



232
2ej

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

INVESTIGACION URBANO ARQUITECTONICA DE
VIVIENDA EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el título de:

A R Q U I T E C T O
P R E S E N T A N

RIVERA MELO JOSE
VAZQUEZ MARTINEZ ERYK
VAZQUEZ TRUJILLO J. ELOY
MEXICO, D. F.

1983

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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 está 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.

INDICE GENERAL..

I. ZONA DE ESTUDIO.

ANALISIS HISTORICO DEL DESARROLLO URBANO.

PLANEACION URBANO REGIONAL.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

ANALISIS DE LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO.

LA VIVIENDA COMO MODELO DEL MEDIO SOCIAL CULTURAL.

AUTOCONSTRUCCION.

EL ESTADO Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

FORMACION DE LA ZONA METROPOLITANA.

DINAMICA DE DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MEXICO

DESARROLLO HISTORICO DEL COOPERATIVISMO.

LA VIVIENDA COMO MERCANCIA.

PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN LA DELEGACION IZTAPALAPA.

SINTESIS DE LA COOPERATIVA IRETTA.

II. MEDIO FISICO.

DELIMITACION DE LA ZONA DE ESTUDIO

MEDIO FISICO.

TOPOGRAFIA.

HIDROLOGIA

EDAFOLOGIA

GEOLOGIA

CLIMAS

III. ESTRUCTURA URBANA.

CRECIMIENTO HISTORICO

USO DEL SUELO

DENSIDAD DE POBLACION

INTENSIDAD DE USO DE SUELO

COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO

TENENCIA DE LA TIERRA

VALOR DEL SUELO

IV. INFRAESTRUCTURA.

AGUA POTABLE

DRENAJE

ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

TRANSPORTE PUBLICO

V. EQUIPAMIENTO URBANO.

RECREACION

CULTURA

COMERCIO

EDUCACION

ANALISIS DE EQUIPAMIENTO

CONCLUSIONES

VI. VIVIENDA.

CALIDAD DE LA VIVIENDA

INVENTARIO

INCIDENCIA EN EL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO EN LA PRODUCCION DE

LA VIVIENDA

DEFICIT

VII. ANALOGIA DE LA VIVIENDA.

LA CASA HABITACION

COMPOSICION ARQUITECTONICA

INVESTIGACION

PROGRAMA DE PARTES

MOVIILIARIO

ACTIVIDADES

DIAGRAMA DE INTERRELACION ESPACIAL

SINTESIS DEL CUADRO DE INTERRELACION ESPACIAL

REQUERIMIENTOS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

XI. PROYECTO.

ARQUITECTONICOS

ESTRUCTURALES

INSTALACIONES

LOTIFICACION

MANZANEROS

VIALIDADES

OBRAS EXTERIORES

VIII. ANALOGIA DEL CONJUNTO.

ANALOGIA DEL CONJUNTO

VIVIENDA

VIALIDADES

ESTACIONAMIENTOS

EQUIPAMIENTO URBANO

NORMAS GENERALES DE ESTABLECIMIENTOS PARA LA DOCIFICACION

ESPACIOS ABIERTOS

AREAS VERDES

AREAS DE RECREACION INFANTIL

CRITERIOS FUNDAMENTALES

IX. MEMORIA DESCRIPTIVA

X. BIBLIOGRAFIA.

PROLOGO.

LA NECESIDAD DE UN LUGAR PARA HABITAR SE REMONTA DESDE LOS ORIGENES DEL HOMBRE, PUES NECESITA PROTEGERSE DE LAS INCLEMENCIAS DEL TIEMPO. EN UN PRINCIPIO EL HOMBRE COMIENZA A ADAPTAR LOS ELEMENTOS DE QUE DISPONE Y LOS TRANSFORMA PARA SU BENEFICIO; ES ASI COMO COMIENZA SU EVOLUCION Y POR CONSIGUIENTE AL IR EVOLUCIONANDO VA MEJORANDO LOS ESPACIOS QUE HABITA A TAL GRADO, QUE ES POSIBLE HABITAR EN UN CLIMA FRIO COMO EN UN CALUROSO.

AL PASO DEL TIEMPO Y DE SU EVOLUCION, EL HOMBRE VA PASANDO POR UNA SERIE DE ETAPAS HISTORICAS; PRIMITIVISMO, EXCLAVISMO, FEUDALISMO, CAPITALISMO Y SOCIALISMO; EN CADA UNA DE LAS CONDICIONES DE HABITACION SON DIFERENTES, DE ACUERDO A LA POSICION SOCIAL DEL INDIVIDUO.

LA SITUACION DE LA VIVIENDA ENCIERRA UNA PROBLEMATICA INIMAGINABLE, PUES EXISTE UN GRAN DEFICIT HABITACIONAL TANTO CUANTITATIVAMENTE, COMO CUALITATIVAMENTE. ESTA PROBLEMATICA OBEDECE A LA SITUACION POLITICO-SOCIAL EN LA QUE SE VIVE, PUES NUESTRO PAIS COMO CAPITALISTA DEPENDIENTE NO ES AUTOSUFICIENTE EN TECNOLOGIA, LA CUAL TIENE QUE IMPORTAR A UN COSTO MUY ELEVADO PARA PODER DESARROLLARSE EN SUS DIFERENTES AREAS.

EN LO QUE A NOSOTROS SE REFIERE DICHA SITUACION TAMBIEN

TIENE SUS REPERCUSIONES, PUES LOS COSTOS DE MATERIALES ASI COMO LA MANO DE OBRA ESPECIALIZADA SE VAN ENCARECIENDO A MEDIDA QUE LA CRISIS AUMENTA, LO QUE TRAE COMO CONSECUENCIA QUE LA MAYORIA DE LA VIVIENDA SE CONSTRUYE DE MANERA CASI ARTESANAL Y MUCHA SIN LA ASESORIA ADECUADA.

ES POR ESTO QUE UN GRUPO DE COLONOS, SOLICITAN VIVIENDA AL ESTADO; POR MEDIO DE UN ACUERDO FIRMADO POR EL TALLER TRES DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y UN GRUPO DE COLONOS, QUE DICHO DOCUMENTO NOS COMPROMETE A AMBAS PARTES; QUE A NOSOTROS NOS CORRESPONDE A ENTREGARLES UN PROYECTO DE VIVIENDA, EL CUAL SERA EL INSTRUMENTO DE LUCHA DE ESTE GRUPO.

INTRODUCCION.

LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA NO SOLO IMPLICA LA FALTA DE LA MISMA EN TERMINOS CUANTITATIVOS, SINO TAMBIEN IMPLICA UN DETERIORO QUE GUARDAN LAS EXISTENTES, ASI COMO LA FALTA DE SERVICIOS (AGUA POTABLE, DRENAJE, ELECTRIFICACION, ETC) EN TERMINOS CUALITATIVOS, EL INCREMENTO DE LA PROBLEMATICA SE CONOCE COMO CRISIS DE LA VIVIENDA.

EN MEXICO COMO EN CUALQUIER OTRA SOCIEDAD DEPENDIENTE, LA URBANIZACION, NO ES SINO PARCIALMENTE LA CONSECUENCIA DE LA INDUSTRIALIZACION Y LA EXPANSION DE LOS SERVICIOS NECESARIOS AL ESTADO Y A LAS EMPRESAS. EL EXODO RURAL, LA RUINA DEL ARTESANO Y DEL COMERCIO, EXPULSAN UNA MANO DE OBRA QUE NO ES ABSORVIDA, SINO EN UNA DEBIL PROPORCION POR LA INDUSTRIALIZACION DEPENDIENTE CENTRADA EN LA TECNOLOGIA, DIRIGIDA MAS A LA GANANCIA CAPITALISTA QUE A LA CREACION DE EMPLEO; LA FALTA DE RECURSOS DE LAS GRANDES MASAS SEMI-DESEMPLEADAS CONCENTRADAS EN LAS GRANDES CIUDADES HACE IMPOSIBLE QUE PUEDAN REPRESENTAR UN MERCADO PARA LA INVERSION CAPITALISTA. EN LO REFERENTE A LA PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE LA VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS; ASI COMO EL PROCESO DE URBANIZACION CREA UN GRAN DETERIORO CADA VEZ MAYOR DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VIDA.

SEGUN ESTADISTICAS DEL COLEGIO DE MEXICO, EN 1970 EL DEFICIT HABITACIONAL SERIA DE 5.1 MILLONES DE VIVIENDAS DE LAS CUALES 1.6 MILLONES CORRESPONDERIAN A ZONAS URBANAS,

DICHO DEFICIT URBANO ESTA CONSTITUIDO EN UN 40.2% POR FAMILIAS SIN VIVIENDA, 32.7% POR FAMILIAS QUE VIVEN EN ALOJAMIENTOS SUMAMENTE DETERIORADOS Y UN 27.1% POR FAMILIAS QUE VIVEN DEPENDIENTES DE OTRAS.

EL RAPIDO AUMENTO DE LA POBLACION DEL PAIS, IMPONE CUANTIOSAS NECESIDADES FUTURAS DE VIVIENDA; EN LA DECADA DE 1970-1980, LA POBLACION CRECE A RAZON DE 2.4 MILLONES DE PERSONAS ANUALMENTE QUE REQUIEREN DE VIVIENDA, SI SE CONSIDERARA QUE SOLO UN 20% DE LAS FAMILIAS CON VIVIENDAS INADECUADAS EN NUMERO DE VIVIENDAS REQUERIDAS ENTRE 1970-1990, ES DE 14.5 MILLONES; EN EL PRIMER AÑO SE NECESITARAN 471 000 Y EN EL ULTIMO 956 000, ESTAS ESTIMACIONES RESULTAN MODESTAS PUES NO SE CONSIDERARAN EL TOTAL DE VIVIENDAS REQUERIDAS PARA TRATAR DE CUBRIR EL DEFICIT EXISTENTE, ASI COMO TAMPOCO LA REPOSICION DE VIVIENDAS QUE SE TRANSFORMAN EN OBSOLETAS; AGREGANDO ESTOS DOS CONCEPTOS EN EL PERIODO 1970-80, SE REQUERIRIAN 12.3 MILLONES DE VIVIENDAS, ESTO ES; 814 000 EN EL PRIMER AÑO Y 1.5 MILLONES EN EL ULTIMO; LO QUE SIGNIFICA QUE SE NECESITARIAN CONSTRUIR 150% DEL TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES HASTA 1970, SI EN ESTE AÑO SE TENIAN 8.3 MILLONES DE VIVIENDAS, SE NECESITARIAN 12.3 MILLONES DE 1970-80.

EL MECANISMO FUNDAMENTAL QUE SUBYACE A LA CRISIS DE LA VIVIENDA SE DEBE ESCENCIALMENTE A LA INADECUACION ENTRE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA POR UNA PARTE IMPORTANTE DE

POBLACION QUE NO PUEDE PAGAR LOS PRECIOS EXESIVAMENTE ELEVADOS NECESARIOS PARA RECUPERAR EL CAPITAL INVERTIDO EN SU PRODUCCION.

EN LAS SOCIEDADES DEPENDIENTES EN MEXICO, PARTICULARMENTE LA CRISIS DE LA VIVIENDA ALCANZA, COMO HEMOS VISTO, PROPORCIONES MUCHO MAS AMPLIAS Y PERMANENTES. LA RAZON ES QUE JUNTO A LA INCAPACIDAD DE LA MASA DE ASALARIADOS DE SATISFACER LOS NIVELES DE PRECIOS Y ALQUILER REQUERIDOS POR EL CAPITAL, SE AGREGA LA IMPOSIBILIDAD PARA UN SECTOR CRECIENTE DE LA POBLACION URBANA DE DISPONER DE UN EMPLEO MINIMAMENTE ESTABLE SIN LO CUAL NO PUEDE ASPIRAR NI A LOS PROGRAMAS DE PRESTAMO A LARGO PLAZO PARA VIVIENDA SOCIAL.

COMPARANDO LOS INGRESOS PARA ACCEDER A LOS DISTINTOS MERCADOS DE VIVIENDA CON LA DISTRIBUCION DE INGRESOS DE 1970, SE OBSERVA QUE TAN SOLO UN 4.6% DE LA POBLACION ACTIVA PUEDE ACCEDER AL MERCADO PRIVADO DE VIVIENDA Y UN 17.8% ADICIONAL PUEDE ACOGERSE A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR SUCITADOS POR EL ESTADO. EN CAMBIO, EL 71.7% QUEDA EXCLUIDO DE CUALQUIER TIPO DE PROGRAMA DE VIVIENDA Y ENTRA A FORMAR PARTE DEL LLAMADO SECTOR POPULAR.

AHORA VEAMOS COMO EL ESTADO TRATA DE RESOLVER LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN LA ETAPA POS-REVOLUCIONARIA HASTA 1940 LA ACCION SOBRE LA VIVIENDA ES MUY LIMITADA Y LA POLITICA URBANA Y REGIONAL FUNDAMENTALMENTE ENCAMINADA A OBRAS PUBLICAS Y DE INFRAESTRUCTURA QUE SIRVAN DE BASE PARA EL DESARROLLO

INDUSTRIAL Y LA CREACION DE UNA RED DE COMUNICACIONES, SOBRE TODO EN EL PERIODO DE LA PRESIDENCIA DE CARDENAS(1934-1940), LA VIVIENDA PUBLICA APENAS Y EXISTE, LAS INICIATIVAS SE LIMITAN A ALGUNOS PROGRAMAS DESTINADOS A LOS EMPLEADOS DEL GOBIERNO; DICHO PROGRAMA NO SUPERARA LAS 400 ó 500 VIVIENDAS POR AÑO.

DE 1940-63, LA GUERRA MUNDIAL Y LA BASE PRODUCTIVA REPRESENTADA POR LAS RACIONALIZACIONES EFECTUADAS POR CARDENAS PERMITEN ABORDAR EL PROCESO DE SUBSTITUCION DE IMPORTACIONES Y DE DESARROLLO DE LA INDUSTRIALIZACION. BAJO LA IMPULSION DE DOS PRESIDENTES (AVILA CAMACHO Y MIGUEL ALEMAN) LA INVERSION PUBLICA ES ESTIMULADA Y ADEMÁS COMO POLITICA DE REGULACION DEL CICLO ECONOMICO Y COMO FORMA DE RESPONDER A UN NIVEL EXTREMADAMENTE PRECARIO, A LA AGRAVACION DE LA CRISIS DE LA VIVIENDA SUBSIGUIENTE A LA CONCENTRACION DEL EMPLEO INDUSTRIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO. EN EFECTO CON EL FIN DE EVITAR LA ESPECULACION INMOBILIARIA LIGADA A LA RAPIDA URBANIZACION DE ESTE PERIODO, UNA LEY EN 1942 Y UN DECRETO EN 1948 ESTABLECEN LA CONGELACION DE LA RENTA, LO CUAL SUCITA UNA REACCION EN LA INVERSION PRIVADA EN LA PRODUCCION DE VIVIENDA PARA ALQUILER Y LA CREACION TIPICA DE LOS PROPIETARIOS DE NO REPARAR SUS CASAS, CON EL FIN DE PROVOCAR SU DETERIORACION Y FORZAR EL CAMBIO DE USO.

EL PROGRAMA DE OBRAS PUBLICAS DE ALEMAN APENAS AFECTA LA VIVIENDA DADA LA SITUACION DE LA CRECIENTE POBLACION

SE CONSTITUYE EL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO Y DE OBRAS PUBLICAS(1947), PROGRAMAS DE VIVIENDA EN RENTA DEL IMSS (11 000 VIVIENDAS ENTRE 1953-63) PROGRAMAS DIRIGIDOS A LOS GRUPOS MAS NECESITADOS, ACCIONES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL 12 000, ENTRE 1940-63.

