



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO**

Reestructuración Urbana de la Manzana 001-053.  
Centro Histórico. Ciudad de México.

Tesis que para obtener el Título de Arquitecto presenta  
Ivett Flores Núñez.  
México, D.F. 2005.



**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**Sinodales.**

**Directora de Tesis.**

Arq. Ada Avendaño Enciso.  
Arq. Rubén Camacho Flores.  
Arq. Carmen Huesca Rodríguez.

*Max Cetto*

**TALLER MAX CETTO**

m. 340655

2005



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**

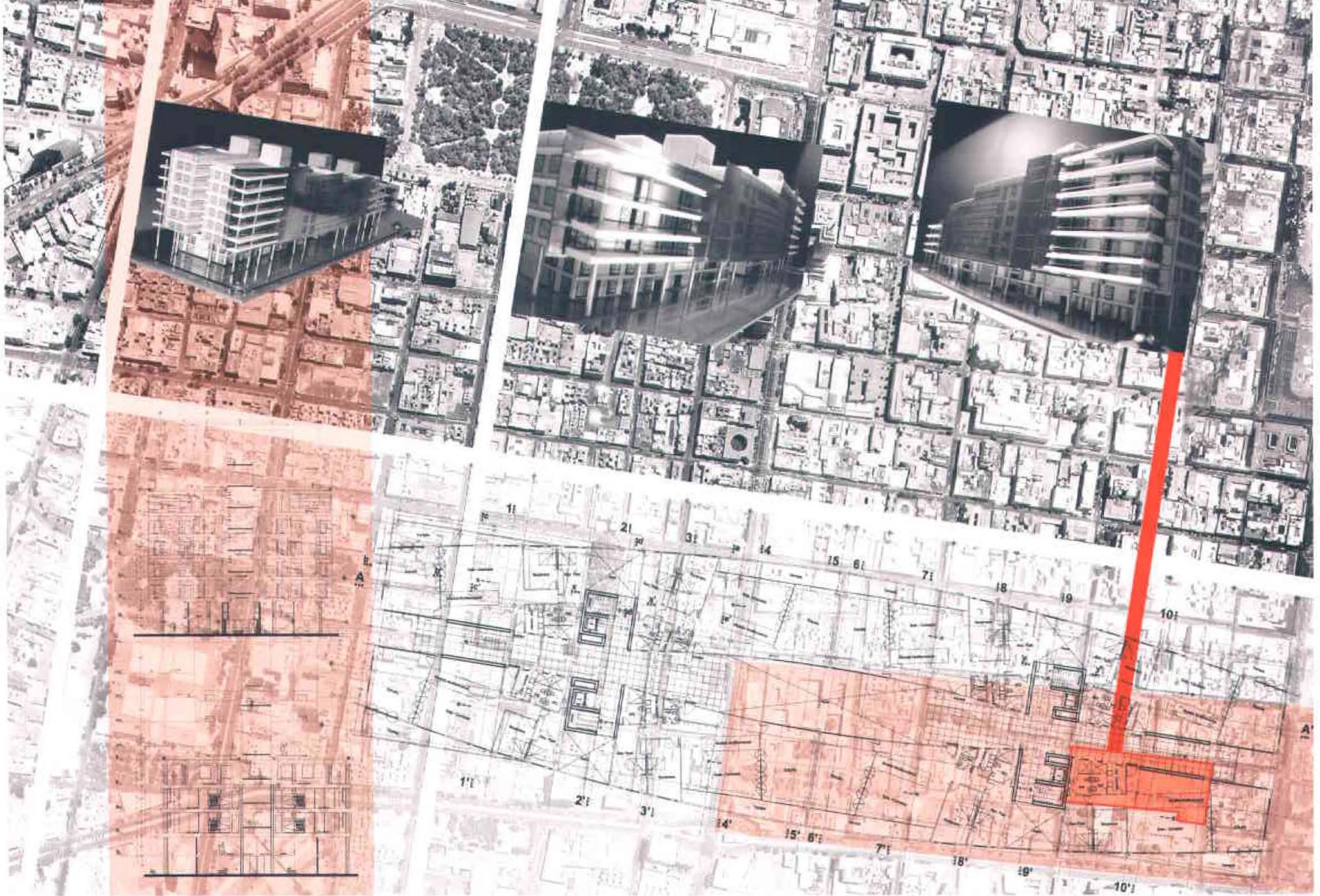


**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

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

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

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



Uras Cotto 

---



*Lo mismo que el hombre, mediante el cultivo,  
el desmonte, los canales, los caminos, modifica  
la faz de la tierra y crea una geografía propia,  
el arquitecto engendra condiciones nuevas para  
la vida histórica, social, moral.  
La arquitectura es creadora de entornos  
imprevisibles.  
Satisface ciertas necesidades y propaga otras.  
Es inventora de un mundo.*

**HENRI FOCILLON.** La vida de las formas.

# ÍNDICE

## Reestructuración Urbana de la Mzna. 001-053. Centro Histórico. Ciudad de México.

Cuadro sinóptico Integral 1

**INTRODUCCIÓN** 2  
Planteamiento General

**FUNDAMENTACIÓN** 4  
Porqué un proyecto en el Centro Histórico  
La Ciudad  
El Centro Histórico

**PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN  
DE LA PROPUESTA** 7  
Estacionamiento 8  
Plaza y Corredor Comercial 8  
Vivienda Tipo Loft 9

**METODOLOGÍA** 11  
Estrategias de Planeación  
El proyecto arquitectónico como estrategia

# ÍNDICE

## **DESARROLLO**

**PRIMERA PARTE** 13

**I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA** 14

**I.1. Identificación del Problema del  
Centro Histórico** 15  
I.1.1. Elementos de Identificación 15  
I.1.1.1. Despoblamiento 15  
I.1.1.2. Cambio de usos del Suelo 19  
I.1.1.3. Descapitalización 20  
I.1.1.4. Deterioro 20  
I.1.2. Funcionamiento General del  
Centro Histórico 23

**I.2. Condiciones Urbano Arquitectónicas.** 27  
I.2.1. Delimitación de la zona. 27  
I.2.2. Problemas Urbano-Arquitectónicos 29  
I.2.3. Inserción de Nueva Arquitectura en  
Centros Históricos 36

**II. ANÁLISIS PRELIMINARES** 42

**II.1. Normatividades y Regulaciones.**  
II.1.1. Reglamento de Construcciones del  
Distrito Federal 43  
II.1.2. Programa Delegacional de  
Desarrollo Urbano de la  
Delegación Cuauhtémoc 43  
II.1.2.1. Imágen Urbana 43  
II.1.2.2. El Inmueble 44

## INDICE

II.1.3. Reglamentación sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.	
II.1.3.1. Imagen Urbana	44
II.1.3.2. El inmueble	44
<b>II.2. Suelos y Sistemas Constructivos.</b>	<b>46</b>
II.2.1. Antecedentes Históricos	46
II.2.1.1. Arquitectura Colonial	46
II.2.1.2. Arquitectura Neoclásica Mexicana	47
II.2.1.3. Arquitectura durante el Porfiriato	47
II.2.2. Criterios Constructivos	48
II.2.2.1. Estratigrafía	48
II.2.2.2. Características Físicas	49
II.2.2.3. Pilotes de Apoyo directo	50
II.2.2.4. Pilotes de Fricción	50
II.2.2.5. Pilotes de Control	50
II.2.3. Procedimientos Constructivos Utilizados en los Proyectos Arquitectónicos desarrollados en esta Tesis	51
<b>II.3. Casos Análogos.</b>	<b>56</b>
<b><u>III. INSTRUMENTACIÓN</u></b>	<b>76</b>
<b>III.1. Programa de Vivienda</b>	<b>77</b>
III.1.1. Potencial de la zona	77
III.1.2. Generación de Vivienda en el Centro Histórico	77
III.1.3. Población a la que está enfocada la oferta	77
III.1.4. Tipología de vivienda	78
III.1.5. Tipología propuesta	81

<b>III.2. Programa de estacionamiento</b>	<b>82</b>
<b>III.3. Programa de Comercio</b>	<b>86</b>
<b>III.4. Acciones estratégicas complementarias</b>	<b>92</b>
<b>III.5. Análisis financiero.</b>	<b>94</b>

## **SEGUNDA PARTE** 98

### **IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA** 99

<b>IV.1. Entorno Inmediato.</b>	<b>100</b>
IV.1.1. Ubicación	100
IV.1.2. Imagen	100
IV.1.3. Contexto Inmediato (Plazas, edificios y ambiente)	101
<b>IV.2. Estructura Espacial.</b>	<b>111</b>
IV.2.1. Fondo y Figura	111
IV.2.2. Tablas	112
IV.2.3. Usos predominantes	113
IV.2.4. Edificios Catalogados	129

<b>IV.3. Levantamiento Físico.</b>	<b>130</b>
------------------------------------	------------

<b><u>V. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.</u></b>	134
V.1. Análisis, grado de Intervención y propuesta de cada predio de la manzana 001-053.	135
V.2. Tabla Resumen	161
<b><u>VI. PROPUESTA CONCEPTUAL</u></b>	163
VI.1. Concepto de Proyecto a nivel manzana y particular	164
VI.2. Lineamientos de diseño	167
VI.2.1. Tabla de materiales constructivos	167
VI.2.2. Tabla de usos- material	168
VI.2.3. Lineamientos particulares	169
VI.2.4. Criterios de alturas	170
<b><u>VII. PROYECTO ARQUITECTÓNICO</u></b>	175
VII.1. Plantas	
VII.2. Fachadas	
<b><u>VIII. PROYECTO DE INGENIERÍAS</u></b>	
VIII.1. Arquitectónicos	
VIII.1.4. Cortes	
VIII.1.5. Cortes por Fachada	

**VIII.2. Estructurales.**

- VIII.2.1. Plantas de Cimentación
- VIII.2.3. Criterio Estructural

**VIII.3. Instalaciones.**

- VIII.3.1. Hidráulica
- VIII.3.2. Eléctrica
- VIII.3.3. Aguas Negras (sanitaria)
- VIII.3.4. Aguas pluviales y grises (residuales)

**VIII.4. Memoria Descriptiva.**

**IX. CONCLUSIÓN**

- IX.1. Imágenes de la Propuesta.

Bibliohemerografía  
Índice de Ilustraciones  
Índice de Láminas

# INTRODUCCIÓN

Esta tesis es el resultado de una intensa investigación que se llevó a cabo por un grupo de 4 estudiantes que participamos en el Programa de Servicio Social para el Desarrollo Integral del Centro Histórico, específicamente en el Polígono de Vizcaínas, zona delimitada por las calles Eje Central Lázaro Cárdenas, República del Salvador, 5 de Febrero y José Ma. Izazaga, cada uno desarrollando su propio concepto. El documento estará estructurado en dos partes: la primera, comprende el análisis de la zona e investigaciones preliminares al proceso de diseño, en la segunda se desarrollará el proyecto arquitectónico de manera individual.

En la **Fundamentación**, se explica por que se eligió trabajar en esta zona de la ciudad en proceso de deterioro, así como los motivos históricos, arquitectónicos y urbanos que hacen tan interesante esta región.

En la **Presentación y Justificación de la Propuesta**, se analiza el porqué son factibles y necesarias las propuestas de este proyecto, esto con base en el análisis de la zona realizado con anterioridad.

En la **Metodología**, se expone la manera en que se abordará el tema. Se explica el proceso de trabajo y los niveles de actuación que se identificaron: rescate de espacio público, acción urbana en una manzana específica y solución arquitectónica de los edificios propuestos.

La **Primera Parte** expondrá la investigación realizada durante el desarrollo del tema, así como las conclusiones obtenidas y la propuesta urbana generada a partir de los análisis preliminares.

En el **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA** se identificarán los principales problemas del Centro Histórico, así como la influencia que éstos ejercen sobre los inmuebles y la estructura urbana. Se

realiza la delimitación de la zona de trabajo explicando las características específicas de ésta y su problemática. Una vez definido el problema urbano-arquitectónico se plantearán las bases para la propuesta urbana de la zona.

En los **ANÁLISIS PRELIMINARES** realizados, se hace una revisión del Reglamento de Construcciones del Departamento del Distrito Federal, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y del Reglamento sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, para saber cómo afectan a la imagen Urbana y a los inmuebles en ésta zona; se explicarán los sistemas constructivos que se han usado en el Centro Histórico desde la época prehispánica hasta principios del siglo XX; se hará un análisis de las características del suelo y, por último, se definirán los sistemas constructivos que se utilizarán para la realización de los proyectos arquitectónicos. Se presenta una revisión de casos análogos estudiados.

En la **INSTRUMENTACIÓN** se explicarán las propuestas y decisiones que afectan de manera directa el diseño y la realización del proyecto arquitectónico que se expondrá en la segunda parte. Se establecerá el programa que responde a los problemas identificados.

En la **Segunda Parte** de la tesis, se expondrá el proyecto arquitectónico desarrollado en la manzana seleccionada.

En primer lugar se expondrá el análisis de la manzana entendiéndola como unidad y no segmentada en predios. Se observará cómo la estructura de la manzana fue evolucionando a través del tiempo hasta llegar a su estado actual. Se presentará un levantamiento físico describiendo su funcionamiento, los recorridos y las secuencias espaciales.

En el **PROGRAMA ARQUITECTÓNICO** se definen, como consecuencia de los análisis anteriores, los grados de intervención: se establecerán los inmuebles que se reciclarán, los

que se rehabilitarán, los que se restaurarán y los que no se intervendrán; en cada caso se explicará el criterio que se siguió para determinar dicho grado.

A continuación se hará un análisis del potencial, cuantificando lo que existe en la actualidad, lo que permite el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del DDF en esta zona y lo que se logrará con la propuesta.

En el **PROYECTO ARQUITECTÓNICO** aparecerán las propuestas de la manzana.

En el **PROYECTO DE INGENIERÍAS**, se desarrollará a nivel ejecutivo la propuesta arquitectónica. El proceso de trabajo que se llevó a cabo en la realización de esta tesis fue integral, se trabajó en distintas escalas para poder abarcar desde el análisis urbano hasta los detalles arquitectónicos y constructivos, los cuales se resumen en la memoria descriptiva.

# FUNDAMENTACIÓN

## Porqué un Proyecto en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

### **La Ciudad y el Centro Histórico.**

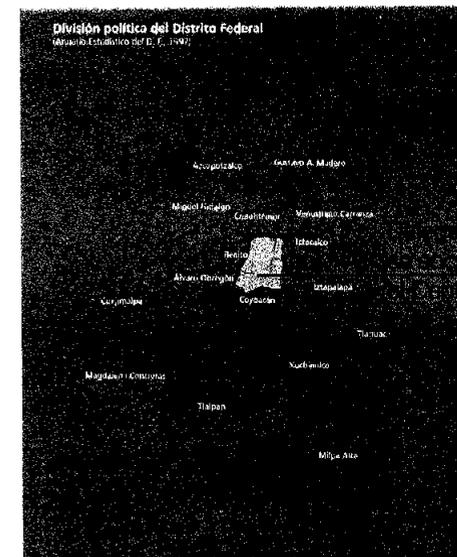
La metrópoli de la Ciudad de México con sus 17 millones de habitantes y sus mil 300 kilómetros cuadrados de superficie requiere de un claro proyecto de ciudad para su desarrollo. De ahí, la importancia que tiene el potencial de desarrollo de la «Antigua Ciudad de México» o «Centro Histórico de la Ciudad de México», pues a pesar de la pérdida de su importancia relativa en la economía de la ciudad, y del despoblamiento, constituye el centro simbólico de mayor importancia de la metrópoli y del país. Reúne un patrimonio construido de gran riqueza histórica, arquitectónica y urbanística con potencialidad suficiente para redefinir la centralidad metropolitana.

Uno de los problemas más complejos de resolver en la actualidad es el de la regeneración de los Centros Históricos de las grandes ciudades. La Ciudad de México no es la excepción, y hoy en día, después de los efectos del sismo de 1985, esta situación es aún más compleja.

En las últimas tres décadas, el Centro Histórico ha sufrido un proceso de deterioro físico y social; el despoblamiento ha ido acompañado del deterioro y la pérdida del patrimonio histórico, la contaminación del medio ambiente, de la degradación de los espacios públicos y de la imagen urbana, lo obsoleto de la obsolescencia de su infraestructura y sus servicios públicos. En

este contexto metropolitano, esta tesis está a favor de reforzar la función habitacional del Centro Histórico—mediante el impulso a la rehabilitación y mejoramiento del inventario de vivienda existente—con el doble propósito de: mantenerlo vivo, pues la conservación y utilización racional del patrimonio construido no puede lograrse en un lugar deshabitado, y aprovechar óptimamente la capacidad de sus equipamientos urbanos, de sus servicios públicos y de su patrimonio edificado.

Los habitantes del centro histórico, a partir del sismo de 1985, cuestionan su necesidad del centro no sólo como espacio habitacional, sino como espacio vital, no tanto por identificación o compenetración del patrimonio habitado, sino por la combinación de espacio habitacional, comercial y productivo.



ión en la que  
entra  
o Histórico

**Imagen 1.** División Política del Distrito Federal.

No obstante ésta necesidad vital, los habitantes de las derruidas vecindades del centro de México, se ven confrontando cotidianamente con el espejismo que la modernidad les presenta y con el acoso de las clases altas, generalmente asentadas en la periferia; lo que redundará en una respuesta positiva a la propuesta de salir del centro mediante la construcción de una vivienda nueva.

Esto es así porque la vivienda no solamente es un satisfactor funcional, sino simbólico. La vivienda es signo también de una determinada clase o status social, permite y confirma determinadas relaciones sociales, implica y provoca ciertas actitudes tanto de pretensión o resignación social. Desde luego, esto ha ido en detrimento del Centro Histórico de la ciudad de México; en lugar de exigir su rehabilitación, los directamente involucrados han demandado nuevas viviendas, pese a vivir en y del centro.

En el fondo de esta identificación con lo nuevo como "lo mejor", subyace la idea de que sólo el patrimonio monumental es válido para ser perpetuado; idea fundada y extendida a través de diversos mecanismos, desde el tradicional hasta el novedoso mass media.

**Revitalizar** no es solamente embellecer, remozar o reparar la infraestructura y edificios considerados como patrimonio histórico o artístico. Revitalizar quiere decir incidir en esos espacios en donde la cultura es el agente principal y fundamental de la vida social y urbana. Se han preocupado únicamente por el rescate de lo material, manejando el tejido urbano de esta zona como algo muerto. Habría que pensar que éstos son también, y sobre todo, espacios reapropiados por una población marginada.

En el Distrito Federal podemos reconocer una **zona central** principal, diferenciable de los numerosos "subcentros" que se han ido formando al crecer la ciudad. Este centro principal concentra

en su interior una heterogénea cantidad de funciones productivas, administrativas, comerciales, habitacionales y culturales, a diferencia de los subcentros, que tienden a especializarse en los servicios.

El Centro Histórico comprende aproximadamente 668 manzanas y una superficie de 9.1 Km<sup>2</sup>, dentro de la cual se concentra la mayor cantidad de monumentos históricos no sólo del país, sino de América Latina. Contiene, además de los edificios coloniales, varios de los principales museos de arte e historia, teatros, cines y espectáculos de carácter popular. De hecho, lo que hoy se considera oficialmente el "**Centro Histórico**" ocupa menos del uno por ciento de la superficie total de la ciudad. Sin embargo, representa más de cuatro siglos de historia del país, de su cultura material y urbana.

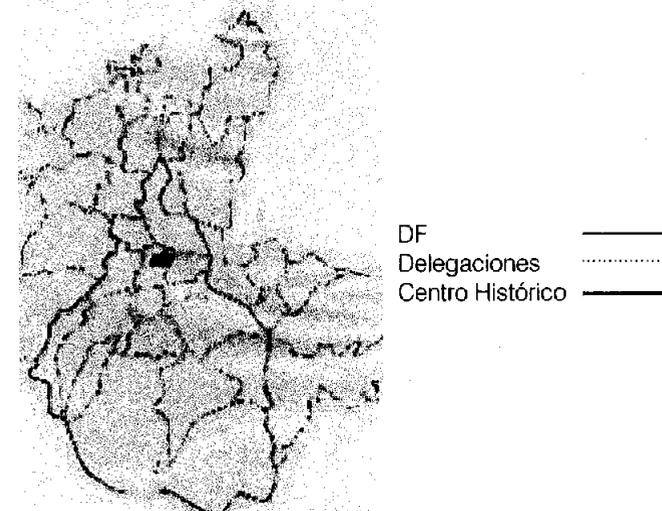


Imagen 2. Ubicación del Centro Histórico.

Hasta mediados del siglo XIX, constituyó el asiento de la aristocracia, altos funcionarios de gobierno y eclesiásticos. Con las Leyes de Reforma empezó a cambiar la composición social del centro: la ciudad creció aceleradamente y los grupos privilegiados fueron abandonando sus grandes casonas, muchas de las cuales se dividieron en vecindades. Con la Revolución se acentuó aún más su proceso de popularización y desde finales de los años veinte, la industrialización trajo consigo la elevación de los índices de hacinamiento y densidad de población en las secciones viejas de la ciudad, hasta sobrevenir una rápida saturación en la década de los cuarenta; en la actualidad, el deterioro y cambio de uso acelerado que experimentan las edificaciones ha sido progresivo, sobre todo en el este, norte y sur del centro.

Con los decretos expropiatorios posteriores a los sismos de 1985 en las delegaciones centrales y con la creación del programa de **Renovación Habitacional Popular**, la situación para diversos damnificados del Centro Histórico de la Ciudad de México cambió radicalmente: se abrió la posibilidad de pasar de inquilinos de vecindades deterioradas a condominios de una vivienda nueva o rehabilitada. Por lo que toca a los habitantes de aquellas catalogadas como “**monumentos históricos**”, ante la posibilidad de rehabilitación de la vivienda o construcción de una nueva, la opinión dominante se inclinaba por la segunda opción: demolición de la vecindad y construcción. Sólo de manera minoritaria se optaba por la rehabilitación.

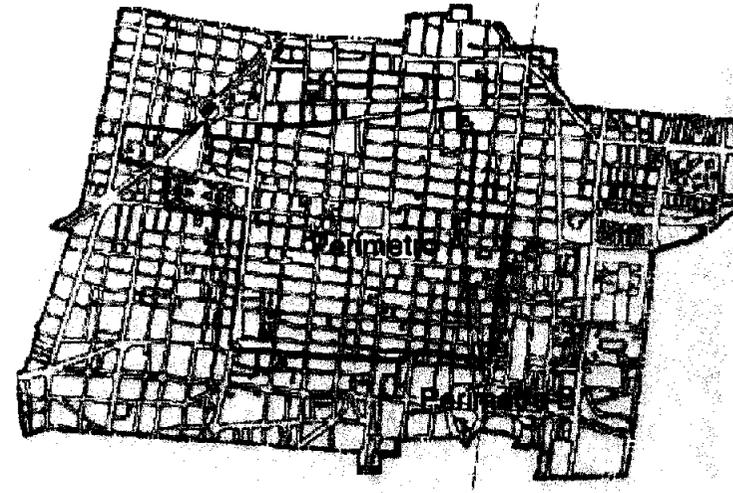


Imagen 3. Perímetros del DF.



Imagen 4. Vista aérea del Centro Histórico, D.F.

# PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

## Presentación.

La manzana elegida dentro del Polígono Vizcaínas en la nomenclatura establecida por el Fideicomiso del Centro Histórico es la 001-053, delimitada por las calles 5 de Febrero, Regina, Isabel la Católica y por la Plaza San Jerónimo. El análisis de ésta se realizará en el capítulo siguiente.

Con base en ese análisis y después de determinar cuáles son las necesidades prioritarias de la zona de estudio, desde un punto de vista tanto urbano como local, se propone generar un edificio de 6 niveles (en PB comercio y 5 de vivienda tipo loft), que estará enmarcado por la Plaza de San Jerónimo, la calle Isabel La Católica y un corredor comercial que irá a todo lo largo de la manzana, esto para conservar el concepto de acequias, que antiguamente por ahí transitaba, de ahí la actual forma de la manzana, y que es precisamente de donde se retoma el concepto de **cicatriz o arteria de manzana**. Colindante a este edificio de vivienda y separados por el corredor comercial, se propone un edificio de Estacionamiento de los mismos niveles, para dar abastecimiento al edificio de vivienda, a los que vivan en los alrededores, a los que sólo vayan de paseo o compras y a los que trabajen en la zona, evitando así los conflictos originados por el estacionamiento de los vehículos en la vía pública, sobre todo en estas calles tan reducidas. Existirá un pequeño pasillo que comunicará la Plaza de San Jerónimo con el corredor Comercial Propuesto. La zona del corredor comercial, está concebida a la

vez como corredor-galería, pues habrá zona de cafeterías y restaurantes. En este corredor-galería se crea una pequeña plaza al aire libre en donde pudiera estar la mayor cantidad de obras de arte, pinturas, etc, creados por los estudiantes de la Universidad de Claustro de Sor Juana (la cual se encuentra en la manzana colindante), o de los habitantes de los Lofts, puesto que ese es el concepto de este tipo de vivienda (para artistas, estudiantes o profesionistas).

La idea general es traer otro tipo de comercio, formas de vivir, una plaza y a la vez dotar de servicios, como es el estacionamiento a la zona.

En la plaza de San Jerónimo se propondrá nuevo mobiliario urbano, y una reordenación de la misma.



Imagen 7. Ubicación de la Zona de Estudio.



Localización

## **Justificación.**

### **Estacionamiento.**

El Centro Histórico reúne condiciones muy particulares en lo que a estacionamientos se refiere, por una parte cuenta con la dotación más amplia de estacionamientos públicos de la ciudad. Existen 103 estacionamientos con 7,828 cajones (sin contar los de uso particular), que cubren la demanda satisfactoriamente. Los estacionamientos (en número y cantidad de cajones) se concentran en la zona financiera, mientras que en el cuadrante nor-oriental (Atzacolco), la proporción es menor sin llegar a considerarse deficitaria.

Si bien la dotación en cantidad y ubicación de estacionamientos se considera satisfactoria, la calidad del servicio deberá de mejorar, así como de disminuir las tarifas que actualmente son muy altas con la idea de que se vuelva más atractivo para los usuarios.



**Imágenes 8 y 9.** Necesidad de Estacionamientos en el Polígono de Vizcaínas.

### **Plaza y Corredor Comercial.**

#### **Plaza de San Jerónimo.**

Teniendo en cuenta las actividades que se realizan en esta plaza y en los edificios adyacentes a ella, se considera que tiene estos niveles de funcionalidad:

**Funciones de barrio:** atiende las necesidades de ocio y recreación de la población local residente; existe vivienda en el entorno; cuenta con equipamiento y comercio vecinal o de barrio; es lo suficientemente tranquila para permitir el descanso de la población residente o visitante; está alejada de las vías de tráfico intenso. Esta en especial, fue una calle peatonalizada y remontada como plaza. Plaza Comunitaria o de Barrio. Plaza Comercial.

Fuente: PUEC, 1998; CENVI, 1998.



**Imágenes 10 y 11.** Vistas Nocturnas de la Plaza de San Jerónimo.

La apropiación del espacio público por los habitantes y usuarios del Centro Histórico, es determinante para el mejoramiento de su hábitat: en cuanto a disminución de la delincuencia, mayor seguridad, mejores condiciones para actividades de esparcimiento, más posibilidades de oferta cultural, como exposiciones o conciertos.

### Vivienda Tipo Loft:

Según la mitología popular, los primeros pintores del siglo vivían en pequeñas buhardillas bajo las cubiertas de París, pagando alquileres muy bajos o, simplemente, esquivando a los acreedores. Sus obras por fuerza tenían que ser pequeñas, y lo son las de Paul Klee, Van Gogh, Juan Gris, etc. Sin embargo, cuando vemos obras de Pollock, Motherwell o Schnabel, resulta evidente que no han sido pintadas en una buhardilla.

Muchas veces se ha hablado sobre la influencia en la historia del arte de los cambios en la composición química o en la fabricación de las pinturas o la sustitución de un tipo de cerdas por otro, pero poco se ha dicho de la repercusión del estudio del artista sobre su obra.

La principal transformación en la pintura de la segunda mitad del siglo XX es el cambio de escala y en esa transformación tiene mucho que ver el traslado del estudio de las buhardillas a fábricas y almacenes en desuso. Para pintar una tela de 15 m<sup>2</sup> es necesario un taller amplio.

Cuando se habla de Lofts, resulta obligado referirse al universo de los artistas, porque fueron ellos los primeros que iniciaron la ocupación de almacenes y talleres industriales, planteando su reconversión como viviendas y estudios. Tal vez, el ejemplo más conocido sea el de Andy Warhol y su famosa "factory", pero la mayoría de los artistas urbanos han elegido este tipo de espacios para vivir y desarrollar su obra. Todavía en la actualidad, un gran porcentaje de las personas que habitan los lofts son pintores, escultores, fotógrafos, diseñadores, arquitectos, galeristas, publicistas, etc., aunque el loft haya dejado de ser una tipología residencial exclusiva de los artistas para generalizarse como una vivienda no convencional.

La otra causa de la aparición de los lofts radica en el progresivo abandono de los viejos edificios industriales por parte de las

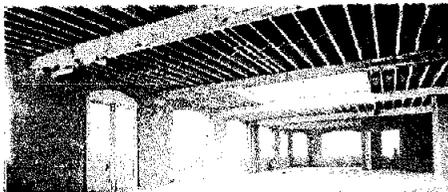
empresas que los ocupaban en beneficio de instalaciones mejor equipadas y más competitivas. Por eso mismo, los lofts no se hallan diseminados por toda la ciudad, sino que acostumbran a estar concentrados en determinadas zonas, con pasado industrial: Clerkenwell, el Poblenu, el SOHO, etc. Mientras que los talleres que necesitan reciclarse e implementar maquinaria cada vez más sofisticada abandonan sus obsoletas sedes originales, aquellas actividades que exclusivamente requieren espacio libre los ocupan.

Así pues, el loft tiene una doble herencia: por un lado, la forma de vida no convencional de los artistas y la integración en un mismo espacio de residencia y trabajo; por otro lado, una estética industrial que se manifiesta en el acabado de los edificios. La persona que decide vivir y trabajar en un loft, y no hacerlo en un apartamento y en una oficina convencional, o en una casa en el campo y en un edificio acristalado junto a la carretera, en cierto modo lo hace por su simpatía hacia esas dos imágenes asociadas. Por eso mismo, lo lógico es que su intervención sobre ese espacio no lo modifique sustancialmente, sino que la reforma se destine principalmente a dar cabida a las nuevas necesidades sin cambiar su imagen original. Así pues, el loft es un espacio amplio, casi siempre reconvertido de un uso no residencial y a menudo con la estructura y las instalaciones a la vista.

A pesar de que los lofts se hallan en edificios antiguos que han perdido su uso original y que, en principio, parecería que están menos preparados para albergar una vivienda moderna, la evolución de las costumbres indica justamente lo contrario. El desarrollo de las comunicaciones telemáticas y su creciente importancia frente a las relaciones sociales en presencia provoca que un número cada vez mayor de personas decidan trabajar desde su casa. Las viviendas tradicionales están poco preparadas para ello: su distribución, el tamaño de las habitaciones y la previsión de funciones responden

principalmente a un programa de dormitorio, cocina, comedor, sala de estar y servicios. Incorporar las actividades laborales a la vivienda implica su radical transformación. No sólo se necesita más espacio, sino que éste debe ser más flexible. Por otro lado, las familias compuestas por muchos miembros son cada vez más escasas. Así pues, no necesitan tantos dormitorios y habitaciones privadas. En este sentido, el loft presenta la principal cualidad de las viviendas del futuro: grandes espacios flexibles que pueden evolucionar en el tiempo según las necesidades de sus ocupantes. De hecho, en arquitectura, el loft aparece como una de las formas más efectivas de reciclaje y reutilización: dos conceptos claves para el siglo XXI.

## Lofts



Pág. Anterior: **Imagen 12.** Loft en Brujas, Bélgica. 1998..

**Imagen 13.** Estudio de Franz Klein, en el 242 West 14th Street.



**Imagen 14.** Elaine de Kooning, en abril de 1961, pinta en el LOFT que compartía con su marido, también artista.



**Imagen 15.** El artista Robert Motherwell, de pie junto a un caballete en el interior de si gigantesco loft en el centro de Manhattan.

# METODOLOGÍA

## Estrategias de Planeación.

Es importante planificar el desarrollo de la ciudad. En ésta los trabajos que se han hecho con el objetivo de planear su crecimiento, han sido rebasados debido a los problemas sociales que se viven en el país, como la continua migración a la ciudad en busca de mejores oportunidades que ha acelerado el proceso de crecimiento, generando graves problemas: falta de empleo, de vivienda, surgimiento de "ciudades perdidas" sin urbanizar, etc.

La planeación normativa que se establece en los planes de desarrollo y las normas reguladoras de carácter restrictivo, no tienen el alcance necesario para poder controlar el desarrollo de la ciudad.

Las estrategias de planeación se enfocan básicamente en elaborar planes y programas que sirvan de base a los proyectos, sin definirlos y mucho menos generarlos. Esto ocasiona que los proyectos específicos, al ser elaborados por otras esferas con sus propios objetivos, resulten en ocasiones contradictorios al plan general.

En este sentido es importante que las estrategias tengan dos niveles de actuación. En el primero se referirán a las normas de toda la zona y en el segundo deberán ocuparse de problemas y necesidades de áreas más reducidas para poder definir, desde un principio, los proyectos arquitectónicos que deben realizarse.

Es necesario sustituir por otro instrumento la antigua planeación, que le da mucha importancia a los términos cuantitativos llegando solamente a zonificaciones abstractas, mientras que no se ocupa lo suficiente por el desarrollo y la calidad de las propuestas arquitectónicas que la materializarán.

Como no se puede pensar en la renovación inmediata de toda la ciudad, se deben seleccionar zonas específicas que se hayan estancado en su desarrollo y que no cumplan con las necesidades de la nueva metrópoli. Es en estas zonas donde deben surgir proyectos arquitectónicos puntuales, que a diferencia de los planes propongan como afectar y transformar su entorno de manera inmediata y definitiva, resolviendo los problemas del lugar en el lugar.

Estos proyectos deben funcionar como instrumentos para crear focos de regeneración expansiva en el tejido urbano que detonen otros proyectos. Para conseguirlo es necesario flexibilizar los reglamentos y normativas, ya que éstas limitan su potencial.

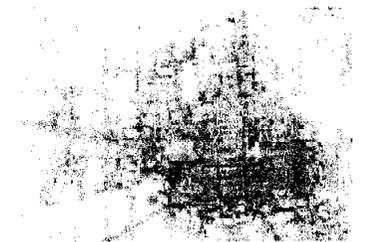
Los proyectos deben estar físicamente delimitados para poder establecer dentro de su área de actuación las condiciones que permitan su desarrollo, de lo contrario el ambiente que los rodea terminaría por absorberlos. El deterioro genera deterioro.



1861



1869



1880



1890

Imagen 5. Planos de la Ciudad de México.

Este proyecto servirá como catalizador, actuará directamente en el ambiente modificando su entorno.

No se sabe a ciencia cierta cuál va a ser el resultado final de ésta intervención arquitectónica, pero eso no es lo importante, lo que importa es que al implementarse cambiarán las condiciones del lugar y permitirán que la ciudad cobre una nueva vida mediante un proceso de regeneración que se reproduce por cuenta propia, logrando que ésta se revitalice por sí misma. Los proyectos de regeneración catalizan hacia otras escalas, plazos y propósitos las acciones de mejoramiento. Esa es su función.



**Imagen 6.** Vista de la Torre Latinoamericana.

# PLANTEAMIENTO DE L PROBLEMA

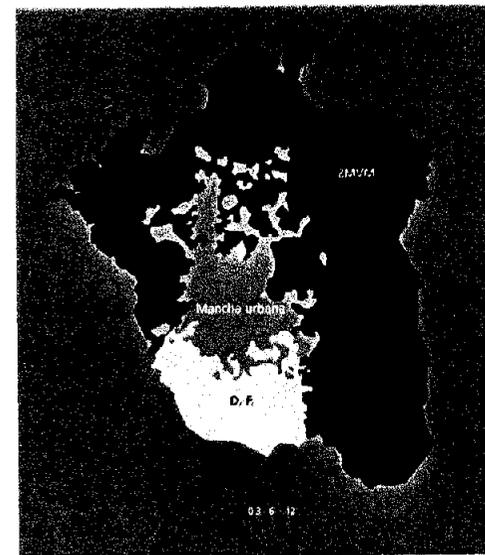
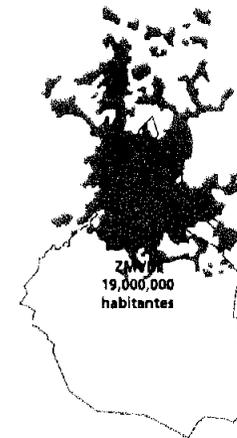
## I.1. Identificación del Problema del Centro Histórico

### I.1.1. Elementos de Identificación.

#### I.1.1.1. Despoblamiento.

Desde los años 50, el Centro Histórico de la Ciudad de México experimenta un proceso sostenido de despoblamiento. En los años 70 este fenómeno comenzó a extenderse más allá de las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. Durante los últimos 20 años, el Centro Histórico ha perdido la tercera parte de su población. El despoblamiento en la Delegación Cuauhtémoc ocurre a razón de 1.86% anual de seguir esta tendencia, en ocho años se confirmaría la trayectoria de la delegación hacia la pérdida de la población absoluta.

Manchas urbanas de varias ciudades sobre el perfil del D.F.



Imágenes 16 y 17. Mancha urbana del D.F.

Este fenómeno se atribuye principalmente a la conjunción de diferentes factores entre los que destacan, el deterioro de los inmuebles (por su antigüedad y la falta de mantenimiento), la pérdida progresiva de vivienda en alquiler, los cambios en los usos de suelo que favorecen a comercios, oficinas y bodegas, la inseguridad pública y la mayor accesibilidad económica para adquirir vivienda propia en las periferias metropolitanas. Así mismo, los daños causados por los sismos de 1985 también proporcionaron el abandono paulatino de la población.

La población del Distrito Federal tiende a reducirse y la de los municipios conurbados a aumentar. Según las estadísticas actualmente el D.F. Tiene 7, 850, 000 habitantes y 10, 300, 000 en los municipios conurbados.

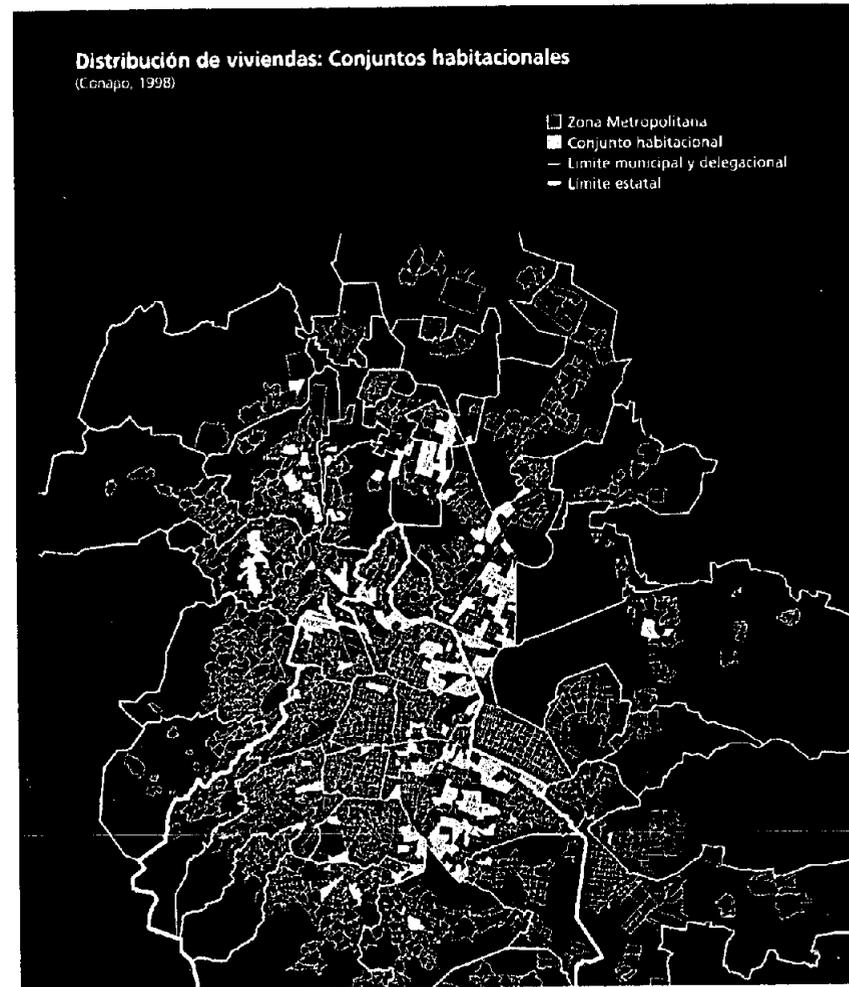
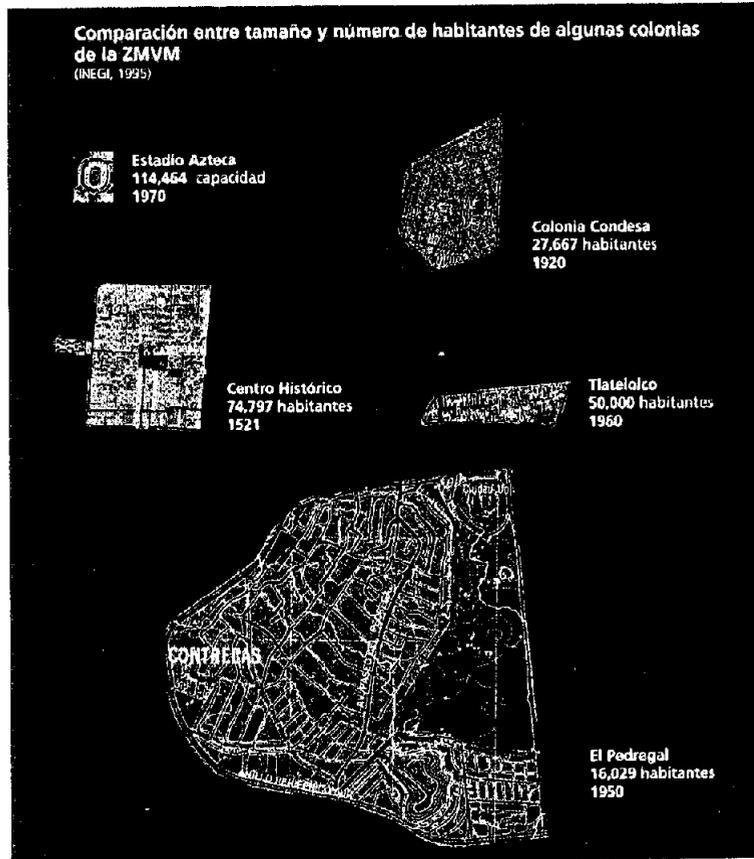
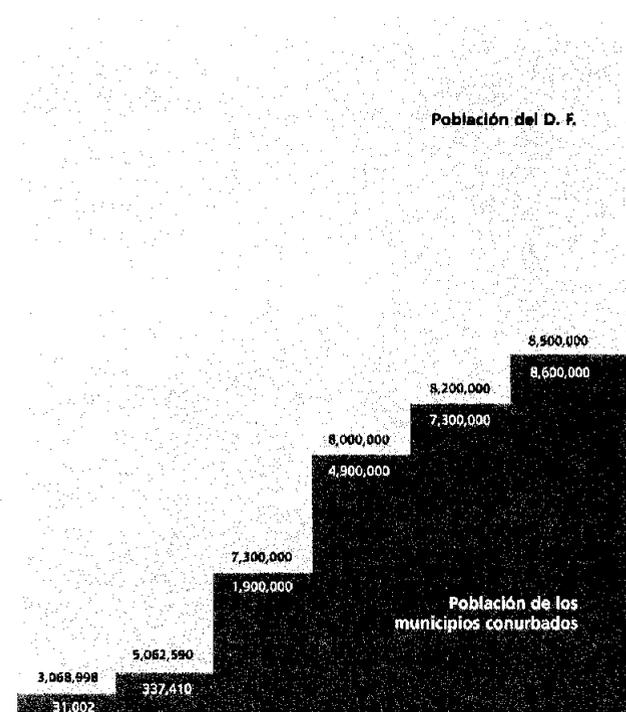


Imagen 18. Distribución de viviendas.



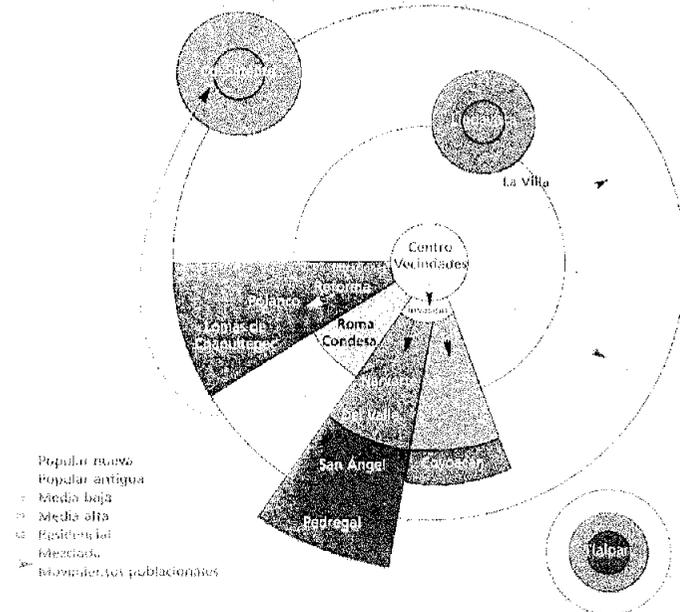
**Imagen 19.** Tamaño y número de habitantes de algunas colonias de la ZMVM.

**Crecimiento poblacional del D. F. contra el de los municipios conurbados**  
(Covarrubias, 1997)



**Imagen 20.** Crecimiento Poblacional del D.F.

Distribución de la riqueza reflejada en localización de la vivienda  
(Ward, 1991)



En el año 2000 el D. F. tendrá 7.8 millones de habitantes asentados en 2 millones de viviendas, de las cuales 49% se encuentran en colonias populares.

Elaboración: el autor en el año 1999

Imagen 21. Influencia de la economía en la ubicación de la vivienda.

## Aumenta el despoblamiento del Centro Histórico

■ Detener el fenómeno; uno de los objetivos fundamentales del programa de rescate

■ LAURA GOMÍZ FLORES

El proyecto de rescate del Centro Histórico tiene como objetivos fundamentales evitar la emigración de habitantes a otras delegaciones y a la zona conurbada, que actualmente asciende en promedio a 500 personas al mes; el mejoramiento de la infraestructura, que en algunas áreas está subutilizada; la reubicación de los comerciantes ambulantes fuera del perímetro A, y aumentar la seguridad.

De esta manera, explicó la directora del Fideicomiso Público Centro Histórico, Ana Lilia Cepeda de León, se busca atraer más inversionistas interesados en participar en esta nueva etapa, en la cual todos los proyectos a desarrollar se analizarán

de manera conjunta con los integrantes del Consejo Consultivo, encabezado por Carlos Slim.

Explicó que en el rescate de inmuebles con valor histórico y cultural se excluirán propuestas que consideren únicamente restaurar fachadas sin mejorar el resto del edificio y no integren a sus habitantes.

Por su parte, el director general de Servicios Metropolitanos (Servimef), Carlos Heredia Zubiate, informó que personal de la dependencia contabiliza el número de terrenos propiedad del gobierno capitalino que se ubican en el Centro; estimó que se cuenta con alrededor de 30 predios, entre estacionamientos e inmuebles a renovar.

Agregó que en tres meses, cuando se inicie el programa de rehabilitación del

área, que comprende 30 manzanas ubicadas en el polígono Zócalo-Bellas Artes, se dará a conocer qué inmuebles serán renovados y se destinarán a actividades distintas a las que ahora albergan, con base en los acuerdos establecidos con las dependencias involucradas y la normatividad vigente.

Ana Lilia Cepeda mencionó en entrevista que el proyecto —que contará con un presupuesto de 500 millones de pesos— aún no está definido en cuanto a las obras a realizar y los procesos de licitación y adquisiciones, pero “vamos a ir por etapas y núcleos urbanos a fin de atender de manera integral los problemas y evitar que resurjan con mayor fuerza en los siguientes años”.

Imagen 22. Muestra periodística del despoblamiento en el Centro Histórico.

### I.1.1.2. Cambio de usos del suelo.

El abandono de la zona, generó muchos vacíos que inevitablemente fueron ocupados por nuevas actividades, el comercio establecido fue el principal beneficiario de este fenómeno.

El uso habitacional exclusivo en el Centro Histórico ha perdido peso relativo frente al comercio y los servicios. En 1987 el uso habitacional ocupaba 115.7 hectáreas, mientras que en 1997 suma sólo 3.6 ha; en cambio, el número de establecimientos por hectárea tiende a aumentar, pasó de 23.11 en 1970 a 42.78 en 1994.

Esto se ha vuelto un problema complejo, pues aunque en un principio el cambio de uso del suelo era consecuencia del despoblamiento, se ha convertido también en la causa. Siguiendo un círculo vicioso los usos del suelo han venido provocando el despoblamiento, en la medida que los usos habitacionales e industriales de origen son sustituidos por otros, y también como efecto, ya que los vacíos creados por el despoblamiento tienden a ser ocupados por nuevas actividades generalmente informales o de servicios de calidad inferior a las que había antes.

“Las formas actuales en que ocurre la mezcla de usos, degrada los inmuebles al igual que su entorno urbano”. (Gamboa de Buen, 1993).

La identificación del Centro Histórico como la zona comercial más importante de la ciudad, ha atraído también al comercio informal. El comercio ambulante ha crecido hasta volverse aparentemente incontrolable. Se estima que el número de comerciantes en la vía pública de la Delegación Cuauhtémoc es de 28,462 y de 31,255 puestos. De las 100,000 personas empleadas en el comercio informal del DF, el 26% está en la delegación Cuauhtémoc.

Toda la actividad generada por el comercio, aunada a la que la mayoría de la gente que cruza la ciudad de sur a norte pasa por el

centro, hacen de éste uno de los puntos de mayor afluencia. El crecimiento de la población flotante continúa: por la delegación Cuauhtémoc transitan diariamente 4.2 millones de personas, que son la mitad de la población del DF, y el 5% de la población ne

#### Usos de suelo

Atlas de la Ciudad de México - 1988

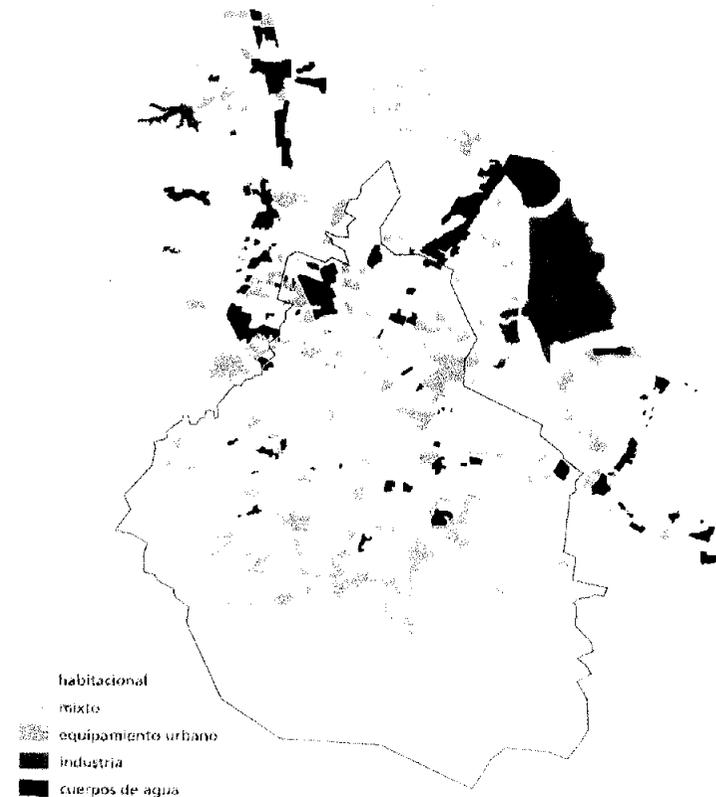
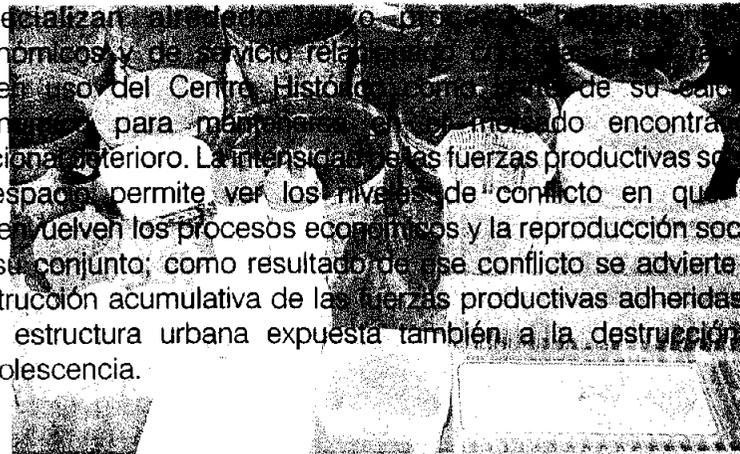


Imagen 23. Usos de suelo.

### I.1.1.2. Descapitalización.

El Centro Histórico participa con el 7.1% del empleo del Distrito Federal. Las variables socioeconómicas tienden a aumentar mientras que se pierde intensidad en tres variables fundamentales: habitantes, viviendas e industria. Su base económica muestra cambios hacia la destrucción de sus fuerzas productivas a favor de otras o simplemente hacia su desaparición. Los establecimientos industriales han perdido intensidad.

La concentración económica deja ver la especialización económica de una zona en dos o tres ramas que a su vez especializan al terreno que ocupan en actividades económicas, económicas y de servicio relacionadas con ellas. Se hace uso del Centro Histórico para fines de su carácter económico para mantenerlo en el mercado encontrando funciones deterioro. La intensidad de las fuerzas productivas sobre el espacio permite ver los niveles de conflicto en que se desenvuelven los procesos económicos y la reproducción social en su conjunto; como resultado de ese conflicto se advierte la destrucción acumulativa de las fuerzas productivas adheridas a una estructura urbana expuesta también a la destrucción y obsolescencia.



#### Vendedores ambulantes

(Reforma, 1/20/1976)

Las cifras sobre ambulante varían de un diagnóstico a otro, sin embargo la diferencia cuantitativa no transforma las consecuencias cualitativas generadas por esta actividad.

Se calcula que en la Ciudad de México existen casi **100,000 vendedores ambulantes**, de los cuales 79,851 cuentan con puestos fijos o semi-fijos.

El **45%** de éstos son mujeres.

El **70%** tiene entre 14 y 16 años de edad.

El **85%** no cuenta con secundaria.

Imagen 24. Vendedores ambulantes.

Hacen falta más estudios que ayuden a visualizar la posibilidad de ordenar el espacio dentro del Centro Histórico con base a las redes económicas existentes vinculadas orgánicamente a su estructura urbana.

### I.1.1.3. Deterioro.

Como consecuencia de los efectos económicos del despoblamiento, una gran cantidad de edificios han sido abandonados sin recibir mantenimiento durante mucho tiempo, acelerando el proceso de deterioro de los mismos.

El deterioro habitacional se expresa también por la existencia de un importante número de predios baldíos, edificios abandonados, subocupados o con usos incompatibles con la conservación de los mismos (bodegas). Según un censo reciente levantado por la asociación de residentes de la colonia Centro, referente a los usos por niveles en 3,840 edificios, el segundo uso de la zona, después de la vivienda (1,551 inmuebles) son las bodegas (1,043 inmuebles).

Se estima que en la actualidad la estructura urbana del Centro Histórico, presenta por lo menos 1,000, 000 de m<sup>2</sup> baldíos o subutilizados.

El comercio y todo lo que éste genera, han deteriorado el estado de los inmuebles. Los edificios han sufrido modificaciones arquitectónicas, el incremento del peso causado por las bodegas y la falta de mantenimiento han debilitado sus estructuras. La imagen y el funcionamiento del Centro Histórico también se han visto afectados dentro del ámbito urbano. Las calles y plazas han sido invadidas durante el día, mientras que una gran parte de los edificios se encuentran vacíos. El ambiente que se ha creado, oprime y restringe las actividades de la gente que aún habita el centro y va en detrimento de su calidad de vida.

El abandono general de la zona, notable en las mañanas y en las noches (horas en las que el comercio no funciona), también ha propiciado la inseguridad.

La desconcentración de importantes actividades económicas radicadas anteriormente en el Centro Histórico y áreas circundantes, provocó el abandono y deterioro de muchos inmuebles.

El comercio en la vía pública genera constantes conflictos por el uso y control de la calle, entorpece la circulación, genera insalubridad, contaminación visual y auditiva en las calles y bloquea los accesos de circulación de gran importancia, entre otras cosas.

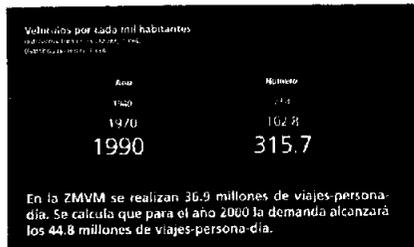
El deterioro físico y social que padece el Centro Histórico se debe en parte a la pérdida de identidad social y cultural de sus habitantes.

Perfil demográfico del centro de la ciudad de México en la segunda mitad del siglo XX

Año	D.F.	C.H.	% Respecto al D.F.
1950	3,050.4	S/D	S/D
1970	6,874.2	349.06	5.07
1990	8,235.7	189.90	2.30
1995	8,481.8	163.10	1.92

Datos en miles de personas

Elaborado por el Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, con base en los datos de la Encuesta de Población y Vivienda de México, 1990, y el Censo de Población y Vivienda de México, 1970 y 1950. Fuente: INEGI, 1995. Elaboración propia.



Uso de vehículo	Número
Particular	2,707,230
Taxi	89,120

Entre 1970 y 1990 el número de taxis en la ZMVM aumentó de 2,300 a 26,000 vehículos, 11 veces en 20 años.

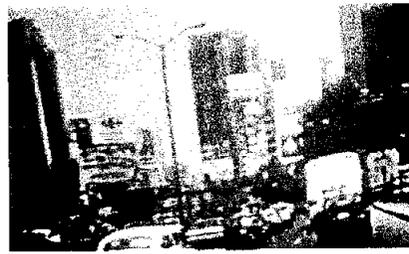
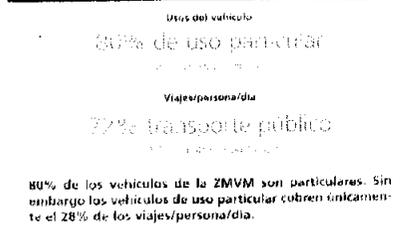


Imagen 27. Muestra periodística del perfil demográfico del C.H.

Imágenes 25 y 26. Deterioro de la zona a causa del aumento vehicular.

Intensidad territorial de las variables socioeconómicas  
Centro Histórico

	1970	1990
Número de habitantes por hectárea	349.06 hab/ha	208.69 hab/ha
Número de viviendas por hectárea	68.8 viv/ha	59.1 viv/ha
	1970	1994
Número de establecimientos comerciales por hectárea	11.5	34
Número de establecimientos industriales por hectárea	6.41	2.9
Número de establecimientos de servicios por hectárea	5.12	10.3
Número total de establecimientos por hectárea	23.11	42.78
Número de empleados por hectárea	127.3 e/ha	203.5 e/ha

Fuente: Proyecto Centro Histórico de la Ciudad de México, Asamblea de Representantes del Distrito Federal y Legislatura, 1997

El abandono de la zona generó muchos vacíos que inevitablemente fueron ocupados por nuevos actores. El uso habitacional exclusivo en el Centro Histórico ha perdido peso relativo frente al comercio y servicios.

Imagen 28. Muestra periodística de la intensidad territorial.

Usos del suelo en el Centro Histórico de la Ciudad de México

CÓDIGOS	ESCALA: 1:100000																									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
LEGENDA	1. Edificios	2. Muebles	3. Jardines	4. Parques	5. Estacionamientos	6. Vías	7. Canchales	8. Estadios	9. Estadios	10. Estadios	11. Estadios	12. Estadios	13. Estadios	14. Estadios	15. Estadios	16. Estadios	17. Estadios	18. Estadios	19. Estadios	20. Estadios	21. Estadios	22. Estadios	23. Estadios	24. Estadios	25. Estadios	26. Estadios
	27. Estadios	28. Estadios	29. Estadios	30. Estadios	31. Estadios	32. Estadios	33. Estadios	34. Estadios	35. Estadios	36. Estadios	37. Estadios	38. Estadios	39. Estadios	40. Estadios	41. Estadios	42. Estadios	43. Estadios	44. Estadios	45. Estadios	46. Estadios	47. Estadios	48. Estadios	49. Estadios	50. Estadios	51. Estadios	52. Estadios

En 45 años el Centro Histórico perdió 185, 482 habitantes

Imagen 29. Usos del suelo.

### **I.1.2. Funcionamiento General del Centro Histórico**

Los barrios de la «Antigua Ciudad de México» han desempeñado un papel importante de la centralidad de la ciudad hasta los años cincuenta, aproximadamente, pero su estado actual de abandono y degradación física y social los marginó progresivamente de este protagonismo, y los marcó del estigma de la violencia y la criminalidad.

Es por ello que el imaginario colectivo tiende a reducir el «Centro Histórico» al antiguo sector financiero y a la zona monumental de la «Ciudad de los Palacios», de la Plaza Mayor colonial (la Plaza de la Constitución o «Zócalo») y del Templo Mayor de la Gran Tenochtitlán.

Sin embargo, el «Centro Histórico» de la Ciudad de México no puede ser restringido al área monumental de la Plaza de la Constitución, la Catedral, el Templo Mayor y las calles de 5 de Mayo, Madero, o 16 de Septiembre; debe también incluir a La Merced, La Plaza del Estudiante, Garibaldi o el Mercado de San Juan.

En su conjunto, los antiguos barrios de la Antigua Ciudad de México - Santa María Cuepopan, San Sebastián Atzacualco, San Juan Moyotla y San Pablo Zoquipa - forman una "herradura" alrededor del centro monumental cuyos elementos comunes son el deterioro urbano, la ausencia de inversiones públicas y privadas y las malas condiciones físicas de la vivienda. Sin embargo, cada uno tiene características propias.

#### **Santa María Cuepopan**

Se localiza al norponiente del Templo Mayor entre las calles de República de Ecuador al norte y, Tacuba, Eje Central Lázaro Cárdenas y República de Cuba al sur; Valerio Trujano y Paseo de la

Reforma al poniente y República de Chile al oriente. Este barrio contiene entre otras, a las plazas Aquiles Serdán, Garibaldi, Santa Veracruz, La Concepción y Montero.

Destacan entre sus principales funciones, las de vivienda para sectores populares, comercio, turismo popular y servicios de apoyo, y algunas actividades de manufactura.

#### **San Sebastián Atzacualco**

Se ubica al norte del Templo Mayor entre las calles de República de Costa Rica al norte y Justo Sierra y Mixcalco al sur; al poniente se extiende hasta República de Argentina y Manuel Doblado al oriente. Las plazas más importantes son del Estudiante, Torres Quintero y Loreto. Predomina la vivienda popular, la industria ligera y el comercio establecido y en la vía pública.

Se trata de la zona que presenta el mayor grado de deterioro habitacional dentro del Centro Histórico, así como los mayores índices de violencia, delincuencia, drogadicción y actividades delictivas.

#### **San Pablo Zoquipa**

Se localiza al suroriente del Templo Mayor, entre las calles de República de El Salvador al norte y Fray Servando Teresa de Mier al sur; entre Correo Mayor y el Callejón San Miguel al poniente y Anillo de Circunvalación Eje 1 Oriente en esta dirección.

Este barrio recibe una gran influencia por su colindancia inmediata con el mercado de La Merced. Se encuentran las plazas de Alonso García Bravo, General Anaya, Juan José Báez -comúnmente conocida como "El Aguilita"- y el Parque del Conde. Destacan las actividades de abasto, comercio establecido y en vía pública, la manufactura de textiles y la vivienda deteriorada.

### San Juan Moyotla

Es el antiguo cuadrante con la menor densidad de patrimonio construido, razón por la cual, es el más susceptible a experimentar intervenciones arquitectónicas diferentes al contexto urbano que predomina en el Centro Histórico. Este tipo de intervenciones también son favorecidas por su cercanía con el sector de la Alameda y el Paseo de La Reforma. Se encuentra al surponiente del Templo Mayor. Sus límites lo forman las calles de Venustiano Carranza al norte y Arcos de Belén al sur; Revillagigedo al poniente y Aldaco al oriente.

Se encuentran dentro de su área de influencia las plazas de Santos Degollado, Pacheco, San Juan y Vizcaínas. Predominan en las colindancias con la Alameda: la vivienda, comercio especializado, turismo, recreación y las oficinas. Al sur, vivienda, abasto, comercio, servicios y hotelería.

Al entender el funcionamiento general del Centro Histórico a partir de sus usos, se identificaron básicamente dos zonas.

En la primera, del Zócalo hacia el Palacio de Bellas Artes tomando como eje principal Francisco I. Madero, se encuentra la zona comercial rica, profesional y moderna: restaurantes, bares, tiendas de ropa, joyerías, ópticas, etc. Y algunos edificios de oficinas. Desde la Alameda hasta el Zócalo se arma un recorrido dentro del que se pueden identificar elementos simbólicos como el Edificio de Correos, la Plaza Tolsá, la cantina la Ópera, el andador Motolinía, la Profesa, etc. En esta zona se ha hecho una inversión notable para rescatar algunos edificios y mantener en buen estado la vía pública, aunque el uso habitacional es casi nulo y hay muchos edificios subutilizados, la zona se mantiene activa y en buenas condiciones.

Los límites de ésta zona son al norte la Plaza de Santo Domingo y al sur el Palacio de Hierro y Liverpool.

La segunda, a espaldas del Palacio Nacional, concentra un comercio más intenso, popular, doméstico y tradicional: fondas, cantinas, tiendas de tela, tiendas de ropa, papelerías, boneterías, etc. Se podría decir que cada comercio de ésta zona tiene su equivalencia en la zona uno pero dirigido a diferentes esferas de la sociedad. De Pino Suárez al Zócalo el comercio es el uso más importante, a partir de este punto hacia el norte la vivienda equilibra edificios abandonados, algunos en muy malas condiciones estructurales. El uso habitacional está acompañado de servicios como escuelas y clínicas. En esta zona existe un número importante de museos, iglesias y plazas con un gran potencial que no está aprovechado por la falta de inversión en los espacios públicos.

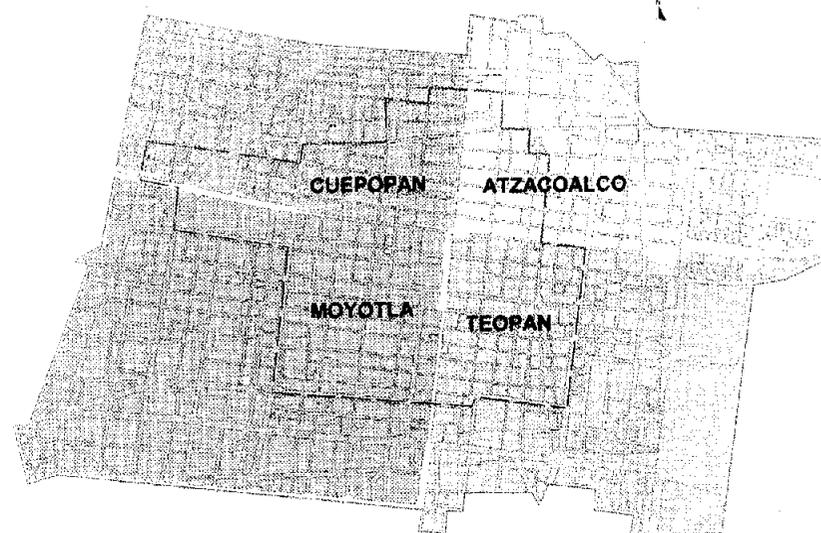


Imagen 30. Antiguos barrios del Centro Histórico..

### Estudian incluir el perimetro B en el rescate del Centro

■ MARIA TERESA RAMIREZ

La delegación de Ventanilla (Caracas) continúa estudiando la posibilidad de incluir el perimetro B en el rescate del Centro Histórico. El estudio se realiza en el marco de un convenio suscrito con el gobierno de la ciudad de Nueva York para la recuperación del patrimonio histórico de la zona.

El informe de la comisión de expertos que se creó para estudiar el rescate del Centro Histórico, presentado al Concejo Municipal de Caracas, indica que el perimetro B, que comprende el área comprendida entre las calles de la zona, debe ser incluido en el rescate del Centro Histórico. La comisión recomienda que se realice un estudio de factibilidad para determinar la posibilidad de incluir el perimetro B en el rescate del Centro Histórico.

### Imágenes 31, 32 y 33. Muestras periódicas de pruebas de mejoramiento del Centro Histórico.

### Acabarán con la anarquía visual en el Centro

El proyecto de restauración del Centro Histórico de Caracas, que incluye la construcción de un nuevo eje vial, permitirá acabar con la anarquía visual que caracteriza a esta zona. El proyecto contempla la construcción de un nuevo eje vial que conectará el Centro Histórico con el resto de la ciudad. Este eje vial será construido en un terreno que actualmente está ocupado por edificios de poca altura y en mal estado de conservación. La construcción de este eje vial permitirá mejorar la imagen urbana del Centro Histórico y facilitar el acceso a esta zona.

### Urgen a frenar el crecimiento de botegas en el Centro Histórico

El crecimiento desordenado de botegas en el Centro Histórico de Caracas es una amenaza para el patrimonio cultural de esta zona. Los propietarios de botegas están aprovechando la falta de regulación para construir edificios que no respetan el estilo arquitectónico de la zona. Esto está afectando la imagen urbana del Centro Histórico y dificultando el turismo. Se urge a las autoridades municipales a tomar medidas para frenar este crecimiento desordenado y preservar el patrimonio cultural del Centro Histórico.



El crecimiento desordenado de botegas en el Centro Histórico de Caracas es una amenaza para el patrimonio cultural de esta zona. Los propietarios de botegas están aprovechando la falta de regulación para construir edificios que no respetan el estilo arquitectónico de la zona. Esto está afectando la imagen urbana del Centro Histórico y dificultando el turismo. Se urge a las autoridades municipales a tomar medidas para frenar este crecimiento desordenado y preservar el patrimonio cultural del Centro Histórico.

El crecimiento desordenado de botegas en el Centro Histórico de Caracas es una amenaza para el patrimonio cultural de esta zona. Los propietarios de botegas están aprovechando la falta de regulación para construir edificios que no respetan el estilo arquitectónico de la zona. Esto está afectando la imagen urbana del Centro Histórico y dificultando el turismo. Se urge a las autoridades municipales a tomar medidas para frenar este crecimiento desordenado y preservar el patrimonio cultural del Centro Histórico.

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
CENTRO HISTÓRICO Cd. DE MÉXICO



— Límite entre la zona comercial  
Moderna y la tradicional

**Funcionamiento General**

**Plano 1**



Localización

## I.2. Condiciones Urbano - Arquitectónicas

### I.2.1. Delimitación de la Zona

Esta tesis, al ser parte de un programa en coordinación con el Fideicomiso del Centro Histórico, tiene su área de trabajo en el denominado Polígono de Vizcaínas, al sureste del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Este polígono está delimitado por las calles 20 de Noviembre, República del Salvador, José Ma. Izazaga y el Eje Central Lázaro Cárdenas. Específicamente la manzana que se intervendrá será la 001-053. Ver planos de delimitación de la zona de estudio y de la manzana elegida.

La periferia de esta zona, al estar enmarcada por dos avenidas de alta circulación como lo son 20 de Noviembre y el Eje Central, tiene un común denominador que es la velocidad y el ajetreo que se percibe al circular por ahí, acentuado aún más por los comercios tanto formales como informales. Sin embargo, conforme vamos introduciéndonos en la zona hacia el oriente, el ambiente va cambiando significativamente, ya que, a pesar de que sigue habiendo comercio, éste se genera a otra escala, el tráfico disminuye considerablemente, las calles se van haciendo más angostas, y afortunadamente en el día, las plazas ofrecen ciertos momentos de tranquilidad, sin embargo, siempre existe el peligro de ser asaltado, lo que se agudiza más en las noches, pues no existe iluminación adecuada, lo que genera vandalismo y drogadicción en algunas de ellas.

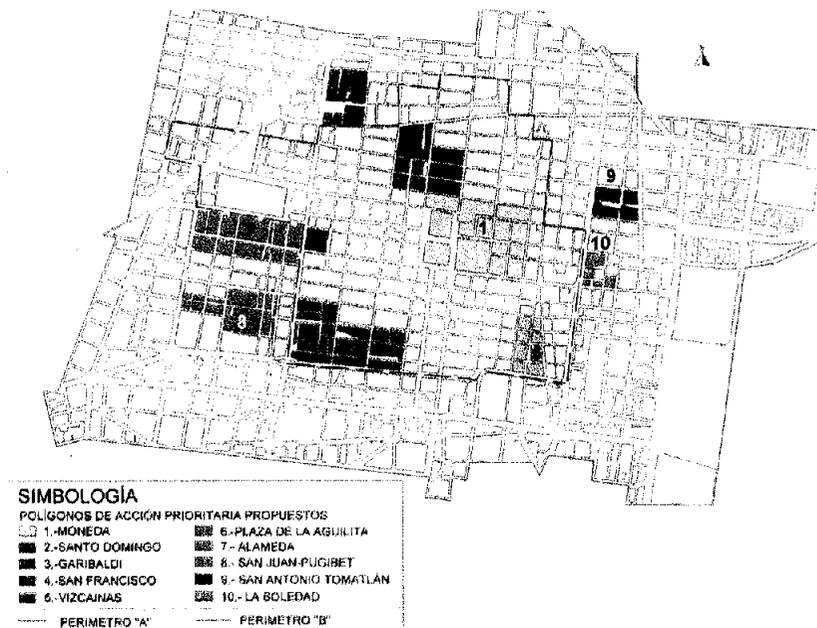
Hay una estructura de espacios públicos muy importante que al ser rescatada, facilitará la integración del proyecto a nivel urbano.

Es una zona en la que, por lo menos en una parte, el proceso de deterioro tanto de los inmuebles como del espacio público no está

tan avanzado. Esto se debe en parte a que el comercio no la ha invadido por completo aunque es un campo fértil. Hay una gran cantidad de edificios abandonados que por esta condición se pueden intervenir.

Existen todavía en la zona muchos edificios históricos, de gran riqueza arquitectónica, debido a que se han demolido pocos edificios, quizás porque en esta zona no se ha intervenido mucho dinero. Esta densidad de edificios históricos incrementa la importancia de rescatar la zona y les incorpora a los nuevos edificios los valores de la zona.

Es una de las zonas en que se considera importante intervenir y en la que en la actualidad no se están llevando a cabo proyectos de rescate como e la Merced, en Santa María la Redonda, etc.



**Imagen 34.** Polígonos de acción propuestos por el Fideicomiso del Centro Histórico.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

**PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT**  
**RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053**  
**CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO**

- 1 Ubicación de la manzana  
Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
s/E

**AN-1 Plano de Análisis No. 1**  
Manzana 001-053

## **I.2.2. Problemas Urbano -Arquitectónicos**

### **I.2.2.1. Características y problemas de la Arquitectura Moderna y Morfología del Centro Histórico de la Ciudad de México.**

El Centro Histórico de la Ciudad de México (el llamado perímetro A que corresponde a la Ciudad colonial) se nos presenta como una unidad formal que permite diferenciarlo de cualquier otra parte de la ciudad actual. Es como un gran bloque compacto. Un enorme volumen conformado por masas compactas agrupadas en manzanas, sólidas y regulares, que se interrumpen tan sólo para dar lugar a espacios abiertos, claros y definidos, que se unen entre sí y con las masas construidas, obedeciendo a una estructura heredada de la ciudad prehispánica y resignificada por la traza colonial.

Su configuración actual no es, de manera alguna azarosa. Es el producto de siglos de conformación sobre patrones claramente definidos y compartidos por la gran mayoría. Al recorrer hoy el Centro Histórico, o al analizarlo con cuidado, parecería que las edificaciones y las plazas construidas a lo largo de siglos siguen un mismo proyecto. Parecería que de alguna manera el tiempo logró consolidar la idea de ciudad del fundador (de los fundadores). Las excepciones son evidentes y saltan a la vista como interrupciones o rupturas, como violaciones.

En su interior, las manzanas son también masas compactas formadas por líneas de fachada continuas, alineadas sobre un mismo parámetro, en donde la interrupción, más que la ruptura, la producen los vanos y la ornamentación. Y cuando la manzana desaparece es para dejar paso al espacio abierto, que es también claro y definido, nunca residual.

Espacios abiertos, calles, manzanas y edificios que se relacionan

entre sí, siguiendo una estructura que los ordena y les da la posibilidad de la singularidad. Esta unidad y diversidad parece ser posible gracias a la comprensión de las "reglas" o "normas" generadoras de esta fracción de la ciudad, reglas que han permitido a lo largo de siglos transformaciones y experimentaciones: una traza ortogonal, manzanas compactas, masividad de las construcciones, alturas definidas y, en relación con la calle, espacios abiertos conformados, multiplicidad de usos, capacidad de transformación, coexistencia social y no mucho más.

### **El Siglo XIX**

Durante casi cuatro siglos, la ciudad española fue creciendo y consolidándose a partir de una estructura que retomó de la ciudad original aquello que podía significar algo para colonizadores y colonizados. La ciudad colonial llegó al siglo XIX sin apenas exceder los límites de lo que hoy conocemos como perímetro A del Centro Histórico. Las otras zonas coloniales de la ciudad actual no eran sino corazones de poblados más o menos cercanos, que, claramente configurados a fines de la Colonia, no pertenecían a la mancha urbana de la ciudad.

El siglo XIX introdujo en la ciudad transformaciones importantes. De entre ellas quisiera señalar tres procesos que a mi juicio son fundamentales para la comprensión de la imagen actual de la ciudad histórica: localización, cambio de escala y nuevos modelos de crecimiento.

La separación Estado-Iglesia y, como parte de ella, la desamortización de los bienes eclesiásticos dieron pie a la refuncionalización y la desintegración de las edificaciones y terrenos propiedad del clero. Como ya es sabido, los lotes se fraccionaron y se ofrecieron a la venta a posibles compradores laicos. Sin embargo, no fue éste el único factor de cambio del papel de la iglesia en la ciudad. Las transformaciones más

inmediatas se reflejaron en la desintegración, cambio de uso y cambio de rol (en la estructura de la ciudad) de los grandes conjuntos religiosos.

Los conventos, escuelas y hospitales fueron seccionados para dar paso a nuevas calles, que racionalizaban la traza de la ciudad y que, parece, querían completar la retícula española. Otros más fueron clausurados o destinados a usos diferentes de los originales. Demolición de edificaciones religiosas y cambios en sus usos originales, subdivisión (y venta) de las propiedades de la iglesia, lo mismo que la apertura de nuevas arterias, modificaron no sólo la fisonomía de las edificaciones originales, sino que transformaron su significación y su relación con la ciudad. Con este proceso, la ciudad incorporó a las edificaciones religiosas como un elemento más de su estructura. Empezaron a aparecer calles en el límite de sus fachadas; sus atrios y espacios exteriores adoptaron un aire y un uso civil, por lo que, a partir de entonces, vieron acercarse poco a poco y hasta sus linderos a las edificaciones civiles que albergaban las nuevas funciones. La arquitectura religiosa empezó a formar parte de las líneas de fachadas y de los usos de la ciudad laica.

Durante el siglo XIX y los primeros años del XX, la ciudad histórica empezó a crecer también hacia arriba. Sin embargo, la elevación en altura no se dio a la manera de las torres aisladas que proponían un nuevo modelo urbano, sino como un cambio de escala paulatino que se integraba a la trama existente, conservando la masividad de las construcciones y dando continuidad a las líneas de fachadas de la ciudad colonial. Las nuevas intersecciones y ampliaciones sobre la edificación preexistente empezaron a convertir a la ciudad colonial en una ciudad de tres y cuatro pisos.

Las nuevas edificaciones se destinaron en gran medida a albergar a las nuevas funciones de un país que quería incorporarse al mundo moderno. Así, la ciudad histórica se fue poblando de

edificios de departamentos, cedes de instituciones civiles, teatros y clubes que igualando las alturas de las masas conventuales, terminando de tejer la trama generada en la Colonia y convirtiéndose en las nuevas referencias urbanas.

Al extenderse la ciudad durante esa época, se siguieron criterios diferentes en función de la localización de los nuevos barrios y de sus usuarios potenciales. Los barrios populares y las zonas más cercanas a la ciudad histórica continuaron la traza reticular, modificando en muchos casos, los patrones de lotificación y los modelos arquitectónicos. Las colonias destinadas a la pequeña y alta burguesía (localizadas al poniente de la ciudad) se conformaron desde el principio como áreas residenciales destinadas a alojar casas aisladas, desplantadas sobre grandes predios, y en general trataron de adoptar su traza a las nuevas diagonales de la ciudad o bien adoptaron una traza orgánica e irregular. La ciudad capital crecía, pero no a manera de expansión de la ciudad colonial. Parte de ella respondía a un deseo de construcción de una ciudad diferente.

La ocupación y consolidación de las nuevas áreas fue un proceso lento que transformó los proyectos originales. Se trazaron nuevas colonias y se dividieron sus manzanas. Sin embargo, la venta de los terrenos y la edificación siguieron otra dinámica, que en muchos casos dio lugar a nuevas parcelaciones e incluso a la mezcla de tipos de edificios, estilos y pobladores. De hecho, gran parte de la ciudad del siglo XIX alcanzaría su conformación definitiva ya en pleno siglo XX.

## El Siglo XX

Tratar de sintetizar aquí todo lo ocurrido durante el siglo XX en el Centro Histórico de la Ciudad de México es una tarea casi imposible, así que intentaré, tan sólo, apuntar algunos ejemplos significativos de las diversas maneras que tuvo la arquitectura de este siglo de integrarse a este contexto histórico tan cargado de significación.

Para ubicar el universo del que se está hablando cuando me refiero a la arquitectura construida durante el siglo XX en la ciudad histórica, habrá de mencionar que el Centro Histórico ocupa una extensión de 9.1 Km<sup>2</sup> de los cuales 3.7 corresponden al perímetro A. En este último se localizan 1,157 monumentos más dentro del perímetro B. Tan sólo dentro del perímetro A (que comprende 219 manzanas y un poco más de tres mil edificios), cerca del 60% de las edificaciones fueron realizadas durante el siglo XX.

El seguir reconociendo esta zona como histórica a pesar del enorme volumen de edificios construidos durante este siglo nos hace pensar que el contexto ha sido la dominante del diseño en las nuevas edificaciones. Existen, desde luego, rupturas o intentos de proponer (o de imponer) nuevos modelos urbanos arquitectónicos, pero el tiempo los ha colocado, ante la fuerza del entorno, en el papel de excepciones.

Mientras en otras partes de la ciudad se empiezan a desarrollar, durante los años veinte, las propuestas del movimiento moderno, en el Centro histórico la arquitectura sigue utilizando los modelos de composición clásica para la solución de sus esquemas y de las plantas arquitectónicas. Es también durante esta época que surge en la capital un movimiento que va a extenderse durante décadas y que intenta la construcción de una arquitectura propia, entendida como una arquitectura nacional. Este movimiento, que en otros ámbitos de la ciudad va a recurrir al neocolonial, el neoindigenismo o las formas y los esquemas de la arquitectura

prehispánica, en el Centro Histórico retoma los elementos de su lenguaje, sobre todo los de la arquitectura virreinal: materiales, colores, texturas, detalles ornamentales e incluso esquemas compositivos. Parecería que la localización desempeñó, en este caso, un papel que no podemos despreciar, y que la necesidad de realizar obras nuevas dentro de un contexto tan cargado de significado, llevó a muchos arquitectos a optar por la continuidad frente a la posibilidad de innovación. Lo que podemos afirmar, sin duda, es que esta postura, que en el Centro Histórico se mantiene presente hasta bien entrados los años cuarenta, logró insertar dentro de este contexto histórico obras (algunas de gran calidad) que, respondiendo a su tiempo, contribuyen a la consolidación de la imagen dominante.

También durante esta etapa surgió una arquitectura más moderna que intentaba dar respuesta a los nuevos programas, mediante el uso de las tecnologías del momento y la adopción de ciertos "gestos" más atrevidos. Es el caso, sobre todo, de los edificios de oficinas con planta baja comercial (como el excelente Edificio París de Francisco Serrano, de 1906), en donde aparecen manifiestas en fachadas las trabes del entresuelo y los grandes ventanales, y de las tiendas de departamentos que, además de utilizar estos mismos "gestos" en fachada, adoptaron plantas libres y el uso del acero expuesto en sus interiores (recordemos el edificio La Mexicana de Genaro Alcota, de 1905, Telas Blanco de Miguel Ángel de Quevedo, de 1909, o el Palacio de Hierro de Paul Dubois, de 1921). Aún en esta arquitectura, abiertamente "moderna", vemos un cierto deseo de integración, manifiesto en la presencia de los macizos y en el respeto al parlamento y a la nueva altura propuesta por el siglo XIX.

La arquitectura racionalista también adoptó en el Centro Histórico de la ciudad características propias. No fue éste el espacio de los majestuosos "edificios de esquina" con los que el racionalismo regaló otras partes de la ciudad y son excepcionales aquí los

ejemplos de la "arquitectura naval", tan comunes en el racionalismo latinoamericano. El primer racionalismo del Centro Histórico es generalmente discreto. Es masivo en el exterior y en sus fachadas predominan las horizontales macizas.

En su mayoría, los nuevos edificios no se elevan más allá de cuatro niveles y cuando lo hacen señalan su relación con las alturas dominantes de la calle por medio de elementos horizontales (marquesinas, cornisas, tramas en fachadas), o se remeten francamente del parámetro a partir de la altura de las edificaciones colindantes. Podríamos decir que, más que elevar la altura de la ciudad histórica, el racionalismo completó el proceso iniciado en el siglo XIX de dotar al Centro histórico de una nueva escala.

En el diseño exterior de los edificios racionalistas, dominan las horizontales que retoman la trama de las fachadas de la ciudad colonial. Cuando existen grandes aberturas verticales, éstas se tamizan por medio de balcones o recurriendo a un cambio de material que evita la transparencia y refuerza la imagen de horizontalidad. Resulta interesante ver cómo los edificios abiertamente racionalistas en sus plantas y en la resolución de su volumetría y fachadas, haciendo un esfuerzo de integración, recurren en muchos casos a la utilización de materiales como la cantera o el tezontle para reforzar las horizontales o para enmarcar los vanos vidriados.

En los interiores, lo que domina son las plantas formadas por unidades compactas (sean de oficina o de vivienda) unidas por una esquina de circulaciones horizontales lo más cortadas posible, núcleos de circulación vertical, agrupación de servicios (sanitarios y cocinas) y espacios abiertos interiores destinados a dotar de luz y aire a los locales interiores, corredores y escaleras.

Durante esta época, el patio interior que caracterizó a la arquitectura colonial se traslada, en muchos casos, de la planta baja al primer piso, como estructurador de la vida interna del edificio.

Podríamos afirmar que una buena parte de los edificios racionalistas del Centro Histórico ( en ambos perímetros) supieron

leer las reglas del entorno y contribuyeron a la conformación histórica de su imagen. No sería exagerado afirmar que, incluso en zonas como la Alameda Sur, el racionalismo fue el lenguaje que dio continuidad a la Ciudad Histórica.

En la segunda mitad de la década de los años cuarenta, el Centro Histórico empieza a ser invadido por la nueva arquitectura funcionalista. Son tres las actitudes de esta postura frente al contexto histórico.

Una, que se emparenta con la arquitectura del primer racionalismo y que pretende, sin claudicar en sus postulados, lograr un diálogo con la ciudad preexistente, recurriendo a la horizontalidad, a la presencia del macizo, a la utilización de los materiales, colores y texturas del entorno y a la reducción (o disimulo) de las superficies vidriadas. Es el caso de los edificios como el de Mario Pani y Salvador Ortega en Venustiano Carranza 70 y el de José Creixell en Uruguay 82, en donde las superficies vidriadas son resueltas a base de bloques de vidrio, trabajados como superficies horizontales.

Una segunda actitud, desafortunadamente muy generalizada en las zonas comerciales y más deterioradas del Centro Histórico, la constituye una arquitectura "pragmática" de plantas libres y fachadas independientes que reflejan (grosera más que funcionalmente) las funciones que se desarrollan en su interior. Ejemplos de ello son una multitud de edificios de oficinas, bodegas, baños públicos, talleres, etc, que no establecen diálogo alguno con el contexto inmediato y que, a manera de "edificios autistas", se plantean como solución funcional a problemas internos del programa y del edificio mismo. La forma que adoptan es la de masas independientes (en forma, materiales, alturas) que van adoptando su formalidad por la suma de huecos y macizos generados por el interior, o bien la de cajas regulares que se muestran hacia la calle, a través de calles verticales y horizontales resueltas con material "industrializado".

Muchos de estos edificios envejecieron prematuramente y en la actualidad forman parte de la imagen de deterioro del centro de la ciudad.

Una tercera actitud más radical pero no necesariamente más dañina para el Centro Histórico que la anterior, la constituye la arquitectura Funcionalista de grandes torres vidriadas resueltas como edificios aislados.

La Torre Latinoamericana ( del arquitecto Augusto Álvarez y el ingeniero Adolfo Zeevaret, 1948-1956) es sin duda el primer ejemplo para representar la arquitectura moderna que violenta el Centro Histórico. Es una "torre" de 47 niveles de altura, solucionada como edificio de vidrio aislado e implantada en el borde mismo del Centro Histórico: la "Latino" es un símbolo de la modernidad de un país que quiere incorporarse a toda costa y a toda prisa en el mundo contemporáneo. Pero no es, de manera alguna, ni el único ni el más terrible de los ejemplos de esta nueva actitud. La "latino" es una obra propia de la "otra ciudad" que se desarrolla fuera del corazón histórico, de esa arquitectura para la cual el Centro Histórico representa un espacio cerrado, que impone sólo limitaciones. Cabría apuntar que esta obra se inscribe dentro de un movimiento que se está generalizando dentro de toda la ciudad y dentro de todas las grandes ciudades del país, y que está convencido de que es ésta y no otra, la arquitectura moderna. Una arquitectura de corte internacional, de la que no podemos abstraernos.

La fuerza de este edificio, como símbolo de una arquitectura que "amenaza" al Centro Histórico, radica sobre todo en su localización. La "latino" se desplantó en el borde de la ciudad histórica, pero no en cualquier borde: lo hizo sobre un eje que liga a la ciudad colonial con la nueva ciudad, representada por el Paseo de la Reforma (ahora modernizado por medio de grandes torres de oficinas). Y representa por ello algo parecido a un pie dentro de la ciudad histórica. El primer rascacielos de la ciudad (el edificio de La Nacional de Ortiz Monasterio, realizado en 1930) se quedó "del otro lado" del Centro Histórico. La "Latino" dio el paso siguiente y se introdujo dentro de la ciudad histórica misma, y con ello se convirtió en un símbolo para los defensores de la etapa heroica de la arquitectura internacional.

Lo que se podría argumentar a favor del edificio del Augusto Álvarez, entre otras cosas, es que intentó "armarse" a un contexto más inmediato. Su basamento retoma las alturas de las edificaciones colindantes, se alineó al parámetro y es sólo a partir de estas dos premisas, que se convierte en torre y se eleva en altura. Pero tampoco se puede dejar de decir que este edificio simboliza una nueva actitud, que habrá que repetirse durante más de una década en el Centro Histórico, transformando una imagen construida durante siglos. Siglos de una historia accidentada que mantuvo, sin embargo, la unidad del contexto, que viene a ser violentado justo en un momento de "paz" y tranquilidad.

Durante los años siguientes, y hasta la década de los ochenta, el Centro Histórico empieza a ser salpicado de edificios que pretenden imponer sus leyes internas a la ciudad y las reglas de la nueva ciudad al núcleo histórico. El funcionalismo de corte internacional invade el Centro Histórico con edificios que agreden el contexto no sólo por su altura y su exceso de vidrio, sino porque ignoran abiertamente el sitio donde se implantan.

Al revisar esta arquitectura en su conjunto, parece claro que a partir de los años cincuenta un modelo de ciudad, implícito en la arquitectura, rompió con la estructura circundante, violentando sus reglas, y requirió (como lo habían hecho con anterioridad el eclecticismo y las "vanguardias") de nuevos espacios fuera de la ciudad histórica para expresarse. La arquitectura mexicana de los cincuenta produjo obras de gran calidad y originalidad. Obras que siendo modernas eran muy mexicanas, y todas, localizadas fuera del centro de la ciudad. En el Centro Histórico, esta arquitectura produjo, en el mejor de los casos, algunas obras que se incorporaron al tejido urbano en forma de grandes bloques vidriados.

No podemos descalificar, sin embargo, toda la arquitectura producida en el Centro Histórico a partir de los años cincuenta. Durante esos años, encontramos en la zona histórica ejemplos de

una arquitectura que, sin renunciar a sus postulados, "inventó" nuevas alternativas para relacionarse con su entorno. Se trata de una arquitectura que se propuso ser claramente contemporánea, y que rechazó el mimetismo o la ruptura con las únicas alternativas posibles frente a la ciudad histórica. Nos estamos refiriendo a ejemplos como el Hospital de Jesús de José Villagrán (1941-44), desplantado entre el antiguo hospital de Jesús y la apertura de la avenida que conduce al centro de la plaza del Zócalo (20 de noviembre), o al extraordinario Edificio Isamar de Enrique de la Mora (1966), localizado al costado mismo de la Iglesia de la Profesa. Ambos son ejemplos de cómo dialogar con el contexto y de cómo pararse dignamente al lado de los monumentos, sin dejar de ser modernos y sin pretender ser más grande que ellos.

En el Hospital de Jesús y en el Edificio Isamar, los arquitectos supieron alejarse del monumento colonial justo lo necesario para destacarlo. Se desplantaron a su lado y con un lenguaje propio resolvieron las conexiones, los puntos de contacto y el diálogo con el monumento, que en estos casos quiere decir diálogo entre entidades que se saben diferentes.

Lamentablemente ésta no fue la actitud dominante durante los años cincuenta, como tampoco lo fue en el periodo que llega hasta la década de los años ochenta. En todos estos años prevaleció la indiferencia, más que la ruptura o el diálogo. Tal parece que, aprovechando que la ciudad tenía los ojos puestos en los nuevos territorios arrancados del campo, o en los nuevos "centros" de inversión inmobiliario, la arquitectura especulativa se fue introduciendo en el Centro Histórico, hasta transformar amplios sectores de él. Sus bordes se fueron llenando de edificios insulsos que se desplantaron sin otro horizonte que los límites del predio en que se construían y sin otro sentido que la exploración del suelo. Y sus calles interiores se fueron salpicando de edificaciones que, bajo el pretexto de "responder" a una normativa establecida por los organismos de protección patrimonial, son

tramposamente pobres y atemporales.

En los últimos diez o quince años, una nueva actitud parece estar presente en las intervenciones arquitectónicas en el Centro Histórico. Tal parecería que después de agotada la etapa heroica de la Escuela Mexicana de Arquitectura, y pérdida de toda la fe y la confianza de las seguridades que nos proporcionaron a la arquitectura internacional, y el movimiento moderno, la arquitectura contemporánea mexicana intenta responder nuevamente a las demandas de su lugar y de su tiempo. Hemos visto aparecer en la nueva arquitectura realizada en el Centro Histórico una actitud que lo reconoce como valioso y del cual puede extraer elementos para sus propuestas.

Se puede identificar propuestas más o menos logradas de una arquitectura ambiental, en donde el lugar establece los parámetros de diseño de los exteriores, y que continúan una tradición local de esa arquitectura que pasa desapercibida pero que forma parte indisoluble del ambiente construido. Tal es el caso de alguno de los conjuntos realizados por Renovación Habitacional después de los sismos de 1985, del museo realizado por José Luis Benlliure para albergar el mural Paseo de la Reforma de Diego Rivera, el Edificio Condesa (en 5 de mayo y el callejón de la Condesa), también de José Luis Benlliure, o las oficinas para Banamex de Agustín Landa (en Isabel la Católica y Venustiano Carranza). Encontramos también experiencias como una arquitectura de diálogo (arquitectura dialogada como la llama José Ángel Campos), como el Museo del Templo mayor de Pedro Ramírez Vázquez (que aparece como un moderno telón de fondo para las excavaciones) o el polémico edificio para las oficinas de Banamex de Teodoro González de León, que rodea por ambos frentes al Palacio de los Condes de San Mateo (del siglo XVIII).

Recorrer la arquitectura del siglo XX en el Centro Histórico de la Ciudad de México nos lleva a reflexiones tanto sobre las verdades

categorías de la histografía de la arquitectura mexicana, como sobre las alternativas actuales de una arquitectura latinoamericana, que, es obvio, no se ha agotado. Un análisis cuidadoso de sus obras nos descubre la existencia de una arquitectura que no se plegó a los dictados de las corrientes dominantes ni repitió las certezas de los movimientos arquitectónicos del momento, sino que experimentó en busca de una arquitectura que, perteneciendo a su tiempo, fuera también al lugar en que se desplanta. Nos descubre una historia que no pasa por la lectura de nuestros edificios a la luz de su fidelidad a las vanguardias internacionales o locales, y que no puede construirse exclusivamente a través de la suma de individualidades.

Como conclusión, este recorrido por la arquitectura del siglo XX en el Centro Histórico de la Ciudad de México nos enseña que la buena arquitectura no es la obra única, excepcional y de ruptura que se desarrolló (muchas veces con gran calidad) en la ciudad nueva. Es aquella eminentemente urbana cuyo propósito es hacer ciudad. Es una arquitectura sin arrogancia, una arquitectura que no pretende imponer sus verdades, sino que está dispuesta a dialogar, porque tiene algo que decir, y que es capaz de utilizar un lenguaje claro y compartido.

### I.2.3. Inserción de Nueva Arquitectura en Centros Históricos.

#### Si la Ciudad es una Arquitectura.

Según Ezio Bonfanti, los Centros Históricos se deben reconocer los siguientes grandes bloques de interés:

1. El centro histórico como objeto de consideración **Socio - Cultural**, en la intención de hacerlo habitable (útil) procurando mantener sus componentes poblacionales (1) y mejorando su confort. Presenta una dimensión ideológica.  
El centro Histórico como problema **Tecno-Constructivo**, según una práctica restauratoria o rehabilitadora de su estructura física, para su puesta en valor, rescatándolo de sus procesos de degradación progresiva.
2. El centro histórico desde su consideración **Urbanística**, propiciando la búsqueda de mecanismos de inserción en la ciudad a la que pertenece, al tiempo que se favorece una reflexión teórica sobre la continuidad entre ciudad antigua y ciudad moderna.

Hipótesis general de partida para el estudio de la ciudad, según Aldo Rossi:

*"Sin querer trazar ningún cuadro de referencia para una historia del estudio de la ciudad, se puede afirmar que hay dos grandes sistemas: el que considera la ciudad como el producto de los sistemas funcionales generadores de su arquitectura, y por ende del espacio urbano, y el que la considera como una estructura espacial. En los primeros, la ciudad nace del análisis de sistemas políticos, sociales, económicos y es tratada desde el punto de vista de estas disciplinas; el segundo punto de vista pertenece más bien a la arquitectura y a la geografía". (2)*

La acotación del marco físico de nuestro análisis queda todavía más delimitada si además recogemos la propia sugerencia rossiana de la ciudad por partes:

*"... por arquitectura de la ciudad se pueden entender dos aspectos diferentes; en el primer caso es posible asemejar la ciudad a una gran manufactura, una obra de ingeniería y de arquitectura, más o menos grande, más o menos compleja, que crece en el tiempo; en el segundo podremos referirnos a contornos más limitados de la propia ciudad, a hechos urbanos caracterizados por una arquitectura propia y (...) por una forma propia". (3)*

La arquitectura de los centros históricos es, pues, la manifestación formal de las particulares estructuras socio-económicas funcionales- y representa perfectamente los contenidos de las relaciones de poder que han venido dándose entre los distintos grupos sociales organizados en la ciudad como unidad política.

La consideración de la ciudad como un lugar de producción de rentas imposibilitará su mantenimiento como obra de arte según la producción de Mumford La ciudad favorece el arte, es el arte mismo-.

*"... por mi parte no creo en la fractura entre la ciudad y arquitectura moderna por un lado y ciudad y arquitectura antigua por otro". (4)*

Cuando Bonfanti manifiesta eso, está tomando partido en una cuestión de principios. Para el Movimiento Moderno la conciencia de haber conseguido la censura histórica era un logro incuestionable. Lo radicalmente original, lo que adquirió un carácter emblemático, por encima de cualquier otro valor, según su propia autopromoción, era haber superado el determinismo propio de la continuidad histórica.

### **Posturas sobre las intervenciones en centros históricos:**

Cuando se señala que, ante el problema de cómo actuar constructivamente en los centros históricos, la arquitectura moderna se ha revelado manifiestamente incapaz de abordarlo con posibilidades de éxito, no puede deducirse la equívoca idea de que debiera renunciar a su condición de tal, entre otras cosas porque la relación con el mundo circundante no puede ser una operación de enmascaramiento o imitación; cuando existe ésta, se trata de un signo de insuficiencia y debilidad cultural cuyos efectos no pueden ser sino negativos. (5)

Los proyectos para centros históricos se convierten en hechos totalmente autónomos respecto a la forma total de la ciudad y se enriquece con contenidos específicos que contemplan a los aspectos creativos y solamente a éstos. (6)

"... la conservación de los monumentos del pasado no es una simple cuestión de conveniencia o de sentimiento. No tenemos el derecho de tocarlos. No nos pertenecen. Pertenecen en parte a los que los construyeron y en parte a las generaciones que han de venir detrás". (7)

El interés por lo antiguo, y aun por lo viejo, es un elemento de la cultura ilustrada moderna, perfectamente observado por Riegl en *El culto moderno a los monumentos* y profundamente introducido ya en el tejido social de la burguesía decimonónica. Algo que no pudo erradicar la cultura del Movimiento Moderno en lo que arquitectura se refiere. Por muy *moderna* que sea una ciudad en las costumbres, sus ciudadanos tienden a reconocerse a través de lo más estable. Además, el habitante de la ciudad, sobre todo si ésta es de reducidas dimensiones, adquiere una idea de totalidad que le permite memorizarla sin dificultad y homologarla como obra de arte:

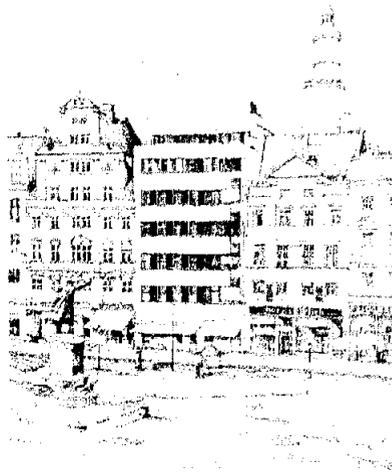
"La imagen de la ciudad sigue siendo hoy la imagen de un objeto real. Todos se refieren a ella como una realidad de individualidad relativamente sólida (...). Por mucho que la ciudad se extienda, por mucho que sus límites se hagan a veces imprecisos, sigue siendo una realidad para sus habitantes". (8)

El centro se expresa así como la perpetuación de la forma de la ciudad a través de su imagen.

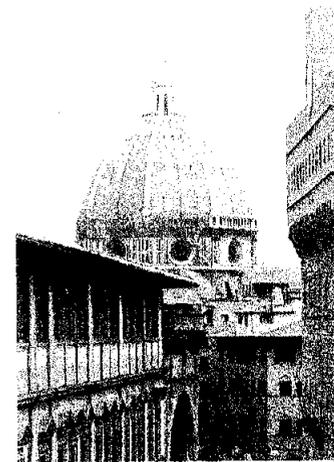
### **Nueva Arquitectura y Razón Histórica.**

"Aceptar la tesis de que los lenguajes culturales deben ser considerados en su dimensión diacrónica implica (...) una concepción activa y dinámica de la historia. Significa que la historia no es asequible, no como algo que pueda ser saqueado, sino como algo que debe ser transformado". (9)

Tal vez el problema de la integración de los edificios modernos en el medio histórico se deba, en gran medida, al hecho de que esos edificios no han podido envejecer dignamente. Pocas obras modernas han transitado por el tiempo manteniendo la lozanía que se descubre en edificios de hace varios siglos. Para la arquitectura de nueva construcción en centros históricos es necesario plantearse, con eficacia previsor, su propio proceso de envejecimiento de acuerdo con las características del contexto. Proceso que no ha de evaluarse únicamente desde la consideración física o material del producto. También hay que contar con el riesgo de envejecimiento figurativo prematuro, especialmente latente en las arquitecturas nacidas al amparo de la superficial cultura de la imagen. Los nuevos edificios no pueden ser escalones débiles en la cadena de acontecimientos formales o constructivos, de ahí que la calidad física, como expresión de la figurativa, deba responder a criterios de durabilidad homologables, en lo posible, con los manejados en el pasado. (Imagen 35 y 36).



**Imagen 35.** Adolf Rading, edificio de viviendas Florencia.



**Imagen 36.** Filippo Brunelleschi, cúpula del Duomo, y farmacia (1928), Breslau (hoy Wrocław).

Frente a la pusilanimidad con que hoy se enfocan ciertos problemas de intervención en centros históricos, por parte sobre todo de las administraciones locales, pueden defenderse, como lo ilustra la obra brunelleschiana, que toda ciudad necesita introducir elementos que transmitan una tensión significativa capaz de explicitar el sentido dinámico de la ciudad como organismo. Aquí radica la diferencia entre la ciudad y cualquier objeto artístico construido. (Figura 2).

Giorgio Grassi dice que "no existe una arquitectura que niegue el pasado" y añade que tampoco puede haber "una arquitectura que emerja sin exaltar al mismo tiempo todo lo que ella misma parece superar". (10)

"De cualquier manera, será una operación violenta; pero su resultado estará ligado a la capacidad de hacer nacer, del choque entre lo antiguo y lo nuevo, precisamente la relación dialéctica que liga la historicidad y permanencia de los tejidos antiguos con los valores del presente, de lo cambiante, de lo arbitrario, de lo energético, propios de la arquitectura y de la existencia contemporáneas". (11)

### **Abstracción contra Figuración.**

La adopción de materiales artificiales, en ocasiones altamente tecnificados, con pérdida de cuerpo matérico, a favor de formas desprovistas de cuantos atributos distraigan su mera definición como realidades esencialmente geométricas, favorece la idea de abstracción. Por esta vía se promueve la confrontación formal, dado que dichos materiales son empleados para introducir volúmenes elementales en medio de la riqueza figurativa de los cascos históricos cumpliendo un papel nada silente.

Los monumentos antiguos y modernos deben colocarse juntos y confrontarse. (12)

### **La Cuestión Tipológica.**

"...la ciudad se convierte en algo donde los elementos y los fragmentos arquitectónicos dialécticamente opuestos coexisten uno junto al otro, a veces contradiciéndose y a veces completándose mutuamente, pero siempre enriqueciendo el tejido urbano y, por tanto, el tejido intelectual de la ciudad". (Imagen 37). (13)

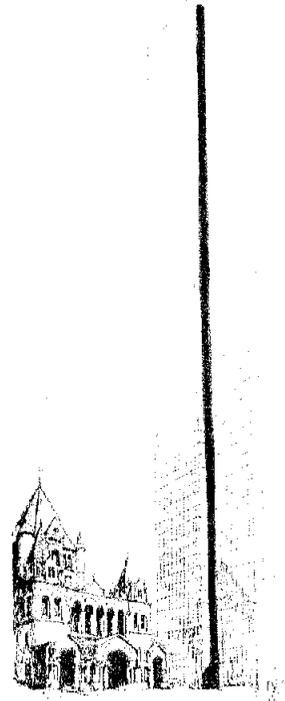
**Imagen 37.** Oswald Mathias Ungers,  
Edificio para galería de arte  
(1986-88), Colonia.



"El estudio analítico de la ciudad, con sus implicaciones topográficas, históricas y formales, es una referencia disciplinar, de base, de la arquitectura; el estudio de la tipología constituye la parte central de las elecciones globales de un proyecto". (14)

Aquellas construcciones que, como la John Hancock Tower, renuncian a ser incorporadas a la forma de la ciudad preexistente, al colocarse en situación de ser sólo figuras destacadas sobre un fondo, desdeñan una parte sustancial de su potencialidad artística: la que sólo se verifica en su participación en la ciudad como obra de arte. A ello se refiere sin duda Tafuri (15) cuando dice:

"Es intuir esconder la verdad: estas y otras muchas obras semejantes podrán ser vistas como auténticas obras maestras; pero está fuera de duda que en su base está el miedo a participar en un proceso que desemboca en el goce y en el consumo. Semejantes arquitecturas no quieren ser consumidas, quieren impedir la realización de un goce distraído y, como consecuencia, no aceptan el desaparecer como objetos; por el contrario, quieren restaurar un aura en torno a sí mismas. (Imagen 38). (16)



**Imagen 38.** I.M. Pei y asociados, John Hancock Tower (1973), Boston.

## Postura. Arquitectura Contextual.

Entendemos por arquitectura contextual aquella que, sin utilizar los recursos de la mimesis superficial ni la analogía directa, establece una rara simbiosis con el contexto; prolongándolo o revalorizándolo mediante un esfuerzo de indagación formal orientado desde el contexto el conflicto entre la individualidad de los objetos y las leyes establecidas en la construcción de la ciudad.

Hablamos de una arquitectura ambientalmente integrada, pero reconocible como perteneciente a su momento histórico; esforzada en establecer continuidades entre lo nuevo y lo viejo mediante una investigación particularizada del lugar. No es antipolítica, pero responde a impulsos culturales superadores de la pequeña cultura local; no es antihistoricista, pero evita reproducir la historia; no representa una simple mimesis, aunque pueda favorecer los nexos figurativos con el entorno. Se apoya siempre en una reflexión intelectual y en la observación de las leyes de formación de la ciudad. La importancia radica en comprometerse con el principio de continuidad que estas intervenciones procuran no es redundante ni homogeneizadora, pudiendo favorecer la presencia de elementos de excepción que actúen como agentes de una dialéctica reformadora y creativa.

### NOTAS:

- (1) Refiriéndose a la demolición de los edificios antiguos y al desalojo de las clases populares, Ezio Bonfanti dice: "Esta cuestión de fondo proyecta una siniestra sombra incluso sobre las intervenciones más afortunadas: las casas de Moretti, la torre Velasca y pocas más. Ciertamente es un error esta superposición de valoraciones, pero es un error inevitable. Ezio Bonfanti, "Arquitectura para los centros Históricos", en AA.VV., Arquitectura Racional, p. 216, Alianza Editorial, Madrid, 1979. Ed. Orig. Architettura razionale, Franco Angeli Editore, Milán, 1973.
- (2) Aldo Rossi, *La arquitectura de la ciudad*, p. 65, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1981. Ed. Orig. L'Architettura della Città, Marsilio Editori, Padua, 1966.
- (3) Aldo Rossi, op.cit., p. 70.
- (4) Enzo Bonfanti, op. cit., p.228.
- (5) Aldo Rossi, "Arquitectura y ciudad: pasado y presente", en *Para una arquitectura de tendencia*, p. 294.
- (6) Giuseppe y Alberto Samonà, de la memoria del proyecto, en AA.VV., *Arquitectura racional*, p. 98.
- (7) John Ruskin, *Las siete lámparas de la arquitectura*, p. 229, Ed. Alta Fulla, Barcelona, 1987. Ed. Orig. *The seven lamps of architecture*, Sunnyside, 1849.
- (8) Raymond Ledrut, "La imagen de la ciudad", en AA.VV., *La significación del entorno*, p. 46, Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña Y Baleares, Barcelona, 1972. Ed. Orig. del artículo "L'Image de la ville", en *Espaces et Sociétés*, núm. 1, noviembre 1970.
- (9) Alan Colquhoun, *Arquitectura moderna y cambio histórico*, p. 13.
- (10) Giorgio Grassi, *La arquitectura como oficio y otros escritos*, p. 161, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1980.
- (11) Manfredo Tafuri, *Teorías e historia de la arquitectura*, p. 49.
- (12) Daniele Vitale, "Antiguo y moderno. abstracción y formalismo en la obra de Terragni" en *2C-Construcción de la ciudad*, núm.20-21, noviembre 1982, p.4.
- (13) Liselotte y Oswald Mathias Ungers, "La ciudad humanista", en *A&V*, núm.1, 1985, p. 20.
- (14) Aldo Rossi, "Introducción al primer Seminario Internacional de Arquitectura en Compostela", en *Proyecto y ciudad histórica*, p. 15.
- (15) Tafuri cita concretamente el Yamanashi Building de Tokio y el Government Centre de Boston.
- (16) Manfredo Tafuri, op. cit. P. 127.

### Construir en lo Construido. La Arquitectura como Modificación.

De Gracia Francisco. Editorial NEREA, S.A., 1992.

Madrid, España. ISBN: 84-86763-65-7.

## II. ANÁLISIS PRELIMINARES

### II.1. Normatividades y Regulaciones.

El Centro Histórico "sufr" la intervención desarticulada de más de 20 instituciones de gobierno local y federal.

La falta de congruencia y unidad de acción administrativa y de gobierno dificulta y no pocas veces imposibilita la gestión de los más elementales aspectos del orden urbano y de convivencia social.

#### **II.1.1. Reglamento de Construcciones del D.F.**

#### **II.1.2. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.**

Paralelo al desarrollo del proyecto, se revisan las normatividades expuestas en el Reglamento de Construcción del Departamento del Distrito Federal (RCDDF), y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc (PDDU).

A continuación se comentan los puntos relevantes en el desarrollo de los proyectos de esta tesis. Se identificaron dos categorías: imagen urbana e inmuebles.

Se podría jugar con las alturas usándolas como articulaciones, escalonamientos, separaciones, fuelles, etc., Siempre cuidando no obstruir las visuales.

### **Imagen Urbana**

En cuanto a los usos de suelo establecidos para el Centro Histórico en el PDDU en la zona de estudio, se identifican tres clasificaciones: HM: Habitacional Mixto, CB: Centro de Barrio y EA: Parques, plazas y jardines públicos.

El establecimiento de usos de suelo por zonas, tiene como objeto ordenar en cuanto a funciones e imagen cada parte de la ciudad. Sin embargo, en esta tesis se considera que cuando exista una propuesta que contemple un uso de suelo distinto del que está planteado pero que contribuya a su desarrollo, debe existir flexibilidad en el diálogo por parte de las autoridades correspondientes, para que el proyecto se pueda llevar a cabo.

Cuando se restringen número de niveles de construcción, se trata de garantizar que no se rebase la densidad de población establecida. Pero también es importante tocar este punto cuando se habla de imagen. Para establecer la altura de los edificios, se debería llevar a cabo un estudio del perfil urbano, entendiendo que para mantener cierta armonía no siempre es necesaria la alineación de alturas de un inmueble con otro o de toda una calle. En algunos casos se podría jugar con las alturas usándolas como articulaciones, escalonamientos, separaciones, fuelles, etc., teniendo el cuidado de que no se obstruyan las visuales importantes.

Se considera importante hacer una distinción entre los niveles construidos al paño de la fachada y los construidos dentro del predio. En lugares como el Centro Histórico, se tiene que cuidar de manera muy especial la imagen de las calles, ya que las alturas de las calles suelen ser uniformes. Esto nos obliga a sacrificar en ocasiones la densidad de construcción permitida en pos de la imagen; al interior de los predios se podría rescatar, por lo menos en parte, éste potencial perdido.

Los edificios construidos al interior de la manzana no contarán en la imagen de las calles, pero tendrán que estar diseñados pensando que conformarán la imagen de la ciudad a otro nivel, las azoteas.

### **El Inmueble**

Las dimensiones mínimas que se establecen en el RCDDF para los espacios habitables, de iluminación, ventilación y asoleamiento, son poco generosas, pensando que este reglamento trata de garantizar una mejor calidad de vida para todos. Estas dimensiones sirven como base para llevar a cabo una cierta cantidad de viviendas, pero no se preocupa por la calidad. Los beneficiarios de estos parámetros de "dimensiones mínimas de habitabilidad", son las empresas inmobiliarias y los organismos gubernamentales que se encargan de la vivienda (INFONAVIT), ya que éstos les generan una mayor ganancia en detrimento de una mejor calidad de vida.

### **II.1.3. Reglamentación sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.**

El Centro Histórico de la Ciudad de México se encuentra en la denominada por el INAH "Zona de Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos". Por lo tanto, aquí se tratan algunos de los aspectos que influyen en una intervención arquitectónica en esta zona de la ciudad y que están establecidos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZAZH). Se identificaron dos niveles: imagen urbana e inmuebles.

#### **Imagen Urbana**

En el capítulo IV de la LFMZAAH, que habla de la zona de monumentos en los artículos 39, 40 y 41 se define que una zona de monumentos, ya sean arqueológicos, artísticos y/o históricos es el

área que comprende varios de ellos, el único punto que hace referencia a los elementos que influyen en la imagen urbana de estas zonas es el artículo 42, en el que se menciona únicamente que: "en la zona de monumentos, los permisos para la colocación de anuncios, mobiliario urbano, y demás agregados que puedan afectar la imagen urbana, ya sean permanentes o temporales se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije esta ley y su reglamento". Lo importante sería que el INAH trabajara conjuntamente con las autoridades y la comunidad en la imagen integral, pavimentos y mobiliario urbano, que le den uniformidad a la zona para ligar de alguna manera los espacios públicos dentro de una estructura de barrios, cada uno con condiciones y características distintas.

### **El Inmueble**

En lo referente a intervenciones en edificios históricos, la ley solamente habla de restauraciones. La poca flexibilidad y la resistencia a intervenciones de otro tipo, dificultan el rescate de edificios que tienen que ser intervenidos (por su estado) de manera drástica.

Pensamos que los permisos de intervención, no pueden ser otorgados con los mismos criterios indistintamente. En cada caso de debería analizar características tales como: estado físico del edificio, situación en su contexto, composición de fachadas, propuesta espacial, calidad plástica, representatividad, etc.

Así, se podrían analizar los casos particulares y permitir las intervenciones adecuadas para cada caso.



Imagen 39. Plaza San Jerónimo.



Imagen 40. Iglesia de Sor Juana.



Imagen 41. Viviendas de la zona.



Imagen 42. Interior y fachada de vivienda, iglesia Regina Coeli.

## **II.2. Suelos y Sistemas Constructivos.**

Este estudio sobre sistemas constructivos, se divide en dos partes. En la primera se hace un análisis de los sistemas utilizados desde la época colonial hasta la arquitectura de principios de siglo. Esto nos permitirá entender cómo se edificaron los edificios que conforman el Centro Histórico y resulta de gran utilidad para aquellos casos en donde se propone reutilizar algún edificio histórico, que evidentemente supone una reestructuración. También servirá para formular criterios con base en los cuales se definan los sistemas constructivos que se proponen para estructuras nuevas. En la segunda parte, se hace un análisis de las características del suelo y se definen los sistemas constructivos base para todos los proyectos.

### **II.2.1. Antecedentes Históricos.**

#### **II.2.1.1. Arquitectura Colonial.**

*Desplante de las estructuras:* Cimentación de mampostería compuesta por un mortero pobre de lodo y cal, consistió en amontonar la piedra, para consolidar un poco el fango y sobre esta preparación colocar una cimentación normal de mampostería.

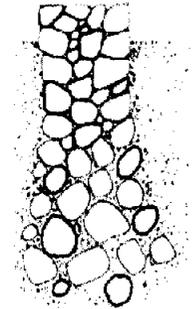
Cimentación a base de vigas de madera hincadas

en el terreno fangoso a manera de pilotes; sobre éstos se colocaba una plataforma de piedra, sobre la cual se desplazaba una plantilla de mortero que servía de asiento a los muros que se levantaban a partir de ésta. Cimentación que consistió en colocar una serie de vigas paralelas a nivel de desplante de la cimentación, con una serie de travesaños colocados como durmientes de ferrocarril.

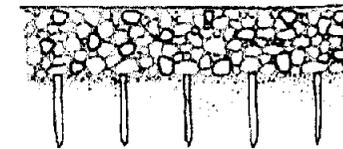
#### **II.2.1.1.1. Apoyos.**

Se emplearon sobre todo los muros, los cuales podrían ser de mampostería, de cantería o el mixto; cabe mencionar que la mayoría de estos sistemas eran los mismos que los utilizados por los indígenas antes de la llegada de los españoles. Los claustros se solucionaron exclusivamente a base de contrafuertes y columnas, y las arcadas que se forman entre cada uno de éstos no funcionaban estructuralmente como arcos, ya que no poseen ni dovelas ni piedras calculadas estereotómicamente.

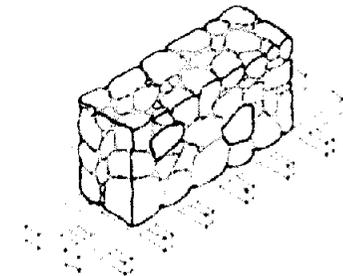
Posteriormente, los arcos descansaron sobre medias mampuestas adosadas a los contrafuertes, a manera de impostas y se solucionaron con sillares cortados estereotómicamente. Una modalidad más fue el claustro a base de arcadas sin contrafuertes.



**Imagen 43.** Cimentación de Mampostería.



**Imagen 44.** Cimentación a base de vigas de madera incadas.



**Imagen 45.** Cimentación de vigas paralelas.

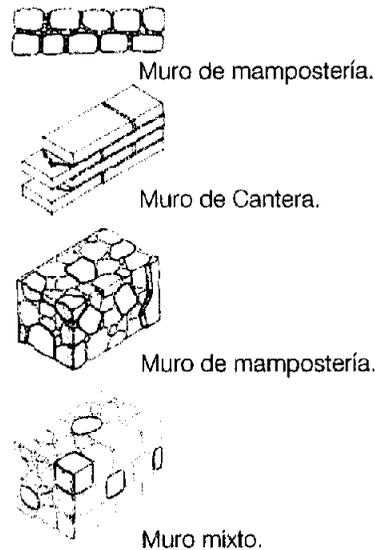


Imagen 46. Tipos de Muro.

### II.2.1.1.2. Cubiertas.

Fueron tres los sistemas constructivos usados en cubiertas: la vigería horizontal con terrado que era similar a las empleadas en el mundo indígena y cuya separación entre vigas seguía dos esquemas: entre viga y viga, viga o techumbre franciscana y el de viga parada, viga acostada, la vigería inclinada con armaduras de madera y alfarjes, y las bóvedas.

Debido a que aquí no se tocará el tema de las iglesias y es en éstas donde más se usan las cúpulas, únicamente se mencionará que durante el barroco se siguieron usando básicamente los mismos sistemas constructivos; sin embargo, la arquitectura religiosa necesitó una nueva forma de solucionar estructural y espacialmente la cubierta de los cruceros, lo que llevó necesariamente al uso de la cúpula. Dos tipos de cúpula fueron los más usados: el de canasta y el de casquete.

### II.2.1.2. Arquitectura Neoclásica Mexicana.

Las innovaciones fueron escasas en cuanto al uso de materiales y de elementos técnicos empleados en la construcción. Uno de los sistemas constructivos innovadores fue el utilizado en la cimentación de la Real Fábrica de Tabaco, que consistió en el empleo de amplias bóvedas, dándole al edificio una estabilidad mayor que la que algún otro sistema hubiera podido ofrecer, en un tipo de suelo como el de la Ciudad de México.

Hasta mediados del siglo XIX todavía se tiene una ingenua fe en la experiencia de los maestros de obras, una mal entendida economía de honorarios profesionales y escasos avances técnicos, tanto en el país como en el extranjero, en lo referente a cimentaciones y temblores. Existían conceptos erróneos sobre la función del cemento. Por ejemplo:

Los hacían de gran altura y poco ancho en vez de repartir la carga al máximo de superficie con un mínimo de altura. Las mamposterías de piedra y lodo transmiten al terreno, cargas de casi 40 toneladas por metro cuadrado en lugares donde hoy consideramos 5 toneladas de reacción.

Se construían generalmente con paramentos verticales y pocas veces escalonados o piramidales.

### II.2.1.3. Arquitectura durante el Porfiriato.

En el siglo XIX y principios del XX surgen nuevos materiales (hierro y concreto armado) y procedimientos de construcción, aunque se prolongan también las técnicas coloniales. Es también en este periodo cuando se empieza a tener conciencia de los dos grandes problemas del subsuelo de la capital: el hundimiento del todo el valle y su escasa resistencia. Se consideró que la resistencia del terreno para el diseño de cimentación era de 6 toneladas por metro cuadrado. Más tarde se adoptó un mayor margen de seguridad tomando una reacción de 5 toneladas. En esos momentos, no se contaba con la tecnología necesaria para establecer la resistencia real.

### **II.2.1.3.1. Desplante de las Estructuras.**

Lorenzo de la Hidalga utiliza a mediados de siglo las plantillas de cimentación a base de capas de arena compactadas con un emparrillado de cedro y/o con pilotes o estacas, también de cedro, trabajando por fricción. (1841).

En 1858 se introduce el sistema Cavallari, el cual consistía en un conglomerado de "mezcla hidráulica" y pedacería de ladrillo, apisonada en capas de unos 12 centímetros.

Otro sistema de cimentación, introducido en este periodo como consecuencia de la introducción del hierro y el concreto a la industria de la construcción, fue el llamado de Chicago, el cual consistía en un emparrillado de viguetas de fierro ahogado en concreto, el cual no se sabe si recibía esfuerzos de compresión o era solamente una protección contra el fierro; otra variante del mismo procedimiento, consistía en un simple emparrillado de fierro de 25 centímetros de altura aproximadamente, compuesto con una espesa capa de pintura y colocado sobre un firme de cemento de dos centímetros de espesor, base sobre la cual se desplantaba la estructura total del edificio.

En edificios pesados, paulatinamente se fueron reemplazando estos sistemas por otros más lógicos y económicos: zapatas, plataformas de concreto armado y pilotes.

#### **II.2.1.3.1.1. Apoyos.**

Se siguieron utilizando muros de adobe, tabiques de concreto, escasamente de ladrillo y en abundancia de tepetate; en obras de concreto armado contratadas a partir de 1903, se hicieron también de este material en espesores variables desde 6 hasta 12 centímetros.

En caso de apoyos aislados, fueron usadas las columnas de fierro colado, tanto aparentes como recubiertas.

En algunos casos los dinteles de acero permanecían también visibles con ligera y delicada ornamentación.

### **II.2.1.3.1.2. Cubiertas.**

Gracias a la incorporación del fierro como nuevo material de construcción se estructuraron las losas a base de vigas de ferrocarril y bóveda de ladrillo en dos capas y pegados por los cantos (bóveda catalana). La lámina se utilizó en ocasiones como cimbra para las bóvedas que, posteriormente se hicieron de concreto armado con alambre.

## **II.2.2. Criterios Constructivos.**

Es a partir de principios del siglo XX que la industria de la construcción experimenta una transformación sin precedente, de materiales y sistemas constructivos. Esta transformación se debe en gran parte al avance de los estudios del comportamiento y características de los materiales, sistemas constructivos y tipos de suelo.

Características del suelo en el Centro Histórico. Zona III: fondo de lago.

### **II.2.2.1. Estratigrafía.**

Depósitos areno-arcillosos o limosos muy compresibles, de poca resistencia, intercalados con pequeñas capas de arena, su profundidad es de hasta 30 metros.

Primera capa dura de 3 metros de espesor, construida por terreno arcillo-limo-arenoso compacto y rígido, encontrándose aproximadamente a 30 o 35 metros de profundidad.

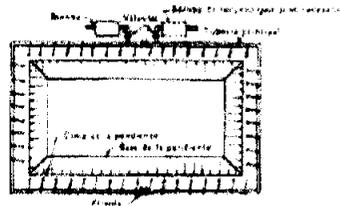
Arcillas volcánicas de características afines a las de la formación superior pero más comprimida y resistente, con espesor de 4 a 20 metros.

Segunda capa dura de 4 metros de espesor de características afines a la primera.

Así se va repitiendo esta alternancia de capas hasta los 500 metros de profundidad, que es donde se encuentra la roca basáltica, aunque obviamente la profundidad es directamente proporcional a la compresibilidad y resistencia.  
 Granulometría. De 1 a 3.5 mm.

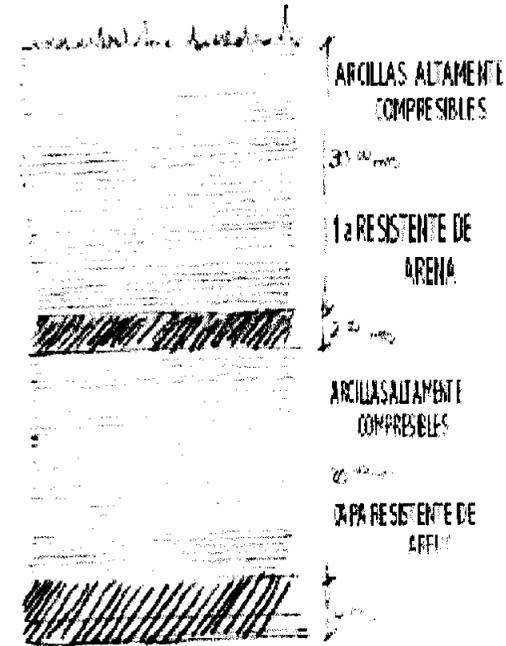
**II.2.2.2. Características Físicas.**

Terreno suave con una resistencia de 2 a 5 toneladas por metro cuadrado.  
 Contenido de agua entre un 50% y un 400%.  
 Resistencia a la compresión simple varía de 0.5 Kg/ cm cuadrado a 2.0 Kg/cm cuadrado.  
 Pérdida de presión hidrostática del orden de 2.5 Kg/cm cuadrado, con una velocidad de hundimiento de 25 centímetros por año en promedio.  
 Relación de vacíos varía entre el 1% y el 16%.  
 Abundamiento: entre el 15 y 40%.  
 Nivel freático: entre 0.70 y 2.0 metros.  
 Otra de las experiencias que vale la pena citar, es aquella que se ha tenido con las cimentaciones a base de pilotes, tan frecuentes en los relativamente nuevos edificios de mucho peso, construidos sobre todo en la zona de lago del Valle de México. Cabe aclarar que aunque es hasta entonces que se utilizan los pilotes de manera más racional, ya la cultura hispánica había recurrido a este recurso para cimentar sus edificios.



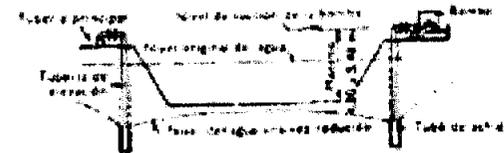
Bombeo a base de tubos de achique

**SUBSUELO DE LA CIUDAD DE MEXICO EN EL CENTRO**



HASTA 500 MTS DE PROFUNDIDAD

Imagen 47. Estratigrafía.



Bombeo a base de tubos de achique

### II.2.2.3. Pilotes de Apoyo Directo.

La primera experiencia con pilotes de madera, fue el monumento a la Independencia del Paseo de la Reforma, los cuales fueron hincados hasta 40 metros de profundidad para apoyarse en una capa resistente, pilotes de apoyo directo.

Ventajas: Debido a que se apoyan en la capa dura, su capacidad no varía a la hora de un sismo, ya que no se considera trabajo de fricción.

Desventajas: Cuando el terreno desciende a causa del hundimiento los pilotes son sobrecargados por la adherencia del mismo en la superficie del pilote, situación que obliga a aumentar el número de pilotes para evitar la sobrefatiga, posible falla y colapso de la estructura.

Otra desventaja es que, la construcción quedará levantada como en columnas, bajando sólo el nivel del terreno a una distancia tal que, pueda llegar a causar problemas de conexión a infraestructura (agua, teléfono, gas, drenaje, banquetas, accesos vehiculares, etc.)

La última y más importante desventaja es que pueden causar daños a edificios vecinos (desplome) por el fenómeno llamado "loma por adherencia".

### II.2.2.4. Pilotes de Fricción.

En el período que va de 1908 a 1920, el ingeniero Rebolledo utilizó la técnica de pilotes de Compresol (pilotes de fricción) en varios edificios.

Ventajas: La cimentación y peso de toda la estructura descendía mas o menos a la misma velocidad que la capa superficial del terreno, evitando así que las capas de terreno se adhirieran a estos, sobrefatigándolos y que hubiera problemas con la conexión a infraestructura.

Desventajas: La adherencia o fricción en el momento de un sismo,

se perdía debido a la licuefacción del terreno al momento del mismo, y como los pilotes no se consideraban apoyados en su base, entonces el trabajo que realizaban era mínimo.

### II.2.2.5. Pilotes de Control.

Buscando un sistema de pilotes que tuviera las ventajas de las dos anteriores, eliminando sus inconvenientes, se han ideado varios dispositivos que permiten este funcionamiento mixto de pilotes y que se conocen con el nombre de pilotes de control.

Ventajas: La superficie del terreno ayuda a soportar la carga del edificio, ya que se puede regular que éste descienda a la par que el terreno que se va hundiendo. Este descenso homogéneo permite que las arcillas ayuden a los pilotes a cargar por el fenómeno de fricción o adherencia. También funciona por sustitución, ya que el edificio va penetrando y sustituyendo el volumen desalojado por el bombeo, evitando el efecto de la "loma por adherencia" y, por tanto, que sobresalgan los edificios.

Desventajas: Casi siempre demanda utilizar parte del espacio de la primera planta del edificio, en el alojamiento del mecanismo de control.

### II.2.3. Procedimientos constructivos a utilizar en el proyecto arquitectónico de esta Tesis.

**Protección a colindancias:** En la mayoría de los casos debido a la cercanía con estructuras históricas sensibles, se deberán tomar medidas especiales. Se considera que la mejor manera de proteger las colindancias es utilizando ataguías, ya sean con troquel o con apuntalamiento, que hagan el trabajo de muro de contención temporal y que ayuden a disminuir la transmisión de presiones a terrenos vecinos e impidan la entrada de agua en la excavación. Debido a que estos elementos trabajan como cantiliver, deberán ser calculadas para soportar la flexión producida por el empuje lateral de la tierra y no permitir el desplazamiento horizontal. El incado se podrá realizar por medio de martinetes de caída libre o hidráulicos.

**Excavación:** Se determinará el uso de medios mecánicos o mixtos, según las características de cada predio y el volumen de la excavación. Se recomienda como límite máximo de la excavación 4.5 metros, debido al nivel freático y a la posible existencia de vestigios prehispánicos. Si el edificio lo requiere, se evaluará la posibilidad de una excavación más profunda, incrementando las precauciones.

**Bombeo:** El criterio general de bombeo para abatir durante la excavación el nivel de aguas freáticas, será utilizar los tubos de achique. Este sistema incluye la instalación de pozos de filtración de unos .90 m de diámetro, instalando alrededor de la excavación tantos como sea necesario. Estos se conectarán por medio de tuberías verticales de elevación a una tubería principal a nivel de terreno que está sometida al vacío por una unidad de bombeo. Se decidió utilizar este sistema ya que tiene la ventaja de que el agua extraída estabiliza los lados de la excavación, permitiendo pendientes más inclinadas en el reposo del material y disminuyendo el peligro de hundimientos del terreno circundante.

**Cimentación:** Se propone a base de cajones de cimentación,

debido a que la losa de estos nos permite distribuir la carga en toda la superficie del terreno, dando a la subestructura una rigidez suficiente para compensar áreas locales de suelo más débil o más compresible. Los asentamientos se reducen al máximo al funcionar el cajón con el principio de flotación para reducir la carga neta sobre el suelo.

La flotación se consigue disponiendo una subestructura hueca de tal profundidad que el peso del suelo eliminado al efectuar la excavación se compensa con el peso de la superestructura y la subestructura. Si como resultado de la mecánica de suelos y la bajada de cargas el cajón de cimentación no fuese suficiente, se recurrirá a un sistema mixto de cajón de cimentación con pilotes.

La losa inferior del cajón de cimentación se diseñará para resistir las presiones del terreno y el aumento de la carga en algún lugar del edificio. Un factor de suma importancia es la necesidad de obtener continuidad en la losa de la base para que exista el fenómeno de flotación.

Es necesario impedir que la subestructura flote (debido al agua intersticial) y se incline (debido al hinchamiento del terreno consecuencia de la liberación de presión de sobrecarga antes de que las cargas de la superestructura sean de magnitud suficiente para impedir el levantamiento. Para evitarlo, durante la construcción se mantendrá el nivel freático abajo del nivel de la cimentación por medio de bombeos.

El concreto que se utilizará para la cimentación deberá ser puzolánico. La estructura subterránea bajo la capa freática deberá envolverse con una membrana impermeable. Esto se consigue con la aplicación de la llamada impermeabilización de tres capas de mastiche asfáltico caliente sobre las superficies.

**Apoyos:** Se determinó trabajar con estructuras a base de muros de carga. En algunas ocasiones se utilizan estructuras mixtas, con apoyos aislados, para resolver problemas específicos, como el funcionamiento de la plaza en planta baja.

Este sistema logra distribuir las cargas en una superficie más amplia. Lo mejor para un terreno flexible es una estructura rígida, y viceversa. Se evitan las cargas puntuales. Los muros divisorios de los espacios de la vivienda, no funcionan.

Una vez definido el sistema de apoyos, se tiene como propuesta inicial utilizar el sistema industrializado patentado con el nombre de Novamuro. Utilizando módulos de ladrillo Multes, ya que reciben las cargas axiales y a la vez oponen resistencia a los movimientos horizontales mediante "llaves de cortante". También se proponen módulos de ladrillo Vintex, que tienen la función de alojar en su interior castillos ahogados reforzados con acero, así como el paso de instalaciones hidráulicas y eléctricas y la colocación de apagadores y contactos eléctricos.

Algunas de las ventajas de este sistema son:

Aligera el peso total del edificio debido a que su peso volumétrico es menor que el de otros materiales, siendo básicamente la misma resistencia a la compresión. Esto es importante en este terreno con tan baja capacidad de carga.

No es un sistema limitado en cuanto a variantes de imagen. Presenta una gran diversidad de tamaños, colores y texturas, que aunados a diferentes acomodos y a la posible aplicación de acabados no propios del material, pueden crear soluciones estéticas totalmente diferentes unas de otras.

Aunque es más caro que el tabique normal, se abaten otros costos: disminuyen las dimensiones de elementos estructurales debido a la ligereza del material; se pueden eliminar en algunos casos la ranuración de muros para pasar instalaciones.

**Entrepiso:** Se propone utilizar losas prefabricadas y aligeradas, combinándolas en algunas ocasiones con losas macizas. Las ventajas de este sistema son:

Mediante el uso de losas aligeradas se disminuye la carga total del edificio, y debido a que son prefabricadas se asegura su resistencia.

Se reducen tiempos de obra y volumen de concreto colado en obra. Una vez definido el tipo de losa, se propone que los prefabricados sean de vigueta y bovedilla.

Como la vigueta y bovedilla trabajan en un solo sentido, ésta compensa las rigideces cuando se tienen mas apoyos en un sentido que en otro.

Sus características proporcionan aislamiento térmico y acústico. Se ahorran importantes recursos por conceptos de mano de obra, volúmenes de concreto, eliminación de cimbra de contacto y uso de cielos rasos para alojar instalaciones.

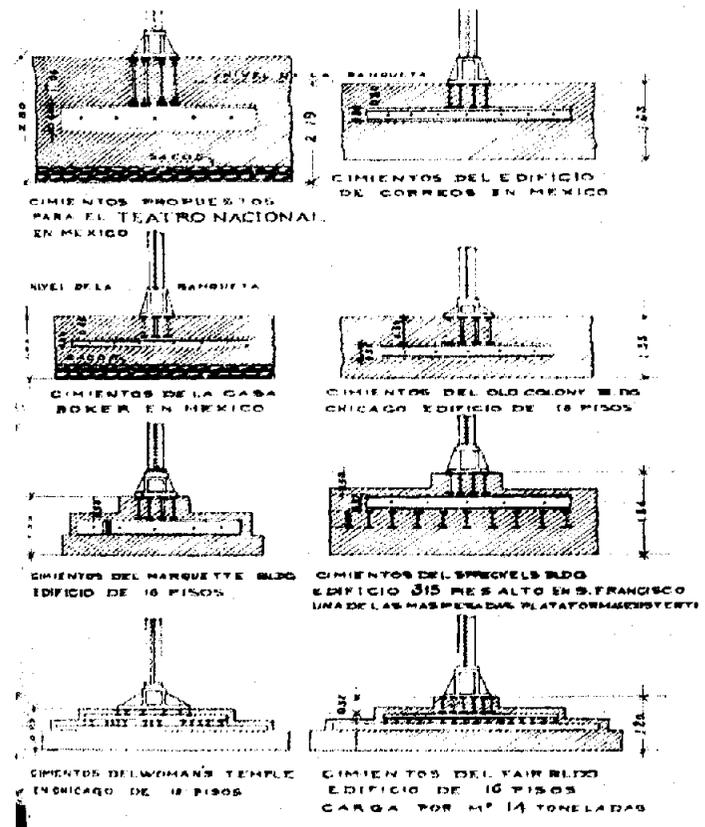


Imagen 48. Ejemplos de Cimientos.

En el siglo XIX y principios del XX surgen nuevos materiales y procedimientos de construcción aunque se prolongan también las técnicas coloniales. Encontramos conocimientos con base científica en lo que se refiere a estabilidad y cálculo como no habían existido anteriormente en México, pero también una ingenua fe en la experiencia de los maestros de obras, una mal entendida economía de ahorro y, una gran ignorancia en lo referente a cimentaciones y temblores, trajo serias consecuencias.

Las afirmaciones de Hidalgo de que la relación entre carga excesiva, terreno débil y cimiento angosto era la causante de hundimientos en la iglesia de Loreto, el Palacio de Minería y otros edificios, fueron una novedad en el siglo XIX.

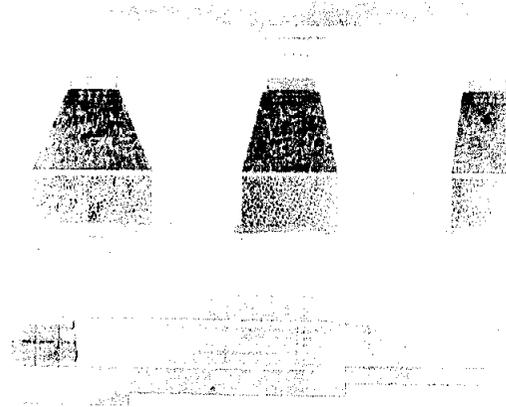
A fines del siglo XIX se empieza a tener conciencia de los dos grandes problemas del subsuelo de la capital: el hundimiento de todo el valle y su escasa resistencia. El arquitecto Mariano Téllez Pizarro fue el primero en insistir sobre el hundimiento y sus peligros.

En la arquitectura colonial se emplearon cimientos de mampostería en construcciones livianas, un emparrillado de madera en edificios de peso intermedio (que equivale a las losas de cimentación actuales) y pilotes bajo el emparrillado en las construcciones más pesadas. Los tres procedimientos se siguieron usando en el siglo XIX. Los de piedra, generalmente con paramentos verticales y pocas veces escalonados o piramidales. Persistían muchas veces entre los constructores conceptos erróneos sobre la función del cimiento, pues los hacían de gran altura y poco ancho en vez de repartir la carga al máximo de superficie con un mínimo de altura.

En 1858 se introduce el sistema *Cavallari* en las cimentaciones. Consistía en un conglomerado de "mezcla hidráulica" y pedacería de ladrillo, apisonada en capas de unos 12 centímetros. Resultaba más económico que la piedra. Los arcos y las bóvedas invertidos,

como cimiento, se emplearon pocas veces.

En el Palacio de Hierro, los arquitectos Hidalgo emplearon un sistema de rieles sobre los cimientos de piedra con el oficio actual de las cadenas de repartición (1889).



**Imagen 49.** Cimientos del Palacio de Hierro. Arquitectos Ignacio y Eusebio de la Hidalga. México, D.F.

El Centro Mercantil, parece que fue el primer edificio en que se empleó el procedimiento llamado "de Chicago" que consistía en un emparrillado de viguetas de fierro ahogado en concreto (1896-97).

En el monumento a la Independencia del Paseo de la Reforma, se utilizaron los tradicionales pilotes de madera por primera vez hincados hasta 40 metros de profundidad para apoyarse en una capa más resistente.

En muros, se emplearon principalmente los materiales coloniales: la piedra, el ladrillo y adobe. Es extensivo a la primera mitad del siglo XIX el escaso empleo que se hizo del tabique como material estructural.

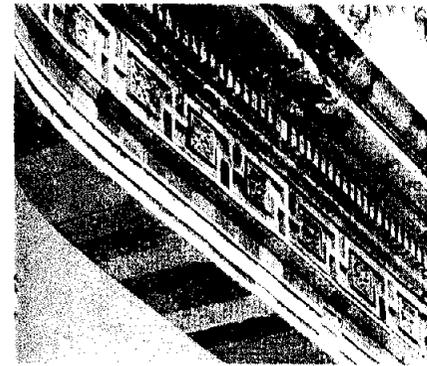
Hacia 1900 era común el empleo de muros mixtos con hiladas alternadas de cantería y tabique en la fachada y tepetate con tabique en los interiores.

En la segunda mitad del siglo pasado se popularizan los tabiques de concreto, algunos fabricados con la cara exterior almohadillada. Los empujes horizontales ocasionados por vientos y temblores, o bien los transmitidos por bóvedas, se resolvían con muros de mayor espesor o con pilastras. Las paredes de adobe o tepetate a veces se reforzaban con cadenas y pilastras de sillería. También se dejaban empotradas en los muros vigas horizontales y verticales formando un entramado. El problema se resolvió en el siglo XX con esqueletos metálicos y después con cadenas de concreto armado dentro del espesor de los muros.

El material más empleado en columnas fue también la piedra. En regiones con arcillas de buena calidad se llegaron a construir pilares de adobe, pero generalmente la construcción de muros económicos también de adobe se combinaba con pies derechos de madera y en la segunda mitad del XIX con pilares de tabique.

Como cerramientos de puertas y ventanas se utilizaron arcos adovelados y dinteles. La mayor parte de los arcos fueron semicirculares y de piedra; en el Porfiriismo, de piedra o barro cocido. Los dinteles se hicieron primero de piedra o madera y en el periodo porfirista se generalizan los de fierro. Hasta 1890 predomina el arco, después el dintel es predominante.

Exceptuando las iglesias, el envigado fue el sistema de cubierta común hasta que se popularizó el fierro. Sobre las vigas se apoyaban tablas o piezas de barro cocido y sobre éstas un terrado o relleno ligero, como la arena de tepetate, y el material de recubrimiento del siguiente piso.



**Imagen 50.** Palacio del conde de casa Rul. Arco en platabanda. Guanajuato, Gto., antes de 1802.

En la segunda mitad del siglo XIX es frecuente el reemplazo de la madera por otros materiales debido a su pudrición y combustibilidad.

Las bóvedas se utilizaron casi exclusivamente en iglesias. De las iglesias abovedadas entre 1790 y 1915 la mayor parte tienen cúpula sobre tambor y bóvedas de superficie cilíndrica.

Las estructuras metálicas se emplearon en puentes antes que en edificios.

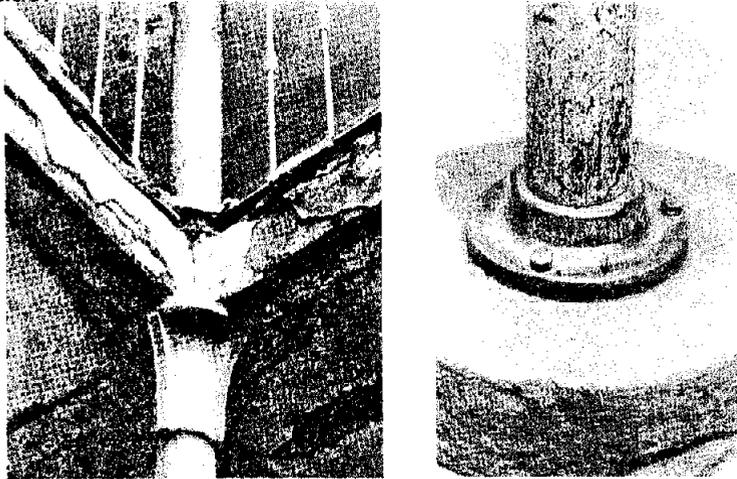
Por 1881 se generaliza el empleo de rieles de ferrocarril o viguetas en los techos, usando los mismos materiales que se acostumbraba apoyar sobre las vigas de madera y además uno nuevo importado, la lámina acanalada y cilíndrica en el otro sentido, que se apoyaba sobre los patines bajos de las viguetas.

Desde 1890 hasta la Revolución, cientos de casas, escuelas, asilos, hospitales, apartamentos y despachos se hicieron con techos de vigueta y lámina acanalada curva.

Los principales edificios de varios pisos realizados entre 1900 y 1910 con estructura de hierro fueron: El palacio de Bellas Artes, el Legislativo, el Correo Central; la Secretaría de Comunicaciones; la Mutua, en San Juan de Letrán; el Comercio, en 5 de Mayo y Bolívar; la Mexicana, en Isabel la Católica y Madero; la Cámara de Diputados.

En esta década se emplean para la cubierta exterior, además de los materiales tradicionales ya mencionados, estos otros: la teja de fibrocemento, el cartón asfaltado, láminas de cobre, láminas de zinc, hojas de pizarra, lámina galvanizada en mansardas, etc.

El cemento se utiliza en recubrimientos antes que en el concreto armado.



**Imagen 51.** Columna del grupo escolar Porfirio Díaz (5 de Mayo y 20 Poniente). Puebla, Pue.

A fines del siglo se utilizaba el cemento principalmente en aplanados, fabricación de mosaico y granito artificiales, relleno sobre techos de lámina ondulada y cimentaciones tipo *Chicago*. En cuanto a recubrimientos, los más empleados en muros fueron el aplanado y la piedra; en los pisos, el ladrillo y la piedra.

En el porfiriato se generaliza el uso del vidrio no sólo en las ventanas sino en los aleros soportados por ménsulas de fierro y aun en techos en forma piramidal o de bóveda con los que cubrieron muchos patios.

### II.3. CASOS ANÁLOGOS.

#### **ARQUITECTURA NUEVA (MODERNA) EN CENTROS HISTÓRICOS.**

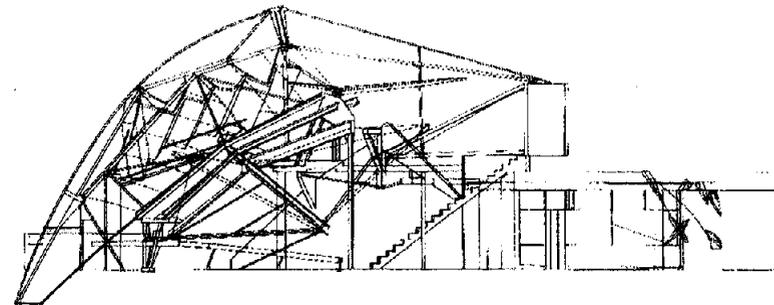
##### **Remodelación de Azotea Coop Himmelblau Flakestrasse – Biberstrasse, Viena, Australia.**

La rehabilitación de antiguas edificaciones puede estar planteada desde el punto de vista del respeto o de la transgresión. El estudio vienés Coop Himmelblau, encabezado por dos de los representantes más destacados del movimiento deconstructivista, Wolf D. Prix y Helmut Swiczinky, ha apostado claramente por la segunda opción en este ejercicio arquitectónico, capaz de transformar la azotea de un edificio típico de la capital austriaca en el insólito y arriesgado escenario para la sede de un gabinete de abogados. La audacia no se debe buscar sólo en la transformación funcional, sino especialmente en la valentía con que los arquitectos afrontan su obra, asumiendo una serie de riesgos que afectan a factores contextuales, técnicos y espaciales. En el primer aspecto, las modernas estructuras se incorporan a un entorno tipológico tradicional, renunciando a cualquier intento de integración a través de dos claros objetivos: modificar el paisaje urbano y proporcionar a la firma de abogados una imagen corporativa osada e innovadora.

En lo referente a las cuestiones técnicas, se han aprovechado las estructuras del antiguo contenedor pero reforzadas mediante un proceso de cimentación consistente en un sistema de hormigón armado y acero. Con esto se consigue repartir uniformemente el peso de la nueva intervención y se evita la transferencia de las

cargas concentradas y laterales sobre las chimeneas o los muros no armados. El armazón general, caracterizado por una acentuada inclinación, está soportado por componentes pretensados en voladizo, sobre los que se dispone el sistema secundario de planos y volúmenes. La anárquica colocación de éstos tiene como objetivo la distribución de entradas para un mejor aprovechamiento de luz natural en los espacios interiores. La operación de acristalamiento se ha realizado mediante láminas de vidrio térmico, curvadas para asumir la singular morfología de la cubierta.

**Ver lámina 1.**



**Imagen 52.** Fachada principal.

Cabe mencionar que este ejemplo sólo hace analogía en cuanto al aspecto formal de lo que se pretende hacer en esta tesis, que es proponer nueva arquitectura en el Centro Histórico, teniendo con esto, bases sólidas y antecedentes reales para la propuesta. Pues en cuanto a función no tiene nada que ver, pues mi tema es vivienda con comercio, servicios y edificio de estacionamiento, reestructurando así la manzana 001-053 del Centro Histórico. En los ejemplos siguientes se describirán análogos de este tipo y se incluirá una tabla comparativa de estos y los diferentes espacios con los que cuenta cada uno.

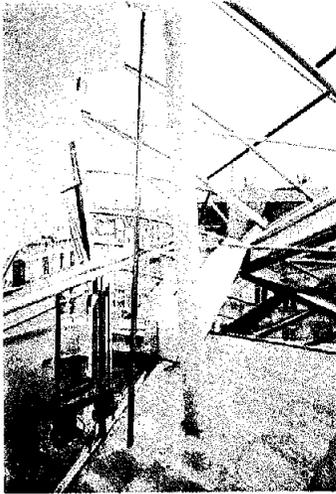


Vista general fachadas

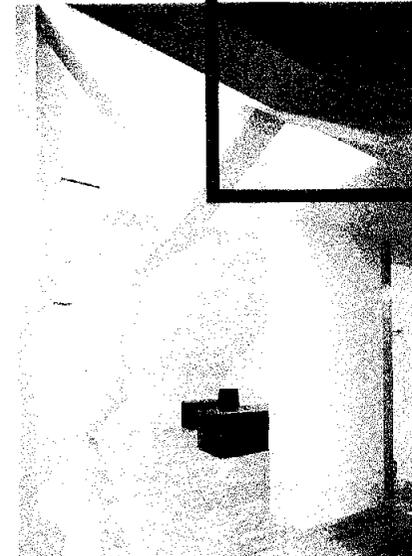
II. ANALISIS PRELIMINAR



Remodelación de Azotea  
Ubicación: Vienna, Austria



Interiores



C  
O  
O  
P

57

Lámina 1

H  
I  
M  
M  
E  
L  
B  
L  
A  
U

**X – Teresa**  
**Centro de Arte Alternativo.**  
**Antiguo Templo de Santa Teresa la Antigua.**

*Localización:* Primo Verdad No. 8  
Centro Histórico, Ciudad de México.

El siguiente análogo en cuanto al aspecto formal es un buen ejemplo de intervenciones contemporáneas en edificios antiguos y de un uso intenso por grupos de jóvenes de toda la Ciudad, que asisten a presentaciones de arte de vanguardia nacional e internacional.

El proyecto de rehabilitación del edificio se desarrolló a partir de dos premisas: por un lado, transformar y crear los espacios y equipos adecuados para la presentación y escenificación de manifestaciones artísticas e innovadoras; por el otro, utilizar elementos arquitectónicos independientes y autónomos de la estructura original.

El Centro X Teresa se propone presentar eventos de muy diversa índole, que según el tipo de exposición del artista pueden ser: obra en piso, obra en muro y obra tridimensional. Estas nuevas necesidades implican crear un espacio flexible en cuanto al modo de soporte de la obra y a las posibilidades de circulación del público. Para facilitar este trabajo se propuso eliminar todos los elementos ajenos a la estructura original.

En lo que respecta a nuevos espacios del centro, el trabajo arquitectónico tuvo tres frentes de actuación. El primero fue la adecuación de los lugares destinados a exposiciones, como son la sala principal, la sala de exposiciones de pequeño formato, una sala de exposición que se ubicó en la capilla actual, así como los espacios para las oficinas, todo ello se realizó dentro del edificio existente, respetando su estructura original, mediante elementos prefabricados y desmontables.

La nave secundaria se acondicionó como sala de exhibición,

mediante la instalación de 16 elementos móviles, que podrían disponerse de acuerdo con los requerimientos de cada artista. Estas piezas son estructuras tridimensionales, realizadas en aluminio, y cuentan con las instalaciones eléctricas necesarias para que funcionen como soporte de la iluminación. Así mismo podrán ser recubiertas con múltiples materiales, según las necesidades de cada obra.

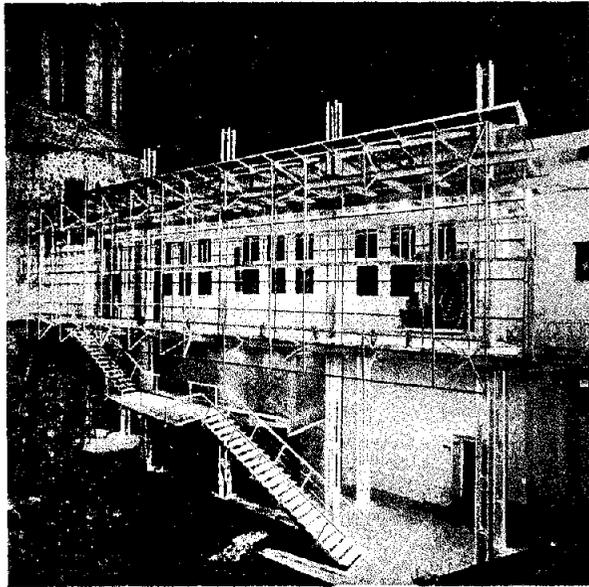
Para mover estos elementos, se instalaron sobre el piso rieles transversales a la nave, para ellos se construyó un entarimado que, además de nivelar el espacio, alojó los conductos de instalación eléctrica y los rieles.

El sistema arquitectónico propuesto, es totalmente autónomo de la estructura original, permite la manipulación del espacio, además de proveerlo de soportes para la iluminación y para la obra.

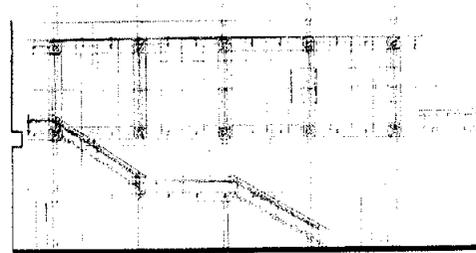
**Ver lámina 2.**



Imagen  
externa



Intervención



Plano de distribución de la obra de restauración

Centro de arte  
Alternativo

X  
|  
T  
E  
R  
E  
S  
A

**Edificio de Oficinas Nationale – Nederlanden  
Praga, República Checa, 1992 / 1995.  
Arq. Frank Gehry.**

Este ejemplo es el más representativo de cómo proponer arquitectura contemporánea en Centros Históricos con una tradición arquitectónica de muchísimos años como lo es Praga.

Este solar a orillas del río Vitava, no lejos del teatro Nacional y de otros importantes centros. El edificio que ocupaba antes el solar quedó destruido accidentalmente por un bombardeo americano durante la Segunda Guerra Mundial.

El proyecto para este solar en esquina, contiguo a la plaza cuya forma es algo inusual, consiste en la creación de una torre gemela que suaviza la transición entre las dos calles, el tiempo que supone un significativo punto de atención urbano. La forma caprichosa de esta pieza sirve para establecer un diálogo apropiado con el entorno urbano en que se ubica el edificio.

Los elementos del programa se distribuyen en sus 5,000 metros cuadrados de forma que se pueda aprovechar al máximo la situación privilegiada y la forma del edificio. En planta baja, con acceso directo desde el paseo del río y desde la plaza, disponemos un café y 200 metros cuadrados de locales comerciales, que se complementan con otros 200 adicionales de tiendas en el primer piso. Las oficinas ocupan el resto de las plantas. En su diseño se han respetado las indicaciones del cliente. Los espacios situados directamente tras las torres se destinan a usos singulares o salas de conferencias.

Por último, en el nivel superior del edificio, con espectaculares vistas sobre la ciudad –entre las que se incluye el castillo- se proyecta un restaurante de 120 plazas.

El alzado principal, el que da al río, responde en texturas y escala a los edificios vecinos. Sus ventanas escalonadas y sus bandas horizontales dibujan una fachada ondulada acorde con las

sinuosas líneas de las cornisas de estos edificios. Son paneles prefabricados de hormigón con acabado enlucido, muy común en la arquitectura de Praga.

Las torres –una de ellas articulada como un sólido volumen cilíndrico; la otra, una torre de cristal de forma ahusada- se apoyan en un pórtico de columnas, creando un soportal de acceso al edificio. El exterior actúa como pantalla de protección de las oficinas situadas al otro lado.

En este proyecto, el diseño de modelos por ordenador en tres dimensiones complementó los métodos tradicionales de documentación, presupuestos y control de calidad. Este sistema permitió que el proceso de diseño estuviera más ligado a cuestiones constructivas y tecnológicas que cuando se basa sólo en los métodos informáticos convencionales normalmente utilizados por los arquitectos. Es un método que sirve de apoyo al proceso de diseño que se basa fundamentalmente en la realización de modelos y maquetas de estudio.

**Ver lámina 3.**

II. ANÁLISIS PRELIMINARES

E  
D  
I  
F  
I  
C  
I  
O  
  
O  
F  
I  
C  
I  
N  
A  
S

Croquis  
Conceptual

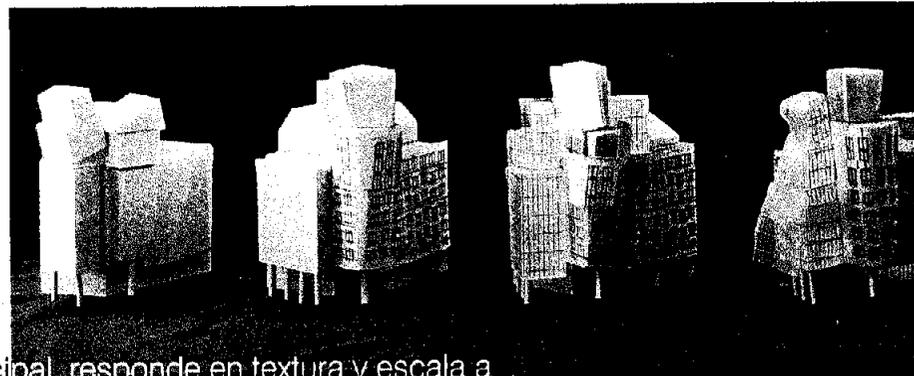
Nationale - Nederlanden  
Prega, República Checa  
1992 / 1995.  
Art. Frank Gehry.



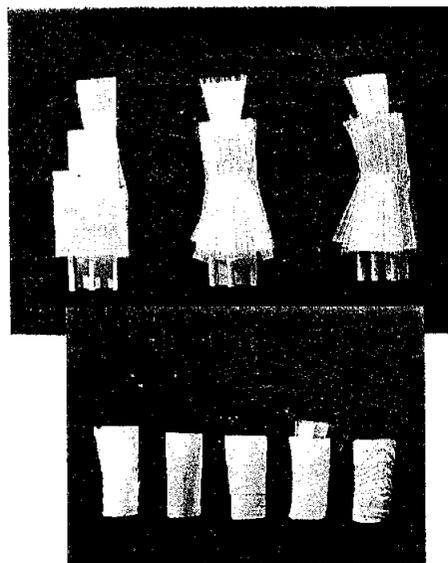
Vista General de



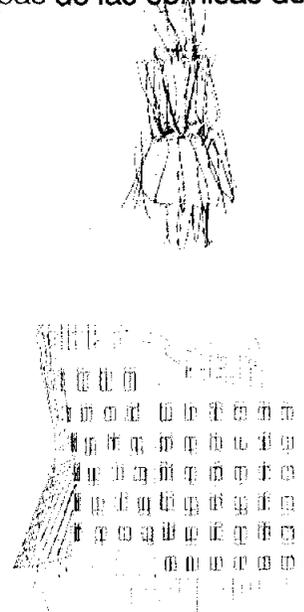
Maquetas de Trabajo



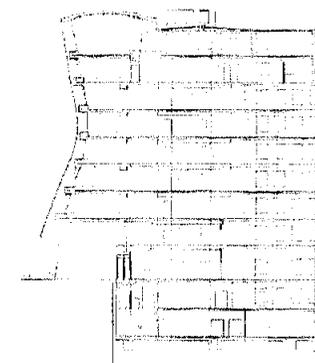
El alzado principal responde en textura y escala a edificios vecinos. Sus ventanas escalonadas y bandas horizontales dibujan una fachada ondulada acorde con las sinuosas líneas de las cornisas de estos edificios.



Croquis Conceptuales



Estudio de Alzado



Sección Longitudinal

## EDIFICIOS DE VIVIENDA EN CENTROS HISTÓRICOS

### Edificio Comercial y de Apartamentos en Schützenmattstrasse

Basilea, Suiza. Concurso: 1984-1985. Proyecto: 1991.

Construcción: 1992-1993

Herzog & De Meuron.

Se trata de una típica manzana parisina, con un frente homogéneo cerrado que recorre la calle, en el que existe un solar vacío de forma alargada –de 20 metros de ancho y 150 de largo-, limitado en algunas zonas sólo por una medianera, en otras por pequeños edificios comerciales, y en otras, por muros contra incendios de 20 metros de altura; un trozo olvidado de París, aparentemente apartado de la frenética actividad de la calle, descuidado durante años y lleno de maleza. Un lugar romántico para residir tranquilamente dentro de la ciudad.

Dado el contexto urbano sugieren dos edificios de apartamentos separados: uno sobre la calle, que preserva la continuidad del frente de la calle; y el otro en el patio. Los precedentes arquitectónicos se basaron en dos residencias proyectadas en Basilea. Hacia la calle: el **Edificio en Schützenmattstrasse**, con su fachada de contraventanas de hierro fundido. Hacia el patio: el edificio en el patio trasero de Hebelstrasse, con sus galerías de madera y sus proporciones alargadas. Ambos tipos de edificios han resultado eficaces en los últimos años como alojamientos en el centro de la ciudad, y parecían predestinados para estas ubicaciones concretas del solar de la Rue des Suisses. Aunque ambas son arquitecturas contemporáneas consiguen armonizar con el entorno urbano tradicional.

El patio se transforma en jardín, un sitio destinado a convertirse en un remanso tranquilo, una especie de oasis al margen del ruido de la calle. Aunque el principal énfasis se pone en conseguir paz y tranquilidad, también se crean áreas separadas para atender las

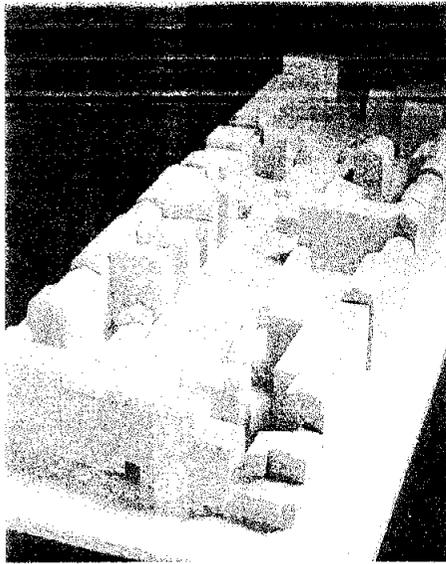
necesidades de los niños y los adultos que vivan aquí. El jardín tendrá esa superficie uniforme de marga que se ve en muchos lugares de París, y con la plantación de islas de diferentes tipos de vegetación –árboles, setos, jardineras y, posiblemente, un estanque con nenúfares u otras plantas acuáticas- se conseguirá un ambiente agradable.

#### El edificio en el Jardín.

El edificio de tres plantas, alargado, que limita al norte con las medianeras, mira hacia el patio orientado al sur en el que se proyecta un jardín. De esta forma, las enormes medianeras contra incendios del norte quedarán fuera de la vista. Únicamente las terrazas de la planta superior mirarán hacia ambas direcciones permitiendo contemplar los patios de las casas vecinas y estableciendo interesantes referencias espaciales.

La orientación de todos los apartamentos hacia el jardín promete unas condiciones de habitabilidad excepcionales, a las que se añade el hecho de que los balcones de madera que recorrerán la fachada reforzarán la relación individual entre el interior y el jardín. Estos balcones de madera le dan a la arquitectura un carácter muy especial, intensifican la sensación de vivir en un patio protegido lejos del bullicio de la ciudad, a diferencia de lo que ocurre con el edificio que da a la calle.

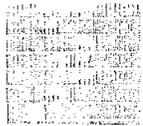
Ver lámina 4.



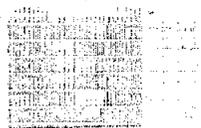
C O N F I G U R A C I Ó N  
G R A N Z A N A  
D E  
G R A L



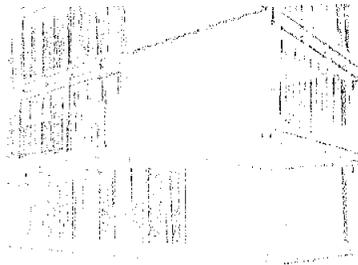
Planta Manzana



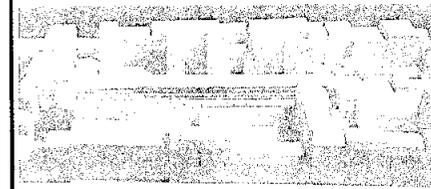
Fachada al jardín



CORTE

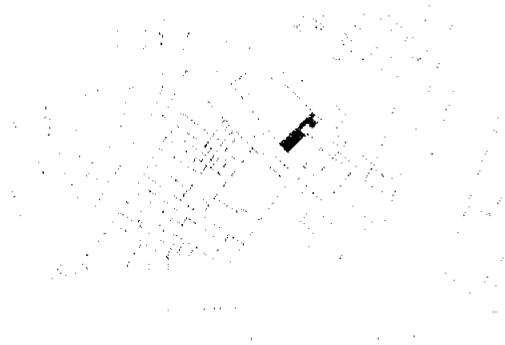


Perspectiva



Basilea, Suiza

E D I F I C I O  
C O M E R C I A L



**Imagen 53.** Plano de emplazamiento del estrecho solar medieval en un extremo del Centro Histórico de la ciudad.

### **Ampliación y reforma de un edificio de oficinas y apartamentos SUVA.**

**Basilea, Suiza. Proyecto: 1988-1990, construcción: 1991-1993.**

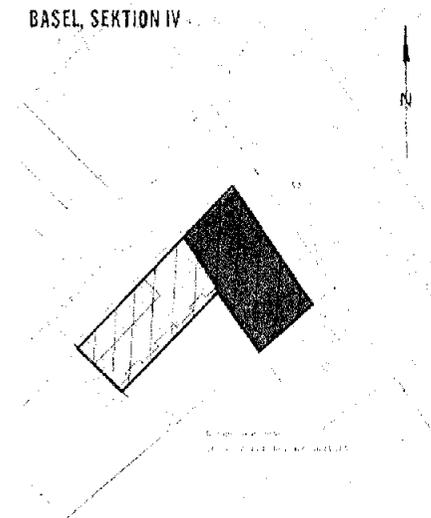
**Herzog & De Meuron.**

Para ampliar la sucursal de SUVA en Basilea había dos opciones: demoler el edificio existente de los años cincuenta y construir un edificio totalmente nuevo, o ampliarlo utilizando el solar contiguo a la esquina. La conservación del antiguo edificio generó la solución de un cerramiento de vidrio para cubrir tanto las partes nuevas (oficinas y apartamentos) como las antiguas.

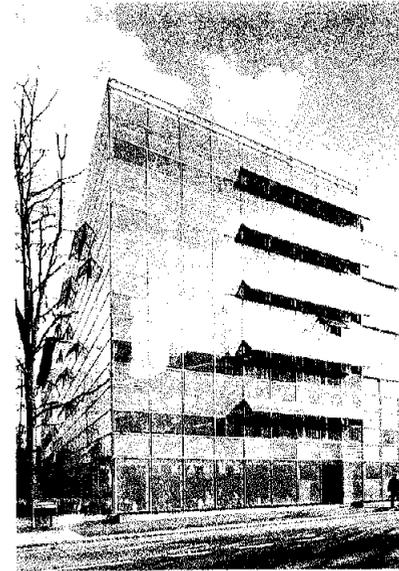
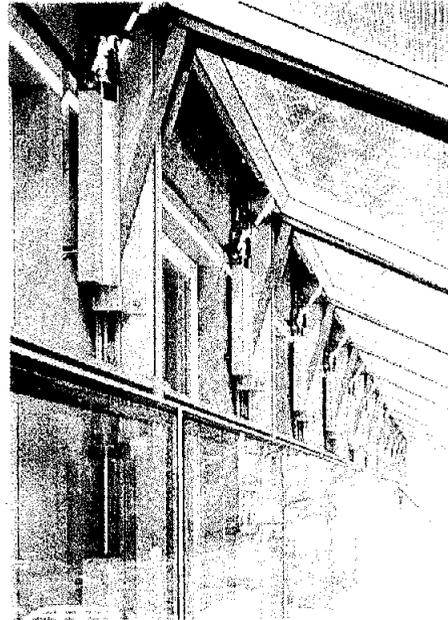
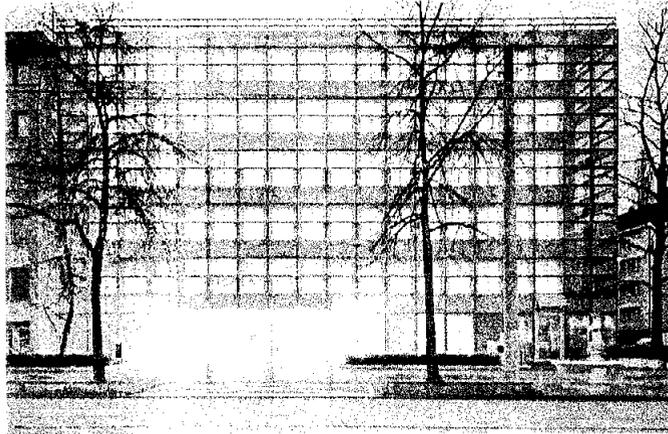
El sistema de cerramiento consiste en unas franjas horizontales de vidrio de diferentes cualidades físicas y ópticas. Los paneles transparentes a media altura de cada planta se manipulan individualmente y refuerzan el aislamiento acústico de las ventanas existentes. Los paneles con imágenes serigrafiadas como antepecho de las ventanas se manipulan por ordenador, mientras que los paneles con vidrios prismáticos sobre las ventanas mejoran el aislamiento del edificio y lo protegen del sol.

El cerramiento de vidrio une lo nuevo y lo antiguo en un edificio en esquina aguda, dotándolo de una presencia urbana coherente. Al mismo tiempo, la transparencia y la posición variable de los paneles de vidrio revela su configuración como un conjunto de dos volúmenes. Este cambio de apariencias es un rasgo característico de muchos edificios y proyectos de Herzog & de Meuron.

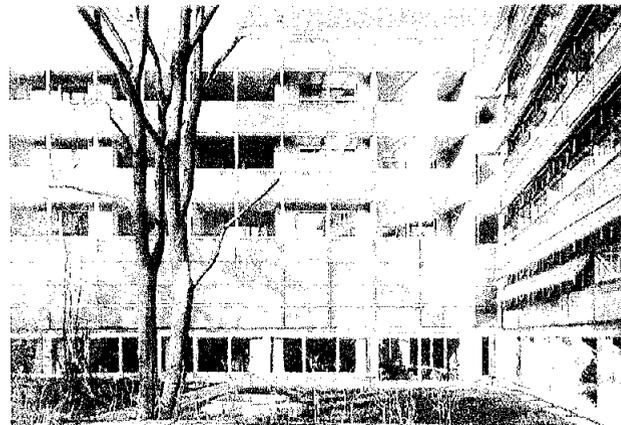
**Ver lámina 5 .**



**Imagen 54.** Plano de emplazamiento con la reforma (negro) y la ampliación.



La fachada principal



La fachada consiste en una estructura  
Acristalada con franjas de vidrio  
Tratadas de diferentes maneras

E  
D  
I  
F  
I  
C  
I  
O

S  
U  
V  
A

**Hipo – bloque. Distrito comercial multiuso.  
Theatinerstrasse.**

**Munich, Alemania. Concurso: 1994, proyecto: 1995-1996, construcción prevista en 1998-2002.**

**Herzog & De Meuron.**

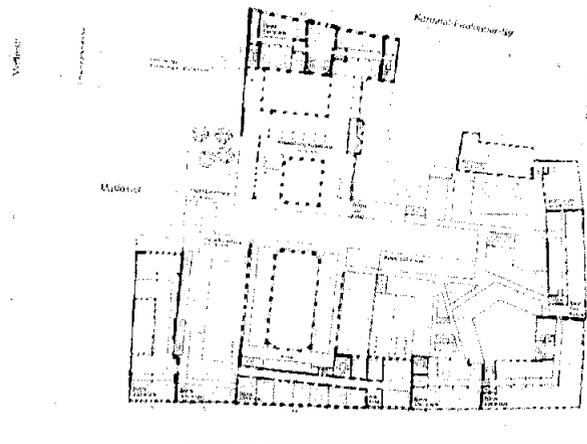
Más que de cualquier otra ciudad alemana, Munich ha conservado una tradición clásica y clasicista, por lo que en toda la ciudad se respira una generosa atmósfera al estilo italiano. Incluso los edificios reconstruidos en las proximidades del hipo-bloque después de la guerra se enmarcan en ese espíritu conservador.

Mientras que la propuesta presentada a concurso en 1994 suponía la demolición de la mayor parte de los edificios según los requisitos del programa, en el nuevo proyecto de 1997 y 1998 se han conservado todas las construcciones y fachadas que dan a las calles principales. Sin embargo, se crearán estructuras totalmente nuevas dentro del bloque de distrito: una secuencia de patios de diferentes medidas y formas, con tiendas, restaurantes y cafeterías. Esos patios, con trazados y expresiones específicos, se llevarán a cabo con la colaboración de diferentes artistas, lo que convertirá el paseo por la zona en una experiencia urbana singular y versátil. El concepto de hipo-bloque se puede entender, por un lado, como el equivalente contemporáneo de los patios históricos residenciales y, por otro, como una respuesta europea a las galerías comerciales americanas.

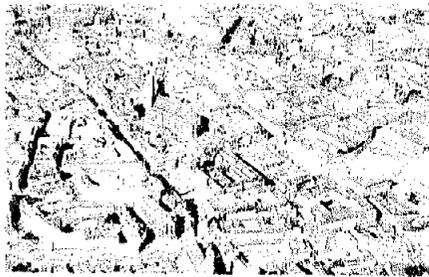
**Ver lámina 6.**



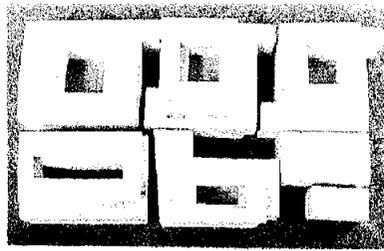
**Imagen 55. Planta baja**



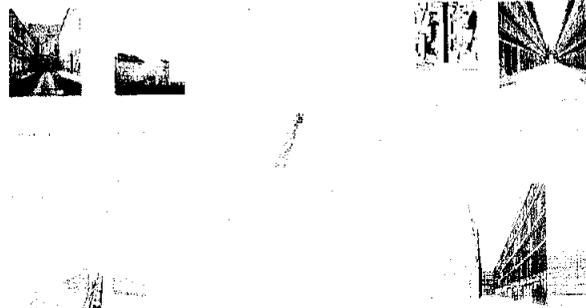
**Imagen 56. Planta Tercera**



Vista aérea y fotografía de maqueta

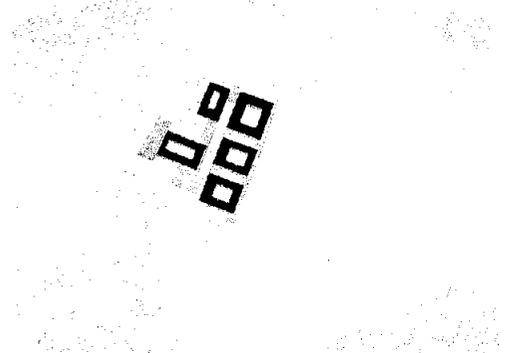


II. ANÁLISIS PRELIMINARES



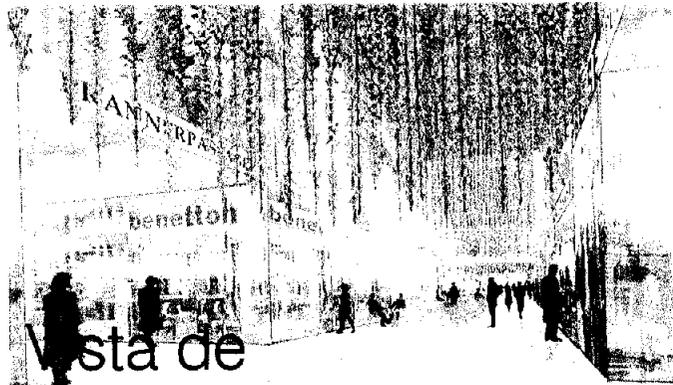
Memoria (concurso)

cicatriz



Plano de emplazamiento

Concepto de Arteria de manzana



Vista de Salvatorpassage.

Vista de Perusahof Hacia Prannerspassage

H  
I  
P  
O  
-  
B  
L  
O  
Q  
U  
E

**Céramique – Edificios de Viviendas y Oficinas**  
**Maastrich, Holanda, 1990 / 1998.**  
**Arq. Álvaro Siza.**

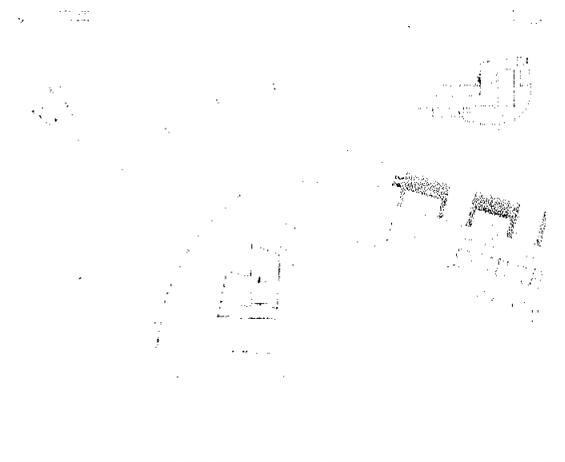
El proyecto establece una conexión entre el conjunto urbano Céramique y el casco histórico de Wijk. Para ofrecer una mejor respuesta a los diversos parámetros, y procurar accesos visuales entre la ciudad vieja y la nueva, se dividió el proyecto en tres volúmenes principales independientes: el bloque 6, en la curva de la avenida Céramique; el bloque 7, en Akerstraat; y el bloque 8, la torre. Cada uno de ellos tiene carácter propio, aunque todos se presentan juntos en un mismo plano. Las diferencias de nivel que se dan en el terreno son absorbidas en los extremos mediante escaleras y rampas. La plaza peatonal elevada pretende asumir en el conjunto el papel de zona verde.

El bloque 6 se destina a usos comerciales en planta baja, y a viviendas en plantas 1ª a 5ª. La línea de fachada no discurre paralela a la calle, sino que dibuja una curva más suave, lo que propicia la creación de una zona frontal elevada de tamaño variable. La línea de fachada de la última planta del bloque es circular, mientras que la de las plantas inferiores es afacetada. El juego que se establece entre estas facetas frontales, las logias y las fachadas de las tiendas consigue crear una fachada dinámica. En el lado que da a la Akerstraat se añade una extensión de 45 grados para armonizar con el edificio del otro lado de la calle y con la escala de los edificios de alrededor. En el lado noroeste la fachada es curvada y austera, tanto en cuanto a su configuración como en cuanto a la aplicación de los materiales. El edificio está constituido con ladrillo rojo, carpintería de color blanco y barandillas de zinc.

En el proyecto de la torre se adoptó la rotación en el plano urbano como principio básico de articulación. Este volumen –consistente en dos esbeltos bloques que se intersectan a modo de bisagra– presenta una fachada noble en cada uno de sus lados, y su

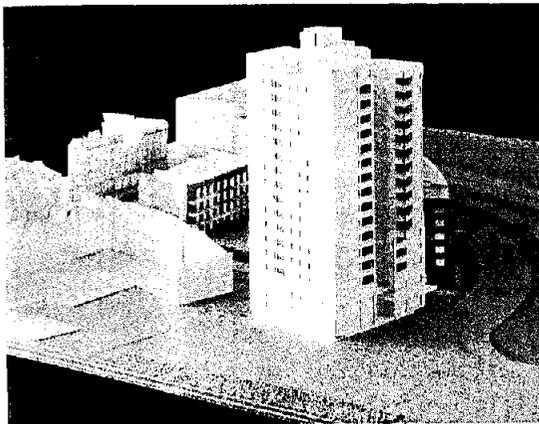
ligereza queda subrayada por el modo en que los bloques se materializan separadamente. La parte izquierda es de zinc, con un zócalo de mármol blanco. La parte derecha es de mármol blanco sobre una base de piedra natural de color gris oscuro. La zona de encuentro entre los bloques es un corredor que da acceso a los tres apartamentos de cada planta, con cerramientos a los lados Norte y Sur a base de paneles de vidrio, para procurar una mayor sensación de transparencia. El zócalo, que ocupa dos plantas, se destinará a funciones especiales de servicio.

**Ver lámina 7.**



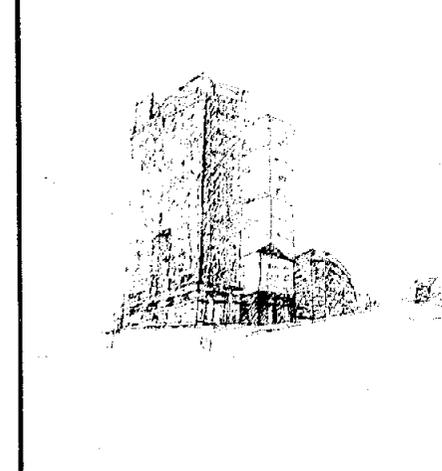
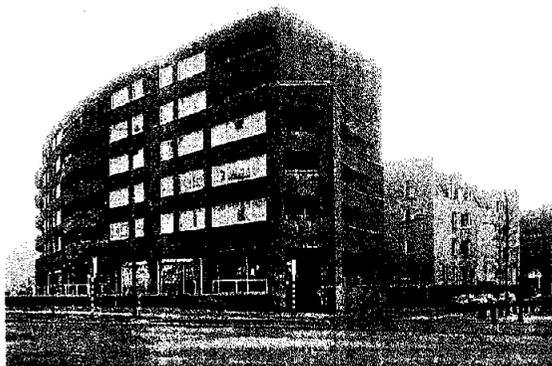
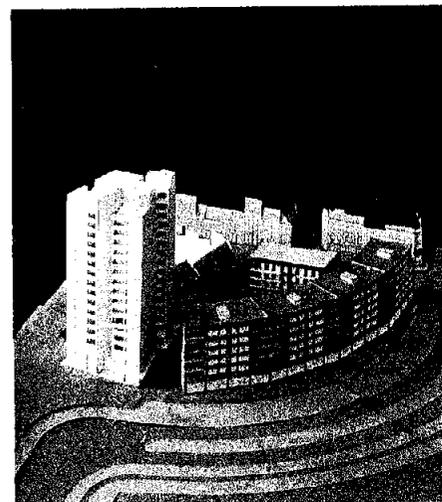
**Imagen 57.** Plano de Ubicación.

E  
D  
I  
F.  
V  
I  
V  
I  
E  
N  
D  
A  
O  
F  
I  
C.



CÉRAMIQUE -Edificios de  
Vivienda y Oficinas.  
Maastrich, Holanda,  
1 9 9 0 / 1 9 9 8 .

Intervención en Manzana



### **Hypo – Bank Junghofstrasse, Edificio Comercial y de Oficinas.**

**Frankfurt a. M., Alemania, 1994 / 1995 –  
Herzog & De Meuron.**

El edificio que proponen para la Junghofstrasse es simultáneamente un desarrollo en bloque periférico y un objeto independiente; un rascacielos pero también un barrio urbano. Haciendo uso de todas estas tipologías familiares, el edificio también introduce una solución intercambiable para esta ubicación. El solar Junghofstrasse / Neue Rothofstrasse está situado en un área caracterizada por la implantación de bloques periféricos de seis plantas. Pero también se puede percibir una clara estructura de barrio, que debería ser reforzada en cualquier desarrollo futuro.

El proyecto es un homenaje a este desarrollo de bloques, aunque en clave contemporánea. A diferencia de las ordenaciones típicas de este tipo de bloques, el espacio público urbano –es decir, la calle, la plaza, el patio, etc.- no es fragmentado según un riguroso alineamiento constructivo, sino que se integra en el nuevo edificio, según un espacio transicional. El paseante recorre en una sugerente sucesión espacial el gran vestíbulo del banco, en tiendas, y los espacios verdes llenos de hermosas plantas y estanques. El interior público del nuevo edificio es un bullicioso espacio habitado, organizado según el modelo de barrio urbano.

La variante proyectual más alta –de 17 plantas- introduce una cualidad arquitectónica urbana diferente en este juego. La implantación del bloque periférico típico de la zona se puede combinar con la idea de un rascacielos siendo el tono más y más claro ligeramente hacia el oeste. A diferencia de los rascacielos tradicionales, que presentan una imagen monumental de objetos aislados e independientes en el espacio urbano exterior, este

proyecto propone la concentración del espacio urbano exterior entre las partes altas y bajas del edificio, en un lugar rico desde el punto de vista de la experiencia y atractivo desde el punto de vista espacial.

Así, en este proyecto, no se está describiendo una torre, sino más bien un edificio alto con una gran densidad, que será ocupado por varias empresas con necesidades zonales diferentes y cambiantes. Esta diversidad en los inquilinos y sus identidades puede ser leída y reconocida fuera, en la fachada del edificio. En la piel exterior, el acceso común, que abarca varias alturas, se lee como una superficie de vidrio cohesiva con diseños específicos de letras, colores e iluminación. Estos vestíbulos como mosaicos en el cielo, situados a cada lado del edificio, son al mismo tiempo un significativo sello distintivo.