DE 1963 A 1970, LAS ACCIONES DEL ESTADO SE VEN INCREMENTADAS PUES ARTICULA RECURSOS PUBLICOS, BANCA PRIVADA Y CREDITOS INTERNACIONALES CREANDO DOS FIDEICOMISOS EN EL BANCO DE MEXICO FOVI Y FOGA, APARTIR DE LOS CUALES SE PONE EN FUNCIONAMIENTO EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA. DICHO PROGRAMA CONSTRUYE ENTRE 1963 Y 1970, 104 000 VIVIENDAS; OSEA LA MISMA CANTIDAD QUE TODA LA ACCION DEL ESTADO EN LOS 40 AÑOS ANTERIORES, DICHO PROGRAMA ESTA DIRIGIDO A FAMILIAS CON INGRESOS ENTRE 1 Y 1.5 SALARIOS MINIMOS, QUEDANDO EXCLUIDA EL 80% DE LA POBLACION.

EN LA ULTIMA ETAPA DE 1970 A 1976, EN ESTA ULTIMA ETAPA DA UN SALTO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO CON LA MODIFICACION DEL APARTADO A, DEL ARTICULO 123 DE LA CONSTITUCION EL 24 DE OCTUBRE DE 1972, RELATIVO A LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES; LA NUEVA LEY CREA UN FONDO NACIONAL DE VIVIENDA ALIMENTADO POR UNA NUEVA APORTACION PATRONAL OBLIGATORIA PARA TODAS LAS EMPRESAS Y EQUIVALENTE AL 5 % DEL SALARIO DE LOS TRABAJADORES.

LA ACCION DE INFONAVIT DEJO MUY RAPIDAMENTE SENTIR SUS EFECTOS, AUNQUE EL OBJETIVO DE LAS 100 000 VIVIENDAS POR

AÑO SE REDUJO EN LA PRACTICA A 20 000.

LAS 60 000 VIVIENDAS TERMINADAS EN OCTUBRE DE 1975, REPRESENTAN UNA ACELERACION SIN PRECEDENTES EN LA HISTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL MEXICANA; CIERTAMENTE LAS DIMENSIONES DEL PROBLEMA SON TALES QUE DICHO ESFUERZO APARECE MODESTO CON RESPECTO A LA MASA DE DERECHAHABIENTES.

SE CALCULA QUE REUNIENDO A LOS TRES ORGANISMOS PUBLICOS DE VIVIENDA(INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVIMI), SU DEMANDA EFECTIVA CORRESPONDE AL 30% DE LA POBLACION(EL RESTO NO ENTRARIA EN LOS CRITERIOS), EL 20% DE ESTE 30% TIENE RESUELTO SU PROBLEMA ATRAVEZ DEL MERCADO PRIVADO Y PONIENDO LA MASA RESTANTE EN RELACION CON UNA PRODUCCION ANUAL DE 59 000 VIVIENDAS, ESTAS TAN SOLO REPRESENTAN EL 3.3% DE LA DEMANDA EFECTIVA.

ANTE TAL SITUACION LOS PROGRAMAS ESTATALES NO SON CAPACES DE PRODUCIR SINO UNA INFINITA PARTE DE LA VIVIENDA QUE PODRIA SER ABSORVIDA POR SUS DERECHAHABIENTES POTENCIALES, EL RESULTADO ES UNA URBANIZACION QUE PASA MAYORITARIAMENTE POR CANALES EXTERNOS A LAS INSTITUCIONES PUBLICAS Y A LA LOGICA TRIUNFANTE DEL CAPITALISMO INMOVILIARIO, LO CUAL NO QUIERE DECIR QUE SEA UNA PRODUCCION AL MARGEN DEL CAPITALISMO, DE HECHO PUEDE HABER TRES CANALES DIFERENTES DE PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE VIVIENDA.

EL CAPITALISTA PRIVADO, EL PUBLICO Y EL POPULAR; ESTE ULTIMO SE CARACTERIZA POR UN FUNCIONAMIENTO BASADO EN LA

ARTICULACION DE TRES ELEMENTOS: UN APOORTE CONSIDERABLE DE TRABAJO POR PARTE DE LOS PROPIOS HABITANTES(AUTO-CONSTRUCCION, FAENAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO); LA TOLERANCIA INSTITUCIONAL RESPECTO A LA ILEGALIDAD DE LOS ASENTAMIENTOS O A LA IRREGULARIDAD EN FORMAS DE OCUPACION Y TENENCIA, LA INTERVENCION DE UN CAPITAL ESPECULATIVO QUE EN GENERAL OPERA FUERA DE LA ILEGALIDAD ATRAVEZ DE NUMEROSOS INTERMEDIARIOS.

ES UN HECHO QUE LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA ES TAN FUERTE QUE LA POBLACION CARENTE DE RECURSOS ECONOMICOS SE ORGANICE EN COOPERATIVAS DE VIVIENDA QUE ENTRA EN LA CLASIFICACION DE PRODUCCION DE VIVIENDA POPULAR, CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE ENUNCIADAS Y QUE ATRAVEZ DE UN ACUERDO HECHO CON LA FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM, PARTICULARMENTE CON EL "TALLER TRES" Y LA COOPERATIVA "IRETIA", ASENTADA DE FORMA ILEGAL EN TERRENOS DEL D.D.F CON POSIBILIDADES DE CREDITO PARA SU ADQUISICION SOLICITAN UN PROYECTO DE VIVIENDA EL CUAL NOS ES ENCOMENDADO Y PARA SU ABORDAJE COMENZAMOS POR HACER UNA SERIE DE INVESTIGACIONES TANTO DOCUMENTALES COMO DE CAMPO, PARA ESTABLECER UN PRONOSTICO Y ELABORAR UN DIAGNOSTICO EN BASE A UNA METODOLOGIA.

I. ZONA DE ESTUDIO.

ANALISIS HISTORICO DEL DESARROLLO URBANO.

PARA PODER EXPLICAR PORQUE LA CIUDAD HA CRECIDO TANTO Y PORQUE DE ESA FORMA; ES NECESARIO HACER UN ANALISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA HISTORICO, APARTIR DE LAS POLITICAS DE PLANEACION.

EL PROCESO REVOLUCIONARIO, LOGRO IMPONER UNA POLITICA GENERAL SOBRE EL SUELO AGRICOLA(DEFINIENDO: ACCESO, USO Y LIMITES A LA PROPIEDAD), PERO NO EJERCIO ACCIONES SIMILARES EN LO QUE RESPECTA AL SUELO URBANO.

EL UNICO MEDIO PARA REGULAR EL CRECIMIENTO URBANO VIGENTE HASTA 1924, FUE LA LEGISLACION PORFIRIANA DE "ADMISION DE CALLES Y COLONIAS DE LA CIUDAD DE MEXICO". DICHA LEY SOLO SE LIMITABA A DEFINIR LAS CARACTERISTICAS DE LOS ESPACIOS QUE PODIAN SER AGREGADOS, RECONOCIDOS ADMINISTRATIVAMENTE POR LA CIUDAD; ESTO CONSISTIA EN CEDER AL MUNICIPIO LAS CALLES, EN LOTE PARA MERCADO Y UN LOTE PARA ESCUELA.

DENTRO DEL AMBITO URBANO EXISTE UNA CUALIDAD EN LO QUE RESPECTA EN LA ADMINISTRACION Y POLITICAS, LO QUE HACE CASI IMPOSIBLE SU PLANEACION, POR UN LADO ESTA EL AYUNTAMIENTO Y POR OTRO ESTAN LAS DEPENDENCIAS DEL EJECUTIVO; TAL ES EL CASO DE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS CON LA FUNCION DE AUTORIZAR EL TRAZO Y ALINEAMIENTO DE CALLES Y EL CONSEJO DE SALUBRIDAD, CUYA FUNCION ENTRE OTRAS ESTA LA DE OTORGAR LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y DE USO DE SUELO; ESTAS FUNCIONES

HACEN INNECESARIA LA PARTICIPACION DEL AYUNTAMIENTO POR LO QUE EN 1929 DESAPARECE.

CURIOSAMENTE SON LAS MEDIDAS IMPLEMENTADAS PARA LAS ZONAS RURALES Y NO PARA LA CIUDAD LAS QUE MARCAN LAS POLITICAS DE CRECIMIENTO URBANO. LEY REGLAMENTARIA SOBRE LA PARTICIPACION DE TIERRAS EJIDALES Y COSTITUCION DEL PATRIMONIO EJIDAL, ESTO PROBOCA QUE SE FRACCIONEN LOS TERRENOS EJIDALES Y LOS CERCANOS A LA CIUDAD DE MEXICO COMIENZAN A URBANIZARSE, LAS COOPERATIVAS YA NO DESTINAN SUS FONDOS EN CUESTIONES AGRICOLAS, SINO A CUESTIONES DE URBANIZACION.

EN 1929, SE CREA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL(DDF), ESTA NO RESUELVE EL PROBLEMA DE LA FALTA DE CONTROL DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD, PORQUE NO SE CREA UNA POLITICA DE PLANEACION, DEBIDO A QUE SE CONSIDERABA QUE ERA UN PROBLEMA QUE COMPETIA A SALUBRIDAD PUBLICA, POR LO TANTO; LA PREOCUPACION FUNDAMENTAL ERA LA DE ADECUAR LOS ESPACIOS YA CONSTRUIDOS DOTARLOS DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS Y DESCUIDABA EL CRECIMIENTO URBANO.

EL REGLAMENTO DE CREACION DE NUEVAS COLONIAS, PROHIBIA LA CONSTRUCCION DE COLONIAS EN DONDE NO EXISTIERAN SERVICIOS SANITARIOS Y PROHIBIA SU RECONOCIMIENTO, ESTO HACE QUE GENERE UNA DIFERENCIA SOCIAL MUY MARCADA, PUES LAS COLONIAS SIN SERVICIOS SE CONSIDERABAN COMO ILEGALES; POR LO TANTO

NO SE LES DOTABA DE SERVICIOS. SON MEDIDAS AJENAS A PLANEACION LAS QUE INCIDIERAN SOBRE EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO Y SUS CARACTERISTICAS; ESTAS MEDIDAS SON DE CARACTER FISCAL, PUES SE ESTIMULA LA EDIFICACION, DE MANERA QUE UNA VIVIENDA CONSTRUIDA EN 1921 A 1924 QUEDARA EXENTA DE IMPUESTOS HASTA POR CINCO AÑOS Y SE INCREMENTABA EL IMPUESTO A TERRENOS BALDIOS, LA UNICA CONDICION ES QUE DEBERIA TENER EL 40% DEL AREA DEL TERRENO SIN CONSTRUIR; EN ESTA EPOCA FLORECIERON LAS COLONIAS DE CLASE MEDIA Y ALTA.

DURANTE EL PERIODO QUE COMPRENDE DESDE 1925; LA FINALIDAD PRINCIPAL ERA LA DE CREAR SUELO URBANO, IMPLEMENTANDO POLITICAS QUE FACILITARAN LA CONSTRUCCION Y ES APARTIR DE 1935 Y 1940, CUANDO SE MODIFICAN LAS TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DEBIDO, ENTRE OTRAS COSAS, A LA SITUACION ECONOMICA DE LA PRE GUERRA, LAS GRANDES PRECISIONES ENCONTRA DE LA SOBERANIA DEL ESTADO Y LA POLITICA AGRARIA CONCEBIDA DURANTE EL CARDENISMO. ES AQUI DONDE SE CONSIBE POR VEZ PRIMERA LA PLANIFICACION COMO UNA ACCION ENGLOBALIZADORA.

DICHA PLANIFICACION PERMITIRA DE PROVEER DE CALLES COHERENTES QUE PREVENGAN LAS NECESIDADES DE CIRCULACION A FUTURO, SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, ESTABLECER UNA RELACION ADECUADA ENTRE POBLACION Y CENTROS EDUCATIVOS, ESPACIOS DE RECREACION, ETC.

DENTRO DEL PLAN CARDENISTA, SE REALIZAN OBRAS DE BENEFICIO PUBLICO CON FONDOS DE UN PRESTAMO INTERNO Y PARA LA REALIZA-

CION DE DICHAS OBRAS, SE AFECTAN LOS IMPUESTOS DE LOS CONTRIBUYENTES, LOS CUALES SON DESTINADOS A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO QUE APOYAN LA REALIZACION DE ESTAS OBRAS, Y SON ESTOS LOS QUE ACABAN POR DETERMINAR QUE TIPO DE OBRAS DEBERAN EJECUTARSE; POR LO TANTO ACABAN POR DIRIGIR LOS PLANES URBANOS DE ACUERDO A SUS INTERESES.

OTRA DE LAS COSAS QUE ES IMPORTANTE MENSIONAR, ES QUE DEBIDO A LA EXPROPIACION DE EJIDOS Y AL INTERES POR PARTE DEL ESTADO DE SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, SE RECURRE A LOS TERRENOS EJIDALES PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DESTINADOS A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS, ESTA ACCION ABATE EL COSTO DE LA VIVIENDA PUES LOS TERRENOS EJIDALES NO TIENEN USUFRUCTO.

LA PLANEACION URBANA REGIONAL.

LA PLANIFICACION URBANA REGIONAL DE MEXICO A SUFRIDO VARIOS CAMBIOS Y PARA SU ESTUDIO ES NECESARIO DIVIDIRLA EN TRES PERIODOS; EL PRIMERO QUE COMPRENDE DE 1940-1970, QUE SE CARACTERIZA POR LA EMERGENCIA DE PLANES DE MANERA PUNTUAL Y NO DE UNA POLITICA GENERAL; EL SEGUNDO DE 1970-1976, EN EL QUE EMERGE LA PLANIFICACION REGIONAL COMO FUNCION ESCENCIAL DENTRO DE LA POLITICA GENERAL DEL ESTADO Y LA TERCERA DE 1976-1980, QUE SE CARACTERIZA POR LA INSTITUCIONA-

LIZACIO DE LA PLANIFICACION.

I. PERIODO DE 1940 A 1970.

DURANTE ESTE PERIODO SE CONFORMA LA ESTRUCTURA URBANA Y REGIONAL DE MEXICO. URBANIZACION Y METROPOLIZACION, DESIGUALDADES REGIONALES Y DISPERSION DE LA POBLACION JUNTO A UNA EXTREMA CONCENTRACION, COMO RESULTADO DE PROCESOS SOCIOECONOMICOS, DETERMINADOS POR LA INDUSTRIALIZACION QUE SUFRE EL PAIS. EN ESTE PUNTO EL ESTADO JUEGA UN PAPEL DETERMINANTE PUE DEBIDO A LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL PAIS QUE DIO COMO RESULTADO UN RAPIDO CRECIMIENTO ECONOMICO, EN PARTICULAR FAVORECIENDO EL PROCESO DE INDUSTRIALIZACION POR SUBSTITUCION DE IMPORTACIONES.

EL GOBIERNO DEL PAIS CON LA FUERTE INVERSION EN INFRAESTRUCTURA Y LAS POLITICAS FISCALES FAVORABLES A LOS INTERESES INDUSTRIALES, TRAE CONSIGO UN RAPIDO CRECIMIENTO INTERNO Y LAS DIFERENCIAS DE DESARROLLO REGIONALES Y SOCIALES DEL PAIS. ESTAS DIFERENCIAS QUE SE VEN REFLEJADAS A NIVEL TERRITORIAL POR LA CONCENTRACION EN LAS AREAS METROPOLITANAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, GUADALAJARA, MONTERREY Y ALGUNAS OTRAS CIUDADES FRONTERIZAS.

LAS POLITICAS QUE HACEN QUE ESTAS CIUDADES SE DESARROLLEN MAS QUE LAS DEL RESTO DEL PAIS SON: LAS POLITICAS DE PRECIOS EN LA PRESTACION DE SERVICIOS FAVORABLES A LOS INTERESES

INDUSTRIALES, POR OTRA PARTE LA INVERSION PUBLICA SE DESTINABA CON UN MAYOR PORCENTAJE EN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

A MEDIADOS DE LOS AÑOS CINCUENTAS SE DEJO DE PREMIAR A LA INSTALACION INDUSTRIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO; PERO SIGUEN VIGENTES EN EL ESTADO DE MEXICO, POR LO TANTO LA CIUDAD Y LA INDUSTRIA CRECEN HACIA LOS MUNICIPIOS COLINDANTES CON EL DISTRITO.

PARECIERA QUE DURANTE LOS PRIMEROS 20 AÑOS DE ESTE PERIODO SE CREARON ALGUNAS INSTITUCIONES PARA ATENDER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, ESTA FUE UNA PRODUCCION MUY PEQUEÑA DEDICADA PRINCIPALMENTE A TRABAJADORES CALIFICADOS Y EMPLEADOS GUBERNAMENTALES.

EN LOS AÑOS SESENTAS, LA ACCION HABITACIONAL FUE MAS IMPORTANTE TRATANDO DE MOVILIZAR EL MERCADO POR MEDIO DE MECANISMOS QUE POSIBILITARON A CIERTOS SECTORES MEDIOS PARA LA ADQUISICION DE UNIDADES HABITACIONALES.

II. PERIODO DE 1970 A 1976.

EL CONTEXTO DE LA POLITICA URBANO REGIONAL A CAMBIADO NOTABLEMENTE RESPECTO A LAS POLITICAS DEL PERIODO ANTERIOR.

A FINES DE LOS SESENTAS, SE VIVE UNA CRISIS DEL ANTERIOR MODELO DE DESARROLLO, DICHA CRISIS QUE POR OTRA PARTE ES CONTEMPORANEA CON UNA CRISIS A NIVEL INTERNACIONAL, POR LO TANTO DISMINUYE NOTABLEMENTE EL CRECIMIENTO INDUSTRIAL.

FRENTE A TAL SITUACION, EL GOBIERNO PROPONE UNA NUEVA ESTRATEGIA QUE DENOMINO " DESARROLLO COMPARTIDO" INDICANDO LA INTENCION DE VIVIR EL CRECIMIENTO CON LA DISTRIBUCION DE SUS VENEFIOS.

EN SUMA SE RECONOCE UNA SERIE DE PROBLEMAS QUE SON CONSECUENCIA DEL MODELO DE DESARROLLO SEGUIDO QUE SE PERSIVEN A NIVEL TERRITORIAL: CONCENTRACION, MARGINACION, INEXISTENCIA DE CONDICIONES DE CRECIMIENTO FUERA DE LAS ZONAS YA DESARROLLADAS, DEFICIT DE VIVIENDA Y DE INFRAESTRUCTURA. FRENTE A TAL SITUACION EL GOBIERNO SE HACE CARGO DE LA PRODUCCION DE BASICOS, SIDERURGIA, PETROQUIMICA, ETC.LO QUE GENERA UNA DINAMICA REGIONAL DIFERENTE.

PODEMOS PERCIBIR QUE LA POLITICA ERA PROTEGER A DOS SECTORES SOCIALES QUE HABIAN SIDO RELATIVAMENTE PERJUDICIADOS: CAMPESINOS Y MEDIANA INDUSTRIA.

EN RELACION A LA POLITICA URBANA, EN ESPECIAL FRENTE A LA VIVIENDA, LAS CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES FUERON LAS MISMAS QUE EL PERIODO ANTERIOR, CON UN IMPORTANTE CAMBIO: SE AGREGARON LOS OBREROS A LA LISTA DE BENEFICIADOS, PARA ELLO SE CREARON LOS FONDOS(INFONAVIT Y FOVISSSTE), QUE POR MEDIO DE UNA INTERVENCION EN LAS FINANZAS DE LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA PERMITIA DISMINUIR LOS COSTOS FINANCIEROS SIN TOCAR LAS GANANCIAS EN LA CONSTRUCCION, ASI DISMINUIAN LOS COSTOS FINALES. ESTO DIO COMO RESULTADO UN CRECIMIENTO EN LA PRODUCCION DE VIVIENDA QUE SUPERO LO OCURRIDO EN

EN PERIODOS ANTERIORES, AUNQUE NO ABATIO LOS DEFICIT EXISTENTES.

A FINES DEL PERIODO, SE PROMULGO LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, QUE DIO PIE AL SURGIMIENTO DE OTROS MOVIMIENTOS EN LA PLANEACION URBANO REGIONAL.

III. PERIODO DE 1977-1980.

EN ESTE PERIODO APARECE UN SISTEMA DE PLANEACION URBANO-REGIONAL POR UNA PARTE Y COMO APLICACION A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, SE CREA LA SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS(SAHOP), CON LA FUNCION DE LLEVAR A CABO LA POLITICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL PAIS Y LA DISTRIBUCION DE LA POBLACION, ASI COMO SU REORDENAMIENTO TERRITORIAL Y HACERSE CARGO DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACION Y VIVIENDA. ASI MISMO SE ELABORARON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO(PNDU), LOS PLANES ESTATALES Y MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO Y LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS ZONAS CON CONURBADAS.

A LOS EFECTOS INSTITUCIONALES, SE CREA LA COMISION NACIONAL DE DESARROLLO URBANO, CON REPRESENTANTES DE LAS SECRETARIAS DE ESTADO Y COORDINADA DESDE LA SAHOP.

JUNTO A LO ANTERIOR, SE PROMULGARON EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO, EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, EL PLAN NACIONAL DE DESCONCENTRACION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA, EL SISTEMA

ALIMENTARIO MEXICANO Y LA LEY DE FOMENTO AGROPECUARIO.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, ES SIN LUGAR A DUDA UNO DE LOS FUNDAMENTALES DENTRO DE CUALQUIER CONGLOMERADO HUMANO, SIEMPRE SOSLAYADO, OCULTADO Y NO POCAS VECES REPRIMIDO Y SIN EMBARGO CONTINUA ALLI, AGRAVANDOSE Y REPRODUCIENDOSE.

ES CONOCIDO QUE EN LA CIUDAD DE MEXICO, SOLAMENTE EL 25% DE LA POBLACION VIVE EN CONDICIONES ADECUADAS DE HABITACION, UN 16% EN COLONIAS POPULARES, EL 39% EN VIVIENDAS EN PROCESO DE DETERIODO y EL 20% RESTANTE EN HACIENDOS O TURGIOS. ESTE PROBLEMA SE RESOLVERA, CONSTRUYENDO O RENOVANDO CASI MIL VIVIENDAS POR DIA, DURANTE POR LO MENOS 6 AÑOS, POR LO QUE NI EN 80 AÑOS SE ABATIRA ESTE DEFICIT DE HABITACION

ES ASI QUE UN CONFLICTO ECONOMICO Y SOCIAL DE ESTA MAGNITUD CONTRIBUYE AL SUBDESARROLLO Y A LA DEPENDENCIA ENQUE NOS ENCONTRAMOS HISTORICAMENTE UBICADOS. ES POR ESTO, QUE EL TRABAJO DEL PROFECIONAL DE LA ARQUITECTURA, DEBERIA DE SER DE UNA INTENSA BUSQUEDA HACIA LAS NUEVAS ALTERNATIVAS, QUE FUNDE NUEVAS POSIBILIDADES Y NO COMO HASTA AHORA, EN LA REPETICION DE LO YA CONOCIDO, TOMANDO METODOS Y TECNICAS IMPORTADAS QUE DESPUES SE REPITEN HASTA EL INFINITO.

LA LUCHA POPULAR TIENE COMO UNO DE SUS OBJETIVOS, REINVIDICAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, Y HA PRESIONADO A LAS AUTORIDADES EN BUSCA DE UNA ACCION CONCRETA A SU DEMANDA DE HABITACION, YA QUE LAS RESPUESTAS QUE SE HAN DADO, SOLO SON PALIATIVAS, AUN A NIVELES CONSTITUCIONALES, PERO NO

INSTRUMENTOS QUE PERMITEN LA PARTICIPACION POPULAR DIRECTA.

POR LO QUE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAIS, QUE SE CIRCUNSCRIBE EN EL MARCO LEGAL MENCIONADO, HA PERMITIDO LA ESPECULACION DE LA VIVIENDA AL CONVERTIRLA EN UNA MERCANCIA ASI COMO EL PROGRESIVO DETERIODO DEL PODER ADQUISITIVO DE LA POBLACION EN GENERAL, TENIENDO QUE UN GRAN PORCENTAJE DE LA POBLACION NO SON SUJETOS DE CREDITO PARA COMPRAR UNA CASA HABITACION: LA INSOLENCIA ECONOMICA SE EXTIENDE HACIA QUIENES POR ESTA RAZON SE ENCUENTRAN AL MARGEN DE LOS PROGRAMAS OFICIALES DE VIVIENDA POPULAR, QUE ES LA MAYOR PARTE DE LA POBLACION SE ENCUENTRA MARGINADA DE LAS QUE CONSTRUYE EL SECTOR PRIVADO.

EN DICHAS CONDICIONES DE BAJO NIVEL DE INGRESO GENERALIZADO QUE CONTRASTA CON LAS PRACTICAS ESPECULATIVAS DE CONSTRUCTORES Y EL INTENSO PROCESO INFLACIONARIO, LOS CREDITOS Y VIVIENDAS DENOMINADAS DE "INTERES SOCIAL", SE HAN CONVERTIDO EN INACCESIBLES.

LOS FINANCIAMIENTOS SE HAN CONCENTRADO CON LA ATENCION DE LA DEMANDA DE GRUPOS DE CASOS MAS ALTOS, DEJANDO DE ESTA MANERA, DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA AL SECTOR DE MAYOR POBLACION.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA SON:

UNA SOCIEDAD REGIDA POR LOS PRINCIPIOS COOPERATIVOS Y CONSTITUIDA POR UN GRUPO DE PERSONAS DECIDIDAS A ENFRENTAR COLECTIVA Y ORGANIZADAMENTE LA NECESIDAD COMUN DE VIVIENDA.

LAS VENTAJAS QUE LA COOPERATIVA OFRECE, SON ENTRE OTRAS, QUE SE PUEDAN ESTABLECER PROGRAMAS MASIVOS DE HABITACION Y REDUCIR COSTOS.

DIFERENTES TIPOS DE COOPERATIVAS.

1.- UNIDADES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA, CUYA FINALIDAD ES PROPORCIONAR VIVIENDA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CONSTRUYENDO O ADQUIRIENDO CON ESTE OBJETO, UN INMUEBLE O CONJUNTO HABITACIONAL.

SEGUN EL SISTEMA DE TENENCIA, LAS UNIDADES PUEDEN SER:

- UNIDADES COOPERATIVAS DE USUARIOS O DE PROPIEDADES COLECTIVAS.

- UNIDAD DE COOPERATIVA DE PROPIETARIOS.

- SEGUN EL SISTEMA ESCOGIDO PARA LA CONSTRUCCION, LAS UNIDADES SE CLASIFICAN EN:

A).- UNIDAD COOPERATIVA DE AUTOCONSTRUCCION O AYUDA MUTUA.

B).- UNIDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO.

2.- LAS COOPERATIVAS MATRICES QUE RECIBEN EN FORMA ABIERTA LA INSCRIPCION DE SOCIOS MEDIANTE UN COMPROMISO DE APORTE DE AHORRO SISTEMATICO Y CON LA FINALIDAD DE ASISTIRLOS

EN LA ORGANIZACION DE SECCIONES O UNIDADES COOPERATIVAS FILIALES PARA LA REALIZACION O DEFINICION DE SUS PROPIOS PROGRAMAS DE OBTENCION DE CREDITO, ADQUISICION DE TERRENOS, PROYECTOS, CONSTRUCCION Y ADJUDICACION DE VIVIENDA.

ASIMISMO, LA COOPERATIVA DE VIVIENDA, COMPRENDE LA FORMACION DE GRUPOS SOCIALES ORGANIZADOS, CAPACES DE DAR SOLUCION A LOS PROBLEMAS HABITACIONALES DE LOS INDIVIDUOS Y A LAS FAMILIAS QUE LA COMPONEN; AL IGUAL QUE SEÑALAR Y ASESORARLOS SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS Y OBJETIVOS QUE DEBEN CUMPLIR PARA LOGRAR LAS SOLUCIONES HABITACIONALES Y LA EJECUCION TECNICA DEL PROGRAMA DE LA VIVIENDA.

ANALISIS DE LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO.

EL DEFICIT DE VIVIENDA EN MEXICO SE DERIVA DE:

A).- EL AUMENTO Y REDISTRIBUCION DE LA POBLACION.

B).- EL DETERIODO Y LAS PESIMAS CONDICIONES DE MUCHAS VIVIENDAS, QUE ES NECESARIO SUBSTITUIR.

C).- Y LA ESPECULACION QUE SURGE APARTIR, DE QUE LA VIVIENDA SE HA CONVERTIDO EN UNA MERCANCIA SUJETA AL VALOR USO Y DE CAMBIO.

ESTE PROBLEMA ES DIFICIL DE ENFRENTAR, PUES EL CRECIMIENTO ECONOMICO DEL PAIS, VA ACOMPAÑADO DE UN ESCASO DESARROLLO SOCIAL Y DE UN ALTO CRECIMIENTO DEMOGRAFICO, QUE COINCIDEN CON UNA URBANIZACION RAPIDA Y CONCENTRADA, ADEMAS CON LA

CON LA EXISTENCIA DE UN DESEMPLEO MASIVO, CON BAJOS INGRESOS, DE MODO QUE POCAS FAMILIAS PUEDEN SATISFACER SUS NECESIDADES DE HABITACION. AUNQUE LA VIVIENDA REPRESENTA UNA INVERSION FIJA DE GRAN MAGNITUD EN EL PAIS, LAS MAYORES EXISTENCIAS DE CAPITAL, SE ENCUENTRAN ACUMULADAS POR LA INICIATIVA PRIVADA, SIRVIENDO DE PREFERENCIA A LOS SECTORES DE INGRESOS MEDIOS Y ALTOS.

ESTOS HECHOS DETERMINAN UNA CRECIENTE AGUDIZACION DEL DEFICIT DE ESTOS BIENES DURADEROS Y LA INTERVENCION DEL ESTADO ATRAVEZ DE DIVERSAS POLITICAS DE VIVIENDA POPULAR A FIN DE ASEGURAR MINIMOS DE SATISFACCION HABITACIONAL PARA LOS GRUPOS DE INGRESOS MENORES.

SIN EMBARGO, ESTAS POLITICAS TROPIEZAN CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES DEL SISTEMA, ADEMAS CON UN PERENNE ENCARDECIMIENTO DE LA VIVIENDA, DE LA INSUFICIENCIA DE EMPLEO Y LA INIQUIDAD DE LA DISTRIBUCION DEL INGRESO, HACE QUE MUCHAS FAMILIAS NO PUEDAN ACCEDER A UNA VIVIENDA DECOROSA, NI AMORTIZAR SU COSTO, AUN EN LAS CONDICIONES DE PAGOS MAS FAVORABLES QUE ESTABLESCAN DICHS PROGRAMAS.

EN EL ENCARDECIMIENTO DE LA VIVIENDA DE LAS GRANDES CIUDADES OCUPA UN LUGAR CENTRAL LA ESPECULACION CO LOS PRECIOS DE LA TIERRA URBANA, POR ENCIMA DE LA INFLACION GENERAL. COMO LA CONCENTRACION URBANA EN LA CIUDAD DE MEXICO ES UN FENOMENO CRECIENTE Y EXECIVAMENTE ACELERADO, QUE A LA VEZ, NO CORRESPONDE CON EL RITMO DE CRECIMIENTO ALCANZADO, HA CONLLEVADO UNA ESTRUCTURA DE DISTRIBUSION DE INGRESOS DESEQUILIBRADO.

OTRO FACTOR PRESENTE, ES EL ALTO COSTO DE LA CONSTRUCCION, REFLEJANDO EN EL BAJO NIVEL TECNOLOGICO, EN EL PROCESO DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, UTILIZACION INTENSIVA DE MANO DE OBRA, EMPLEO MINIMO DE EQUIPO Y HERRAMIENTA, ASI COMO LO RIGIDO DEL SISTEMA DE PRODUCCION, AUNANDO EN ESTO EL ALTO COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION.