**Ver lámina 8.**



**Imagen 58. Plano de Zonificación**

Hypo - Bank, Junghofstrasse,  
Edificio Comercial y de  
O f i c i n a s .  
Frankfurt, Alemania,

Lámina 8

E  
D  
I  
F.  
C  
O  
M  
E  
R  
C  
I  
A  
L  
/  
O  
F  
I  
C.

Plano de Ubicación

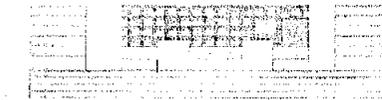


Zonificación



Perspectiva

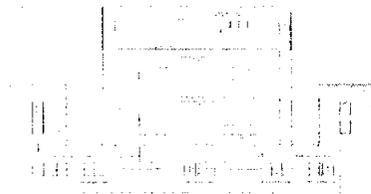
Intervención en Manzana



Sección Longitudinal



Alzado a la Junghofstrasse



Planta Primera



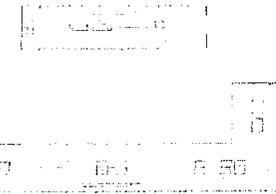
Planta segunda



Alzado a la Alte  
Rothofstrasse



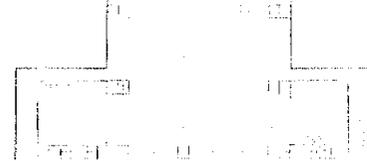
Sección transversal



Planta tercera a quinta



Planta segunda



**WINTERTHUR, SUIZA, 1995**  
**(Concurso en dos fases, segundo premio).**  
**EDIFICIO COMERCIAL Y DE OFICINAS EN**  
**WINTERTHUR.**

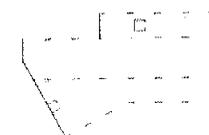
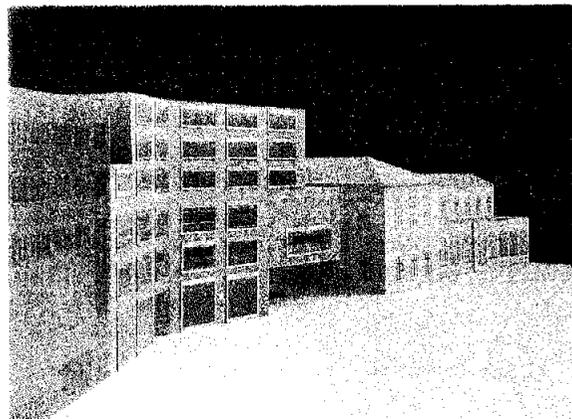
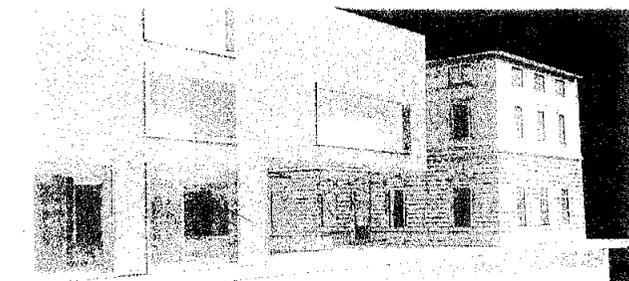
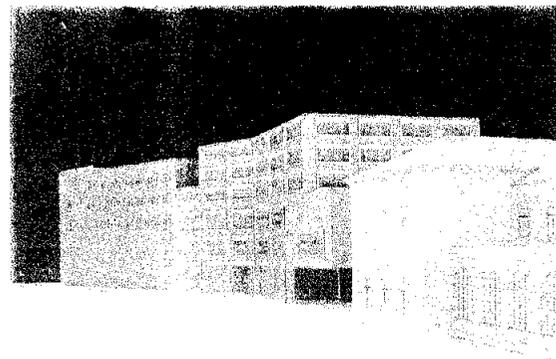
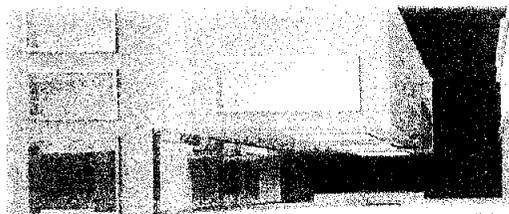
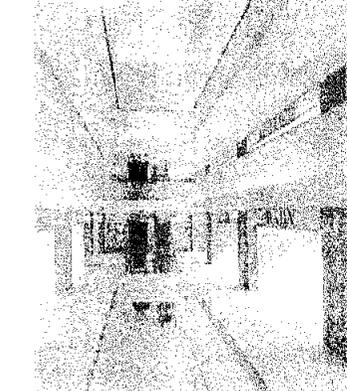
El nuevo edificio se conecta con el inmueble comercial existente de la EPA con objeto de limitar la plaza de la estación y configurar una unidad urbana volumétrica y funcional (haciendo caso omiso de cualquier reserva arquitectónica). Por ello se conserva la alineación urbana actualmente rota a mitad de parcela. El edificio de la estación levantado en 1859, situado en frente y aislado, no se ve afectado por la operación. Dado que los dos pasos peatonales subterráneos han quedado tangenciales a la estación, ya no resulta necesario pasar por taquilla antes de subir a los trenes, la estación ha perdido casi por completo su función de acogida como puerta a las vías. El nuevo edificio asume la función de marcar y cubrir uno de esos pasos. Lo resuelve mediante un enfático voladizo. De esta forma el edificio de la estación queda liberado de cualquier tipo de añadidos. La nueva volumetría constructiva, que acomoda todos esos parámetros, no resulta fácil de describir en términos geométricos; en su complejidad permite respetar las características de los edificios existentes y clarificar el espacio urbano.

El edificio propone una nueva estructura espacial que sea capaz de cubrir las diferentes demandas comerciales y de oficinas. Al exterior quedan articulados los locales comerciales mediante grandes huecos. Interiormente una retícula de pilares, estructura y ordena la sensación de heterogeneidad que producen la aglomeración de tiendas. Al espacio interior se accede mediante escaleras mecánicas, desde donde se domina el gran espacio vacío prismático y desde donde se pueden identificar y localizar los diferentes comercios.

La estructura portante es de hormigón y se dispone formando diversas capas estructurales. Pilares de gran sección situados en el interior permiten sostener el inmenso voladizo que cubre el paso subterráneo. Está rodeado por los muros de carga exteriores, que ayudan a definir el espacio estructural.

En los pilares estructurales del interior y en el solado se emplea un hormigón oscuro y deslustrado, a tono con los muros exteriores, de hormigón oscuro tratado al chorro de arena. De forma similar al edificio de la EPA, las carpinterías son de perfiles de aluminio dorado mate. Al combinarlo con un vidrio verdoso en barandillas y pretilas, se consigue crear en el interior un cierto ambiente sensual.

**Ver lámina 9.**



E  
D  
I  
F.  
C  
O  
M  
E  
R  
C  
I  
A  
L  
/  
O  
F  
I  
C.

Winterthur, Suiza, 1995  
(Concurso en dos fases, segundo premio). Edificio Comercial y de Oficinas en Winterthur.

II.3.1 Tabla comparativa de ANÁLOGOS.

<b>Intervención a Nivel Manzana</b>	Si	No	Si.	Si.	Si.	Si.
<b>Características</b>	Frente homogéneo cerrado que recorre la calle. Limitado por pequeños edificios comerciales. Apartado de la frenética actividad de la calle, descuidado durante años y lleno de maleza. Un lugar romántico para residir tranquilamente dentro de la ciudad.	La conservación de un antiguo edificio generó la solución de un cerramiento de vidrio para cubrir tanto las partes nuevas (oficinas y apartamentos) como las antiguas.	Se han conservado todas las construcciones y fachadas que dan a las calles principales. Sin embargo, se crearán estructuras totalmente nuevas dentro del bloque: una secuencia de patios de diferentes medidas y formas, con tiendas, restaurantes y cafeterías.	Conexión entre el conjunto urbano Cérámique y el casco histórico de Wijk. Para procurar accesos visuales entre la ciudad nueva y la vieja, se dividió el proyecto en 3 volúmenes principales independientes: el bloque 6, en la curva de la avenida Cérámique; el bloque 7, en Akerstraat; y el bloque 8, la torre.	El edificio es simultáneamente un desarrollo en bloque periférico y un objeto independiente; un rascacielos pero también un barrio urbano. El proyecto es un homenaje al desarrollo de bloques periféricos, aunque en clave contemporánea.	El edificio propone una estructura espacial que sea capaz de cubrir las diferentes demandas comerciales y de oficinas. Al exterior los locales comerciales mediante grandes huecos.
<b>Esquema general de Intervención</b>	Dado el contexto urbano se propusieron dos edificios de apartamentos separados: uno sobre la calle, que preserva la continuidad del frente de la calle y el otro en el patio.	Unión del edificio antiguo con el nuevo en forma de L, generando un patio compartido.	Bloques cerrados de comercio vinculados entre sí mediante patios, y un corredor que une todo el conjunto.	Cada uno de los 3 bloques tiene carácter propio, aunque todos se presentan juntos en un mismo plano.	El espacio público urbano (calle, plaza, patio) no es fragmentado según un riguroso alineamiento constructivo, sino que se integra en el nuevo edificio, según un espacio transicional.	El nuevo edificio se conecta con un inmueble comercial existente para limitar la plaza de la estación y configurar una unidad urbana actualmente rota.
<b>Arquitectura Contemporánea que consigue armonizar con el entorno urbano tradicional.</b>	Si.	Si. El cerramiento de vidrio une lo nuevo y lo antiguo en un edificio en esquina aguda, dotándolo de una presencia urbana coherente. La transparencia y la posición variable de los paneles de vidrio revela su configuración como un conjunto de dos volúmenes.	Si. Los edificios reconstruidos en las proximidades del hipo-bloque después de la guerra se enmarcan en ese espíritu conservador. El concepto de Hipo-bloque, se puede entender como el equivalente contemporáneo de los patios históricos residenciales y, por otro, como una respuesta europea a las galerías comerciales americanas.	Si. En el lado que da a la Akerstraat se añade una extensión de 45° para armonizar con el edificio del otro lado de la calle y con la escala de los edificios de alrededor. Fachada austera en cuanto a aplicación de materiales: ladrillo rojo, carpintería de color blanco y barandillas de zinc	Si. En la piel exterior, el acceso común, que abarca varias alturas, se lee como una superficie de vidrio cohesiva con diseños específicos de letras, colores e iluminación. Estos vestíbulos como mosaicos en el cielo, son un significativo sello distintivo.	Si. Mediante un enfático voladizo el antiguo edificio de la estación queda liberado de cualquier tipo de añadidos. En su complejidad, la nueva volumetría constructiva permite respetar las características de los edificios existentes y clarificar el espacio urbano.
<b>Patios</b>	El patio se transforma en jardín. Aunque el principal énfasis se pone en conseguir paz y tranquilidad, también se crean áreas separadas para atender las necesidades de los niños y adultos que vivan aquí. Plantación de islas de diferentes tipos de vegetación y un estanque de plantas acuáticas. Ambiente agradable.	Se creó un solo patio compartido para los dos edificios.	Patios de diferentes medidas y formas, con tiendas, restaurantes y cafeterías. Esos patios, con trazados y expresiones específicos, se llevarán a cabo con la colaboración de diferentes artistas, lo que convertirá el paseo por la zona en una experiencia urbana singular y versátil.	La plaza peatonal elevada pretende asumir en el conjunto el papel de zona verde.	El paseante recorre en una sugerente sucesión espacial el gran vestíbulo del banco, en tiendas, y espacios verdes llenos de plantas y estanques.	Existe un gran espacio vacío prismático desde donde se pueden identificar y localizar los diferentes comercios.

<p><b>Características del edificio (s).</b></p>	<p><b>El edificio en el Jardín.</b>                  Edificio de 3 plantas, alargado, limita al norte con las medianeras, mira al patio orientado al sur en el que se proyecta un jardín.                  Las terrazas de la planta superior permiten contemplar los patios de las casas vecinas.                  Orientación de todos los apartamentos hacia el jardín, con condiciones de habitabilidad excepcionales.                  Los balcones de madera que recorren la fachada refuerzan la relación individual entre el interior y el jardín. Intensificando la sensación de vivir en un patio protegido lejos del bullicio de la ciudad.                  El Edificio de la Rue des Suisses.                  Preserva la continuidad del frente de la calle.                  El sutil ángulo que hace la fachada que hace la fachada parece una gran puerta plegable que indica que detrás hay un patio y otro edificio al que se accede desde aquí.                  Las contraventanas móviles y plegables de la fachada le dan apariencia de dinamismo.</p>	<p><b>El sistema de cerramiento</b> consiste en unas franjas horizontales de vidrio de diferentes cualidades físicas y ópticas. Los paneles transparentes a media altura de cada planta se manipulan individualmente y refuerzan el aislamiento acústico de las ventanas existentes. Los paneles con imágenes serigrafadas como antepecho de las ventanas se manipulan por ordenación. Los paneles con vidrios prismáticos sobre las ventanas mejoran el aislamiento del edificio y lo protegen del sol.</p>	<p><b>Bloques comerciales de dos niveles,</b> articulados con una serie de juego de patios y una arteria general que atraviesa toda la manzana conectando las calles que rodean a la manzana. Generando un corredor comercial y recreativo.</p>	<p><b>Bloque 6.</b>                  Usos comerciales en PB y viviendas en plantas 1a a 5a. La línea de fachada de la última planta del bloque es circular, mientras que las de las plantas inferiores es afacetada.                  Torre.                  Dos esbeltos bloques que se intersectan a modo de bisagra.                  Fachada noble y ligera: mármol blanco con zinc, sobre una base de piedra natural de color gris oscuro. La zona de encuentro entre los bloques es un corredor que da acceso a los 3 apartamentos de cada planta. El zócalo, que ocupa 2 plantas, se destinará a funciones especiales de servicio.</p>	<p><b>A diferencia de los rascacielos</b> tradicionales, que presentan una imagen monumental de objetos aislados e independientes en el espacio urbano exterior, este proyecto propone la concentración del espacio urbano exterior entre las partes altas y bajas del edificio, en un lugar rico desde el punto de vista de la experiencia y atractivo desde el punto de vista espacial. El edificio será ocupado por varias empresas con necesidades zonales diferentes y cambiantes.</p>	<p><b>La estructura portante</b> es de hormigón y se dispone formando diversas capas estructurales. Pilares de gran sección situados en el interior permiten sostener el inmenso voladizo que cubre el paso subterráneo. Está rodeado por muros de carga exteriores, que ayudan a definir el espacio estructural. En los pilares estructurales del interior y en el solado se emplea un hormigón oscuro y deslustrado, a tono con los muros exteriores, de hormigón oscuro tratado al chorro de arena.</p>

## **III. INSTRUMENTACIÓN**

### **III.1. Programa de Vivienda.**

#### **III.1.1. Potencial de la Zona.**

Como resultado del análisis anterior, se llegó a la conclusión de que el centro está subutilizado como espacio de la ciudad, esto sin tomar en cuenta su riqueza arquitectónica, su valor histórico y significado social. Deben rescatarse lo más pronto posible los monumentos históricos, los edificios abandonados y subutilizados, y la infraestructura existente desaprovechada y deteriorada.

Es necesario que resurjan algunas actividades que contrarresten la fuerza del comercio y le den vida al centro a todas horas, y que se fortalezcan las actividades culturales y recreativas.

Se plantea que es la vivienda la herramienta adecuada que permitirá reintegrar todas las funciones que han abandonado el Centro Histórico.

#### **III.1.2. Generación de Vivienda en el Centro Histórico.**

De acuerdo con el escenario programático de vivienda en la Ciudad de México 1998-2020, la sociedad necesita producir un millón de acciones de vivienda en un plazo de 15 años para resolver el problema de déficit de vivienda en el DF. Si esto no se consigue, la ciudad se encontrará con una crisis habitacional tal, que le resultará imposible adecuar su base económica y social a las nuevas condiciones de funcionamiento y competitividad. En este escenario se plantea que la vivienda debe ser el eje de un programa de regeneración urbana, cuyo fin sea precisamente adecuar a las condiciones mencionadas, partiendo de que la

vivienda es el único detonador que garantiza la reproducción masiva del efecto catalizador.

Algunos de los espacios abandonados y subutilizados en el Centro Histórico, representan una oportunidad para desarrollar acciones de vivienda. Así pues, aún cuando la demanda de vivienda en el Centro Histórico no existe, al mejorar sus condiciones con una propuesta integral se abrirá un panorama dentro del cual será viable hacer una oferta de vivienda para contribuir a resolver el problema del Distrito Federal.

Asumiendo que la vivienda funcionará como una herramienta de integración social que modificará la situación actual de la zona, devolviéndole los atributos que le son propios: espacios de convivencia, seguridad e imagen, etc.

No obstante la necesidad de repoblar y reconstruir las funciones centrales de algunas delegaciones del Distrito Federal, éstas no están en condiciones físicas ni económicas de ofrecer vivienda convencional como lo han hecho hasta ahora en la periferia. El énfasis se debe hacer por el lado de la oferta, produciendo vivienda nueva, pero principalmente haciendo evolucionar la existente hacia esquemas más eficientes en tamaño, vida útil, funcionalidad y relación con la estructura urbana. La base territorial no será más la tierra no urbanizada en la periferia o los grandes predios baldíos de tamaño reducido, los inmuebles susceptibles de reciclar cualquiera que haya sido su uso original y, sobre todo, el espacio tridimensional.

Es prioritaria la consolidación de la función habitacional en el Centro Histórico ya que la conservación y aprovechamiento racional del patrimonio construido no puede lograrse en un lugar deshabitado.

#### **III.1.3. Población a la que está enfocada la oferta.**

La oferta de vivienda debe dirigirse a distintos niveles socioeconómicos, fomentando la mezcla de clases y su convivencia en los espacios públicos. Debido a que la población

que reside actualmente en el Centro Histórico es mayoritariamente nacida dentro de la zona (70%), se deben fomentar las oportunidades de permanencia para la población arraigada que puebla el centro Histórico a costos bajos de reproducción.

El programa delegacional de la Cuauhtémoc señala a la colonia Centro como de ingresos medio y medio bajo, es decir, de más de tres y hasta siete veces el salario mínimo.

Para los sectores de bajos ingresos se debe superar la brecha entre los ingresos de la población y los costos de rehabilitación con sistemas de crédito apropiados.

De acuerdo con el fideicomiso del Centro Histórico **la población óptima para la oferta de vivienda es: parejas recién formadas, personas solas y extranjeros.**

Se piensa que existe una demanda no satisfecha de vivienda en arrendamiento, por parte de ciertos sectores de ingresos medios, que un programa de vivienda integral debería atraer a vivir en el centro.

Esto responde en parte a la disposición de vivir de acuerdo a las condiciones culturales y recreativas que ofrece la zona y que la hace atractiva para estudiantes y personas de edad avanzada. Además de que la estructura urbana, que responde a comercio en planta baja y vivienda en planta alta, hace que el parque habitacional sea en su mayoría departamentos y no casas y que a veces no haya la posibilidad de tener estacionamientos particulares, lo cual anula a otros sectores sociales que no estarán dispuestos a vivir en estas condiciones, sin embargo, con la propuesta del edificio de estacionamiento se intentará atraer a estos sectores sociales.

Al atraer con la vivienda nueva a la población de clase media, se trata de garantizar que haya una inversión constante en el mantenimiento tanto de los edificios como de los espacios públicos y por tanto mejore la calidad de vida de la zona.

#### **III.1.4. Tipología de Vivienda.**

Antes de definir la tipología de vivienda establecida en el proyecto, se hará una breve recapitulación de la evolución de la vivienda en la Ciudad de México durante el presente siglo, con el objeto de resaltar los factores que influyen en la concepción del espacio habitable, constituyendo así un marco de referencia que permita tener un panorama retrospectivo.

#### **Tipologías durante el porfiriato.**

Las leyes de reforma sustituyen el viejo orden heredado en los tiempos coloniales. Con la amortización de los bienes de la iglesia se comenzó un mercado inmobiliario que fue el punto de partida de la modernización y expansión de la ciudad. Para dimensionar lo que significó esta expropiación en el problema habitacional, solo es necesario mencionar que la iglesia era propietaria del 47.08% del valor de la propiedad del inmueble de la ciudad, sin incluir diversos templos y conventos.

Entre 1858 y 1910 se crean más de treinta colonias dirigidas a sectores diversos, de los cuales, las establecidas antes de finalizar el siglo XIX se constituyen por lo general sin servicios básicos.

El régimen porfirista motiva la consolidación social de una nueva forma de vida. La familia nuclear, perfectamente establecida como principal soporte de la sociedad. En el seno de la familia se demanda distinguir las jerarquías de los distintos integrantes, al tiempo que la intimidad se convierte en un requerimiento fundamental. En las clases pudientes se emplean arquitecturas europeas para expresar un nuevo orden, omitir referencias del pasado colonial y diferenciarse de la plebe.

#### **Modernización de la metrópoli y vida doméstica.**

Las nuevas colonias expresan las diferencias sociales.

**Casas de clase alta.** Se retranquean las fachadas, antecediéndoles grandes patios que permiten una mejor vista de la fachada. Desaparece el patio central dando lugar a espacios descubiertos en el perímetro del predio; los salones de recepción se vuelven el espacio más importante y las escaleras son el elemento que más evoluciona.

**Casas de clase media.** Las fachadas siguen estando alineadas, dándole unidad a las manzanas. Los patios dejan de ser el espacio de convivencia, se convierten en ornamento. La vida familiar se traslada a espacios más íntimos al interior de la casa.

**Vecindades.** Vivienda dirigida al proletariado. A diferencia de la época colonial, los patios ahora son solo pasillos de distribución de las viviendas. Los servicios eran comunitarios y se volvían poco higiénicos. Se identifican dentro de este tipo, los cuartos redondos de un solo espacio con o sin tapanco (9 – 12 m<sup>2</sup>) y las viviendas con dos o tres habitaciones (35 – 45 m<sup>2</sup>).

Esta evolución se ve interrumpida por el movimiento armado de 1910. El espíritu revolucionario trató de reflejar una nueva estética, olvidándose del periodo de afrancesamiento porfirista.

En esta época cobra auge la construcción de modalidades colectivas como los edificios de departamentos y privadas que se vuelven más accesibles a la población que las antiguas casas.

**Privadas.** Casas alineadas a ambos lados de una calle privada. Nos recuerda a las vecindades, pero con mejores condiciones de habitabilidad.

**Edificios de departamentos.** A pesar de que en su exterior podamos encontrar distintas soluciones plásticas, en su interior los espacios siguen un mismo patrón. Los locales compartimentados sirven para funciones específicas, la instalación de redes de electricidad y agua, en el interior del edificio y la desaparición de los antiguos patios en pos de suntuosos vestíbulos en los que comienzan a aparecer cada vez más frecuentemente los elevadores. Se empieza a experimentar con la mezcla de usos, el edificio Ermita del Arquitecto Juan Segura es uno de los ejemplos más representativos de la época.

Surge la preocupación por garantizar un mejor nivel de vida a las clases populares, aparece así la idea de que la arquitectura en serie, en la que el racionalismo experimenta sus postulados.

**Vivienda Unifamiliar.** Se reducen las dimensiones de los espacios, evitando en lo posible la compartimentación de estos para dar una sensación de amplitud. Se vuelve cada vez menos accesible para la clase trabajadora.

**Vivienda Multifamiliar.** Busca que el conjunto de vivienda pueda funcionar independientemente del resto de la ciudad. Para esto, se contempla en el conjunto la aparición de servicios básicos y de espacios semipúblicos de recreación.

La influencia del "American way of life" en ciertos sectores sociales empieza a cambiar la concepción de algunos de los espacios de la vivienda. Actualmente existen otras tecnologías, otros problemas sociales y otras condiciones que han modificado los hábitos de las personas. La propuesta de vivienda no puede pretender volver a los modos de vida del pasado para que los edificios históricos funcionen como lo hacían originalmente, sino que debe proponer imágenes contemporáneas que coexistan con las antiguas para que así se empiece a generar una nueva lectura de los espacios en la ciudad.

**Viviendas del Colegio de las Vizcaínas.**

Los cuartos-vivienda individuales tienen un tamaño promedio de 96 metros cuadrados. El acceso a las viviendas es directo desde la acera de la calle. En el primer piso, muchas personas tienen un pequeño taller o comercio y en el segundo piso el cuarto se usa como casa. En el interior se dispone de agua corriente pero no de toilets ni de regaderas; los baños son compartidos por todos los habitantes; hay un grupo de 8 toilets hacia los lados oriental y occidental de la manzana.

**Características de la Vivienda en Vizcaínas:**

Ingreso usuario: Bajo / moderadamente bajo

Vivienda:

Tipo: Cuarto

Superficie: 51 – 100 m<sup>2</sup>

Tenencia: Renta legal

Renta hipoteca: 20% o menos del ingreso

Suelo / Lote:

Utilización: Privada

Tenencia: Legal: Propiedad

Vivienda:

Localización: Centro de la Ciudad

Tipo: En hilera / agrupada

Núm. De Pisos: 2

Utilización: Múltiple

Estado Físico: Regular

Desarrollo de la vivienda:

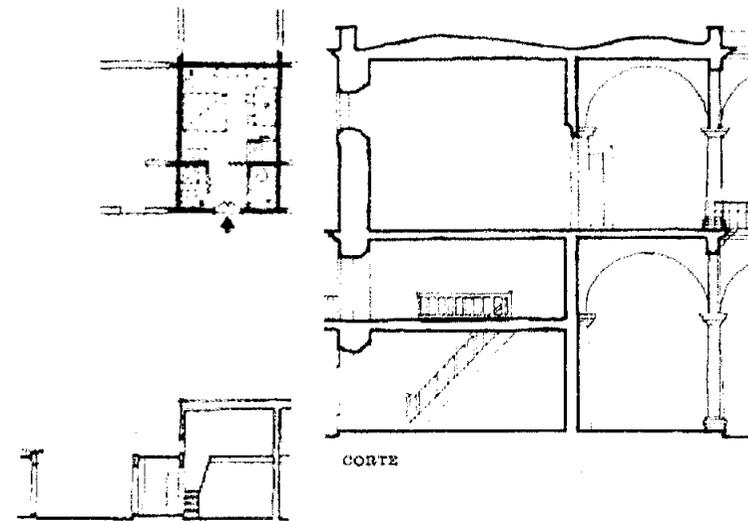
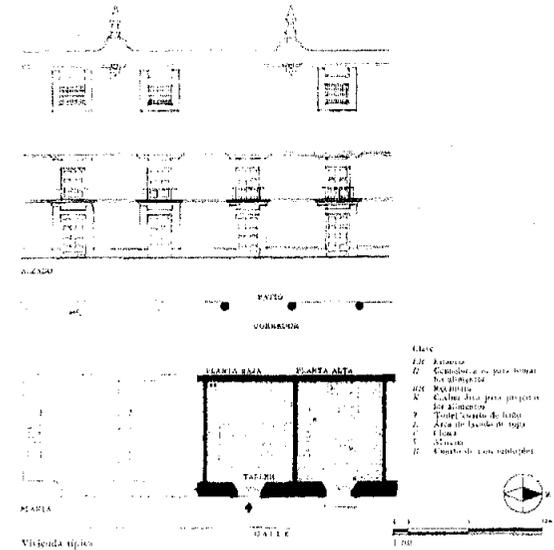
Modo: Instantáneo

Constructor: Pequeño Contratista

Tipo de Construcción: Mampostería / madera

Fecha: Año de Construcción: 1734

Densidad: Personas / ha.: 233



y Corte. Vivienda Vizcaínas.

**Viviendas Zona Vizcaínas:****El Pasado**

Modelo Original: "Vecindades" / Apartamentos de alquiler con patio Central.

Características físicas: Cuartos alrededor de un patio central, 1-3 pisos, cuartos o apartamentos en hilera dentro del lote.

Densidad de la población: Alta

Suelo / Diseño: La mayor limitación en el uso económico del suelo, debido a presiones sociales de los inquilinos, y a leyes de control de rentas.

Usuarios: Modelo Universal / Tradicional usado originalmente por grupos de ingresos bajos y muy bajos.

**El Presente**

Modelo Mexicano: El modelo fue importado a México por los conquistadores españoles desde el siglo XV, como un tipo de vivienda para la familia extensa. Elevadas ganancias para el propietario, especulación con el uso de los apartamentos tierra, baja inversión en construcción y en servicios. En 1947 se prohibió el modelo y se congelaron las rentas. Este sistema continúa construyéndose ilegalmente en la periferia de la ciudad.

Administración: A cargo de administradores (porteros) que facilita la administración porque está en manos de un solo individuo.

Usuarios: Grupos de ingreso bajo moderadamente bajo.

**El Futuro**

El Suelo: Permite densidades altas de población. Accesible a grupos de ingreso bajo moderadamente bajo: muy buena utilización del suelo.

El modelo proporciona una maximización de la responsabilidad de los usuarios, minimización de las líneas de infraestructura. Los modelos construidos pueden mejorarse fácilmente en términos de seguridad, ventilación, privacidad, toilets, regaderas, instalaciones de lavaderos, pavimentos, etc.

En los proyectos de vivienda se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5º nivel se aplique un remetimiento.

Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a construir, las crujías ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal.

Restauración de la fachada norte del claustro de Iglesia de San Jerónimo.

Promoción de sitios de interés en la zona como: Ex - convento de San Jerónimo (Claustro de Sor Juana).

**III.1.5. Tipología Propuesta.**

Se propone vivienda tipo **LOFT**. El desarrollo de las comunicaciones telemáticas y su creciente importancia frente a las relaciones sociales en presencia provoca que un número cada vez mayor de personas decidan trabajar desde su casa. Las viviendas tradicionales están poco preparadas para ello. Su distribución, el tamaño de las habitaciones y la previsión de funciones responden principalmente a un programa de dormitorio, cocina, sala de estar y servicios. Incorporar las actividades laborales a la vivienda implica su radical transformación. No sólo se necesita más espacio, sino que éste debe ser más flexible. Por otro lado, las familias compuestas por muchos miembros son cada vez más escasas. En las grandes ciudades como Nueva York, Londres o Chicago (donde los **lofts** se han desarrollado con mayor rapidez) el número de familias de una o dos personas supera al de familias tradicionales de tres, cuatro ó cinco miembros. Así pues, no necesitan tantos dormitorios y habitaciones privadas. En este sentido, el loft representa la principal cualidad de las viviendas del futuro: **grandes espacios flexibles que pueden evolucionar en el tiempo según las necesidades de sus ocupantes**. De hecho, en arquitectura, el loft aparece como una de las formas más efectivas de reciclaje y reutilización: dos conceptos claves para el siglo XXI.

## III.2. Programa de Estacionamiento

### **El Problema del Estacionamiento de Vehículos Particulares.**

Su importancia puede resumirse en los siguientes puntos:

Es un factor decisivo para el buen funcionamiento del Sistema Vial de la Ciudad.

Se trata de un problema de actualidad –característico de la época motorizada- que al requerir una inmediata solución, frecuentemente ha provocado mayores y más serios problemas: en las zonas de gran actividad comercial la solución parcial aplicada representa uno de los máximos obstáculos para el buen funcionamiento vial local.

Su influencia alcanza y repercute en la eficiencia y el desarrollo de innumerables actividades, podría decirse de todas, por ser el automóvil hoy en día un elemento indispensable de trabajo.

### **El Problema del Estacionamiento en la Ciudad De México.**

Nuestra ciudad, exige una solución para este grave problema, tanto como cualquier otra ciudad en la actualidad. Pueden citarse como ejemplos claros de la magnitud del problema, independientemente de las observaciones que día a día hacemos los habitantes de esta ciudad, los proyectos de planificación elaborados para las ciudades de Zurcú, Berlín, Hannover, La Haya, Detroit, Forth Worth, entre otras, en donde tratándose de entidades centralistas, grandes o pequeñas, el problema más inmediato por resolver ha sido el de la organización y trazado de rutas en el área urbana y considerado como siguiente el la jerarquía, la facilitación de llegar al centro comercial y de negocios correspondiente. En todos los casos citados se resolvió mediante anillos de circulación continua, concéntricos, uno colocado en la periferia de la ciudad o de la zona principal de habitación (en cuanto al monto de la población), con ligas a través de las calles transversales al segundo anillo que circunda al centro comercial,

al cual por sus pequeñas dimensiones, se procura que no haya acceso de vehículos. Simultáneamente con esta solución, plantean la posibilidad de proporcionar por diferentes medios el área de estacionamiento para los vehículos. Simultáneamente con esta solución, plantean la posibilidad de proporcionar por diferentes medios el área de estacionamiento para los vehículos que ahí forzosamente deben acudir, aunque no penetrar.

Remontándonos a sus orígenes, nos encontramos que el problema del estacionamiento apareció conjuntamente con el primer vehículo: necesidad de alojarlo. Sin embargo esto no constituyó entonces un problema; fue a partir del año 1935 cuando principió a adquirir un carácter crítico. Pueden resumirse como causas que han provocado la gravedad alarmante del problema, las siguientes:

### **Incremento desmesurado de vehículos.**

Planificación general de la Ciudad, no adecuada para las necesidades de la época. Debe tenerse en cuenta que la Ciudad de México fue fundada hace aproximadamente cuatro siglos, y que desde entonces su evolución y desarrollo han sido fragmentarios, contándose con soluciones de planificación adecuadas para satisfacer las necesidades –entre otras la de transportación- de cada época, pero que en la actualidad resultan deficientes.

La disposición reglamentaria vigente tendiente a resolver el problema del estacionamiento mediante el proporcionamiento del área correspondiente causada por el uso de un edificio, es una medida conveniente sólo en ciertas zonas de la Ciudad, en las zonas de baja densidad de población. Pero en los centros y subcentros comerciales así como en otras zonas con un movimiento automovilístico semejante, no sólo no se resuelve el problema, sino se crea otro: la frecuencia de rampas de acceso y salida a los

estacionamientos de cada edificio obstruye la circulación de los vehículos, obliga a soluciones deficientes que menguan el buen funcionamiento del local y exponen la seguridad de los transeúntes que circulan por las banquetas.

En la Ciudad de México, el problema priva en toda su área aunque solamente es en los núcleos comerciales y en los centros de trabajo, o en los grandes conjuntos de espectáculos (deportivos principalmente), en los que por las características propias, requiere un estudio especializado.

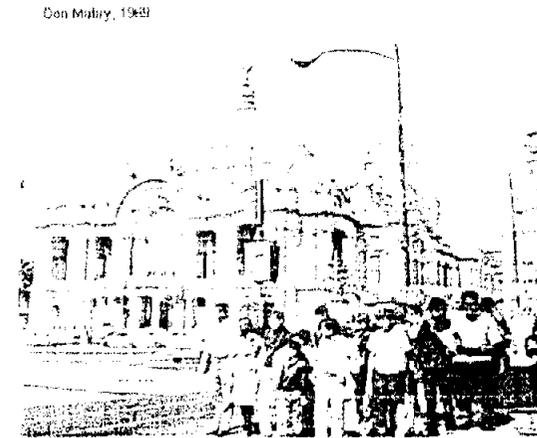
### **Situación de los Estacionamientos en México.**

En la década de 1940 a 1950, la Ciudad de México tenía pocos vehículos comparados con el volumen actual, pero ya había congestión vial en el centro debido a la falta de buena vialidad y de espacios de estacionamiento fuera de la vía pública. No hubo un solo edificio de estacionamiento público hasta 1948. El acelerado crecimiento del número de vehículos de motor tomó desprevenidos a quienes podían haber tomado decisiones técnicas, económicas, legales y políticas para que se proporcionaran los espacios necesarios.

En 1940 se habilitó en San Juan de Letrán No. 9 el primer lote de estacionamiento de servicio público en la ciudad. Le siguieron, en 1942 el de Balderas No. 47 y en 1946 los de Cuba No. 68 y doncel es No. 42. El edificio de estacionamiento de servicio público fue construido en Gante No.12, posteriores a éste se construyeron los de Balderas No. 33 y Humbolt No. 34.

Por decreto presidencial, el 31 de diciembre de 1949 se inició la operación del primer estacionamiento de servicio público de gobierno, siendo éste el del Palacio de Bellas Artes donde funcionó como lote hasta 1982, año en que fue convertido en jardín. En 1960 la Ciudad de México alojaba 248,000 vehículos de

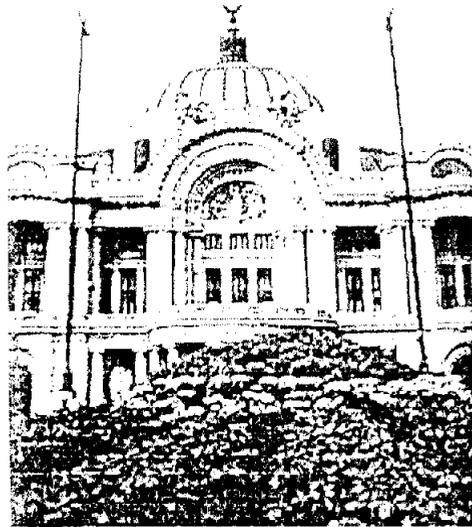
motor y contaba con 223 estacionamientos de servicio público, principalmente lotes, que respondían a una demanda creciente de estacionamiento por gente dispuesta a pagar por el servicio. Esta cifra aumentó a 376 estacionamientos de servicio público en 1970 ya 1,219 en 1984. En este último año la ciudad registraba 1'977,000 vehículos de motor, de estos estacionamientos, 251 son edificios y 968; lotes con cupo de 78,119 y 140,622 espacios respectivamente, lo que da un total de 218,741 cajones fuera de la calle.



**Imagen 61.** Palacio de Bellas Artes - Ciudad de Mexico. 1969.

Ante el recrudecimiento del problema, en 1973 fue promulgada una nueva Ley de Estacionamientos de Vehículos en el DF, que exigía que cada nueva edificación proporcionase el estacionamiento que requiriese. El Departamento del distrito Federal (DDF) estableció una tabla de requisitos de espacios de estacionamientos para diferentes

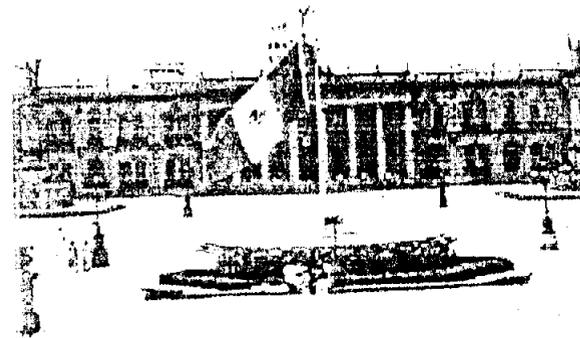
tipos de edificaciones en función del uso del suelo. Contemplando esta acción, el DDF inició la construcción de edificios de estacionamientos propiedad de la ciudad, uno bajo el parque donde se encuentra el Monumento a la Madre, un edificio de dos plantas y azotea en las calles de Dr. Lavista y Dr. Hernández, y el estacionamiento subterráneo bajo el edificio del Gimnasio Guelatao, en La Lagunilla. Los tres edificios puestos en operación en 1975, tienen una capacidad conjunta de 1,436 espacios de estacionamientos.



**Imagen 62.** Palacio de Bellas Artes - Ciudad de Mexico. 1998. Vista Actual.

En 1977 el DDF creó un organismo descentralizado denominado Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., que, entre otras, tiene la finalidad de construir estacionamientos de servicio público para buscar un mejor equilibrio entre la oferta y la demanda de estacionamientos. En 1980 fue derogada la Ley de Estacionamientos de Vehículos, tomando su lugar el Reglamentos de Estacionamientos Públicos publicado en el Diario Oficial el 23 de junio de 1980, Sin Embargo. La tabla de requisitos para estacionamientos permanece, habiendo sido reformada y ampliada. Apareció como Normas para Estacionamientos de Vehículos en el volumen 2 de la publicación Sistema de Normas de planificación Urbana para el DF., en 1982.

En Provincia, en La Gran Plaza de la ciudad de Monterrey, se tiene un estacionamiento subterráneo de dos pisos y otro al descubierto, con un campo conjunto de 950 cajones. Finalmente, con respecto al aprovechamiento de espacios públicos para estacionamientos, en Guadalajara fue construido el primer edificio, siguiéndole Toluca, en el DF., Monterrey, Tuxtla Gutiérrez, etc.



**Imagen 63.** Gran Plaza, Monterrey, Nuevo Leon Mexico. 1999. Vista Actual.

### Situación de los estacionamientos en Europa.

En 1954 en el centro de Berna, Suiza, se construyó un estacionamiento de dos pisos subterráneos, en la plaza de Weisenkansplatz. En Milán, Italia, se construyó un notable edificio llamado Silopark "fergo" que tiene once pisos subterráneos del nivel de piso hacia arriba. La planta es elíptica y probablemente es el estacionamiento con excavación más profunda. La base de la cimentación esta a 27.00m bajo el nivel del piso.

En Madrid, España; los mayores estacionamientos del centro de la ciudad son los de la Plaza España con capacidad para 878 cajones y el de la Plaza Mayor con capacidad de 743 cajones.



Imagen 64. Plaza Espana - Madrid Espana, 2000. Vista Actual.

### Situación de los estacionamientos en Estados Unidos

La creación de organismos gubernamentales formados con el propósito específico de fomentar la construcción de estacionamientos de servicio público es uno de los factores que más han contribuido a equilibrar la oferta y la demanda en ese país.

Posiblemente la primera plaza utilizada para estacionamiento se construyó bajo la Union Square de San Francisco, California; consta de cuatro plantas subterráneas. Le siguieron el estacionamiento subterráneo de Pershing Square, construido en 1952 en Los Ángeles California; y el que está bajo el Grant Park, del mismo año en Chicago, Illinois. Este último es de tres plantas y capacidad para 2,359 espacios.



Imagen 65. Union Square / South of Marke, Vista Aerea Actual.



Imagen 66. Grant Park / Chicago Illinois, 1998. Vista Actual.

### III.3. Programa de Comercio / Plaza

#### Contexto Histórico (análogos).

A lo largo de la historia de los espacios públicos para el entretenimiento y la sociabilidad, dos necesidades esenciales del ser humano, han sido de gran importancia en las ciudades. En la calle y la plaza, los espacios públicos tradicionales por excelencia, los ciudadanos han podido realizar actividades de casi todo género: social, económico, religioso, recreativo, político, tanto a nivel individual como colectivo, sin distinción social y sin más restricciones que las necesarias para el mantenimiento del orden público.

A partir de la revolución industrial se generaron profundos cambios tecnológicos, económicos, sociales y culturales que incidieron sobre el modo de producción del espacio construido, desde la escala arquitectónica hasta la urbana, así como en la forma misma de vivir la ciudad. Al respecto, García Canclini (1996) y Sennet (1990) afirman que en la época contemporánea existe una tendencia a abandonar los espacios públicos tradicionales y a sustituirlos por diversos tipos de espacios privados (cines, restaurantes, discotecas, centros nocturnos, parques de diversiones, etc.) como lugares para las actividades sociales y recreativas cotidianas, además de realizar éstas cada vez más por la vía del consumo, principalmente por parte de los grupos de mayor nivel socioeconómico; a este respecto, García C. (1996) sostiene que en la época actual lo público tiende a disociarse del espacio, lo que a nivel espacial significa o la desaparición del espacio público (como tradicionalmente se le concibe), o al menos el surgimiento de un nuevo tipo de espacio público.

Sin embargo, entre los espacios públicos tradicionales y otros espacios como los centros comerciales por ejemplo, existen diferencias de fondo que no pueden ser pasadas por alto, referentes principalmente a sus efectos en el ámbito urbano, considerando en éste tanto su aspecto material como social.

"Cada civilización urbana se estructura de una manera particular

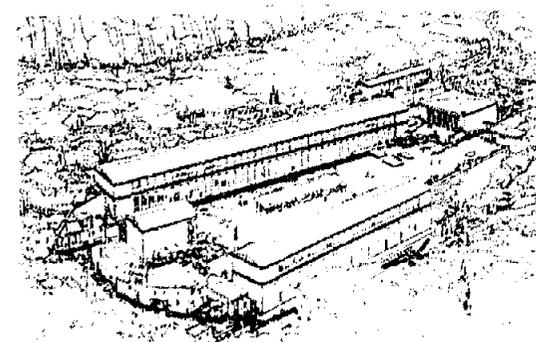
en torno al comercio (...) Las formas visibles en el paisaje y los comportamientos, del comercio como actividad, pueden analizarse en términos de formas de sociabilidad" (Monnet, 1996, pag. 12)

Eisner (1993) afirma que el lugar para el intercambio de bienes ha sido siempre un punto focal en la ciudad.



**Imagen 67.** Chatal Uyük. Plaza del Mercado.

En la antigüedad los artesanos y agricultores se reunían en un espacio abierto bien localizado dentro de la ciudad para llevar a cabo el trueque, en un evento periódico que se convirtió en el mercado.



**Imagen 68.** Agora Griega. Assos.

Uno de los espacios públicos más importantes de la antigüedad

fue el ágora griega, en donde se realizaban actividades de carácter social, cultural, político y comercial.

Sennett (1990) menciona que a partir de la última fase del Renacimiento, en la época de la Ilustración, los nuevos espacios de uso colectivo han mostrado una tendencia a localizarse en locales cerrados, a relacionarse con el consumo y a desvincularse de los espacios públicos tradicionales (la calle y la plaza); lo anterior, señala ha causado un cambio profundo en la forma de convivir y de experimentar la ciudad.

Sin embargo, los conquistadores españoles trajeron a América modelos como el de la Plaza Mayor, y los andaluces recrearon la tradición de las calles comerciales (De Solano, 1987).



Imagen 69. Tianguis Prehispanico.

Una característica fundamental de las actividades colectivas de los pueblos prehispánicos es que éstas se realizaban al exterior (De Solano, 1987-- , Mangino, 1993), lo cual se refleja en el caso del tianquixtli o mercado semanal.

Un rasgo común a las plazas mayores españolas e hispanoamericanas es la importancia de la actividad comercial.

Con respecto a las calles comerciales, en algunas ciudades coloniales hispanoamericanas destaca también la concentración de comercios homólogos o complementarios entre sí en determinados sectores o calles, lo cual se refleja en la antigua nomenclatura: es así como en la ciudad de México existían las calles de Plateros, de Tlapaleros y de Meleros entre muchas más (Tovar, 1991).

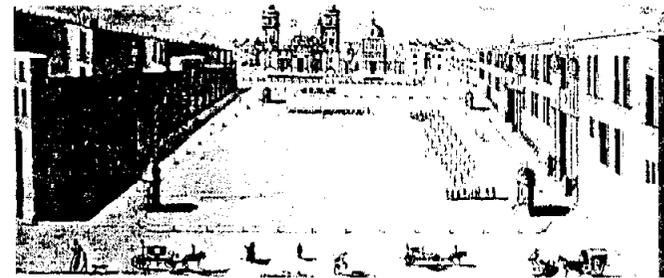


Imagen 70. Plaza Mayor de Mexico - Zocalo -.

A principios del siglo XIX se crearon las galerías comerciales, edificios diseñados específicamente para albergar un gran número de tiendas a fin de que el cliente pudiera encontrar una gran variedad de productos en el mismo lugar. Siguiendo la misma estrategia, algunas calles comerciales fueron reservadas para el tránsito peatonal, separándolo del ruido y el paso de vehículos, apareciendo así los pasajes comerciales (Pevsner, 1976).



Imagen 71. Galerie d'Orleans.

El pasaje comercial fue introducido durante la segunda mitad de aquel mismo siglo en las ciudades hispanoamericanas, en donde a pesar de ser un modelo importado, se adaptó bastante bien a la traza y al medio urbano (Pergolis, 1985).

Al desarrollarse las técnicas de construcción, en las galerías y los pasajes comerciales se utilizaron domos de hierro y cristal, dando origen a un novedoso modelo arquitectónico (Ramírez, 1993; Pevsner, 1976); estos edificios fueron aumentando en tamaño hasta llegar a casos notables como la Galleria Vittorio Emanuele (1865), en Milán, o la Cleveland Arcade, de 1888.



Imagen 72. Cleveland Arcade.

Los centros comerciales, desde su aparición, han debido adaptarse a muy diferentes circunstancias urbanas, económicas y sociales, así como a los cambios en los patrones de consumo, dando lugar a variaciones con respecto a sus características originales.

Parte de estas variaciones se han dado en razón de la localización intraurbana del centro comercial. Habiéndose preferido el área suburbana al principio, con el paso del tiempo en algunas ciudades se han dado circunstancias que han favorecido la realización de macroproyectos comerciales en el área central

(Eisner, 1993), entre ellos la elevación de los valores del suelo y costos de construcción en las áreas periféricas, y la existencia de proyectos gubernamentales de renovación urbana. De esta manera en la zona central se han desarrollado:

Centros Comerciales de diseño convencional, construidos en manzanas con edificaciones deterioradas o predios baldíos, o Complejos de comercios con oficinas, hoteles, restaurantes, etc., basados en el concepto de las megaestructuras. (Sobre esta última variante cabe destacar que por su combinación de funciones, retoma el contacto con la calle como requisito clave).

### **Elementos Teóricos y Metodológicos a Considerar en el Diseño de una Plaza / Locales Comerciales.**

#### **Nivel Externo:**

*Localización intraurbana y rasgos distintivos de la zona.*

Ubicación en el conjunto urbano.

Pauta de desarrollo urbano y grado de consolidación.

Status y significados asociados (Imagen social de la zona).

*Estructura urbana.*

Actividades o usos del suelo predominantes en la zona.

Vías principales y rutas de transporte.

Permeabilidad.

Legibilidad. Elementos de imagen: sendas, hitos, nodos, bordes y distritos.

#### **Nivel Interno**

*Aspectos Formales.*

Concepto – Diseño.

Estructura interna.

Accesibilidad y permeabilidad. Articulación con la vía pública: número y ubicación de los accesos; elementos aislantes.

Elementos arquitectónicos y visuales.

Legibilidad. Medios de orientación: Anuncios y rótulos, complejidad de la

Significación.  
 Connotaciones y sistemas semánticos.  
 Percepción – comparación.  
 Bienestar y comodidad.  
 Temperatura, ruido y comodidad en el área perimetral.  
 Confort térmico y acústico.  
 Carga de información.  
 Aglomeración.  
 Lugares de descanso.  
 Sociabilidad.  
 Actividades de esparcimiento en compañía.  
 Disponibilidad de espacios de estar.  
 Hábitos de convivencia.  
 Adaptabilidad.  
 Flexibilidad de la estructura y características físicas del centro comercial para diferentes actividades o funciones.  
 Control.  
 Operación y administración.  
 Vigilancia y control de acceso.  
 Personalización.

#### **Teorías Acerca de los Espacios Públicos Positivos.**

Existen numerosas propuestas y estudios sobre las cualidades positivas de los espacios urbanos. Para fines de este trabajo se han considerado para su análisis tres de ellos, que más allá de los aspectos meramente formales, han sido elaborados y presentados con base en principios generales.

**Teoría Normativa.** La teoría normativa de Lynch (1985b) se base en 5 dimensiones de rendimiento, que considera constantes independientemente de la diferencia de épocas y culturas, y susceptibles de dimensionamiento:

Vitalidad.  
 Sentido.  
 Adecuación.  
 Acceso y  
 Control.

#### **Teoría de las Dimensiones del Espacio Público.**

Este análisis se basa en una perspectiva psicológica y social de la relación entre el hombre y el medio. Las tres principales dimensiones del espacio público urbano son las necesidades, los derechos y los significados, con respecto a cada una de las cuales, un buen espacio público debe ser adecuado, democrático y significativo:

*Adecuado* en cuanto se ajuste a las *necesidades* de los usuarios de confort, descanso, encuentro y descubrimiento.

*Democrático* en tanto respeta los *derechos espaciales* de otros grupos de usuarios.

*Significativo* en cuanto ayuda a formar en el observador un fuerte *vínculo simbólico* con su medio, su historia, su vida personal y el mundo mismo.

#### **Metodología de Diseño de los Ambientes Adecuados.**

Permeabilidad.  
 Variedad.  
 Legibilidad.  
 Adaptabilidad.  
 Caracterización visual.  
 Riqueza y  
 Personalización.

**Comercio Establecido, Semifijo y Ambulante con su Efecto en el Aspecto Urbano y el Patrimonio Edificado.**

Uno de los fenómenos más preocupantes que están sucediendo en el centro histórico del Distrito Federal es la llamada "taxidermia urbana", pues, efectivamente, así como en la taxidermia zoológica el animal tiene apariencia de vivo, cuando en realidad está muerto, es lo que pasa con muchos monumentos y edificios que con el llamado "cambio de uso del suelo" parecen estar ahí, pero en realidad ya están muertos para la vida que fueron creados, pues les han sido arrancadas sus entrañas; así sucede con tantas y tantas casas en la ciudad que, por razones principalmente comerciales, son alteradas gravemente que en realidad se les mata, alegando "necesidades de adaptación". Y mueren también para el interés del visitante culto, a más del habitante local, puesto que ya no se ve en ellas más que primordialmente un contenedor, mostrador y ofrecedor de índole comercial, al relegarse y ocultar, sino es que desaparecer, su calidad de patrimonio cultural construido.

De esta manera, tras las fachadas originales, si es que no les alteran los vanos, hay tan sólo galerones atiborrados con mercancías de toda índole, mostradas sin el más mínimo buen gusto; si la casa tenía cierta relevancia y ocasionalmente se le perdona la "vida" a las arquerías de los patios, los muros son suprimidos sin misericordia porque "estorbaban" para el negocio, con lo que el edificio pierde sus condiciones espaciales que lo identifican en su género y función para los que fue creado; así queda vivo en apariencia, porque está en uso, pero en realidad ha sido disecado.

La excesiva explotación de las áreas rentables o aprovechables también se ha manifestado por presión y condensación lógica en la degradación de las azoteas; la llamada "fachada horizontal", a donde se ha subido todo lo utilizable o desechable, pero sin

ninguna consideración ni respeto a lo que debe ser la dignidad de las perspectivas urbanas; puede decirse que constituye otra forma de contaminación óptica, mortal para la estética general de la ciudad.

**El ambulante. Epidemia de los Centros Históricos.**

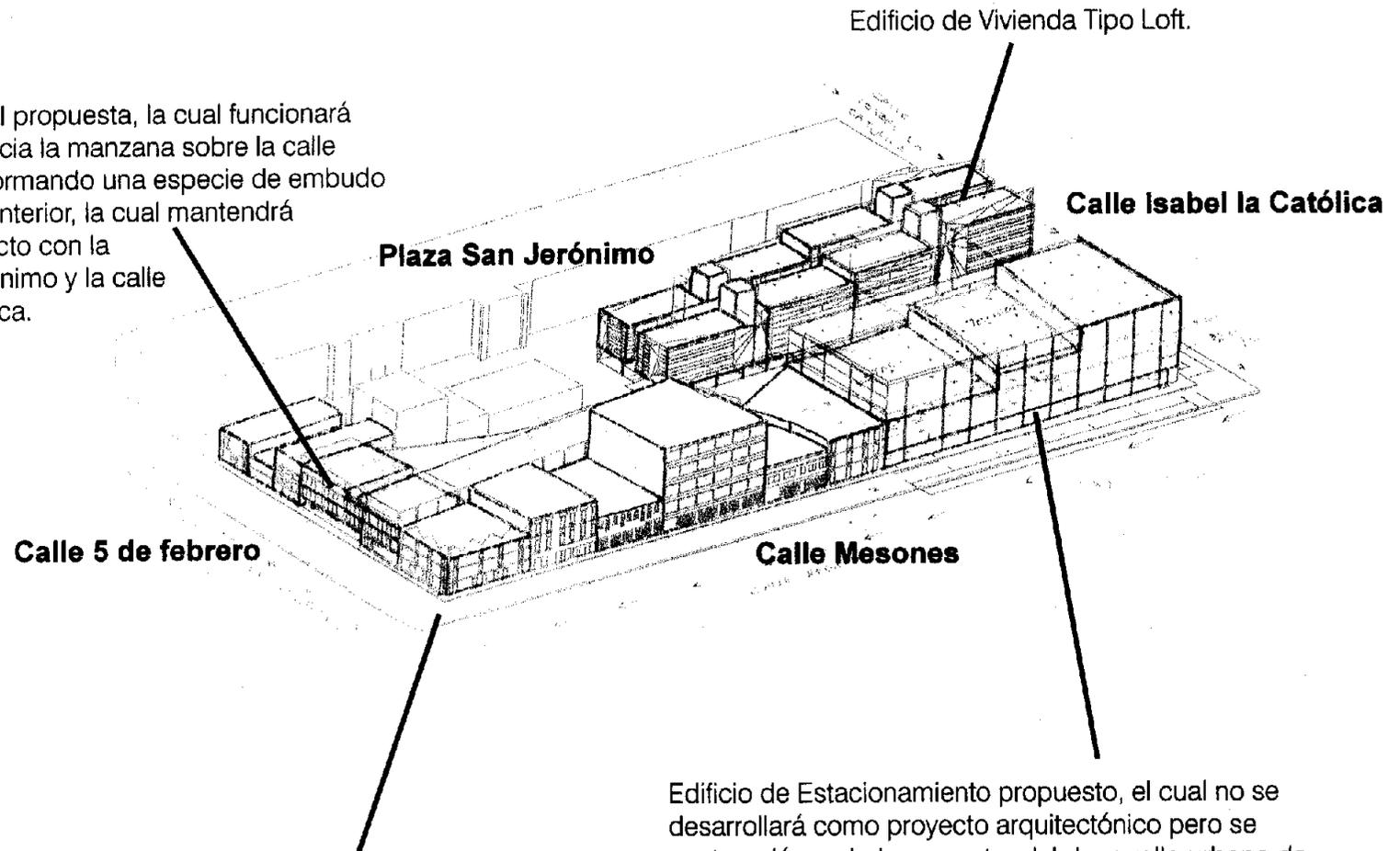
El problema del comercio "subterráneo", como le llaman al ambulante, y que ojalá de esta forma realmente se manifestara, es decir, invisible, constituye en la actualidad una de las más graves y deplorables presencias en los centros históricos.

Se le trata de disculpar política y socialmente como producto necesario de "crisis" económica, que si en realidad esto es su trasfondo y raíz, también es por falta de voluntad política en las autoridades y de justa organización social en la ciudadanía, lo que no acaba de solucionar el problema.

Pero en fin, no corresponde aquí discutir ni aclarar esta falsa o falseada problemática, más bien política que económica aunque interrelacionada, sino su presencia, degradante o no, positiva o negativa, para el turismo consumidor.

El Centro Histórico de la ciudad de México, que posee patrimonio histórico edificado con elevado interés turístico, es de absoluta necesidad e impostergable aplicación la existencia de una reglamentación específica que impida la destrucción o deformación de este patrimonio y atienda, hasta en detalles, sobre todo las singularidades locales del caso.

Zona comercial propuesta, la cual funcionará como ancla hacia la manzana sobre la calle 5 de febrero, formando una especie de embudo hacia la plaza interior, la cual mantendrá un vínculo directo con la Plaza San Jerónimo y la calle Isabel la Católica.



Inmuebles cuya intervención se limita a reforzar su estructura y acabados exteriores conservando la imagen que actualmente tiene la manzana.

Edificio de Estacionamiento propuesto, el cual no se desarrollará como proyecto arquitectónico pero se contempló en el plan maestro del desarrollo urbano de la manzana 001-053, destinada a abastecer de este servicio al edificio de vivienda y no tan sólo a esta, sino al polígono de vizcaínas, así como a la población flotante de la zona.

### III.4. Acciones Estratégicas Complementarias.

La metodología planteada anteriormente responde al objetivo principal de arribar a proyectos arquitectónicos que inicien una catálisis que modifique directamente en su entorno.

Las acciones estratégicas que se proponen para reforzar la influencia del proyecto en el entorno son:

1.- Es necesario crear un organismo que tenga el control legal de todo el Centro Histórico, ya que muchos de los problemas burocráticos que se presentan al actuar en este, se deben a que el centro está comprendido entre dos delegaciones que trabajan de manera independiente; de esta forma, sus problemas se podrán legislar integralmente y en lo que se refiere a proyectos urbano - arquitectónicos, se les podrá dar un mejor seguimiento. Uno de los problemas que debe resolverse, es el de poner en regla todos los papeles de propiedad de los inmuebles, ya que un gran número de estos están intestados y no se tiene identificado al propietario legal. Esto provoca que la situación de los predios no se encuentre definida, lo cual imposibilita realizar una acción arquitectónica que contemple fusionar o cambiar su régimen de propiedad de privada a condominio. De acuerdo con el Fideicomiso del Centro Histórico, de 100 inmuebles que fueron apropiados para su intervención solo tres están en regla jurídicamente, lo que impidió trabajar en los otros 97.

2.- Las instituciones como el INAH, INBA y CONACULTA tendrán

que flexibilizar sus reglamentos de intervención, que actualmente restringen el lenguaje y la expresión arquitectónica contemporánea. Esto ayudaría a mejorar la calidad arquitectónica de los proyectos, en la medida en que se les permita contribuir con todos sus atributos en la conformación de la imagen contemporánea del Centro Histórico.

3.- Regular el comercio formal e informal y reubicar las bodegas de la zona, delimitando sus áreas de acción. Dosificarlo gradualmente para poder recuperar espacios que permitan intervenciones arquitectónicas. La recuperación de estos espacios a todos los niveles (edificios, calles y plazas) será vital para la realización de proyectos urbanos que intenten modificar definitivamente la imagen y el funcionamiento de una zona determinada.

4.- Resolver el problema de las rentas congeladas que han anulado la rentabilidad de los inmuebles, y provocado una ausencia total de mantenimiento por parte del propietario como de los inquilinos. La abolición definitiva de las rentas congeladas permitiría recuperar una gran cantidad de inmuebles que están en un grave proceso de deterioro. Los propietarios tendrán un plazo para invertir en el rescate de los edificios, después del cual, en caso de no hacerlo, deberán venderlos ya sea al estado (para que realice programas de vivienda, cultura, servicios, etc.) o a particulares que invierten para explotar su potencial.

5.- No es deseable ni será viable expulsar a los sectores populares enraizados profundamente en la estructura del centro; por el contrario, debemos procurar que el Centro Histórico se beneficie de la vitalidad que brinda la presencia popular, mejorando sus condiciones sociales, económicas y materiales de vida. En consecuencia, se deberá subsidiar la vivienda popular arraigada, y buscar otras opciones de vivienda en las colonias vecinas.

6.- Debe haber una fuerte inversión por parte del gobierno en el rescate de la infraestructura del Centro Histórico, tanto a nivel de espacios públicos como son de equipamiento, redes de agua, sanitarias y eléctricas. Debe restaurarse la seguridad en la zona, para volverla más competitiva y atractiva para los inversionistas nacionales y extranjeros.

## MODELO DE COSTO AL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2004

Modelo de costo:	Vivienda	Edificio	Edificio de Vivienda Tipo Loft	\$5,520.00
Superficie construida:	13,317.00	m <sup>2</sup>	UNAM	\$6,348.00
Estructura de acero			0.3 m3/m2 construido	\$7,300.20
Actualización de costo por m2			15% anual de incremento	
Costo en 2002:	\$4,800.00		Costo en 2004:	\$7,300.20

### DISTRIBUCIÓN POR SUBSISTEMAS CONSTRUCTIVOS

	\$/m2 (99)	%	Total \$ 99	\$/m2 (02)	Total \$ 02
1.0 Estructura	\$1,920.00	40.00%	\$25,568,640.00	\$2,920.08	\$38,886,705.36
2.0 Acabados	\$1,056.00	22.00%	\$14,062,752.00	\$1,606.04	\$21,387,687.95
3.0 Instalaciones	\$576.00	12.00%	\$7,670,592.00	\$876.02	\$11,666,011.61
4.0 Complementos	\$864.00	18.00%	\$11,505,888.00	\$1,314.04	\$17,499,017.41
5.0 Gastos grales. y org.	\$384.00	8.00%	\$5,113,728.00	\$584.02	\$7,777,341.07
<b>TOTAL</b>	<b>\$4,800.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$63,921,600.00</b>	<b>\$7,300.20</b>	<b>\$97,216,763.40</b>

### ANÁLISIS DEL SUBSISTEMA ESTRUCTURAL

Componentes	\$/m2 (99)	%	Total \$ 99	\$/m2 (02)	Total \$ 02
1.1 Trabajos preliminares	\$153.60	8.00%	\$2,045,491.20	\$233.61	\$3,110,936.43
1.2 Cimentación	\$547.20	28.50%	\$7,287,062.40	\$832.22	\$11,082,711.03
1.3 Superestructura	\$1,219.20	63.50%	\$16,236,086.40	\$1,854.25	\$24,693,057.90
<b>S U M A</b>	<b>\$1,920.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$25,568,640.00</b>	<b>\$2,920.08</b>	<b>\$38,886,705.36</b>

### ANÁLISIS DEL SUBSISTEMA DE ALBAÑILERÍA Y ACABADOS

2.1 Muros	\$506.88	48.00%	\$6,750,120.96	\$770.90	\$10,266,090.22
2.2 Pisos	\$369.60	35.00%	\$4,921,963.20	\$582.12	\$7,485,690.78
2.3 Plafones	\$21.12	2.00%	\$281,255.04	\$32.12	\$427,753.76
2.4 Acabados y cubierta	\$52.80	5.00%	\$703,137.60	\$80.30	\$1,069,384.40
2.5 Det. alb. Y acab.	\$105.60	10.00%	\$1,406,275.20	\$160.60	\$2,138,768.79
<b>S U M A</b>	<b>\$1,056.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$14,062,752.00</b>	<b>\$1,606.04</b>	<b>\$21,387,687.95</b>

ANÁLISIS DEL SUBSISTEMA INSTALACIONES			III. INSTRUMENTACIÓN		
3.1 Sanitaria e hidráulica	\$115.20	20.00%	\$1,534,118.40	\$175.20	\$2,333,202.32
3.2 Eléctrica y telefónica	\$144.00	25.00%	\$1,917,648.00	\$219.01	\$2,916,502.90
3.3 Aire acondicionado	\$28.80	5.00%	\$383,529.60	\$43.80	\$583,300.58
3.4 Instalaciones esp.	\$0.00	0.00%	\$0.00	\$0.00	\$0.00
3.5 Equipos especiales	\$288.00	50.00%	\$3,835,296.00	\$438.01	\$5,833,005.80
<b>S U M A</b>	<b>\$576.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$7,670,592.00</b>	<b>\$876.02</b>	<b>\$11,666,011.61</b>
<b>ANÁLISIS DEL SUBSISTEMA DE COMPLEMENTOS</b>					
4.1 Áreas exteriores	\$69.12	8.00%	\$920,471.04	\$105.12	\$1,399,921.39
4.2 Aluminio	\$406.08	47.00%	\$5,407,767.36	\$617.60	\$8,224,538.18
4.3 Carpintería y cerrajería	\$43.20	5.00%	\$575,294.40	\$65.70	\$874,950.87
4.4 Herrería	\$86.40	10.00%	\$1,150,588.80	\$131.40	\$1,749,901.74
4.5 Accesorios de ornato	\$17.28	2.00%	\$230,117.76	\$26.28	\$349,980.35
4.6 Vidriería	\$216.00	25.00%	\$2,876,472.00	\$328.51	\$4,374,754.35
4.7 Limpieza de obra	\$25.92	3.00%	\$345,176.64	\$39.42	\$524,970.52
4.8 Juntas constructivas	\$0.00	0.00%	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>S U M A</b>	<b>\$864.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$11,505,888.00</b>	<b>\$1,314.04</b>	<b>\$17,499,017.41</b>
<b>HONORARIOS PARA DISEÑO AL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2004</b>					
<i>Etapas: primera</i>	<i>Género: Escuela Superior de Danza</i>				
Superficie construída:	13,317.00				
Costo m2 en 2002:	\$7,300.20				
Costo total s/terreno:	\$97,216,763.40				
<i>Partidas y elementos</i>	<i>costo/m2</i>	<i>%</i>	<i>Total en pesos</i>		
0. Resumen			Primera corrección		
0.1 Estructura	\$2,815.06	40.00%	\$37,488,154.02		
0.2 Albañilería y acabados	\$960.05	22.00%	\$12,784,985.85		
0.3 Instalaciones	\$2,034.00	12.00%	\$27,086,778.00		
0.4 Complementos	\$1,708.56	18.00%	\$22,752,893.52		
0.5 Gastos grales. y org.	\$618.34	8.00%	\$8,234,433.78		
<b>T O T A L</b>	<b>\$8,136.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$108,347,245.17</b>		

III. INSTRUMENTACIÓN

1. Estructura						
1.1 Trabajos preliminares	\$225.20	8.00%	\$2,999,052.32			
1.2 Cimentación	\$802.29	28.50%	\$10,684,123.90			
1.3 Super estructura	\$1,787.56	63.50%	\$23,804,977.80			
S U M A	\$2,815.06	100.00%	\$37,488,154.02			
2. Albañilería y acabados						
2.1 Muros	\$460.82	48.00%	6,136,793.21			
2.2 Pisos	\$336.02	35.00%	\$4,474,745.05			
2.3 Plafones	\$19.20	2.00%	\$255,699.72			
2.4 Acabados y cubierta	\$48.00	5.00%	\$639,249.29			
2.5 Det. alb. y acabados	\$96.01	10.00%	\$1,278,498.59			
S U M A	\$960.05	100.00%	\$12,784,985.85			
3. Instalaciones						
3.1 Sanitaria hidráulica	\$406.80	20.00%	\$5,417,355.60			
3.2 Eléctrica y telefónica	\$508.50	25.00%	\$6,771,694.50			
3.3 Aire acondicionado	\$101.70	5.00%	\$1,354,338.90			
3.4 Instalaciones esp.	\$0.00	0.00%	\$0.00			
3.5 Equipos especiales	\$1,017.00	50.00%	\$13,543,389.00			
S U M A	\$2,034.00	100.00%	\$27,086,778.00			
4. Complementos						
4.1 Áreas exteriores	\$136.68	8.00%	\$1,820,231.48			
4.2 Aluminio	\$803.02	47.00%	\$10,693,859.95			
4.3 Carpintería y cerrajería	\$85.43	5.00%	\$1,137,644.68			
4.4 Herrería	\$170.86	10.00%	\$2,275,289.35			
4.5 Accesorios de ornato	\$34.17	2.00%	\$455,057.87			
4.6 Vidriería	\$427.14	25.00%	\$5,688,223.38			
4.7 Limpieza de obra	\$51.26	3.00%	\$682,586.81			
4.8 Juntas constructivas	\$0.00	0.00%	\$0.00			
S U M A	\$1,708.56	100.00%	\$22,752,893.52			
5. Gastos generales						
5.1 Licencias	\$30.92	5.00%	\$411,721.69			
5.2 Asesorías	\$37.10	6.00%	\$494,066.03			

			# INSTRUMENTACIÓN			
5.3 Vigilancia	\$30.92	5.00%	\$411,721.50			
5.4 Financiamiento y seg.	\$129.85	21.00%	\$1,729,231.09			
5.5 Concursos contratistas	\$49.47	8.00%	\$658,754.70			
5.6 Sup. técnica y adm.	\$185.50	30.00%	\$2,470,330.13			
5.7 Imprevistos	\$154.59	25.00%	\$2,058,608.45			
<b>S U M A</b>	<b>\$618.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$8,234,433.78</b>			
Costo del terreno por m2	\$4,000.00					
m2 de terreno	5,363					
Valor total del terreno	\$21,451,280.00					
Resumen						
Costo total de la Obra	\$97,216,763.40					
Costo del Terreno	\$21,451,280.00					
Total	\$118,668,043.40					
Costo de Honorarios	\$9,493,443.47					
Gran total	\$128,161,486.87					

## IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA.

### IV.1. Entorno Inmediato

La manzana 001-053, se encuentra ubicada al noreste del Centro Histórico de la Ciudad de México, específicamente en el límite sur del perímetro A. Es considerada parte del llamado "Polígono de Vizcaínas" (Polígono de acción prioritaria propuesto por el Fideicomiso del Centro Histórico), y pertenece al barrio San Juan Moyotla (es el antiguo cuadrante con la menor densidad de patrimonio construido, razón por la cual es más susceptible a experimentar intervenciones arquitectónicas diferentes al contexto urbano que predomina en el Centro Histórico).

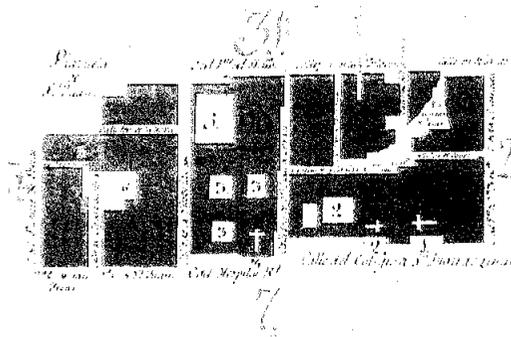
#### IV.1.1. Ubicación.

La manzana se encuentra limitada al norte por la calle Regina, al sur, por la Plaza San Jerónimo, al Oriente por la calle 5 de Febrero, y al poniente por Isabel la Católica.

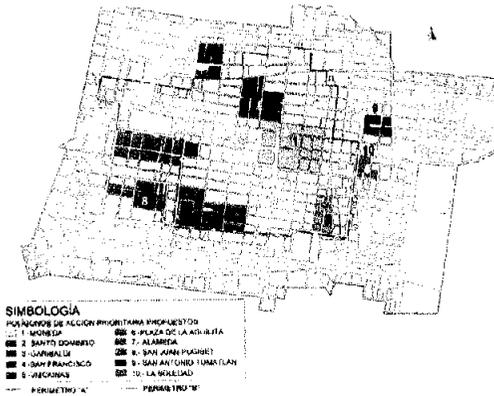
#### IV.1.2. Imagen.

La traza perimetral delimita a la manzana en forma ligeramente trapezoidal, pues no se logra la total ortogonalidad. En la esquina formada por la calle 5 de Febrero y la Plaza San Jerónimo salen 3 inmuebles del perfil de la fachada, formando una especie de embudo hacia la plaza de San Jerónimo.

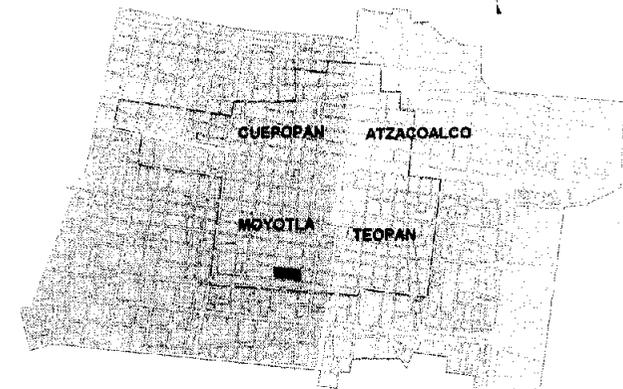
En cuanto a la traza interior, es interesante la ruptura total con la ortogonalidad, pues antiguamente corrían acequias, de ahí las formas actuales, y que es precisamente de donde se tomará base para la propuesta global de esta tesis.



**Imagen 73.** Cicatriz de Manzana



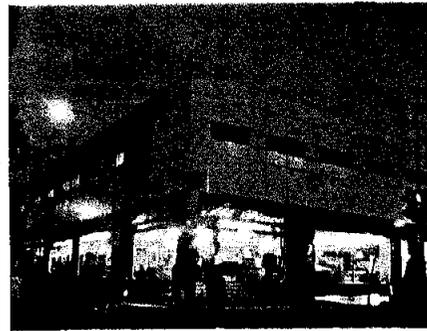
**Imagen 74.** Polígonos de Acción prioritaria propuestos por el Fideicomiso del DF.



**Imagen 75.** Barrio de San Juan Moyotla, donde se ubica la manzana 001-053

En general, la imagen de la manzana hacia la ciudad y hacia su interior, está caracterizado por un deterioro moderado, comparado con otras zonas del Centro Histórico. El perfil urbano no es homogéneo, pues en la misma calle hay inmuebles que van desde los dos niveles hasta los siete, este aspecto es más notorio en las calles Regina y San Jerónimo. Existe una imagen deteriorada por marquesinas, anuncios, mantas y todo tipo de objetos que auxilian a los propietarios o arrendatarios de negocios establecidos, en su afán mercantilista. Afortunadamente en esta zona, el comercio informal no se considera aún de gran escala, pues éste existe sobre todo en la parte norte del perímetro A, lo que ayuda a que no exista gran cantidad de basura.

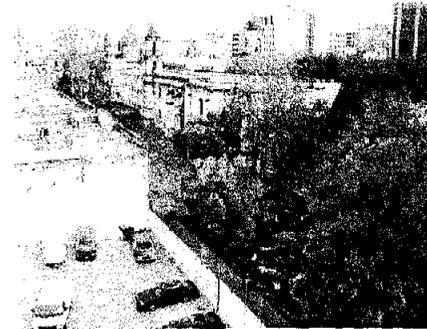
El aparcamiento de autos está parcialmente solucionado, pues existe un lote que abarca precisamente toda la cicatriz que va de un lado a otro atravesando totalmente la manzana, llegando de la calle 5 de Febrero hasta Isabel la Católica, sin embargo, las cuotas que se cobran son altas, considerando que existe gente que va al Centro a trabajar, y más importante aún, la que ahí vive, por tal motivo dejan el auto en la calle, reduciendo considerablemente los espacios de circulación.



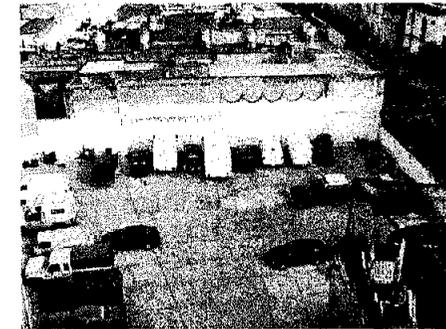
**Imagen 76.** Vista de la Manzana 001-053  
Esquina Isabel la Católica y Regina



**Imagen 77.** Fachada Norte de la Universidad  
del Claustro de Sor Juana



**Imagen 78.** Vista aérea de Plaza de San  
Jerónimo



**Imagen 79.** Vista aérea de Estacionamiento que atraviesa la  
manzana.

### **IV.1.3. Contexto Inmediato. Plazas, edificios y ambiente.**

La manzana 53, está rodeada por una diversidad de ambientes, que la hace propicia para explotar cualquiera de ellos, ya que se encuentra muy cercana a dos avenidas de alto flujo vehicular, como son la av. José Ma. Izazaga y 20 de Noviembre, caracterizadas por el bullicio, la velocidad y el comercio tanto formal como informal, también encontramos la Universidad del Claustro de Sor Juana, aquí se genera otro tipo de ambiente, sensaciones y necesidades acordes a los universitarios, como el arte, recreación, cultura, etc; y así conforme nos acercamos a la manzana en cuestión, el ambiente va cambiando, pues se transforma la escala, en cuanto a flujo vehicular, en cuanto a los usos de suelo, aquí predomina la vivienda en plantas altas y el comercio en las bajas, pero sin duda, lo que acentúa más esta metamorfosis de ritmos, flujos y sensaciones, es la existencia de la

Plaza de San Jerónimo, marcando sus límites con la fachada norte de la Universidad y el Claustro de Sor Juana, que cabe mencionar, se encuentra en un estado muy deteriorado.

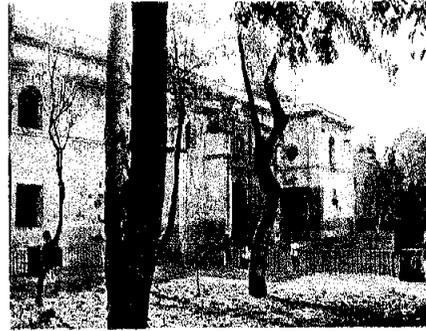
El actual desnivel que existe en esta plaza es utilizado como "cancha de diversos deportes" por los niños y jóvenes de la zona, pues no cuentan con instalaciones deportivas cercanas, lo que contribuye a deteriorar aún más la fachada norte antes mencionada.

Las fuentes y el área verde en la parte oeste de la plaza es utilizada como zona de recreación tanto por niños, adultos y principalmente ancianos, sin embargo, esto sólo se ve en el día, pues a partir de las 7 pm, esta zona se convierte en tierra de nadie.

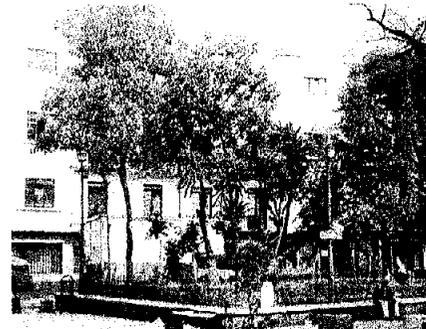
La fachada que limita al norte a la plaza es principalmente de vivienda, salvo un predio que es parte del estacionamiento actual.

La calle Regina se caracteriza principalmente por su uso comercial. Como factor positivo dentro de su contexto se encuentran:

Universidad del Claustro de Sor Juana  
Templo de Regina Coeli.  
Plaza de Regina Coeli.  
Colegio de Vizcaínas.  
Plaza de Vizcaínas.  
Teatro de las Vizcaínas.



**Imagen 80.** Plaza de San Jerónimo y fachada trasera de la Universidad del Claustro de Sor Juana



**Imagen 81.** Plaza Regina Coeli

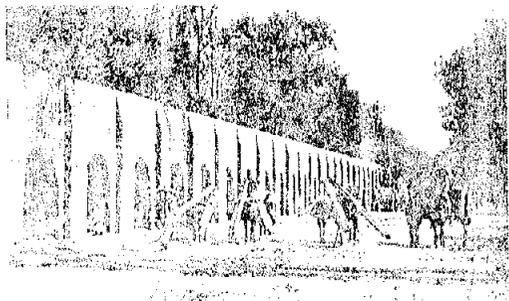


**Imagen 82.** Vista aérea del Colegio de Vizcaínas

**Elementos importantes del Contexto Inmediato:****Fuente del Salto del Agua.****Arcos De Belem y Eje Central Lázaro Cárdenas.**

Rodeada por el tráfico y los edificios modernos, se erige esta magnífica fuente y caja de agua que almacenaba el agua del desaparecido acueducto de Belem. Este monumental acueducto poseía 904 arcos, partía desde Santa Fe y pasaba por Tacubaya y Chapultepec, donde desaguaba parte de su caudal. Una discreta ornamentación de ranuras horizontales en el cuerpo, macetones a manera de remates y gruesos almohadillados en el basamento, permiten el lucimiento del frente, que exhibe una hermosa alegoría barroca de las bendiciones del agua. Se mezclan peces estilizados, custodiando sendas columnas salomónicas que actúan como surtidores, con otros tres, montados por ingenuas esculturas de niños que se toman los brazos.

La fuente original fue terminada en marzo de 1779 siendo virrey don Antonio María de Bucareli y Urzúa. El monumento que hoy se observa es una réplica del original, que se desmontó por su avanzado grado de erosión.



**Imagen 83.** Acueducto de Chapultepec a fines del siglo XIX

**Templo del Salto del Agua.****Eje Central Lázaro Cárdenas s/n.**

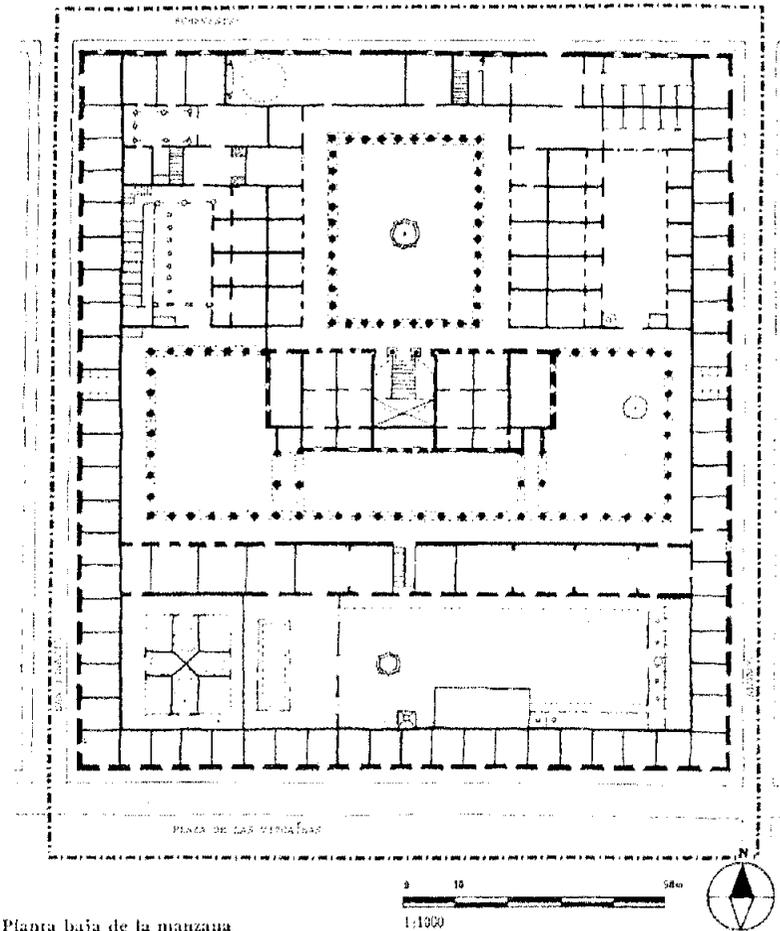
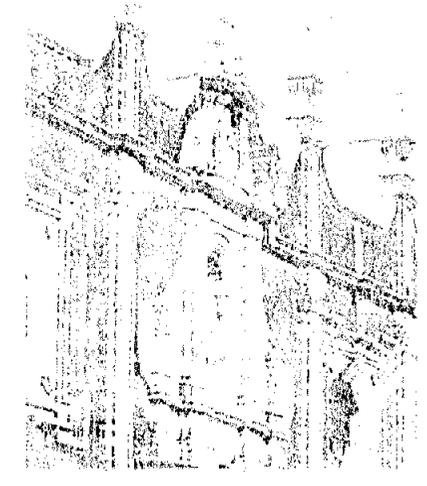
Iglesia barroca de pequeñas proporciones que contrastan con su bullicioso entorno urbano. Su portada, de vigoroso trazo, destaca la puerta principal, con arco mixtilíneo y encuadrada por pilastras con canaladuras quebradas. Llama la atención la singular distribución de los nichos, dos en las esquinas y dos a los lados de la puerta. Van rematados por un sol y una luna, símbolos de Jesús y de la Virgen respectivamente. En el interior, de una sola nave, conserva algunas pinturas, posiblemente del último tercio del s. XVIII.

**Plaza de las Vizcaínas.**

Alargada plaza, en el lado sur del Colegio de las Vizcaínas. Su reciente adecuación urbana, con sencillos andadores y áreas arboladas, permite apreciar en toda su magnitud las dimensiones del antiguo colegio. La plaza formó parte de una serie de predios en los que se establecieron algunos mercados durante el s. XVI. Dichos terrenos señalaban la esquina surueste de la primitiva traza de la ciudad colonial, que también abarcaba una sección del viejo barrio indígena de Moyotlán, que los españoles llamaron San Juan.

**Colegio de las Vizcaínas.****Vizcaínas, entre San Ignacio y Aldaco.**

Monumental construcción de amplias proporciones que ocupa una manzana entera. Sus cuatro largas fachadas, de estilo barroco sobrio del s. XVIII, resaltan contra sus superficies de tezontle los detalles decorativos de cantera en puertas y ventanas. Las esbeltas pilastras rematan con ligeros pináculos, prestando al conjunto un sutil aspecto de verticalidad y elegancia. Funciona aún como escuela. Se fabricaron accesorias de alquiler en tres de los costados del edificio, para que las rentas ayudaran al sostenimiento del colegio. Especialmente claras por la fachada opuesta a la principal, son una particular solución de este inmueble, al combinar un pequeño local con una habitación, de tal modo que la entrada queda alineada con el balcón. Su función doble les dio el nombre de casas de taza y plato.



Planta baja de la manzana

**Imagen 85.** Planta baja del Colegio de las Vizcaínas

**Templo de Regina Coeli.  
Regina, esq. Bolívar.**

Ambientado por una plazuela arbolada y tranquila, se encuentra este templo de sólidas formas. Se cree que fue el segundo convento de monjas de la ciudad. Los gruesos contrafuertes proporcionan un señalado ritmo vertical, en el que destacan la bella cúpula y el esbelto campanario. En la doble portada se vierte el estilo barroco de gran sobriedad. Su interior místico luce varios retablos, admirablemente conservados con sus lienzos y esculturas barrocos del s. XVIII.

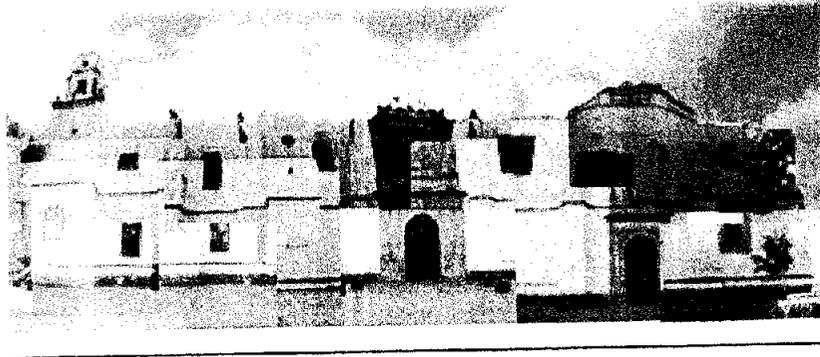


Imagen 86. Templo de Regina Coeli.

**Celda de la Marquesa de Selva Nevada.  
San Jerónimo 24.**

Edificio de finales del s. XVIII. Más que una celda conventual, se trata de una casa en plena forma, pues las monjas fabricaban sus habitaciones de acuerdo al monto de la dote con la que ingresaban a la comunidad. El proyecto es de Manuel Tolsá y de la obra se encargó Esteban González. Sólo se conserva la fachada, magnífico ejemplar del neoclásico, pues al pasar el edificio a propiedad particular fue transformado su interior.

**Templo y Convento de San Jerónimo.  
San Jerónimo, esq. Isabel la Católica.**

Ambientado por una larga plaza que se adorna con jardines, bancas y discretos edificios de estampa colonial, se erige este sólido conjunto, sede de las monjas jerónimas, quienes lo fundaron en 1585.

**Templo:** De severas proporciones, presenta gruesos contrafuertes y leves molduras horizontales. Su doble portada, de extrema sobriedad, conserva en el nicho oriente una sencilla escultura de San Jerónimo. Su construcción se concluyó en 1623 y actualmente se encuentra cerrado al público.

**Convento:** Ocupa casi entera una manzana; su construcción data también del s. XVII. El edificio ha sido totalmente transformado por las restauraciones efectuadas para convertirlo en un centro cultural. Son notables su gigantesco patio y las celdas que se dejaron al descubierto durante las excavaciones realizadas en la restauración. De algunas se descubrieron incluso sus baños. El centro cultural incluye una librería y el templo ocasionalmente se emplea como teatro. En la Avenida J.M. Izazaga 108 está el salón de la Plástica, avocado, como su nombre lo indica, a exponer pintura, escultura y gráfica.



Imagen 87. Fachada del Templo de San Jerónimo.

**Museo de la Indumentaria Mexicana Luis Marquez Romay.****José María Izazaga 80.**

Inaugurado en 1985, ocupa la esquina suroeste del convento de San Jerónimo. Extensa muestra de más de dos mil trajes típicos mexicanos, que se exhiben de manera rotativa en exposiciones temporales.

**Museo de la Charrería.****José María Izazaga 79.**

Pequeño pero interesante conjunto, construido en estilo barroco sobrio. La edificación primitiva data de finales del s. XVI, como resultado de la creación de un hospital y cofradía.

**Edificio:** Presenta una extraña apariencia, debido a que fue mutilado para ampliar la calle de Izazaga. La discreta portada del templo resalta en el ámbito por su diminuta torre lateral y sus sencillas formas decorativas de pilastras con canaladuras y un remate triangular sobre la ventana del coro. Por su dimensión pareciera una capilla, pues gran parte de la nave fue demolida. Se conserva buena parte de la arquería del claustro, cuyos detalles ornamentales en arcos y pilastras son sobrios y discretos.



Imagen 88. Museo de la Charrería

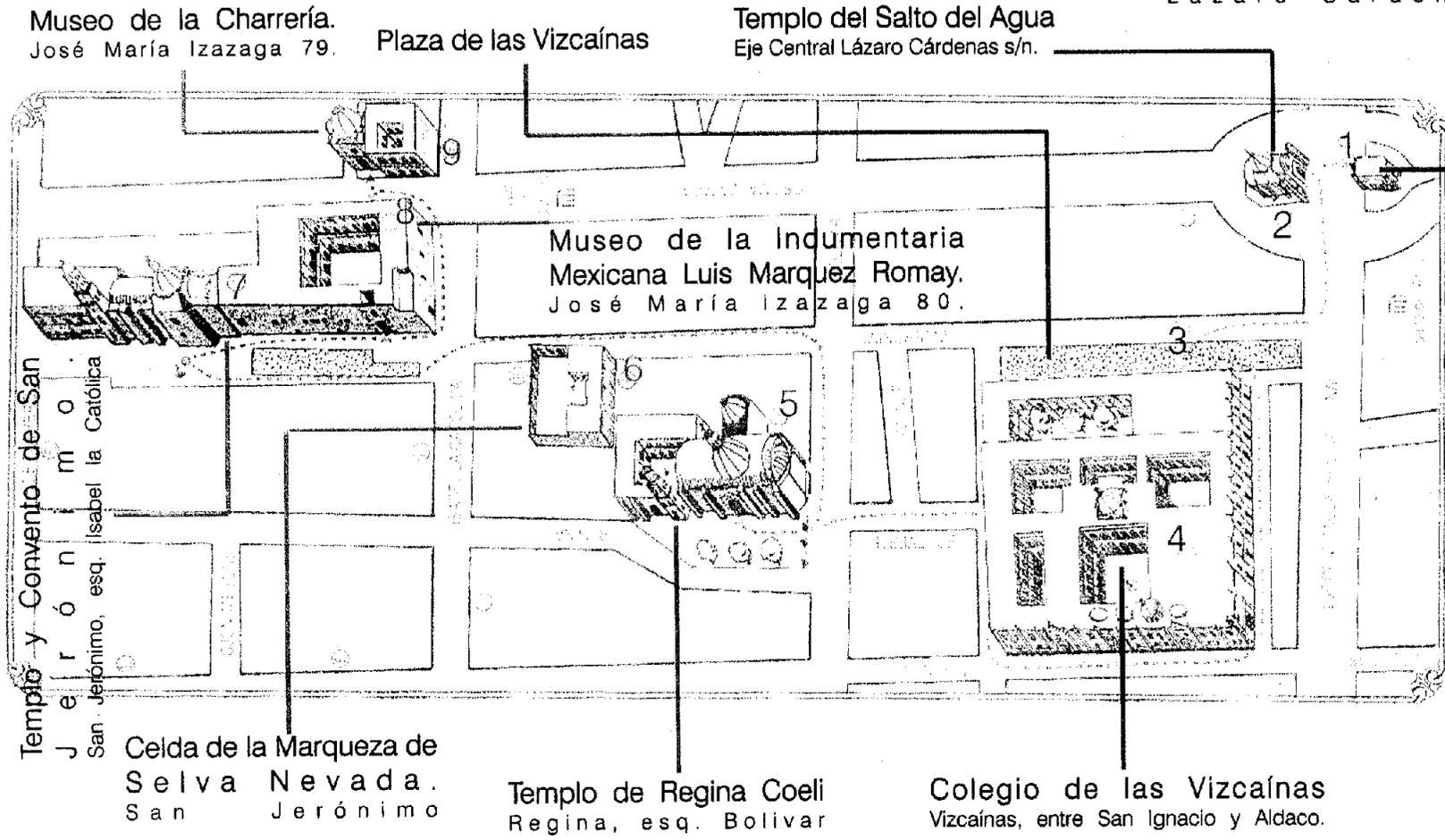
# CONTEXTO INMEDIATO

## IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Fuente del Salto del Agua

Arcos de Belem y Eje Central  
Lázaro Cárdenas.