ESTE PROGRAMA NOS MUESTRA LA CRISIS QUE PREVALECE EN LA VIVIENDA Y QUE SU SOLUCION, NO SOLO PODRA DARSE EN UN CAMBIO ESTRUCTURAL.

LA VIVIENDA COMO MODELO DEL MEDIO SOCIAL CULTURAL.

ATRAVEZ DEL TIEMPO, LA VIVIENDA SE HA IDO CONFORMANDO A SATISFACER LAS NECESIDADES PRINCIPALES DEL HOMBRE, QUE VA DESDE UN SOLO CUARTO(ESPACIO), EL CUAL SIRVE PARA QUE EN EL REALICEN TODAS SUS ACTIVIDADES, HASTA LAS GRANDES MANSIONES, DONDE SE TIENE UNA HABITACION PARA CADA ACTIVIDAD.

LOS REQUERIMIENTOS OPTIMOS PARA UNA VIVIENDA DIGNA, SE DEBEN TOMAR SIEMPRE EN CUENTA, LAS ACTIVIDADES DE LOS INDIVIDUOS QUE LA VAN A HABITAR, TRATANDO DE RESCATAR VALORES ESCENCIALES: PATIO, COCINA, COMEDOR, SALA, RECAMARAS, ALCOBA, ETC., SIN QUE ESTO SIGNIFIQUE QUE SE LE DE EL USO OPTIMO PARA CADA NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO, SINO QUE SE ESTABLECEN DE ACUERDO A LOS FACTORES ADECUADOS A UN ESTATUS CONVENCIONAL, PUES A CADA UNO DE ESOS NIVELES TIENEN DIFERENTES ACTIVIDADES.

SIENDO LA FAMILIA, LA CELULA PRINCIPAL DE SOCIALIZACION

PRIMARIA Y DE REPRODUCCION DE VALORES CONVENCIONALES; LA CASA ES EL LUGAR FISICO DONDE TAL ACTIVIDAD DIARIA DE SOCIALIZACION SE DESARROLLA, POR LO QUE LA MODIFICACION FISICA DEL ESPACIO RESIDENCIAL QUE DEBERIA DE ESTAR LIGADO A LA EVOLUCION DE LA REALIDAD EN QUE NOS MOVEMOS, ESTA OBSTACULIZACION POR LAS "ESTRUCTURAS DE PODER", QUE CONFIGURAN EL SISTEMA ESPACIAL; DE ESTA MANERA, EL USUARIO DEBE TENER UNA PARTICIPACION EN LA GESTION Y CONSTRUCCION DE SU PROPIO HABITAD, TOMANDO LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES.

- NO AL USO DE TIPOLOGIAS CONVENCIONALES O REFORMADAS, PERO DE CUALQUIER FORMA, ESCOGIDAS A MANERA DE EDUCACION AL STATUS Y LAS LEYES DE ESPECULACION.

- SOLUCIONES TECNICAMENTE CORRECTAS, NO GARANTIZAN SUFICIENTEMENTE LA SATISFACCION DE LAS EXIGENCIAS PSICOLOGICAS DEL HOMBRE Y LA NECESIDAD DE ESPACIOS.

- CAMBIO DE LA ESCALA MENTAL, UN MODO DIFERENTE DE AFRONTAR LA PLANEACION DE LA HABITACION.

ESTO SE OBTIENE DEL ESTUDIO DE LAS RELACIONES NECESARIAS Y SOCIALES DE LAS FAMILIAS MEXICANAS DE CARACTER POPULAR, SE ADVIERTE LA UNION DEL SITIO DE COMER CON EL DE COCINAR, HACIENDO DE LA COMIDA UN ACTO SOCIAL, LO QUE SE VERA COMO UN CAMBIO DE LA UTILIZACION DE LA VIVIENDA, PERO SIN VARIAR SU ESTRUCTURA Y MANTENIENDO SU IDENTIDAD, QUE ES PRECISAMENTE LA UNION ENTRE NECESIDAD-MODELO CULTURAL E INTERPRETACION DEL PROYECTO; CON ESTO SE TOMARA ENCUESTA UNA ESTRUCTURACION

Y UN USO DE MATERIALES RESISTENTES Y DE APARIENCIA DURADERA (DINAMISMO PLASTICO Y CONSERVADOR).

AUTOCONSTRUCCION.

EL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCION, NO ES UN PROCESO ORIGINAL O NOVEDOSO, SINO POR EL CONTRARIO, ES EL MAS ANTIGUO QUE HA UTILIZADO EL HOMBRE PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DEL ESPACIO FISICO PARA SU ALOJAMIENTO, YA QUE ENCONTRAMOS QUE EN TODO EL MUNDO SE HA CONSTRUIDO Y SE CONSTRUYE CON LA PARTICIPACION DIRECTA DE SUS PROPIOS MORADORES.

LA AUTOCONSTRUCCION NO DEBE IDENTIFICARSE NECESARIAMENTE CON LO PRIMITIVO O ELEMENTAL. SU ADECUADA RACIONALIZACION POR LO GENERAL, RESULTA DE LA COMBINACION DE MANO DE OBRA NO ESPECIALIZADA, TECNOLOGIA NADA SOFISTICADA Y BASTANTE PRODUCTIVA.

ACTUALMENTE LA TECNOLOGIA DE LA CONSTRUCCION EN NUESTRO PAIS, HA SIDO ENCAMINADA PREFERENTEMENTE HACIA EL AUMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DEL PERSONAL Y DE LAS ORGANIZACIONES ESPECIALIZADAS EN LA CONSTRUCCION, QUEDANDO LA AUTOCONSTRUCCION RESTRINGIDA AL APROBECIAMIENTO RELATIVO DE ESTA TECNOLOGIA.

POR OTRO LADO, EL ACELERADO CRECIMIENTO DE LA POBLACION Y EL NOTABLE DETERIODO QUE PRESENTAN UNA GRAN PARTE DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES, CREAN UNA DEMANDA CUYA SATISFACCION

ES MATERIALMENTE IMPOSIBLE, SINO SE RECURRE A LA PARTICIPACION MASIVA DE LA POBLACION A LA SOLUCION A SUS PROPIOS PROBLEMAS DE VIVIENDA. SI SE DESEA ALIVIAR DE ALGUNA FORMA EL PROBLEMA, DEBE TOMARSE EN CUENTA QUE SU MAGNITUD ES TAL, QUE SU SOLUCION NO PUEDE APOYARSE EN PROGRAMAS SUBSIDIADOS, DE LO CONTRARIO, EL ALCANCE DE DICHAS SOLUCIONES SERIA TAN LIMITADO, COMO LA CAPACIDAD DEL SECTOR PUBLICO, EXISTE LA CREENCIA Y NO POR ELLO MENOS ERRONEA, DE QUE EL PRINCIPAL AHORRO PARA QUIEN CONSTRUYE SU PROPIA VIVIENDA, ES EL QUE SE DERIVA DE LA APORTACION PERSONAL COMO DE MANO DE OBRA Y TENEMOS QUE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES, REQUIEREN DE UN PORCENTAJE IMPORTANTE DE MANO DE OBRA ALTAMENTE ESPECIALIZADA Y POR TANTO, NO RESULTAN APLICABLES A LA AUTOCONSTRUCCION ORGANIZADA, SI SE PRETENDE ABATIR EN FORMA SIGNIFICATIVA EL COSTO DE LA VIVIENDA PARA SUS OCUPANTES.

SE TRATA DE UN PROCESO ESPONTANEO DE CONSTRUCCION, APARENTEMENTE LENTO, NO DE GRAN CALIDAD Y POSIBLEMENTE MENOS ECONOMICO QUE OTRO POR CONCRETO, SEGURO Y TANGIBLE, GRACIAS A LOS ESFUERZOS DE LOS POBLADORES DE ESCASOS RECURSOS QUE LO UTILIZAN.

LA AUTOCONSTRUCCION SE REALIZA DE DIFERENTES MANERAS, SEGUN LAS CARACTERISTICAS DEL GRUPO QUE LAS PRODUCE Y LAS CONDICIONES POLITICAS Y SOCIOECONOMICAS EN QUE SE LLEVEN ACABO. ES UNA RESPUESTA LOGICA A LA FALTA DE UNA OFERTA ADECUADA DE VIVIENDA, A LA IMPOSIBILIDAD DE LOS GRUPOS

DESESPERADOS, PARA ACCEDER A LOS MECANISMOS DE CREDITO PARA ADQUIRIRLA Y AL RECHAZO DE LOS MODELOS ESTEREOTIPADOS Y CAROS QUE NADA TIENEN QUE VER CON SU REALIDAD.

EN EL PROCESO DE AUTOCONSTRUCCION, SE DA POR HECHO, QUE LAS FAMILIAS CUENTAN CON UN TIEMPO LIBRE PARA REALIZAR EN MESES, LO QUE LOS PROFECIONISTAS PODRIAN HACER EN SEMANAS; SE EMPLEAN LOS MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS MAS POPULARES Y BARATOS DE LOS LUGARES EN QUE SE PRODUCE, SU UTILIZACION ESTA EN RELACION DIRECTA A LOS MECANISMOS DE SUMINISTRO O APROPIACION DE MATERIALES CONQUE CUENTAN LOS AUTOCONSTRUCTORES Y SU APROBECIAMIENTO AL NIVEL TECNOLOGICO QUE POSEEN; ESTE SUMINISTRO DEBE RESPONDER A SU POSIBILIDAD DE COMPRA AL MENUDEO Y AL PROCESO PROGRESIVO CONQUE CONSTRUYEN A RITMO INDETERMINADO.

LA VIVIENDA PROGRESIVA QUE PRODUCEN LOS AUTOCONSTRUCTORES, NO ESCAPA A LOS PATRONES DE DISEÑO, ESPACIO Y TECNOLOGIA, PREVALECIENDO ENTRE LOS POBLADORES DE LOS SECTORES MEDIOS DE LA REGION ENQUE SE LLEVA A CABO, NI A PATRONES DE RESIDENCIAS DEFINIDAS.

AUN CUANDO LA PARTICIPACION DEL JEFE DE LA FAMILIA Y LA DE OTROS MIEMBROS DE ESTA ES FUNDAMENTAL, PARTICIPA UN PORCENTAJE DE MANO DE OBRA QUE SUPLE LA INCAPACIDAD TECNOLOGICA DE LOS MIEMBROS Y PROPORCIONA GENERALMENTE, LA UNICA ASISTENCIA TECNICA EXTERNA.

ESTA PARTICIPACION EN EL PROCESO DE AUTOCONSTRUCCION

SE DA SEGUN LA TRADICION Y EL GRADO DE ORGANIZACION DEL GRUPO.

RESULTA EVIDENTE QUE AL MINIMIZAR LA INTERDEPENDENCIA DE LOS PRODUCTOS COMERCIALES Y DE ESTA MANERA NO TENER QUE ESPERAR AL SUMINISTRO INICIAL DE TODOS ELLOS, PARA PODER FINALIZAR DIVERSAS FASES DE CONSTRUCCION, MAXIMIZANDO LAS OPCIONES DE APORTACION DIRECTA Y PERSONAL; SIN EMBARGO, INCISTIMOS EN QUE EL PERSONAL O EL RENDIMIENTO DE ESTAS OPCIONES ES BASTANTE MENOR DE LO QUE SE PUEDE CBER; LA CONTRIBUCION DE LOS PROPIETARIOS CONSTRUCTORES CADA VEZ SOBREPASA LA MANERA APORTACION DE LA MITAD DE LA MANO DE OBRA Y CON GRAN FRECUENCIA RESULTA MAS SIMBOLICA QUE REAL.

EL GRADO DE CONSOLIDACION DE LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA RESPONDE A VARIAS FASES DE CONSTRUCCION DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON EL INGRESO DE LAS FAMILIAS, FLUCTUANTE E IMPRESISO Y CON EL PRESTIGIO DE SUS MIEMBROS SEGUN LAS POSIBILIDADES QUE TIENEN QUE ASCENDER EN LA ESCALA SOCIAL.

EL AHORRO MAS IMPORTANTE DE LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA ES EL QUE RESULTA DE LA ACTUACION SIMULTANEA DEL PROPIETARIO, COMO SU PROPIO CONTRATISTA. LA AUTOADMINISTRACION, NO SOLO RESULTA EXTREMADAMENTE EFICAZ, SINO QUE ADEMAS SUELE SUPONER UN AHORRO MUY SUPERIOR AL QUE SE LOGRA POR LA APORTACION PERSONAL POR LA MANO DE OBRA. LA CALIDAD DE LA VIVIENDA, ERIGIDA POR AUTOCONSTRUCCION, TIENE QUE VER MAS CON EL AUTOINGRESO DE LAS FAMILIAS Y SU CAPACIDAD DE INVERTIR

EN ELLA QUE EN EL TIEMPO DE RESIDENCIA O CON EL NUMERO DE MIEMBROS QUE LA CONSTITUYEN Y SUS NECESIDADES DE ESPACIO.

EL REPERTORIO DE LOS CONSTRUCTORES LOCALES LO CONSTITUYEN HERRAMIENTAS MANUALES PEQUEÑAS, MATERIALES DE BAJO COSTO FACILMENTE TRANSPORTABLE Y TECNICAS DE MANO DE OBRA DISPONIBLES LOCALMENTE.

EL ESTADO Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LAS POLITICAS DEFINIDAS POR EL PLAN NACIONAL DEL DESARROLLO URBANO, PRETENDEN EN LO GENERAL:

FOMENTAR LA PARTICIPACION SOCIAL DE LA POBLACION EN LA PLANEACION, PRODUCCION, DISTRIBUCION Y USO DE LA VIVIENDA, ATRAVEZ DE COOPERATIVAS Y OTRAS ORGANIZACIONES SOCIALES SIN FINES DE LUCRO.

LA ADICIONAL AL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL PROPUESTA Y APROBADA POR LOS DIPUTADOS EL 18 DE OCTUBRE DE 1978, TIENE POR OBJETIVO BASICO RECONOCER AL DERECHO COOPERATIVO COMO UN DERECHO SOCIAL, GARANTIZADO A NIVEL CONSTITUCIONAL. LA INTENCION DEL LEGISLADOR ES DE: "DESLINDAR CON CLARIDAD Y RIGOR JURIDICO AL DERECHO SOCIAL COOPERATIVO DEL CAMPO DEL DERECHO PRIVADO, PARA INTEGRARLO AL DERECHO SOCIAL".

AL TRASLADAR DEL ARTICULO 28 AL 123 CONSTITUCIONAL, LAS DISPOSICIONES REFERENTES AL COOPERATIVISMO, EL LEGISLADOR

INDICA ADEMÁS, QUE ESTA MATERIA ES Y DEBE SER DEL TRABAJO, NO SOLO EL TRABAJO EN SI MISMO; SINO TAMBIÉN, LO RELACIONADO CON LA DEFENSA DEL PODER ADQUISITIVO DE LOS TRABAJADORES.

EL TEXTO CONSTITUCIONAL EN LA FRACCIÓN XXX DEL APARTADO "A", DEL ARTÍCULO 123, HABLA EN GENERAL DE LAS "SOCIEDADES COOPERATIVAS" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASA BARATAS EN PLAZOS DETERMINADOS.

ESTA LEGISLACIÓN ES MUY AMPLIA Y DE SU INTERPRETACIÓN DEPENDE LA ACCIÓN COOPERATIVA EN VIVIENDAS. SIN EMBARGO, ES INDISPENSABLE QUE LA MISMA DEPENDA DE NORMAS JURÍDICAS ESPECÍFICAS, QUE CONTEMPLÉN MODALIDADES ORGANIZATIVAS, CONSTRUCTIVAS Y TENENCIA QUE LAS EXPERIENCIAS DE OTROS PAÍSES HAN DEMOSTRADO COMO POSITIVAS.

EN EFECTO LA VIVIENDA FORMA PARTE DEL SALARIO; ES DECIR, QUE SU PAGO ESTA FORMADO DIRECTAMENTE DE LOS INGRESOS DEL TRABAJADOR Y EN ESTE SENTIDO, EL SISTEMA COOPERATIVO DE VIVIENDA SE ESFUERZA EN ENCONTRAR LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ESTE BIEN, ABARATANDO SU COSTO Y ASEGURANDO SU DESTINO SOCIAL, POR LO QUE SIN Oponerse a los instrumentos legales, LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PUEDEN CONSTRUIRSE COMO UN INSTRUMENTO EFICAZ PARA LA EJECUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA ESTABLECIDAS EN LOS PLANES Y LEYES MENCIONADAS.

FORMACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA.

EL DISTRITO FEDERAL SE ENCUENTRA EN EL SUROESTE DE LA CUENCA DEL VALLE DE MÉXICO, LOCALIZADA EN EL EXTREMO SUR DE LA MESA CENTRAL. ESTA CUENCA TIENE UNA SUPERFICIE DE 9 600 KM² ; DE LOS CUALES, EL 50% PERTENECE AL ESTADO DE MÉXICO; 26% AL ESTADO DE HIDALGO, 14% AL DISTRITO FEDERAL, 9% AL ESTADO DE TLAXCALA Y 1% AL ESTADO DE PUEBLA.

EL DISTRITO FEDERAL COLINDA AL NORTE, ESTE Y OESTE CON EL ESTADO DE MÉXICO Y AL SUR CON EL ESTADO DE MORELOS. SU ALTITUD ES DE 2 240 MTS SOBRE EL NIVEL DEL MAR; EN LA PARTE QUE CORRESPONDIÓ A LA CIRCUNSCRIPCIÓN ANTERIOR DE LA CIUDAD DE MÉXICO AL PUNTO MÁS ALTO DE SU TERRITORIO ES EL CERRO DEL AJUSCO CON 3 950 MTS SOBRE EL NIVEL DEL MAR.

COMO ES SABIDO, LA CIUDAD DE MÉXICO ESTA CONSTRUIDA SOBRE LA RUINA DE LA GRAN TENOCHTITLAN, CAPITAL DEL IMPERIO AZTECA; EJERCIO IGUAL FUNCIÓN PARA LA NUEVA ESPAÑA DURANTE LA COLONIA Y HA SIDO LA CAPITAL DE MÉXICO DESDE SU INDEPENDENCIA POLÍTICA HASTA NUESTROS DÍAS. POR SU PARTE EL DISTRITO FEDERAL DEL QUE FORMA PARTE LA CIUDAD DE MÉXICO, FUE CREADO DE ACUERDO CON LA CONSTITUCIÓN DE 1824, POR DECRETO DEL 18 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO Y SE LE DETERMINÓ UNA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 211 KM², TRAZADA EN UN CÍRCULO QUE TENÍA COMO CENTRO LA PLAZA MAYOR DE DICHA CIUDAD, A LA QUE SE

LE ASIGNO LA RESIDENCIA DE LOS SUPREMOS PODERES DE LA FEDERACION. A TRAVEZ DEL TIEMPO LA SUPERFICIE DEL DISTRITO FEDERAL FUE AUMENTANDO HASTA LLEGAR A 1 489 KM2 EN 1898, CIFRA QUE ES ACTUALMENTE DE 1499 KM2, SEGUN EL CENSO DE POBLACION Y DE 1 503 KM2 DE ACUERDO CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ESTA ENTIDAD.

LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE 1941, SEÑALA QUE LA CIUDAD DE MEXICO ES LA CAPITAL DEL DISTRITO FEDERAL POR ENDE LA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SIN CONSIDERAR PORMENORES, HASTA DICIEMBRE DE 1970, EL D.F SE HALLABA INTEGRADO POR 12 DELEGACIONES POLITICAS:

AZCAPOTZALCO, COYOACAN, CUAJIMALPA DE MORELOS, GUSTAVO A. MADERO, IZTACALCO, IZTAPALAPA, MAGDALENA CONTRERAS, MILPA ALTA, ALVARO OBREGON, TLAHUAC, TLALPAN Y XOCHIMILCO; ASI COMO POR LA CIUDAD DE MEXICO CIRCUNSCRITA EN UNA SUPERFICIE DE 137.76 KM2, LA QUE SE CONSIDERABA COMO UNA DELEGACION MAS.

ESTA SITUACION FUE MODIFICADA POR LA LEY ORGANICA DEL D.F EL 29 DE DICIEMBRE DE 1970, QUE CREA UNA DIVISION POR LA CUAL SE ESTABLECE QUE DICHA ENTIDAD SE INTEGRA POR 16 DELEGACIONES, LAS 12 ANTES SEÑALADAS Y 4 MAS QUE SE CREAN SOBRE LA SUPERFICIE QUE OCUPABA LA ANTERIOR CIUDAD DE MEXICO Y QUE RECIBEN LOS NOMBRES RESPECTIVAMENTE DE: CUAUHTEMOC, VENUSTIANO CARRANZA, MIGUEL HIDALGO Y BENITO JUAREZ, SEGUN

SE ESPECIFICO EN DICHA LEY, LA CIUDAD DE MEXICO, CAPITAL DE LA REPUBLICA MEXICANA COINCIDE TERRITORIALMENTE CON EL DISTRITO FEDERAL.

LA NUEVA LEY ORGANICA DEL D.F DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1978, CONSERVA IGUAL DIVISION POLITICA INTERNA INTRODUCIENDO SIN EMBARGO ALGUNAS MODIFICACIONES DE OTRA INDOLE, PARA FACILITAR SU ADMINISTRACION, DE ACUERDO CON SUS DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS ACTUALES.

AHORA BIEN, CON LAS MODIFICACIONES ANTES SEÑALADAS EN LAS DIVISIONES POLITICAS INTERNAS DEL D.F, RESPONDE A SU CRECIMIENTO DEMOGRAFICO Y A SU DESARROLLO URBANO, PERO AUNQUE EL D.F CONSTITUYE UNA UNIDAD TERRITORIAL CUYOS LIMITES POLITICOS Y ADMINISTRATIVOS ESTAN CLARAMENTE DEFINIDOS, EL PROCESO DE METROPOLIZACION EXPERIMENTADO POR LA CIUDAD DE MEXICO, IMPLICA POR SU MISMA NATURALEZA QUE ESTOS HAN SIDO EXPEDIDOS, OSEA QUE SU ZONA METROPOLITANA, SE HA DESARROLLADO EN LAS ULTIMAS DECADAS, NO SOLO ABARCA LA SUPERFICIE TOTAL DEL D.F, SINO ABSORBIENDO MUNICIPIOS CIRCUNVESINOS DEL ESTADO DE MEXICO; DE ESTA MANERA, SI BIEN EN ALGUNOS DE ESTOS ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA GENERADA EN ESE PROCESO NOS REFERIMOS EN PARTICULAR AL D.F, EN OTROS MAS LOS CONSIDERAMOS EN EL MARCO DE LA ZONA EN SU CONJUNTO.

DINAMICA DE DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

DESDE SU NACIMIENTO LA CIUDAD DE MEXICO, A SIDO EL CENTRO MAS IMPORTANTE, SU CAPITAL DEL PAIS, TANTO EN EL ASPECTO POLITICO, ECONOMICO, SOCIAL Y ASI MISMO EN EL ASPECTO CULTURAL SIN EMBARGO NO ES SINO HASTA YA AVANZADO ESTE SIGLO CUANDO EMPIEZA UN GRAN CRECIMIENTO DE LA MISMA.

PARTICULARMENTE ESTE CRECIMIENTO EMPIEZA POR LOS AÑOS DE 1940, CON LA REVOLUCION INDUSTRIAL, QUE ES CUANDO SURGE UN ACELERADO CRECIMIENTO POBLACIONAL URBANO.

CON ESTE CRECIMIENTO TAN RAPIDO DE LA TAZA DEMOGRAFICA, SE INICIA TODO UN PROCESO DE URBANIZACION Y LOS ASENTAMIENTOS SE EMPIEZAN A EXTENDER EN LAS PERIFERIAS DEL TERRITORIO DEL D.F., LAS QUE MAS TARDE SE DENOMINARAN DELEGACIONES POLITICAS.

PARA DARNOS UNA IDEA DE ESTE CRECIMIENTO, DIREMOS QUE YA PARA 1960 LA Z.M.C.M.(ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO), TENIA ASENTAMIENTOS EN TODAS SUS DELEGACIONES EXCEPTUANDO LA ZONA DE LA DELEGACION DE MILPA ALTA Y TLAHUAC; ASI TAMBIEN SE ENCONTRABAN HABITADOS YA LOS MUNICIPIOS DE NAUCALPAN, TLALNEPANTLA, ECATEPEC Y CHIMALHUACAN DEL ESTADO DE MEXICO Y YA PARA 1970, ES ABSORVIDA TAMBIEN LA DELEGACION DE TLAHUAC Y LOS MUNICIPIOS DE COACALCO, CUAUTITLAN CUAUTITLAN IZCALLI, HUIXQUILUCAN, NEZAHUALCOYOTL, TULTITLAN, ZARAGOZA Y LA PAZ.

PARA 1979 LA Z.M.C.M EN TODAS LAS DELEGACIONES DEL DISTRITO FEDERAL SE ENCUENTRAN HABITADOS Y SUS DOCE MUNICIPIOS MISMOS QUE OCUPAN UNA EXTENSION TOTAL DE 2 396 KM2 CON UN AREA URBANA APROXIMADA A LOS 1 000 KM2 Y CON UNA DENSIDAD PROMEDIO DE 1 615 HAB/KM2.

APARTIR DE LA REVOLUCION INDUSTRIAL, COMO YA SE MENSIONA SURGE UN GRAN CRECIMIENTO DEMOGRAFICO EN LA CIUDAD DE MEXICO, EXISTE UN NOTORIO CAMBIO, LA VIDA PASA A SER DE UN AMBIENTE TOTALMENTE RURAL A UN AMBIENTE URBANO.

DESARROLLO HISTORICO DEL COOPERATIVISMO.

EL COOPERATIVISMO NO ES UNA DOCTRINA POLITICA, NI CREA NORMAS PARA LA ORGANIZACION DEL ESTADO, NI RELACIONES DE ESTE CON EL INDIVIDUO.

ES SIMPLEMENTE UNA ASOCIACION DE PERSONAS QUE PERSIGEN UN FIN COMUN, DESPLANTANDO SOBRE BASES DE SOLIDARIDAD Y AYUDA MUTUA; ES DECIR, QUE DESDE EL INICIO HASTA EL FIN SE AFRONTAN LOS MISMOS RIESGO, UNIDOS POR EL PACTO SOCIAL Y ORGANIZANDOSE CON ASISTENCIA RECIPROCA A FIN DE LOGRAR LOS OBJETIVOS PROPUESTOS.

LA SOCIEDAD COOPERATIVA ES UN INSTRUMENTO QUE PRETENDE ARMONIZAR LOS INTERESES INDIVIDUALES CON LOS SOCIALES, ES LA BASE EN QUE SE EDIFICA TODO EL SISTEMA COOPERATIVO.

PARA DAR UNA IDEA MAS CLARA DE LO QUE ES Y SIGNIFICA

UNA SOCIEDAD COOPERATIVA, SE EXPONEN LAS SIGUIENTES DEFINICIONES:

PARA J.P. WARBASSE; UNA SOCIEDAD COOPERATIVA ES UNA ASOCIACION VOLUNTARIA EN LA QUE EL PUEBLO SE ORGANIZA DEMOCRATICAMENTE PARA LLEVAR A CABO SUS NECESIDADES POR MEDIO DE UN APOYO MUTUO, EN LA CUAL EL MOTIVO ES EL TRABAJO Y LA DISTRIBUCION ES EL SERVICIO Y NO EL BENEFICIO.

POR SU PARTE G. FAUQUET; UNION DE PERSONAS ECONOMICAMENTE DEBILES QUE SUAVIZAN LA RUDEZA DE LAS RELACIONES ECONOMICAS POR HABITOS DE AYUDA MUTUA Y DE SOLIDARIDAD, PERO QUE AL MISMO TIEMPO PONEN EN JUEGO EL ESFUERZO Y LA RESPONSABILIDAD PERSONAL.

DE LAS DEFINICIONES PLANTEADAS ANTERIORMENTE SUSTRAMOS ATRIBUTOS DE IMPORTANCIA EN LA SOCIEDAD COOPERATIVA Y SON LOS QUE A CONTINUACION MENSIONAMOS:

- + UNIDAD DE COOPERACION.
- + ESFUERZO PROPIO.
- + AYUDA MUTUA.
- + OBRA DE LOS USUARIOS.
- + ASOCIACION Y EMPRESAS.
- + AL SERVICIO DE LOS SOCIOS.
- + LIBERTAD Y VOLUNTAD.
- + DEMOCRACIA.
- + AUSENCIA DE LUCRO.
- + ASOCIACION ECONOMICO-SOCIAL, NO SOCIAL Y RELIGIOSA.
- + ACTIVIDAD EDUCATIVA.

UNIDAD DE LA COOPERACION.

ENTRE LAS DIVERSAS FORMAS DE COOPERACION, LAS QUE SIRVEN A LOS USUARIOS CONSUMIDORES Y LAS QUE ATIENDEN LAS NECESIDADES DE TRABAJO, EXISTE UNIDAD ESSENCIAL BASADA EN LA COMUNIDAD DE ORIGEN Y EN LA PRACTICA DE LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL COOPERATIVISMO:

- LIBERTAD
- DEMOCRACIA
- AUSENCIA DEL ANIMO DE LUCRO.

ESFUERZO PROPIO.

EL HOMBRE COMO BENEFICIARIO, DENTRO DEL SISTEMA COOPERATIVO Y LA DIFERENCIA DE LO QUE SUCEDE EN EL CAMPO DE LA BENEFICENCIA O EN EL DE LA FILANTROPIA, NO PUEDE SER EL SUJETO PASIVO DE LA ACCION BENEFICA DE SUS SEMEJANTES, SINO EN EL PARTICIPE ACTIVO EN EL MEJORAMIENTO DE SU PROPIO DESTINO.

AYUDA MUTUA.

LA ORGANIZACION COOPERATIVA NO PRODUCE RESULTADOS DE UNA MANERA AUTOMATICA, VIENE EN AYUDA DE LOS COOPERADORES, CUANDO SE AYUDAN ASI MISMOS.

OBRA DE LOS USUARIOS.

SI LA COOPERATIVA ES ORGANIZADA, POSEIDA, DIRIGIDA Y ADMINISTRADA POR QUIENES UTILIZAN SUS SERVICIOS Y QUE CON TAL MOTIVO REALIZAN ESFUERZOS PERSONALES Y COMUNES, SE PUEDE CONCLUIR SIN DIFICULTAD, QUE LA COOPERA-

TIVA HA DE SER LA OBRA DE LOS USUARIOS Y PARA LOS USUARIOS.

ASOCIACION Y EMPRESA.

SE TENDRA QUE DISTINGIR ENTRE LA ASOCIACION COOPERATIVA LOS ELEMENTOS CONJUNTOS, SOCIAL UNO Y EL OTRO ECONOMICO.

ASOCIACION DE PERSONAS QUE HA RECONOCIDO LA SIMILITUD DE ALGUNAS NECESIDADES Y LA OTRA, LA POSIBILIDAD DE SATISFACERLAS MEJOR POR UNA EMPRESA COLECTIVA, QUE DE MANERA INDIVIDUAL.

UNA EMPRESA COMUN, CUYO OBJETO PARTICULAR RESPONDE PRECISAMENTE A LAS NECESIDADES QUE DEBEN SATISFACERSE.

EL MEJOR RESULTADO ES UNA COOPERATIVA DE LA ARMONIA ENTRE LOS ELEMENTOS ASOCIACION Y EMPRESA.

COOPERATIVA AL SERVICIO DE LOS SOCIOS.

POR SU ACCION DIRECTA, COMO POR LAS REPERCUSSIONES INDIRECTAS, LA COOPERATIVA DEBE SERVIR TANTO A LOS INTERESES DE SUS SOCIOS, COMO A LOS DE LA COMUNIDAD.