107



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
S/E

**AN-1C Plano de Análisis**  
**Manzana 001-053**

Contexto Inmediato

Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-1 Plano de Análisis No. 1**  
 Manzana 001-053



**AN-1** Ubicación de la manzana  
 Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



**V-1** Acceso a Plaza San Jerónimo por calle Isabel la Católica



**V-2** Vista Sur de la calle Isabel la Católica



**V-3** Vista Norte de la calle Isabel la Católica



**V-4** Vista Poniente de la calle Regina



**V-5** Vista de la Calle 5 de Febrero

**IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA**

**V-2**



**V-3**



**V-1**



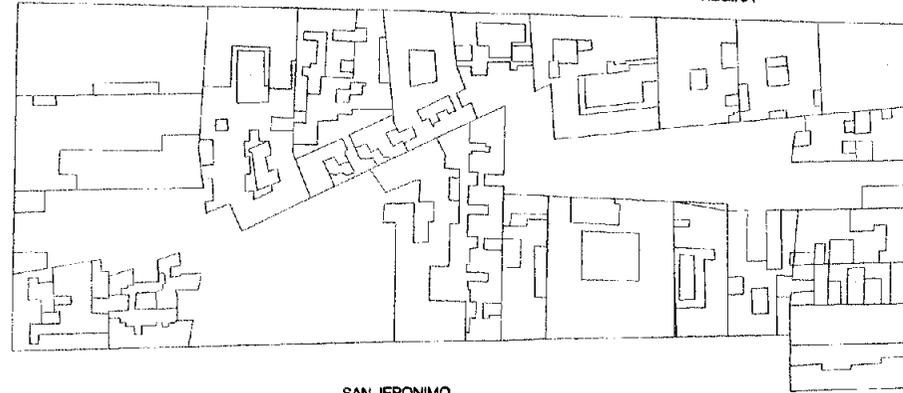
**V-4**



**V-5**



ISABEL LA CATOLICA



Plaza San Jerónimo

5 DE FEBRERO

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

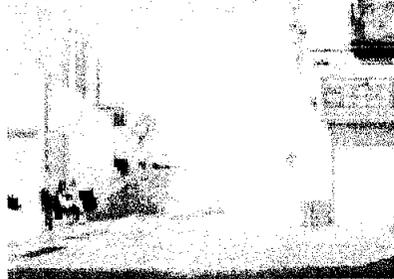
Intervención en el Centro Histórico de la Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-2 Plano de Análisis No. 2  
 Manzana 001-053**

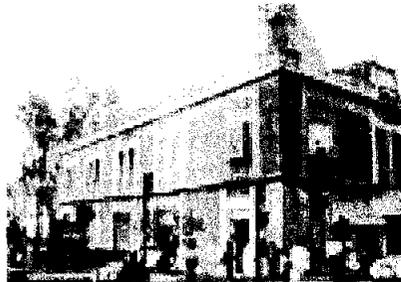


**AN-2** Imágen (Contexto Inmediato)

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



**V-6** Acceso a estacionamiento que atraviesa la manzana desde la calle 5 de Febrero.



**V-7** Esquina formada por las calle 5 de Febrero y la Plaza San Jerónimo



**V-8** Vista nocturna de la fachada trasera de la Universidad del Claustro de Sor Juana.

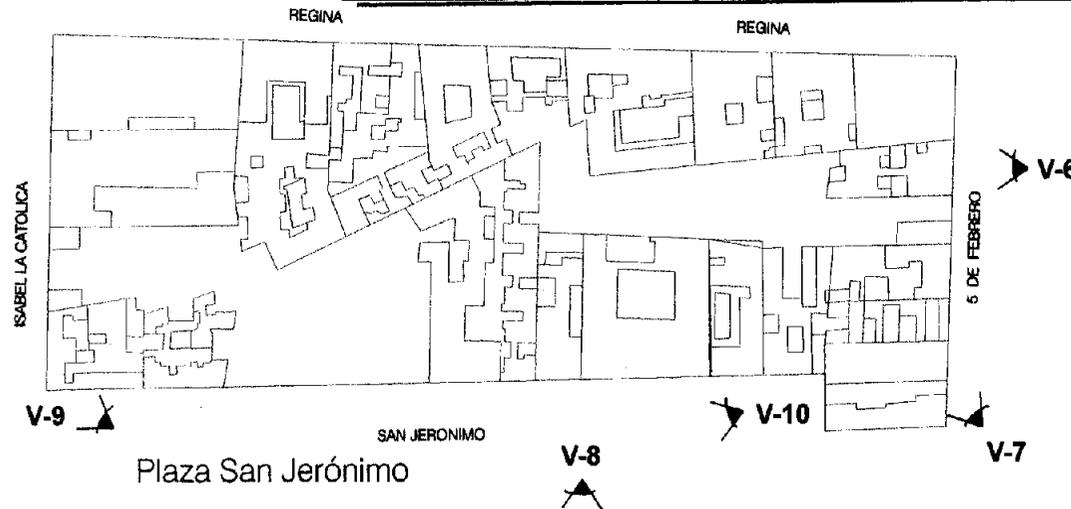


**V-9** Vista Poniente de la Plaza de San Jerónimo



**V-10** Vista de la Plaza de San Jerónimo

**IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA**



Universidad del Claustro de Sor Juana

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-3 Plano de Análisis No. 3  
 Manzana 001-053**



**AN-3** Imágen (Contexto Inmediato)

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso

IV.2 ESTRUCTURA ESPACIAL

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

ISABEL LA CATOLICA



REGINA

REGINA

5 DE FEBRERO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
s/E

AN-4 Plano de Análisis No.4  
Manzana 001-053

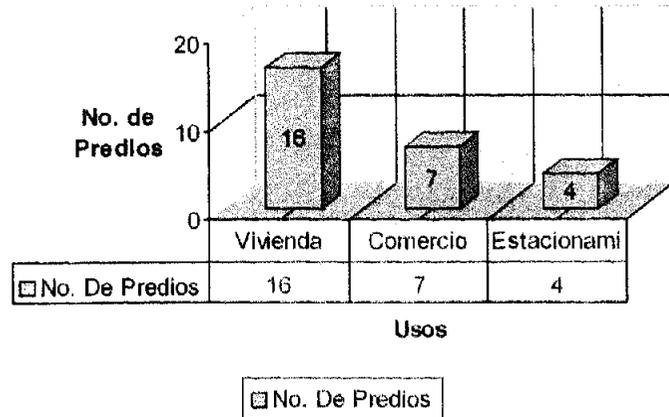
Escala  
Int. F. S. 1/2  
Avenida A 1 a Avenida  
E. C. X.

AN-4 Folio 1 figura

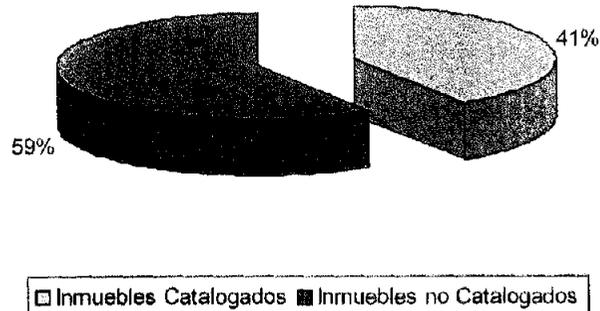
PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RESTRUCTURACION DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

No. De Predios según el Uso

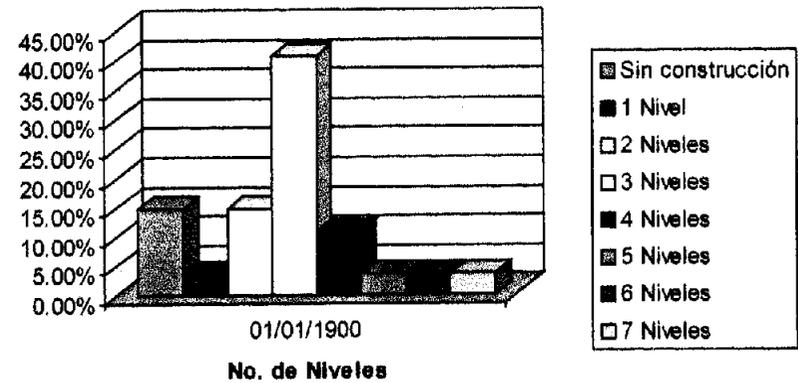
Mz 001-053



% de Inmuebles Catalogados



% de Predios según Niveles



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT

CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 S/E

AN-5 Tabla usos, niveles, etc.

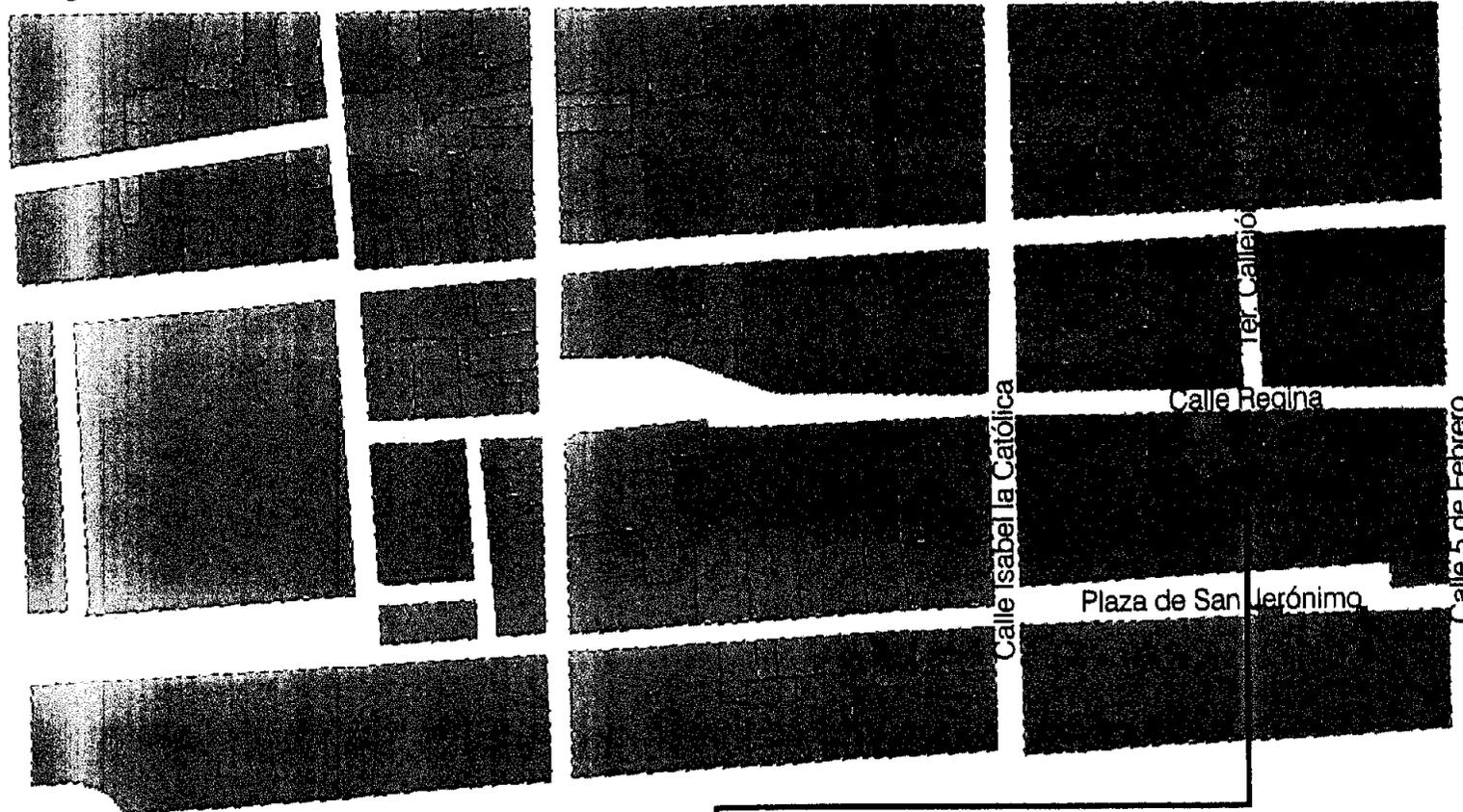
Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso

■ Inmuebles Catalogados  
■ Catastral

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA CUI-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 6  
Manzana 001-053

AN-6 Plano de Inmuebles  
Catalogados

Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización

-  Comercio
-  Catastral

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RESTRUTURACION DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-6 Plano de Análisis No. 7  
 Manzana 001-053**

**AN-7 Plano de Usos  
 Comercio**

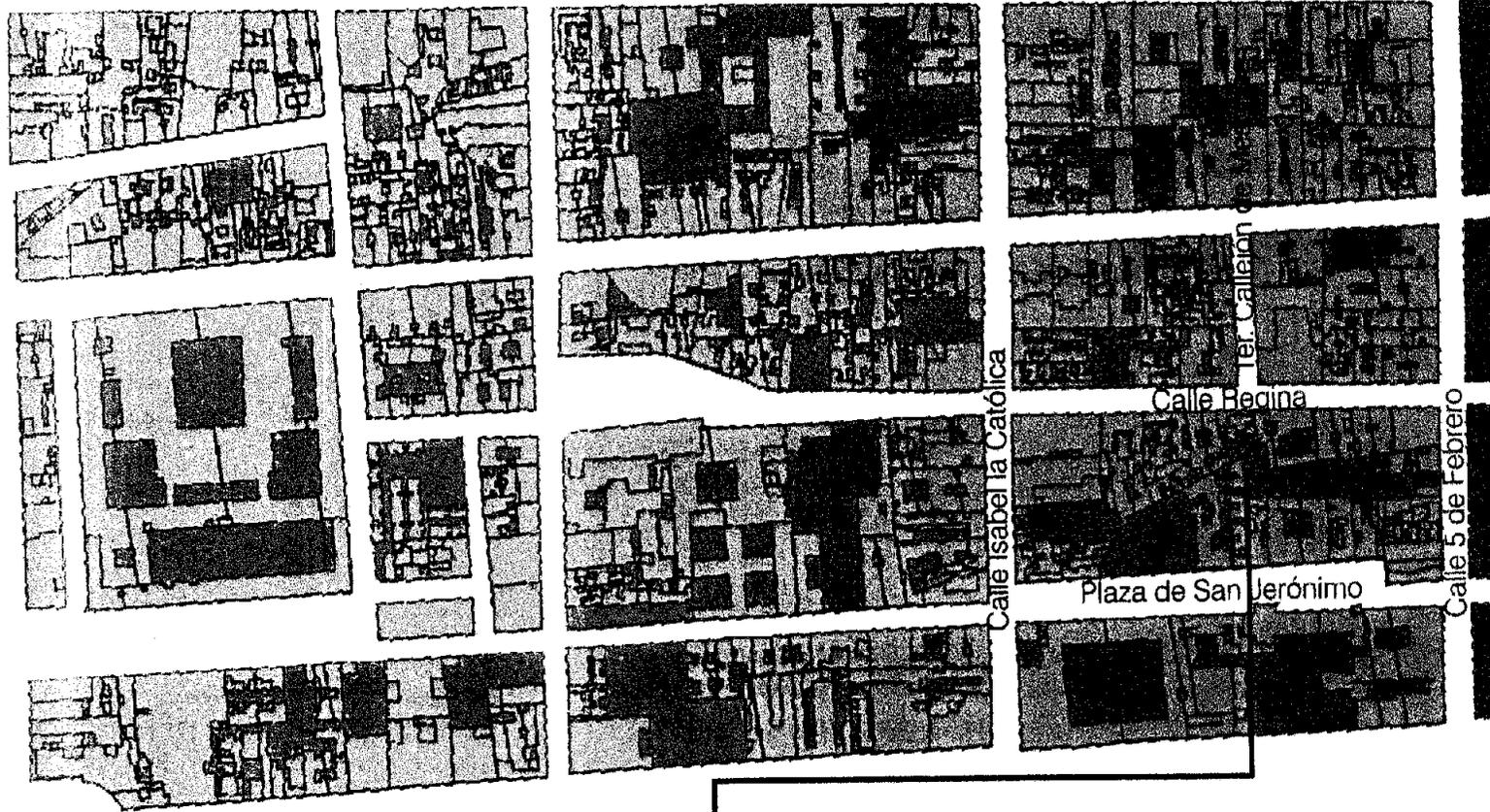
Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



Localización

 Construcción  
 Patios

Polígono Vizcaínas



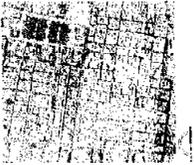
PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/e

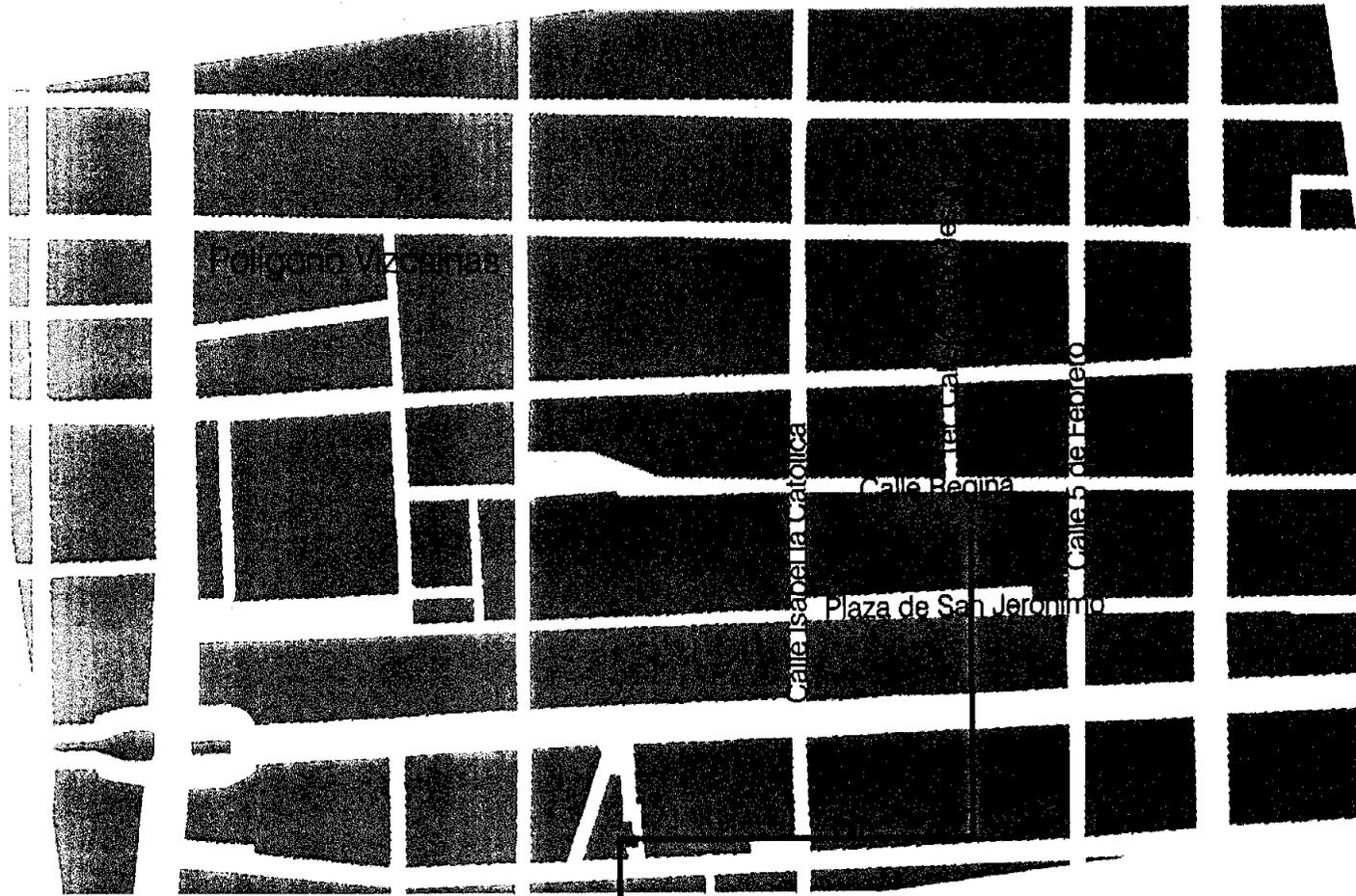
**AN-6 Plano de Análisis No. 8**  
**Manzana 001-053**

**AN-B Plano de Construcción -**  
**Vacios (Patios).**

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso

  
 Localización

Polígono Vizcaínaz  
 Contexto Inmediato

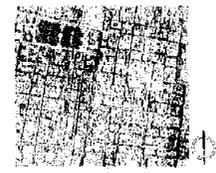


Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-6 Plano de Análisis No. 9**  
**Manzana 001-053**

**AN-9 Contexto Inmediato**  
 Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RESTRUCCION DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO



Localización

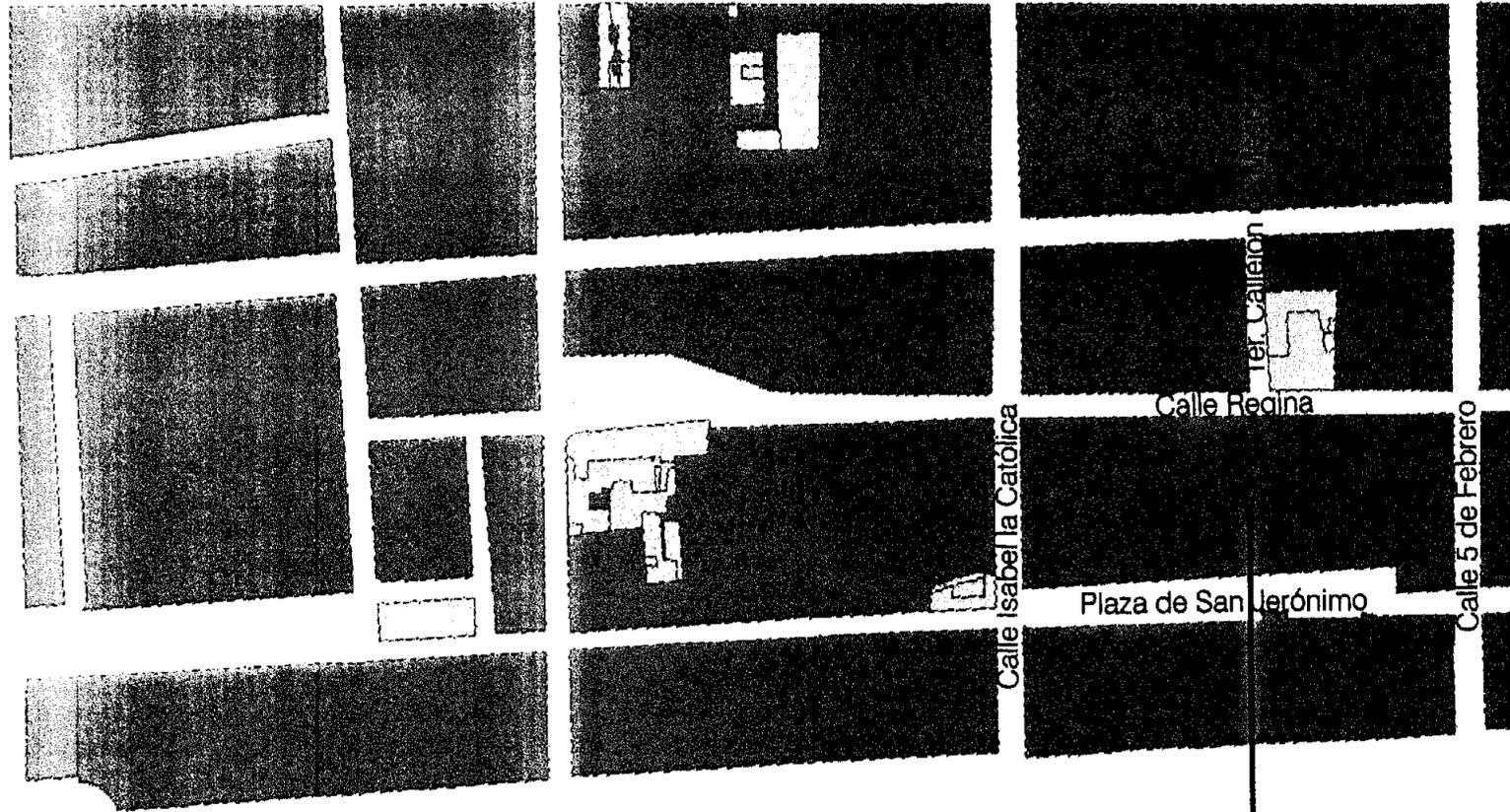
Usos: Cultura

Catastral

Usos Predominantes

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 REESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA OCT-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 10  
 Manzana 001-053

AN-10 Plano de Usos:

Cultura

Esc: s/e

Ivett Flores Núñez.

Asesora: Arq. Ada Avendaño

Enciso



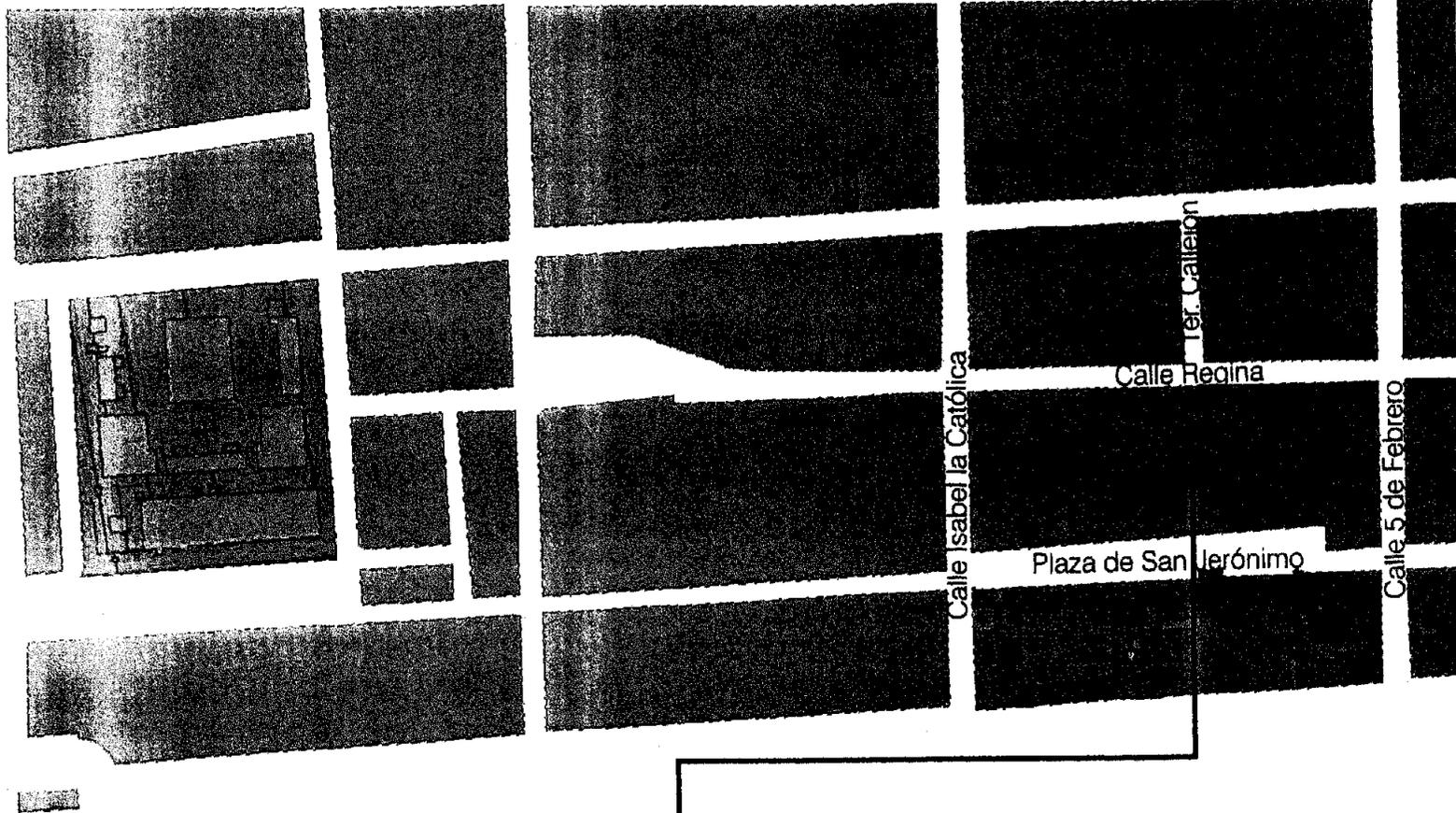
Localización

■ Educación  
■ Catastral

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 11  
Manzana 001-053

AN-11 Plano de Usos:  
Educación.

Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización



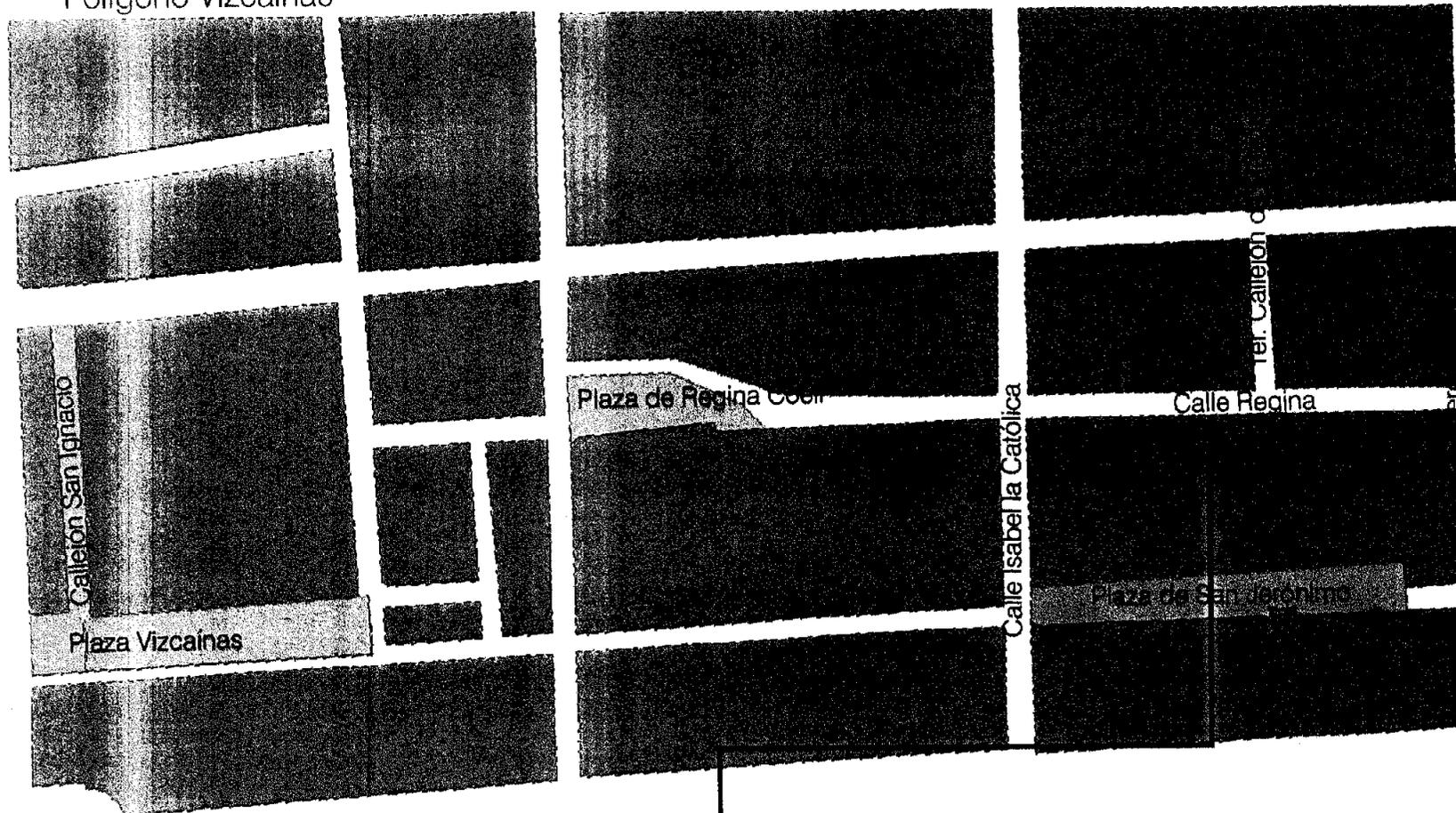
Espacios abiertos



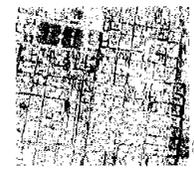
Manzanas del Polígono

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO OFT  
 REPLICACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO



Localización

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-6 Plano de Análisis No. 12**  
**Manzana 001-053**

**AN-12 Plano de Usos:**  
**Espacios Abiertos.**

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



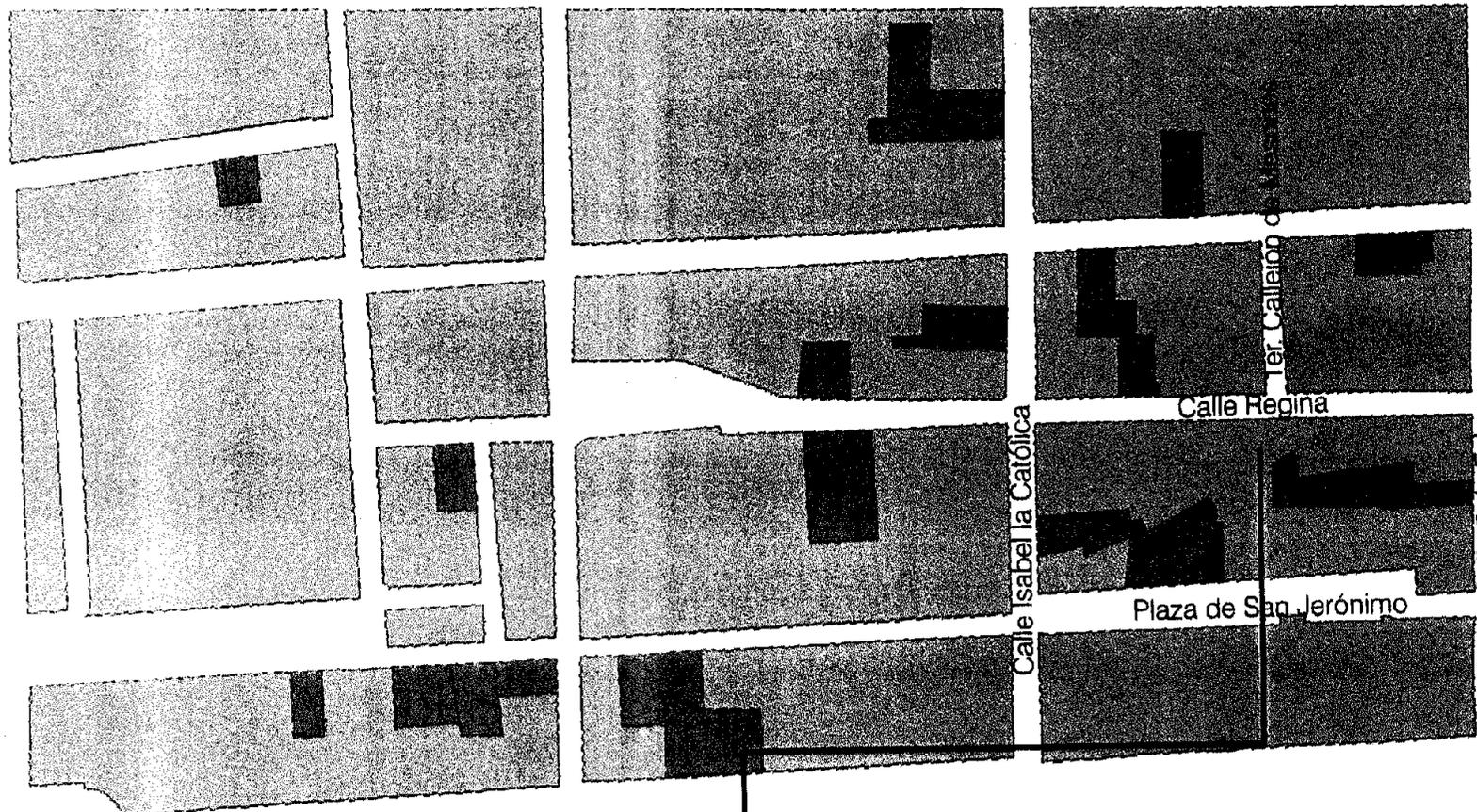
Estacionamientos



Manzanas del Polígono

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-6 Plano de Análisis No. 13**  
**Manzana 001-053**

**AN-13 Plano de Usos:**  
**Estacionamientos**

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



Localización

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Hoteles

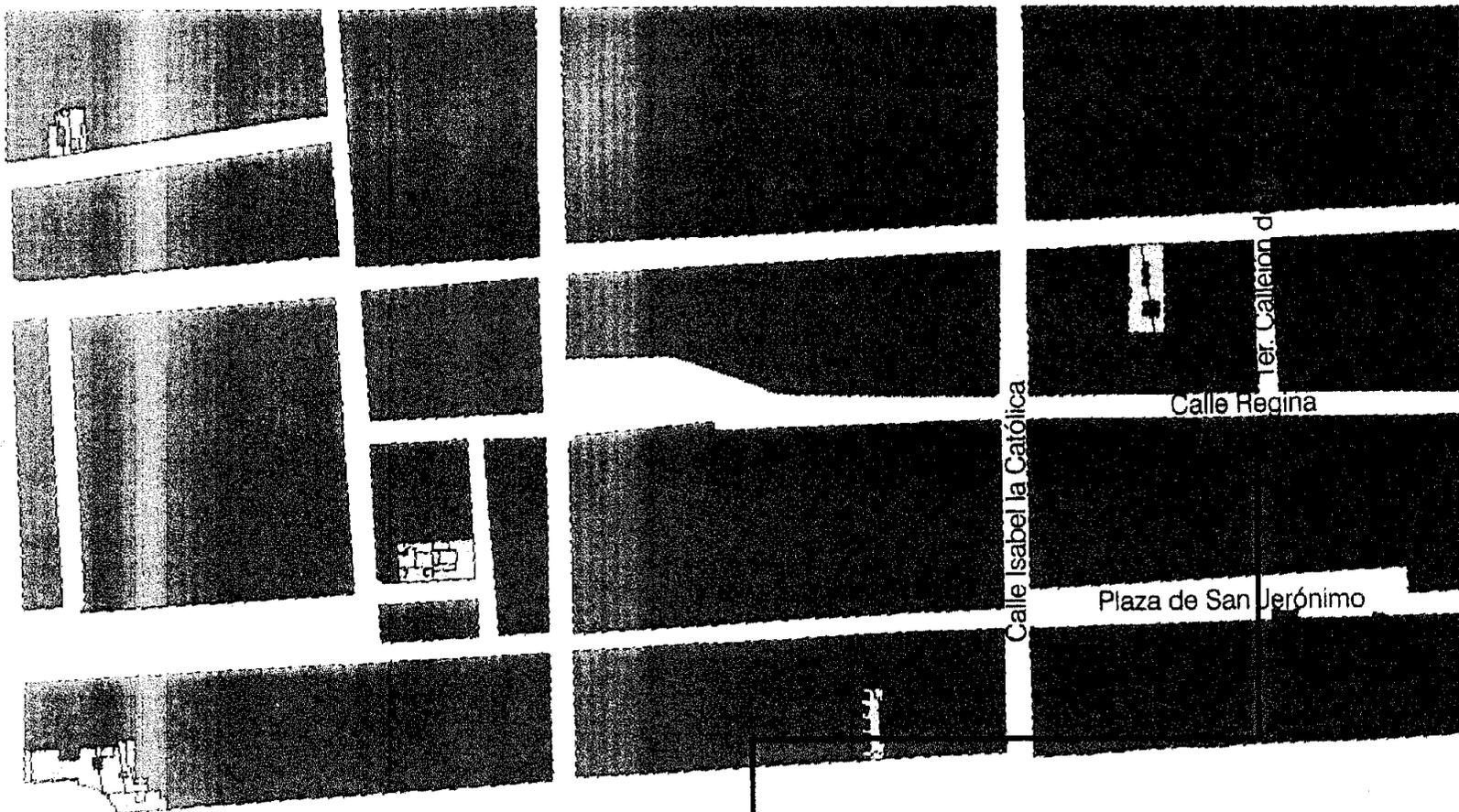


Manzanas del Polígono

Usos Predominantes

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Polígono Vizcaínas



Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 14  
 Manzana 001-053

AN-14 Plano de Usos:

Hoteles

Esc: s/e

Ivett Flores Núñez.

Asesora: Arq. Ada Avendaño

Enciso



Localización

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Calle Regina

Plaza de San Jerónimo

Calle Isabel la Católica

ter. Callejon d

Calle 5 de Febrero

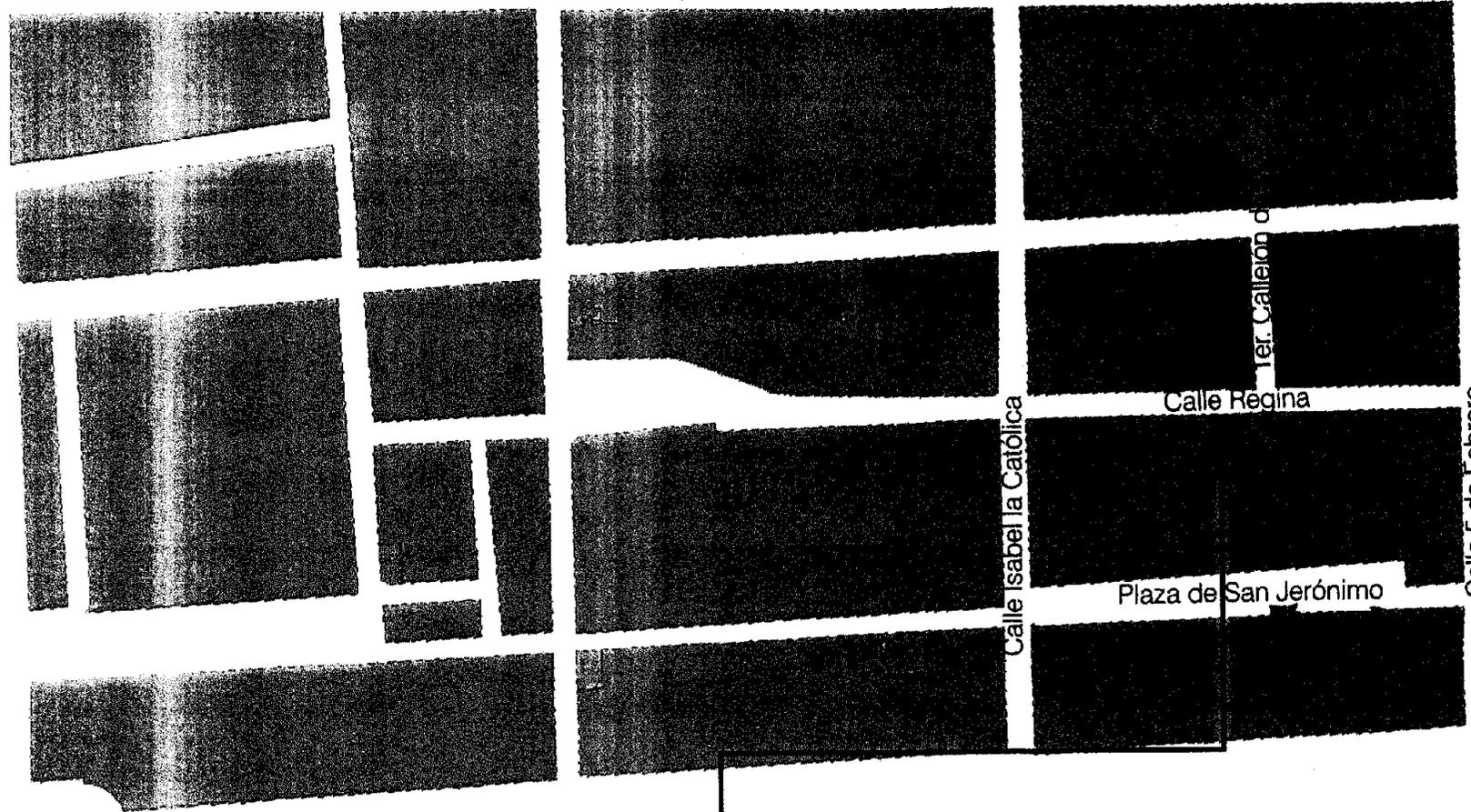
Industria

Manzanas del Polígono

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO  
 LOFT

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s.e.

**AN-6 Plano de Análisis No. 15  
 Manzana 001-053**

**AN-15 Plano de Usos:  
 Industria.**

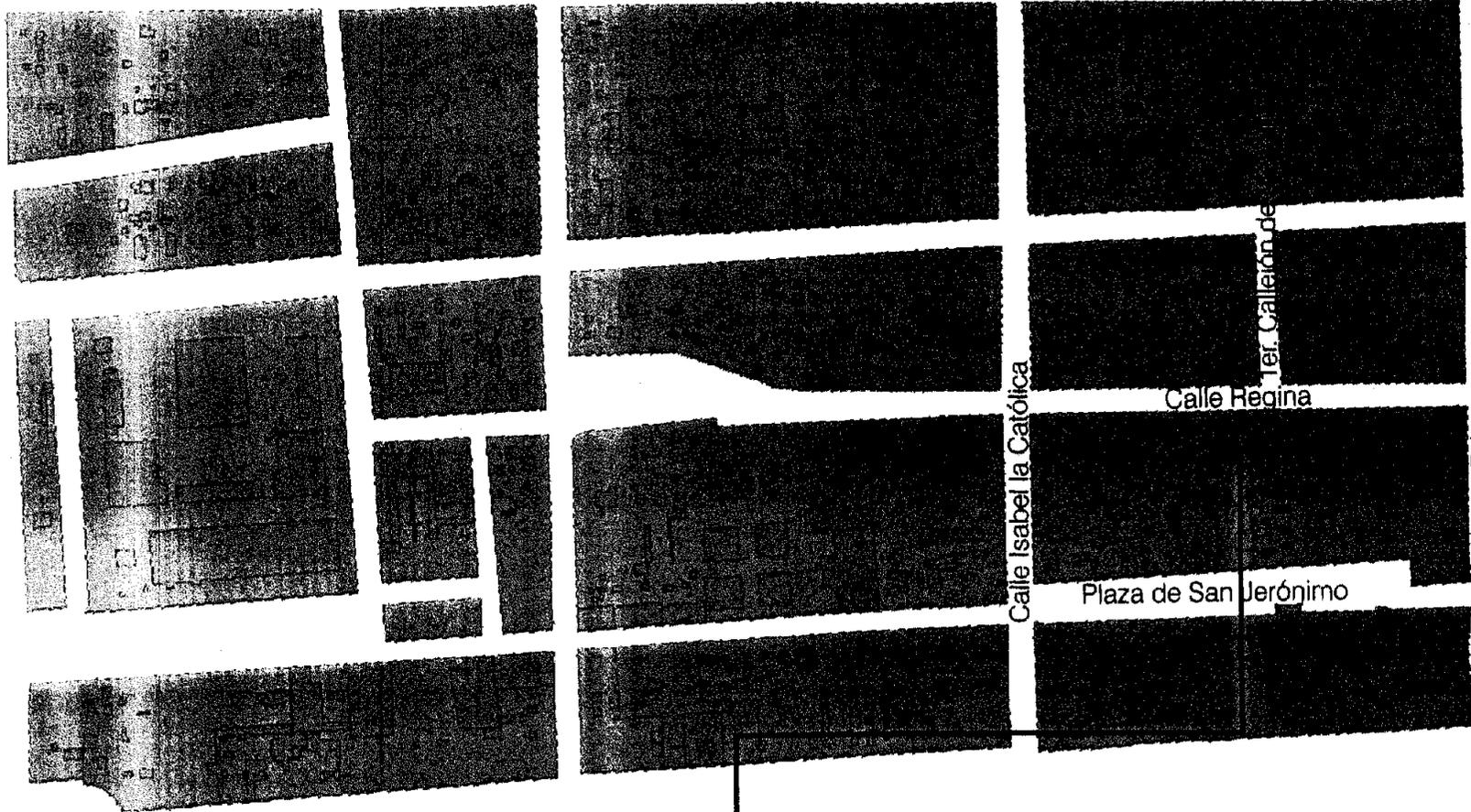
Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



Localización

■ Vacío  
■ Lleno

Polígono Vizcaínas



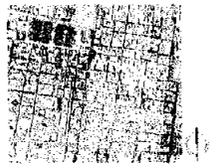
PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO  
LOFT

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 16  
Manzana 001-053

AN-16 Vacíos - Lleno

Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización



Usos: Oficinas

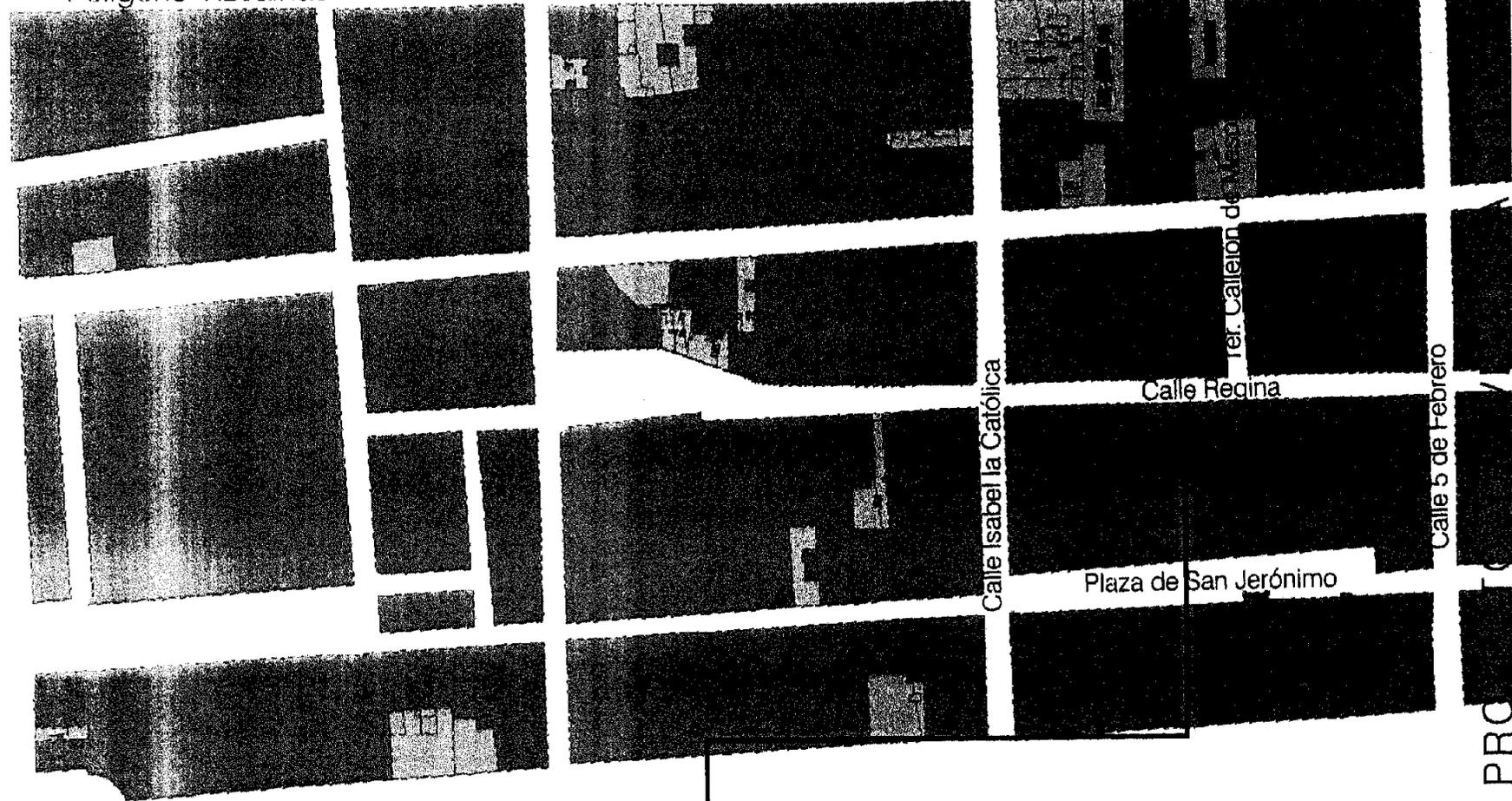


Manzanas del Polígono

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Usos Predominantes

Polígono Vizcainas



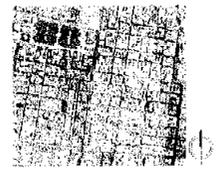
PROYECTO  
 RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-6 Plano de Análisis No. 17**  
**Manzana 001-053**

**AN-17 Plano de Usos:**  
**Oficinas.**

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



Localización

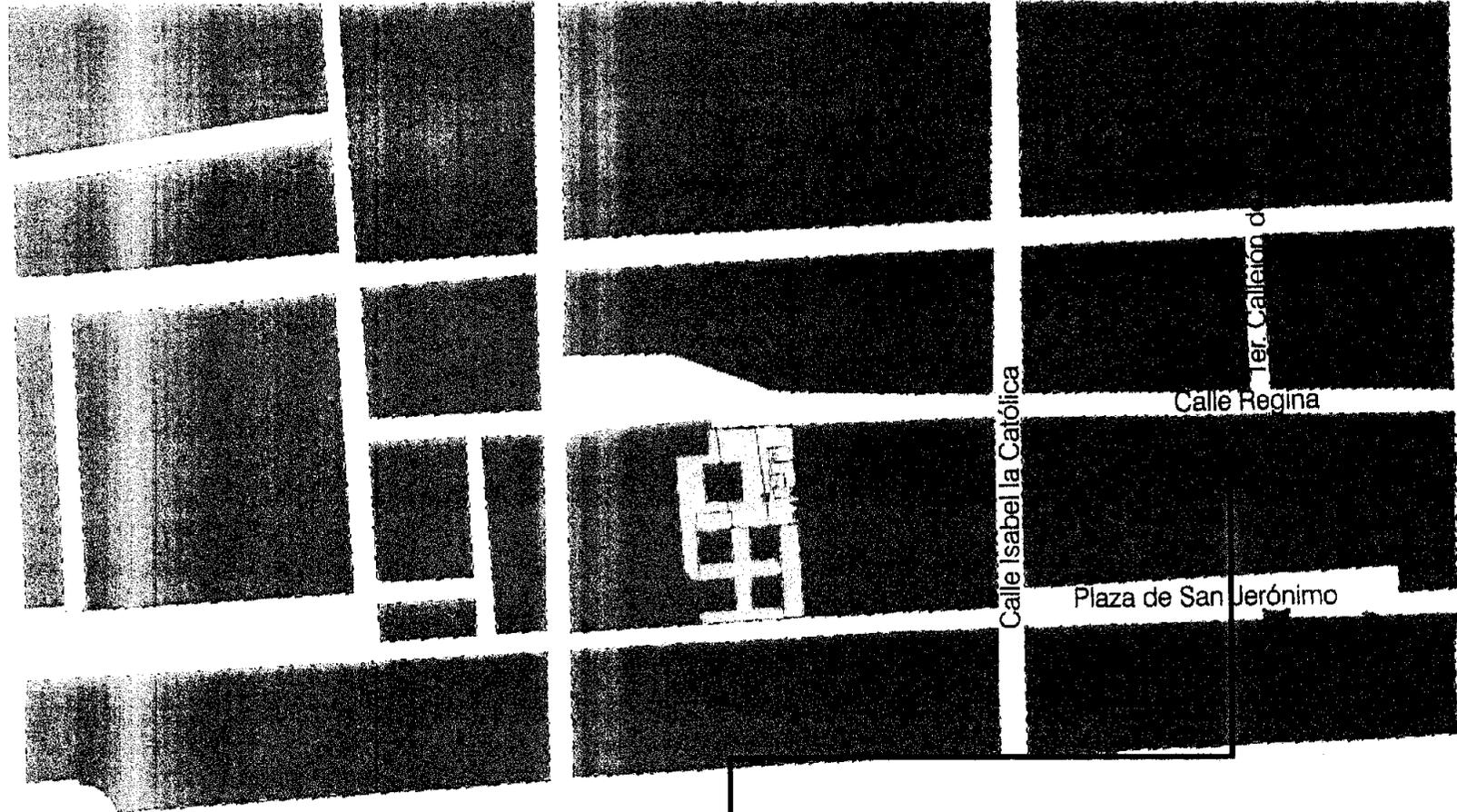
Usos: Salud.

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Manzanas del Polígono

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 18  
 Manzana 001-053

AN-1 B Plano de Usos:

Salud.

Esc: s/e

Ivett Flores Núñez.

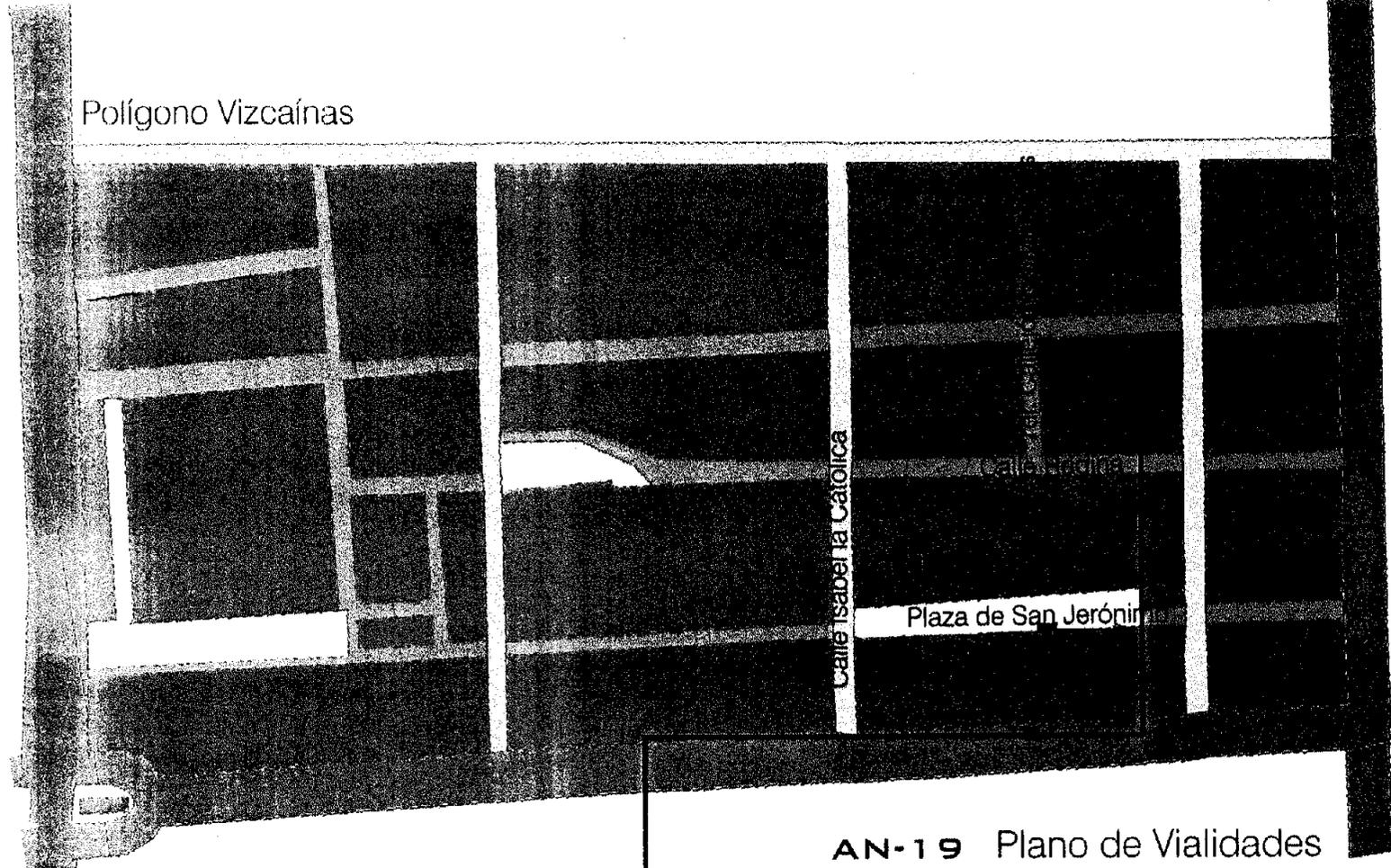
Asesora: Arq. Ada Avendaño

Enciso



Localización

-  Vialidad primaria
-  Vialidad Secundaria
-  Vialidad Terciaria
-  Manzanas del Polígono



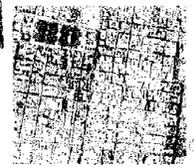
PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 REESTRUCTURACION DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

**AN-6 Plano de Análisis No. 19**  
**Manzana 001-053**

**AN-19 Plano de Vialidades**

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso



Localización



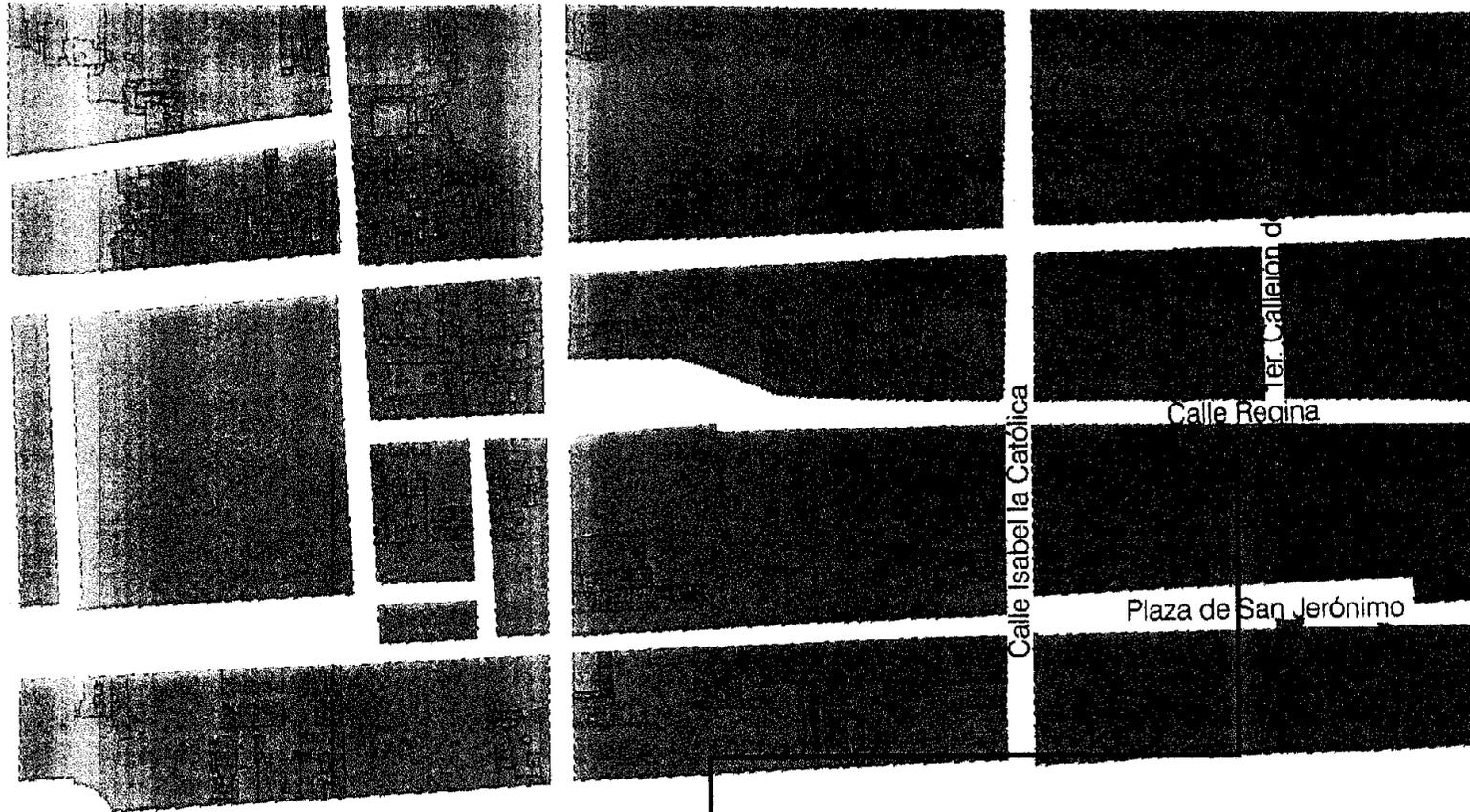
Vivienda



Manzanas del Polígono

Usos Predominantes

Polígono Vizcaínas



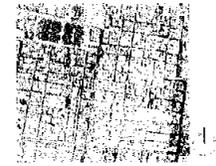
PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
 RESTRUCTURACION DE LA MANZANA 001-053  
 CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
 Ciudad de México  
 Manzana 001-053  
 s/E

AN-6 Plano de Análisis No. 20  
 Manzana 001-053

AN-20 Plano de Usos:  
 Vivienda.

Esc: s/e  
 Ivett Flores Núñez.  
 Asesora: Arq. Ada Avendaño  
 Enciso

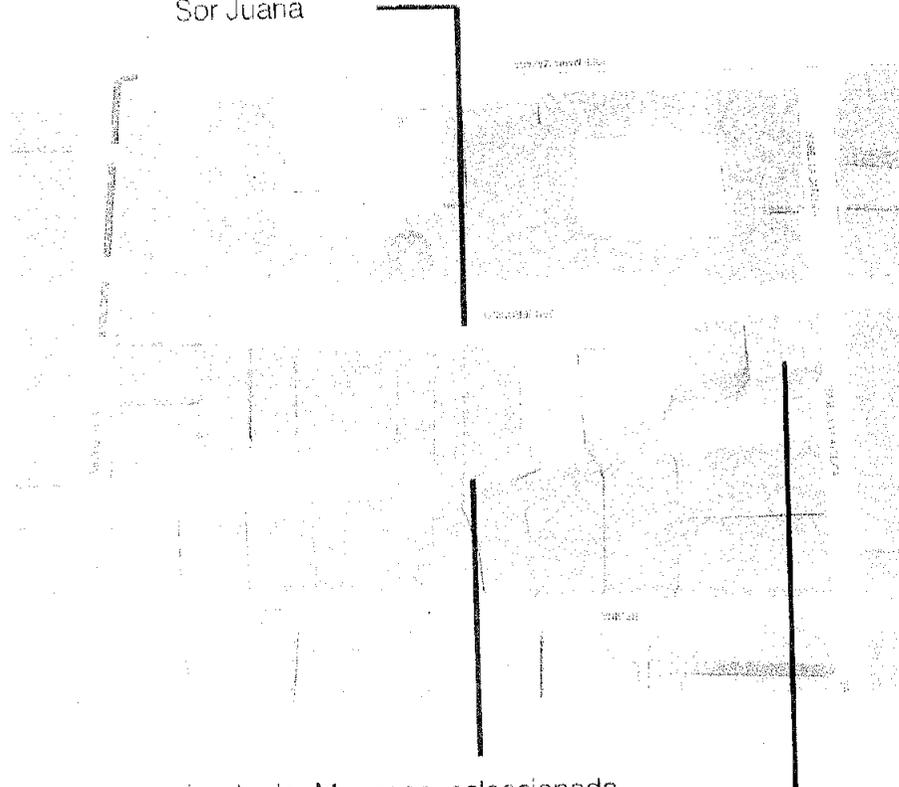


Localización

## AN-21 Maqueta de Zona

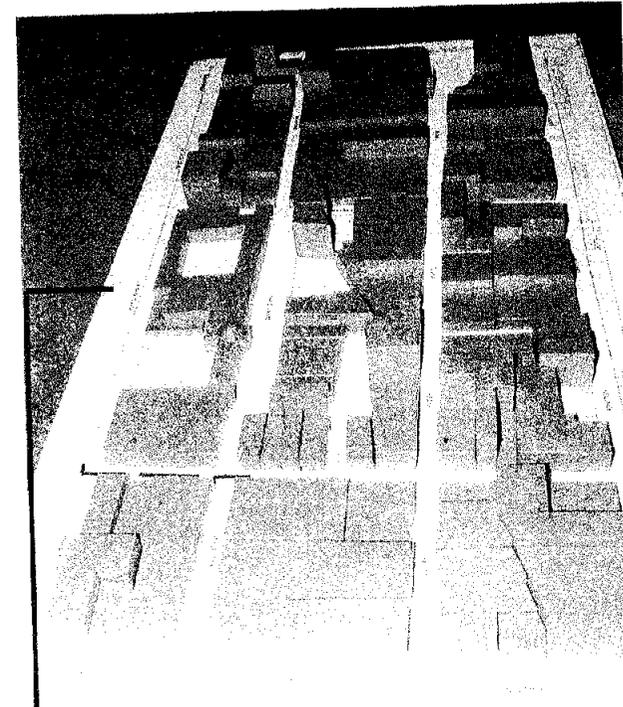
Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso

Plaza de San Jerónimo, la cual tiene por  
fachada sur a la Universidad del Claustro de  
Sor Juana



Volumetría de la Manzana seleccionada  
Los espacios que se encuentran sin  
construcciones, actualmente es  
estacionamiento, éste espacio es cortado  
por dos predios que no están catalogados  
por el INHA.

Edificios de mayor altura  
en la manzana 001-053



Volumetría de la Zona de estudio.  
Las fachadas de las calles  
principales se componen de  
edificios de mayor altura, y  
conforme nos introducimos, las  
alturas de las edificaciones van  
disminuyendo.

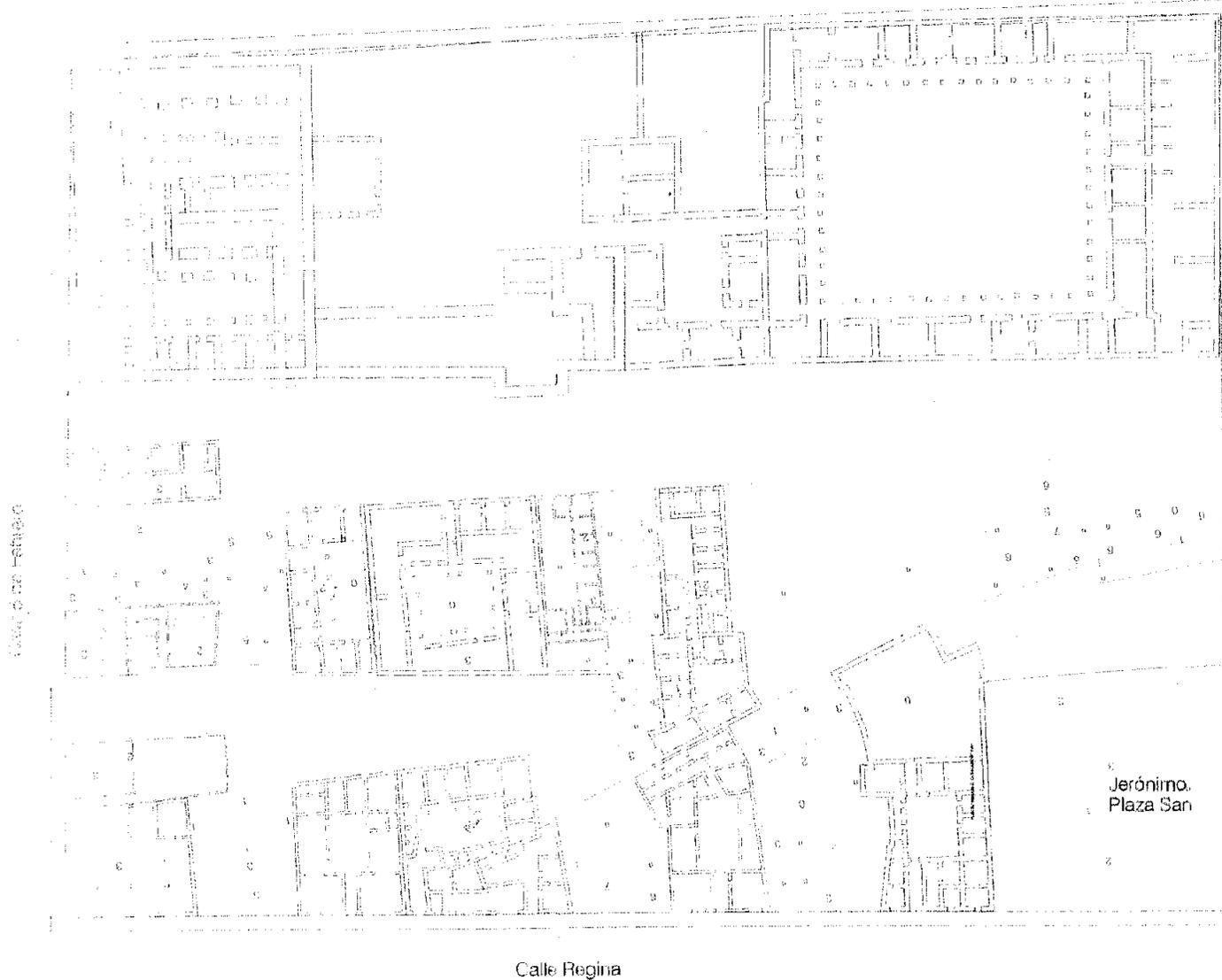
PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO



Localización

IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

Ese: o/e  
Ivett Flores Núñez.  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Calle Isabel la Católica

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
REPUBLICANIZACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO



Localización



Fachada Oriente  
Calle 5 de Febrero

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
S/E

**AN-14 Plano de Análisis No. 23**  
**Manzana 001-053**

**AN-23**

**Fachadas**

Esc: s/e

ivett Flores Núñez

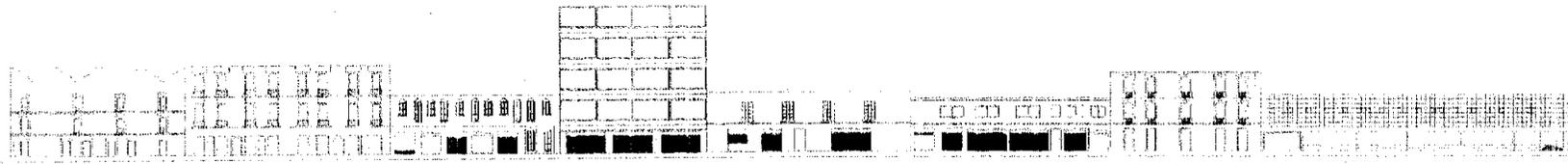
Asesor: Arq. Ada Avendaño

Enciso

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RECONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO



Localización



Fachada Norte  
Calle Regina

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
S/E

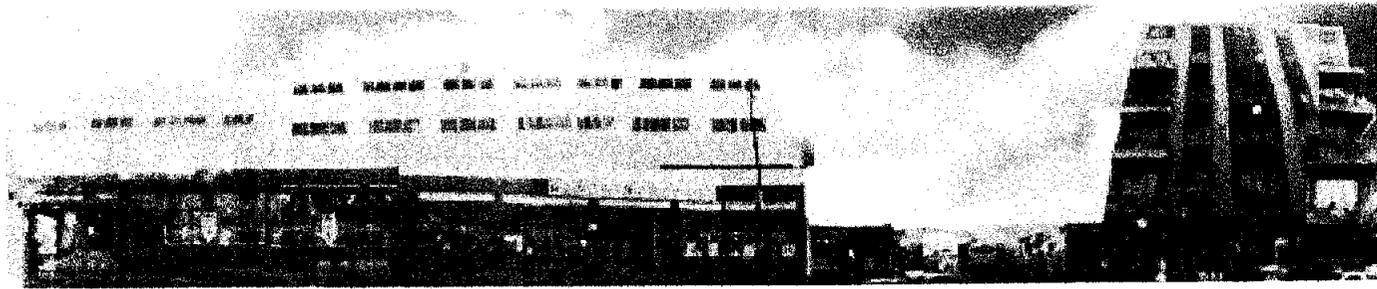
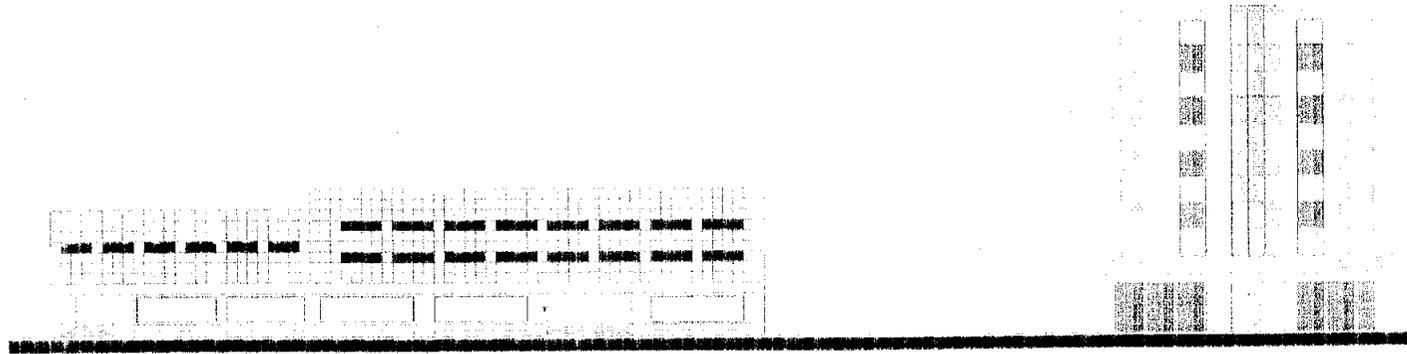
**AN-15** Plano de Análisis No. 24  
Manzana 001-053

**AN-24** Fachadas

Esc: s/e  
Ivett Flores Núñez  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización



Fachada Poniente  
Calle Isabel la Católica

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
RESTRUCTURACIÓN DE LA MANZANA 001-053  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
S/E

AN-16 Plano de Análisis No. 25  
Manzana 001-053

AN-25

Fachadas

Esc: s/e  
Ivett Flores Muñoz  
Asesora: Aro. Ada Avendaño  
Enciso

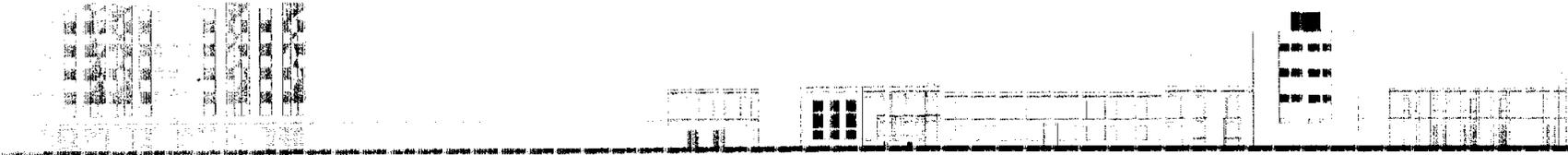


Localización

# IV.3 LEVANTAMIENTO FÍSICO

## IV. ANÁLISIS DE LA MANZANA

133



Fachada Sur  
Calle San Jerónimo

PROYECTO DE VIVIENDA TIPO LOFT  
CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE MÉXICO

Intervención en el Centro Histórico de la  
Ciudad de México  
Manzana 001-053  
S.E

AN-17 Plano de Análisis No. 26  
Manzana 001-053

AN-26

Fachadas

Escala: s/e  
Ivett Flores Núñez  
Asesora: Arq. Ada Avendaño  
Enciso



Localización

**ANÁLISIS, GRADO DE INTERVENCIÓN Y PROPUESTA  
DE CADA PREDIO DE LA MANZANA 001-053**

ISABEL LA CATÓLICA 96 ESQ. C/ SAN JERÓNIMO

Inmueble no catalogado por el INHA.

Sup. Terreno: 423.58 m<sup>2</sup>

Sup. Predio: 392.80 m<sup>2</sup>

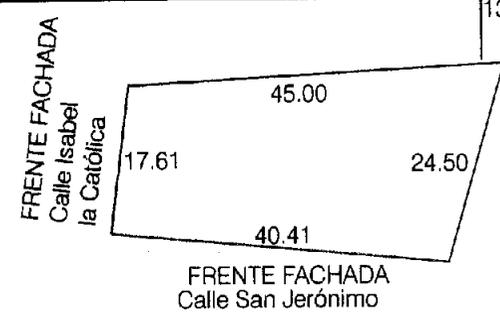
Sup. Libre: 30.79 m<sup>2</sup>

Sup. Construida: 2026.09 m<sup>2</sup>

Niveles: 6

Uso suelo: Pb - Comercio

1er. A 5o. Nivel: Vivienda



**1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)**

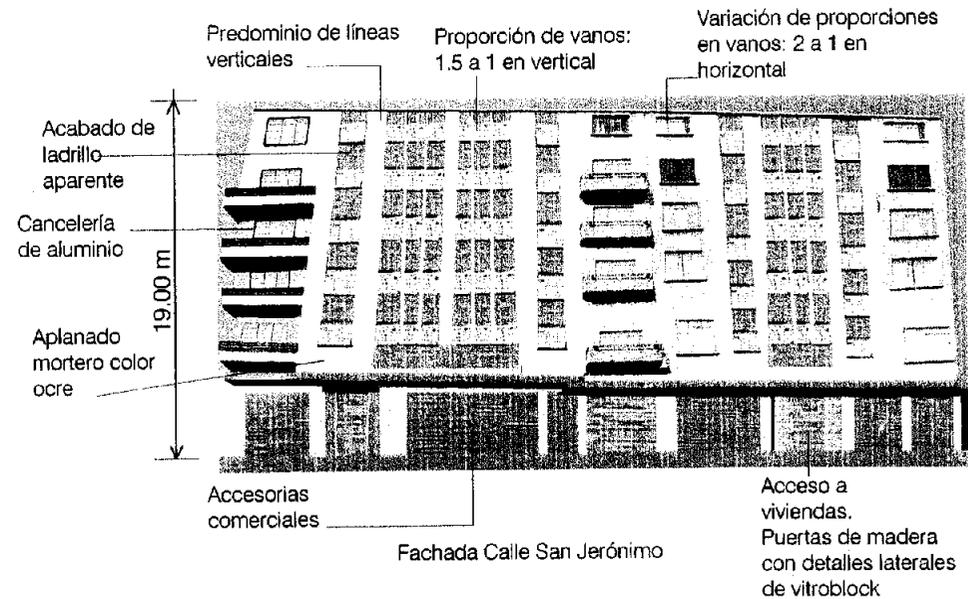
Este edificio no catalogado por el INHA, de 6 niveles, cuenta con una altura total de 19 metros. En general es un edificio relativamente nuevo, comparado con sus colindantes. Construcción del siglo XX. En planta baja su uso se destina a comercio, y en los demás pisos es vivienda de interés medio - bajo.

El edificio cuenta con una estructura de concreto armado. Tiene aplanados a base de mortero de colores ocre. El lenguaje de este edificio manifiesta una época distinta a la de sus vecinos, sin embargo, respeta las proporciones de vanos, los cuales son de 2 tamaños en proporciones:

1.5 a 1 en vertical, 2 a 1 en horizontal.

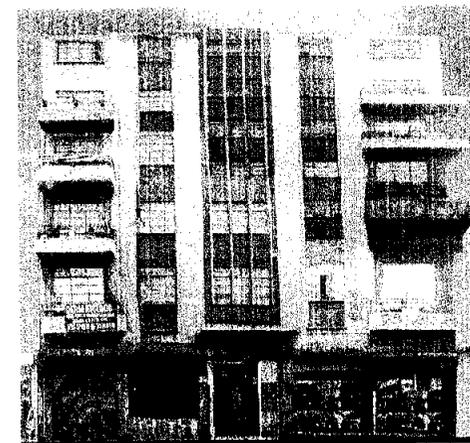
En la esquina del edificio presenta balcones, cuya cancelería es de aluminio y el barandal de metal. Una referencia de que es un edificio actual es la textura del aplanado y el color ocre, aunando a esto el acabado de ladrillo aparente en las partes inferiores de las ventanas de proporciones verticales.

En la planta baja hay accesorias para el comercio y accesos a la vivienda. Estas últimas puertas son de madera con detalles laterales de vitrobloc.



Fachada Calle San Jerónimo

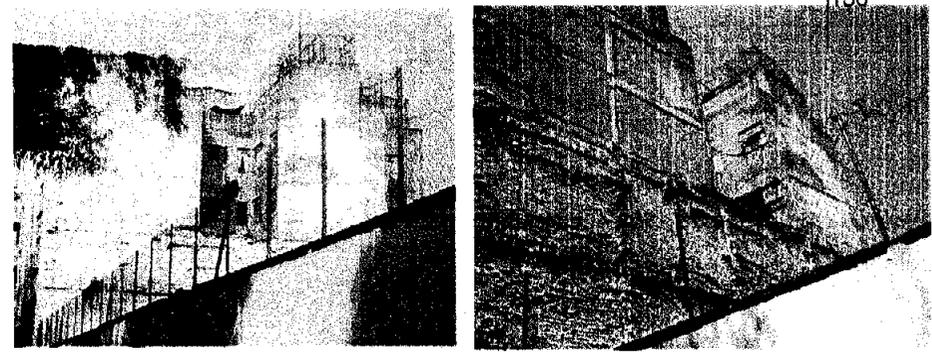
**Al estar este edificio en la esquina de la manzana y ser parte del límite vertical de la plaza, considero que no cumple su objetivo de ancla a los peatones de la calle Isabel la Católica hacia la plaza San Jerónimo mediante los locales comerciales.**



Fachada Calle Isabel la Católica

## 2.- DIAGNÓSTICO

Edificio de estructura de muros mixtos, de tabique en las 3 primeras plantas y de concreto prefabricado en los siguientes 3 niveles, ambos con aplanado. En fachada existe tabique aparente como recubrimiento en algunas zonas, los balcones cuentan con manguetería y barandales metálicos. Los entresijos son de concreto armado al igual que la cubierta. Trabes y columnas de concreto armado de sección aproximada de 30 x 30 cm. El edificio se adecua a la zona en cuanto a proporciones de vanos y altura total. En cuanto a la calidad arquitectónica del inmueble, no la considero buena, ya que, partiendo de que su época de construcción es reciente (comparado con los edificios colindantes) no presenta ninguna propuesta novedosa ni en materiales ni en cuanto a abstracción de formas. Presenta unidad de materiales de acuerdo al contexto.



Vistas laterales del edificio

## 3.- PROPUESTA

Remodelación de este edificio y adicionar el predio colindante, que actualmente es un estacionamiento. Conservando el mismo lenguaje en fachada, pero con una propuesta contemporánea. El uso que se dará a este edificio serán los mismos con los que cuenta actualmente, que son: en la planta baja comercio y en las plantas del 1er piso al 5to. Serán de vivienda tipo loft.

Se pretende aprovechar la estructura del edificio existente, así como su cimentación, pues no se agregará ningún nivel más.

La parte inferior destinada al comercio, tendrá accesos directos desde la plaza de San Jerónimo y la calle de Isabel la Católica hacia el interior de la manzana, es decir, al corredor comercial y sus descansos o ISLAS, que despertarán en el peatón la curiosidad de saber qué es lo que existe después de. El acceso hacia las viviendas se hará por el interior de la manzana delimitando perfectamente lo que será la ZONA PÚBLICA DE LA PRIVADA.

Este edificio tendrá conexión con el edificio colindante de estacionamiento (que también es parte de la propuesta), mediante puentes ligeros, que al mismo tiempo que servirán de vínculo entre estos dos espacios, enmarcará el acceso a la CICATRIZ DE LA MANZANA.

Este edificio también tendrá conexión con los edificios colindantes al de estacionamiento, específicamente a sus azoteas, que en la propuesta serán terrazas ajardinadas, desde las cuales se podrá dominar visualmente cierta parte del Centro Histórico y servirá de Jardín a los habitantes de este edificio.

Sin embargo, como se menciona en la descripción del concepto general de la manzana, no serán las únicas terrazas existentes en el proyecto, puesto que en la zona de comercios, que es la colindante a la calle 5 de Febrero también existirán algunas terrazas ajardinadas pero dedicadas exclusivamente a los usuarios de los comercios establecidos dentro de la manzana.

Este edificio actualmente no cuenta con elevadores, sin embargo son parte de la propuesta.

### CONCEPTO DE EDIFICIO:

Se pretende dar ligereza en cuanto a fachadas, y proponer materiales y formas contemporáneas en las fachadas interiores, ya que en las exteriores se pretende dar continuidad a las proporciones del contexto, pero hasta donde sea posible mimetizar en uno solo el lenguaje de la fachada interior con la exterior. La ligereza antes mencionada se pretende lograr mediante elementos no masivos y levedad en el basamento del edificio, colocando accesos al interior de la manzana generando así PERMEABILIDAD entre las actividades y peatones del interior con el exterior.

## SAN JERÓNIMO S/N.

Sup. Terreno: 780.53 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: -  
Sup. Libre: 780.53 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: -  
Niveles: -  
Uso suelo: Estacionamiento  
Clave Predio: 001-053.17

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Este predio actualmente atraviesa parcialmente la manzana, ya que justo a la mitad de ésta existen patios de dos viviendas. El uso que se le da es de estacionamiento, sin embargo, los requerimientos de la zona no se satisfacen con este poco espacio dedicado para tal fin. El acceso a este estacionamiento es por la calle de Isabel la Católica. Este predio está delimitado por las fachadas posteriores de las viviendas, cuyas alturas varían de los 2 hasta los 6 niveles. El predio tiene una forma sumamente irregular en planta, por lo que dificulta aún más el acomodo de los pocos autos que ahí se estacionan.

### 2.- DIAGNÓSTICO

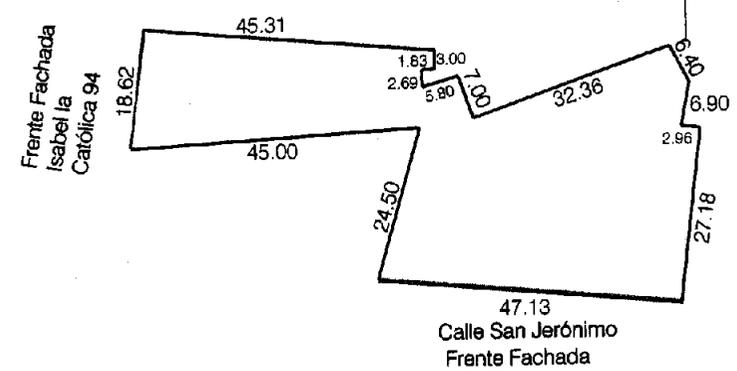
Este predio es justo el CORAZÓN DE LA MANZANA, y al no responder correctamente a las necesidades de estacionamiento de la zona, y mucho menos al estar legalmente establecido, se hace factible la actuación en el predio.

### 3.- PROPUESTA

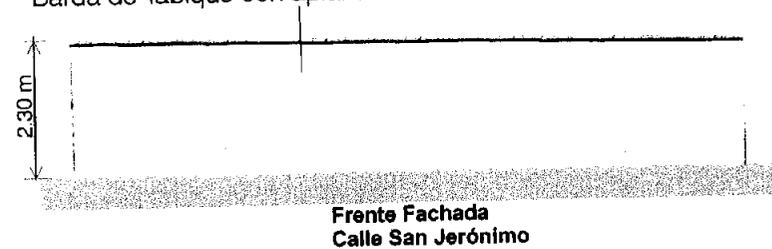
Abrir completamente este corazón de lado a lado de la manzana para generar el pasaje comercial, dando una forma más homogénea y regular, cuyas limitantes verticales sean el edificio de vivienda que se va a remodelar y el de estacionamiento, dicho pasaje estará limitado horizontalmente por los puentes que conectan la vivienda al edificio de estacionamiento y a las terrazas que estarán en los edificios contiguos.

Con esto se pretende generar ángulos visuales desde la calle Isabel la Católica y la 5 de Febrero, y desde el interior de la misma manzana, propiciando con esto fachadas más interesantes de las fachadas posteriores de los inmuebles colindantes en la misma manzana.

Este pasaje se vinculará con la Plaza de San Jerónimo mediante los accesos comerciales y una abertura que da directo a una isla interna, cuyo propósito será presentar obras artísticas creadas por los habitantes de los LOFTS y por los estudiantes de la Universidad del Claustro de Sor Juana, lo que será un imán para la zona, y por consiguiente deberá existir una mayor seguridad.



Barda de Tabique con aplanado de mortero



Frente Fachada  
Calle San Jerónimo



Frente Fachada  
Calle Isabel la Católica

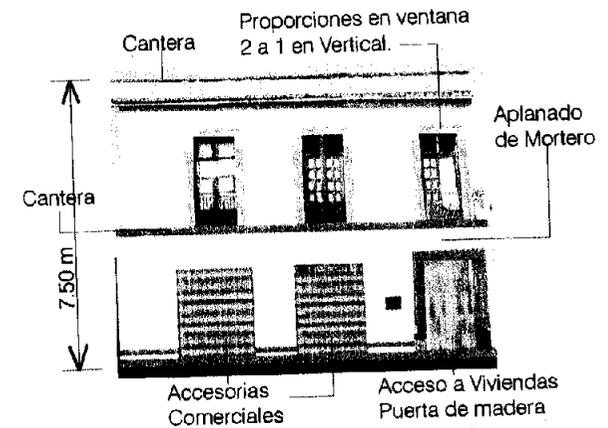
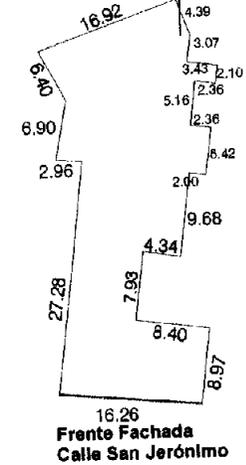
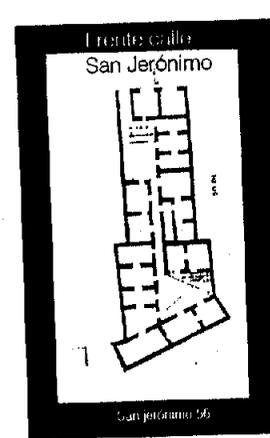
## SAN JERÓNIMO No. 56.

Inmueble catalogado por el INHA.  
Sup. Terreno: 806.50 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 559.67 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 246.83 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 1117.44 m<sup>2</sup>  
Niveles: 2  
Uso suelo: Vivienda

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

El inmueble de 2 niveles cuenta con una fachada en buen estado, los interiores están deteriorados, sin embargo es habitado por varias familias, ya que es una vecindad construida en el siglo XIX. El uso original era habitación, y el actual es habitación con comercio. El edificio atraviesa la manzana en su parte central. Esta vivienda es habitada por clases populares. Forma parte de un conjunto de casas semejantes que comparten espacios arquitectónicos descubiertos y servicios. El dimensionamiento y número de locales obligan al desarrollo de diversas funciones domésticas en un sólo local. Su partido en la planta baja se compone de accesorias con acceso directo a la calle; se conforma de un patio y una escalera, que en este caso no es central, sino que se encuentra al fondo del inmueble, en torno a los cuales se desarrollan las habitaciones a todo lo largo del predio. La fachada presenta modificaciones en los vanos de la planta baja, el interior presenta agregados. En 1987 se restauró la fachada.

Las proporciones de los vanos que tiene en fachada este inmueble (2 a 1 en vertical) se conserva a lo largo del resto de frente de manzana, en algunos casos también los balcones se repiten, conservando proporciones y materiales.