LOS TEMAS QUE SIGEN, SON LOS PRINCIPALES TEMAS TRADICIONALES DE LA DOCTRINA COOPERATIVA.

ANTECEDENTES.

LA BASE DEL FUNCIONAMIENTO DE TODO MOVIMIENTO COOPERATIVO UNIVERSAL, SON FIJADOS POR "LA ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL" Y SUS PRINCIPIOS SON:-

LIBRE ALIANZA.

CON BASE A ESTE PRINCIPIO SE ABREN LAS PUERTAS DE LA COOPERATIVA A CUANTAS PERSONAS DESEEN INGRESAR, SIN LIMITACIONES DE POSICION SOCIAL, RAZA, CREDO O PARTIDO POLITICO.

SIN EMBARGO, HAY RESTRICCIONES EN CUANTO AL INGRESO DE SOCIOS, CUANDO ALGUNA PERSONA NO ES GRATA POR SU DESPRESTIGIO, POR SU INTENCION EQUIVOCA O BIEN LA FALTA DE CAPACIDAD TECNICA O ECONOMICA, QUE PUDIERAN COPROMETER EL EXITO DE LA COOPERATIVA.

ES DECIR; LA LIBRE ALIANZA ESTA SUJETA A QUE EL SOLICITANTE REUNAN LOS REQUISITOS QUE FIJEN LAS LEYES, EL PACTO SOCIAL Y LOS REGLAMENTOS.

EN CASO DE RETIRO, PUEDE HABER IGUALMENTE LIMITACIONES, SOBRE TODO EN PERIODOS CONTABLES.

CONTROL DEMOGRAFICO.

EL MAS IMPORTANTE DE LA FILOSOFIA COOPERATIVISTA Y OPERA CONFORME AL PRINCIPIO DE UN "HOMBRE", "UN VOTO", INDEPENDIENTEMENTE DEL CAPITAL QUE SE HAYA REPORTADO, AQUI LA DIFERENCIA CON SOCIEDADES MERCANTILES.

ESTO FACULTA A LOS SOCIOS, A SER ELLOS QUIENES DIRIJAN Y ORIENTEN LA MARCHA DE LA COOPERATIVA, PROTEGIENDO SU AUTONOMIA.

AUSENCIA DE LUCRO.

LAS COOPERATIVAS SON ORGANISMOS SIN FINES DE LUCRO.

LA DIFERENCIA ENTRE PRECIOS DE COSTO Y PRECIOS DE VENTA EN CUALQUIER BIEN O SERVICIO, CONSTITUYE LA GANANCIA, CUANDO ESTA GANANCIA ES ILIMITADA APARECE EL LUCRO, SIENDO ELLO CARACTERISTICO DE LAS EMPRESAS DE CORTE CAPITALISTA.

EN LAS COOPERATIVAS LA FINALIDAD ES EL SERVICIO Y NO EL LUCRO, LA GANANCIA ES JUSTA Y LIMITADA Y EL INTERES PAGADO AL CAPITAL ES SIEMPRE MAS BAJO QUE EL COMERCIAL.

POR OTRO LADO, LA GANANCIA EN LENGUAJE COOPERATIVO, SE DENOMINA EXEDENTE O RETORNO Y SE DISTRIBUYE CONFORME AL TRABAJO REALIZADO, EL CONSUMO EFECTUADO Y NO CONFORME AL CAPITAL APORTADO.

VENTAS DE CONTADO.

TOMANDO ENCUENTA LA CONSECUENCIA DE CREDITO A SUS SOCIOS PODIA LLEVAR A LA QUIEBRA A LA COOPERATIVA, POR LO QUE SE ESTABLECIO LA OBSERVANCIA DE VENDER A SUS MIEMBROS DE CONTADO.

SIN EMBARGO, EXISTEN TIPOS DE COOPERATIVAS EN LAS QUE NO OPERA ESTE PRINCIPIO, TAL ES EL CASO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA QUE REQUIEREN DE UN FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO.

INTERES LIMITADOS AL CAPITAL.

ESTABLECE QUE DEBE PAGARSE UN INTERES LIMITADO AL CAPITAL, CON EL OBJETO DE ESTIMULAR LA CAPITALIZACION Y DISPODER DE MAYOR CAPITAL FINANCIERO.

NEUTRALIDAD POLITICA Y RELIGIOSA.

ADOPTA UNA POSICION NEUTRAL CON RELACION A SUS CREENCIAS POLITICAS Y DA ACCESO SIN DISCRIMINACION A TODA PERSONA QUE VOLUNTARIAMENTE QUIERE PERTENECER A ELLA.

LA RAZON ES QUE LA SOCIEDAD COOPERATIVA ES UN ORGANISMO DE BENEFICIO SOCIAL PARA EL SER HUMANO COMO SUJETO DE DERECHO Y DEBERES.

EDUCACION COOPERATIVA.

ESTE PRECEPTO DE TAL TRACENDENCIA QUE SE PUEDE AFIRMAR QUE SIN EDUCACION COOPERATIVA, EL VERDADERO MOVIMIENTO COOPERATIVISTA NO EXISTIRIA.

EL COOPERATIVISMO RECLAMA DE SUS DIRIGENTES LA PREPARACION ADECUADA Y UNA DIVULGACION DE LA DOCTRINA COOPERATIVA ENTRE SUS MIEMBROS, CON EL FIN DE AUMENTAR LAS CONDICIONES COOPERATIVAS QUE SE LES PERMITA CONDUCIR DICHAS SOCIEDADES HACIA SU META QUE SERA:

" LA TRANSFORMACION DE LA VIDA SOCIAL Y ECONOMICA DE LOS PUEBLOS, PARA QUE TENGAN UNA VIVIENDA DIGNA Y SU VIDA SEA ARMONICA CON LA SOCIEDAD ".

CONCLUSIONES.

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO UNA SOLUCION AL PROBLEMA DE LA HABITACION.

COOPERATIVAS DE HABITACION ES UNA SOCIEDAD DE PERSONAS QUE FUNCIONAN DE ACUERDO A UNA ORGANIZACION DEMOCRATICA EMANADA A UNA PARIDAD DE DERECHO Y DEBERES. QUE MEDIANTE LA COORDINACION DE CAPITALES Y A LA EJECUCION DE TRABAJO COMUN, PERSIGUE LA OBTENCION DE VIVIENDA DE BAJO COSTO PARA SUS ASOCIADOS.

EXPRESADO EN OTRA FORMA, LA COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSTITUYE UNA ASOCIACION VOLUNTARIA DE HOMBRES LIBRES, CONSIENTES Y RESPONSABLES, INTERESADOS EN OBTENER UNA HABITACION PROPIA Y DIGNA, MEDIANTE LA UNION DE ESFUERZOS.

DENTRO SUS OBJETIVOS PLANTEA, LOS SIGUIENTES ASPECTOS EN CUANTO A:

GESTION Y DISEÑO:

PARTICIPAR ORGANIZADA Y RESPONSABLEMENTE EN LOS PLANES Y PROGRAMAS PUBLICOS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO A TODOS LOS NIVELES.

CONTROLAR LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA QUE SE ADECUEN A LAS NECESIDADES Y POSIBILIDADES DE LOS SOCIOS.

PRODUCCION:

TIERRA. OBTENER TIERRA BARATA.

CONTROLAR LA ESPECULACION CON LA MISMA.

LOGRAR LA MAXIMA OCUPACION COMPATIBLE CON LA ECONOMIA DEL GRUPO Y LAS DISPOSICIONES LEGALES DE PLANIFICACION VIGENTES.

FINANCIAMIENTO. OBTENER FONDOS PUBLICOS, PARA LA VIVIENDA COOPERATIVA.

PARTICIPAR EN LA GESTION Y APLICACION DE FONDOS PUBLICOS EXISTENTES PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

MATERIALES. CONTROL DEL COSTO DE LOS MATERIALES DADA SU ALTA PARTICIPACION EN EL PROCESO PRODUCTIVO DE LAS VIVIENDAS.

INDIRECTOS. ELIMINAR INDIRECTOS PROMOCIONALES (VENTA Y COLOCACION DE VIVIENDA).

REDUCIR INDIRECTOS TECNICOS, LEGALES Y ADMINISTRATIVOS (PROYECTOS, PERMISOS, LICENCIAS, GASTOS DE FIDEICOMISO, ETC).

CONSUMO.

ACCESO AL CREDITO. ACCEDER A LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO, COMO SUJETOS DE CREDITO GLOBAL.

LOGRAR SISTEMAS DE RECUPERACION MAS FLEXIBLES.

LOGRAR EL RECONOCIMIENTO DEL CAPITAL DE LA COOPERATIVA GARANTIA ADICIONAL.

ASIGNACION. ASIGNAR VIVIENDAS A LOS SOCIOS SEGUN CRITERIO PROPIO.

LOGRAR LA PRONTA OCUPACION DE LAS VIVIENDAS.

USO. ADMINISTRAR Y MANTENER LAS VIVIENDAS Y CONJUNTOS HABITACIONALES ATRAVES DE LA MISMA COOPERATIVA.

ABARATAR LAS CUOTAS POR CONCEPTO DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES, ASEGURAR LA PARTICIPACION PAULATINA DE LA VIVIENDA DE MODO RACIONAL Y EFECTIVA.

USO FLEXIBLE DE LA VIVIENDA DENTRO DE LAS NECESIDADES CAMBIANTES DE LOS USUARIOS(SOCIOS).

TRASLADO DE DOMINIO. NO PERMITIR QUE LA VIVIENDA CONSTRUIDA ENTRE AL LIBRE MERCADO.

CONTROLAR LOS PRECIOS DEL SUELO, USOS Y DESTINOS DE FUNCION DE LA ECONOMIA DE LA POBLACION RESIDENTE.

LA VIVIENDA COMO MERCANCIA:

EN TODA FORMACION SOCIAL, EN LA QUE EL MEDIO DE PRODUCCION ES 100% CAPITALISTA, LA VIVIENDA AL IGUAL QUE LA MAYORIA

DE LOS OBJETOS PRODUCIDOS POR EL HOMBRE, TOMA DOS VALORES O CARACTERISTICAS MUY IMPORTANTES DENOMINADA, " VALORES DE USO Y VALORES DE CAMBIO ".

EL VALOR DE USO EN LA VIVIENDA LO PODEMOS DEFINIR COMO UNA SERIE DE SOPORTES MATERIALES, DADA POR LA REPRODUCCION DE LA FUERZA DE TRABAJO Y EN DONDE EN ELLA SE DESARROLLA UNA SERIE DE ACTIVIDADES DE CARACTER INDIVIDUAL, FAMILIAR Y COLECTIVO COMO SON:

ALIMENTACION.

REPOSO.

RELACIONES SEXUALES.

CONVIVENCIA SOCIAL.

TODAS ESTAS ACTIVIDADES INDISPENSABLES, QUE EN EL SISTEMA CAPITALISTA SON PARA EL MANTENIMIENTO Y REPRODUCCION DE LA FUERZA DE TRABAJO.

SIENDO LA VIVIENDA UN OBJETO INDISPENSABLE QUE AL RELACIONAR MAS DIRECTAMENTE AL INDIVIDUO CON UN CONJUNTO DE VALORES SOCIALMENTE ESTABLECIDOS, LE INFIERE UNA RELEVANCIA ESPECIFICA DENTRO DE UNA RELACION DE MEDIOS DE CONSUMO.

EN EL MUNDO CAPITALISTA, LA PROFUNDIZACION DE LA DIVISION SOCIAL DEL TRABAJO Y LA PERMANENTE INTEGRACION DE LOS OBJETOS, ENTRE ESTOS SE CUENTA A LA VIVIENDA, A LA ESFERA DE CIRCULACION MERCANTIL; ESTO TRAE COMO CONSECUENCIA QUE LA VIVIENDA ENTRE UNA RELACION DE MERCADO EN EL MOMENTO EN EL CUAL EL PRODUCTOR DEL BIEN INMUEBLE NO ES QUIEN LO HABITA.

LA PRODUCCION INDUSTRIAL DE LA VIVIENDA EXIGE A GRANDES CAPITALISTAS CON UNA GRAN FLUIDEZ ECONOMICA, PARA INVERTIR SU DINERO, VALORIZARLO Y REPRODUCIRLO POSTERIORMENTE.

POR MEDIO DE LOS AGENTES INMOVIILIARIOS ES COMO SE LLEGA GENERALMENTE A LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA, QUE EN COORDINACION CON EL ESTADO SE DEDICAN A LA ESPECULACION PARA LA REALIZACION DE VIVIENDA PARA UN DETERMINADO NIVEL SOCIAL, LO CUAL LOGICAMENTE DE NINGUNA MANERA SOLUCIONA LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA.

CUANTO MAS ALTA ES LA TAZA DE CRECIMIENTO INDUSTRIAL (CAPITALISTA), MAYOR ES EL CRECIMIENTO URBANO, MAYOR SU CONCENTRACION EN LAS GRANDES AGLOMERACIONES Y MAYOR EN ELLAS LA PENURIA DE VIVIENDAS Y LA DETERIORACION DEL PATRIMONIO INMOVIILIARIO.

EN EL MOMENTO EN EL QUE CRECE EL CAPITAL SE REQUIERE DE MAYOR FUERZA DE TRABAJO, ES DECIR MAS GENTE PARA PRODUCIR LOGICAMENTE MAS CAPITAL Y CON ELLO NECESITAMOS DE MAS VIVIENDA PARA EL REPOSO DE LOS TRABAJADORES Y SU PRONTA RECUPERACION; CON ESTO OBTENEMOS TAMBIEN LA FUERZA NUEVA DEL OBRERO.

EN REALIDAD NO ES POSIBLE CONSTRUIR TODAS LAS VIVIENDAS, PARA TODAS ESTAS PERSONAS Y ESTA PROBLEMATICA SE TRATA DE SOLUCIONAR POR MEDIO DE ARRENDATARIOS, LOS CUALES COBRAN UNAS TAZAS MUY ALTAS POR LA RENTA DE SUS CASAS Y QUE ADEMAS NO OFRECE TODAS LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA SU BUEN FUNCIONAMIENTO.

OTRA MANERA DE SOLUCIONAR LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA DE LOS ELEVADOS COSTOS COMERCIALES, ES POR MEDIO DE SUBSIDIO-VIVIENDA POR PARTE DEL ESTADO PARA ACUDIR EN AYUDA DE LAS FAMILIAS MAS NECESITADAS, EXISTIRIA UNA TERCERA INTERVENCION POSIBLE QUE SERIA LA CONSECCION DE FACILIDADES DE CREDITO, PRESTAMOS PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS SOCIALES A INTERESES RELATIVAMENTE BAJOS A PERSONAS, QUE SUSCRIBAN FORMULAS DEL TIPO AHORRO DE VIVIENDA.

DENTRO DE LA VIVIENDA COMO MERCANCIA, SE DEBE QUE EXISTE MUCHA ESPECULACION DE LA MISMA A CAUSA QUE HAY MUY POCA PRODUCCION, EXISTEN TAMBIEN LOS INTERMEDIARIOS O PROMOTORES QUE LA ENCARECEN AUN MAS.

SE TRATA DE HACER VIVIENDA, NO PARA ALIVIAR LA PROBLEMATICA DE ESTA, SINO PARA INVERTIR DINERO Y POSTERIORMENTE REPRODUCIRLO Y VENDER AL MEJOR POSTOR Y A DETERMINADAS CLASES SOCIALES.

PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN LA DELEGACION IZTAPALAPA.

LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA SE ORIGINA APARTIR DEL DESARROLLO INDUSTRIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO, CASI SE DUPLICA LA POBLACION ENTRE 1940 Y 1950, Y SE MANTIENE EN AÑOS POSTERIORES EN UN RITMO DE CRECIMIENTO MAYOR AL 70% POR DECADA.

EL SUBEMPLEO, SUBALIMENTACION Y SUBHABITACION GENERAN UNA DEMANDA DE VIVIENDA, QUE DESBORDAN LA POCA OFERTA EXIS-

TEN E: LO CUAL AUNADO A LA FALTA DE RECURSOS Y AL HECHO DE QUE EN EL SISTEMA CAPITALISTA, LA VIVIENDA APARECE COMO UNA MERCANCIA INALCANSABLE PARA GRANDES SECTORES DE LA POBLACION, OBLIGANDO A ESTOS A VIVIR HACINADOS O AMONTONADOS EN CASAS DE FAMILIARES O AMIGOS, O BIEN EN CUARTOS HECHOS DE LAMINAS DE CARTON, SIN PODER ADQUIRIR UN TECHO DIGNO EN DONDE VIVIR.

DE ACUERDO A LOS ESTUDIOS GUBERNAMENTALES SOBRE CONDICIONES DE VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO EL 30% DE LA VIVIENDA, SE CONSIDERAN DEFICIENTES; EN 1935 EL PORCENTAJE SE MANTIENE, EN 1946 AUMENTA AL 60% Y EN 1952-62 RESPECTIVAMENTE.

PARA 1980, YA NI DUPLICANDO LOS RECURSOS DEL ESTADO PUEDEN SATISFACER LA DEMANDA ACTUAL DE VIVIENDA EN EL PAIS. EL ESTADO DEBE INVERTIR EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA ENTRE EL 5 Y 6% DEL PRODUCTO NACIONAL BRUTO; SIN EMBARGO EN EL PERIODO DE 1970 A 1976, EL GOBIERNO MEXICANO INVIRTIO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA TAN SOLO EL 1% DE DICHO PRODUCTO.

EN EL PERIODO DE 1925 A 1976, ES DECIR EN 51 AÑOS, EL ESTADO COSTRUYO 600 000 VIVIENDAS, CUANDO PARA CUBRIR LA NECESIDADES DEL AÑO 2000, ES NECESARIA LA CONSTRUCCION DE 9 500 000 DE VIVIENDAS NUEVAS, LO QUE SIGNIFICA UNA VIVIENDA POR MINUTO EN LOS PROXIMOS 20 AÑOS.

FINALMENTE LOS COSTOS DE VIVIENDA Y TERRENOS PROPUESTOS PARA EL ESTADO, NO CORRESPONDE A LA REALIDAD NI A LAS POSIBILIDADES DE LA POBLACION. ANTE ESTAS CIFRAS NO PODEMOS CREER QUE EL ESTADO SOLUCIONARA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

ESTOS ANTECEDENTES REFLEJAN LA PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO Y POR TANTO EN LA DELEGACION "IZTAPALAPA" QUE NO QUEDA EXENTA DE ESTA SITUACION.

SINTESIS DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA IRETIA.

CON UN DEFICIT DE VIVIENDA DE 2.5 MILLONES EN EL D.F Y LA SITUACION POLITICA, ECONOMICA Y SOCIAL DEL PAIS; RECAE TAMBIEN EN UN GRUPO DE COMPANEROS CON CIERTA EXPERIENCIA EN LA FORMACION DE COLONIAS POPULARES Y EN CONTACTO DIRECTO CON VARIOS GRUPOS DE ALFABETIZACION Y PRIMARIA PARA ADULTOS, CON UNA PRECARIA ECONOMIA, ADEMAS LA FALTA DE UNA VIVIENDA PARA LA MAYORIA DE LOS INTEGRANTES DE LOS GRUPOS, HACE LA IDEA DE FORMAR UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA PARA SOLICITAR CREDITO Y DESARROLLAR UN PROGRAMA DE VIVIENDA PROGRESIVA.

INICIALMENTE SE PROPUSO UNA COOPERATIVA CON 50 SOCIOS, SIN EMBARGO; APARTIR DE BUSCAR Y DAR INFORMACION DE LOS CREDITOS DE VIVIENDA EN LOS GRUPOS DE ALFABETIZACION EL NUMERO DE INTERESADOS CRECIO, HASTA LLEGAR CASI A LAS 500 FAMILIAS.

ASI EL GRUPO SE DEDICA A LA BUSQUEDA DE UN PREDIO, AL REGISTRO DE LA COOPERATIVA, A LA INTEGRACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA, JURIDICA, SOCIAL, EN EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES(FONHAPO).

POR CARACTERISTICAS PROPIAS DEL GRUPO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA (PRECARIA Y ASALARIADOS), SE VINCULA Y APOYA A OTROS GRUPOS DE OBREROS, ESTUDIANTES, CAMPESINOS Y COLONOS QUE LUCHAN POR SUS DEMANDAS MAS SENTIDAS, EN ESTE MARCO Y ANTE LA CANTIDAD TAN DESPROPORCIONADA ENTRE EL COSTO DE LOS TERRENOS Y EL SALARIO DE LAS FAMILIAS SE VE LA IMPOSIBILIDAD DE ADQUIRIR UN PREDIO DE PROPIEDAD PARTICULAR, POR LO QUE NOS DIRIGIMOS A LAS AUTORIDADES DE IZTAPALAPA (YA QUE LA MAYORIA DE LAS FAMILIAS VIVIAN EN LA DELEGACION), PRIMERO Y DESPUES AL D.D.F., QUE PARA ESE ENTONCES MANTENIA NEGOCIACIONES CON GRUPO DE COLONOS COMO: TLALTENGO, ALLEPETLALLI, ETC., ES ASI COMO POR MEDIO DE ESTOS GRUPOS SE PLANTEA ANTE EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO (JESUS MARTINEZ ALVAREZ), QUEDANDO EN DAR UNA RESPUESTA AL PROBLEMA DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA "IRETIA"(REGISTRO DE OCTUBRE DE 1989).

LA FALTA DE PLANIFICACION URBANA POR LAS AUTORIDADES Y EL ACAPARAMIENTO DEL SUELO POR PARTE DE UNA MINORIA DE PARTICULARES EN EL D.F, CREA UNA ESPECULACION, ENCARRECIENDO ASI LA POSIBLE TIERRA PARA VIVIENDA, (LUCRANDO CON LA NECESIDAD DE LA GENTE) PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS,

AUN MAS SI LE AGREGAMOS EL BUROCRATISMO DE LAS AUTORIDADES, LA SOLUCION AL PROBLEMA DE VIVIENDA SE COMPLICA.

LO ARRIBA MENCIONADO, CREA LA NECESIDAD Y LA CONCIENCIA DE UNIR ESFUERZOS CON OTRAS GENTES Y ORGANIZACIONES, PARA ACELERAR Y PLASMAR SOLUCIONES CONCRETAS; ASI EN MAYO DE 1990, NACE EL FRENTE POPULAR FRANCISCO VILLA, ORGANIZACION QUE LUCHA POR LOS INTERESES DEL TRABAJADOR, ES LA ORGANIZACION AGLUTINA A UNA TREINTENA DE ORGANIZACIONES ESTUDIANTILES, SINDICALES; PERO PRINCIPALMENTE DE COLONOS.

YA COMO FRENTE SE ENTREGA UN PLIEGO PETITORIO Y SE PRESENTA ANTE LAS AUTORIDADES QUIENES DAN VUELTA, NIEGAN, CANALIZAN Y RETRAZAN SUS COMPROMISOS ADQUIRIDOS CON ANTERIORIDAD LO QUE TRAE COMO CONSECUENCIA UNA REPLICA ENERGICA DE SOLUCION A LAS PROPUESTAS DE PREDIOS PROMETIDOS POR EL D.D.F.(IZTAPALAPA Y GUZTAVO A. MADERO) DICHA RESPUESTA SE DA EN BASE A MARCHAS, PLANTONES, HUELGA DE HAMBRE EN LAS ASAMBLEAS, TOMA DE EDIFICIOS PUBLICOS(FONHAPO) Y DE MAS ACCIONES; TODO ESTO TIENE UNA PARTICIPACION DE MAS DE 10 000 PERSONAS CONSTANTES EN UN LAPSO DE 28 DIAS.

SE CONCRETAN VARIAS DEMANDAS EN LAS QUE FIGURA UN PREDIO DE 16 000M2, PARA NUESTRA COOPERATIVA OFRECIDO POR EL D.D.F. EN LA COLONIA CITLALLI DE LA DELEGACION IZTAPALAPA; POR PROBLEMAS DE DESLINDES DEL PREDIO Y A MAS DE 6 MESES DE HABER FIRMADO LOS CONVENIOS NUEVAMENTE EL BUROCRATISMO DEL GOBIERNO OBLIGA A LA COOPERATIVA Y AL FRENTE, TOMAR

MEDIDAS A FIN DE DAR SOLUCION, POR LO QUE SE RESUELVE TOMAR LA MANZANA 22 DEL PREDIO EL 'MOLINO', CREANDO UN ASENTAMIENTO PROVISIONAL; ESTA Y OTRAS ACCIONES AL MISMO TIEMPO, TRAEN COMO CONSECUENCIA LA NEGOCIACION Y LEGALIZACION PARA LA COOPERATIVA DICHA MANZANA 22.

EN LA COYUNTURA ACTUAL QUE VIVIMOS ES DIFICIL CONCRETIZAR UN PROYECTO DE VIVIENDA; SIN EMBARGO, LA OBTENCION DE LA TIERRA POR PARTE DE LA COOPERATIVA, ES SOLO EL PRINCIPIO DE UNA LUCHA QUE QUEREMOS CULMINE EN UNA VIVIENDA DIGNA PARA LOS MIEMBROS DE ESTA COOPERATIVA.

II. MEDIO FISICO NATURAL .

DELIMITACION DE LA ZONA DE ESTUDIO.

DEBIDO A LA EXISTENCIA DE COLONIAS CON CARACTERISTICAS DIFERENTES EN CUANTO A TIPO DE VIVIENDA Y VALOR DEL SUELO, ENCONTRAMOS QUE ES POSIBLE IDENTIFICAR ZONAS CON CARACTERISTICAS SIMILARES U HOMOGENEAS.

LA ZONA DE ESTUDIO SE LOCALIZA AL SUROESTE DE LA DELEGACION IZTAPALAPA, COLINDANDO CON EL LIMITE DELEGACIONAL XOCHIMILCO, EL CUAL ESTA MARCADO DE MANERA NATURAL Y ARTIFICIAL, YA QUE EXISTE UNA BARRERA FISICO-ARTIFICIAL (CARRETARA A TLAHUAC) Y TAMBIEN UNA BARRERA FISICO-NATURAL (CANAL CHALCO); HACIA EL NOROESTE LIMITA CON LA COLONIA JARDINES DE SAN LORENZO TEZONCO Y EL MOLINO TEZONCO; AL NORTE MEDIANTE LA AVENIDA DIAGONAL JARDIN DE LOS OLIVOS Y DERECHOS DEMOCRATICOS RESPECTIVAMENTE; AL NOROESTE EN LA DELEGACION TLAHUAC LIMITA CON LA COLONIA EXHACIENDA DE SAN NICOLAS TOLENTINO Y LA COLONIA DEL MAR Y AL SURESTE CON LA AVENIDA PIRAÑA.

FINALMENTE AL SUR EXISTE UNA ZONA DE CULTIVO DE ARBOLES (VIVERO EFRAIN HERNANDEZ), TAMBIEN DELIMITADO POR AV. PIRAÑA.

CABA SEÑALAR QUE LAS COLONIAS ANTERIORMENTE MENCIONADAS TIENEN UN ALTO VALOR DEL SUELO, LA DENSIDAD DE CONSTRUCCION VARIA DE INDICE MEDIO A ALTO Y LAS CONDICIONES DE VIVIENDA SON BUENAS (LOSA DE CONCRETO ARMADO, MUROS DE TABIQUE O TABICON Y ACABADOS).

YA DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO HAY ALGUNAS MANZANAS CON DENSIDAD BAJA DE CONSTRUCCION (PIE DE CASA, VIVIENDA TERMINADA SIN ACABADOS, ETC), PERO LA MAYOR PARTE DE LA VIVIENDA EXISTENTE ES PROVISIONAL.

MEDIO FISICO.

EL MEDIO FISICO NO ES MAS QUE EL ENTORNO EN EL QUE SE DESARROLLA TODA COMUNIDAD Y QUE ESTA CONSTITUIDO POR LA INTERACCION DE VARIOS FACTORES DE ORDEN NATURAL (TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA, GEOLOGIA, EDAFOLOGIA, CLIMA Y VEGETACION). ESTOS FACTORES SON IMPORTANTES CONDICIONANTES EN EL DISEÑO URBANO.

TOPOGRAFIA:

LA FORMA O RELIEVE DEL SUELO (ACCIDENTES, DEPRESIONES Y ZONAS PLANAS) ES IMPORTANTE PARA DETERMINAR EL MEJOR APROBCHAMIENTO DEL TERRENO EN EL DISEÑO URBANO.

AL REFERIRNOS A LA ZONA DE ESTUDIO, ENCONTRAMOS QUE EN EL TERRENO EXISTEN PENDIENTES CON RANGOS QUE VAN DEL CERO AL DOS PORCIENTO Y OCUPAN UN 17% DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ESTUDIO (QUE ES DE 84 HECTAREAS). ESTAS PENDIENTES SE LOCALIZAN EN UNA PEQUEÑA AREA DE VIVIENDA, ALGUNAS AREAS DE VIALIDAD, AREAS DEPORTIVAS Y ESPACIOS VALDIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO.

NO OBSTANTE, ESTAS PENDIENTES NO SON ADECUADAS PARA LA CONSTRUCCION DE REDES SUBTERRANEAS DE DRENAJE, DEBIDO AL COSTO ELEVADO QUE REPRESENTA EN TERRENOS TOTALMENTE PLANOS.

EXISTEN A SU VEZ PENDIENTES CON RANGOS QUE VAN DEL DOS AL CINCO PORCIENTO Y QUE OCUPAN UNA SUPERFICIE DEL 83% DEL AREA TOTAL. LA MAYOR PARTE DE ESTAS AREAS, ESTAN OCUPADAS POR VIVIENDA, EQUIPAMIENTO Y ZONAS VALDIAS DESTINADAS A LOS MISMOS FINES. ESTAS PENDIENTES SON APTAS PARA EL DRENE NATURAL, EL TENDIDO DE REDES SUBTERRANEAS DE DRENAJE, ASI COMO DE AGUA POTABLE, VIALIDADES, CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTO.

POR LO TANTO PROPONEMOS UTILIZAR LAS PENDIENTES DEL CERO AL DOS PORCIENTO, EN EL DISEÑO Y TRAZO DE REDES SECUNDARIAS DE DRENAJE EN TRAMOS CORTOS (MENOS DE 100 METROS) Y EVITARLAS EN TRAMOS LARGOS (MAS DE 100 MTRS). TAMBIEN ES FACTIBLE SU UTILIZACION PARA LA CONSTRUCCION DE ESPACIOS ABIERTOS Y AREAS RECREATIVAS.

POR LO QUERESPECTA A LAS PENDIENTES DEL DOS AL CINCO PORCIENTO, PROPONEMOS UTILIZARLAS EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD, EQUIPAMIENTO, REDES PRIMARIAS DE DRENAJE, VIALIDAD Y AGUA POTABLE.

HIDROLOGIA:

LA EXISTENCIA DE AGUA Y SUS POSIBLES EFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO (INUNDACIONES, ESCURRIMIENTOS, CUERPOS DE AGUA SUPERFICIAL Y SUBTERRANEOS) RESULTAN DE GRAN IMPORTANCIA PARA TODO PROYECTO URBANO.

PODEMOS OBSERVAR QUE EL CANAL "CHALCO" PASA POR UN COSTADO DE LA ZONA DE ESTUDIO, COSTITUYENDO UNA ESPECIE DE SIMBOLO QUE DA AL LUGAR UN CARACTER SEMI-RURAL, POR LO QUE CONSIDERAMOS IMPORTANTE PRESERVARLO Y DARLE AL MISMO TIEMPO UN USO RECREATIVO ADECUADO, DE AREAS VERDES O SIMPLEMENTE DE CONSERVACION ECOLOGICA.