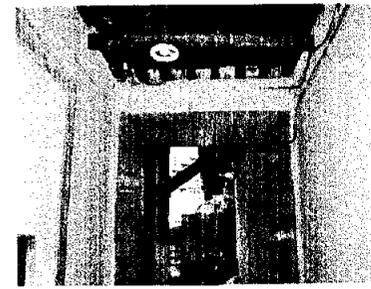


## 2- DIAGNÓSTICO

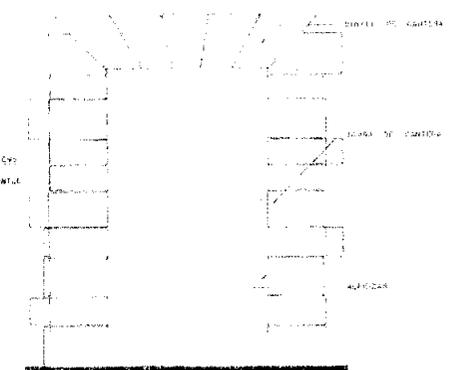
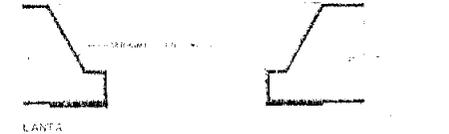
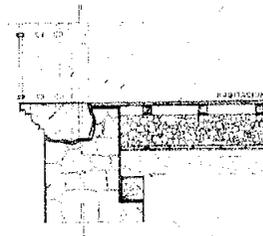


Estructura a base de muros de tabique, tezontle y tepetate, recubiertos con aplanado color ocre por el interior y fachada principal, en ésta última uso de balcones con marcos de cantera y barandales metálicos. Entrepisos a base de vigas de madera de pino. (Entablado). La forma de los entrepisos y cubierta es plana franciscana. El ancho de los muros es de 65 centímetros.

Estado de la edificación: La mayor parte de la estructura está deteriorada, sin embargo, sus acabados tanto interiores como exteriores están en buen estado.

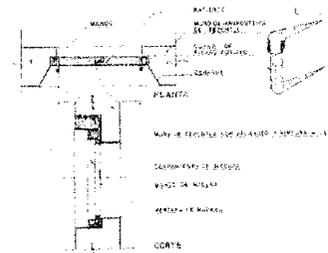
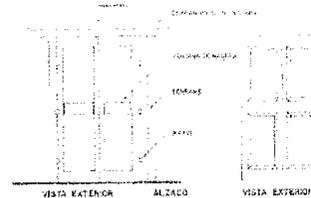


BARANDA DE MADERA POR LINDO  
 COMISA DE CANTERA  
 CERRAME  
 MISO INTERIOR DEL MURO  
 REFORZAMIENTO DE SILLARADO  
 DE TIZABOLLA  
 DAKOTE DE PISO DE 7 - 7 CM  
 PISO DE DUELA MACHONERADA  
 RELENGO DE PIEDRA

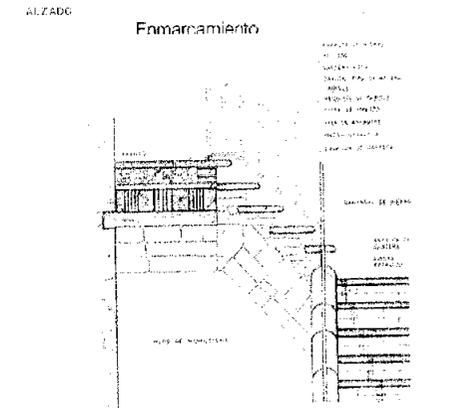


TEJANAL, EXTERIOR DE LINDO  
 VIGA DE PISO DE BOCAN DE  
 SERRADO  
 VIGA DE BARRAQUE, DE SERRADO  
 MURO DE MAMPOSTERIA DE TEZONTLE

Entrepiso



Ventana



Pasillo y Escalera

El edificio se adecua perfectamente al contexto en cuanto a alturas, proporciones y materiales. Su calidad arquitectónica y unidad en materiales son adecuados al lugar.

## 3- PROPUESTA

En este edificio se propone:

- 1.- Reubicar las viviendas de la última parte del inmueble al edificio de vivienda que se propone en el edificio contiguo, ya que es la parte en la que se propone el corredor comercial.
- 2.- Obras de consolidación, encaminadas a recuperar la capacidad de trabajo de la estructura, ya que está en mal estado y
- 3.- Limpieza general del inmueble, es decir, se procederá al desalojo de escombros y basura acumulados en patios, locales, azoteas, pasillos, etc.
4. Lo anterior con la finalidad de utilizar la azotea de este inmueble como terraza cuya función sea para albergar una cafetería con una parte al aire libre, lo que dará desde aquí una vista de todo el corredor de la manzana.



## SAN JERÓNIMO 58

Inmueble no catalogado por el INHA.  
Sup. Terreno: 417.50 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 322.69 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 94.81 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 968.06 m<sup>2</sup>  
Niveles: 3  
Uso suelo: Vivienda

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

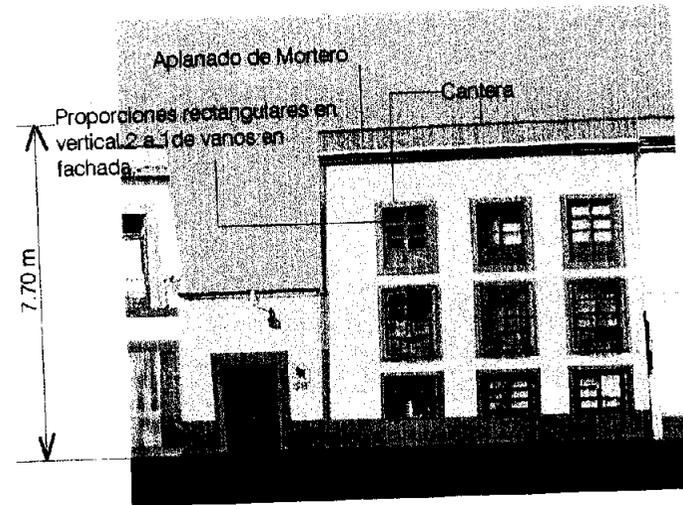
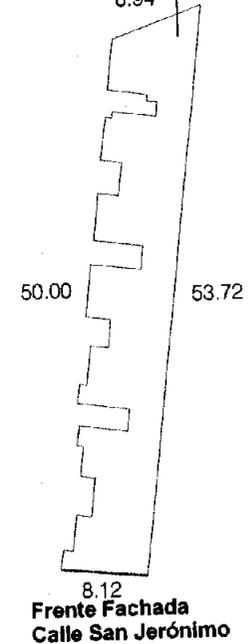
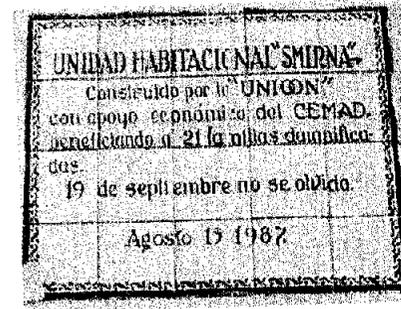
El inmueble fue construido en 1987 con la finalidad de dar vivienda a los damnificados que perdieron sus casas durante el sismo de 1985. Es una vecindad del siglo XX que conserva las proporciones de los inmuebles contiguos, sin embargo su fachada es simplemente una pantalla que poco se conecta con el interior. El acceso a esta unidad es lateral, por un corredor común a todas las viviendas. Este inmueble al no estar catalogado por el INAH hace más factibles las propuestas de intervención, como es la que se hace en esta tesis de este predio, la cual se explicará en el punto 3 (propuesta).

### 2.-DIAGNÓSTICO.

Estructura a base de muros de tabique, con traveses y columnas de concreto armado, aplanados interiores de concreto martelinado color rosa, y por el exterior es de mortero color amarillo ocre. Entrepisos de concreto armado así como la cubierta de azotea. El estado de la construcción en general es bueno, considerando su reciente construcción. En cuanto a la adecuación del edificio al contexto es buena por las proporciones y la unidad en los materiales. Al ser un edificio relativamente nuevo está en buenas condiciones, tanto en fachada como en su estructura.

### 3.-PROPUESTA

La propuesta para este predio es radical para el proyecto general, puesto que se propone su demolición total para abrir paso y conectar las dos plazas, la existente, que es la de San Jerónimo y la que se propone en el interior de la manzana, y así generar la antes mencionada permeabilidad entre el interior y el exterior. Reubicando la vivienda en la ampliación del edificio ubicado en la esquina de la manzana entre las calles San Jerónimo e Isabel la Católica. Al mismo tiempo se propone la construcción de la continuación de la cafetería antes mencionada, misma que funcionará como marco de entrada a la plaza interior de la manzana, existirán puertas de acceso, ésto por el control de la seguridad.



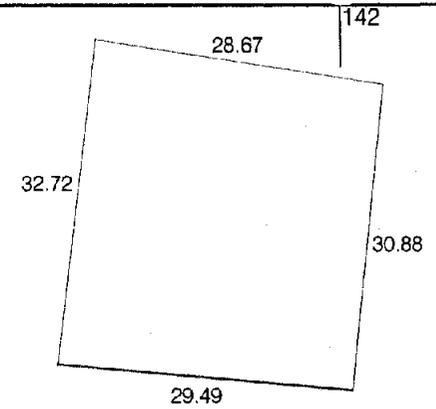


## SAN JERÓNIMO 62

Inmueble catalogado por el INHA.  
Sup. Terreno: 924.18 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 780.60 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 143.57 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 1624.81 m<sup>2</sup>  
Niveles: 2  
Uso suelo: Vivienda

## 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Época de construcción: siglo XVIII y XIX, su uso original y actual es habitación. Su régimen de propiedad es privado. La planta baja del inmueble es del siglo XVIII y el segundo nivel es del siglo XIX. Se conserva el partido original del monumento. Presenta un patio central al descubierto, en torno al cual se desarrollan las viviendas.



Frente Fachada  
Calle San Jerónimo

## 2.-DIAGNÓSTICO.

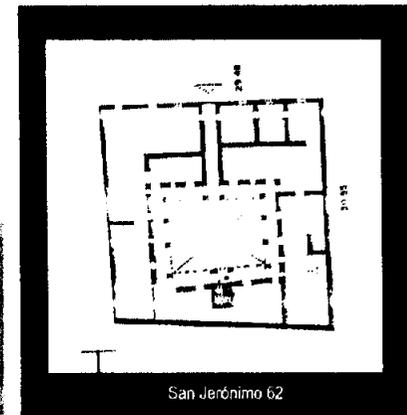
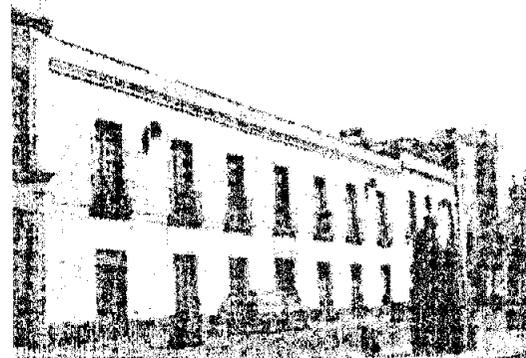
Su fachada principal es de aplanado amarillo, los muros son de ladrillo, tezontle y tepetate, los entresijos y la cubierta son de viga, entablado, y la forma de entresijos y cubierta es plana, franciscana. Los muros presentan un espesor de 50 centímetros.

La calidad arquitectónica del inmueble es buena, ya que el gran patio central dota de iluminación y ventilación suficiente a todas las viviendas, en cuanto a fachadas las proporciones de los vanos se adecuan al contexto en cuanto a alturas y unidad en los materiales. Sin embargo uno de los vanos cuenta con un toldo que no concuerda con el lenguaje general de la manzana. El edificio presenta deterioro en la estructura y en los acabados interiores, los exteriores se encuentran en buen estado.



## 3.-PROPUESTA

Como en el caso de los inmuebles anteriores se propone la limpieza de la fachada y azotea, ya que la estructura del edificio trabaja correctamente. Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas que sirvan a las viviendas, así como a los comercios que se proponen en la parte trasera, sobre la cicatriz.



## SAN JERÓNIMO 66

Sup. Terreno: 372.73 m<sup>2</sup>  
 Sup. Predio: 271.99 m<sup>2</sup>  
 Sup. Libre: 100.74 m<sup>2</sup>  
 Sup. Construida: 538.25 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 2  
 Uso suelo: Vivienda

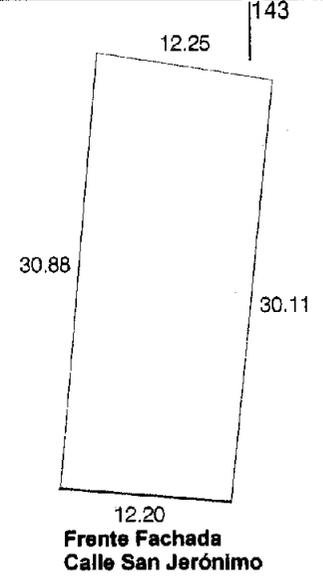
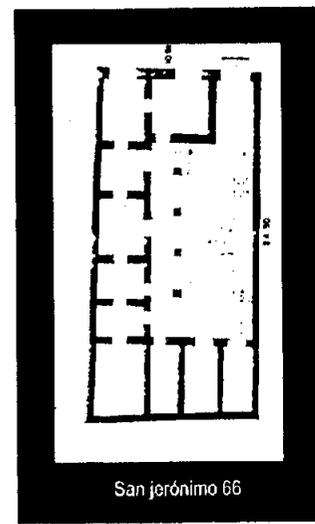
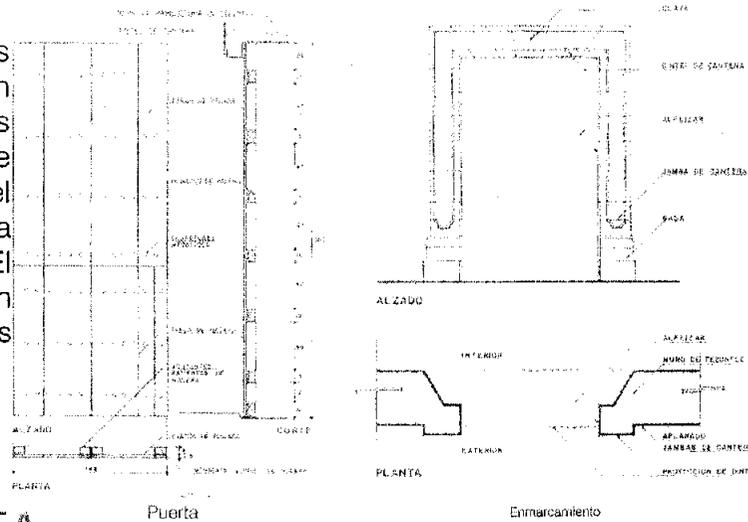
### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Edificio del siglo XVIII y XIX, cuya estructura espacial se basa en un patio central al cual se accede mediante un pequeño pasillo que da a la puerta principal del edificio. En torno a este patio se distribuyen las viviendas de esta vecindad. Al 2o. Nivel se accede mediante una escalera adosada al muro. Las viviendas que están justo frente al patio central, cuentan con un pasillo porticado. Las condiciones generales del edificio son buenas, sobre todo en cuanto a la estructura, sin embargo, los acabados están deteriorados.

### 2-DIAGNÓSTICO

La estructura de este edificio es a base de muros de tepetate, ladrillo y tezontle, con aplanado de mortero color amarillo ocre, y uso nuevamente de balcones con enmarcanientos de cantera, cancelería de madera y barandal metálico, el pretil cuenta con acabados de cantera en la fachada principal. Los entrepisos son de viga, entablado. La forma de los entrepisos y de la cubierta son planas, franciscanas.

Estado de la edificación: Las condiciones físicas del edificio son adecuadas, sin embargo, los acabados están tan deteriorados que son la causa de insalubridades en el lugar. En 1987 fue restaurada la fachada. Ancho de muros: .60 m. El edificio se adecua al contexto en unidad de materiales, proporciones de vanos y alturas totales..



Líneas de Cantera

Aplanado de Mortero



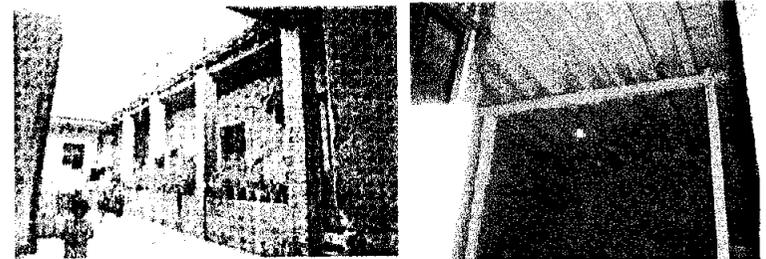
Proporciones de 1 a 2 en VANOS

Calle San Jerónimo

### 3-PROPUESTA



Se propone la reparación del edificio, esto comprende: remosamiento de pisos y recubrimiento con piezas de características iguales o similares a las originales; cambio de elementos dañados en entrepisos y cubiertas que no ameriten una revisión estructural; remamposteos y resanes en muros. Y reutilización de la azotea para convertirla en terraza ajardinada.

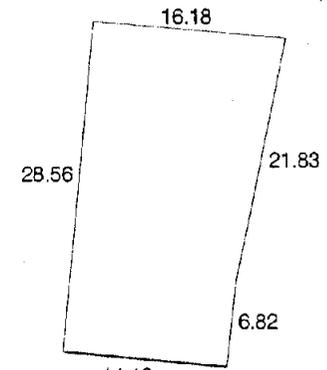


### SAN JERÓNIMO 63

Sup. Terreno: 425.65 m<sup>2</sup>  
 Sup. Predio: 356.04 m<sup>2</sup>  
 Sup. Libre: 69.61 m<sup>2</sup>  
 Sup. Construida: 1721.73 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 4  
 Uso suelo: Habitacional

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

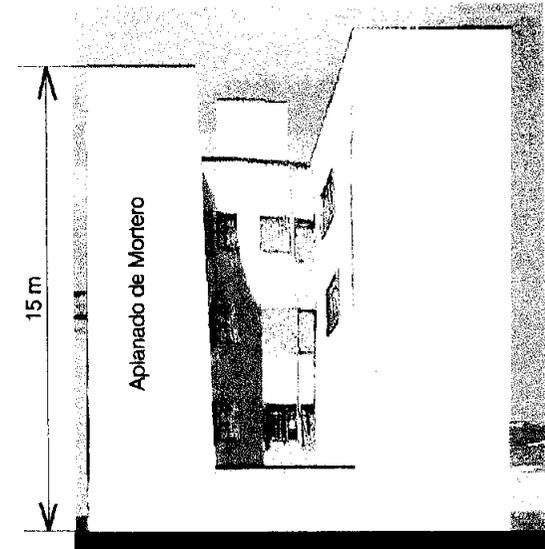
Edificio no catalogado de 4 niveles, con una altura total de 15 metros. El acceso a este edificio es por el edificio colindante, es decir, no tiene uno propio. Cuenta con un patio central, en torno al cual se desarrollan las viviendas. La altura de este edificio se dispara en relación con los colindantes en la manzana, sin embargo, está dentro de los límites establecidos por los reglamentos. El color ocre de sus acabados son una muestra de que el inmueble se construyó en épocas recientes, y sobre todo, su sistema constructivo.



14.12  
**Frente Fachada**  
**Calle San Jerónimo**

### 2.-DIAGNÓSTICO

El edificio se construyó en la época independiente de México (Siglo XIX), cuando por la influencia de materiales y técnicas de procedencia extranjera, amplían la forma de construir en la Ciudad de México. La utilización de la prefabricación e industrialización, sin olvidar por ello el empleo de los materiales y técnicas tradicionales empleados en los siglos anteriores, muy probablemente la cimentación sea de plataformas de concreto y pilotes. En la estructura se utilizó tabique, traveses y columnas de concreto armado. Aplanado de mortero. La fachada principal del edificio se resume a dos muros ciegos, en medio de los cuales aparece el patio, y al fondo otro muro con ventanas de proporciones 1 a 1 con cancelería de aluminio, sin enmarcamiento alguno como en las fachadas de los demás edificios. Los muros colindantes a los demás predios, no cuentan con recubrimiento alguno, tampoco en la fachada trasera, es decir, la que da al interior de la manzana. El edificio no se adecua al contexto en alturas ni en formas de vanos, esto tal vez se debe a que la época de construcción es diferente a todos los demás, sin embargo no hubo intento de integración, su calidad arquitectónica tampoco la considero adecuada, ya que el patio principal actúa como patio de servicio y da a la fachada principal de la manzana por la calle San Jerónimo.



**Calle San Jerónimo**

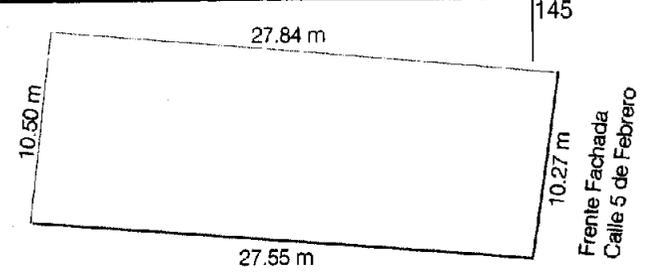
### 3.-PROPUESTA

Como en el caso de los inmuebles anteriores se propone la limpieza de la fachada y azotea, ya que la estructura del edificio trabaja correctamente. Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas que sirvan a las viviendas, así como a los comercios que se proponen en la parte trasera, sobre la cicatriz.

Intervención de las fachadas colindantes y la trasera.

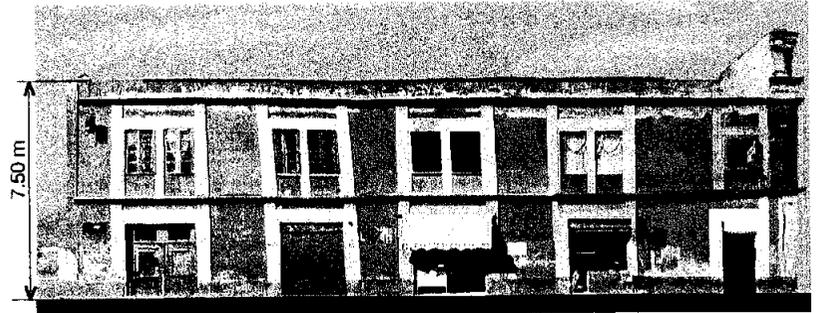
**SAN JERÓNIMO 70.**

Sup. Terreno: 287.24 m2  
 Sup. Predio: 287.24 m2  
 Sup. Libre: -  
 Sup. Construida: 700.06 m2  
 Niveles: 2  
 Uso suelo: Habitacional



Frente Fachada  
 Calle 5 de Febrero

**Frente Fachada  
 Calle San Jerónimo**



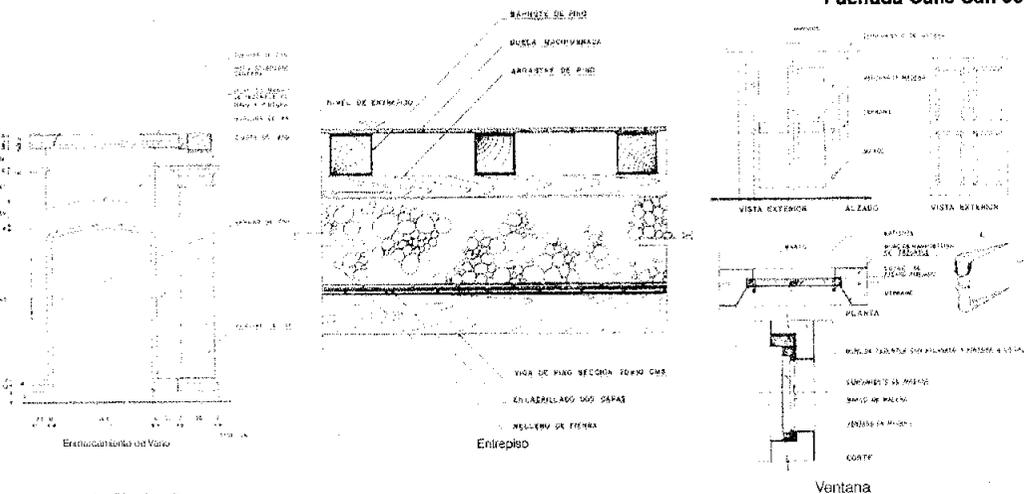
**Fachada Calle San Jerónimo**

**1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)**

Inmueble sumamente deteriorado en cuanto a estructura, acabados, instalaciones. Construcción del siglo XVIII y XX, con accesorias en la planta baja y viviendas en la alta. Las proporciones de los locales comerciales son 1 a 1, así como las viviendas que corresponden a estos locales en la planta alta, mientras que existen dos viviendas tanto en la planta baja como alta, cuyas proporciones son rectangulares. Cuenta con dos pequeñas bodegas que están separadas de las viviendas y los locales comerciales por el bloque de escaleras en forma de U.

**2- DIAGNÓSTICO**

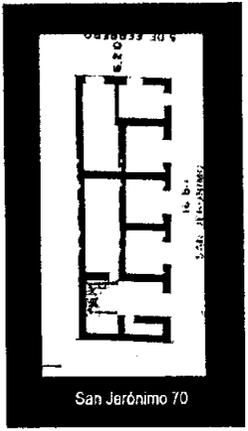
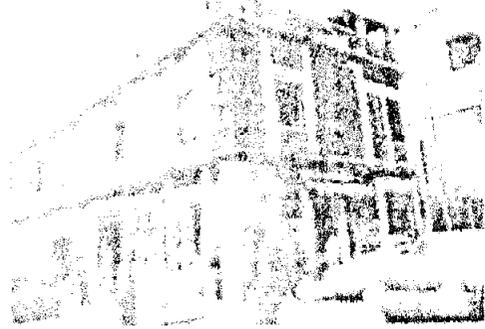
Estructura a base de muros de tezontle y piedra. El aplanado en fachada es de color guinda, las ventanas tienen cancelerías de madera y los enmarcamientos son dobles y de cantera. Las cornisas también son de éste último material, y tiene un nicho con escultura de las Ánimas del Purgatorio y cruces de tezontle. En el interior tiene agregados del siglo XX. Se adecua al contexto en proporciones de vanos y alturas en ambas fachadas, existe unidad en los materiales.



**Fachada Calle 5 de Febrero**

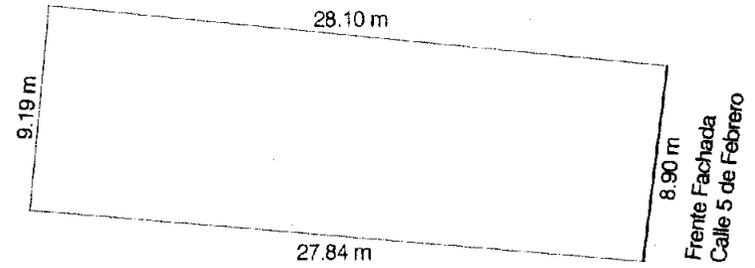
**3- PROPUESTA**

Se propone la consolidación de la estructura, y reparaciones generales al edificio, que comprenden remosamiento de pisos y recubrimiento total o parcial con piezas de características iguales o similares a las originales; cambio de elementos dañados en entresijos y cubiertas; remamposteo y resanes en muros; cambio total o parcial de puertas y ventanas; sustitución total o parcial de instalaciones, sin afectar la estructura o fisonomía del inmueble y, en general, todas aquellas obras de carácter menor como aplicación de pintura y aplanados.



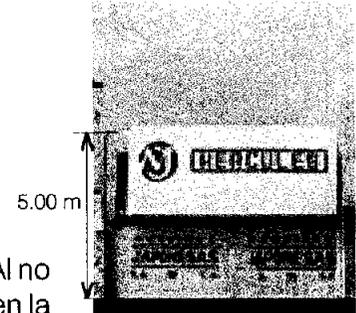
5 DE FEBRERO 69.

Sup. Terreno: 252.50 m2  
Sup. Predio: 252.50 m2  
Sup. Libre: -  
Sup. Construida: 505.00 m2  
Niveles: 2  
Uso suelo: Comercial



### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Construcción de 2 niveles dedicado exclusivamente a comercio, en la planta baja son accesorias y en la alta bodegas. El esquema espacial se reduce a un cuarto en ambas plantas comunicados por una escalera lateral. Presenta un gran anuncio comercial en la parte superior, el cual es parte de la gran contaminación visual que presenta la zona. La diferencia de niveles en este frente de manzana, así como en la calle Regina hace evidente las diferentes épocas de construcción de los edificios.



### 2.-DIAGNÓSTICO

Estructura a base de muros de mampostería, marcos de concreto armado. En general se encuentra en buen estado. Al no ser un inmueble catalogado por el INHA, su intervención se hace más factible. Existe adecuación al contexto, ya que en la zona abundan los locales comerciales de este tipo, que prácticamente funcionan como bodegas la mayoría de ellos.

### 3.-PROPUESTA

Se propone aumentar un nivel, de vivienda, para homogeneizar las alturas de esta fachada, respetando los lineamientos de diseño que se presentan más adelante, dando un lenguaje contemporáneo. Aprovechar la azotea de este nuevo nivel en la creación de terrazas.

## 5 DE FEBRERO 67.

Sup. Terreno: 262.32 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 210.19 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 52.13 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 721.36 m<sup>2</sup>  
Niveles: 3  
Uso suelo: PB: Comercio  
1er. Y 2o. Piso: Habitacional

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

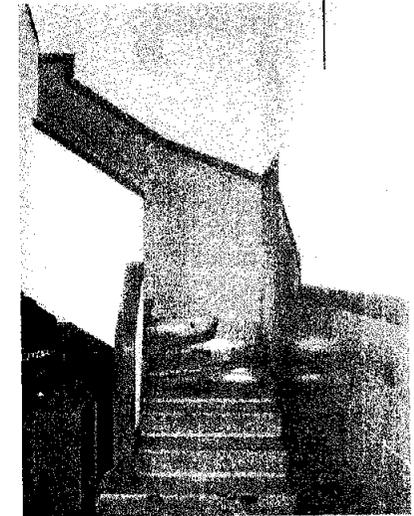
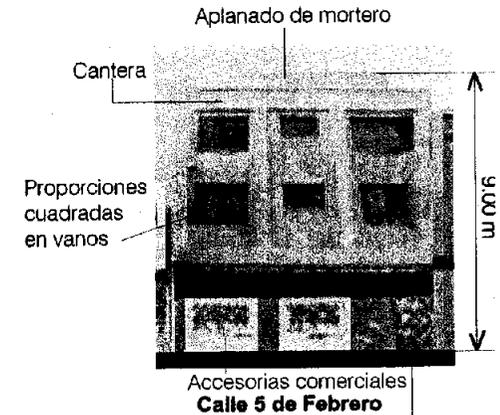
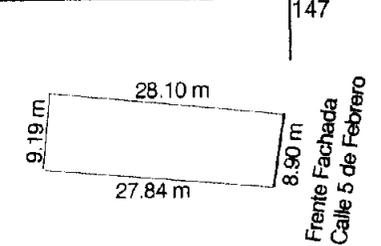
Inmueble de 3 niveles no catalogado por el INAH. La proporción en los vanos es de 2 a 1. En fachada existe un gran marco de cantera. Los aplanados son de mortero rosa. En la planta baja existen dos accesorias comerciales y el acceso principal a las viviendas, que da directo a las escaleras. El inmueble se encuentra en buenas condiciones físicas en cuanto a la estructura e instalaciones, sin embargo, los acabados, como en la mayoría de los edificios de esta manzana y los alrededores se encuentran deteriorados.

### 2.- DIAGNÓSTICO

Edificio con una estructura de muros de tabique y marcos de concreto armado. Entrepisos y cubierta también de concreto armado. Instalaciones en buen estado, ya se mencionó en el reconocimiento la condición de la estructura y los acabados. Su adecuación al contexto se manifiesta en las alturas de vanos y proporciones en general, así como en la unidad de los materiales.

### 3.- PROPUESTA

Reparación de acabados, tanto interiores como exteriores, aprovechamiento de azoteas como terrazas, ya sea para uso comercial o ajardinadas.



Acceso a viviendas

5 DE FEBRERO 65.

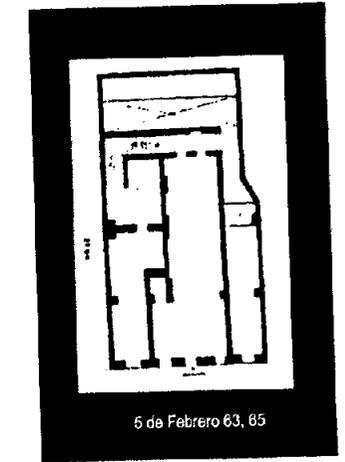
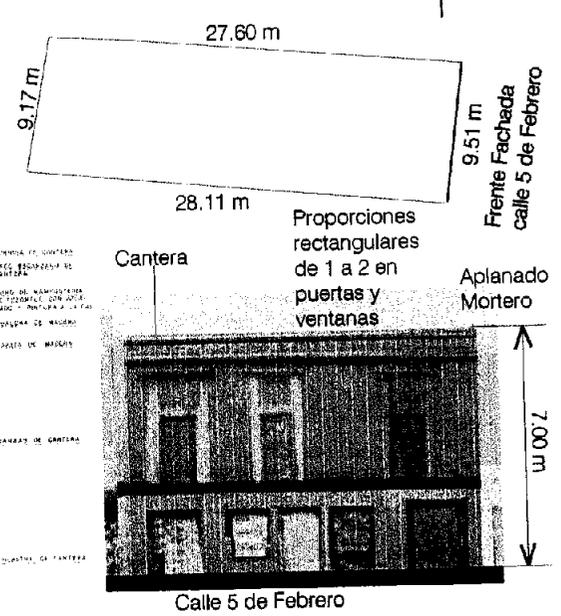
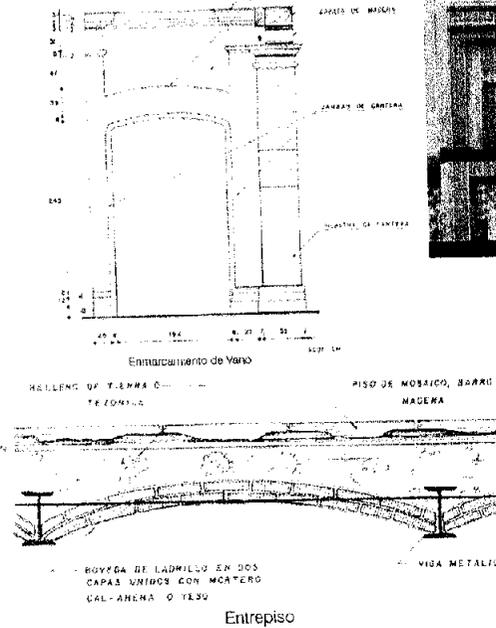
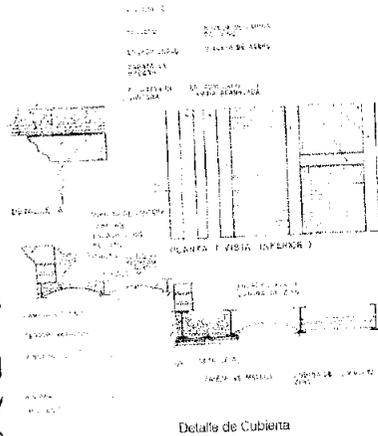
Sup. Terreno: 335.82 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 335.38 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 10.44 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 781.95 m<sup>2</sup>  
Niveles: 2  
Uso suelo: PB: Comercio  
1er. Piso: Habitacional

## 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Época de construcción: siglo XVIII, uso origina: Habitación, uso actual: Comercio, habitación. Inmueble catalogado por el INHA, tiene un nivel de protección 3. La planta se divide en tres partes en planta baja, una de dos locales comerciales, y junto a estos, un pasillo que comunica con el bloque de escaleras y el de servicios en la parte trasera, y en planta alta, las viviendas. No cuenta con balcones, en fachada, la proporción de los vanos es de 1 a 2 y los enmarcamientos de éstos son de cantera, con doble remate en la parte superior.

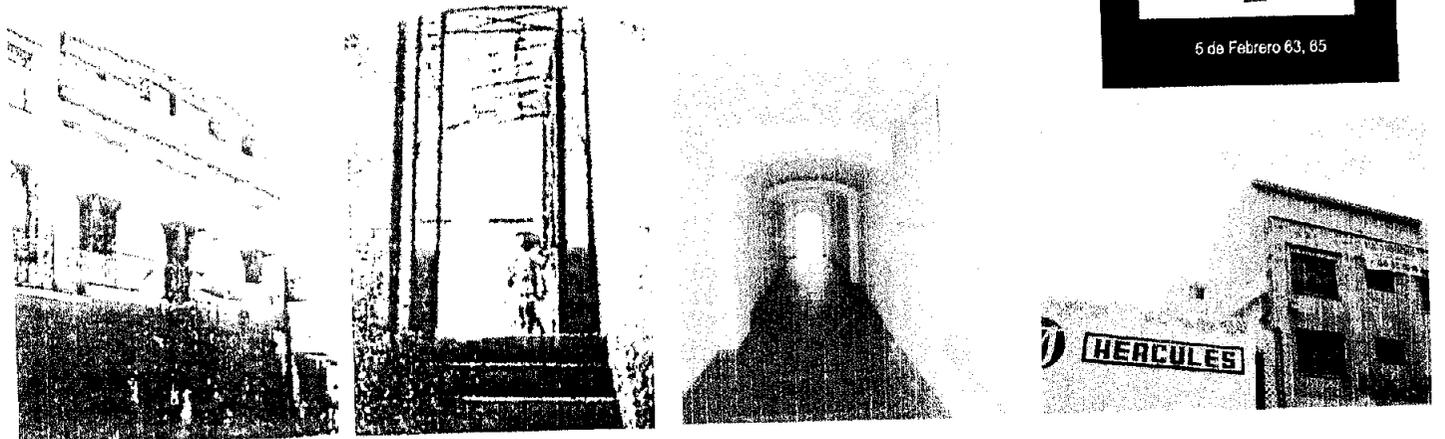
## 2. DIAGNÓSTICO

Edificio con sistema constructivo diferente al de los demás inmuebles al menos an cuanto a entrepisos se refiere, ya que se trata de vigas metálicas y bóvedas de ladrillo en dos capas unidos con mortero, cal - arena o yeso; y muros de concreto. Las instalaciones se encuentran en buen estado, sin embargo, los acabados están deteriorados, esto es en cuanto al aplanado, ya que la cantera está en buenas condiciones. Su estado de conservación es B. Los vanos de la fachada en planta baja fueron modificados, locales comerciales cerrados y abandonados. El patio se encuentra invadido por agregados, hay construcciones nuevas tanto en su interior como en la azotea. Conserva un 70% de los muros originales del siglo XVIII en la planta alta. Existe unidad en los materiales y proporciones en los vanos.



## 3. PROPUESTA

Este inmueble será parte de la entrada al pasaje comercial, por lo que se propone aumentar la altura del último nivel, y así crear la puerta al corazón de la manzana. Abrir accesos a estos comercios por la parte del pasaje. Convertir todo el edificio en comercial.



## 5 DE FEBRERO 59.

Sup. Terreno: 1513.34 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 64.31 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 1449.03 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 64.31 m<sup>2</sup>  
Niveles: 0  
Uso suelo: Estacionamiento.

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

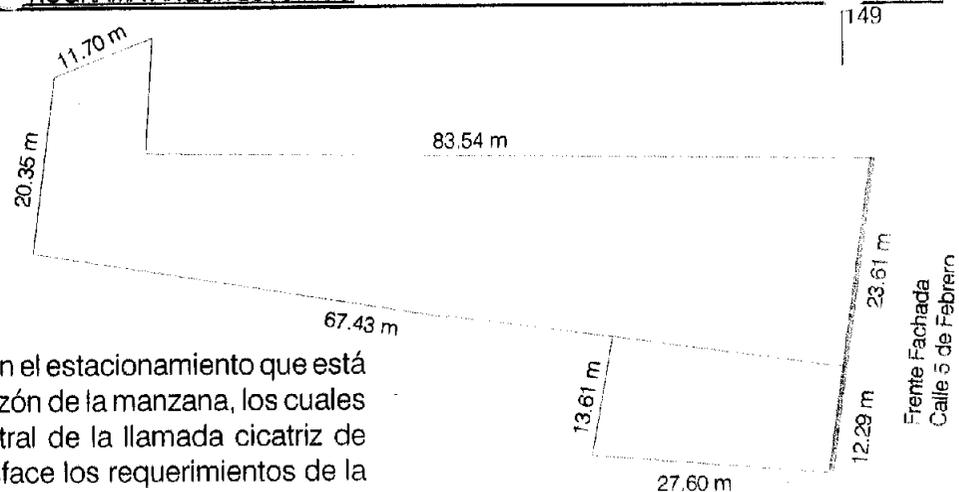
Este predio actualmente se utiliza como estacionamiento y es, junto con el estacionamiento que está del otro lado de la manzana, sobre la calle de Isabel la Católica, el corazón de la manzana, los cuales únicamente se separan por dos predios que están en la parte central de la llamada cicatriz de manzana. Dicho estacionamiento, al igual que el colindante, no satisface los requerimientos de la zona, contribuyendo a esto la forma tan irregular que presenta este predio.

### 2.- DIAGNÓSTICO

Ese predio cuenta con una caseta de vigilancia y recepción vehicular. Las instalaciones de este estacionamiento son sumamente básicas. Sus límites verticales lo constituyen las fachadas posteriores de los edificios de esta manzana, que en su mayoría son muros ciegos de acabados aparentes, siendo el más común el tabique. Las alturas de estos muros son sumamente irregulares, ya que van desde los 19 a los 7 metros.

### 3.- PROPUESTA

Este predio será la puerta al corredor, se propone dejar la Planta Baja sin construcción alguna, y así crear el acceso, colocando un primer piso de comercios sobre este acceso, contribuyendo así a enmarcar la entrada al corazón de la manzana y a homogeneizar el perfil de este frente.



Calle 5 de Febrero



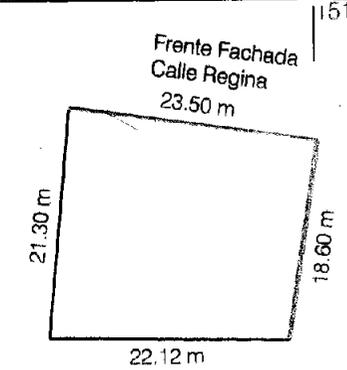
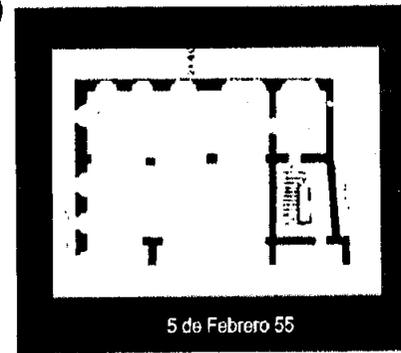


## 5 DE FEBRERO 55.

Sup. Terreno: 255.34 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 195.29 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 60.05 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 585.88 m<sup>2</sup>  
Niveles: 3  
Uso suelo: Comercio - Bodega.

## 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Su época de construcción es del siglo XVIII y XIX, su uso original era habitación, y el actual es comercio con bodegas. Gran parte de la planta baja fue modificada y el patio ya no existe. En la fachada de 5 de Febrero hay una cruz en relieve; en la de Regina hay un monograma de luna. El tercer nivel es posterior.



Frente Fachada  
Calle 5 de Febrero 55

## 2.- DIAGNÓSTICO

La fachada principal es de tezontle, aplanado rojo, los muros son de piedra, los entrepisos y la cubierta de viga (entablado), la forma de entrepisos y cubierta es plana, franciscana. El ancho de muros es de 70 centímetros. El edificio en términos generales está en buen estado. Este edificio es uno de los más representativos de la manzana, ya que el uso de los materiales, formas y proporciones, así como el remate dentado que presenta en la parte superior son característicos de esa época de construcción.

## 3.- PROPUESTA

Como en el caso de los inmuebles anteriores se propone la limpieza de la fachada y azotea, ya que la estructura del edificio trabaja correctamente.

Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas que sirvan a las viviendas, así como a los comercios que se proponen en la parte trasera, sobre la cicatriz.



Fachada Calle 5 de Febrero



Fachada Calle Regina



**REGINA 51.**

Sup. Terreno: 419.37 m<sup>2</sup>  
 Sup. Predio: 48.27 m<sup>2</sup>  
 Sup. Libre: 371.10 m<sup>2</sup>  
 Sup. Construida: - m<sup>2</sup>  
 Niveles: 3  
 Uso suelo: PB: Comercial  
 1er. Y 2o. Piso: Habitacional.

**1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)**

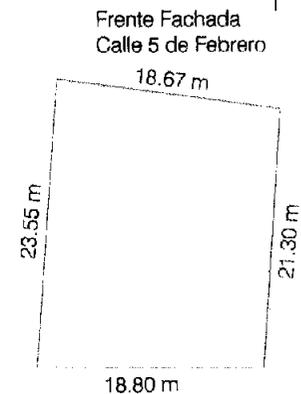
Inmueble no catalogado por el INAH. En planta baja existen locales comerciales y dos accesos a las viviendas. Es una vecindad con un patio central común a todas las viviendas. Los pasillos que conectan los accesos al patio central están muy mal iluminados, debido a que en general, las instalaciones de este edificio son muy deficientes, así como los acabados. En fachada, las proporciones de los vanos son: en la 1er. Planta de 1 a 3 y en la 2a. de 1 a 2.

**2.- DIAGNÓSTICO**

Es un edificio con muros de tabique y aplanado gris, marcos, losa y cubierta de concreto, así como las escaleras. En fachada no existe uniformidad en los colores de los comercios. Las ventanas no presentan enmarcamientos, su cancelería es de madera, las del 2o. Nivel tienen balcones con barandales metálicos. La adecuación al contexto sólo se cumple en la parte superior del inmueble, ya que en la planta baja, los acabados y colores de los comercios no armonizan con el resto de la fachada.

**3.- PROPUESTA**

Posibilidad de intervención en la fachada trasera, ya que será parte del límite vertical de la plaza comercial. Reparación de instalaciones y acabados tanto internos como externos.



Calle Regina



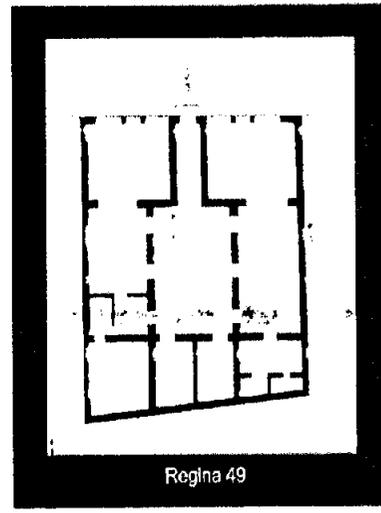
Acceso a viviendas

**REGINA 49.**

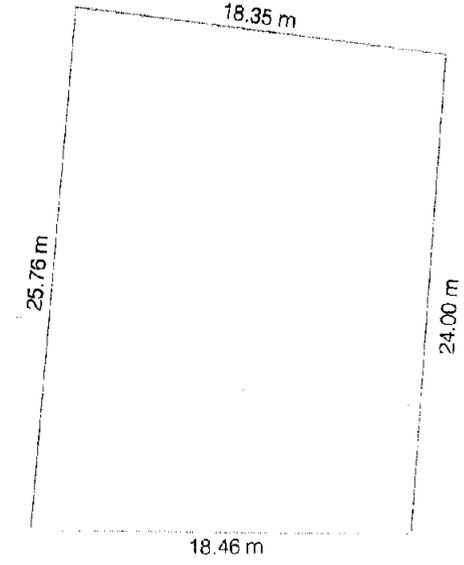
Sup. Terreno: 453.00 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 13.16 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 439.83 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 52.66 m<sup>2</sup>  
Niveles: 2  
Uso suelo: PB: Comercial  
1er. Piso: Habitacional.

**1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)**

Inmueble catalogado por el INAH, destinado en planta baja al comercio y acceso de las viviendas, y en planta alta es vivienda. Cuenta con un patio central en torno al cual se desarrollan tanto comercios como viviendas, cuya planta es básicamente rectangular, su régimen de propiedad es privado. Conserva el partido arquitectónico original; en el interior presenta algunas modificaciones y agregados. En 1987, este inmueble fue renovado.

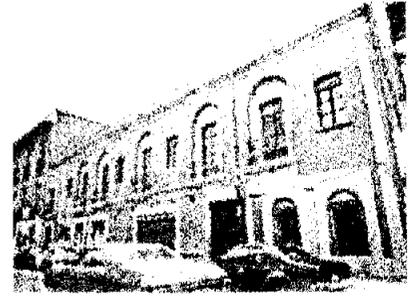


Regina 49



**2.- DIAGNÓSTICO**

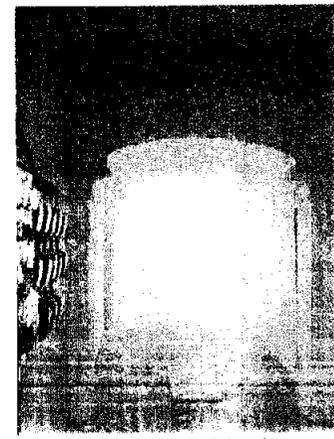
El estado general de la construcción es adecuado, en cuanto a estructura, instalaciones y acabados. Las proporciones de los vanos y accesorias son de 1 a 2, y algunas ventanas de la planta alta rematan en medio punto. Los muros de este edificio son de 40 centímetros de espesor, hechos con tezontle y ladrillo. En fachada presenta un acabado de tezontle y cantera, los entrepisos son entablados de vigas, y su forma es plana, franciscana. Adecuación al contexto en proporciones de vanos, alturas y materiales. Resalta de manera negativa el toldo comercial que presenta en la planta baja.



Calle Regina 49

**3.- PROPUESTA**

Intervención de este inmueble aumentando un nivel de construcción, para homogeneizar las alturas de este frente de manzana. Aprovechar la azotea y convertirla en terraza ajardinada.



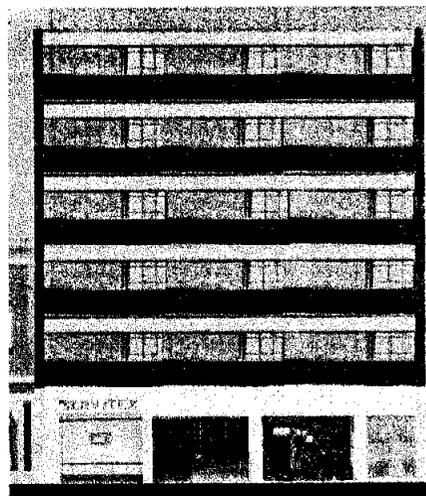
Acceso a viviendas

**REGINA 45.**

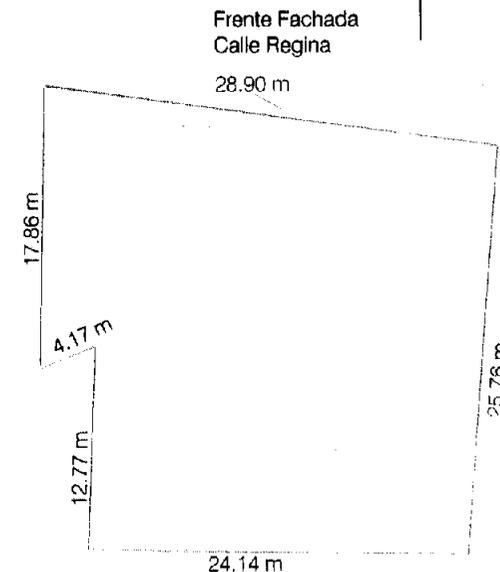
Sup. Terreno: 733.10 m<sup>2</sup>  
 Sup. Predio: 89.08 m<sup>2</sup>  
 Sup. Libre: 644.02 m<sup>2</sup>  
 Sup. Construida: 106.58 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 6  
 Uso suelo: PB: Comercial  
 1er. Al 5to. Piso: Habitacional.

**1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)**

Inmueble no catalogado por el INHA, cuya época de construcción es del siglo XIX, su uso original y actual es habitación en las plantas de la primera a la quinta, y en planta baja comercio., su régimen de propiedad es privado.



Calle Regina



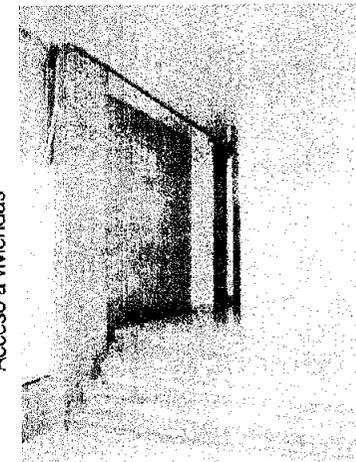
Frete Fachada  
 Calle Regina  
 28.90 m

**2.-DIAGNÓSTICO**

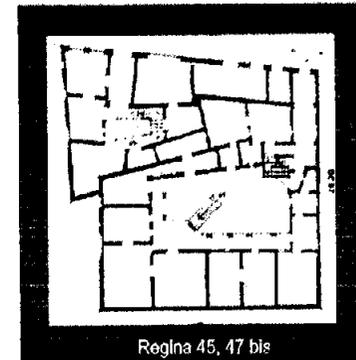
La fachada principal es de acabado de tezontle y cantera, los muros son de 40 centímetros de tezontle y ladrillo. Las proporciones de los vanos son de 3 a 1. El sistema constructivo es de losas y traveses de concreto armado. Este edificio se adecua al contexto sólo en cuanto a proporciones de vanos y materiales, ya que en cuanto a su altura, ésta sobrepasa por mucho a los inmuebles colindantes.

**3.-PROPUESTA**

En este inmueble no se intervendrá, únicamente se remodelarán los acabados exteriores.



Acceso a viviendas



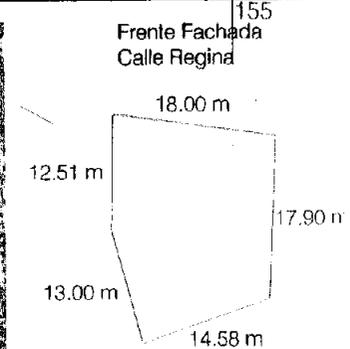
Regina 45, 47 bis

## 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

### REGINA 39.

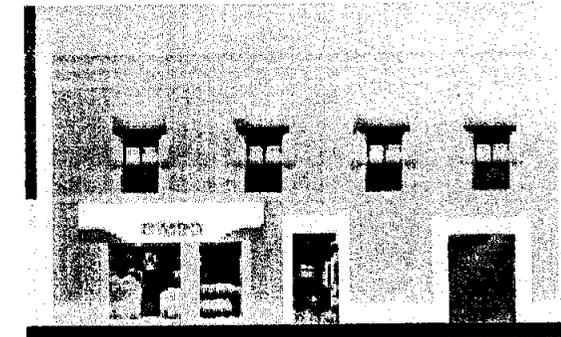
Sup. Terreno: 479.97 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 390.35 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 89.63 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 780.69 m<sup>2</sup>  
Niveles: 2  
Uso suelo: PB: Comercial  
1er. Piso: Habitacional.

La época de construcción de este inmueble catalogado es del siglo XIX, su uso original era exclusivamente habitación, mientras que el actual contempla también comercio. Los vanos en planta baja fueron modificados. En 1987 fue renovado.



## 2.- DIAGNÓSTICO

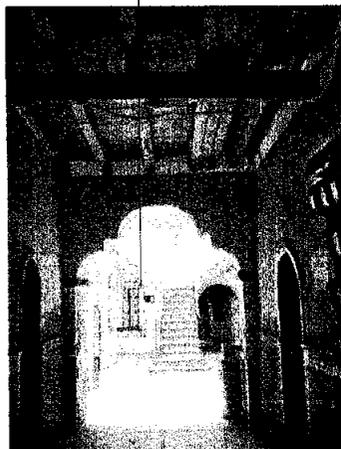
Su fachada principal es de aplanado anaranjado y cantera, sus muros son de piedra, tezontle y ladrillo con un ancho de 60 centímetros. Los entresijos y la cubierta son de entablado de vigas y su forma es plana franciscana. Se adecua al contexto en proporción de vanos, altura total del edificio, formas tanto interiores como exteriores y materiales de construcción y acabados. En cuanto a su estructura e instalaciones está en buenas condiciones, sin embargo, sus acabados están deteriorados.



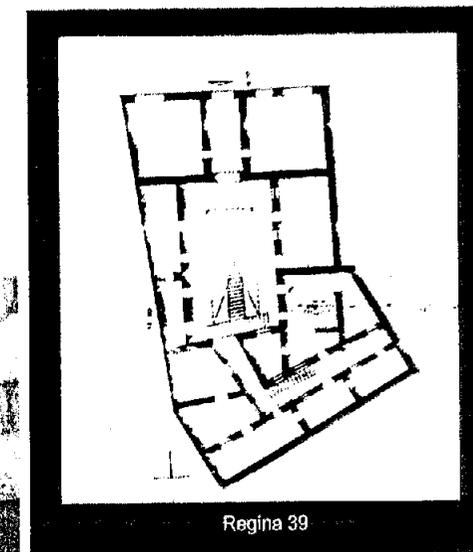
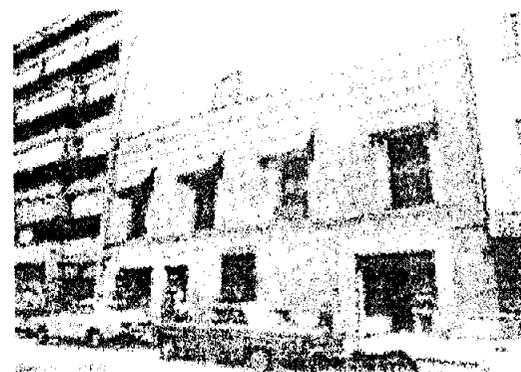
Calle Regina

## 3.- PROPUESTA

Se propone aumentar 1 nivel de vivienda para unificar las alturas de este frente de manzana.



Acceso a viviendas

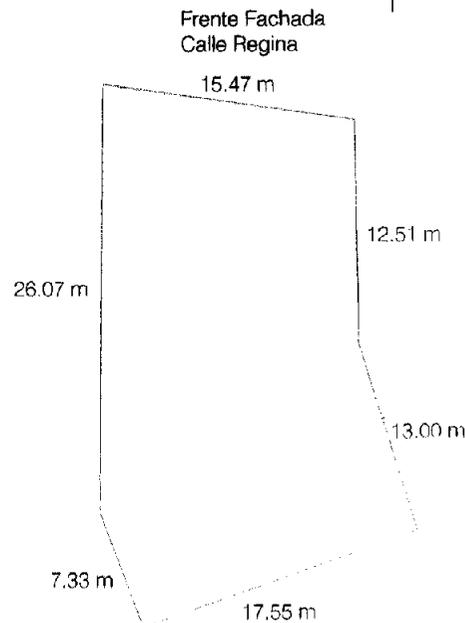


**REGINA 31-bis.**

Sup. Terreno: 250.37 m2  
Sup. Predio: 175.55 m2  
Sup. Libre: 74.82 m2  
Sup. Construida: 351.11 m2  
Niveles: 3  
Uso suelo: Habitacional.

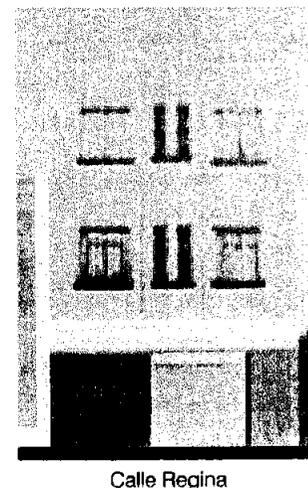
**1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)**

Inmueble no catalogado de 7.5 metros de altura, cuyo uso es exclusivamente habitacional. Las proporciones de los vanos en fachada son de 1.5 a 2 y en otras, de 1 a 5. La entrada a las viviendas es una accesoria ubicada en la planta baja. Cuenta con una corniza dentada al centro y en los extremos, lo que imposibilita la construcción de algún nivel más.



**2.- DIAGNÓSTICO**

La fachada principal es de aplanado color beige, con cornizas y enmarcamientos de ventanas de cantera, los muros son de tezontle y ladrillo, los entrepisos y la cubierta de entablado de vigas, y su forma es plana franciscana. Adecuación al contexto en cuanto a proporción de vanos, altura total del edificio y materiales. El estado del inmueble en cuanto a estructura, instalaciones y acabados es bueno.



**3.- PROPUESTA**

No intervención.

## REGINA 31.

Sup. Terreno: 250.37 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 175.55 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 74.82 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 351.11 m<sup>2</sup>  
Niveles: 3  
Uso suelo: Habitacional.

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

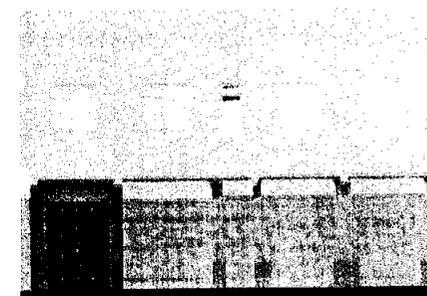
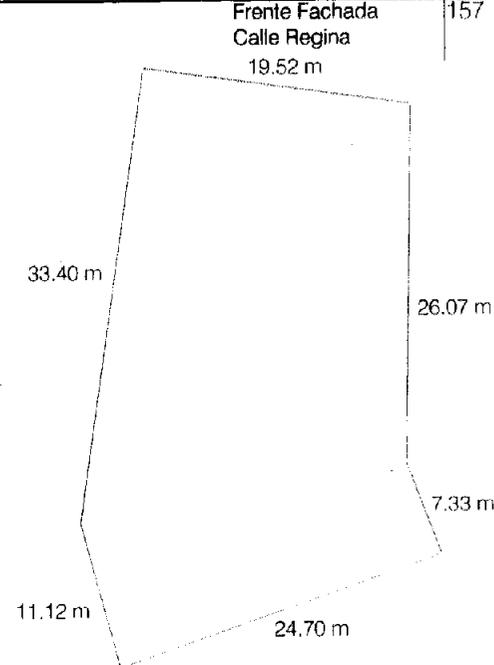
Inmueble no catalogado por el INHA. Su uso en planta baja es comercial, y en planta alta es habitacional. El acceso a las viviendas se encuentra en la planta baja, junto a las accesorias. En el interior existe un patio en torno al cual se desarrollan las viviendas. La estructura, acabados e instalaciones del edificio están en muy mal estado.

### 2.- DIAGNÓSTICO

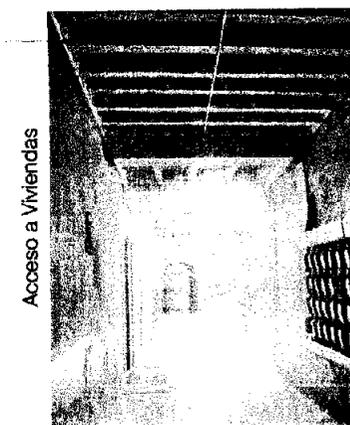
Su fachada principal es de aplanado color rosa, sus muros de tezontle y ladrillo, de 40 centímetros de espesor, los entrepisos y la cubierta son de entablados de vigas, con forma plana franciscana. Su régimen de protección es privado. Las proporciones de los vanos en fachada son de 1 a 1. Adecuación al contexto en cuanto a formas, proporciones, materiales y colores de acabados.

### 3.- PROPUESTA

Consolidación de muros y reforzar la estructura original, así como instalaciones y acabados, ya que se propone aumentar 1 nivel de vivienda y así homogeneizar alturas en este frente de fachada.



Calle Regina



Acceso a Viviendas

## 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

### REGINA 27.

Sup. Terreno: 1029.97 m<sup>2</sup>  
 Sup. Precio: 410.27 m<sup>2</sup>  
 Sup. Libre: 619.70 m<sup>2</sup>  
 Sup. Construida: 1005.37 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 3  
 Uso suelo: Habitacional.

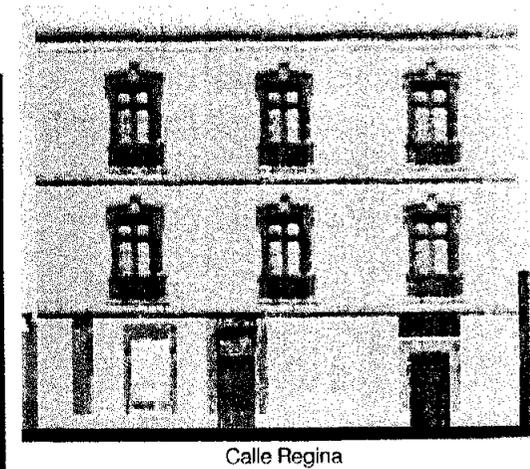
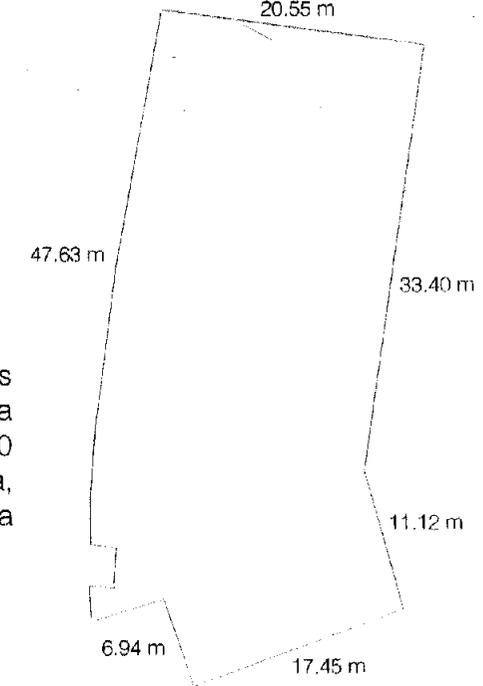
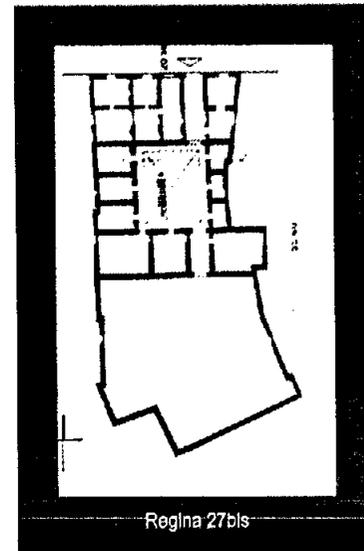
Inmueble catalogado por el INAH, cuya época de construcción es del siglo XIX, su uso original era habitacional, sin embargo, actualmente es utilizada la planta baja como comercio. Su régimen de propiedad es privado. Los vanos de la fachada en la planta fueron modificados. En el interior los patios están parcialmente invadidos por agregados contemporáneos. En 1987, el inmueble fue rehabilitado.

## 2.-DIAGNÓSTICO

La fachada principal es de aplanado amarillo, con enmarcamientos en ventanas y cornisas en cantera. Los muros son de piedra y tezontle, los entrepisos de entablado de vigas y la cubierta de viga y ladrillo; la forma de los entrepisos es plana franciscana, y la de la cubierta plana catalana. El ancho de los muros es de 60 centímetros. El enmarcamiento de los vanos en la fachada principal son diferentes a los de toda la manzana, sin embargo se adecuan perfectamente al contexto en cuanto a forma y materiales, así como también la altura total del edificio.

## 3.-PROPUESTA

Reparación de fachadas, consolidación de muros y estructura, y reparación de acabados, tanto interiores como exteriores.

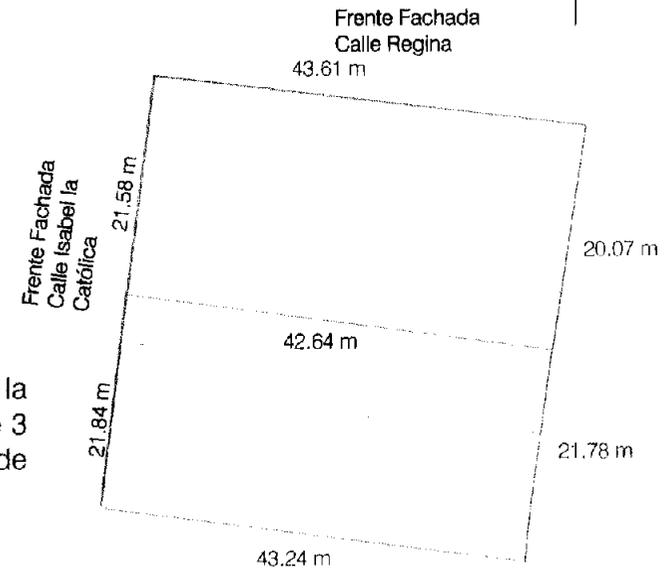


### ISABEL LA CATÓLICA 92.

Sup. Terreno: 1822.00 m<sup>2</sup>  
 Sup. Predio: 1810.56 m<sup>2</sup>  
 Sup. Libre: 11.44 m<sup>2</sup>  
 Sup. Construida: 4190.52 m<sup>2</sup>  
 Niveles: 3  
 Uso suelo: Comercial.

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Inmueble no catalogado por el INAH, de 3 niveles en su fachada de la calle Regina y 4 por la de la calle Isabel la Católica. Su época de construcción es del siglo XX. La parte del inmueble de 3 niveles, actualmente es una mueblería, y la de 4 niveles son baños públicos, La estructura de ambas es a base de columnas y losas de concreto armado.

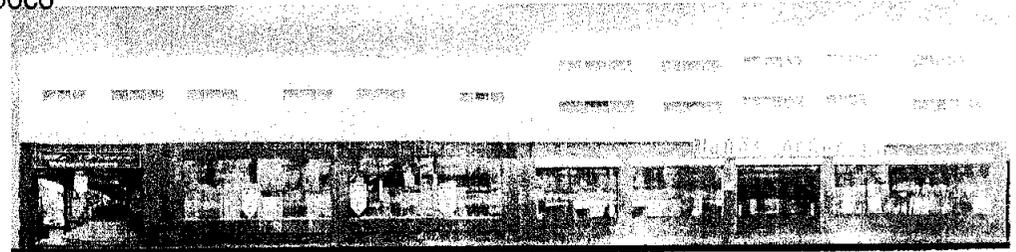


### 2.- DIAGNÓSTICO

Edificio con estructura a base de losas, traveses y columnas de concreto armado. Las 2 fachadas cuentan con una combinación de dos materiales no muy comunes en la zona: en la parte del primer nivel es azulejo color gris oscuro, y en la parte alta es blanco. Este edificio no se adecua al contexto mas que en la altura total del edificio, ya que los materiales de los acabados en fachada no armonizan con los de la zona, así como tampoco las proporciones de los vanos.



Fachada Calle Regina



Fachada Calle Isabel la Católica

### 3.- PROPUESTA

Se propone la Rehabilitación de todo el edificio, para convertirlo en un estacionamiento de 6 niveles. Siguiendo los lineamientos de diseño que se describirán más adelante.

## ISABEL LA CATÓLICA 94.

Sup. Terreno: 736.91 m<sup>2</sup>  
Sup. Predio: 67.70 m<sup>2</sup>  
Sup. Libre: 669.21 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida: 67.70 m<sup>2</sup>  
Niveles: -  
Uso suelo: Estacionamiento.

### 1. RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)

Este predio actualmente atraviesa parcialmente la manzana, ya que justo a la mitad de ésta existen patios de dos viviendas. El uso que se le da es de estacionamiento, sin embargo, los requerimientos de la zona no se satisfacen con este poco espacio dedicado para tal fin. El acceso a este estacionamiento es por la calle de Isabel la Católica. Este predio está delimitado por las fachadas posteriores de las viviendas, cuyas alturas varían de los 2 hasta los 6 niveles. El predio tiene una forma sumamente irregular en planta, por lo que dificulta aún más el acomodo de los pocos autos que ahí se estacionan.

### 2.- DIAGNÓSTICO

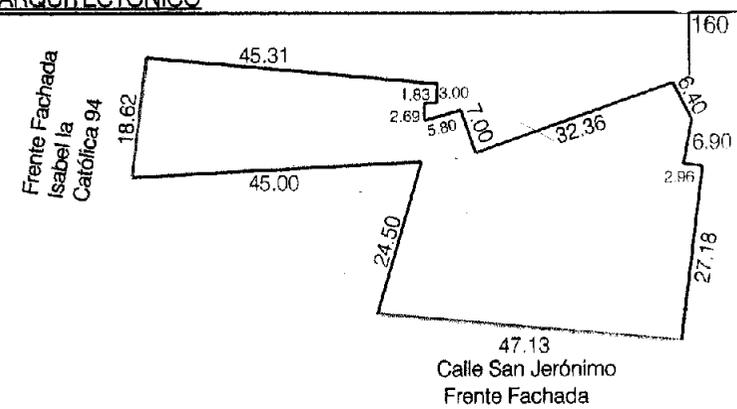
Este predio es justo el CORAZÓN DE LA MANZANA, y al no responder correctamente a las necesidades de estacionamiento de la zona, y mucho menos al estar legalmente establecido, se hace factible la actuación en el predio.

### 3.- PROPUESTA

Abrir completamente este corazón de lado a lado de la manzana para generar el pasaje comercial, dando una forma más homogénea y regular, cuyas limitantes verticales sean el edificio de vivienda que se va a remodelar y el de estacionamiento, dicho pasaje estará limitado horizontalmente por los puentes que conectan la vivienda al edificio de estacionamiento y a las terrazas que estarán en los edificios contiguos.

Con esto se pretende generar ángulos visuales desde la calle Isabel la Católica y la 5 de Febrero, y desde el interior de la misma manzana, propiciando con esto fachadas más interesantes de las fachadas posteriores de los inmuebles colindantes en la misma manzana.

Este pasaje se vinculará con la Plaza de San Jerónimo mediante los accesos comerciales y una abertura que da directo a una isla interna, cuyo propósito será presentar obras artísticas creadas por los habitantes de los LOFTS y por los estudiantes de la Universidad del Claustro de Sor Juana, lo que será un imán para la zona, y por consiguiente deberá existir una mayor seguridad.



Barda de Tabique con aplanado de mortero



Frente Fachada  
Calle San Jerónimo



Frente Fachada  
Calle Isabel la Católica

RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)					DIAGNÓSTICO						PROPUESTA
Dirección del Inmueble	Catalogado por el INAH	No. De Niveles	Época de construcción	Uso	Clase social que la habita	Estructura y Materiales	Proporciones en vanos	Adecuación al contexto	Deterioros	Unidad en materiales	
Isabel la Católica 96 esq. C/ San Jerónimo	No		6 Siglo XX	PB-Comercio Ter. Al Sto. Nivel Vivienda	Medio-baja	De concreto armado Aplanados de mortero color ocre y ladrillo aparente, cancelería de aluminio, puertas de madera con vitrobloc.	1 a 1.5 y 2 a 1.	Si	En estructura y acabados interiores y exteriores.	Si	Remodelación del edificio y adicionar el predio colindante. Conservando el mismo lenguaje en fachada, pero con una propuesta contemporánea. El uso que se dará al edificio serán los mismos con los que cuenta actualmente, en la PB comercio y en las plantas del Ter. Al Sto serán de vivienda tipo LOFT.
San Jerónimo 51N	No		0	Estacionamiento		Este predio es justo el corazón de la manzana, y al no responder correctamente a las necesidades de estacionamiento de la zona, y mucho menos al estar legalmente establecido, se hace factible la adecuación en el predio.					Abrir completamente este corazón de lado a lado de la manzana para generar el pasaje comercial, dando una forma más homogénea y regular, cuyas limitantes verticales sean el edificio de vivienda que se va a remodelar y el de estacionamiento, y horizontalmente estará limitado por los puentes que conectan la vivienda al edificio de estacionamiento y a las terrazas que estarán en los edificios contiguos.
San Jerónimo 56	Si		2 Siglo XIX	Vivienda (vecindad)	Medio-baja	Estructura a base de muros de tabique, tezontle y tepalcate, reubiertos con aplanado color ocre por el interior y fachada principal, en ésta última uso de balcones con marcos de cantera y barandales metálicos. Entrepisos a base de vigas de madera de pino (entablados).	2 a 1	Si	En estructura	Si	Reubicación de las viviendas de la última parte del inmueble al edificio de vivienda que se propone en el edificio contiguo, ya que es la parte en la que se propone el corredor comercial. Obras de consolidación, encaminadas a recuperar la capacidad de trabajo de la estructura y limpieza general del inmueble con la finalidad de utilizar la azotea como terraza.
San Jerónimo 58	No		3 Siglo XX	Vivienda (vecindad)	Medio-baja	Estructura a base de muros de tabique con traveses y columnas de concreto armado, aplanados interiores de concreto martinado color rosa, y por el exterior es de mortero color amarillito ocre.	2 a 1.	Si	Solo en acabados.	Si	Demolición total del inmueble para abrir paso y conectar las dos plazas, la existente, que es la de San Jerónimo y la que se propone en el interior de la manzana.
San Jerónimo 60	Si		2 Siglo XIX y XX.	Vivienda	Medio-baja	Muros de tabique, refuerzos en forma de arcos en el interior del inmueble	2 a 1	Si	Presente deterioros en acabados interiores.	Si	Limpieza de la fachada y azotea. Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas que sirven a las viviendas, así como a los comercios que se proponen en la parte trasera.
San Jerónimo 62	Si		2 Siglo XVIII y XIX	Vivienda	Medio-baja	Fachada principal de aplanado amarillito, los muros son de ladrillo, tezontle y tepalcate, los entrepisos y la cubierta son de viga, entablado, y la forma de entrepisos y cubierta es plana franciscana. El espesor de los muros es de 50 cm.	2 a 1	Si	En estructura y acabados tanto interiores como exteriores.	Si	Limpieza de la fachada y azotea. Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas.
San Jerónimo 66	Si		2 Siglo XVIII y XIX	Vivienda	Medio-baja	Muros de tepalcate, ladrillo y tezontle, con aplanado de mortero color amarillito ocre, emarcamientos de cantera, cancelería de madera y barandales metálicos.	2 a 1	Si	En acabados	Si	Reparación del edificio, esto comprende: remosamiento de pisos y recubrimiento con piezas de características iguales o similares a las originales; cambio de elementos dañados en entrepisos y cubiertas que no ameriten una revisión estructural; remosamiento y resanes en muros. Y reutilización de la azotea para convertirla en terraza ajardinada.
San Jerónimo 63	No		4 Siglo XIX	Vivienda	Medio-baja	Estructura a base de entrepisos y columnas de concreto armado.	1 a 1	No	En acabados.	No	Limpieza de la fachada y azotea. Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas.
San Jerónimo 70	Si		2 Siglo XVII y XX	PB-Comercio y Ter. piso vivienda	Medio-baja	Estructura a base de muros de tezontle y piedra. Aplanado color guinda, cancelerías de madera, dobles emarcamientos de cantera así como las cornisas. En el interior tiene apropiados del siglo XX.	2 a 1	Si	En estructura y acabados	Si	Consolidación de la estructura y reparaciones generales al edificio, que comprenden remosamiento de pisos y recubrimiento total o parcial con piezas de características iguales o similares a las originales, cambio de elementos dañados en entrepisos y cubiertas; remosamiento y resanes en muros; cambio total o parcial de puertas y ventanas; sustitución

RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)						DIAGNÓSTICO					PROPUESTA
Dirección del Inmueble	Catalogado por el INAH	No. De Niveles	Época de construcción	Uso	Clase social que la habita	Estructura y Materiales	Proporciones en vanos	Adecuación al contexto	Deterioros	Unidad en materiales	
5 de Febrero 59	No		2 Siglo XIX	Comercial		Estructura a base de muros de mampostería y marcos de concreto armado.	5:50 presenta accesorios de 1.5 a 1.	Si	No	Si.	Aumentar un nivel de vivienda para homogeneizar las alturas de este frente de fachada dando un lenguaje contemporáneo. Aprovechar la azotea de este nuevo nivel en la creación de terrazas.
6 de Febrero 57	No		3 Siglo XVII	PB - Comercial, 1er y 2o. Piso Habitacional.	Media	Muros de tabique y marcos, entrepisos y cubierta de concreto armado	1.5 a 1	Si	En acabados	Si.	Reparación de acabados, tanto interiores como exteriores, aprovechamiento de azoteas como terrazas, ya sea para uso comercial o ajardinadas.
5 de Febrero 56	Si		2 Siglo XVIII	PB - Comercial, 1er piso habitacional.	Media	Entrepisos a base de vigas metálicas y bóvedas de ladrillo en dos capas unidas con mortero	1 a 2	Si	En acabados.	Si.	Este inmueble será parte de la entrada al pasaje comercial, por lo que se propone aumentar la altura del último nivel, y así crear la puerta al corazón de la manzana. Abrir accesos a estos comercios por la parte del pasaje. Convertir todo el edificio en comercial.
6 de Febrero 59	No			Estacionamiento							Este predio será la puerta al corredor, se propone dejar la planta baja sin construcción alguna, ya así crear el acceso, colocando un primer piso de comercios sobre este acceso, contribuyendo así a enmarcar la entrada al corazón de la manzana y a homogeneizar el perfil de este frente.
6 de Febrero 57	Si		2 Siglo XIX	Comercial	Media	Muros de tepealta y tabique, entrepisos de concreto así como la cubierta, la forma de los entrecisos y de la cubierta es plana. Ancho de los muros 40 cm. Aplanado de mortero color blanco.	1 a 2	Si	En acabados	Si.	Este inmueble junto con el anterior, será parte de la entrada al pasaje comercial. Aumentar la altura del último nivel, y así crear la puerta al corazón de la manzana. Abrir accesos de estos comercios por la parte del pasaje.
5 de Febrero 56	Si		3 Siglo XVIII y XIX	Comercial - Bodega		Fachada principal de tezontle, aplanado rojo, muros de piedra, entrepisos y cubierta de viga (entablado), la forma de entrepisos y cubierta es plana, franciscana. Ancho de muros 70 cm.	1 a 2	Si	No.	Si.	Limpeza de la fachada y azotea, ya que la estructura del edificio trabaja correctamente. Se propone utilizar la azotea para uso de terrazas que sirvan a las viviendas, así como a los comercios que se proponen en la parte trasera sobre la cicatriz.
RECONOCIMIENTO (CONDICIONES ACTUALES)						DIAGNÓSTICO					PROPUESTA
Dirección del Inmueble	Catalogado por el INAH	No. De Niveles	Época de construcción	Uso	Clase social que la habita	Estructura y Materiales	Proporciones en vanos	Adecuación al contexto	Deterioros	Unidad en materiales	
Regina 51	No		3 Siglo XVIII	PB-Comercial, 1er y 2o. Piso habitacional	Medio - baja	Estructura a base de muros de tabique, aplanado gris, marcos, losa, cubierta y escaleras de concreto armado.	1 a 2 y 1 a 3	Si	En instalaciones y acabados.	Si	Posibilidad de intervención en la fachada trasera, ya que será parte del límite vertical de la plaza comercial. Reparación de instalaciones y acabados tanto internos como externos.
Regina 49	Si		2 Siglo XVIII	PB-Comercial, 1er piso habitacional.	Medio - baja	Muros de 40 cm de espesor a base de tezontle y ladrillo. En fachada presenta un acabado de tezontle y cantera, los entrepisos son entablados de vigas, y su forma es plana franciscana.	1 a 2 y algunas de ellas rematan en medio punto.	Si	En acabados.	Si	Intervención de este inmueble aumentando un nivel de construcción, para homogeneizar las alturas de este frente de manzana. Aprovechar la azotea y convertirla en terraza ajardinada.
Regina 46	No		6 Siglo XIX	PB-Comercial, 1er al 5to. Piso habitacional	Medio - baja	Fachada principal de tezontle y cantera, muros de 40 cm a base de tezontle y ladrillo. El sistema constructivo es de losas y traves de concreto armado.	3 a 1	Si	En acabados.	Si	Este inmueble no se intervendrá, únicamente de remodelarán los acabados exteriores.
Regina 39	Si		2 Siglo XIX	PB-Comercial, 1er piso habitacional	Medio - baja	Fachada principal de aplanado amarillado y cantera, sus muros son de piedra, tezontle y ladrillo con un ancho de 50 cm. Los entrepisos y la cubierta son de entablado de vigas y su forma es plana franciscana.	1 a 2	Si	En acabados tanto interiores como exteriores.	Si	Se propone aumentar 1 nivel de vivienda para unificar las alturas de este frente de manzana.
Regina 31-bis	No		3 Siglo XVIII	Habitacional	Medio - baja	La fachada principal es de aplanado color beige, con cornisas y enmarcamientos de ventanas de cantera, los muros son de tezontle y ladrillo, los entrepisos y la cubierta de entablado de vigas, y su forma es plana franciscana.	1.5 a 2 y 1 a 5	Si	El estado del inmueble en cuanto a estructura, instalaciones y acabados es bueno.	Si	No intervención.
Regina 31	No		3 Siglo XVIII	Habitacional	Medio - baja	Aplanado color rosa, muros de tezontle y ladrillo, de 40 cm de espesor, los entrepisos y la cubierta son entablados de vigas, con forma plana franciscana.	1 a 1.	Si	Presenta deterioros en cuanto a instalaciones y acabados.	Si	Consolidación de muros y reforzar la estructura original, así como instalaciones y acabados, ya que se propone aumentar un nivel de vivienda y así homogeneizar alturas en este frente de fachada.
Regina 27	Si		3 Siglo XIX	PB-Comercial, 1er y 2o piso habitacional	Medio - baja	Aplanado amarillo, con enmarcamientos en ventanas y cornisas en cantera. Los muros son de piedra y tezontle, los entrepisos de entablado de vigas y la cubierta de viga y ladrillo; la forma de los entrepisos es plana franciscana, y la de la cubierta plana catalana. El ancho de los muros es de 60 cm.	1 a 2	Si	Deterioros en acabados de fachadas y estructura.	Si	Reparación de fachadas, consolidación de muros y estructura, y reparación de acabados, tanto interiores como exteriores.
Isabel la Católica 92	No	3 en la calle Regina y 4 en la I. La Católica	Siglo XX	Comercial		Estructura a base de columnas, losa y cubierta de concreto armado. Las 2 fachadas cuentan con una combinación de materiales no muy comunes en la zona; en la parte del 1er nivel es azulejo color gris oscuro, y en la parte alta es blanco.	3 a 1	No	No presenta deterioros	No	Se propone la rehabilitación de todo el edificio, para convertirlo en un estacionamiento de 8 niveles, siguiendo los lineamientos de diseño que más adelante se describen.

## LINEAMIENTOS DE CONCEPTO A NIVEL MANZANA

### A) ABRIR MANZANA YA FRAGMENTADA:

La propuesta de apertura de la manzana se basa en el rescate del antiguo concepto de las acequías que atravesaban ciertas partes de nuestra ciudad, y la manzana en cuestión es una de ellas. Esta apertura no sólo será física espacialmente, sino que estará dispuesta al INTERCAMBIO INTERIOR - EXTERIOR (actividades, flujo de gente).

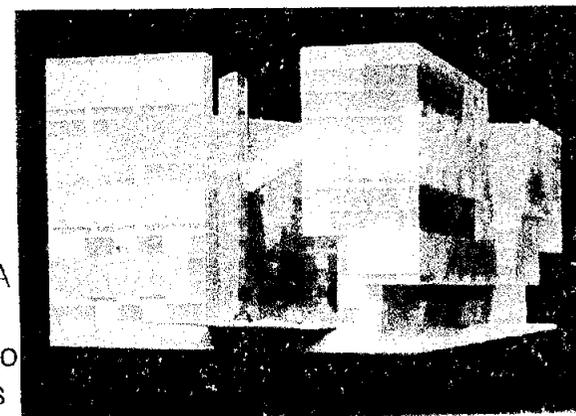
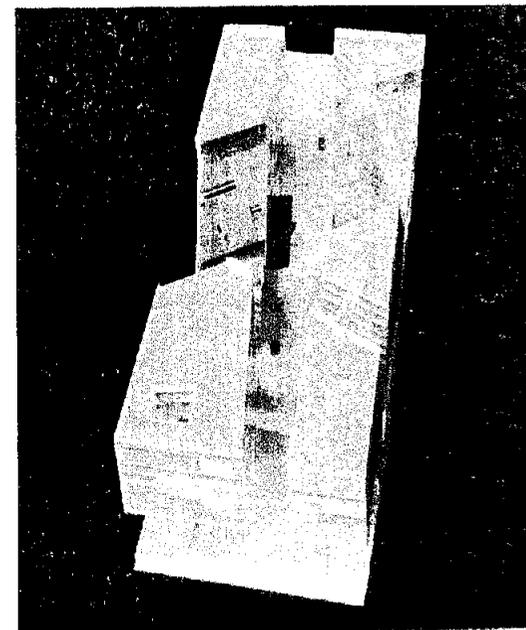
Este concepto de RESCATE DE LA CICATRIZ DE LA MANZANA, creará estructuras totalmente nuevas dentro del contexto: una secuencia de patios de diferentes medidas y formas, con tiendas, restaurantes y cafeterías. Esos patios, con trazos y expresiones de arte alternativo generado, ya sea por los habitantes de los mismos lofts o por los estudiantes de la Universidad del Claustro de Sor Juana, lo que convertirá el paseo por la zona en una experiencia urbana singular y versátil.

El paseante recorrerá una sugerente sucesión espacial que invitará a descubrir lo oculto o que no está a simple vista en el recorrido.

La apertura propone una nueva estructura espacial que sea capaz de cubrir las diferentes demandas de comerciantes, gente que habita en el lugar, estudiantes, turistas, y gente que sólo deambula por la zona, y pretende cubrir la necesidad de estacionamiento.

### B) HACER QUE EL ESPACIO INTERNO GENERADO A PARTIR DE LA CICATRIZ, PRODUZCA AMBIENTES DISTINTOS A LOS PERCIBIDOS EN EL EXTERIOR DE LA MANZANA.

No se propone crear barreras físicas como tales para diferenciar el espacio interno del externo eso se pretende mediante el manejo de nuevos materiales, espacios y sobretodo de los usos que existirán en el interior. Aquí existen dos puntos importantes: se generarán espacios privados como lo son las viviendas, sin embargo existirán espacios públicos como el de la plaza San Jerónimo que tendrá permeabilidad en la cicatriz, sin embargo, éste se tornará semi-público a determinadas horas, esto debido a la inseguridad que predomina en la zona. Esto se logrará mediante límites y resguardos de seguridad.



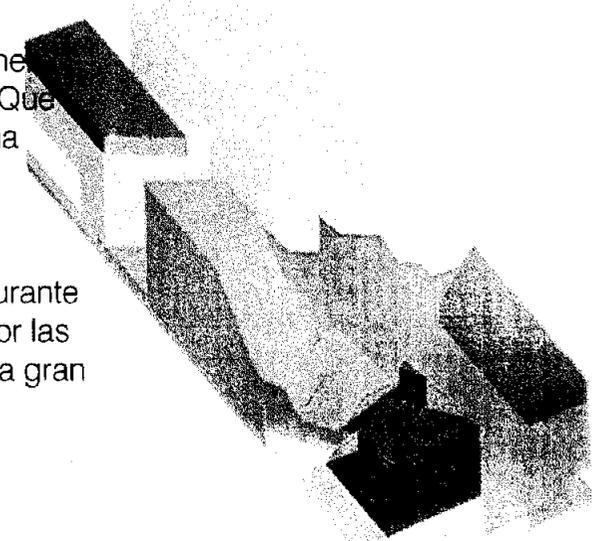
C) GENERAR PERMEABILIDAD DE ACTIVIDADES EXTERIORES, PERO A LA VEZ CREAR AMBIENTES PROPIOS, QUE SE PUEDAN FILTRAR HASTA LA PLAZA DE SAN JERÓNIMO, LA CUAL, ACTUALMENTE SUFRE LOS ESTRAGOS DE LA INSEGURIDAD.

Se propone crear arquitectura permeable capaz de absorber pero también emitiendo constantemente de dentro hacia afuera. Esta permeabilidad no tan sólo será en cuanto a actividades, sino también en cuanto a proporciones, alturas imagen externa, pero de mane abstracta reinterpretar esas formas contextuales mediante propuestas contemporáneas. Que haga sentir al pasente dentro de una célula con características propias, que a la vez forma parte de un gran organismo viviente (contexto).

Estas actividades serán comercio, a manera de aparadores, cafeterías ubicadas específicamente en las ISLAS asentadas a lo largo del recorrido, y probablemente en las terrazas ubicadas en las actuales azoteas de algunos edificios. Exposiciones artísticas durante el recorrido asentadas principalmente en las islas. Los locales comerciales aparecerán por las noches, así como la vivienda iluminados, propiciando así nuevos ambientes (Luminarias a gran escala).

También existirá vivienda tipo LOFT, básicamente para artistas, que serán los que se encargarán de abastecer el recorrido de piezas artísticas junto con los estudiantes de la Universidad.

Existirá la parte de servicios que dotará a la zona de un inmueble exclusivo para el estacionamiento de vehículos, con un radio de acción suficiente para esta manzana y su alrededores. Se pretende separar cada uno de estos elementos arquitectónicos pero que convivan entre sí.



## Ángulos visuales

D) EL RETO ES CÓMO MEZCLAR Y HACER FUNCIONAR ESTAS ACTIVIDADES, LA CONEXIÓN ENTRE PLAZAS (INTERIOR Y EXTERIR) Y LA EXISTENCIA DE TERRAZAS EN LAS AZOTEAS.

En la manzana se propone una nueva estructura espacial que sea capas de cubrir las diferentes demandas comerciales, vivienda y servicios. El edificio de vivienda será el detonador de la manzana, ya que al atraer otro tipo de gente a esta zona, las actividades en los espacios semi públicos y públicos cambiará. Tal edificio, al ser de vivienda tipo LOFT, en donde los habitantes disponen sus horas de trabajo, en algunos casos nocturno, el edificio se mantendrá iluminado, por lo que será una LUMINARIA A GRAN ESCALA para la zona.

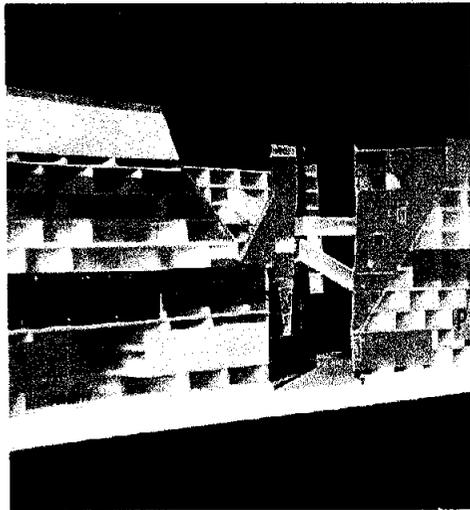
Este edificio se conectará al edificio de estacionamiento, y a las terrazas que existirán en las azoteas, mediante puentes, los cuales funcionarán como marco de acceso a la zona comercial. El pasaje comercial estará distribuido en dos niveles, los cuales distribuirán a los usuarios a terrazas ubicadas en las azoteas de los edificios colindantes. Entre los espacios públicos, tales como las plazas e islas existirán espacios semipúblicos como el corredor comercial, que servirá como límite entre lo público y lo privado, en este caso las viviendas y los locales comerciales. Las terrazas se consideran espacios semi-públicos, pues se accederá a ellas a través de los espacios comerciales.



E) SE PROPONE QUE LAS FACHADAS INTERIORES DE LA MANZANA SIGAN PROPORCIONES Y ALTURAS PERMITIDAS PERO CON UN LENGUAJE CONTEMPORÁNEO QUE A LA VEZ DIALOGUE CON EL CONTEXTO INMEDIATO.

Las fachadas interiores no sólo se entenderán como un muro medianero o línea divisoria, sino como un eficaz sostén de servicios, un grueso alveolar de llenos equipados y vacíos, que dejan penetrar luz y aire. Aquí se alojan los elementos fijos del sistema para liberar el resto del espacio, recuperando así la idea de loft como lugar de "todos los posibles".

En este sentido, el tratamiento de la fachada como una capa de "doble filtro" con cerramiento y carpinterías en su cara interior y la recuperación de un "ancho de transición" interior/exterior (protegido mediante celosías, paneles o persianas correderas) permite asegurar la presencia exterior de una membrana ligera destinada a sustituir la tradicional pesadez y agresividad edilicia -sólidos muros por pequeños huecos- por una imagen evanescente y menos agresiva en el paisaje. Pieles técnicas, elocuentes y comunicativas más que muros agujerados. Pieles colonizadas por elementos funcionales, capaces de alojar instalaciones y servicios; pero también capaces de soportar incorporaciones mediadoras: manchas, erupciones, grafismos, manipulaciones, motivos coloristas y fantasías destinadas a transformar el edificio, en un interface entre individuo y su medio.



El bloque urbano proyectado por Van Gameren y Mastenbroek contiene oficinas, un hotel, una comisaría de policía y viviendas formando parte de la transformación de la orilla sur de la ensenada del IJ en Amsterdam. El bloque está horadado por cinco ranuras que permiten mantener los ángulos visuales principales de la zona. El macizo y el hueco están igualmente representados en este conjunto, proyecto que los arquitectos describen como una versión cristalizada del modelo de pólder urbano, en el que se han atendido los deseos de todos.





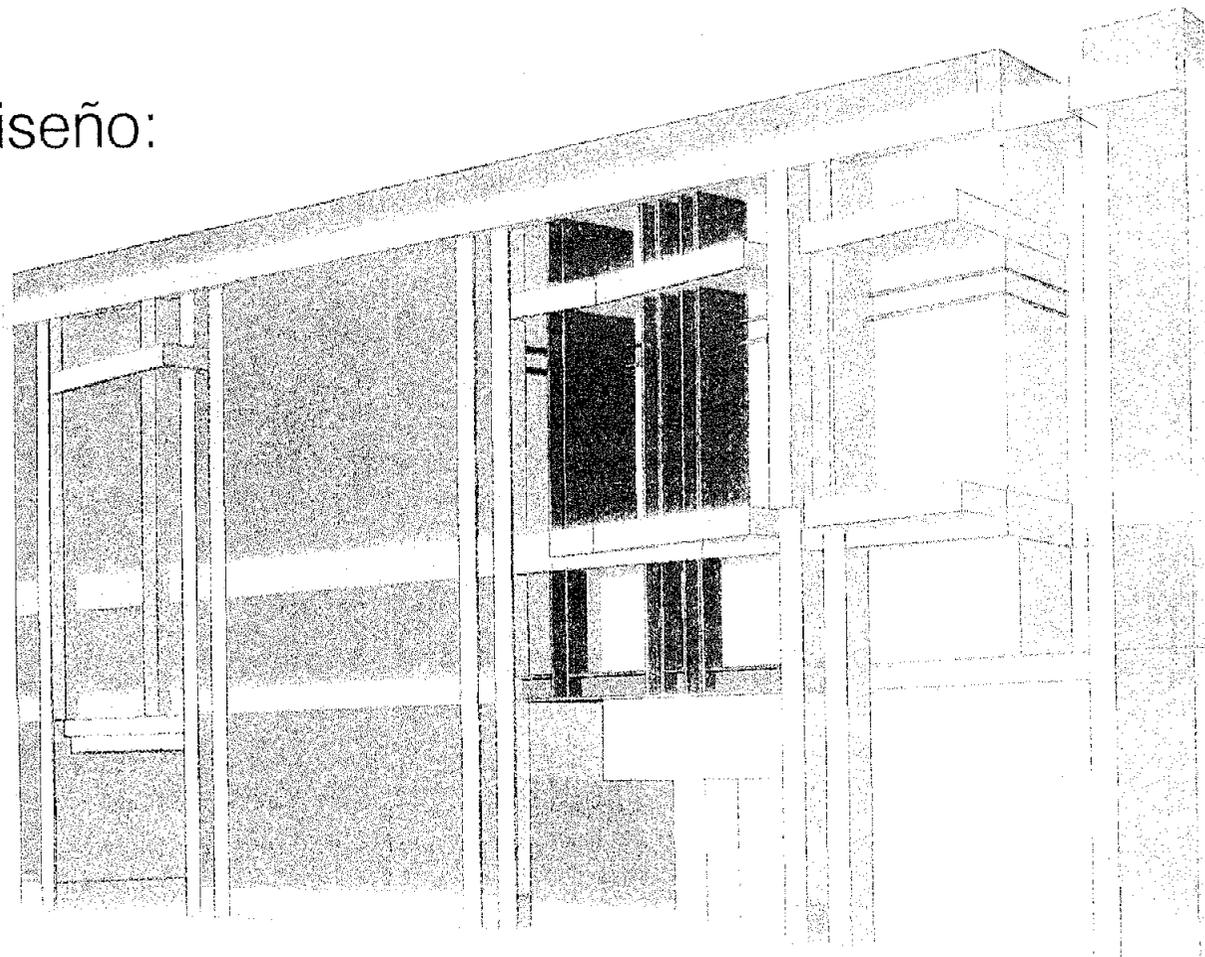
## Lineamientos de diseño:

### Materiales:

En cuanto a los materiales que se proponen como parte de los lineamientos de diseño, en los exteriores son tezontle, concreto, acero y cristal.

### Formas:

Retomar las formas y proporciones de esta arquitectura, que conforma nuestro contexto, con posibilidad de abstraerlas hasta donde sea posible en nuevas propuestas, siempre y cuando las formas originales sean nuestro punto de partida. Conservar el alineamiento de vanos y alturas de los frentes de manzana.

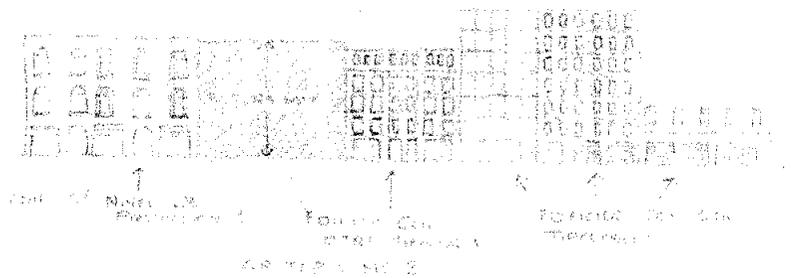


■ TEZONTLE    ■ CONCRETO    ■ PLACAS DE ACERO/ALUMINUM    ■ CRISTAL



## CRITERIOS DE ALTURAS

**CRITERIO**                      **No.**                      **1**  
Los predios o inmuebles que colinden con un inmueble religioso con valor patrimonial, no podrán rebasar la altura de su pretil bajo. Dichos predios o inmuebles deberán respetar el deslinde federal del inmueble religioso con valor patrimonial.



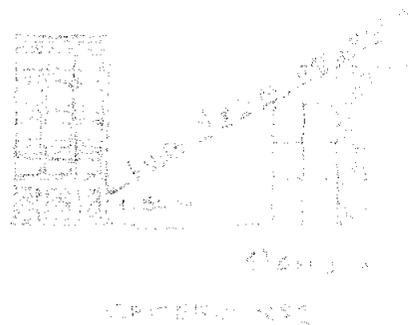
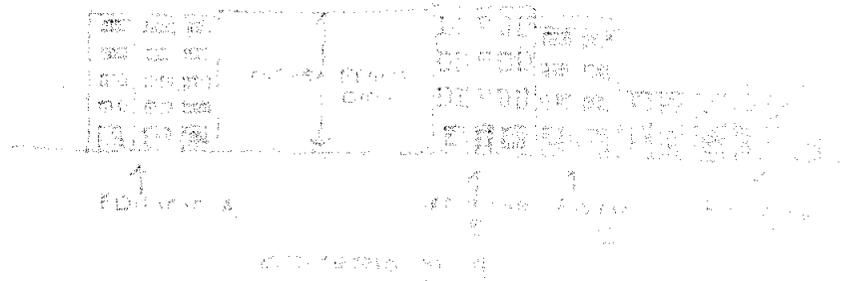
**CRITERIO**                      **No.**                      **2**  
Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1,2 ó 3 deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto.

**CRITERIO**                      **No.**                      **3**  
Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima, la altura del monumento inmueble más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor a 1 nivel..



C R I T E R I O                      N o .                      4

En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizan 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5o. Nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para determinar alturas en Zona Histórica.



C R I T E R I O                      N o .                      5

Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujiás ubicadas hacia el interior del predio podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m de altura del nivel de banqueteta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1ra. Crujiá. La altura resultante de las crujiás ubicadas hacia el interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros c i e g o s .

## LINEAMIENTOS DE DISEÑO

Esta sección está encaminada a proporcionar las especificaciones que permitan materializar un proyecto de intervención determinado en la manzana de estudio.

La especificación es un proceso técnico que precisa tanto los materiales como el procedimiento de ejecución en cada parte de la obra a realizar. Esta se hace en base a los trabajos que resultan del previo análisis de un proyecto que contempla diversas acciones como las que se presentaron en las propuestas para cada uno de los inmuebles, entre las cuales están:

- **Obras Preliminares:** Son aquellos trabajos de limpieza y protección del inmueble que facilitan las obras posteriores y evitan daños a los elementos del edificio.
  - **Obras de Liberación:** Consisten en el retiro de elementos agregados en el transcurso del tiempo que, de una forma u otra, alteran el aspecto formal, estructural o funcional del inmueble.  
Estas obras estarán respaldadas por un proyecto de rehabilitación y adecuación, además de un análisis de las afecciones estructurales que puedan traer consigo los retiros.
  - **Obras de Consolidación:** Son acciones encaminadas a recuperar la capacidad de trabajo de una estructura o elemento.  
Para su ejecución se deberá contar con análisis de los deterioros y sus causas y, de requerirse, un proyecto estructural.
  - **Obras de Limpieza, protección y desinfección:** Son las acciones tendientes a eliminar o erradicar los deterioros y agentes que los producen, protegiendo al elemento en cuestión. La forma de tratamiento dependerá de los daños y causas que los producen.
  - **Obras de Restitución:** Son las operaciones por medio de las cuales se sustituyen total o parcialmente los elementos perdidos o afectados a través del tiempo, si se poseen los datos de sus características originales o, en su defecto, se utilizarán sustitutos que solamente restituyan el trabajo desempeñado por el original, sin tratar de copiar o igualar otros elementos.

### 1.- Obras Preliminares.

- **Limpieza general del inmueble.** Se procederá al desalojo de escombros y basura acumulados en patios, locales, azoteas, pasillos, etc.
- **Estiba y almacenaje.** Se elegirá el lugar adecuado para habilitar una bodega, donde sea factible guardar herramienta y equipo.  
Paralelamente se seleccionarán los elementos constructivos, decorativos y de protección originales que se encuentren sueltos o dispersos dentro del inmueble; se registrarán y estibarán para su posterior tratamiento y restitución.
- **Protección de elementos.** Previo análisis y evaluación de los valores arquitectónicos y decorativos, se procederá a la protección de los elementos expuestos a sufrir algún daño ocasionado por los trabajos a realizar; según el caso se utilizará enhuacalado, empapelado, plástico, yeso, etc.
- **Apuntalamientos.** Después de estudiar la estabilidad del edificio, se procederá a apuntalar todos aquellos elementos que presenten un riesgo de colapso o puedan ser afectados durante la obra; asimismo, se evitará causar deterioros en la estructura y ornamentación del inmueble.
- **De arcos.** Se habilitará una cercha siguiendo el trazo del arco para recibir uniformemente las dovelas; esta estará apoyada sobre una viga madrina, sustentada por pies derechos (perfectamente contraventeados) que transmitirán al piso las cargas a través de arrastres.
- **De enmarcamientos de puertas y ventanas:** Se colocarán arrastres horizontales y pies derechos o troqueles en el interior del marco, acuñándolos

- de tal manera que la carga se transmita uniformemente.
- De muros. Se colocarán arrastres que distribuyan uniformemente la carga del muro, apoyados en puntales que transmitan los esfuerzos a través de las calzas y cuñas al suelo.
- De entrepisos y cubiertas. Salvo excepciones extremas, se colocarán a todo lo largo del claro vigas mdrinas, perpendiculares a la vigería, apoyadas sobre pies derechos contraventeados, debidamente calzadas y acuñaadas.

## 2.- Obras de Liberación.

- Retiro de agregados. Previo al análisis de la función estructural que desempeñen los elementos, deberán retirarse, en primera instancia, aquellos que afecten la funcionalidad y forma de los espacios originales para, posteriormente, hacerlo con aquellos que tengan alguna función de carga que requiera de trabajos previos a su retiro.
  - o De muros divisorios. Se retirarán los muros divisorios agregados de diversos materiales a base de cincel y maceta, con golpes rasantes para evitar percusiones que puedan dañar los elementos aledaños. En el caso de ser estos de madera, lámina u otro material desmontable, deberán tomarse las precauciones necesarias a fin de no afectar los elementos a los que se encuentren sujetos por medio de empotres o amarres.
    - o De entrepisos o techumbres. En el caso de encontrarse losas de concreto armado a eliminar se procederá a apuntalar y realizar cortes de las mismas para su liberación, evitando el golpeteo sobre ellas con marros, perforadoras neumáticas, rotomartillos, etc., ya que la vibración puede repercutir en la estabilidad de la estructura, recubrimientos y ornamentación del inmueble. En el caso de ser estructuras de madera o metal, éstas se desmoronarán cuidando de no afectar la estructura o recubrimientos en apoyos o empotres.
    - o De rellenos (en entrepisos y cubiertas). Se liberará al acabado superior introduciendo un cincel fino por las juntas golpeando suavemente, a fin de retirar el recubrimiento sin provocar percusiones. Una vez terminada esta tarea, se colocarán puentes de madera, perpendiculares al sentido de la vigería, y se inclinará el desalojo del relleno a base de pala sin punta (chata), incada de forma rasante (paralelamente al suelo); una vez retirado la mayoría del material, se continuará con cuchara para evitar dañar el soporte de este. Previa limpieza del área con brocha, se desinfectará y protegerá la madera en su lugar, restituyendo las piezas muy dañadas, o se retirará totalmente si los daños son mayores (desintegración de la madera por parásitos, humedad o ruptura en metales, por corrosión).
  - Retiro de instalaciones (eléctricas, hidráulicas y sanitarias). En base al proyecto de adecuación, se procederá a retirar todo tipo de instalaciones aparentes que deterioren física o visualmente la integridad del inmueble, almacenándose aquellas que sean factibles de reutilizar.
- Eliminación de aplanados en mal estado. Previa comprobación de la ausencia de pintura mural o decoración significativa, se retiran los aplanados dañados, a base de cincel y maceta, dando golpes rasantes a fin de no afectar la estructura ni las juntas de la misma, protegiendo previamente pisos y otros elementos adyacentes que pudieran ser dañados durante el trabajo.
- Liberación de puertas y ventanas. Según proyecto de adecuación se retirarán las puertas, ventanas y herrería no originales o aquellas originales (previo registro y numeración), que, por su grado de deterioro amerite su retiro para su restitución o restauración.

### 3.- Obras de consolidación.

- Inyección de grietas en muros de mampostería. Se retirará el material suelto para descubrir la trayectoria y dimensión de la grieta. Se aplicará aire a presión para retirar residuos del inferior y posteriormente se lavará con agua limpia, (siempre y cuando las mezclas no sean terciadas o de arcilla).
- Inyección en muros de tabique. Se seguirá el mismo procedimiento que para la inyección de muros de mampostería; se recomienda un mortero de cal-arena en proporción 1:1 y 2% de cemento, para el restañado de la grieta.
- Inyección de muros de adobe. Al igual que en los casos anteriores, se retirará el material flojo o dañado que se encuentre en la trayectoria de la grieta, colocando varitas de madera, a manera de pasadores, y retacando ixtle, lechuguilla o paja en trozos pequeños, revueltos con una mezcla para su restaño.
- Consolidación por sustitución de material. Para grietas en muro de tepetate, ladrillo o adobe, de ser posible, se repondrán las piezas dañadas o sueltas a todo lo largo de la grieta, debiendo ser éstas iguales o de similares características a las originales.
- Rejunteo de sillares. Se limpiarán perfectamente las juntas de unión para extraer residuos o material suelto, sopleteando con aire comprimido y lavando la zona por intervenir; posteriormente se retacarán las juntas con mortero de cal-arena en proporción 1:1.



SIMBOLOGÍA

None según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vizcainas

### Planta Baja Locales Comerciales

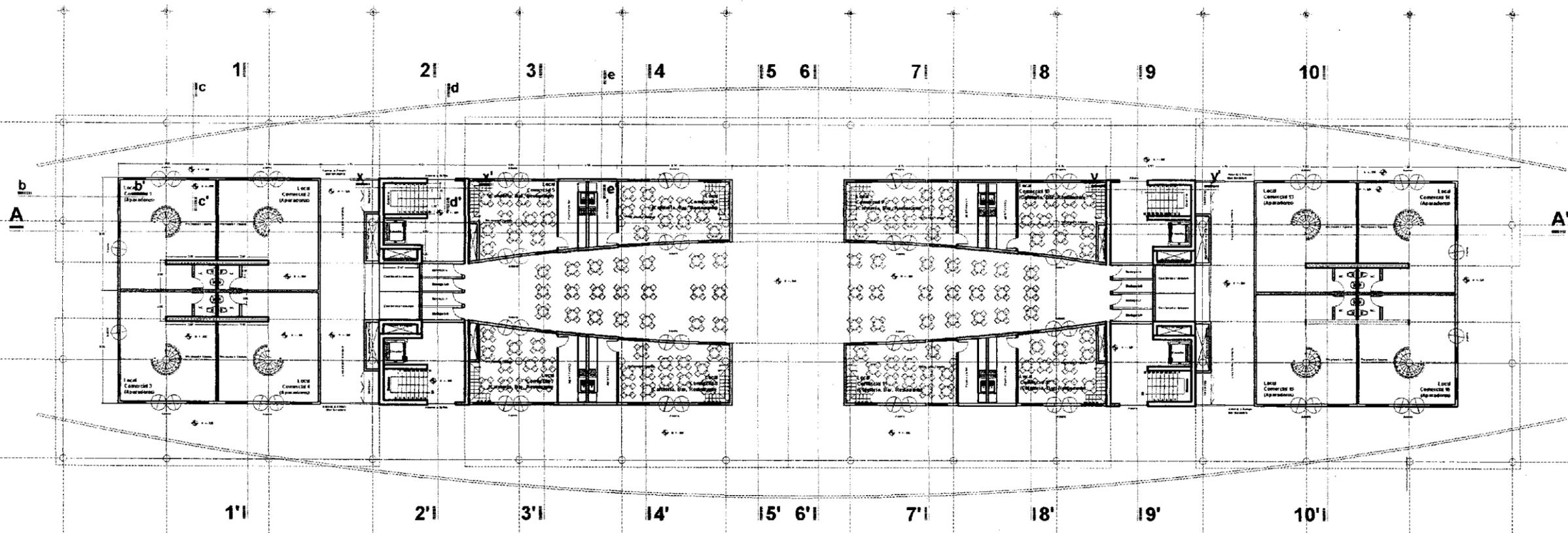
Proyecto: Reestructuración Urbana de la Manzanilla 193 Centro Histórico D.F.

Fecha: Nov. 2004

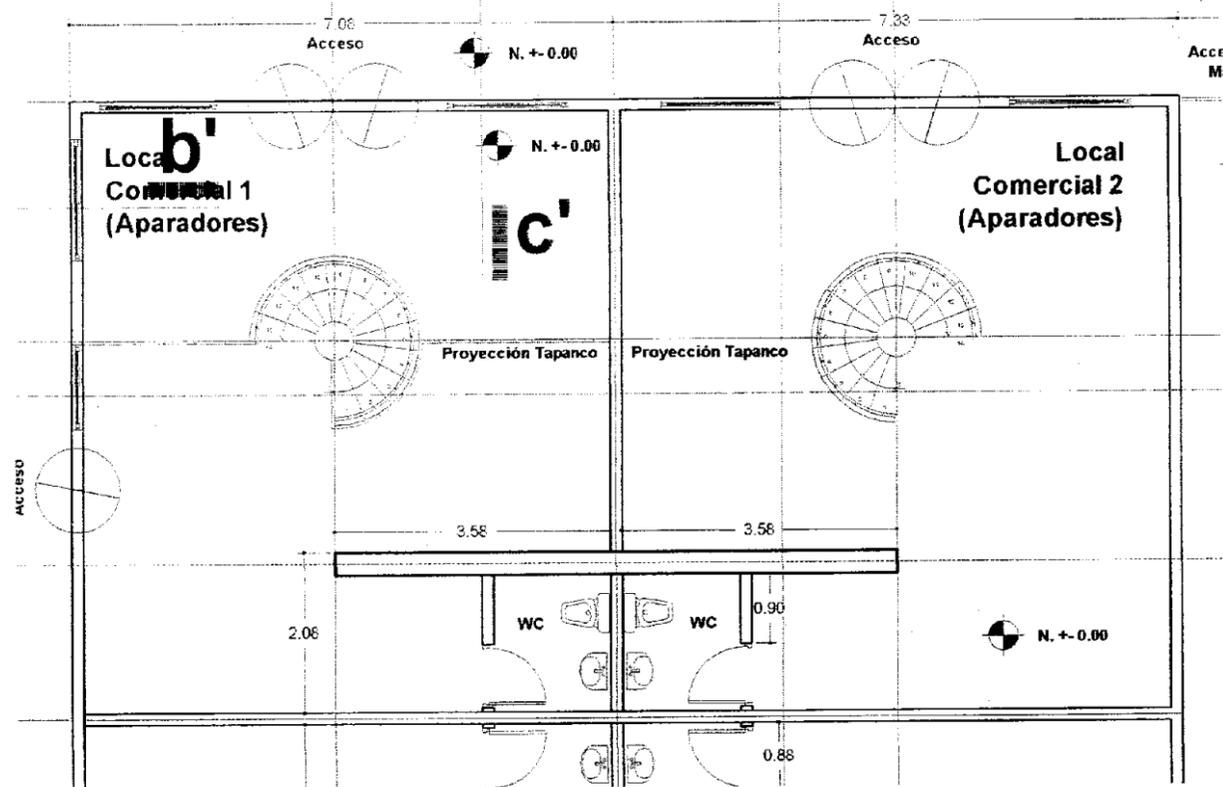
Escala: 1:6

Acotación: Metros

Clave: A-01

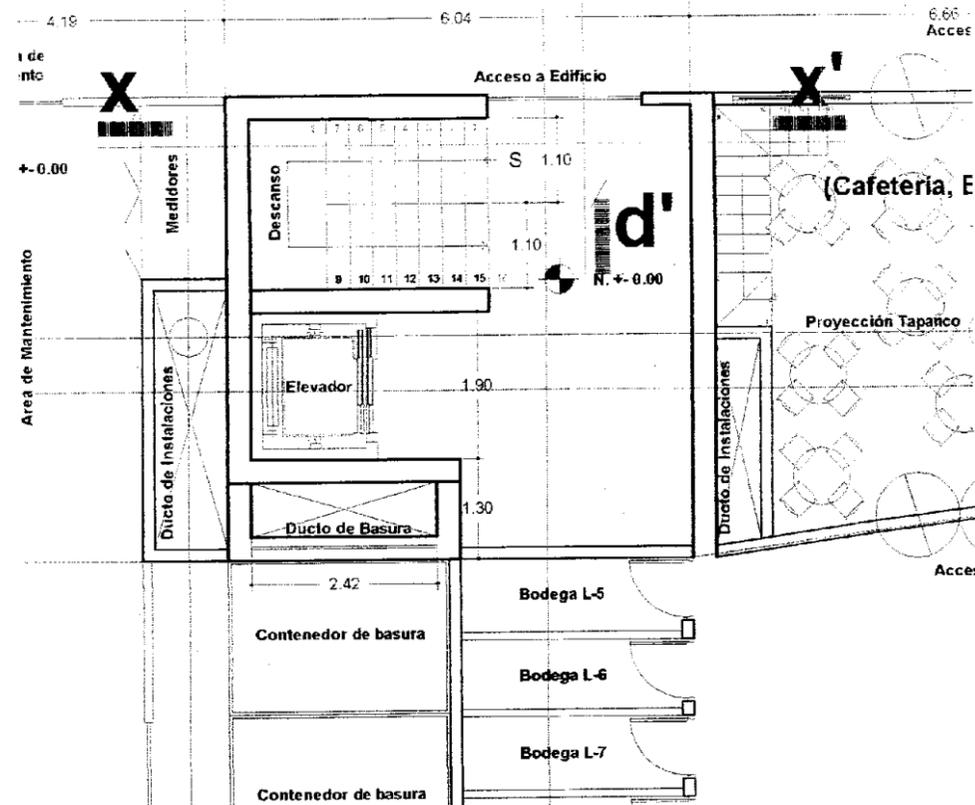


Planta Baja Locales Comerciales Esc. 1:



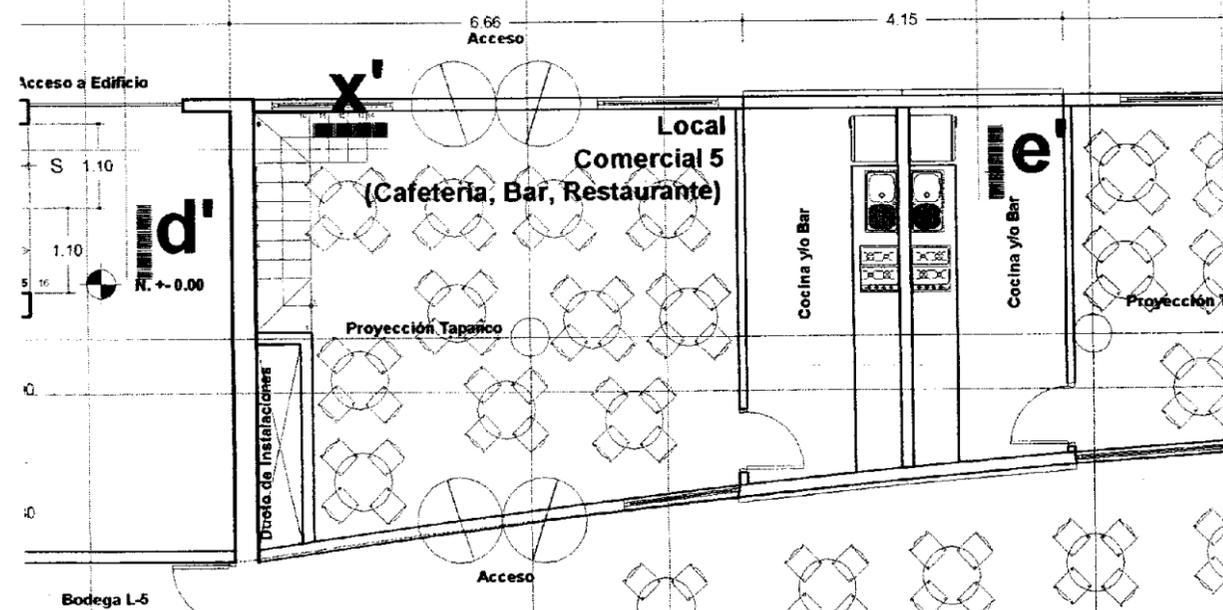
Planta Baja  
Locales Comerciales 1 y 2

Esc. 1:



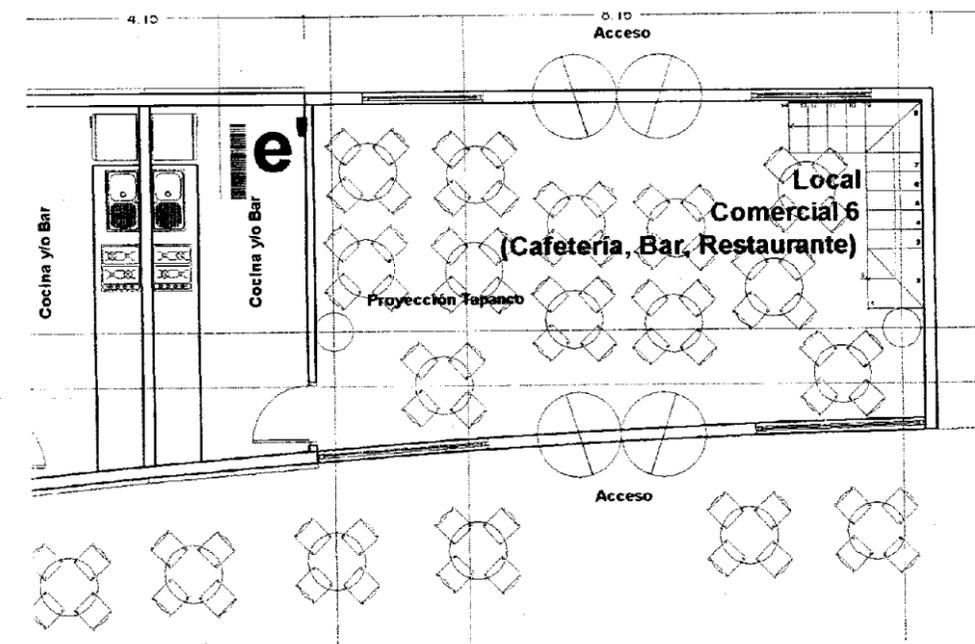
Cubo de Circulación Vertical

Esc. 1:



Planta Baja  
Local Comercial 5

Esc. 1:



Planta Baja  
Local Comercial 6

Esc. 1:



SIMBOLOGÍA

North según croquis de localización

Croquis de Localización

Polígono Vecinal

Planta Baja  
Locales Comerciales

Proyecto: Reestructuración del Centro de la Manzana del Centro Histórico de

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Abstracción: Metros

Clave  
A-02



Simbología

Notar según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vizcainas

### Planta Tapancos Locales Comerciales

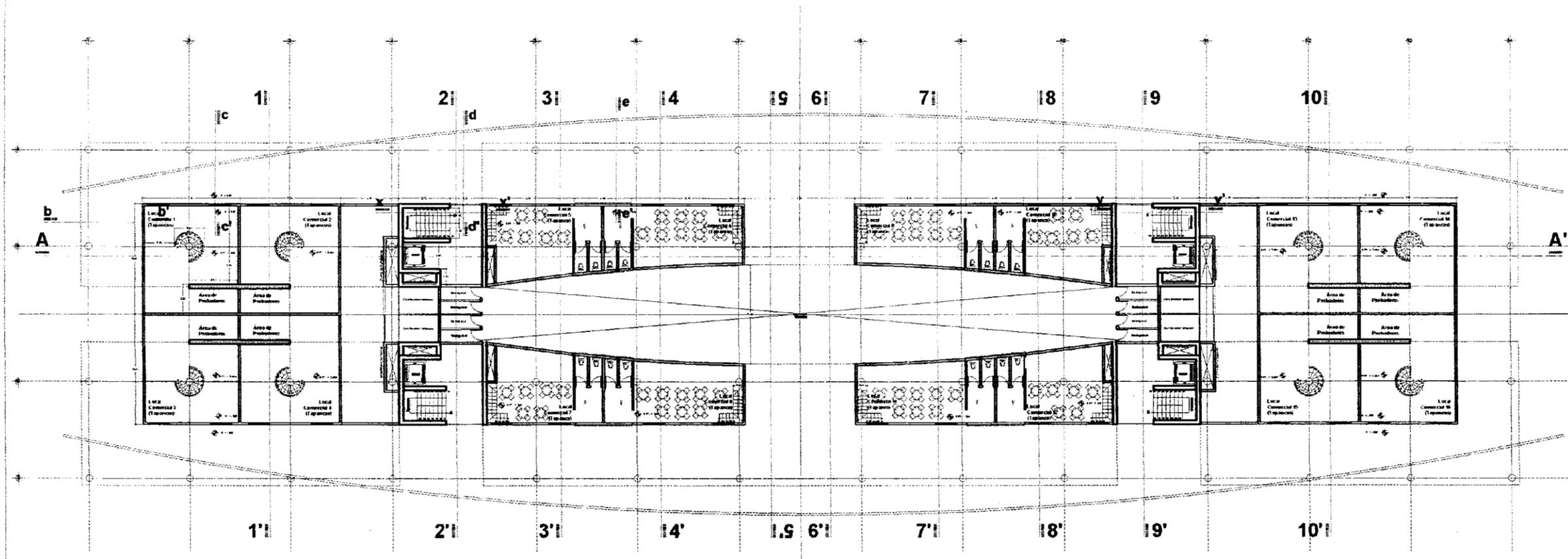
Proyecto: Reestructuración Urbana de la Manzana 101 del Centro Histórico de México, D.F.

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

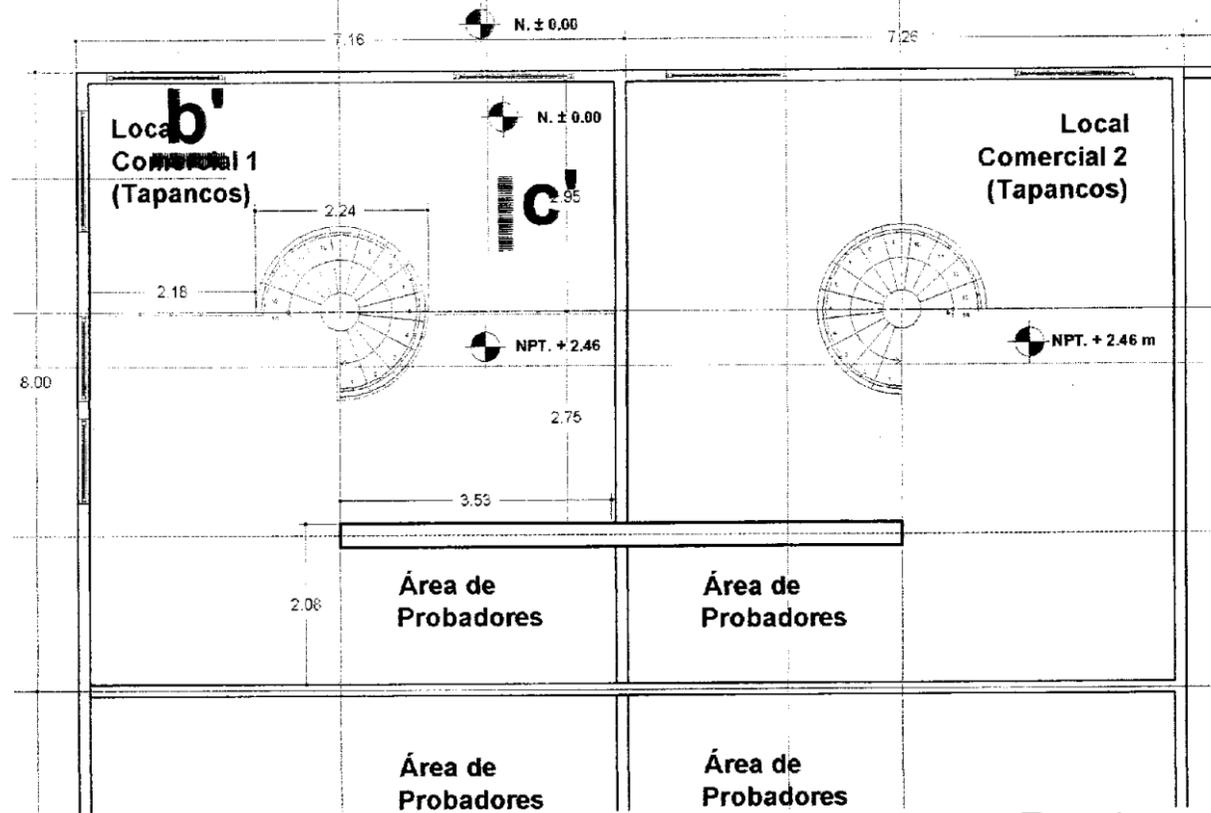
Acotador: Metros

Clave A-03



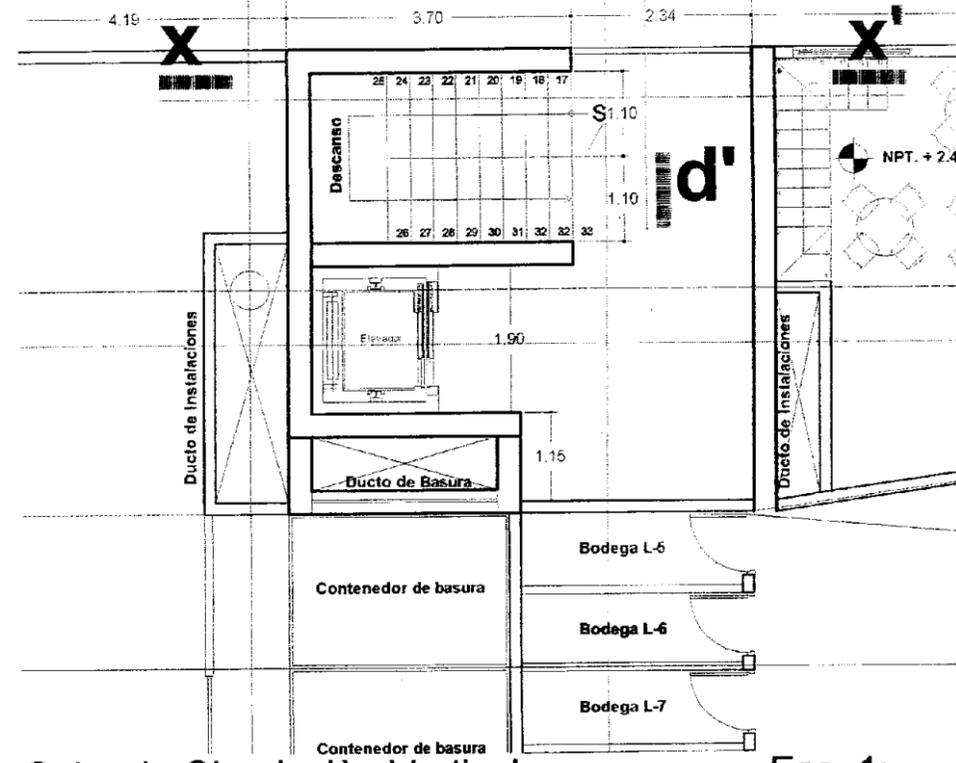
## Planta Tapancos Locales Comerciales

Esc. 1:



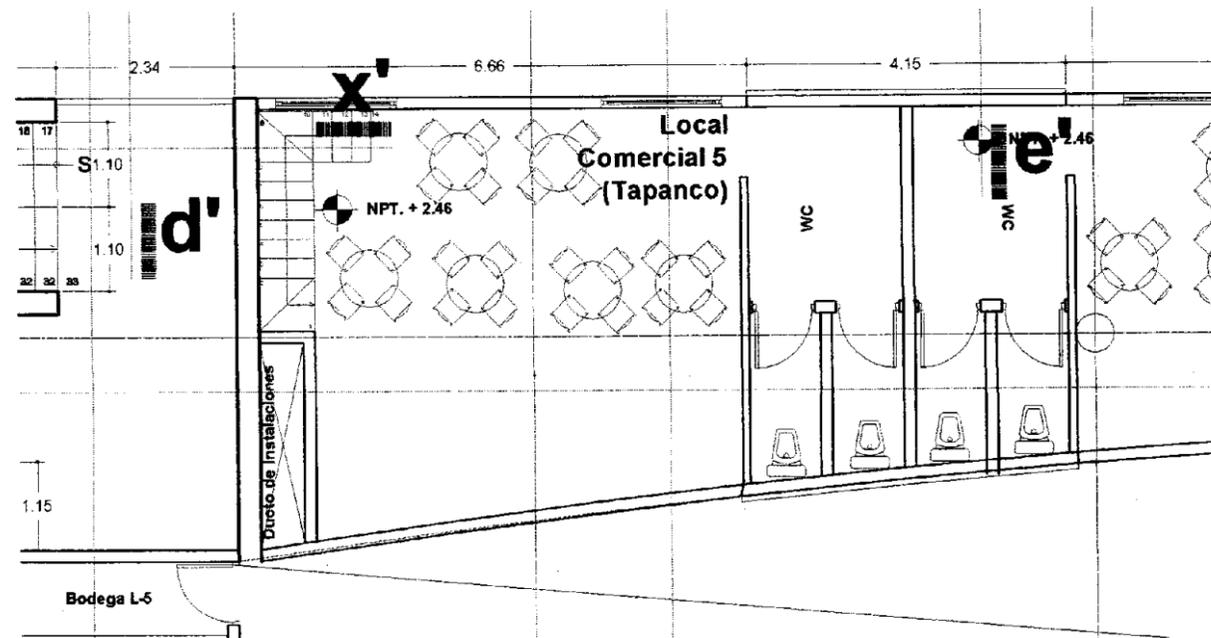
Planta Tapancos  
Locales Comerciales 1 y 2

Esc. 1:

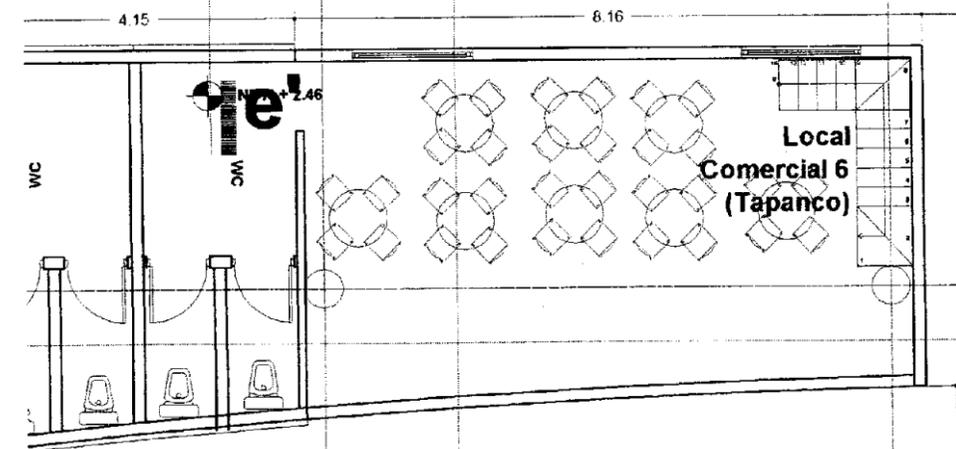


Cubo de Circulación Vertical

Esc. 1:



Planta Tapancos  
Local Comercial 5



Planta Tapancos  
Local Comercial 6

Esc. 1:



SIMBOLOGÍA

Norte según croquis de localización

Cirque de Localización



Polígono Vizcalinas

Planta Tapancos  
Locales Comerciales

Proyecto: Reestructuración de la Manzanera del Centro Histórico de Tapancos

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acolación: Metros

Clave  
A-04



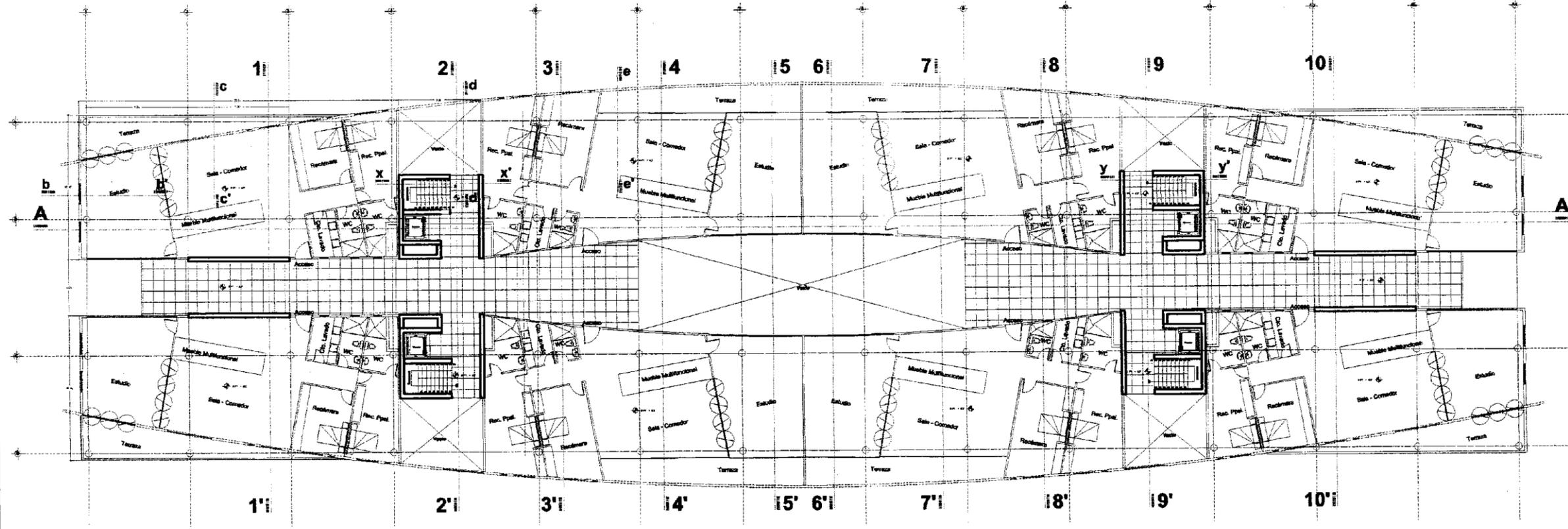
SIMBOLOGIA

North arrow pointing up.

North según croquis de localización

Croquis de Localización

Poligono Vizcainas



Planta 1er Nivel Vivienda Esc. 1:

**Planta 1er Nivel Vivienda**

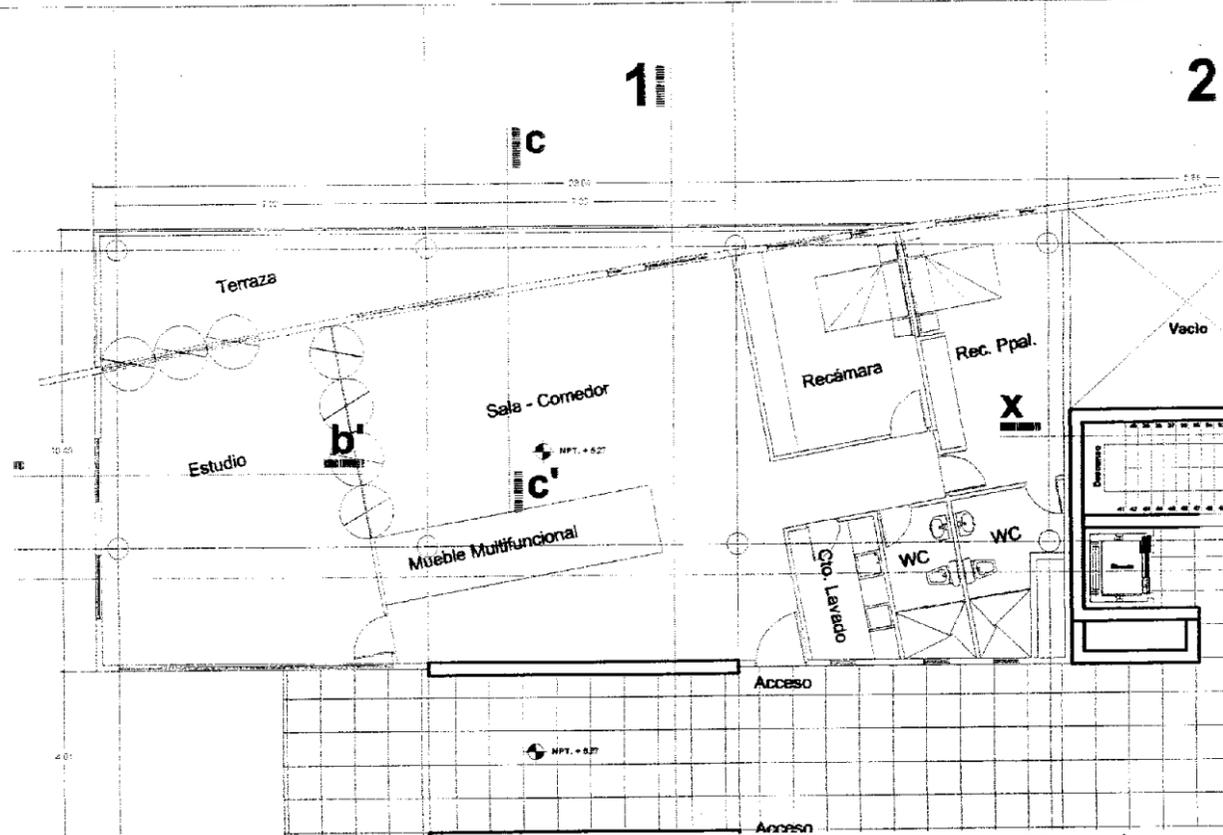
Proyecto: Reestructuración del sistema de la Manzana Urbana Centro Vizcainas S.I.

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

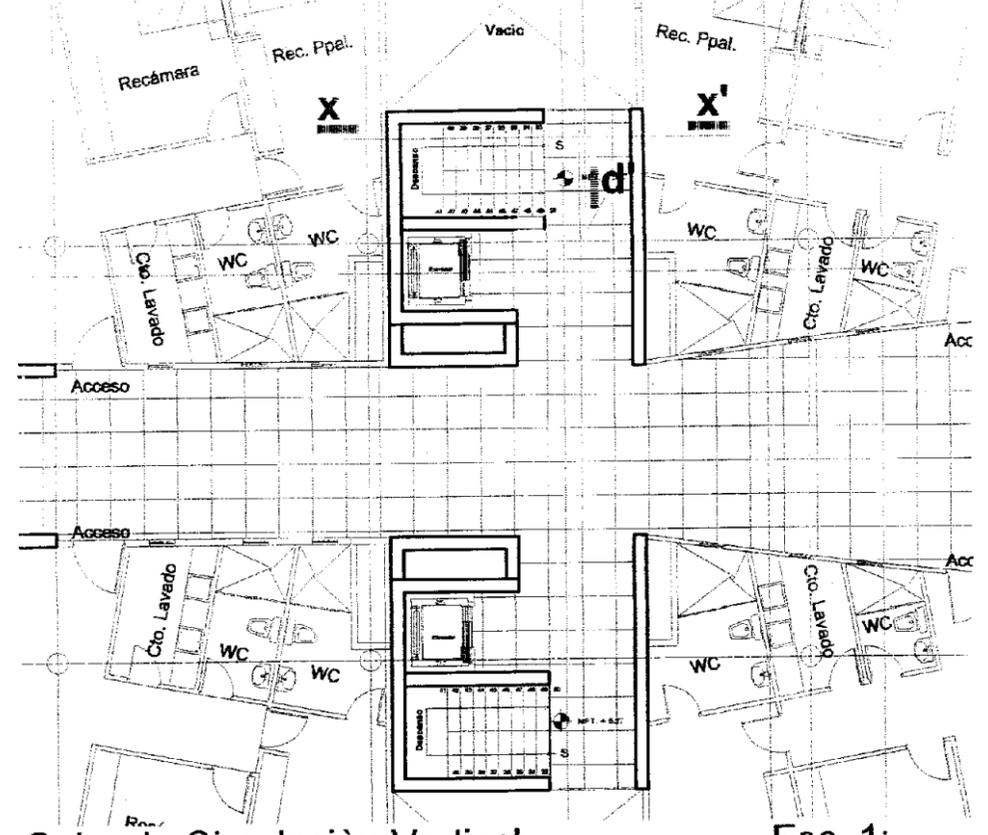
Acotación: Metros

**Clovis A-05**



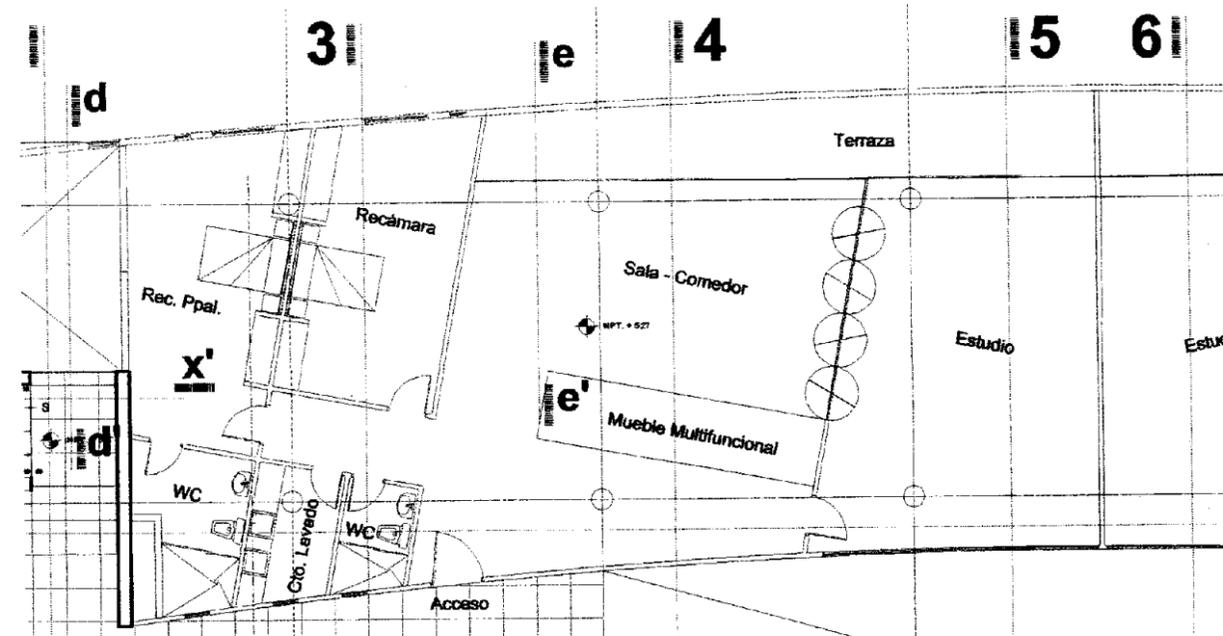
Planta Tipo Vivienda 1

Esc. 1:

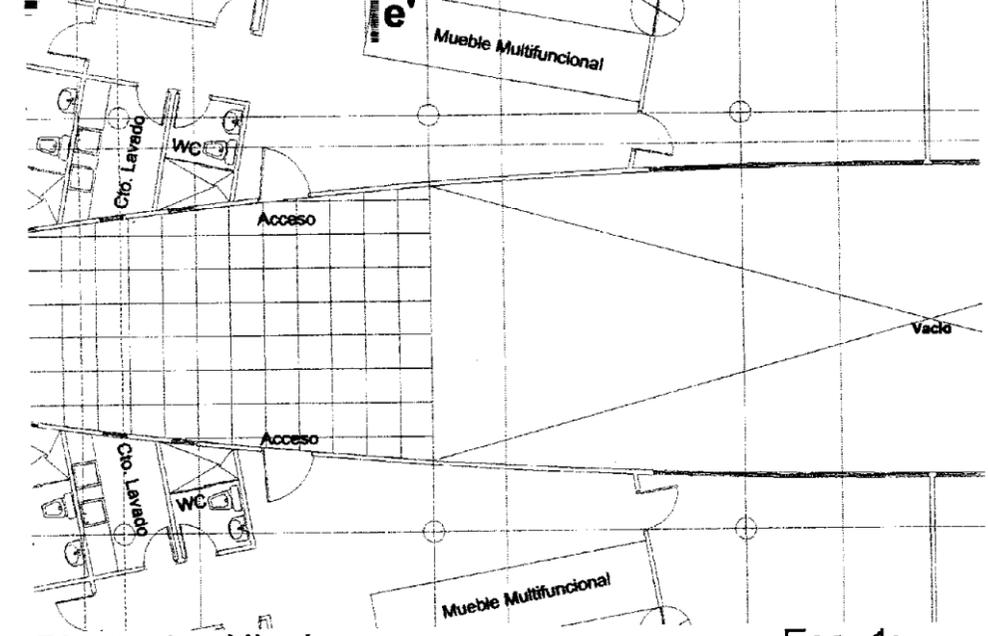


Cubo de Circulación Vertical

Esc. 1:



Planta Tipo Vivienda 2



Planta 1er Nivel Vivienda (Vacio)

Esc. 1:



FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización

Cropas de Localización



Poligono Vecinal

Planta 1er Nivel Vivienda

Proyecto: Reestructuración de la Manzanera del Centro Vecinal 27

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Metros

Clave A-06



SIMBOLOGIA

Nombre según croquis de localización

Circuito de Localización



Polygono Vizcaínas

### Planta 2o Nivel Vivienda

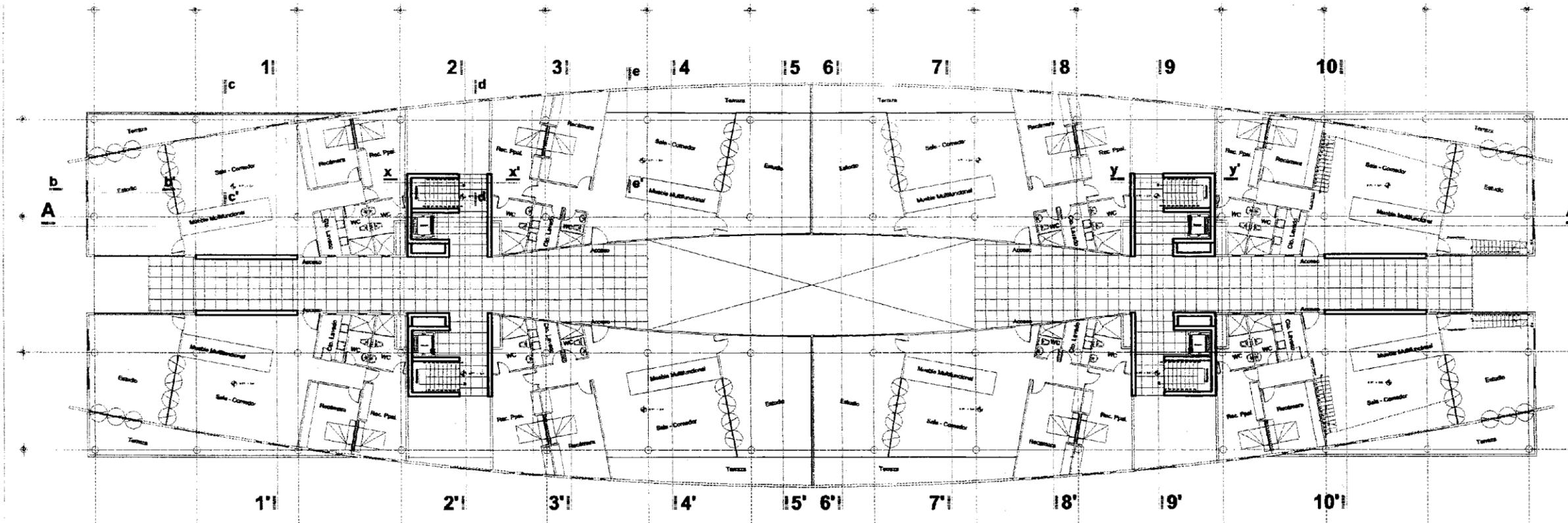
Proyecto: Reestructuración Urbana  
de la Manzana 091-250  
Centro Histórico D.F.

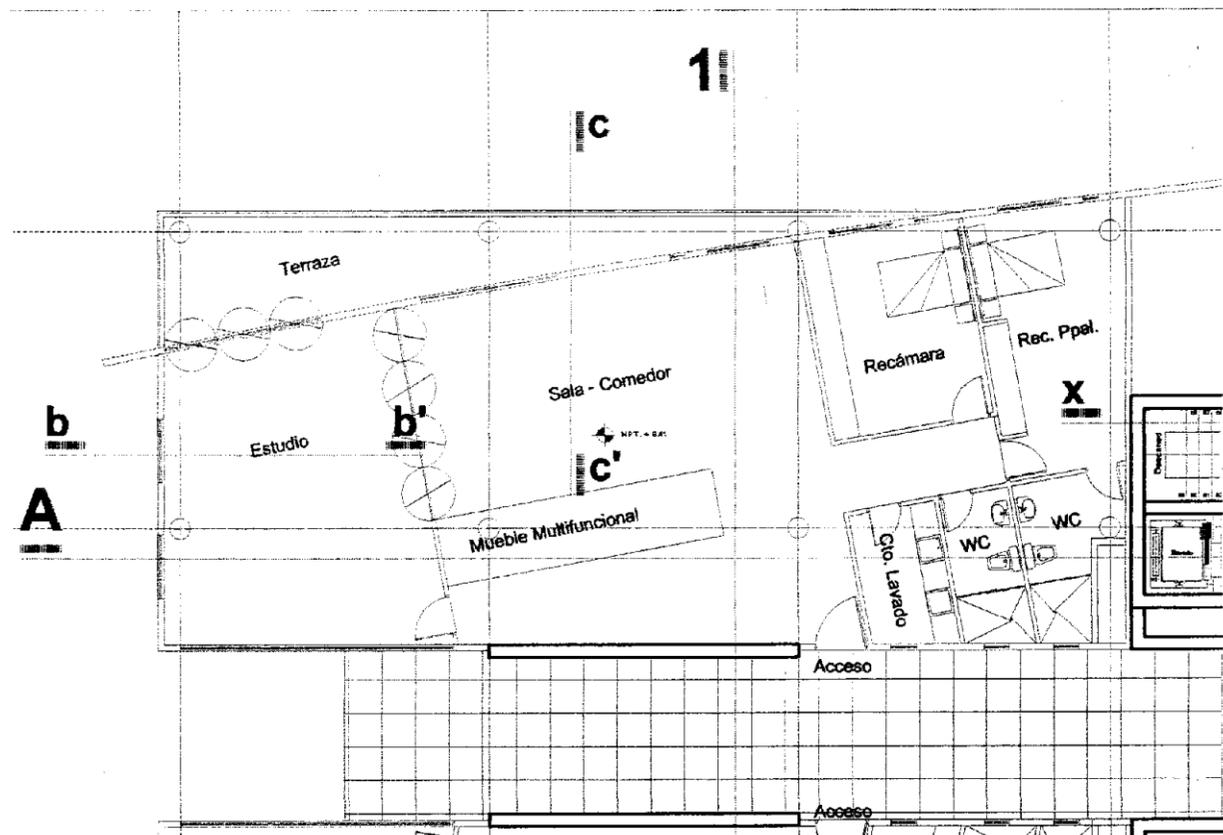
Fecha: Nov. 2004

Escala: La Indica

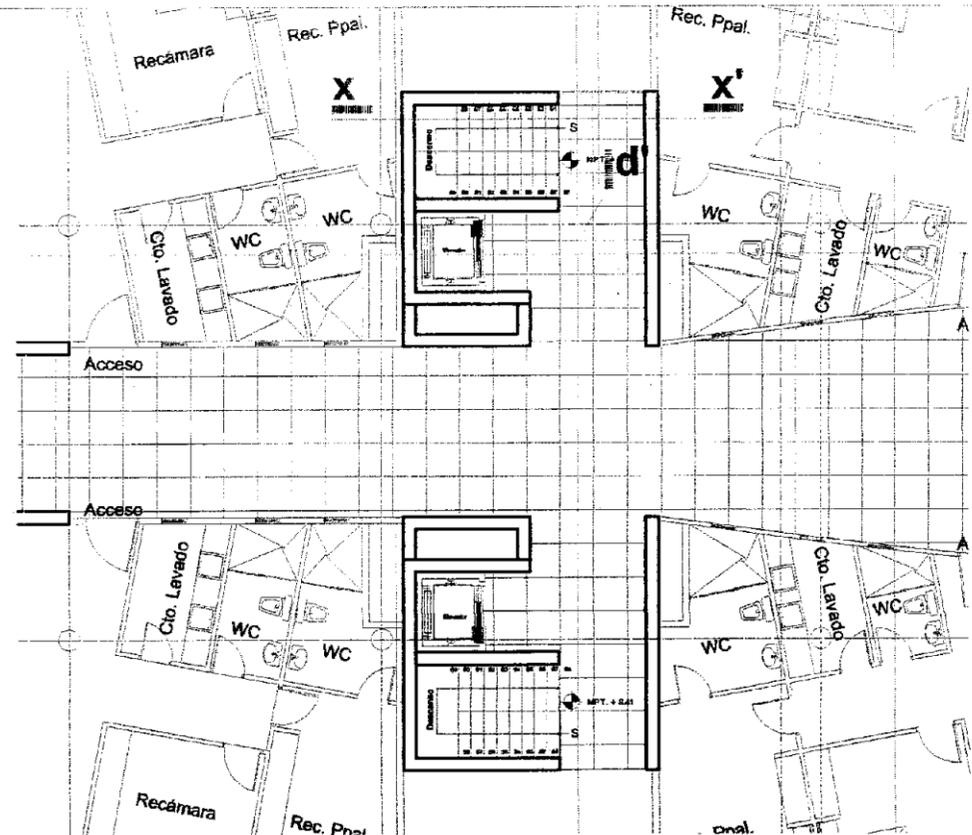
Acotación: Metros

Clave  
**A-07**

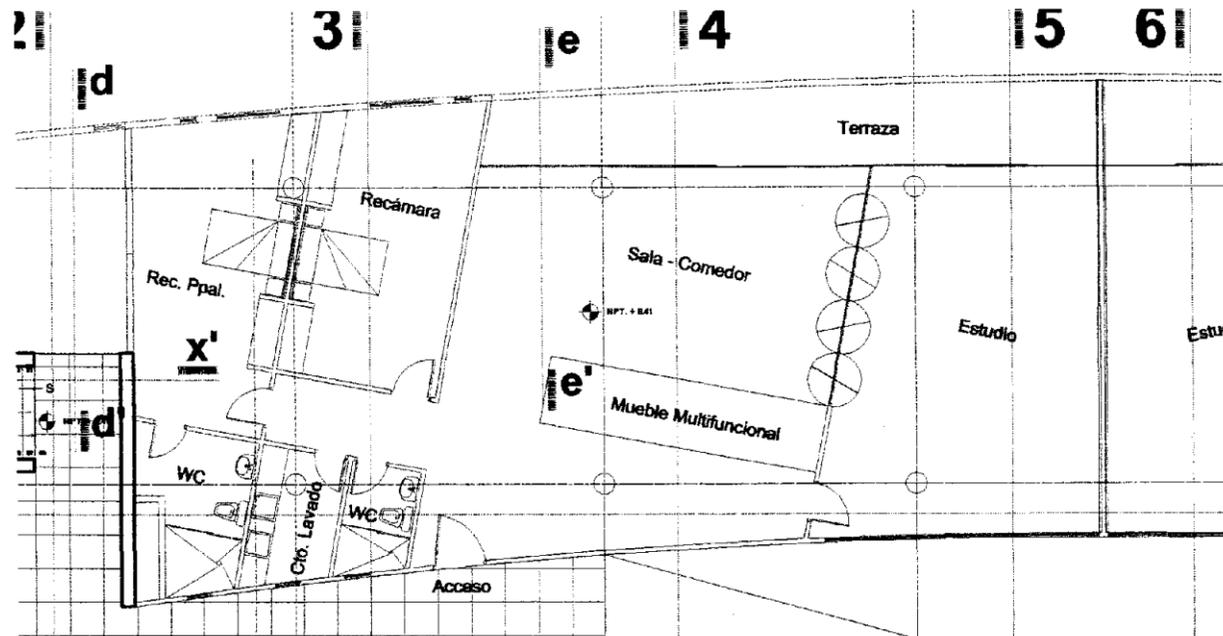




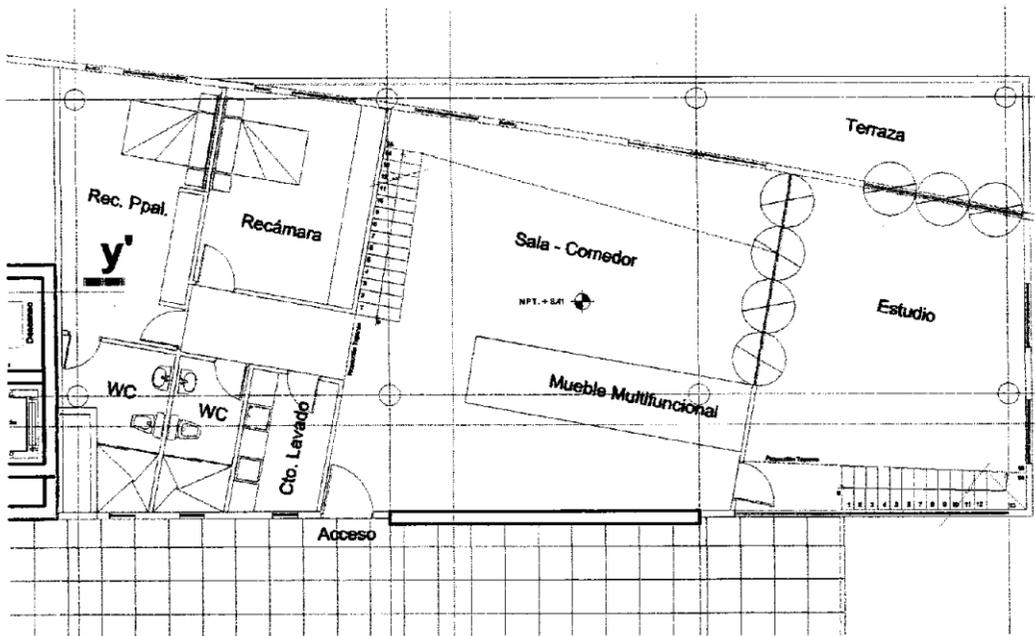
Planta Tipo Vivienda 1  
2o Nivel  
Esc. 1:



Cubo de Circulación Vertical  
2o Nivel  
Esc. 1:



Planta Tipo Vivienda 2  
2o Nivel  
Esc. 1:



Planta Tipo Vivienda 4  
2o Nivel  
Esc. 1:

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización

Cropus de Localización

Polígono Vizcaínas

Planta 2o Nivel Vivienda

Proyecto: Reestructuración Urbana de la Manzanera S.A. Centro Habitacional S.P.

Fecha: Nov. 2004

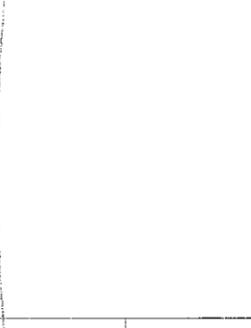
Escala: La Indicado

Acuración: Metros

Clave A-08



Simbología



Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vicariarís

### Planta 3er Nivel Vivienda

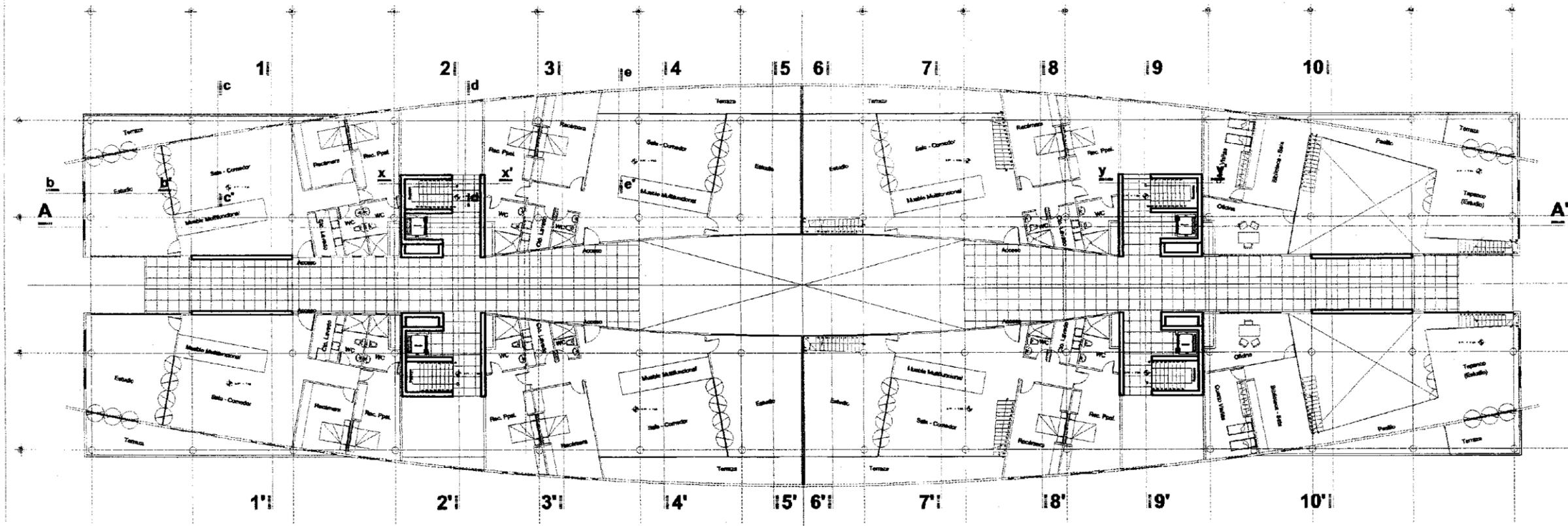
Proyecto: Reestructuración Urbana de la Manzana 101-102 Centro N°101-102 S.P.

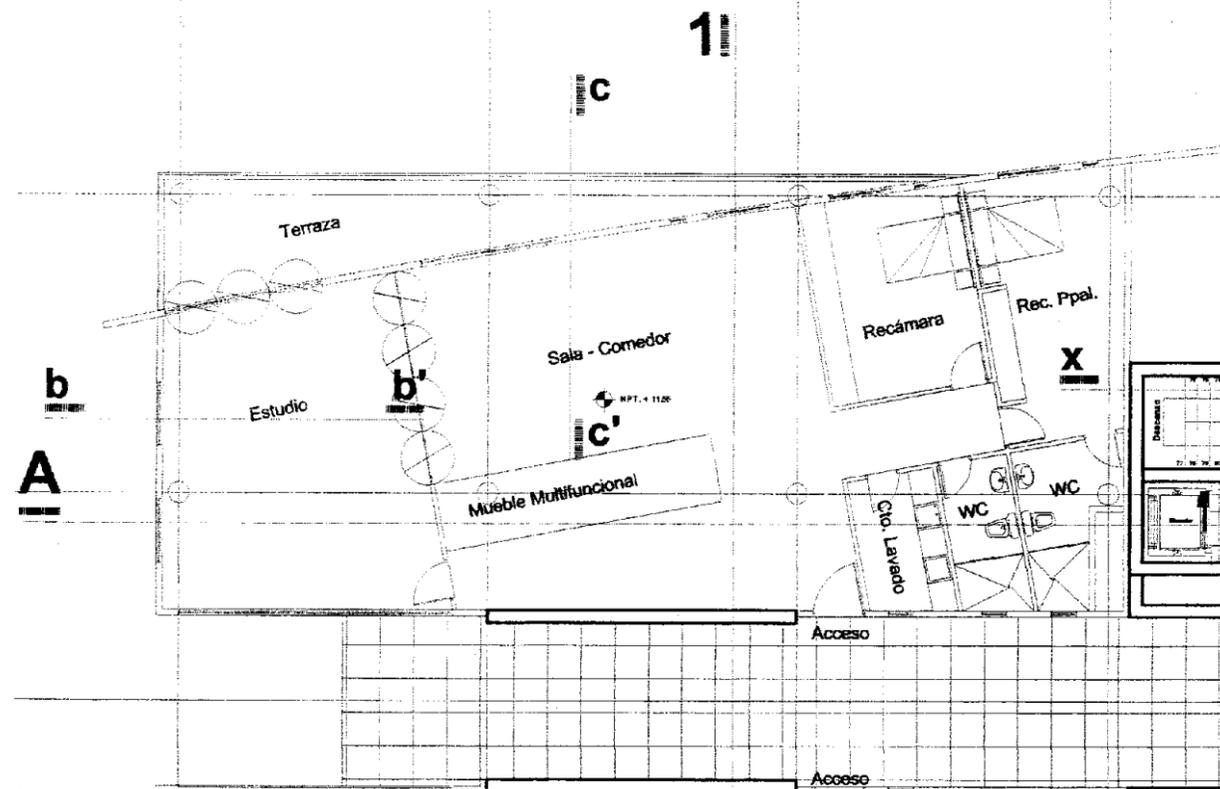
Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Metros

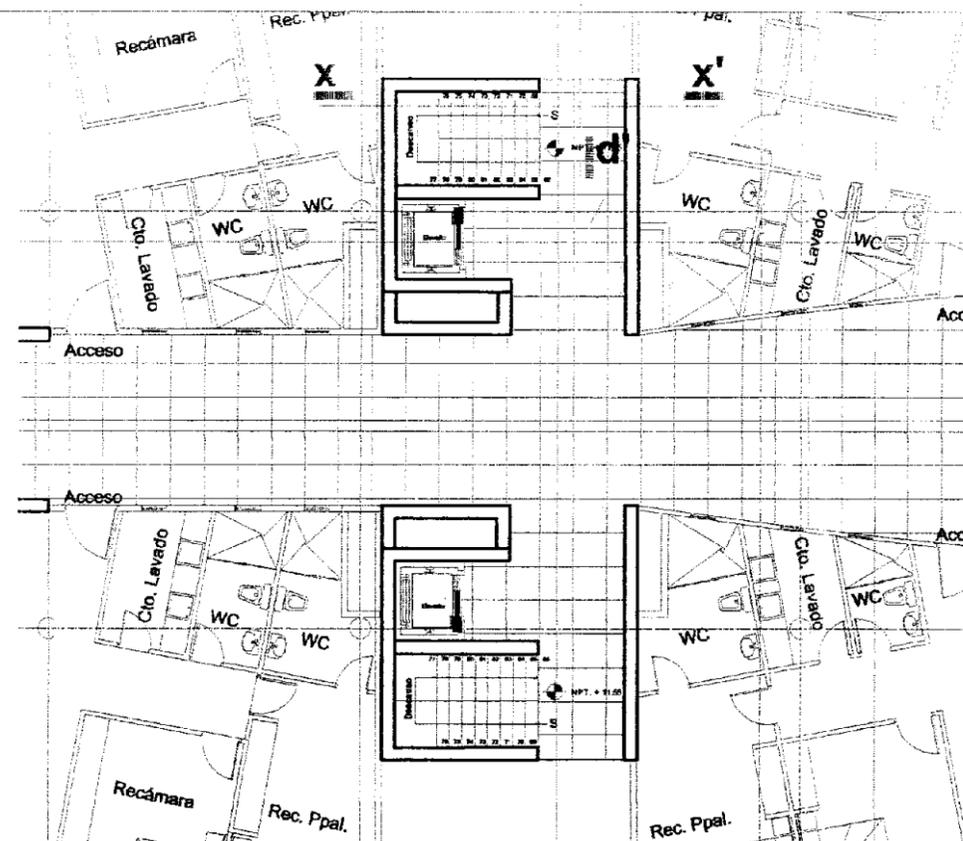
Clave A-09





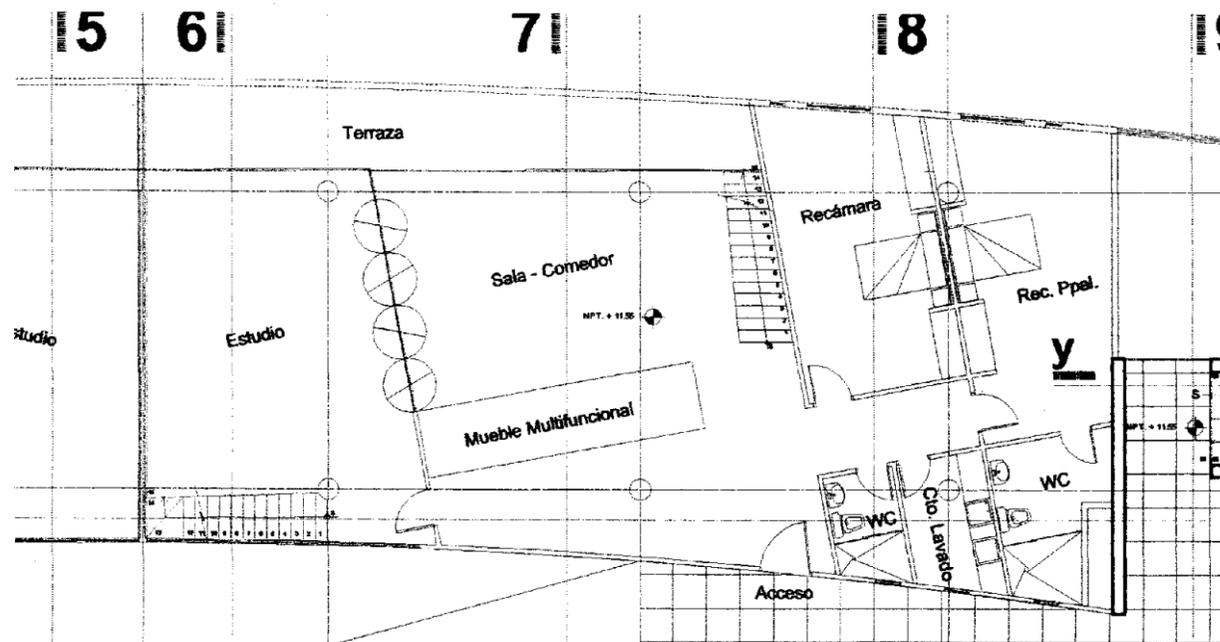
Planta Tipo Vivienda 1  
3er Nivel

Esc. 1:

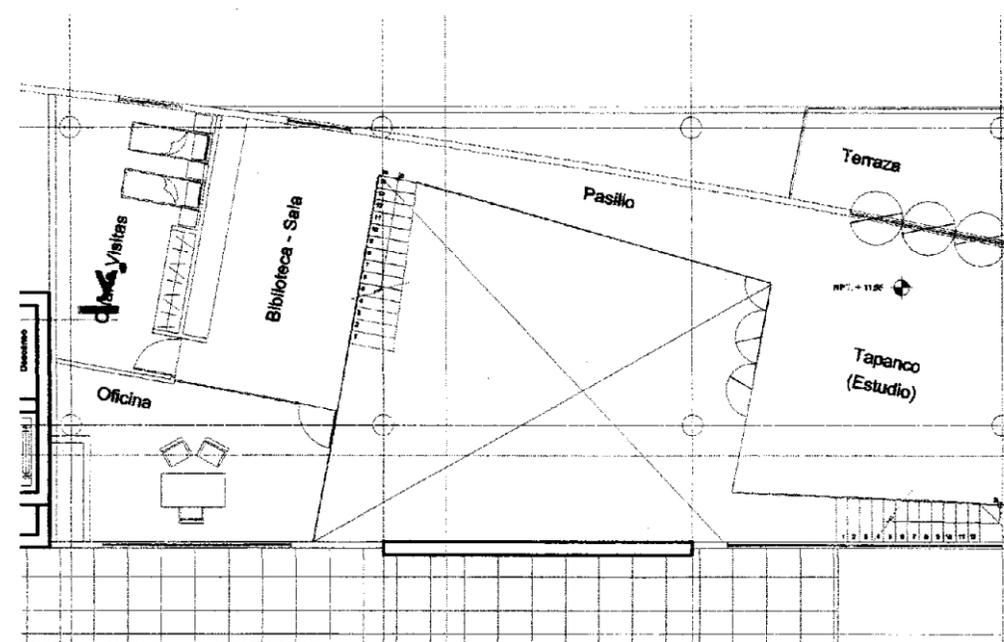


Cubo de Circulación Vertical  
3er Nivel

Esc. 1:



Planta Tipo Vivienda 3  
3er Nivel



Planta Tapanco  
Vivienda 4 3er Nivel

Esc. 1:



SIMBOLOGIA

Mostrar según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Planta 3er Nivel  
Vivienda

Proyecto: Reestructuración Urbana  
de la Manzana 303 del  
Centro Histórico C.F.

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Asociación: Metros

Clave  
A-10



SIMBOLOGÍA

Maris según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

### Planta 4o Nivel Vivienda

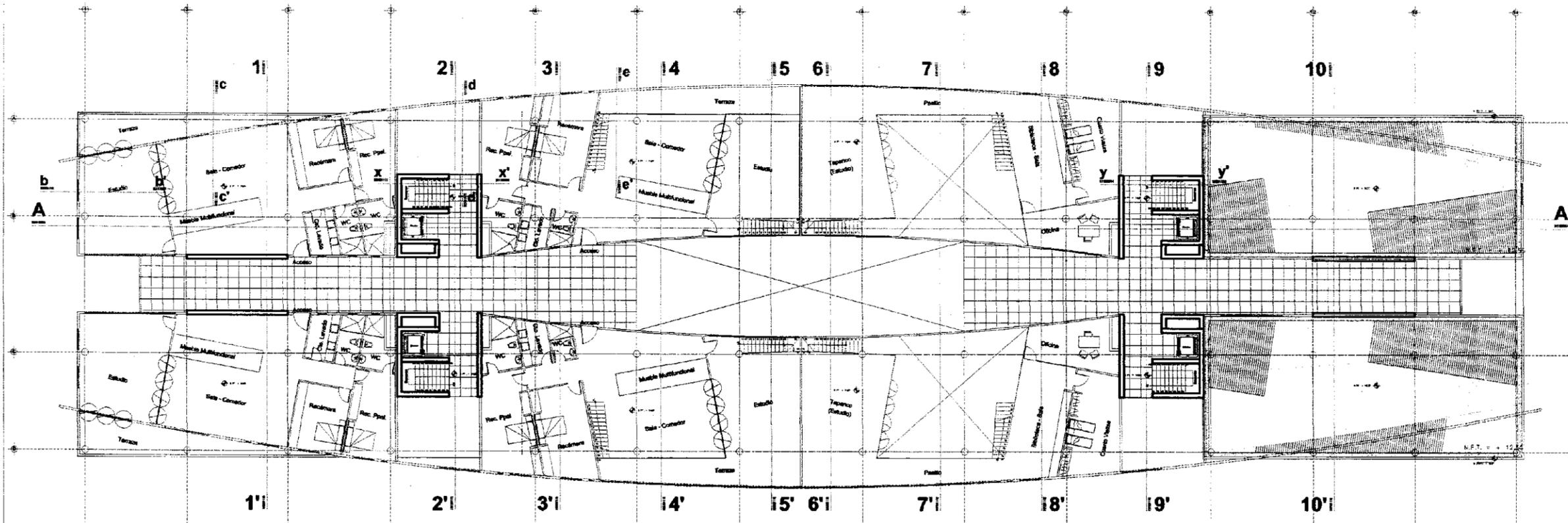
Proyecto: Reestructuración de la Manzanera 883  
CENSA VISCAÍNAS S.C.

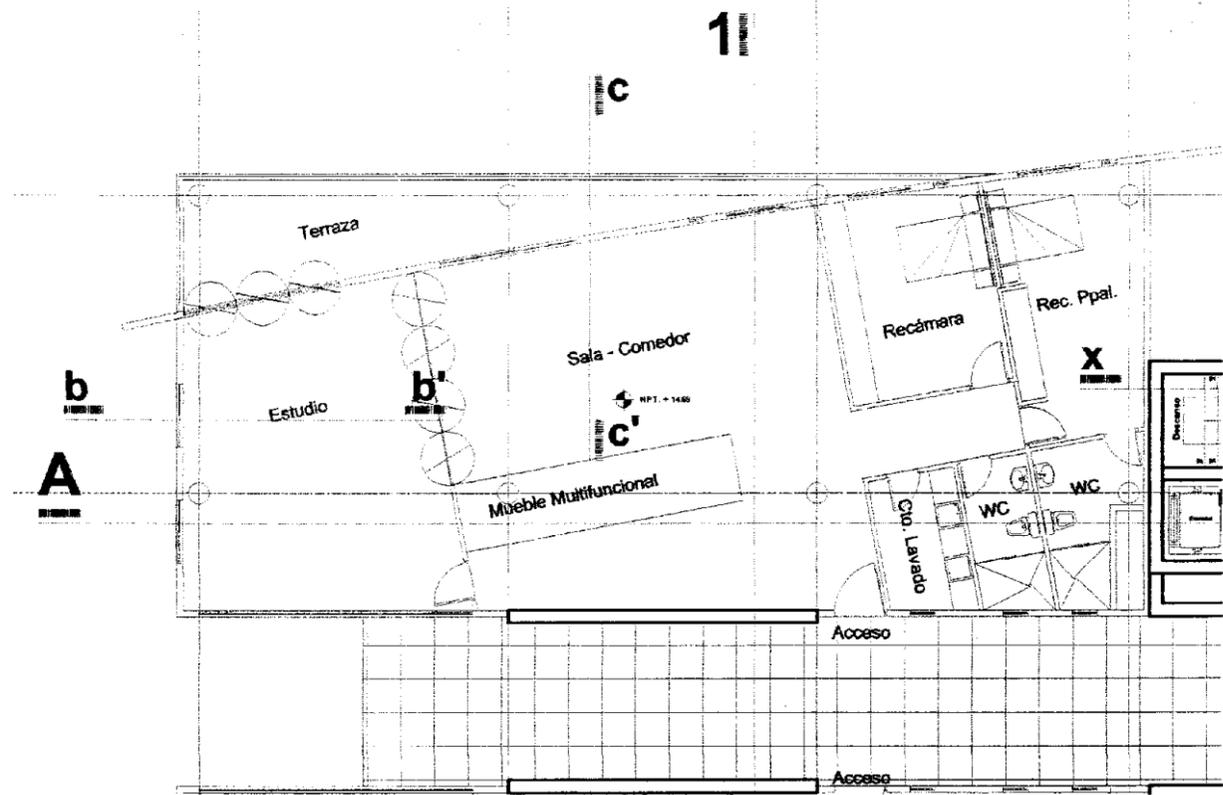
Fecha: Nov. 2004

Escala: 1:1 indicada

Acotación: Metros

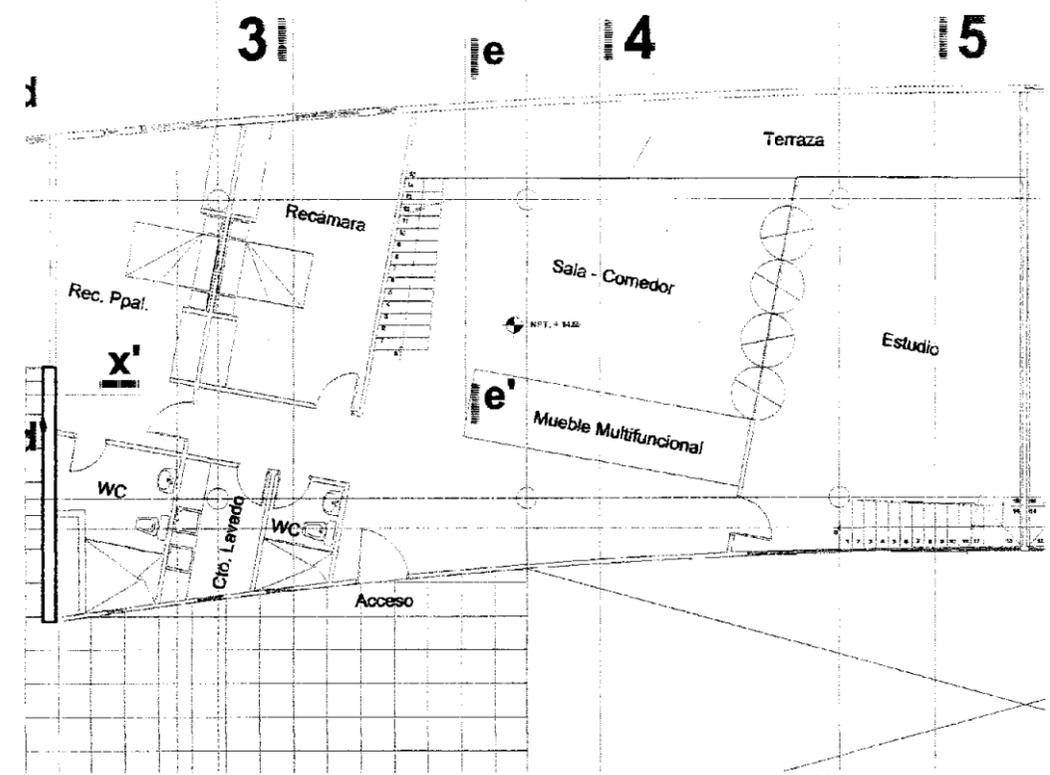
C10vo  
A-11





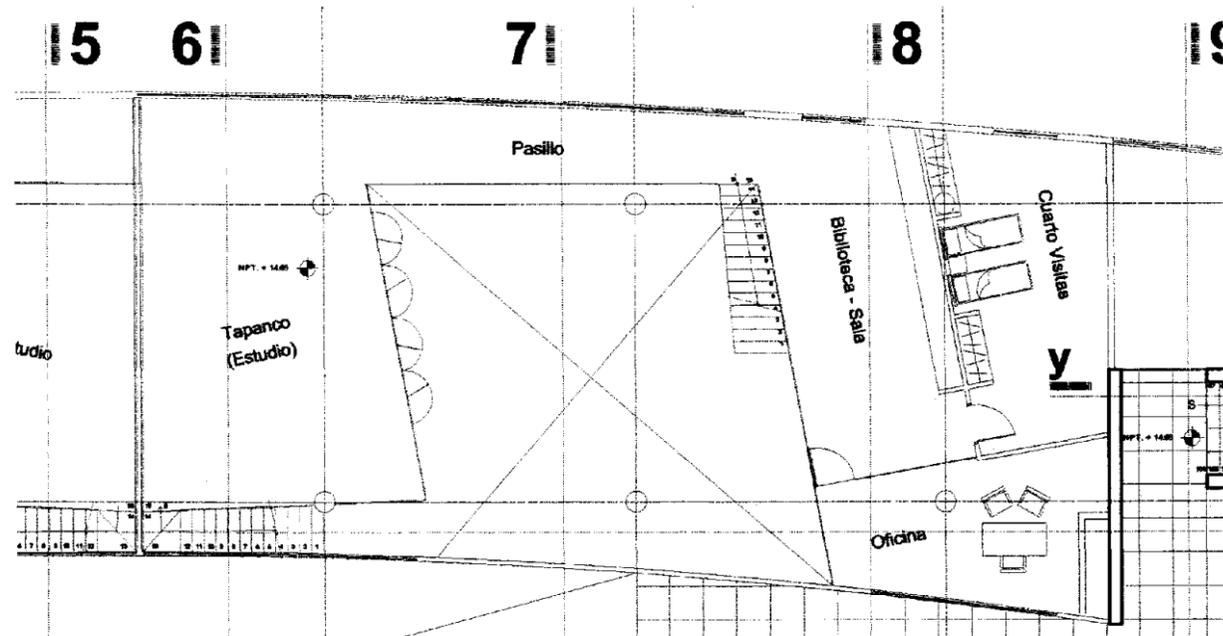
Planta Tipo Vivienda 1  
40 Nivel

Esc. 1:

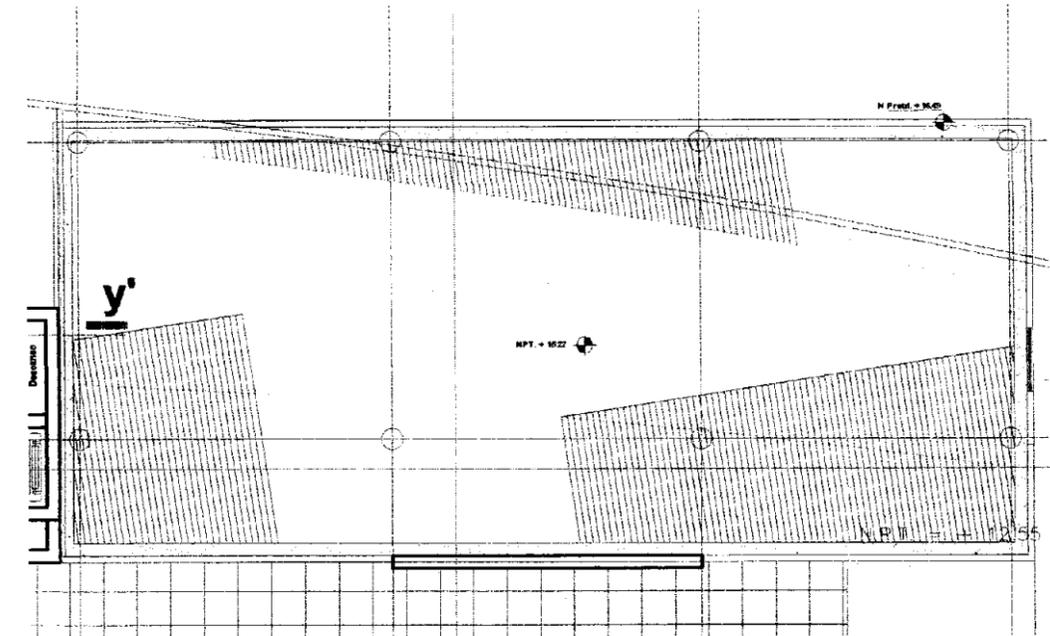


Planta Tipo Vivienda 2  
40 Nivel

Esc. 1:



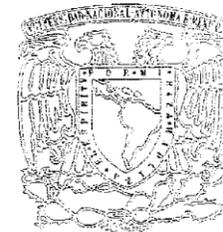
Planta Tapanco Vivienda 3  
40 Nivel



Terraza 40 Nivel

Esc. 1:

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 SIMBOLOGÍA  
 Norte según croquis de localización  
 Croquis de Localización  
 Polígono Vicinales  
**Planta 40 Nivel Vivienda**  
 Proyecto: Reestructuración del Centro de la Manzanilla 197-198  
 Centro Manzanilla 197  
 Fecha: Nov. 2004  
 Escala: La indicada  
 Acotación: Metro  
**Clave A-12**



SIMBOLOGIA

Notas según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vecinales

### Planta 5o Nivel Vivienda

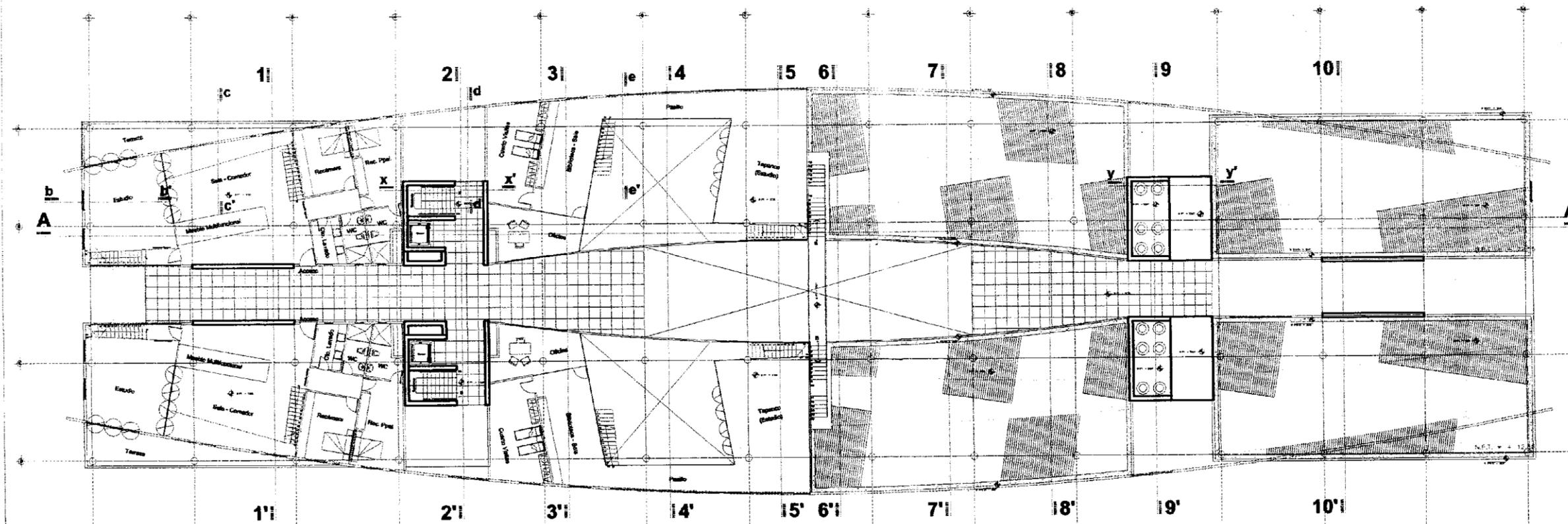
Proyecto: Reestructuración Urbana  
de la Manzana 1000  
Centro Histórico, C.F.

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Metros

Clave  
A-13



## 5o Nivel



SIMBOLOGÍA



Norte según croquis de localización



Polígono Vicinales

### Planta 5o Nivel Vivienda

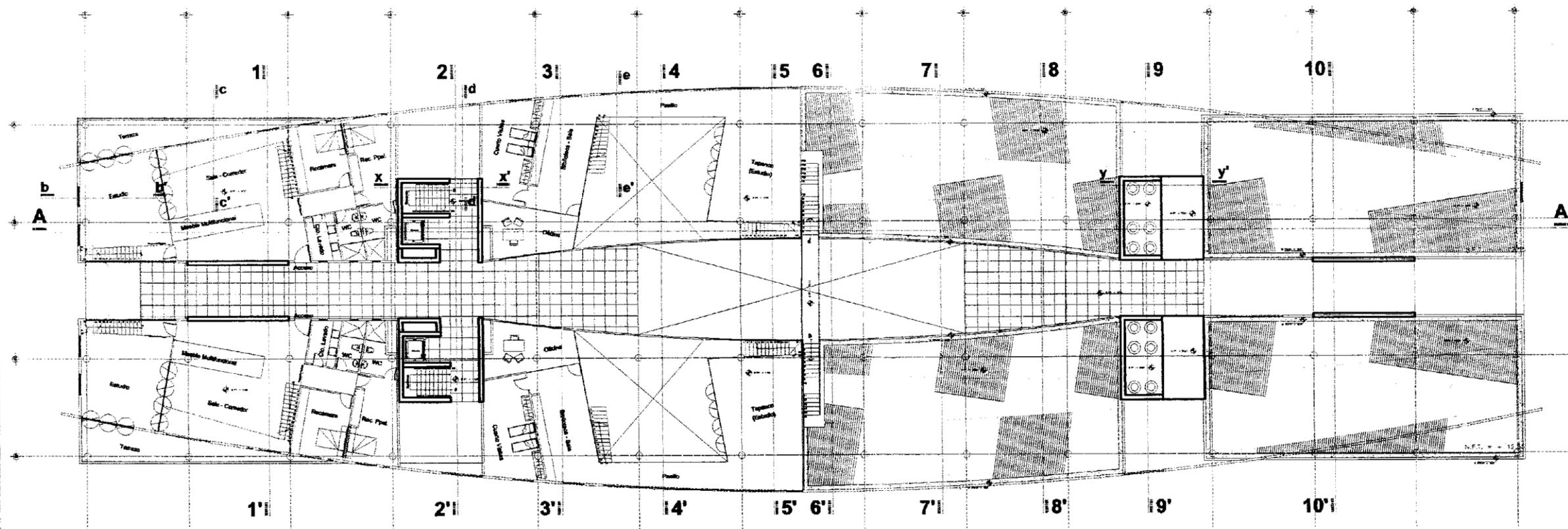
Proyecto: Reestructuración Urbana  
de la Manzana Periférica  
Centro Histórico, D.F.

Fecha: Nov. 2004

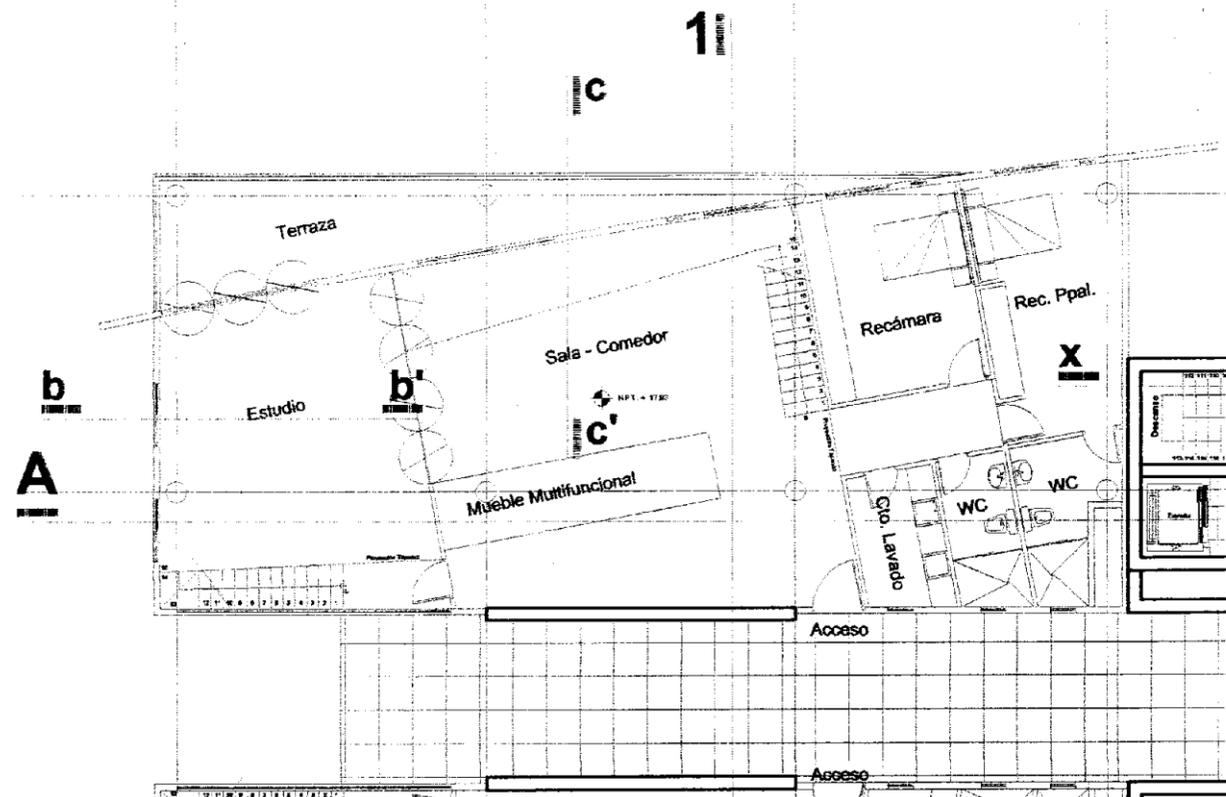
Escala: 1:60

Acreditador: Metros

Clave  
A-13

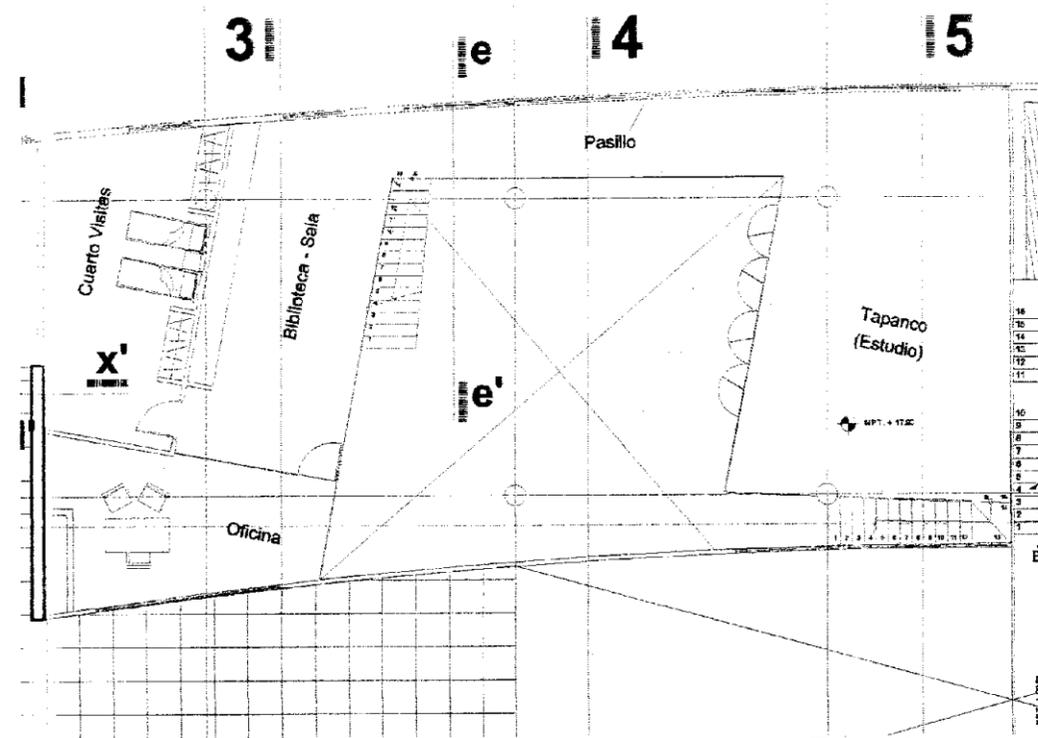


# 5o Nivel



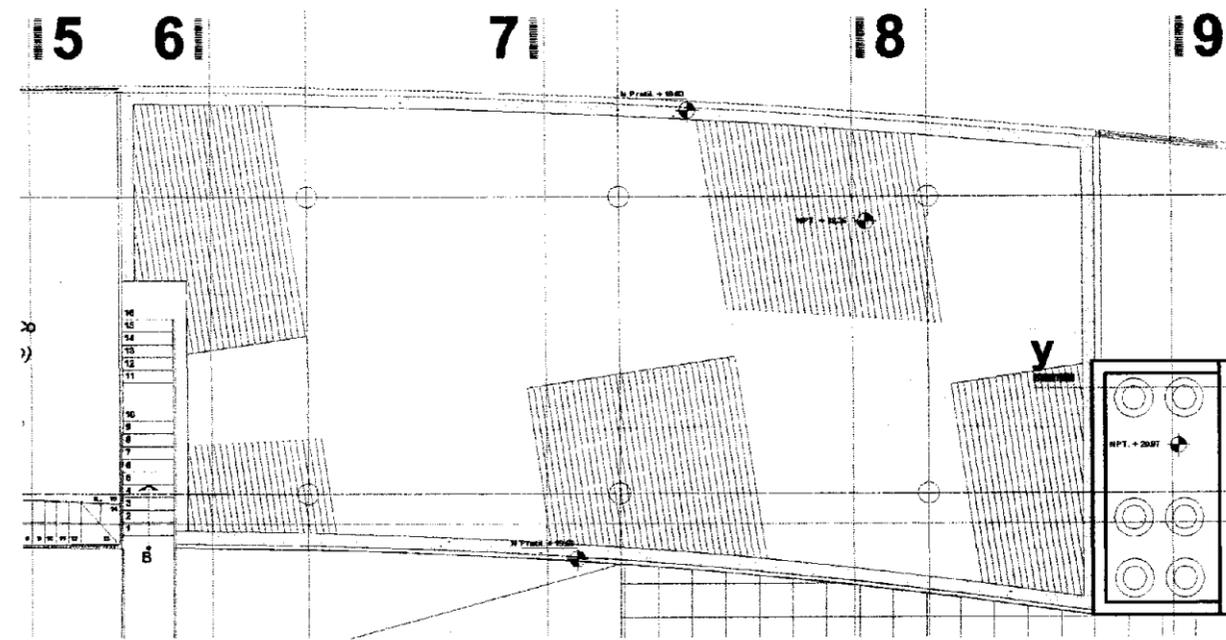
Planta Tipo Vivienda 1  
5o Nivel

Esc. 1:

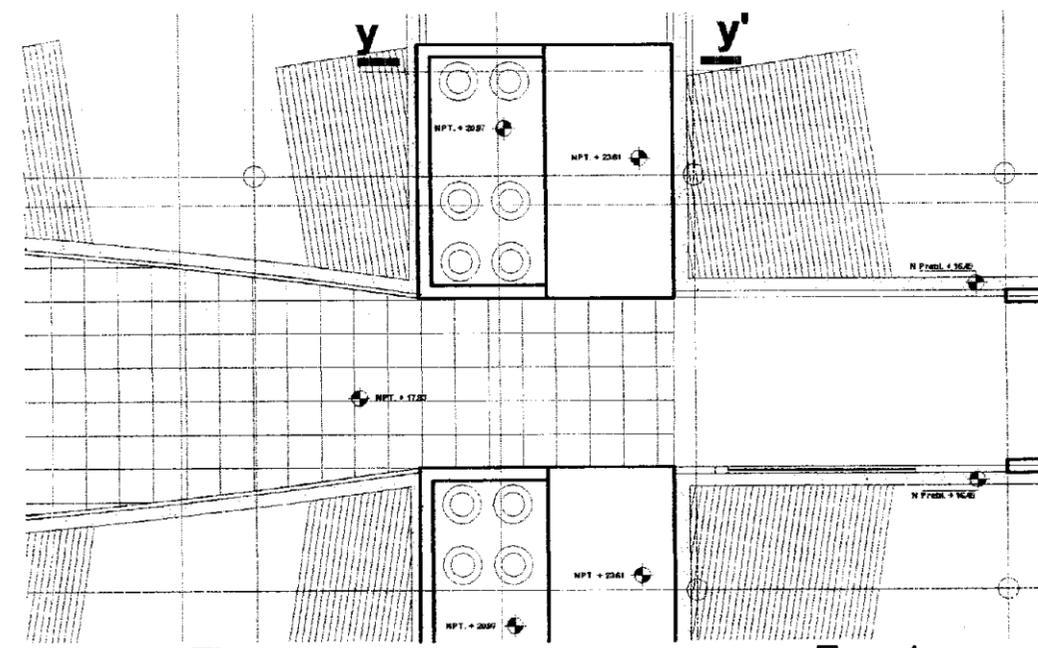


Planta Tapanco Vivienda 2  
5o Nivel

Esc. 1:



Terraza 5o Nivel



Planta Tinacos  
Bloque 1

Esc. 1:



SIMBOLOGIA

North según croquis de localización

Capas de Localización



Poligono Vecinales

Planta 5o Nivel  
Vivienda

Proyecto: Reestructuración de la Manzanera 2004  
Código: 2004-01

Fecha: Nov. 2004

Escala: Le indicada

Acotación: Metros

Clave:  
A-14



SIMBOLOGIA



Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcainos

### Planta 6o Nivel Vivienda

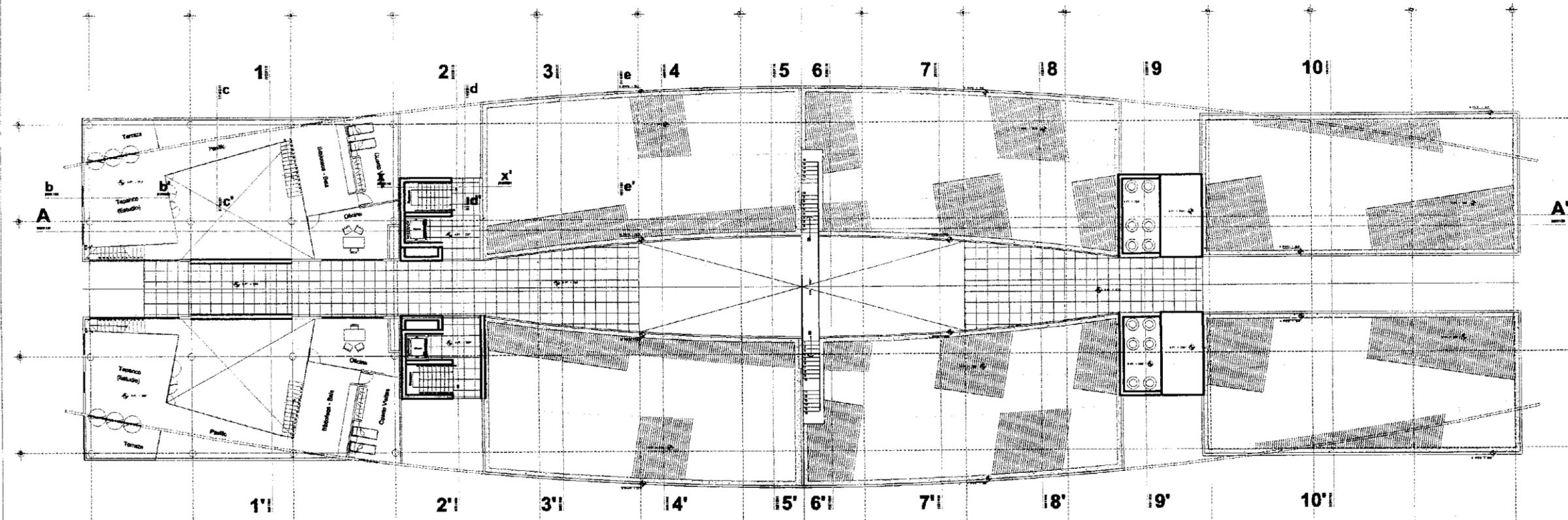
Proyecto: Reestructuración Urbana  
de la Manzana 1000000  
Centro Histórico - D.I.

Fecha: Nov. 2004

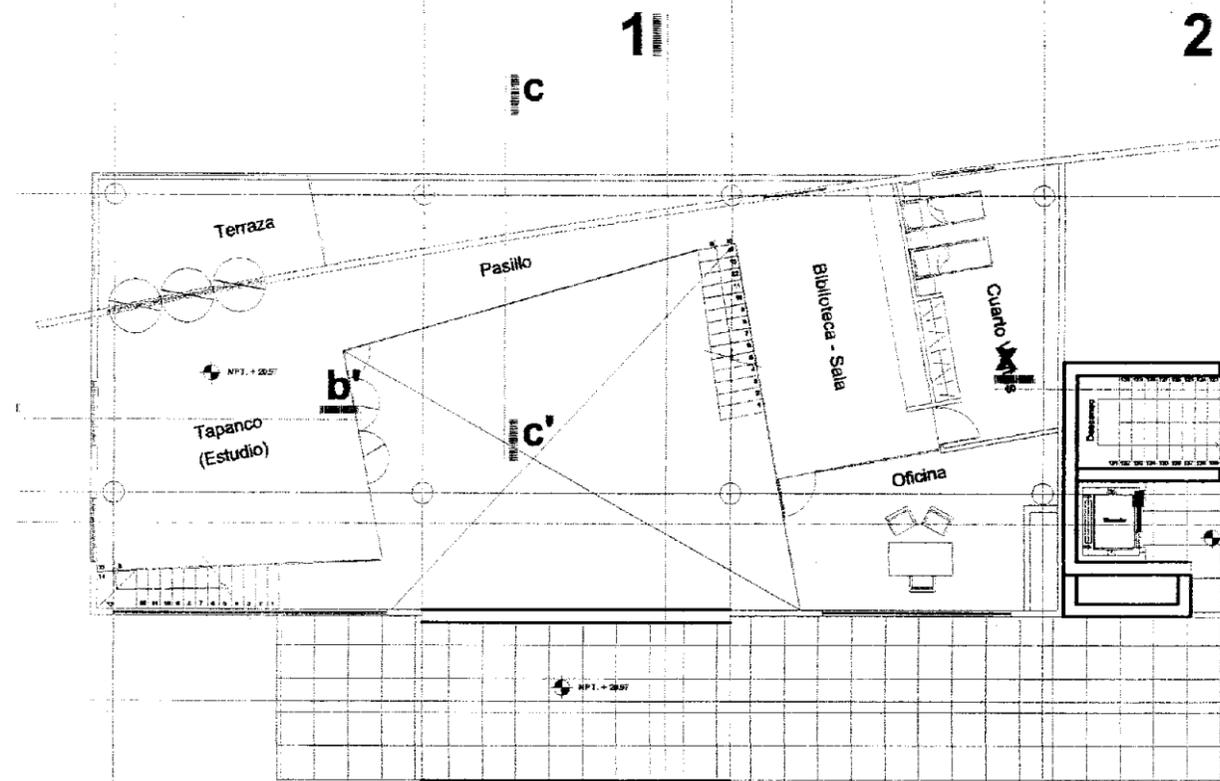
Escala: Le indicada

Anotación: Metros

Clave  
A-15

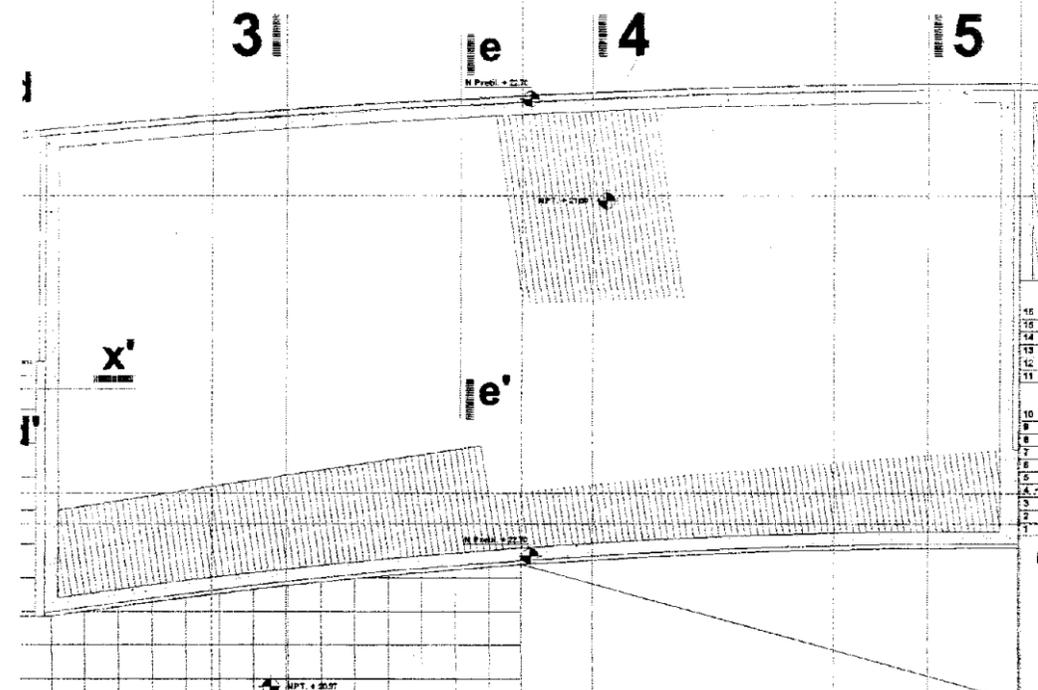


## 6o Nivel



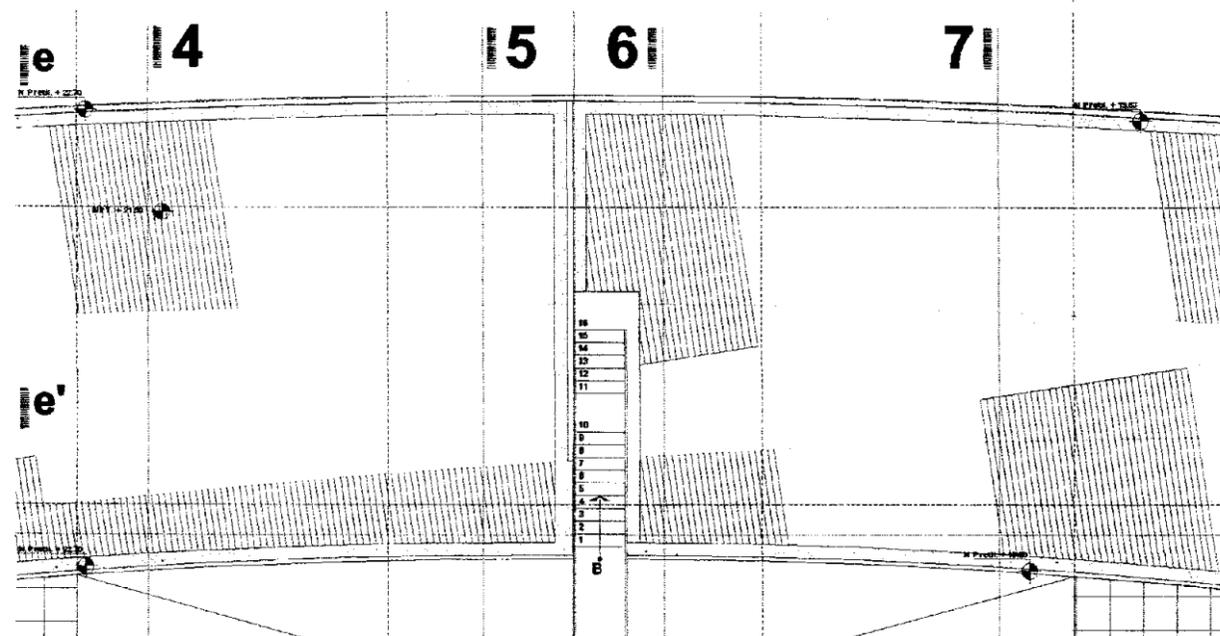
Planta Tipo Vivienda 1  
60 Nivel

Esc. 1:

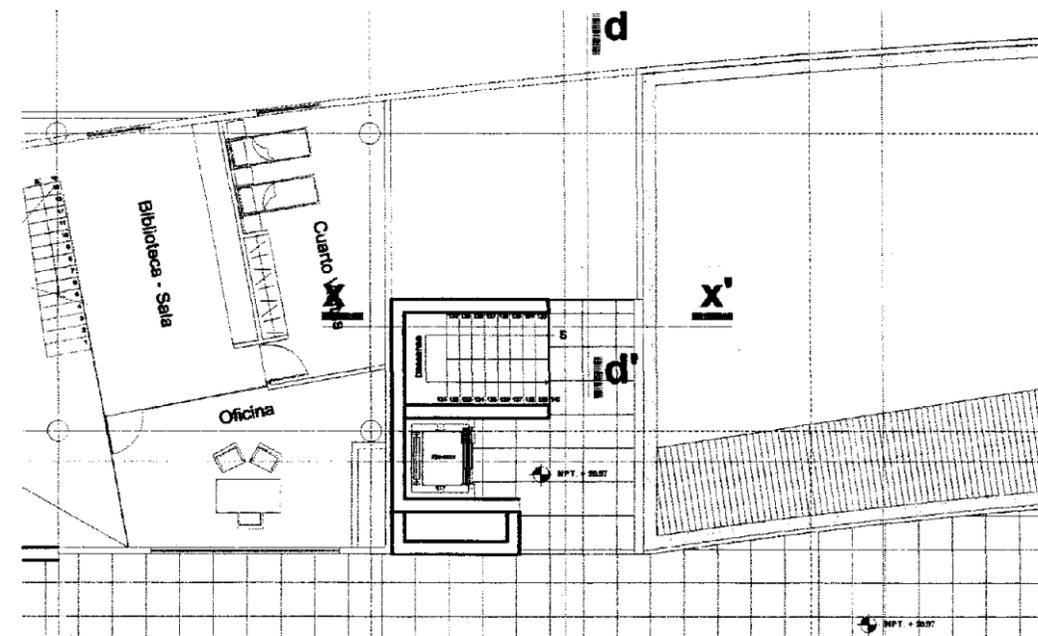


Terraza  
60 Nivel

Esc. 1:



Puente que une Terrazas  
Niveles 5 y 6



Cubo de Circulación Vertical  
60 Nivel

Esc. 1:



SIMBOLOGIA



Norte según croquis de localización



Cropus de Localización



Polígono Vecinales

Planta 60 Nivel  
Vivienda

Proyecto: Reestructuración Urbana  
de la Manzana 981-03  
Centro Vecinal 21

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

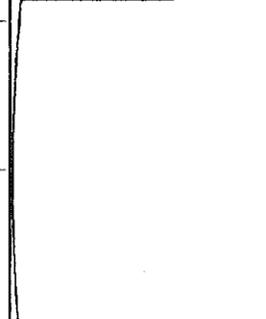
Acotación: Metros

Clave

A-16



SIMBOLOGIA



Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcainas

### Planta Azoteas

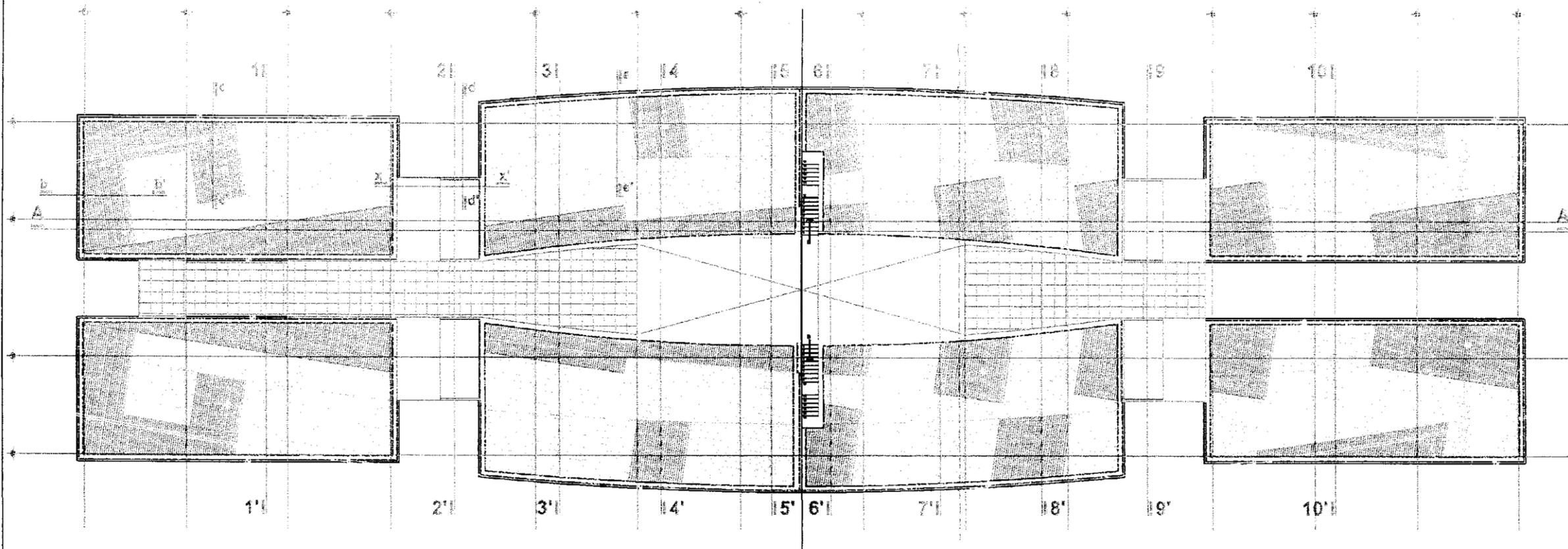
Proyecto: Reestructuración Urbana de la Manzana 001-083 Centro Histórico D.F.

Fecha: Nov. 2004

Escala: 1:6000

Acotación: Metros

Clave:  
**A-18**



# Planta Azoteas



FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización.



Croquis de Localización



Polígono Vizcainos

Corte Longitudinal  
A - A'

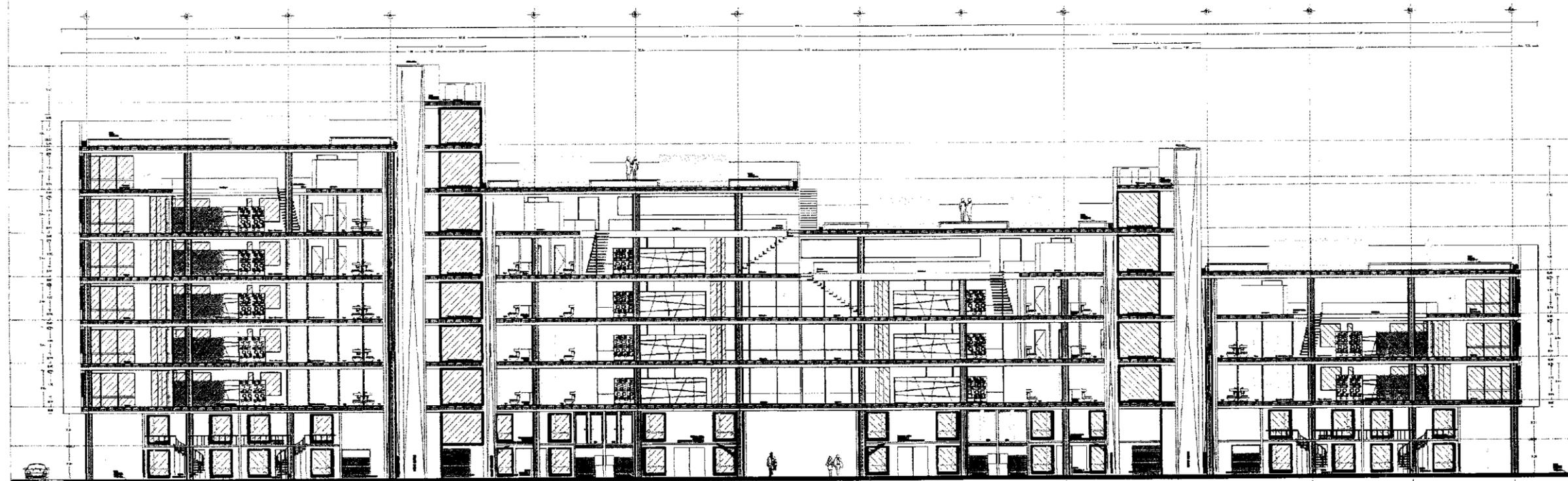
Proyecto: Reestructuración  
de la Manzana  
Centro Histórico

Fecha: Nov. 2004

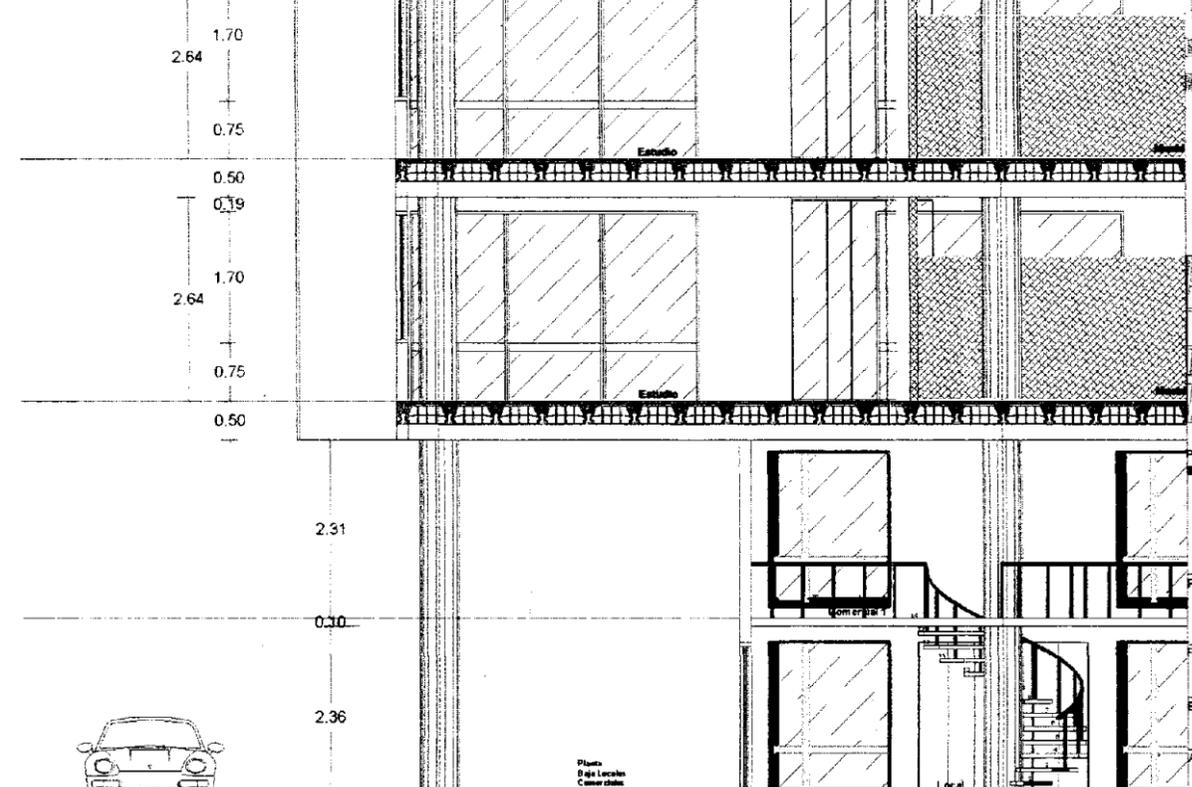
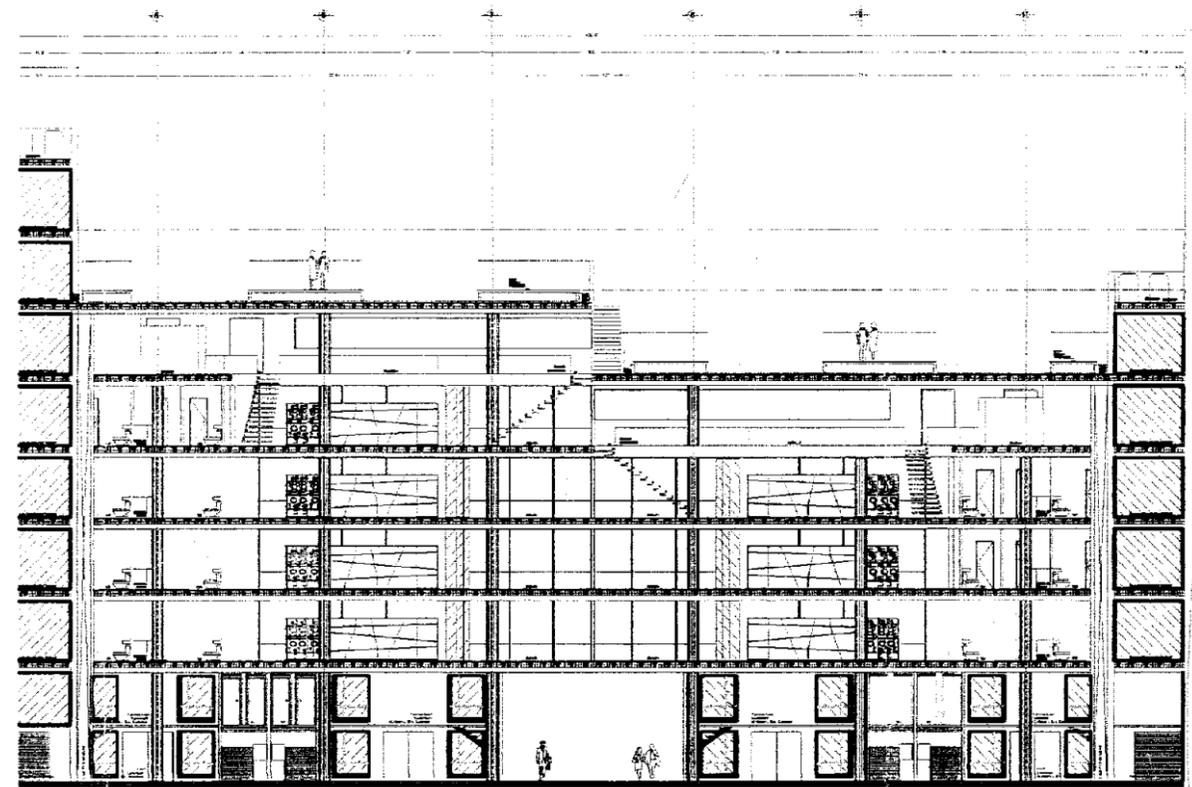
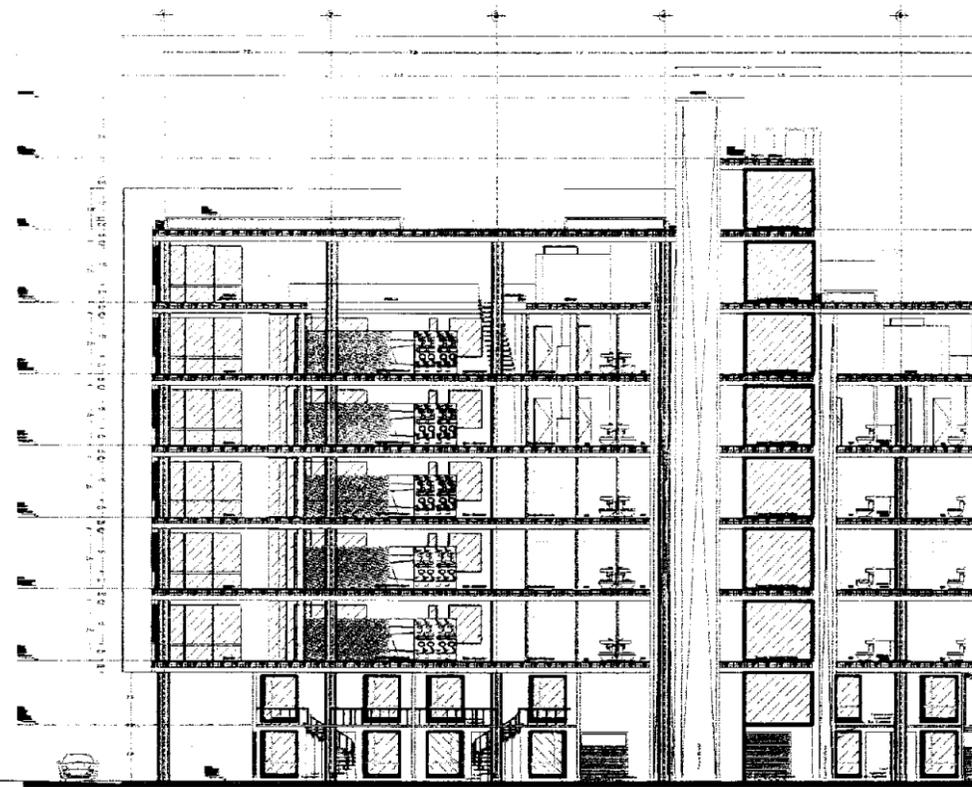
Escala: La indicada

Autor: Meliss

Clave  
A-19



CORTE A - A'



FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Corte Longitudinal A - A'

Proyecto: Reestructuración de la Manzana Centro Histórico

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Metros

Clave A-20

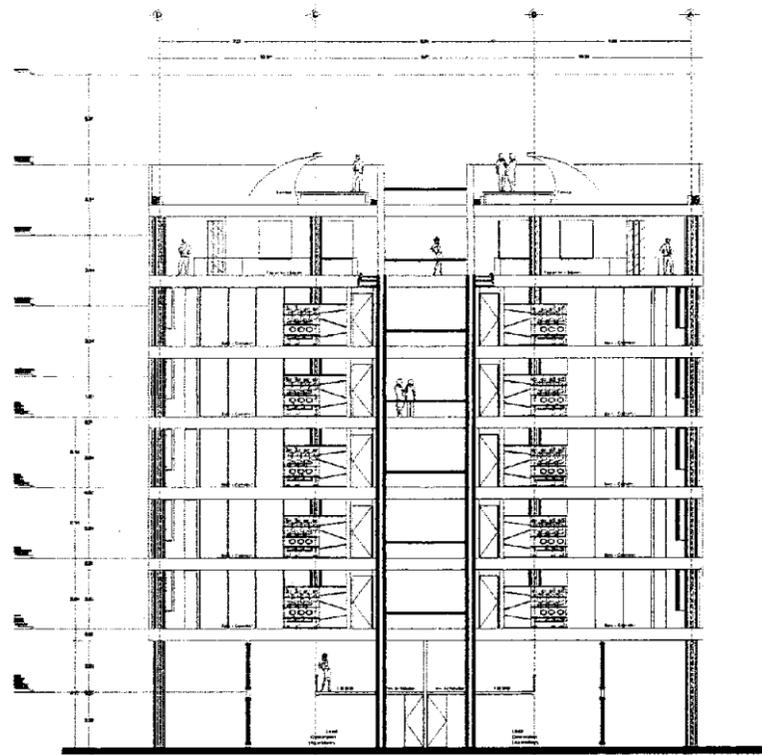
1.70  
2.64  
0.75  
0.50  
0.19  
1.70  
2.64  
0.75  
0.50

2.31  
0.10  
2.36

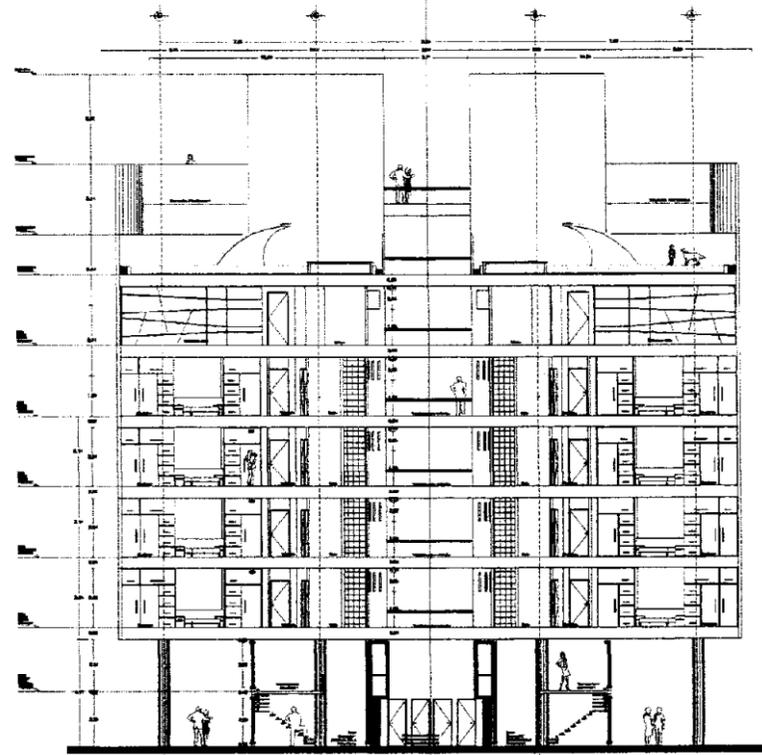


Plano  
Página Local  
Comerciales  
A.2.0.0.00

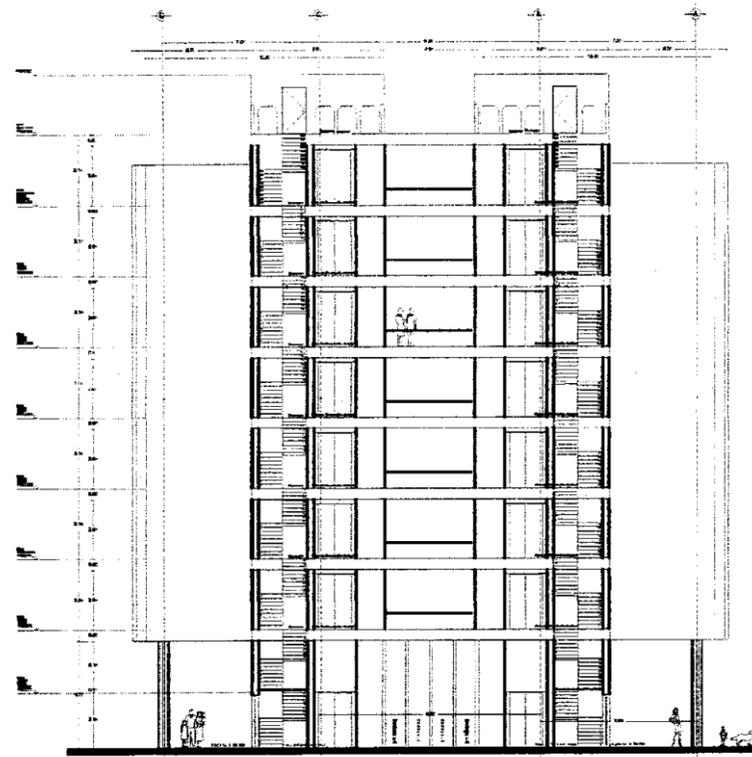
Local Comercial I



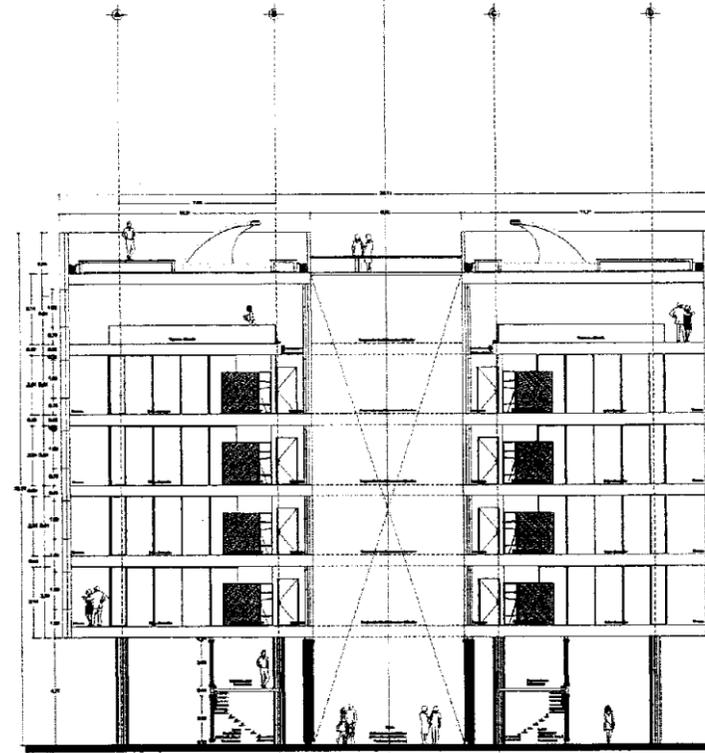
CORTE 1 - 1'



CORTE 3 - 3'



CORTE 2 - 2'



CORTE 4 - 4'



SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Cortes Transversales  
1, 2, 3 y 4 - 4'

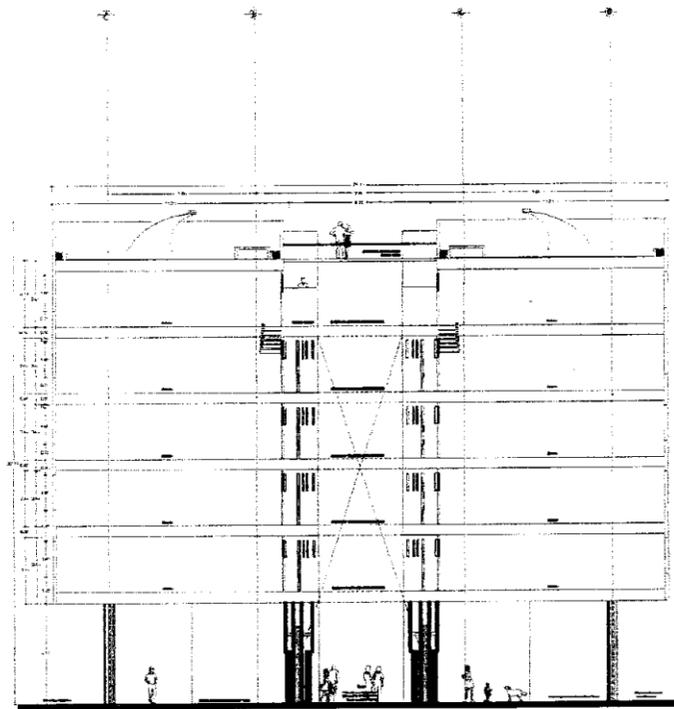
Proyecto: Reestructuración del Centro Histórico de la Manzanilla

Fecha: Nov. 2004

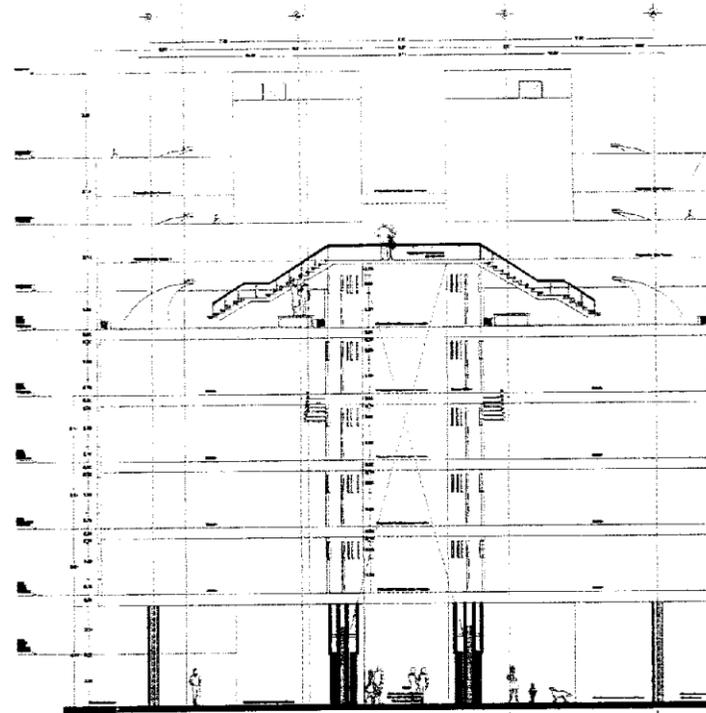
Escala: L<sub>1</sub> indicada

Acotación: Metros

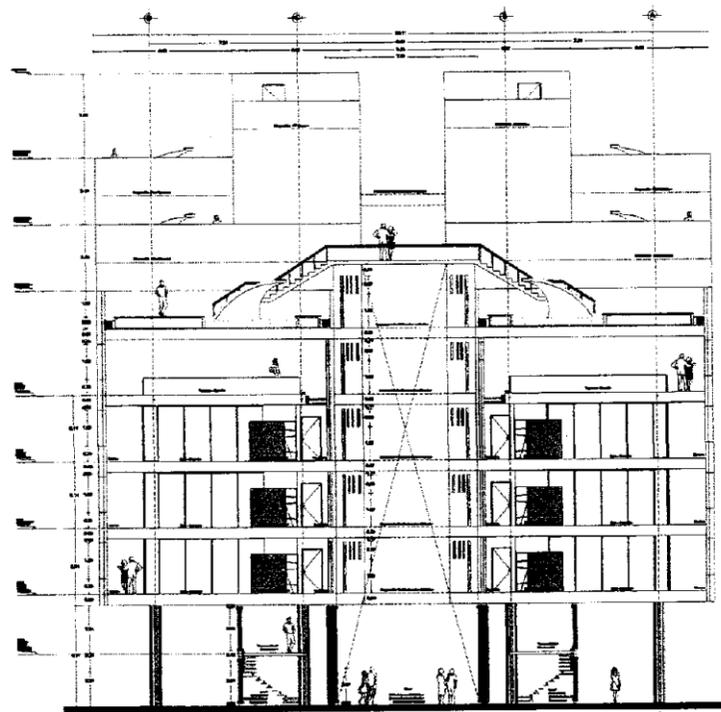
Clayo  
A-21



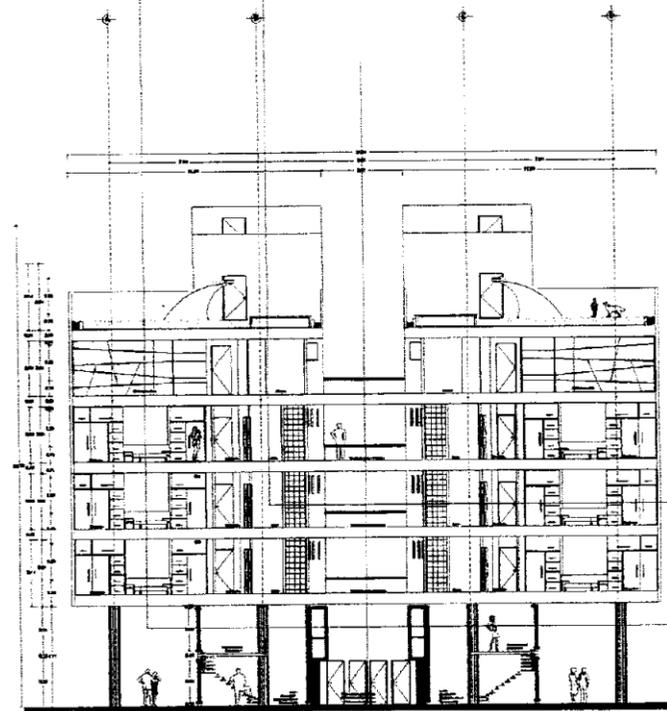
CORTE 5 - 5'



CORTE 6 - 6'



CORTE 7 - 7'



CORTE 8 - 8'



SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Cortes Transversales

1, 2, 3 y 4 -  
5, 6, 7 u 8 -

Proyecto: Reestructuración  
de la Manzana  
Centro Histórico

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Unidad: Metros

Clave  
A-22

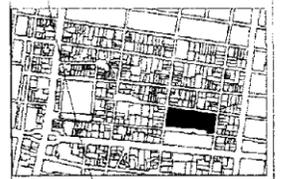


FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

Mapa según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Cortes Transversales 9 y 10 - 10'

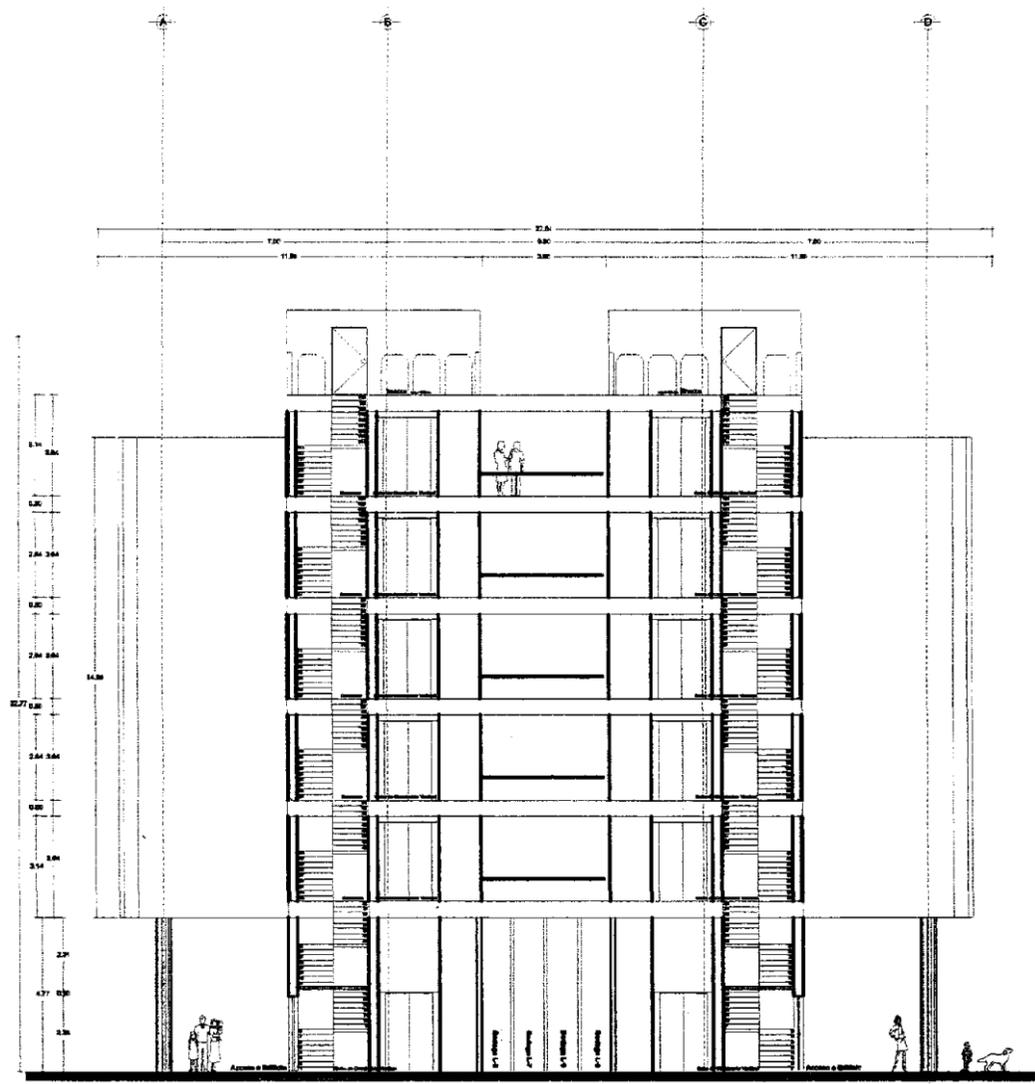
Proyecto: Reestructuración de la Manzanera Centro Histórico

Fecha: Nov. 2004

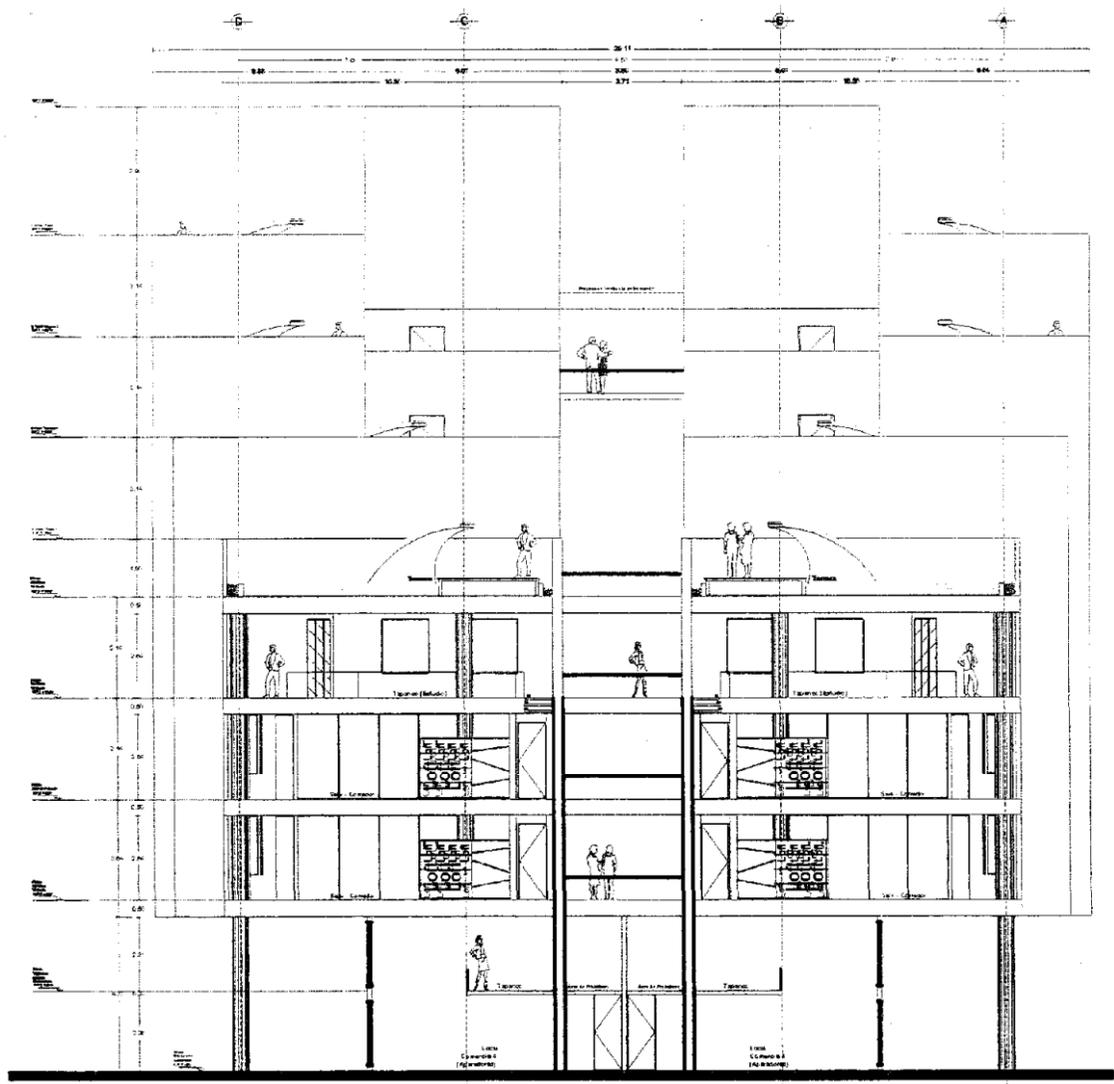
Escala: Le indicada

Acotación: Metros

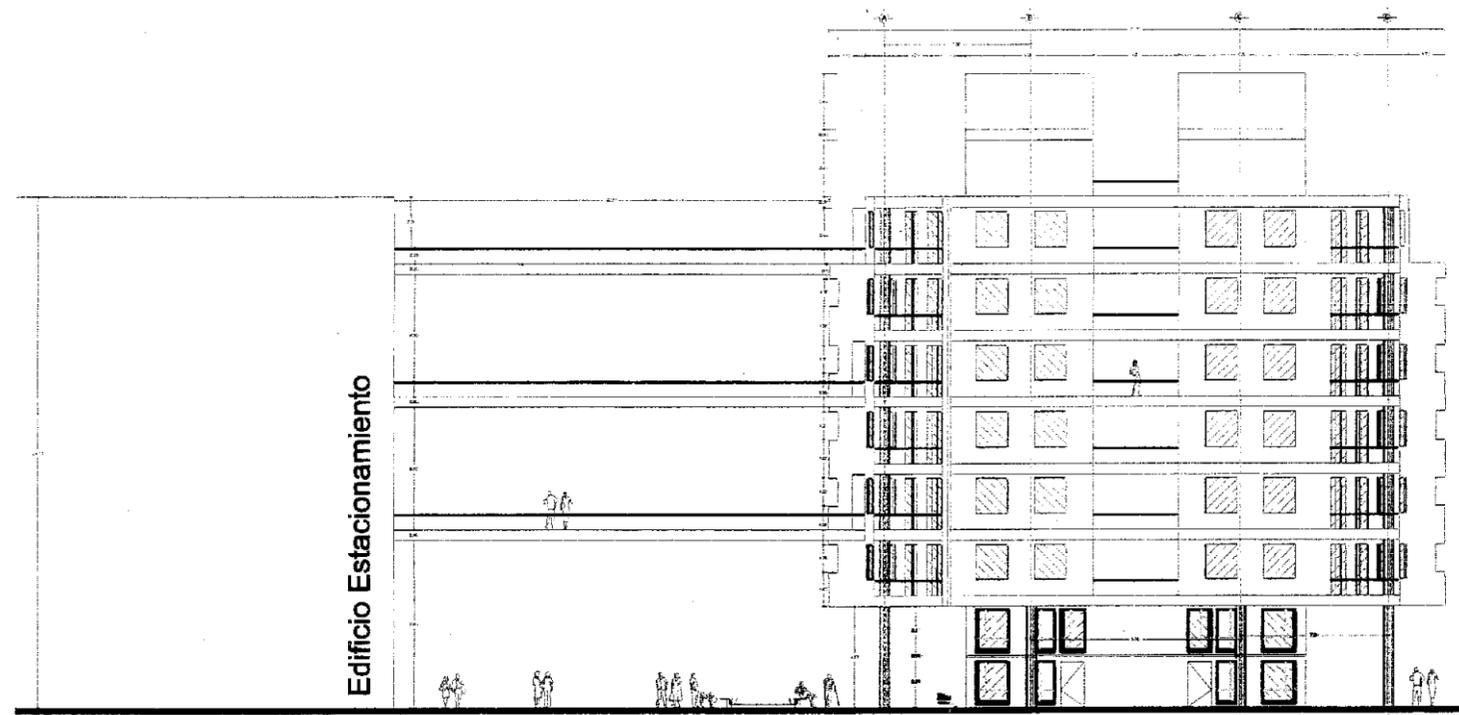
Clave A-23



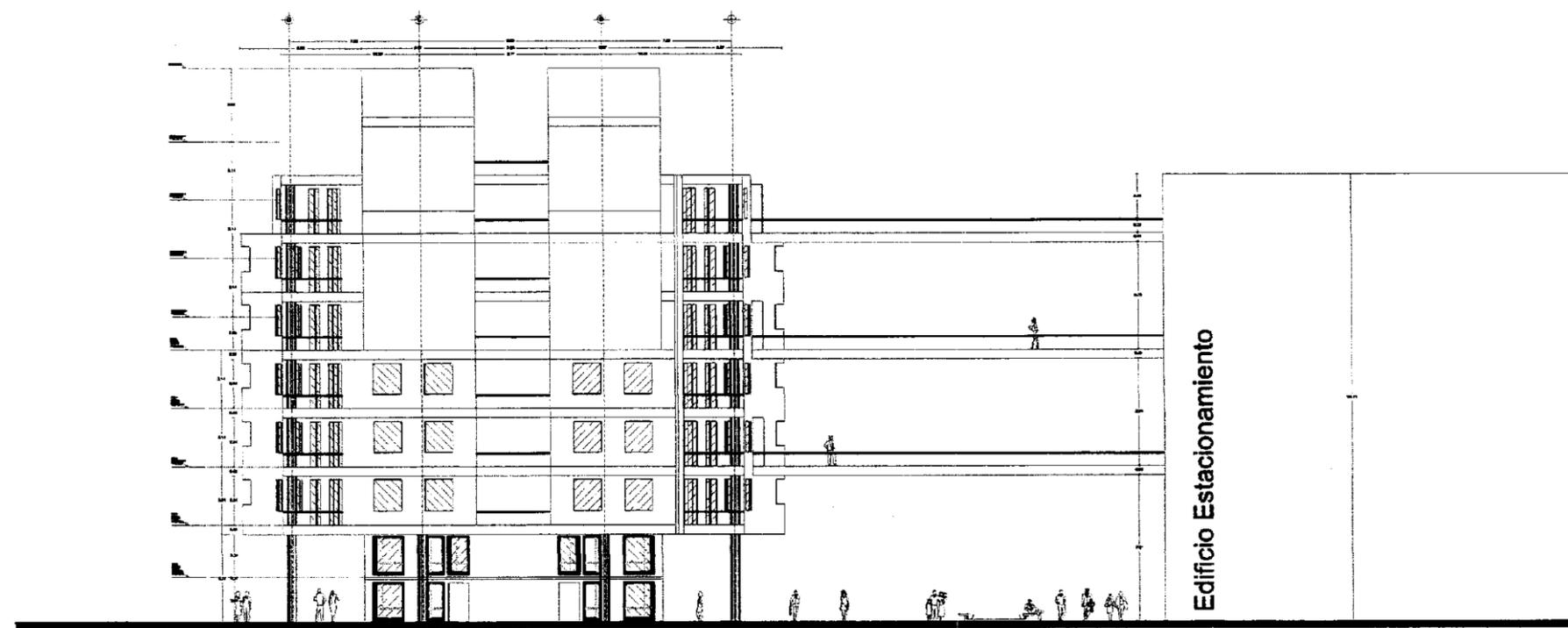
CORTE 9 - 9'



CORTE 10 - 10'



FACHADA A CALLE ISABEL LA CATÒLICA



FACHADA A ACCESO PLAZA INTERIOR



Simbologia

Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Fachadas

Proyecto: Reestructuración Urbanística de la Manzanera y Plaza del Centro Histórico

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Metros

Clave  
A-25



SIMBOLOGIA

Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vicuña

Fachadas

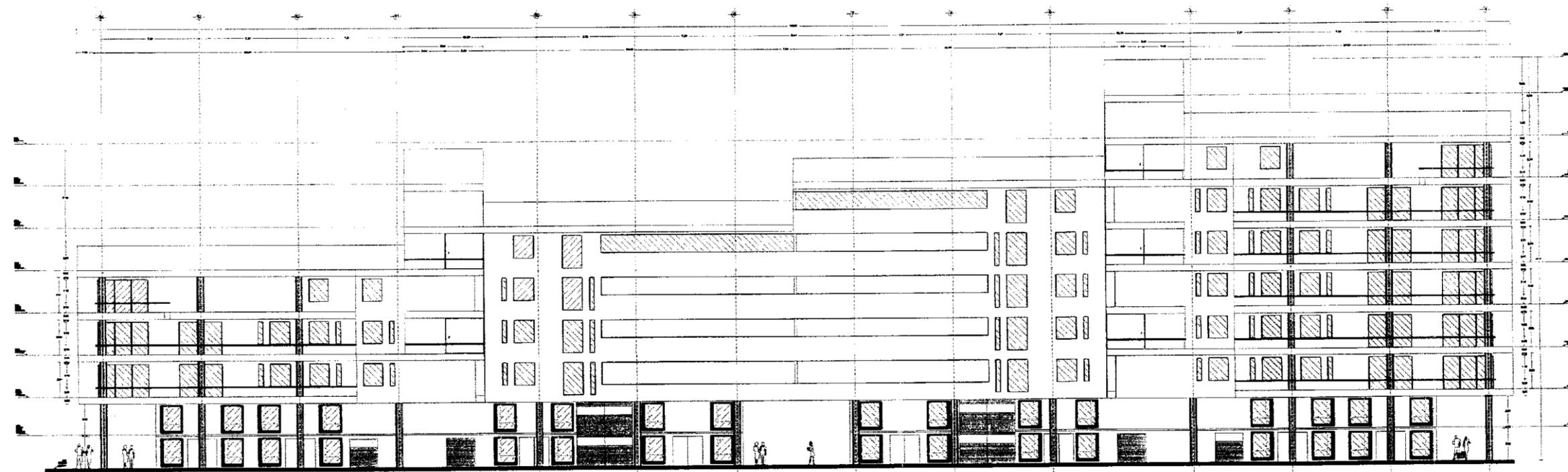
Proyecto: Reestructuración Urbana de la Manzanera del Centro Vicuña, D.V.

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Mitros

Clave  
A-26



FACHADA A PLAZA INTERIOR



SIMBOLOGÍA

Norte según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vizcaino

Fachadas

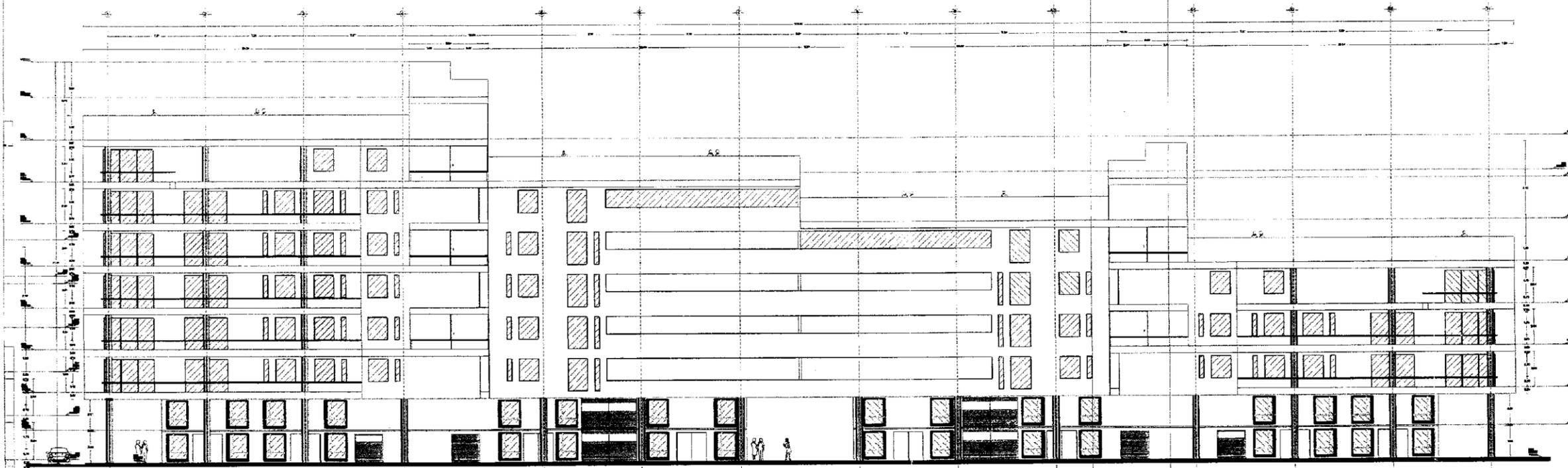
Proyecto: Reestructuración de la Manzanera Centro Histórico - O.F.

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Acotación: Metros

Clave  
A-27



FACHADA A PLAZA SAN JERÓNIMO



SIMBOLOGIA

North según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vizcaínas

Fachadas

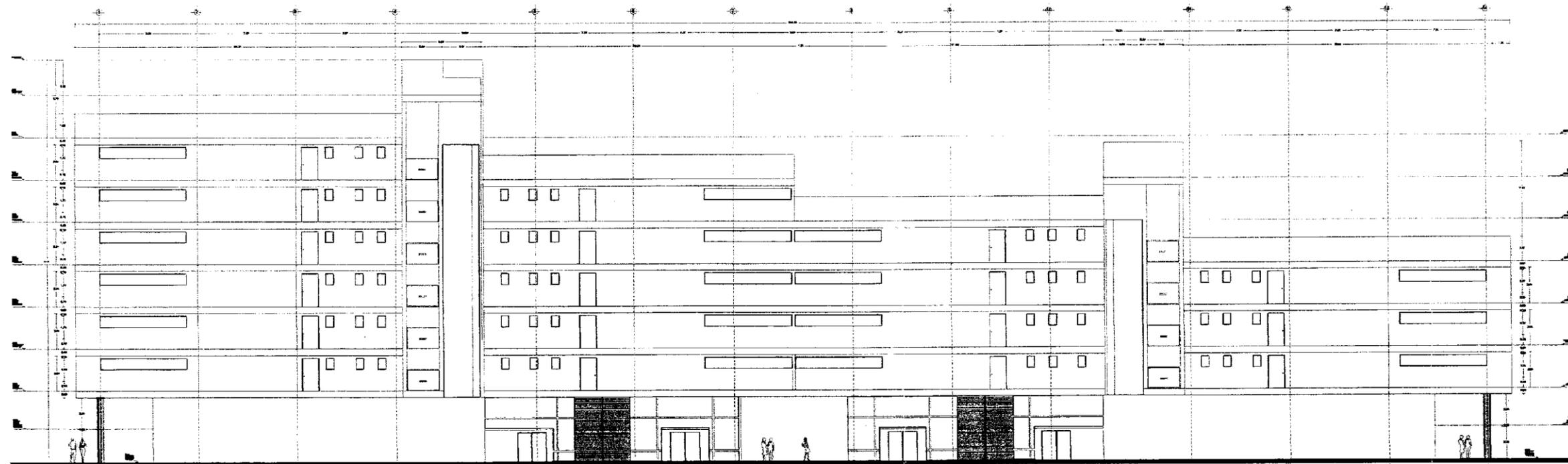
Proyecto: Rehabilitación y ampliación de la Manzana 10 del Centro Histórico D.F.

Fecha: Nov. 2004

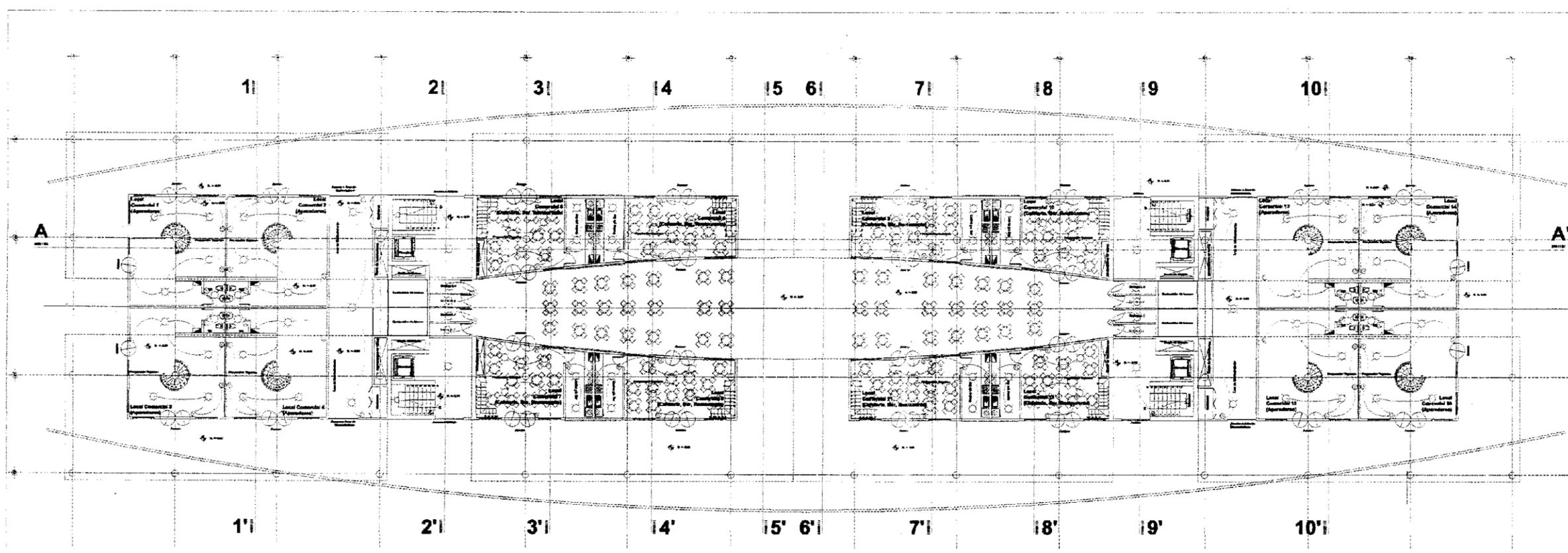
Escala: La indicada

Acotación: Metros

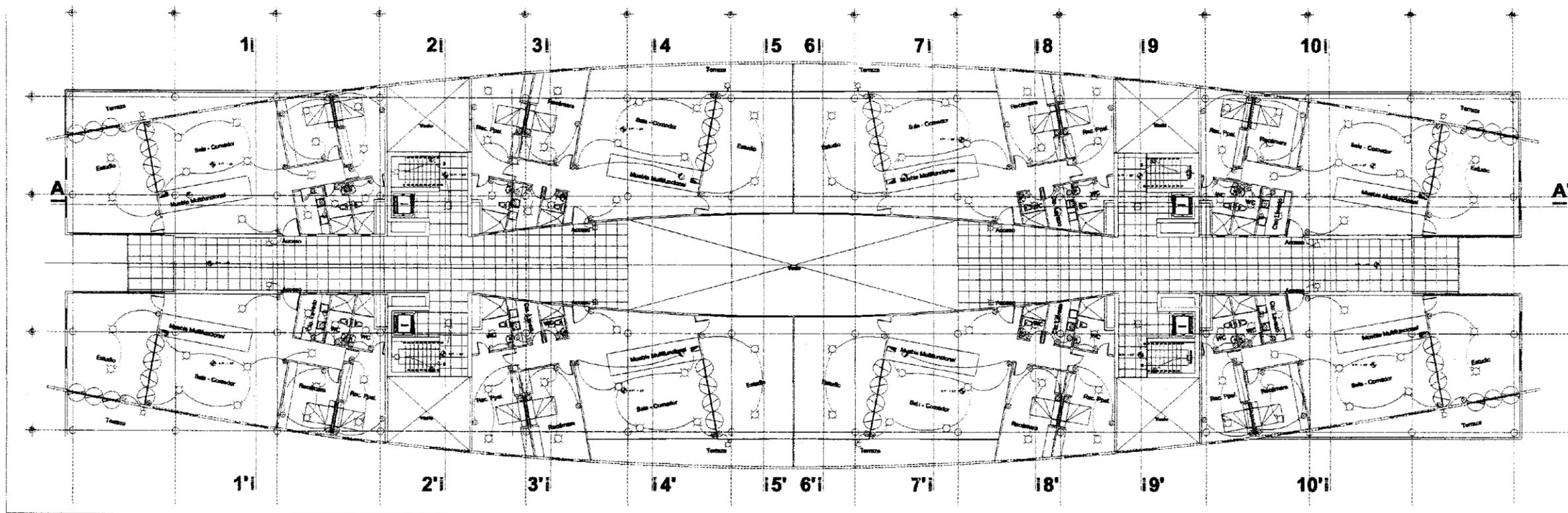
Clave  
A-28



FACHADAS LONGITUDINALES INTERIORES



Planta baja comercios



SIMBOLOGIA

- SALIDA DE ALUMBRADO EN LOSA CON LAMPARA DE 100 W
  - SALIDA DE ALUMBRADO (ARROTANTE SERVICIO INTERIOR) CON LAMPARA DE 75 W
  - SALIDA DE ALUMBRADO EXTERIOR LAMPARA TIPO BOLARDO
  - CONTACTO MONOFASICO DUPLEX POLARIZADO EN MURO h=0.30 m
  - CONTACTO MONOFASICO DUPLEX POLARIZADO EN MURO h=1.20 m
  - CONTACTO MONOFASICO POLARIZADO EN PISO
  - ⊞ CONTROL EQUIPO DE BOMBEO
  - ⊞ TABLERO DE DISTRIBUCION
  - ⊞ CONCENTRACION DE APAGADORES
  - ⊞ APAGADOR SENCILLO
  - ⊞ APAGADOR DE 3 VIAS h=1.20 m B.N.P.T.
  - ⊞ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD
  - TUBERIA POR LOSA Y/O MURO
  - TUBERIA POR PISO Y/O MURO
- NOTA: LA TUBERIA DE DIAMETRO NO INDICADO EN "Ø" ES 25 mm.

Nivel según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vicarías

Instalación eléctrica

Proyecto: Reestructuración de la Manzana Centro Vicarías

Fecha: Nov. 2004

Escala: La indicada

Asociación: Metros

Clave  
IE-01



SIMBOLOGIA

- ☐ SALIDA DE ALUMBRADO EN LOSA CON LAMPARA DE 100 W
- ☐ SALIDA DE ALUMBRADO (ARRIOYANTE SERVICIO INTERIOR) CON LAMPARA DE 75 W
- ☐ SALIDA DE ALUMBRADO EXTERIOR LAMPARA TIPO BOLLARDO
- ⊙ CONTACTO MONOFASICO DUPLEX POLARIZADO EN MURO h=0.30 m
- ⊙ CONTACTO MONOFASICO DUPLEX POLARIZADO EN MURO h=1.20 m
- ⊙ CONTACTO MONOFASICO POLARIZADO EN PISO
- ☐ CONTROL EQUIPO DE BOMBEO
- ☐ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ☐ CONCENTRACION DE APAGADORES
- ⊙ APAGADOR SENCILLO
- ⊙ APAGADOR DE 3 VIAS h=1.20 m S.N.P.F.
- ⊙ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD
- TUBERIA POR LOSA Y/O MURO
- TUBERIA POR PISO Y/O MURO

NOTA: 1. LA TUBERIA DE DIAMETRO NO INDICADO ES DE 1.5 IN.

Norte según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vecinales

Instalación eléctrica

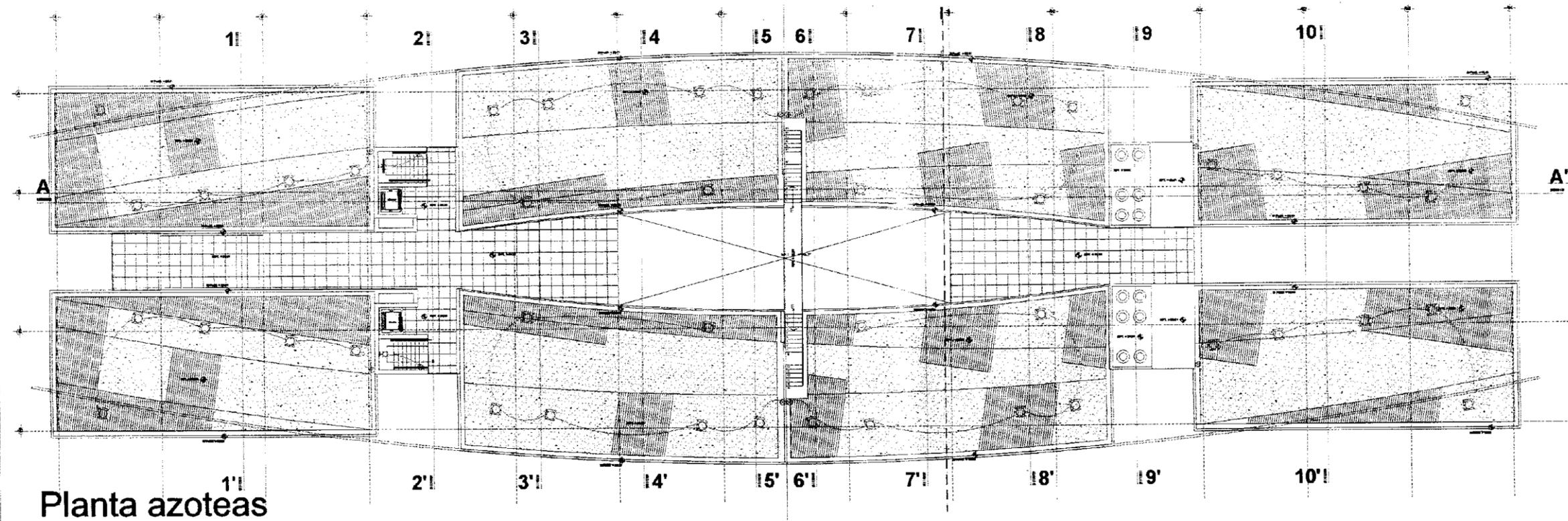
Proyecto: Restauración del Centro Histórico de Valparaíso

Fecha: Nov. 2004

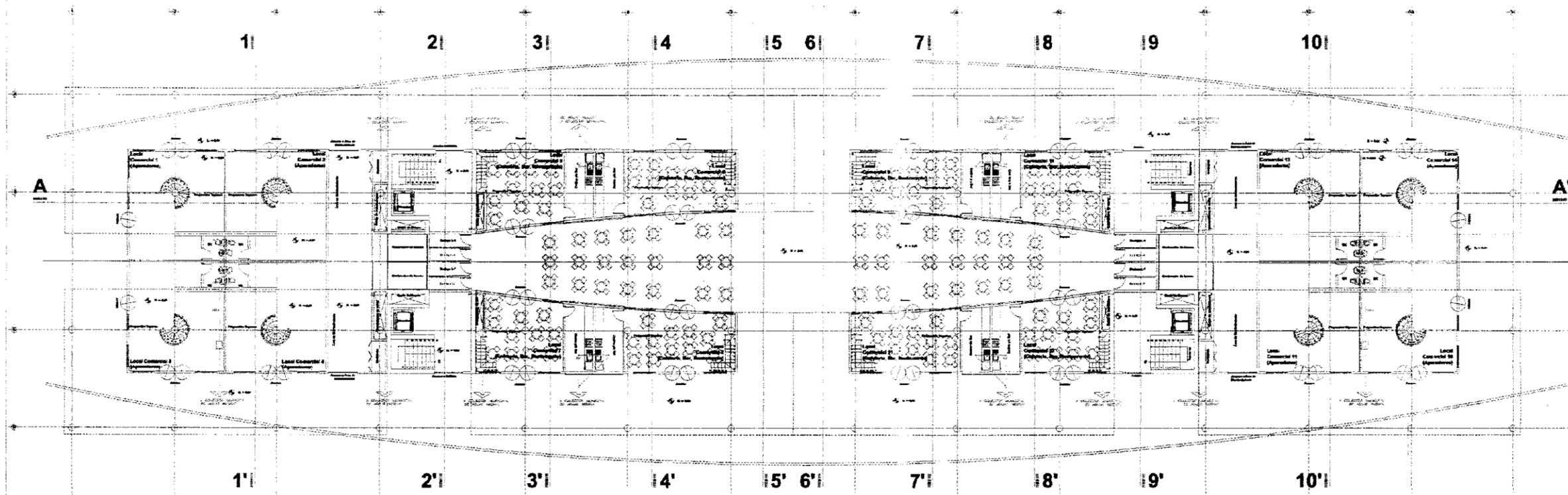
Escala: L:z indicada

Acotador: Metros

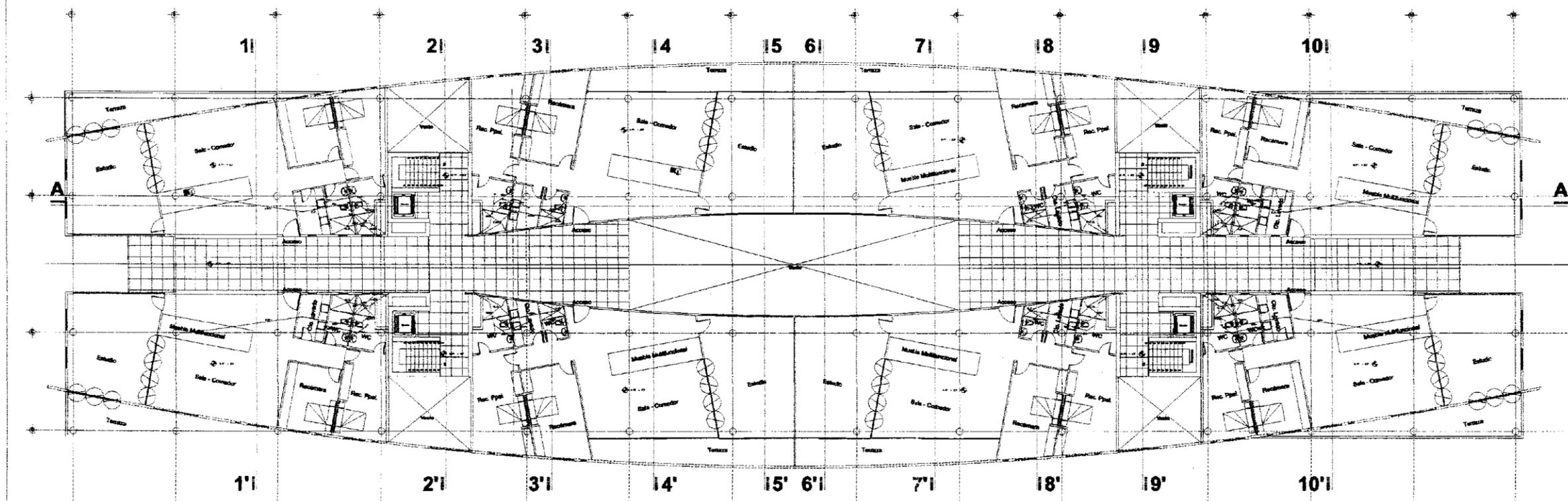
Clave  
IE-02



Planta azoteas



Planta baja comercios



FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA



North según croquis de localización



Croquis de Localización



Polígono Vecinales

Instalación Sanitaria

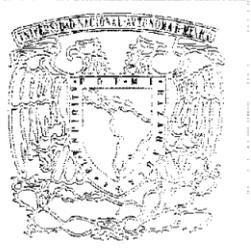
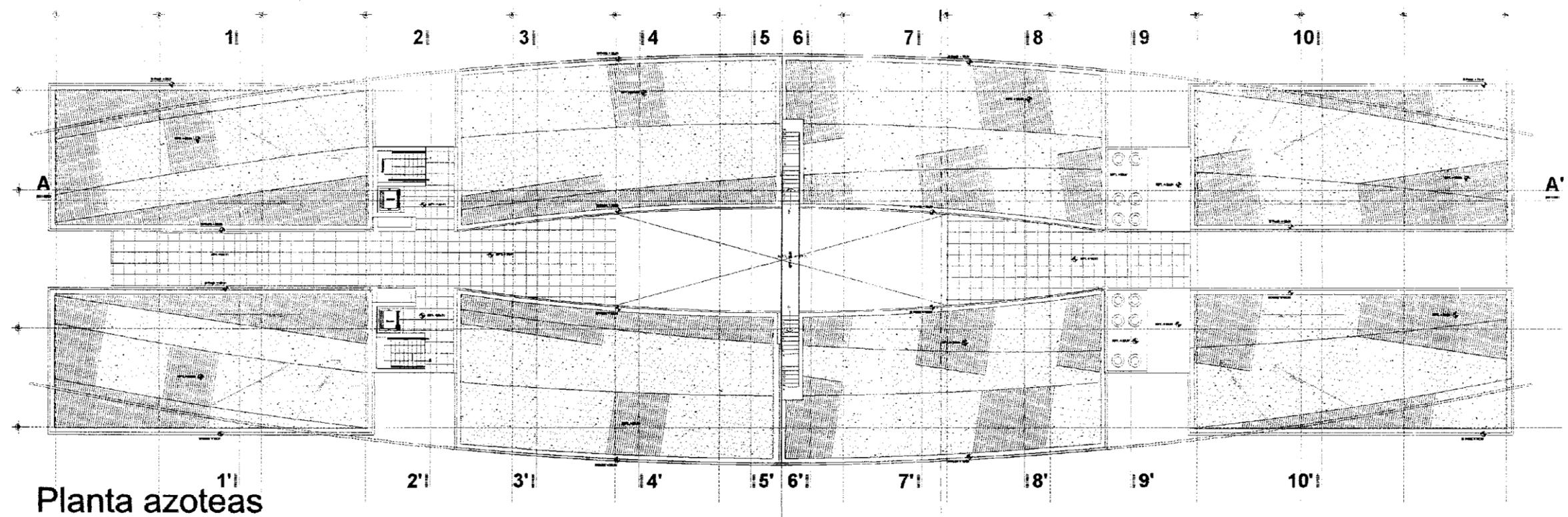
Proyecto: Reestructuración y Ampliación de la Manzanera del Centro Histórico

Fecha: Nov 2004

Escala: La indicada

Asociación: Matras

Clave IE-01



FACULTAD DE ARQUITECTURA

SIMBOLOGÍA

Norte según croquis de localización

Croquis de Localización



Polígono Vazcalinas

Instalación eléctrica

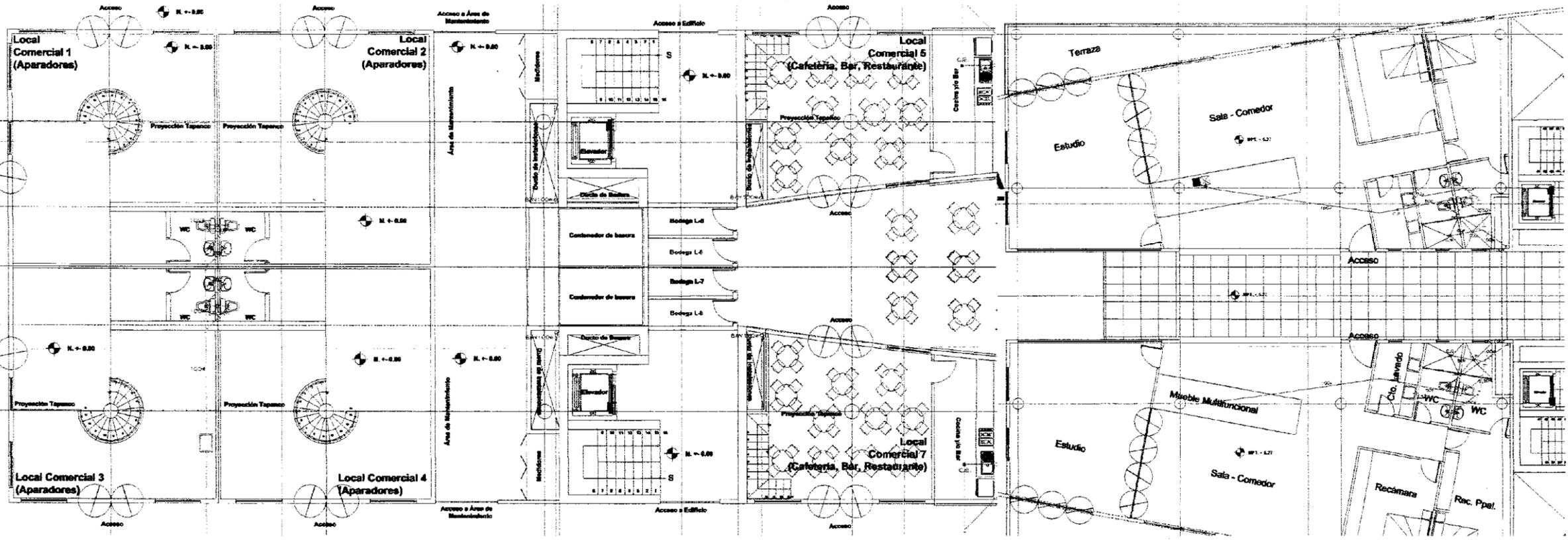
IDEALICA  
Proyecto: Rehabilitación y ampliación de la Mansión Centro Histórico

Fecha: Nov. 2004

Escala: 1:100

Acotación: Metros

Olave  
IE-02

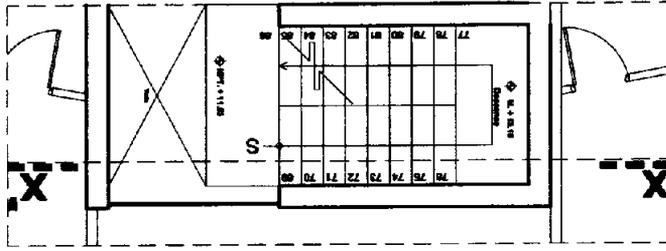


PLANTA COMERCIOS

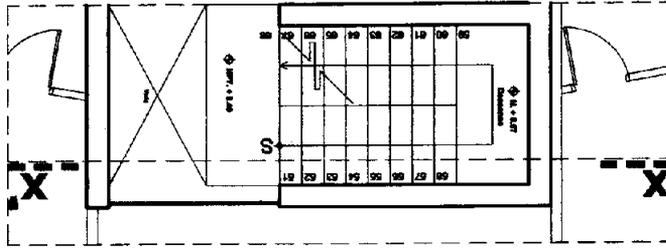
PLANTA DEPARTAMENTO TIPO



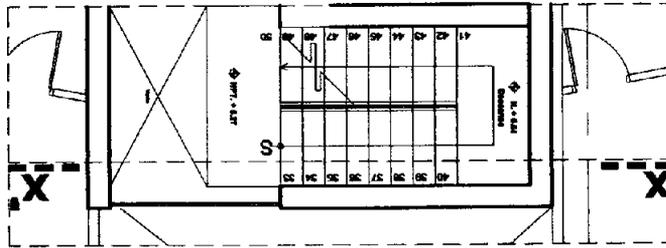
Planta 3er Nivel Vivienda



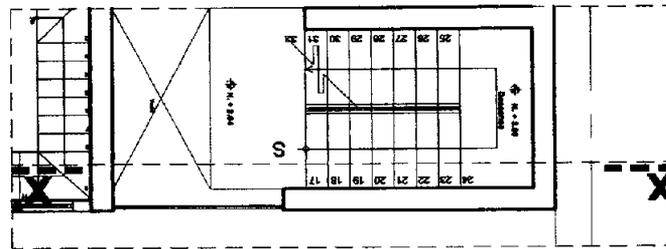
Planta 2o Nivel Vivienda



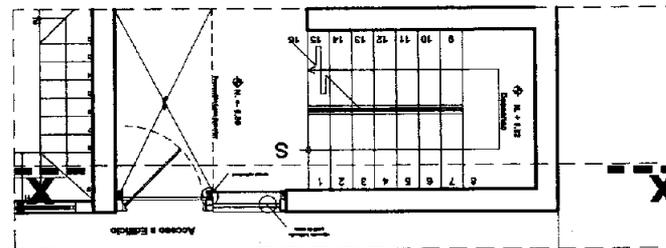
Planta 1er Nivel Vivienda

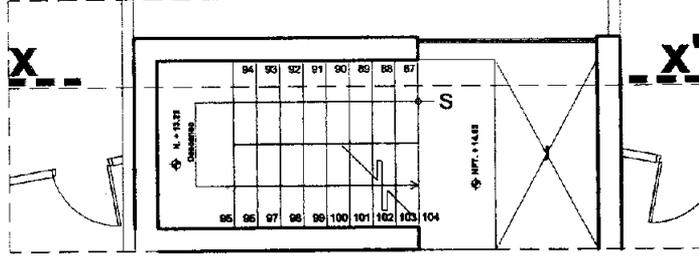


Planta Tapancos  
Locales Comerciales

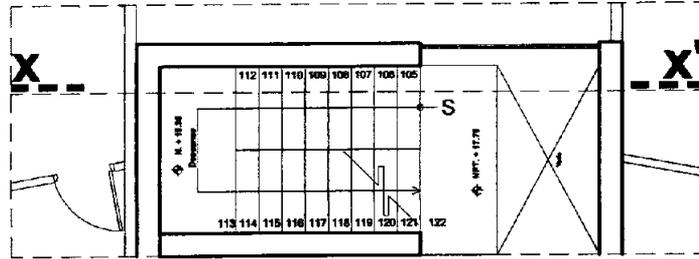


Planta Baja  
Locales Comerciales

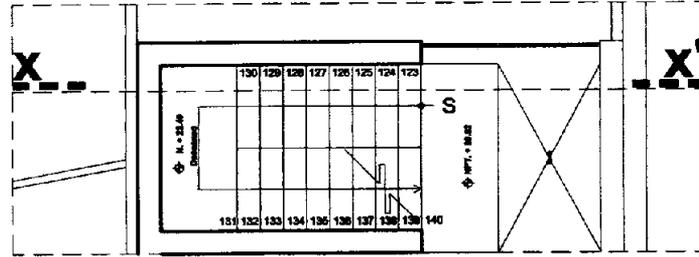




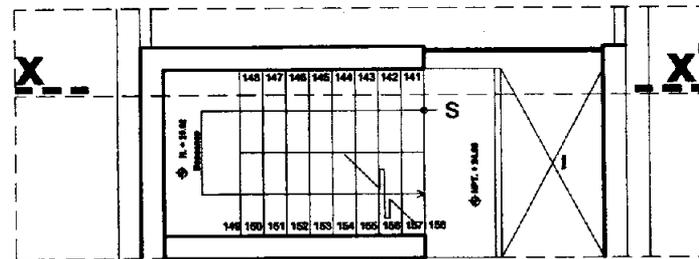
Planta 4o Nivel Vivienda



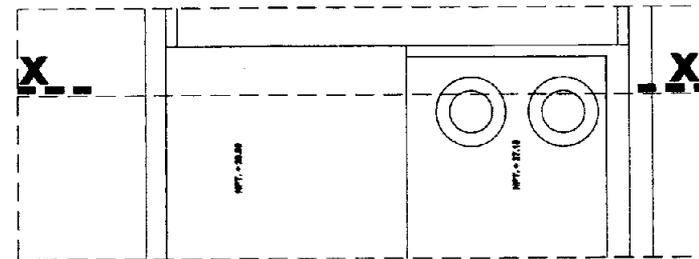
Planta 5o Nivel Vivienda



Planta 6o Nivel Vivienda

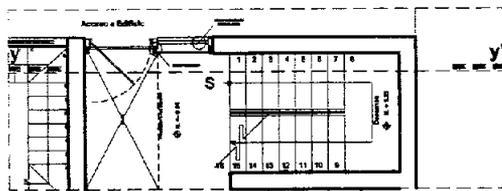


Planta 4 Terrazas

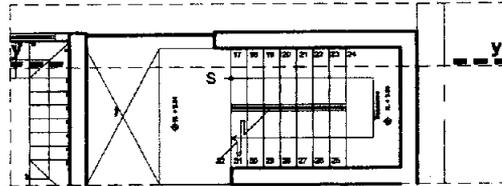


Planta Azotea

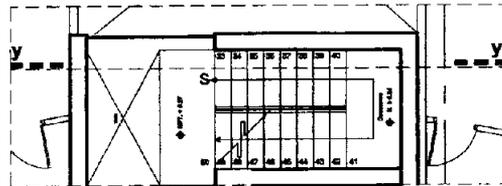




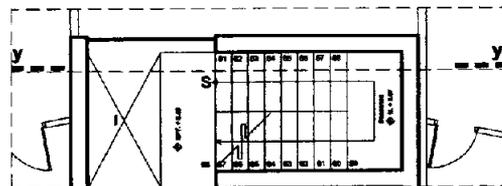
Planta Baja  
Locales Comerciales



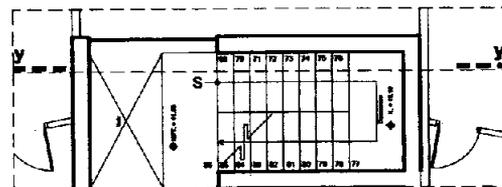
Planta Tapancos  
Locales Comerciales



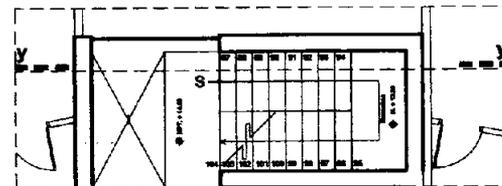
Planta 1er Nivel Vivienda



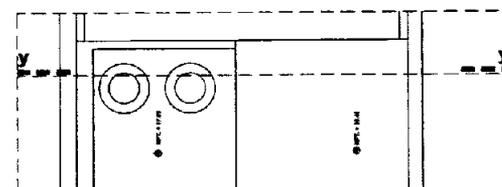
Planta 2o Nivel Vivienda



Planta 3er Nivel Vivienda



Planta 4o Nivel Vivienda



Planta Azotea

## IX. CONCLUSIÓN

Nuestra ciudad es un claro ejemplo de una dinámica urbana que siempre ha rebasado todo esfuerzo por planificarla, una ciudad que se ha desbordado de los límites "urbanamente sanos", una ciudad con muchos tiempos en su forma pero que, sin embargo, no ha sabido entretejerlos y que, por lo tanto, nos da la apariencia de una ciudad inconsciente y sin memoria de su historia.

El mejor testigo de esta problemática es sin duda el Centro Histórico, en el cual se refleja una actitud social que lejos de permitir que su morfología del pasado se adapte a las funciones del presente, motiva que la Arquitectura de la cual se conforma, sea patológica, aislante y anómala para el mismo centro y, por tanto, para la ciudad; esto debido a una malentendida postura conservacionista, en la cual, todo edificio histórico debe conservar intacta la forma derivada de su antigua función, lo cual está bien para una "ciudad museo", pero no para una ciudad con la dinámica que presenta la nuestra, debemos conservar los motivos originales de su creación pero utilizándolos siempre como elementos propulsores y no como sucede actualmente, que son más bien lastres de su evolución.

Resulta claro para todos que el Distrito Federal presenta **déficit de vivienda, y lugares de aparcamiento debidamente registrados**, pero esto no debe resolverse a costa de las zonas de reserva ecológica y recarga de mantos acuíferos, cuando las delegaciones centrales de la capital tienen un enorme potencial desaprovechado y que, además, cuentan con el equipamiento y la infraestructura necesaria para el desarrollo de sus habitantes, es claro también, que la sociedad está consciente de esta problemática, lo que no resulta claro es por qué no se ha hecho nada para detener esta **depredación de nuestras**

### **áreas de reserva ecológica y la destrucción acumulativa del Centro Histórico.**

Existen ya intentos por parte de la iniciativa privada de darle impulso a la generación de vivienda en zonas históricas, pero lamentablemente la escala de estos proyectos no es suficiente para afectar, transformar e impactar en un entorno tan deteriorado, por tanto, creo que ahora es tiempo de conjuntar la conciencia social, la voluntad política y los recursos económicos necesarios para comenzar a revertir los efectos de esta problemática, por medio de la generación de un Megaproyecto de gran escala que sí transforme su entorno de manera inmediata y definitiva antes que quedemos atados por una serie de hechos imposible de relacionar con un sistema urbano.

Finalmente, por medio de la arquitectura he explorado numerosas ideas, las cuales pueden llegar a ser fuerzas poderosas, pero sólo en la medida en que satisfagan las necesidades humanas específicas.

Me satisface profundamente vincularme con la problemática que encierra el quehacer arquitectónico, y darme cuenta de que en el caso particular del Centro Histórico, se debe tener la modestia y la honestidad de que arquitectónicamente no se pueden solventar todas las carencias, hay muchos especialistas que deberían voltear la mirada hacia el Centro Histórico y hacerlo renacer.

En la Universidad he aprendido lo bueno, y a veces lo malo de gente a la que admiro, entre lo bueno destaca la pasión hacia el trabajo, la responsabilidad hacia él.

He aprendido que sólo trabajando, es decir haciendo arquitectura, se puede superar el sentimiento de duda y de impotencia.

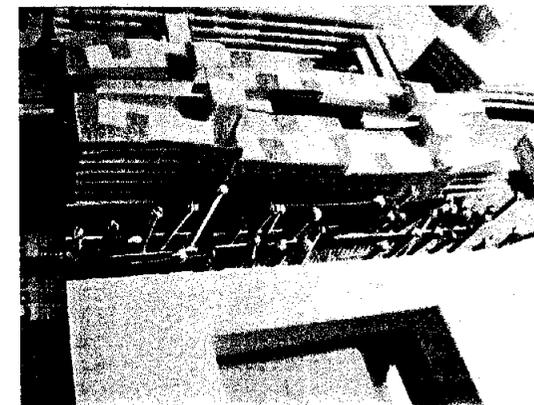
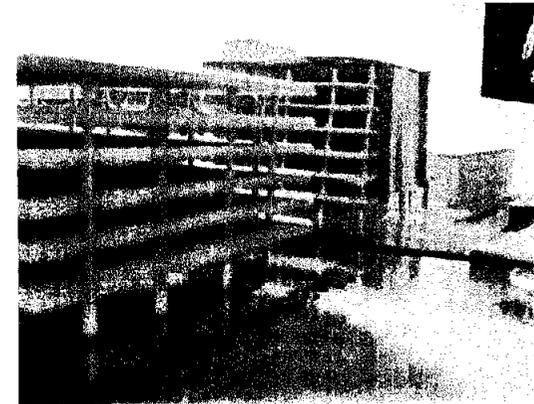
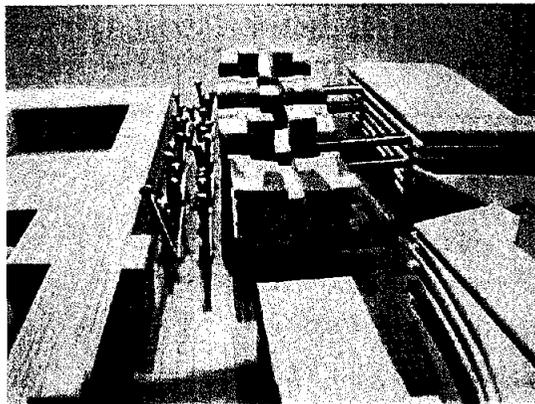
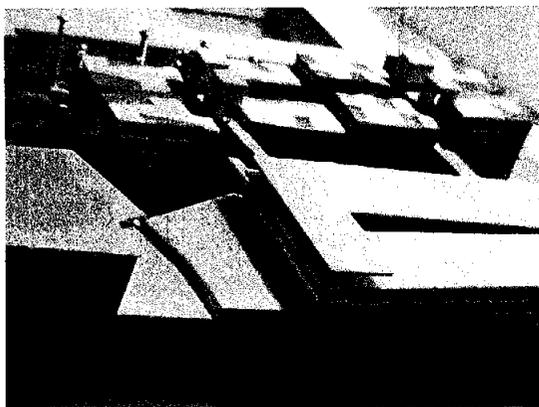
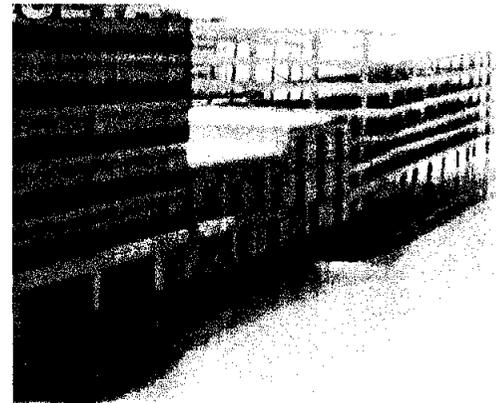
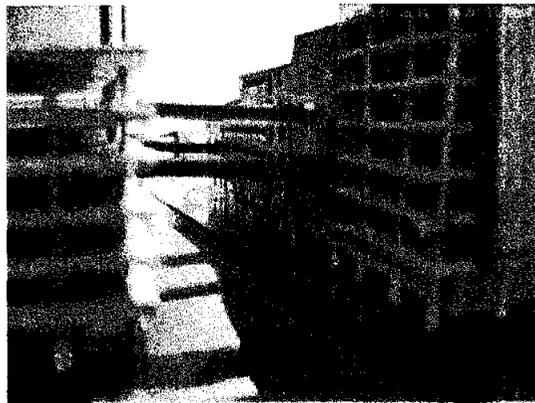
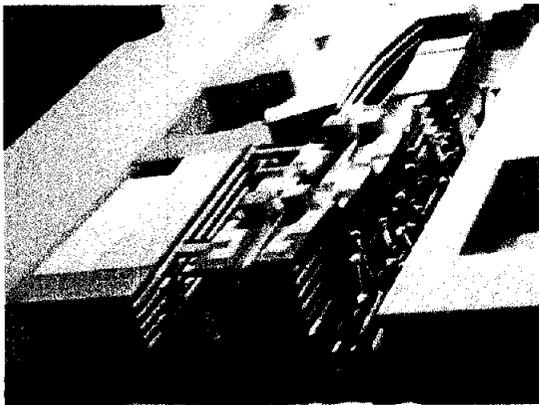
## CONCLUSIONES

---

Dije impotencia porque aún en pleno siglo XXI, encontramos desposeídos y mal vivientes viviendo en el mejor de los casos en cajas de cartón. Tal vez todo empezó en Roma con Rómulo y Remo o con el primero que, después de haber cercado un terreno se atrevió a decir: Esto es mío, y encontró gentes lo bastante ignorantes para creerle, y esto es el comienzo de la sociedad civilizada.

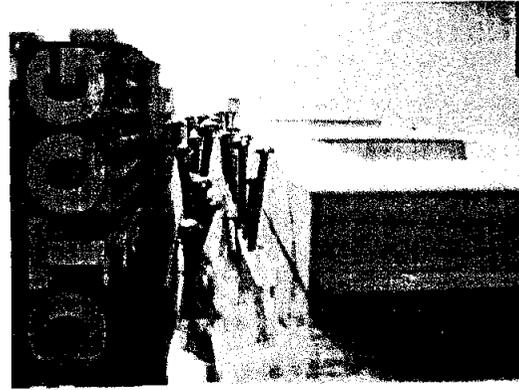
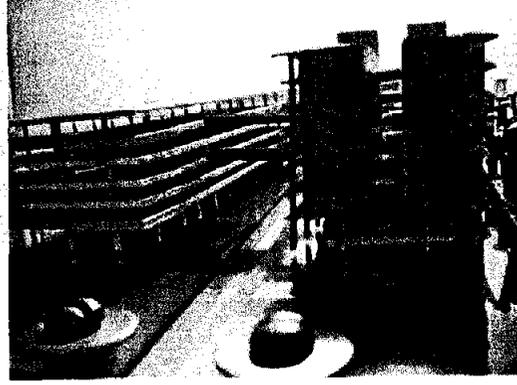
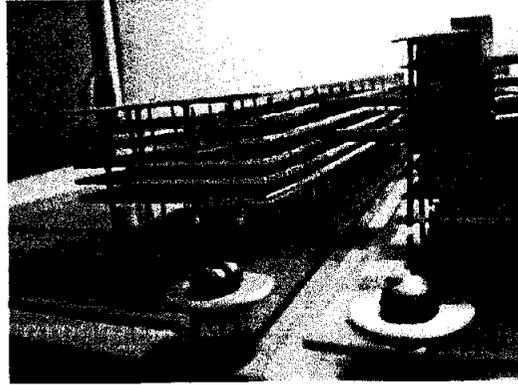
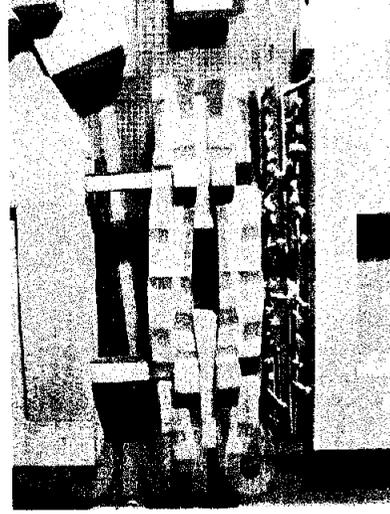
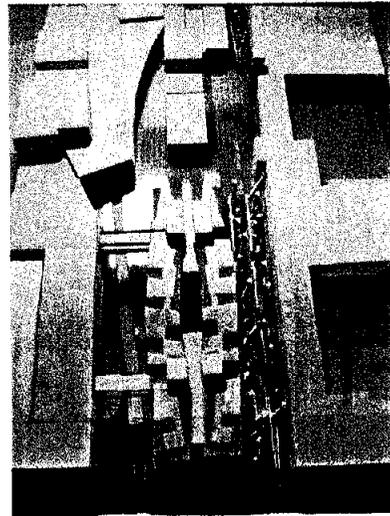
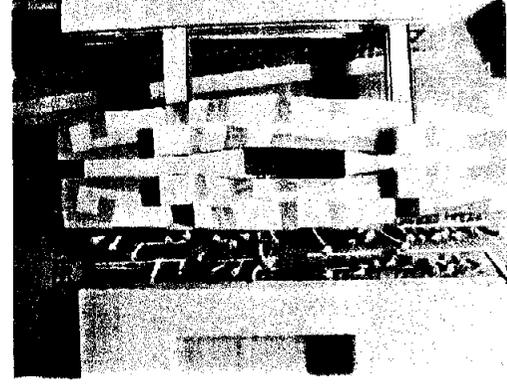
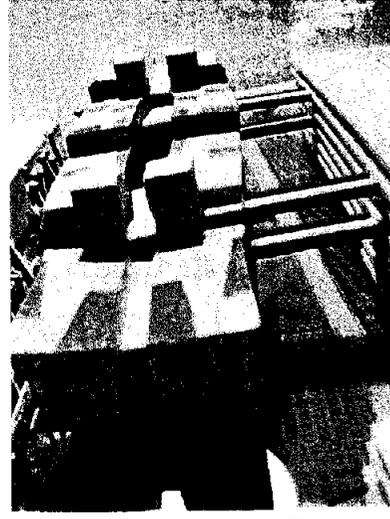
De la extrema desigualdad de las condiciones y de las fortunas, de la diversidad de las pasiones y de los talentos, se forman multitud de prejuicios tan contrarios a la razón como a la virtud. En nuestros juicios de valor estético o funcionales siempre debe predominar la razón sobre los prejuicios y caprichos que nos auto imponemos.

Como profesional se debe tener plena conciencia de que la arquitectura ya no puede seguir siendo un instrumento de elite para enmarcar la diferencia entre las clases sociales, debe ser más bien una modesta, pero digna actividad con la cual se debe servir a la sociedad.

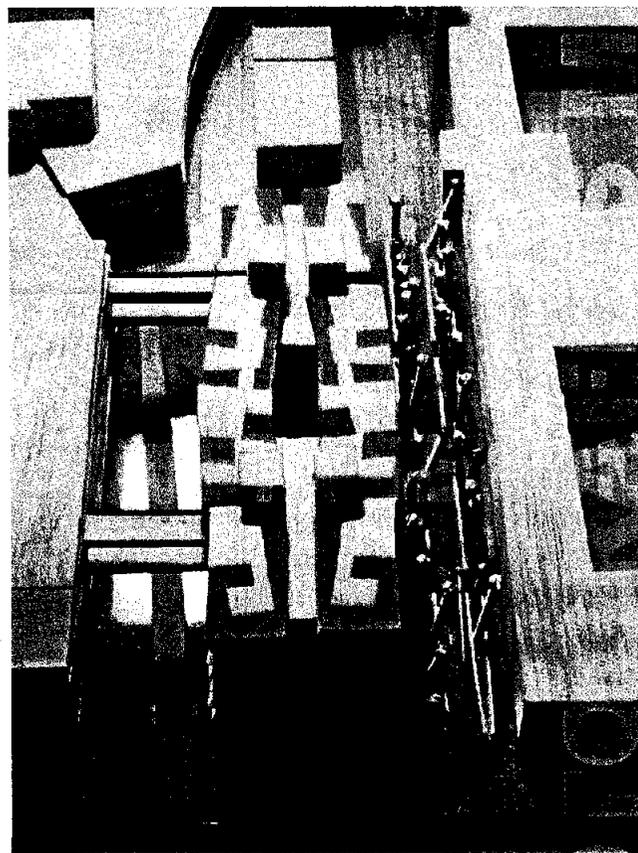


FOTOGRAFIAS MAQUETA DE CONJUNTO  
esc. 1:500

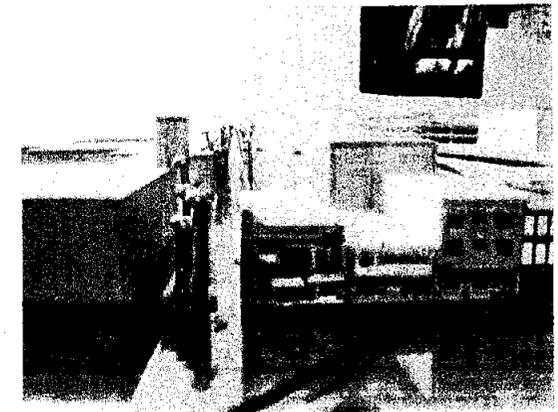
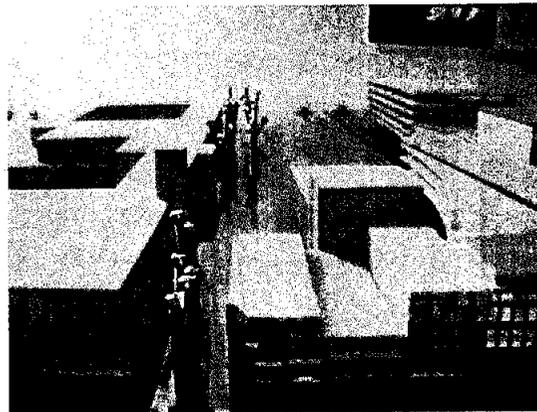
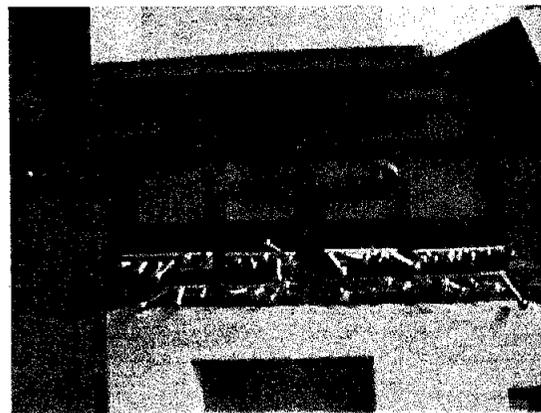
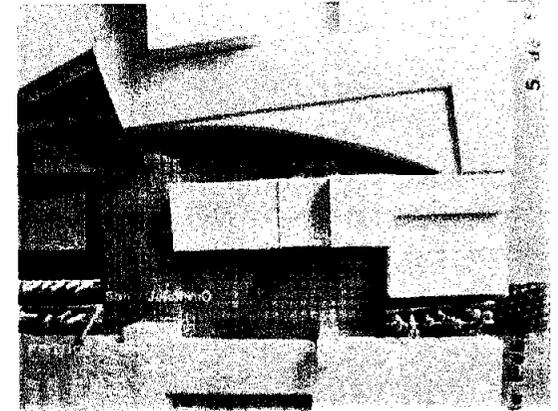
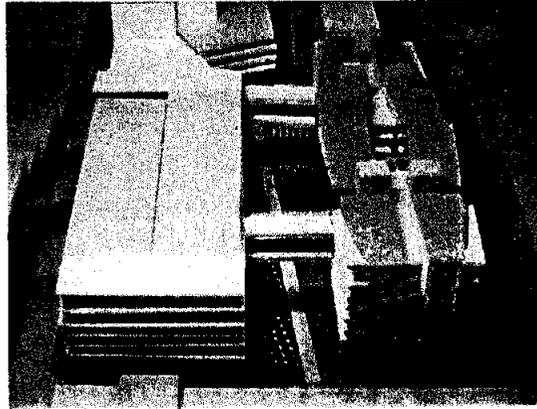
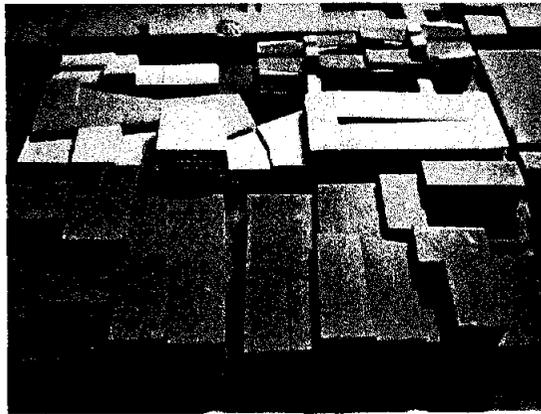
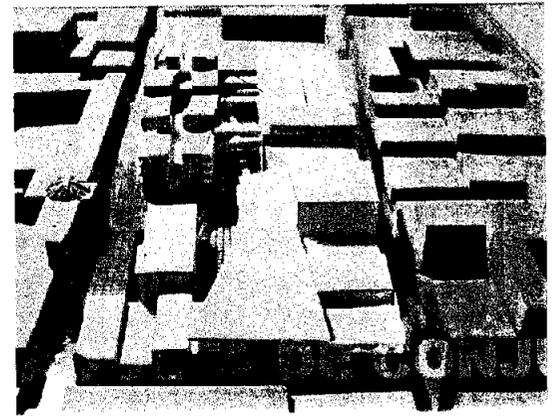
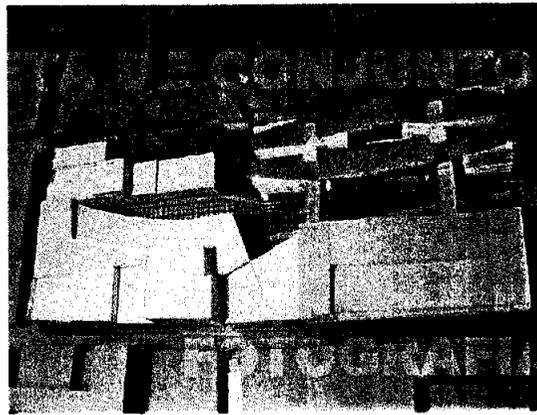
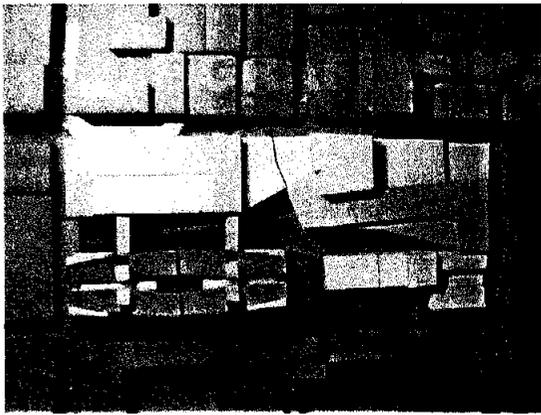




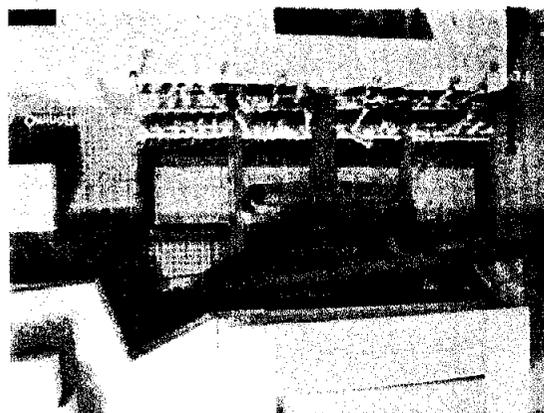
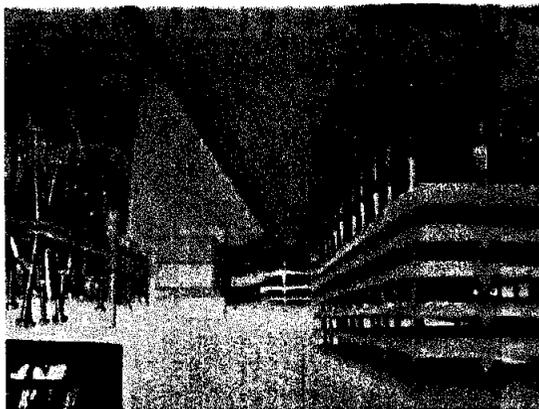
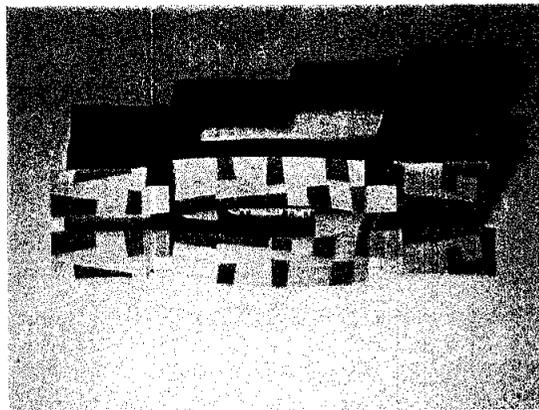
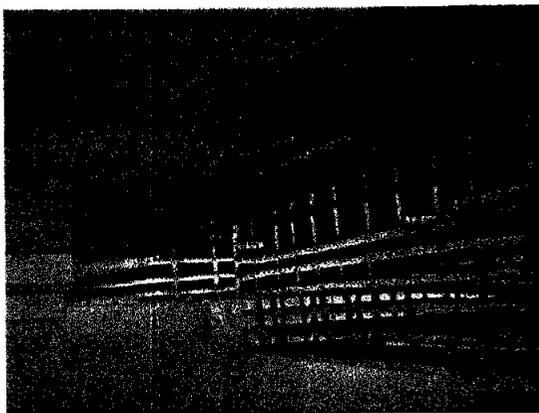
FOTOGRAFIAS MAQUETA DE CONJUNTO  
Esc. 1:500



FOTOGRAFIAS MAQUETA DE CONJUNTO  
Esc. 1:500

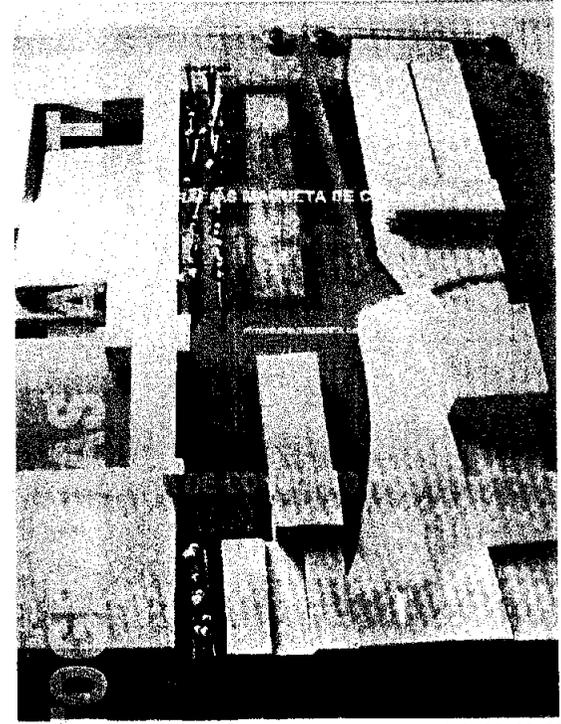
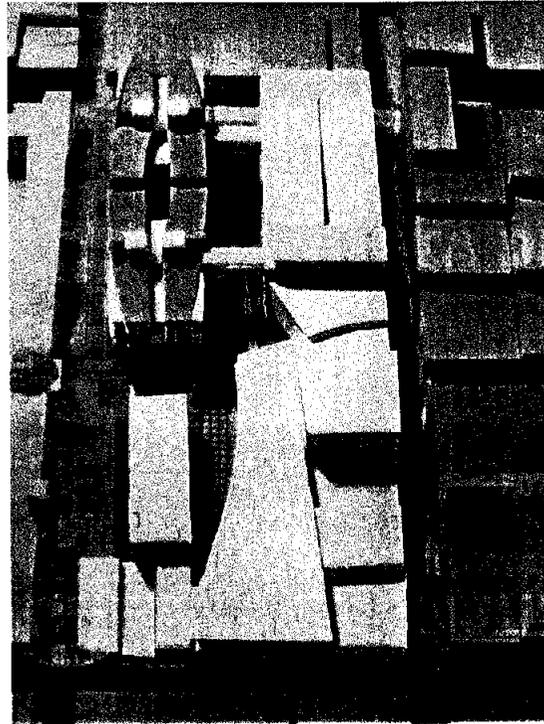
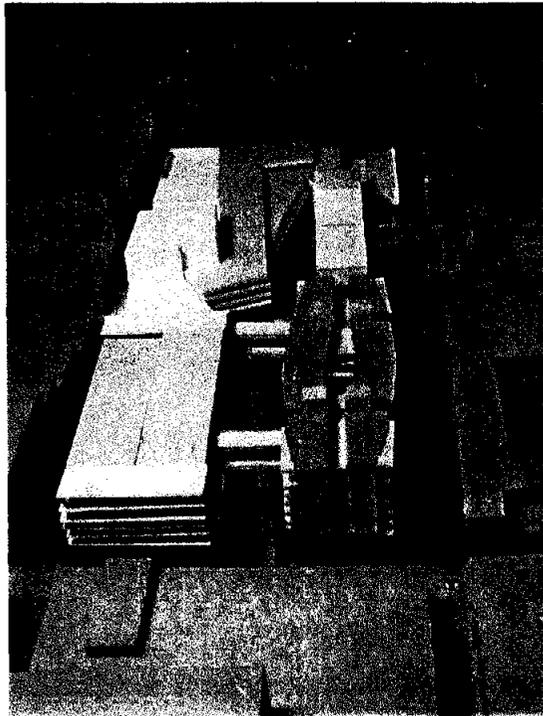
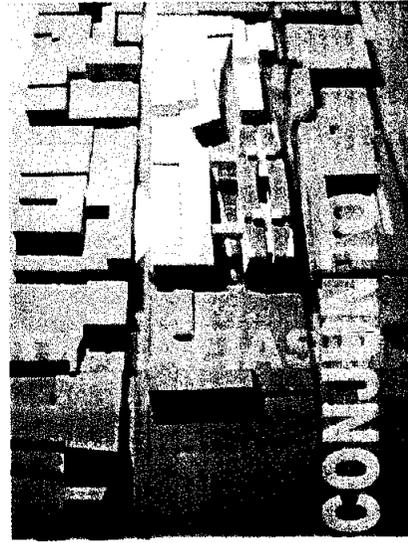
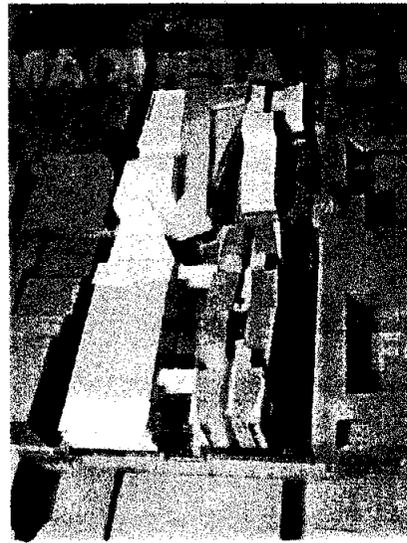
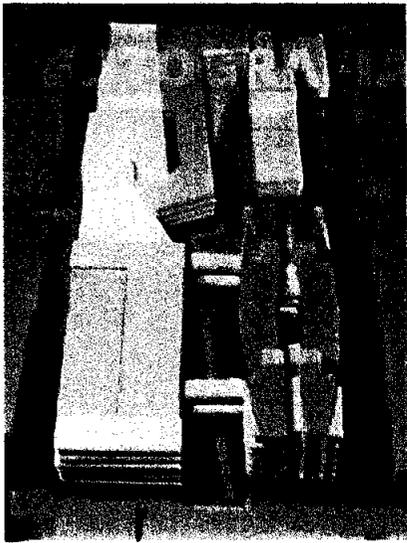


FOTOGRAFIAS DE MAQUETA DE CONJUNTO  
ESC: 1:750

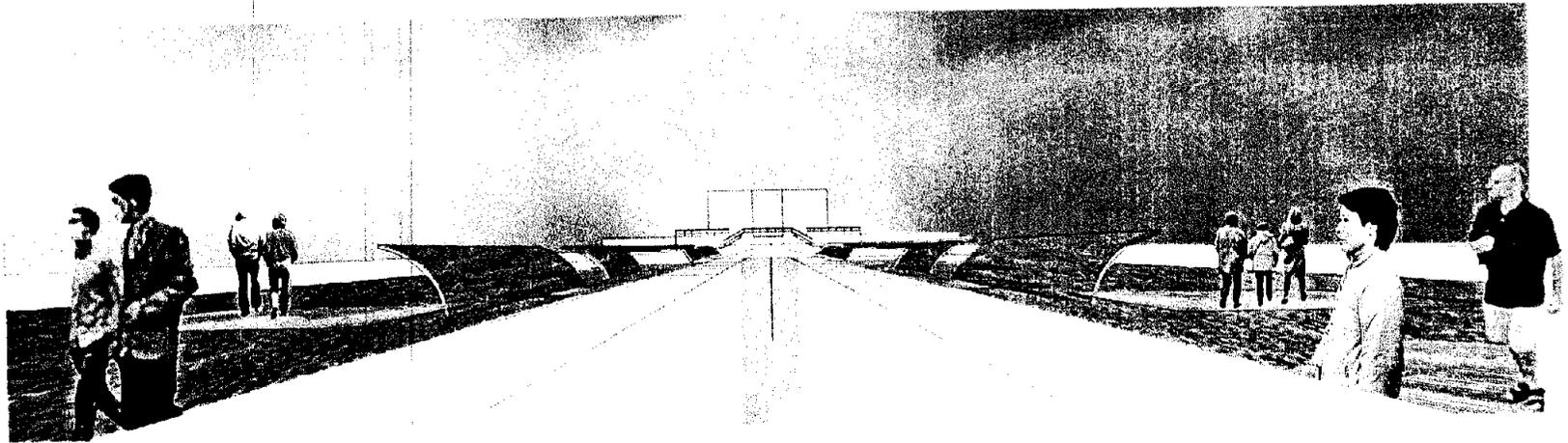


AS DE MAQUETA DE CONJUNTO

ESC: 1:750



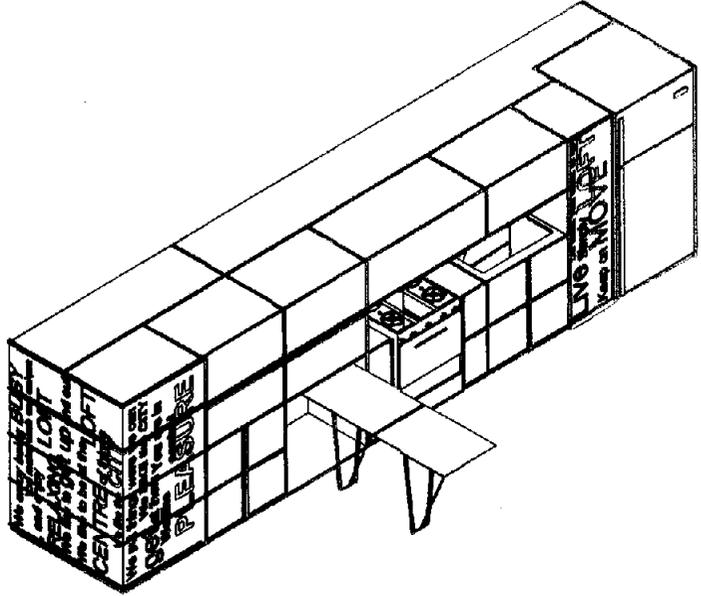
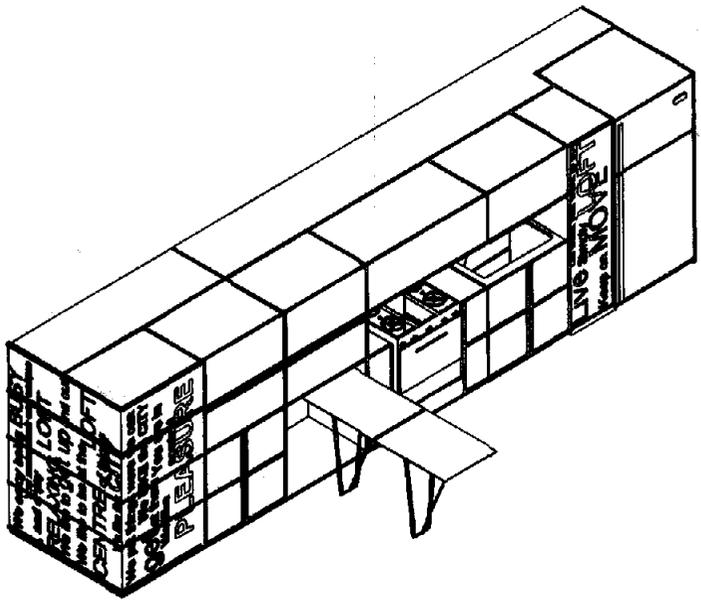
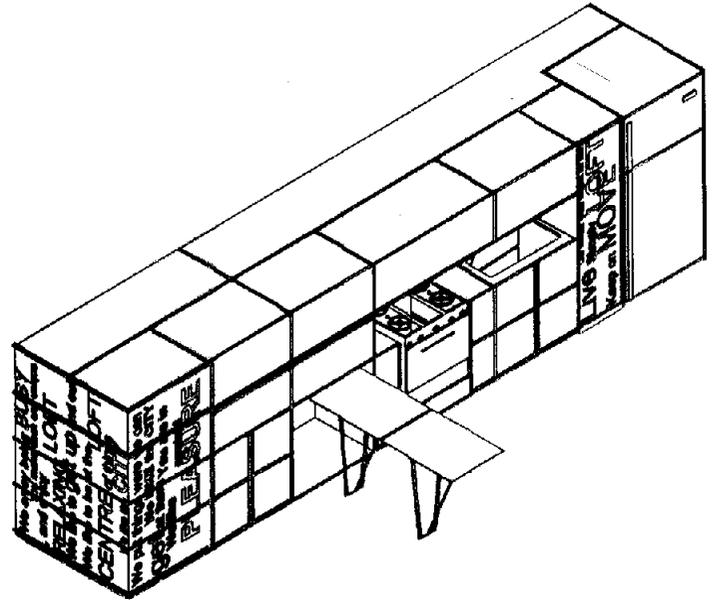
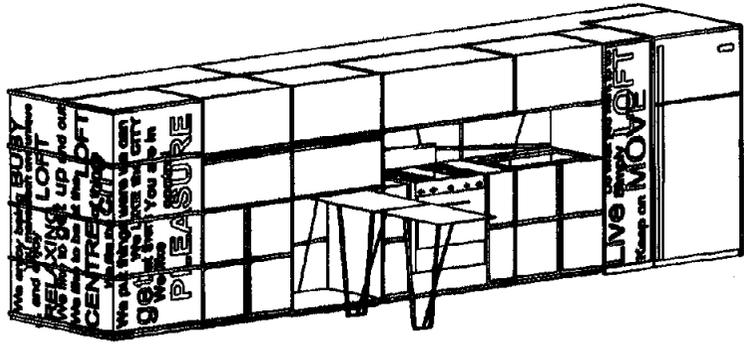
FOTOGRAFIAS DE MAQUETA DE CONJUNTO  
ESC: 1:750



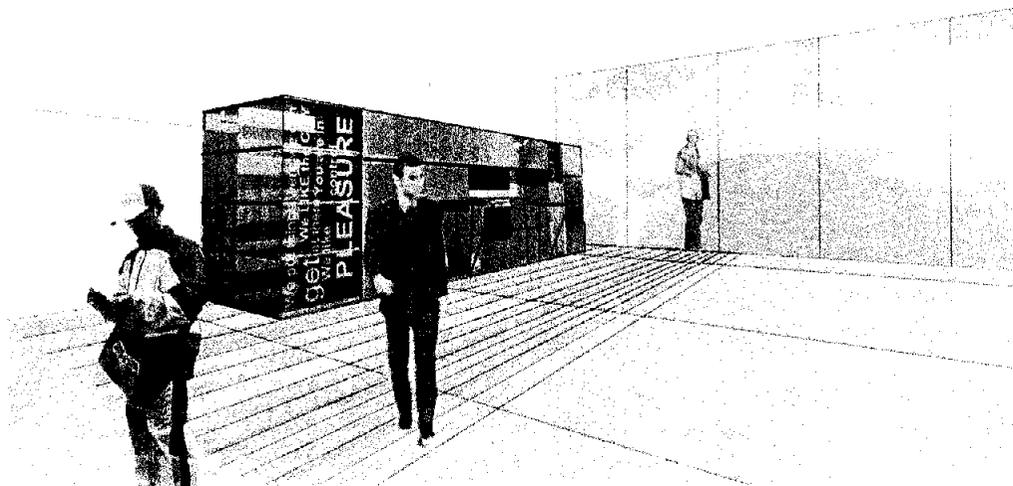
Perspectivas Terrazas en Edificio de Vivienda



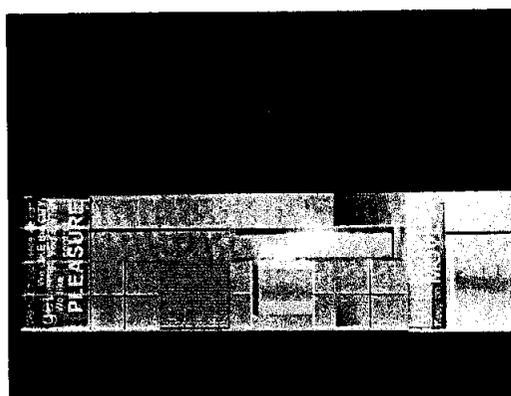
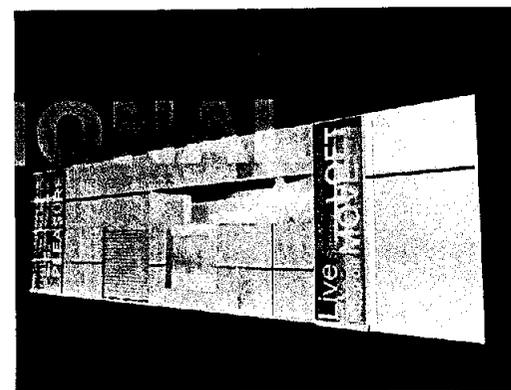
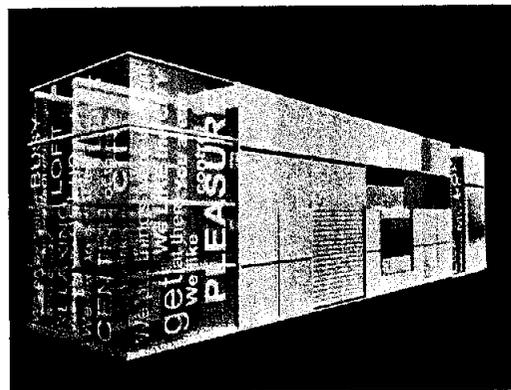
Mueble con Mesa Desplegada



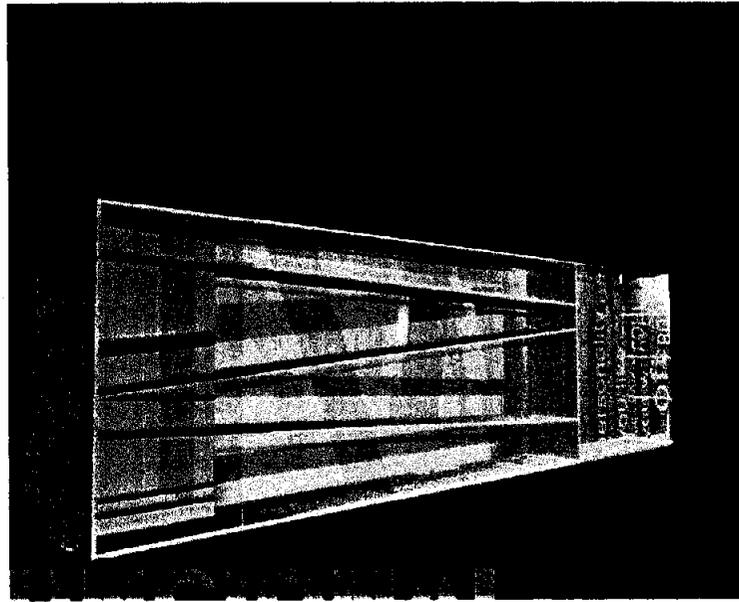
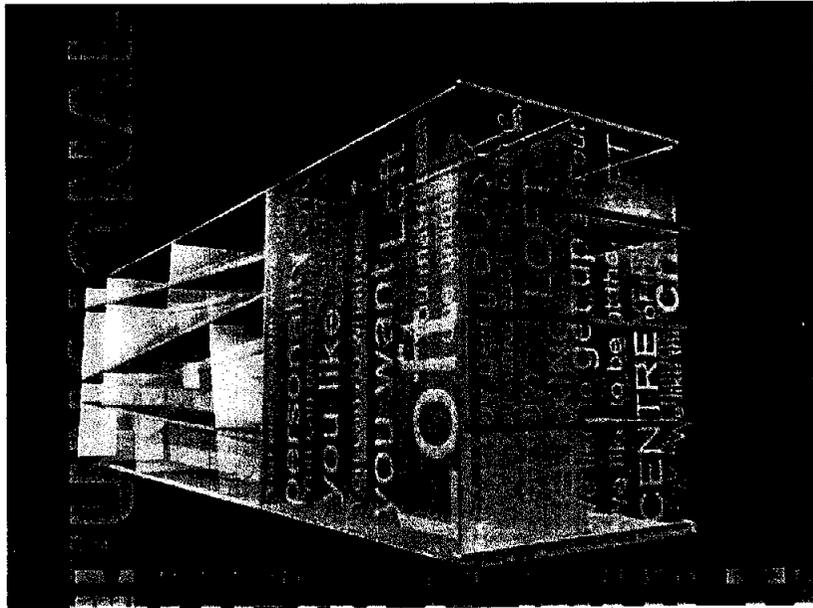




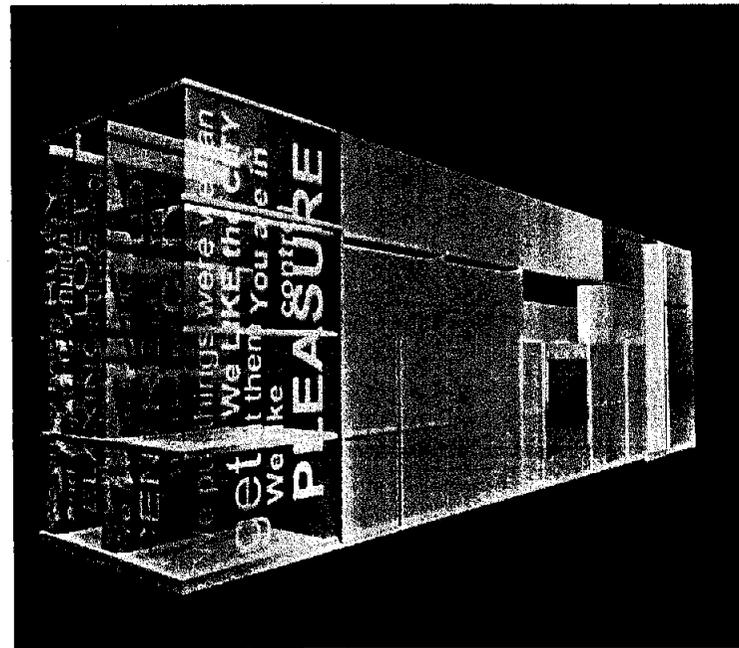
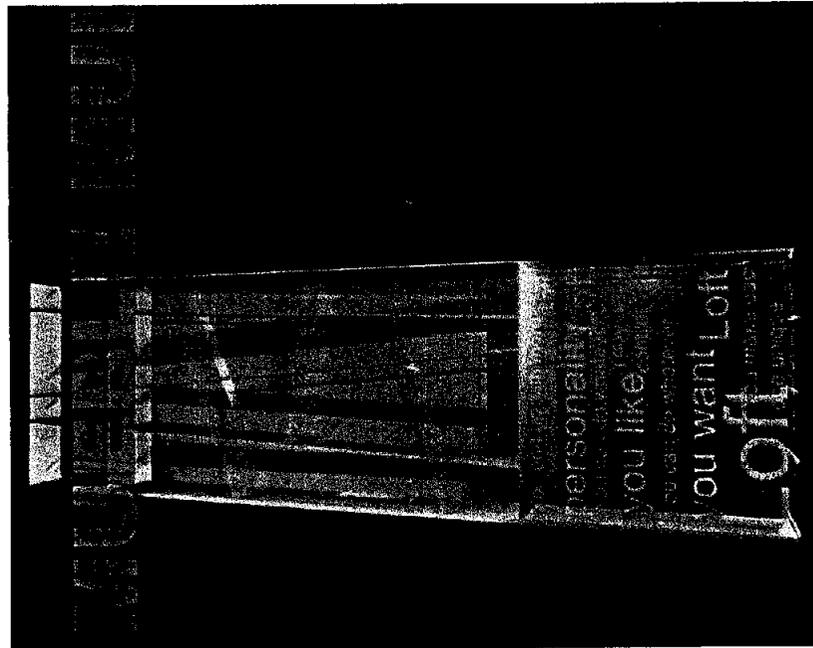
MUEBLE CON MESA PLEGADA



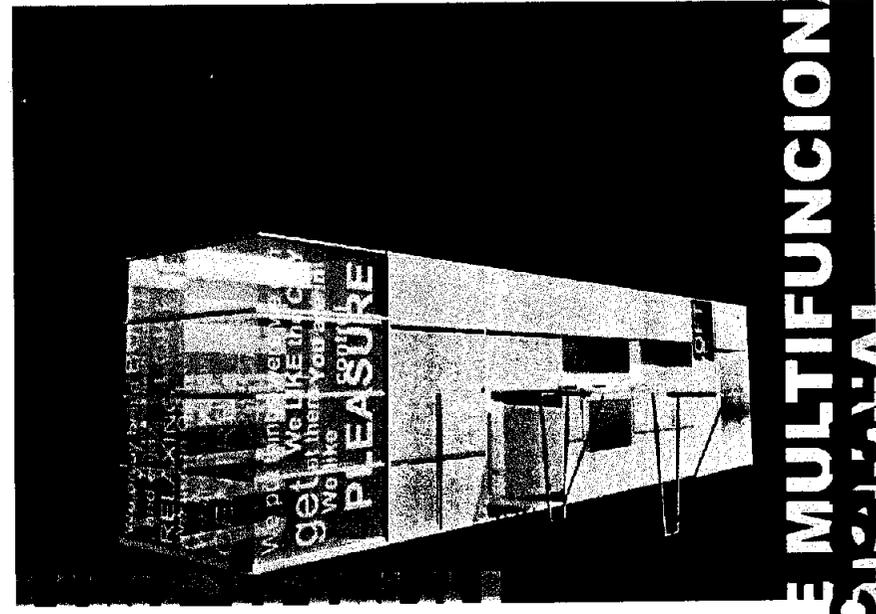
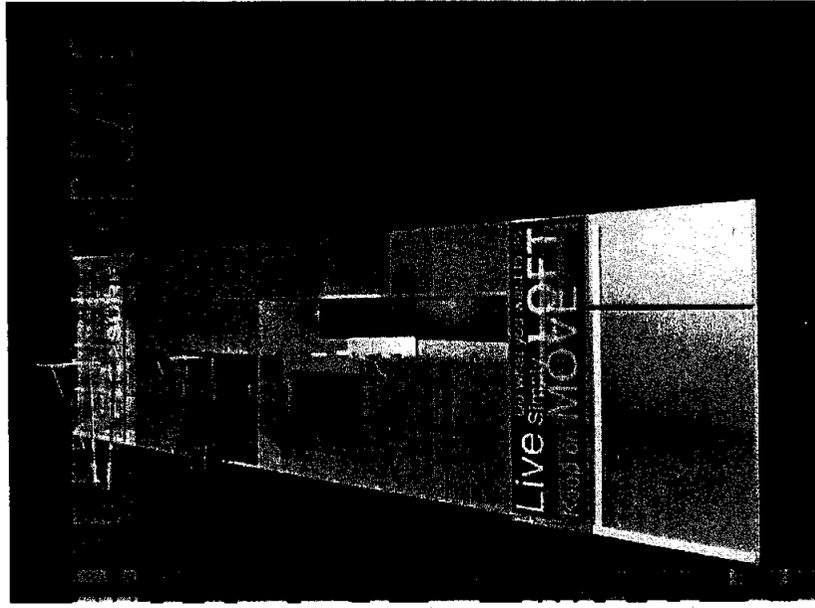
**MUEBLE MULTIFUNCIONAL**



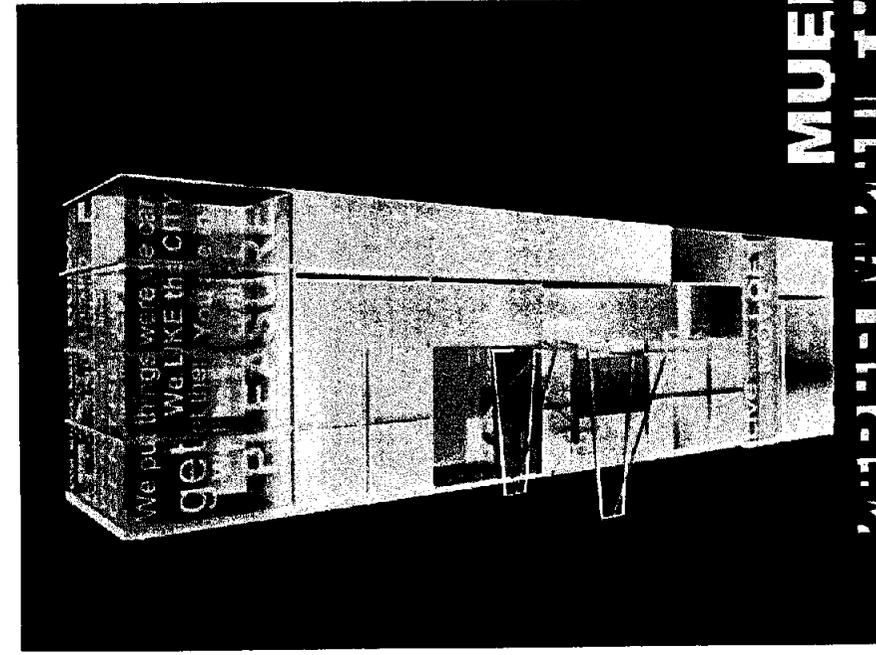
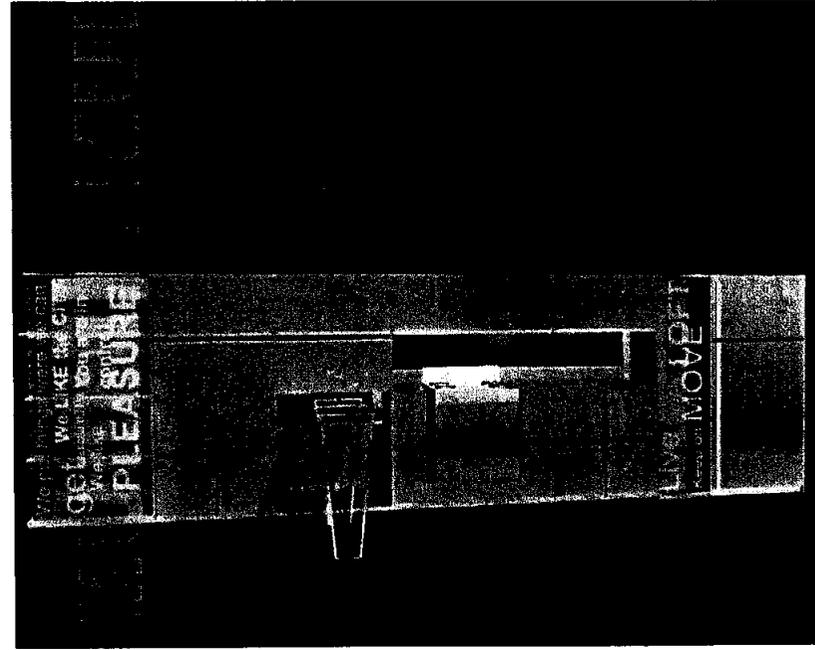
MUEBLE CON MESA PLEGADA



**MUEBLE MULTIFUNCIONAL**



MUEBLE CON MESA DESPLEGADA



MUEBLE MULTIFUNCIONAL

## BIBLIOHEMEROGRAFÍA

- ALVA** Martínez, Ernesto. Restauración y remodelación en la arquitectura mexicana. 1ª ed. (México, Litoproces / Comex, 1994) Fots., ilus., plans.
- ARNAL** Simón, Luis y Betancourt Suárez, Max. Nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal: Ilustrado y comentado. 2ª reimpresión, Editorial Trillas (México, agosto, 1996).
- ASENCIO** Cerver, Francisco. Arquitectura. Rehabilitated Building. Editorial Axis. Barcelona. ISBN. 84-8137-031-2. p. 8, 9, 15, 16 y 18.
- ASENCIO** Cerver, Francisco. Lofts. Vivir y Trabajar en un Loft. Atrium Internacional de México, S.A. de C.V. ISBN. 84-8185-297-X.
- AYALA** Alonso, Enrique. La casa de la Ciudad de México. Evolución y Transformación. CNCA. Dirección General de Publicaciones, 1996. ISBN. 968-29-8776-8.
- Banco Nacional de Obras y Servicios**. (México). Programa de buena Vivienda: Conjuntos Habitacionales en la Ciudad de México. (Gerencia de Habitación, Carlos García Ramos).
- BARROS**, Cristina. Centro Histórico: Historia y Recorridos. ISBN: 968- 7593-30-X.
- BAZANT** Jan, S. Tipología de Vivienda Urbana: análisis físico de contextos urbano-habitacionales de la población de bajos ingresos en la Ciudad de México. Editorial Diana, 1978.
- BENÍTEZ** Fernando. Editorial Salvat. V. 9. Barcelona, 1984. ISBN. 968-32-0209-8. España.
- CANTÚ** Chapa, Rubén. Centro Histórico de la Ciudad de México: Medio ambiente socio urbano. México: IPN, ESIA, Sección de Estudios de Posgrado e Investigación: Plaza y Valdés; 2000. ISBN. 968-856-829-5.
- CERVANTES**, Enrique A. 4 Siglos de Ciudades Mexicanas. México, INBA: Museo Nacional de Arquitectura: CNCA, 1996.
- Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México**. A. C. Centro Histórico de la Ciudad de México. Restauración de Edificios. 1988 1994. Cementos Apasco.

**Coloquio.** El Centro Histórico. Hoy, Ayer y Mañana: 1994. México, D.F. El Centro Histórico: Hoy y Mañana / Coord. Cristina Barros. ISBN. 968-816-156-X.

**DE GARCÍA,** Francisco. Construir en lo Construido. La Arquitectura como Modificación. Editorial Nerea, S.A. 1992. Madrid, España. ISBN. 84-86763-65-7.

**El Croquis.** Álvaro Siza. 1990 1998.

**El Croquis.** Frank Gehry. 1992 1995.

**El Croquis.** Herzog & De Meuron. 1993 1997.

**El Patrimonio del Mundo.** Plaza & Janes Editores. V. 9. UNESCO. ISBN. 84-01-60-285-8. Madrid, España.

**FIELD** Marcus, Irving Mark. Lofts. Editorial Blume. 1999. Barcelona, España.  
ISBN. 84-8076-325-6.

**GALINDO,** Carmen. Mexico City. Historic Center. Ediciones Nueva Guía, S.A. de C.V. España. 2001.  
ISBN. 9789686963915.

**GAMBOA DE BUEN,** Jorge. Revitalización del Centro Histórico. Enlace, arquitectura & Diseño, Año IV, núm. 5 (México, mayo, 1994).

**GARCÍA** Rosas, Antonio. "Urgen a frenar el crecimiento de bodegas en el Centro Histórico". La Jornada. P. 51. Lunes 19 de Julio de 1999.

**GÓMEZ** Flores, Laura. "Aumenta el despoblamiento del Centro Histórico". Excelsior. El Periódico de la Vida Nacional. México, D.F; 5 de Julio de 2002.  
pp. 4 y 22-B.

**HERNÁNDEZ** Ramírez, José Francisco Bernardo. Edificio para oficinas con pasaje comercial. Guadalajara, Jalisco: JFB. 1985.

**KATZMAN,** Israel. Arquitectura del Siglo XIX en México. Tomo I. Centro de Investigaciones Arquitectónicas. UNAM. 1973.

**LÓPEZ** Quintana, Elsa. "Perfil demográfico del Centro de la Ciudad de México en la segunda mitad del siglo XX". Excelsior. El Periódico de la Vida Nacional. México, D.F; 23 de Octubre de 2002. pp 10.

**MARTÍN** Hernández, Vicente. Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México. México: UNAM, Esc. Nal. De Arquitectura. 1981. ISBN. 9685800758.

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

---

México, **Grupo Azabache**. Arquitectura Mexicana de los siglos XVII y XVIII. 1ª ed. (Italia, 1992). Fots., ilus.

**PALACIOS**, José Luis. "Intensidad Territorial de las variables socioeconómicas del Centro Histórico". El Universal. El Gran Diario de México. México, D.F; 17 de Enero de 1997. pp. 14.

Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México. Fideicomiso del Centro Histórico. Marzo del 2000.

**RAMÍREZ**, Bertha Teresa. "Estudian incluir el perímetro B en el rescate del Centro". Excelsior. El Periódico de la Vida Nacional. México, D.F. 25 de Noviembre de 2001. pp. 13.

**RIVAPALACIO**, Vicente. México a través de los siglos. 17ª ed., XI v. (Estados Unidos, Cumbre, 1981).

**RIVERA** Gorozpe, Guillermo. Estudio Urbanístico de Estacionamientos en la Ciudad de México. Centro de educación vial. 1995. Tesis. UNAM.

**ROBLES** Gil, Alberto. 1868-1936. La Ciudad de México y sus construcciones bajo los puntos de vista de su estabilidad y de la legislación actual en la materia. México. Fac. de Ing. UNAM.

**ROMERO**, Fernando. Zona Metropolitana del Valle de México. Laboratorio de la Ciudad de México. Editorial Sigma Graph. México, D.F. 2000. CONACULTA INBA. ISBN 970-92576-0-9.

**TOUSSAINT**, Manuel. Arte Colonial en México. 5ª ed. (México, Universidad Nacional Autónoma de México / Instituto de Investigaciones Estéticas, 1990) 734 pp. Maps., fots., ilus., plans.

**TOVAR DE TERESA**, Guillermo. La Ciudad de los Palacios: Crónica de un Patrimonio Perdido. 2ª ed. 2v. (Hong Kong. Espejo de Obsidiana, 1991) v. 1, v. 11, 1991 Maps., fots., ilus., plans.

**VEGA** Gilles, René. "Acabarán con la anarquía visual en el Centro". La Jornada, p. 51. Lunes 19 de Julio de 1999.

**WANG**, Wilfried. Herzog & De Meuron. Editorial Gustavo Gili. S.A. Barcelona, 2000. ISBN. 84-252-1792-X.

**ÍNDICE DE ILUSTRACIONES Y LÁMINAS**

No.	Tema	Fuente	Pág.
1	División Política del Distrito Federal.	ROMERO, Fernando. <u>Zona metropolitana del Valle de México. Laboratorio de la Ciudad de México.</u> Editorial Sigma Graph. México, D.F. 2000. CONACULTA - INBA. ISBN - 970-92576-0-9.	4
2	Ubicación del Centro Histórico.	Idem.	5
3	Perímetros del D.F.	Idem.	6
4	Vista aérea del Centro Histórico, D.F.	GALINDO, Carmen. <u>Mexico City, Historic Center.</u> Ediciones Nueva Guía, S.A. de C.V. España 2001. ISBN. 9789686963915.	6
5	Planos de la Ciudad de México.	ROMERO, Fernando. <u>Zona metropolitana del Valle de México. Laboratorio de la Ciudad de México.</u> Editorial Sigma Graph. México, D.F. 2000. CONACULTA - INBA. ISBN - 970-92576-0-9.	7
6	Vista de la Torre Latinoamericana.	CANTU Chapa, Rubén. <u>Centro Histórico de la Ciudad de México. Medio ambiente socio - urbano.</u> México: IPN. ESIA, Sección de Estudios de Posgrado e Investigación: Plaza y Valdés, 2000. ISBN: 968-856-829-5.	8
7	Ubicación de la Zona de Estudio.	INEGI. <u>Fotografía Aérea del D.F.</u>	9
8 y 9	Necesidad de Estacionamientos en el Polígono de Vizcainas.	Archivo fotográfico personal.	10
10 y 11	Vistas Nocturnas de la Plaza de San Jerónimo	Archivo fotográfico personal.	10
12	Lofts.	ASENCIO Cerver, Francisco. <u>Lofts. Vivir y Trabajar en un Loft.</u> Atrium Internacional de México, S. A. de C. V. ISBN. 84-8076-325-6.	11
13	Estudio de Franz Klein en el 242 West 14th Street.	FIELD Marcus, Irving Mark. <u>Lofts.</u> Editorial Blume. 1999. Barcelona, España. ISBN. 84-8076-325-6.	12
14	Elaine de Kooning, en abril de 1961, pinta en el Loft que compartía con su marido, también artista.	Idem.	12
15	El artista Robert Motherwell, junto a un caballete en el interior de su gigantesco loft en el Centro de Manhattan.	Idem.	12
16 y 17	Mancha Urbana del D.F.	ROMERO, Fernando. <u>Zona metropolitana del Valle de México. Laboratorio de la Ciudad de México.</u> Editorial Sigma Graph. México, D.F. 2000. CONACULTA - INBA. ISBN - 970-92576-0-9.	14

INDICE DE ILUSTRACIONES

No.	Tema	Fuente	Pág.
18	Distribución de Viviendas.	Idem.	15
19	Tamaño y número de habitantes de algunas colonias de la ZMVM.	Idem.	16
20	Crecimiento Poblacional del D.F.	Idem.	16
21	Influencia de la economía en la ubicación de la vivienda.	Idem.	17
22	Muestra periodística del despoblamiento en el Centro Histórico.	GÓMEZ Flores, Laura. "Aumenta el despoblamiento del Centro Histórico". <u>Excélsior</u> . El periódico de la vida nacional. México, D.F.; 5 de Julio de 2002. pp. 4 y 22-B.	17
23	Usos de Suelo.	ROMERO, Fernando. <u>Zona metropolitana del Valle de México. Laboratorio de la Ciudad de México</u> . Editorial Sigma Graph. México, D.F. 2000. CONACULTA - INBA. ISBN - 970-92576-0-9.	18
24	Vendedores Ambulantes.	Idem.	19
25 y 26	Deterioro de la Zona a causa del aumento vehicular.	Idem.	20
27	Muestra periodística del perfil demográfico del Centro Histórico.	LOPEZ Quintana, Elsa. "Perfil demográfico del Centro de la Ciudad de México en la segunda mitad del siglo XX". <u>Excélsior</u> . El periódico de la vida nacional. México, D.F.; 23 de Octubre de 2002. pp. 10.	20
28	Muestra periodística de la Intensidad Territorial.	PALACIOS, José Luis. "Intensidad territorial de las variables socioeconómicas Centro Histórico". <u>El Universal</u> . El gran diario de México. México, D.F.; 17 de enero de 1997. pp. 14.	21
29	Usos de Suelo.	ROMERO, Fernando. <u>Zona metropolitana del Valle de México. Laboratorio de la Ciudad de México</u> . Editorial Sigma Graph. México, D.F. 2000. CONACULTA - INBA. ISBN - 970-92576-0-9.	21
30	Antiguos Barrios del Centro Histórico.	Programa para el desarrollo Integral del C.H. de la Cd. De México. Fideicomiso del Centro Histórico. Marzo del 2000.	23
31	Muestra periodística de propuestas de mejoramiento del Centro Histórico.	VEGA Giles, René. "Acabarán con la anarquía visual en el Centro". <u>La Jornada</u> . P. 51. Lunes 19 de Julio de 1999.	24
32	Muestra periodística de propuestas de mejoramiento del Centro Histórico.	GARCÍA Rosas, Antonio. "Urgen a frenar el crecimiento de bodegas en el Centro Histórico". <u>La Jornada</u> . p. 51. Lunes 19 de Julio de 1999.	24
33	Muestra periodística de propuestas de mejoramiento del Centro Histórico.	RAMIREZ, Bertha Teresa. "Estudian incluir en el perímetro B en el rescate del Centro". <u>Excélsior</u> . El periódico de la vida nacional. México, D.F. 25 de Noviembre de 2001. pp. 13.	24
34	Polígonos de Acción propuestos por el Fideicomiso del Centro Histórico.	Programa para el desarrollo Integral del C.H. de la Cd. De México. Fideicomiso del Centro Histórico. Marzo del 2000.	26
35	Adolf Rading, edificio de viviendas. Florencia.	DE GARCÍA, Francisco. <u>Construir en lo Construido</u> . Editorial Nerea. S.A. 1992. Madrid, España. ISBN. 84-86763-65-7.	37
36	Filippo Brunelleschi; Cúpula del Duomo, y farmacia (1928), Breslau (hoy Wrocław).	Idem.	38

INDICE DE ILUSTRACIONES

No.	Tema	Fuente	Pág.
37	Oswald Mathias Ungers. Edificio para galería de arte (1986-88), Colonia.	Idem.	39
38	I.M. Pei y asociados, John Hancock Tower (1973), Boston.	Idem.	40
39	Plaza San Jerónimo	Album fotográfico personal.	44
40	Iglesia de Sor Juana	Idem.	44
41	Viviendas de la zona	Idem.	44
42	Interior y fachada de vivienda, Iglesia Regina Coeli.	Idem.	44
43	Cimentación mampostería	KATZMAN, Israel. <i>Arquitectura del siglo XIX en México</i> . Tomo I. Centro de Investigaciones Arquitectónicas. UNAM. 1973.	45
44	Cimentación a base de vigas de madera.	Idem.	45
45	Cimentación de vigas paralelas.	Idem.	45
46	Tipos de Muro.	Idem.	46
47	Estratigrafía	ROBLES Gil, Alberto. 1868-1936. <i>La Ciudad de México y sus construcciones bajo los puntos de vista de su estabilidad y de la legislación actual en la materia</i> . México. Fac. de Ing. UNAM.	48
48	Ejemplos de Cimientos.	KATZMAN, Israel. <i>Arquitectura del siglo XIX en México</i> . Tomo I. Centro de Investigaciones Arquitectónicas. UNAM. 1973.	51
49	Cimientos del Palacio de Hierro. Arqs. Ignacio y Eusebio de la Hidalga. México, D.F.	Idem.	52
50	Palacio del Conde de casa Rul. Arco en Platabanda. Guanajuato, Gto.	Idem.	53
51	Columna del grupo escolar Porfirio Díaz. (5 de Mayo y 20 Poniente). Puebla, Pue.	Idem.	54
52	Fachada Principal.	ASENCIO Cerver, Francisco. <i>Arquitectura. Rehabilitated Building</i> . Editorial Axis. Barcelona. ISBN. 84-8137-031-2. p. 8, 9, 15, 16 y 18.	56
53	Plano de Emplazamiento del estrecho solar medieval en un extremo del Centro Histórico de la Ciudad. Edificio comercial y de apartamentos en Schützenmatt Strasse. Herzog & De Meuron.	WANG, Wilfried. <i>Herzog &amp; De Meuron</i> , Edit. Gustavo Gill. S.A. Barcelona, 2000. ISBN. 84-252-1792-X.	65
54	Plano de emplazamiento con la reforma y la ampliación. Basilea, Suiza. Proyecto: 1988-1990, construcción: 1991-1993. Herzog & De Meuron.	El Croquis. Herzog & De Meuron. 1993-1997.	65
55	Planta Baja. Hipo-Bloque. Distrito comercial multiluso. Theatinerstrasse. Munich. Alemania. Concurso: 1994, proyecto: 1995-1996, construcción prevista en 1998-2002. Herzog & De Meuron.	El Croquis. Herzog & De Meuron. 1993-1997.	69

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

No.	Tema	Fuente	Pág.
56	Planta Tercera.Hipo-Bloque.	El Croquis. Herzog & De Meuron. 1993-1997.	69
57	Plano de Ubicación. Céramique - Edificios de viviendas y oficinas. Maastrich, Holanda. 1990 / 1998. Arq.Álvaro Siza.	El Croquis. Álvaro Siza. 1990-1998.	71
58	Plano de Zonificación. Hipo - Bank Junghofstrasse, edificio comercial y de oficinas... Frankfurt, a. M. Alemania. 1994-1995. Herzog & De Meuron.	WANG, Wilfried. Herzog & De Meuron. Edít. Gustavo Gill., S.A. Barcelona, 2000. ISBN. 84-252-1792-X.	74
59	Planta y corte. Vivienda Vizcaínas.	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. (México). Programa Buena Vivienda: Conjuntos Habitacionales en la Ciudad de México. (Gerencia de habitación, Carlos García Ramos).	86
60	Loft.	ASENCIO Cerver, Francisco. Lofts, Vivir y Trabajar en un Loft. Atrium Internacional de México, S. A. de C. V. ISBN. 84-8076-325-6.	88
61	Palacio de Bellas Artes. Ciudad de México. 1969	RIVERA Gorozpe, Guillermo. Estudio Urbanístico de estacionamientos en la Ciudad de México. Centro de Educación Vial. 1995. Tesis. UNAM.	89
62	Palacio de Bellas Artes. Ciudad de México. 1998. Vista actual.	Idem.	90
63	Gran Plaza, Monterrey, Nuevo León.México. 1999. Vista Actual.	Idem.	90
64	Plaza España. Madrid, España. 2000. Vista Actual.	Idem.	91
65	Union Square. South of Marke. Vista aérea actual.	Idem.	91
66	Grant park. Chicago Illinois. 1998. Vista aérea actual.	Idem.	91
67	Chatal Uyük: Plaza del Mercado.	BARROS, Cristina. Centro Histórico: historia y recorridos. ISBN. 968-7593-30-X.	92
68	Agora griega: Assos.	El Patrimonio del Mundo. Plaza & Juanes. Editores. V. 9. UNESCO. ISBN. 84-01-60-285-8. Madrid España.	92
69	Tianguls Prehispánico.	BARROS, Cristina. Centro Histórico: historia y recorridos. ISBN. 968-7593-30-X.	93
70	Plaza Mayor de México. (Zócalo).	Idem.	93
71	Galerie d'Orleans.	Idem.	93
72	Cleveland Arcade.	Idem.	94
73	Cicatriz de Manzana. Historia de la Cd. De México.	BENITEZ, Fernando. Editorial Salvat. V. 9. Barcelona, 1984. ISBN. 968-32-0209-8. España.	100
74	Polígonos de acción prioritaria propuestos por el Fideicomiso del D.F.	Programa para el desarrollo Integral del C.H: de la Cd. De México. Fideicomiso del Centro Histórico. Marzo del 2000.	100
75	Barrio de San Juan Moyotla, donde se ubica la manzana 001-053.	Idem.	100
76	Vista de la manzana 001-053. Esq. Isabel la Católica y Regina.	Album fotográfico personal.	101

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

No.	Tema	Fuente	Pág.
77	Fachada norte de la Universidad del Claustro de Sor Juana.	Album fotográfico personal.	101
78	Vista aérea de la Plaza San Jerónimo.	Album fotográfico personal.	101
79	Vista aérea del estacionamiento que atraviesa la manzana.	Album fotográfico personal.	101
80	Plaza de San Jerónimo y fachada trasera de la Universidad del Claustro de Sor Juana.	Album fotográfico personal.	102
81	Plaza Regina Coeli.	Album fotográfico personal.	102
82	Vista aérea del Colegio de Vizcaínas.	Album fotográfico personal.	102
83	Acueducto de Chapultepec a fines del siglo XIX.	Coloquio EL CENTRO HISTÓRICO. Hoy, ayer y mañana. 1994. México. D.F. El Centro Histórico: hoy y mañana. Coord. Cristina Barros. ISBN. 968-816-156-X.	104
84	Colegio de Vizcaínas.	Idem.	104
85	Planta Baja del Colegio de las Vizcaínas.	Idem.	104
86	Templo de Regina Coeli.	Album fotográfico personal.	105
87	Fachada del Templo de San Jerónimo.	Album fotográfico personal.	105
88	Museo de la Charrería.	Album fotográfico personal.	106
Lámina	Tema	Fuente	Pág.
1	Remodelación de azotea. Ubicación: Vienna, Austria.	<b>A</b> SENCIO Cerver, Francisco. <u>Arquitectura. Rehabilitated Building</u> . Editorial Axis. Barcelona. ISBN. 84-8137-031-2. p. 8, 9, 15, 16 y 18.	57
2	X-Teresa. Centro de Arte Alternativo. Antiguo Templo de Santa Teresa la Antigua.	Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, A.C. Sociedad de Arquitectos Mexicanos, A.C. <u>Centro Histórico de la Ciudad de Méx. Restauración de Edificios</u> . 1988-1994. Cemesntos Apasco.	59
3 y 3a	Edificio de Oficinas Nationale-Nederlanden. Praga, República Checa, 1992/1995. Frank Gehry.	<b>E</b> I Croquis. Frank Gehry. 1990-1998.	61 y 62
4 y 5	Edificio Comercial y de Apartamntos en Schützenmattstrasse. Basilea, Suiza. Concurso: 1984-1985. Proyecto: 1981. Construcción: 1992-1993. Herzog & De Meuron.	<b>W</b> ANG, Wilfried. <u>Herzog &amp; De Meuron</u> . Edit. Gustavo Gili., S.A. Barcelona, 2000. ISBN. 84-252-1792-X.	66 y 67
6	Ampliación y Reforma de un edificio de oficinas y apartamentos SUVA. Bsilea, Suiza. Proyecto: 1988-1990. Construcción: 1991-1993. Herzog & De Meuron.	<b>E</b> I Croquis. Herzog & De Meuron. 1993-1997.	68
7	Hipo-Bloque. Distrito Comercial Multiuso. Theatnerstrasse, Munich. Alemania. Concurso: 1994, proyecto: 1995-1996. Construcción: prevista en 1998-2002. Herzog & De Meuron.	<b>E</b> I Croquis. Herzog & De Meuron. 1993-1997.	70
8 y 9	Céramique - Edificios de Viviendas y Oficinas Maastrich, Holanda, 1990/1998. Arq. Álvaro Siza.	<b>E</b> I Croquis. Alvaro Siza. 1990-1998.	72 y 73
10 y 11	Hypo-Bank. Junhofstrasse, edificio comercial y de oficinas. Frankfurt a M., Alemania, 1994/1995. Herzog & De Meuron.	<b>E</b> I Croquis. Herzog & De Meuron. 1993-1997.	76 y 77
12 y 13	Winterthur, Suiza, 1995. (Concurso en dos fases, segundo premio). Edificio Comercial y de Oficinas en Winterthur.	<b>A</b> SENCIO Cerver, Francisco. <u>Arquitectura. Rehabilitated Building</u> . Editorial Axis. Barcelona. ISBN. 84-8137-031-2. p. 8, 9, 15, 16 y 18.	78 y 79
Tabla Comparativa de Análogos			80
Tabla Resumen del Análisis de cada uno de los inmuebles de la manzana 001-053.			32



Max Cotto 