LA PRESIPITACION PLUVIAL Y LA EXISTENCIA DE UNA SERIE DE DEPRESIONES EN ZONAS BAJAS, AUNADO A LA BAJA PERMEABILIDAD DEL SUELO, SON CAUSAS DE QUE EN EPOCAS DE LLUVIAS LAS AGUAS SE ESTANQUEN SIENDO UN PROBLEMA PARA SU UTILIZACION, ADEMAS DE QUE SON UN RIEZGO PARA LA SALUD Y DAN MAL ASPECTO AL LUGAR.

ES NECESARIO POR LO TANTO, EVITAR SI ES POSIBLE LA URBANIZACION EN ESAS ZONAS O BIEN DEDICARLAS A OTRO USO COMO EL DE LA RECREACION, ESPACIOS ABIERTOS O BOSQUES.

EDAFOLOGIA:

LA CAPA SUPERFICIAL DE LA CORTEZA TERRESTRE EN LA QUE SE ENCUENTRA EL SOPORTE VEGETAL Y EL ESTUDIO

DE SUS CARACTERISTICAS NOS VA A PROPORCIONAR INFORMACION VALIOSA PARA IDENTIFICAR EL TIPO DE TERRENO Y SU UTILIZACION EN EL DISEÑO URBANO.

EL TIPO DE SUELO EXISTENTE EN LA ZONA DE ESTUDIO, SE CLASIFICA ENTRE LOS SUELOS EXPANSIVOS Y LOS DISPERSIVOS, DEBIDO EN PARTE A QUE SON BASICAMENTE ARCILLOSOS. SE CARACTERIZAN POR SER EROSIONABLES, ABSORBER Y RETENER EL AGUA, AL SECARSE SE CONTRAEN LO QUE PROBOCAN AGRIETAMIENTOS PRODUCIENDO RUPTURAS EN LAS REDES DE AGUA Y DRENAJE, ASI COMO HUNDIMIENTOS EN LAS CONSTRUCCIONES.

POR CONSIGUIENTE SE RECOMENDARA EN INSTALACIONES DE DRENAJE Y AGUA POTABLE EL MEJORAMIENTO DEL SUELO MEDIANTE UNA CAMA DE TEZONILE O ARENA EN PROMEDIO DE 8 CMS DE ESPESOR AL FONDO DE LA CEPA. EL RELLENO SE REALIZARA CON MATERIAL DE EXCAVACION, COMBINANDO CON TEPETATE COMPACTADO AL 90% PROCTOR EN CAPAS PROMEDIO DE 20 CMS.

EN LA VIVIENDA SE UTILIZARA EL TERRENO NATURAL PARA AREAS DE JARDIN O PATIOS DE SERVICIOS; EN EL EQUIPAMIENTO PARA EL DISEÑO DE ESPACIOS ABIERTOS, AREAS VERDES Y VIALIDAD.

GEOLOGIA:

LAS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES Y COMPOSICION DEL SUELO, SON FACTORES IMPORTANTES PARA DETERMINAR EL DESARROLLO URBANO.

DE ACUERDO AL ESTUDIO DE MECANICA DEL SUELO,

PODEMOS IDENTIFICAR LA SIGUIENTE COMPOSICION GEOLOGICA:

DEL NIVEL DEL TERRENO NATURAL Y HASTA DE DOS A DIEZ MTS DE PROFUNDIDAD, EXISTEN SUELOS ORGANICOS (P + OH), DE COLOR OSCURO Y CONSISTENCIA MUY SUAVE O SUAVE INTERCALADOS CON CAPAS Y BANCOS DE ARENA EN GENERAL PUMITICA.

A MAYOR PROFUNDIDAD, ESTA CONSTITUIDA POR UNA FORMACION ARCILLOSA FUNDAMENTALMENTE POR DEPOSITOS LACUSTRES DE ARCILLA DE MUY ALTA COMPRESIBILIDAD Y BAJA RESISTENCIA AL CORTE, INTERESTRATIFICADOS CON CAPAS Y BANCOS EN GENERAL DELGADOS DE LIMO, ARENA Y VIDRIO VOLCANICO.

POR ELLO, TENEMOS QUE EL DESPLANTE DEL TERRENO FIRME, ESTA UBICADO A UNA PROFUNDIDAD DE 34.00MTS, CON UNA CAPACIDAD DE CARGA ADMISIBLE DE 1.8 TON/M2 Y UN PESO VOLUMETRICO DE 1.2 TON/M2. EL NIVEL DE AGUAS FREATICAS ESTA A 0.80 MTS.

TENEMOS ENTONCES QUE DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS ANTES MENSIONADAS Y A SU ALTA COMPRESIBILIDAD SE CONSIDERA UN SUELO EN ZONA DE LAGO.

SE PROPONE PUES, LA MEJORA DEL SUELO EN ZONAS DE EQUIPAMIENTO (ESCUELAS, MERCADOS, CENTRO CULTURAL, ETC), MEDIANTE OTRO MATERIAL (TEPETATE, POR EJEMPLO) COMBINANDO CON EL EXISTENTE, ADEMAS DE LA UTILIZACION DE UN SISTEMA DE CIMENTACION A BASE DE LOSAS DE CIMENTACION.

PROPONEMOS TAMBIEN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD (2 NIVELES MAXIMO), CON ZAPATAS DE CONCRETO

ARMADO (ZAPATAS CORRIDAS).

FINALMENTE PODEMOS UTILIZAR EL SUELO NATURAL, EN LA CONSTRUCCION DE VIALIDADES (VEHICULARES Y PEATONALES).

CLIMAS:

EL CONJUNTO DE FENOMENOS NATURALES QUE INTERACTUAN SOBRE ALGUN LUGAR Y DETERMINAN ASI MISMO LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL MISMO (ASOLEAMIENTOS Y TEMPERATURAS, VIENTOS DOMINANTES Y PRESIPITACION PLUVIAL). ES IMPORTANTE CONSIDERAR ESTOS ASPECTOS PARA REALIZAR UN DISEÑO URBANO MAS CONFORTABLE Y FACIL DE HABITAR.

LAS TEMPERATURAS MEDIAS ANUALES QUE SE REGISTRAN EN LA ZONA DE ESTUDIO SON DE 14°C A 16°C. LAS TEMPERATURAS MAS ELEVADAS OCURREN ENTRE LOS MESES DE MAYO Y JUNIO.

LA PRESIPITACION TOTAL ANUAL, VARIA ENTRE 500 Y 700 MM; SE TIENEN LAS MAS ALTAS EN LOS MESES DE JULIO Y AGOSTO Y LAS MAS BAJAS EN INVIERNO. EN GENERAL EL CLIMA VARIA DE SEMISECO TEMPLADO, A TEMPLADO SUBHUMEDO CON LLUVIAS VERANIEGAS.

CONSIDERANDO ESTAS CARACTERISTICAS, PROPONEMOS EL DISEÑO URBANO DE ESPACIOS ABIERTOS, DEDICADO AL ESPARCIMIENTO PARA APROBECHAR LA TEMPERATURA EXISTENTE. DEBIDO A QUE, EN LA ZONA DE ESTUDIO HAY UNA PRESIPITACION PLUVIAL BAJA, CONSIDERAMOS QUE SE PUEDE DRENAR EL TERRENO DE MANERA NATURAL A ZONAS DE RECREACION Y AREAS VERDES Y APROVECHAR

LOS TECHOS DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO PARA CAPTAR Y POSTERIORMENTE TRATAR EL AGUA PARA SU EMPLEO EN RIEGO DE AREAS VERDES O EN DADO CASO ENCAUSARLA HACIA EL CANAL CHALCO MEDIANTE UNA RED EXCLUSIVAMENTE PLUVIAL. PARA EVITAR LA EROSION POR LLUVIAS PROPONEMOS TAMBIEN LA REFORESTACION DEL SUELO.

LOS VIENTOS DOMINANTES:

EN LA ZONA DE ESTUDIO, CON RELACION A LAS ESTACIONES DEL AÑO; EN PRIMAVERA PROVIENEN DEL NORTE CON UNA INTENSIDAD VARIABLE DE 0.3 A 3.3 MTS/SEG. EN VERANO ESTOS PROVIENEN DEL NORPONIENTE, AL IGUAL QUE EN OTOÑO Y CON UNA INTENSIDAD VARIABLE DE 0.3 A 3.3 MTS/SEG. Y EN INVIERNO, ESTOS PROVIENEN DEL SUR, CON UNA INTENSIDAD DE 0.3 A 3.3 MTS/SEG.; POR LO TANTO PODEMOS DETERMINAR QUE LOS VIENTOS DOMINANTES TIENEN UNA CONSIDERABLE VELOCIDAD, LACUAL PROVOCA CONTINUAS TOLVANERAS, PROVENIENTES DE ZONAS DE AGRICULTURA DE TEMPORAL Y PROVIENE EN LA MAYOR PARTE DEL TIEMPO DEL NORPONIENTE.

POR LO ANTERIOR, PROPONEMOS LA REFORESTACION DE LA ZONA (EN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO) PARA REDUCIR LA VELOCIDAD DE LOS VIENTOS Y EVITAR TOLVANERAS. LA ORIENTACION DE LOS LOTES Y VIVIENDA SERA NORTE-SUR, CUANDO ESTO SEA POSIBLE LA ORIENTACION DE ANDADORES Y VIALIDAD PRINCIPAL SERA ORIENTE-PONIENTE.

SE PROPONE TAMBIEN LA UTILIZACION

DE MATERIALES AISLANTES A LA TEMPERATURA DEL MEDIO AMBIENTE (LOSAS DE CONCRETO ARMADO CON RELLENO DE TEZONTLE, LOSA ALIGERADA DE VIGUETA Y BOVEDILLA, MUROS DE BLOCK HUECO, TABICON, ETC) EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO. APROBECHAR LA ENERGIA SOLAR, MEDIANTE LA IMPLANTACION DE CALENTADORES SOLARES EN LAS VIVIENDAS.

VEGETACION:

ES UNA DE LAS DETERMINANTES EN EL DISEÑO URBANO QUE FUNCIONA COMO REGULADORA DEL MICRO-CLIMA Y DE LA HUMEDAD DEL SUELO, EVITANDO LA EROSION DE LA CAPA SUPERFICIAL DEL SUELO, ESTA PUEDE SER MODIFICADORA DEL MICRO-CLIMA URBANO UTILIZANDO LA TEMPERATURA Y ELEVANDO LOS NIVELES DE HUMEDAD. TAMBIEN INCORPORA OXIGENO A LA NATURALEZA, REDUCIENDO LA CONTAMINACION.

DE HECHO, AL INTERIOR DE LA ZONA DE ESTUDIO PRACTICAMENTE NO EXISTE VEGETACION, PUES ESTA SE DA SOLO AL EXTERIOR DE LA ZONA DELIMITADA (ARBOLES DE EUCALIPTO, PRINCIPALMENTE), Y CON ALGUNAS ZONAS DE PASTO.

ES POR ESTO QUE LA REFORESTACION DE LA ZONA ES NECESARIA, PARA DARLE UNA MEJOR IMAGEN AL LUGAR, A BASE DE SEMBRAR ARBOLES DE LA REGION O AQUELLOS QUE PUEDAN DESARROLLARSE EN ESE AMBIENTE (PRINCIPALMENTE EN AREAS RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y AREAS VERDES).

III. ESTRUCTURA URBANA .

LA ESTRUCTURA URBANA.

HACER EL ANALISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA, ES ESTUDIAR LAS FORMAS EN COMO SE ARTICULAN: LA IDEOLOGIA, LA POLITICA, Y LA ECONOMIA EN EL PROCESO DE URBANIZACION.

ESTO ES ESTABLECER UNA METODOLOGIA QUE NOS PERMITE CONOCER LAS LEYES POR LAS CUALES DIFERENTES CONTENIDOS SOCIALES SE EXPRESAN ATRAVEZ DE LOS PROCESOS DE "CONCENTRACION", O SEA, EL AUMENTO DE LA DENSIDAD DE UNA POBLACION EN UN ESPACIO Y MOMENTO DETERMINADO, LA "CENTRALIZACION" O ESPECIALIZACION FUNCIONAL DE UNA ACTIVIDAD O RED DE ACTIVIDADES SOBRE EL MISMO ESPACIO, CON SU ARTICULACION JERARQUIZADA CON EL CONJUNTO DEL TERRITORIO REGIONAL; LA CENTRALIZACION, CON SU COROLARIO LA DECENTRALIZACION, ORIGINA PROCESO DE MOVILIDAD DE LA ESTRUCTURA URBANA Y POR CONSIGUIENTE, FUNCIONES DE "CIRCULACION" EN SENTIDO AMPLIO; LA "SEGREGACION", SE REFIERE AL PROCESO MEDIANTE EL CUAL EL CONTENIDO SOCIAL DEL ESPACIO SE HACE HOMOGENEO DENTRO DE UNA UNIDAD Y SE DIFERENCIA FUERTEMENTE RESPECTO A UNIDADES EXTERIORES, GENERALMENTE SEGUN LA DISTANCIA SOCIAL DERIVADA DEL SISTEMA DE ESTRATIFICACION; POR ULTIMO, LA "INVASION SUCESION" EXPLICA EL MOVIMIENTO POR EL QUE UNA NUEVA POBLACION O ACTIVIDAD SE INTRODUCE EN UN ESPACIO PREVIAMENTE OCUPADO, SIENDO RECHAZADA POR EL ASENTAMIENTO ANTERIOR, INTEGRADA O SUCEDIENDOLE.

EL CONJUNTO DE UNA ESTRUCTURA URBANA PUEDE ENTENDERSE COMO EL RESULTADO DE LA INTERACCION DE CUATRO ELEMENTOS FUNDAMENTALES: LA POBLACION (P), EL MEDIO AMBIENTE O MEDIO FISICO (M), LA TECNOLOGIA (T) Y LA ORGANIZACION SOCIAL (O). ENTIENDIDA ESTA ULTIMA COMO EL CONJUNTO DE INSTITUCIONES Y PRACTICAS SOCIALES.

A) CRECIMIENTO HISTORICO.

PRIMER PERIODO HASTA 1980.

DURANTE ESTE PRIMER PERIODO, ABARCA DESDE LA FUNDACION DE LA AHORA EX-HACIENDA DE SAN NICOLAS TOLENTINO, HASTA 1980 QUE DEJA DE FUNGIR COMO HACIENDA Y CUYAS PROPIEDADES PASAN A MANOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR MEDIO DE SU EXPROPIACION, DURANTE ESTE PERIODO LA ZONA QUE ABARCA A EL PREDIO EL MOLINO ERAN TIERRAS DE CULTIVO.

SEGUNDO PERIODO 1980 - 1985.

DURANTE ESTE PERIODO EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL CEDE A BANOBRAS SU ADMINISTRACION, PERO CON LA SUPERVISION RESPECTIVA, YA QUE ESTAN DESTINADOS COMO RESERVA TERRITORIAL PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. ES EN ESTE PERIODO CUANDO COMIENZAN LAS INVASIONES, POR GENTE DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS CARENTES DE VIVIENDA, LAS CUALES SE ORGANIZAN

EN COOPERATIVA E INICIAN LAS GESTIONES NECESARIAS PARA EVITAR EN LO POSIBLE SER DESALOJADOS Y NEGOCIAR PARA LA OBTENCION DEL TERRENO Y FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA. DICHO FINANCIAMIENTO ES PROPORCIONADO POR FONHAPO; UNA VEZ CONSEGUIDO EL TERRENO Y LOS CREDITOS SE ESTABLECEN PLANES PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA. "CABE MENCIONAR QUE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA, FUERON ELABORADOS POR ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA DE LA UNAM Y UAM", ESTAS VIVIENDAS SON AUTOCONSTRUIDAS, SIENDO EL MAYOR PROYECTO DE ESTE TIPO EN TODA LATINOAMERICA, PUES SE CONSTRUYEN 2 068 VIVIENDAS.

TERCER PERIODO 1985 - 1991.

YA EN 1985 SE ESTABLECEN EN FORMA DEFINITIVA, ALGUNAS COOPERATIVAS DENTRO DE LAS QUE SE CUENTAN: ALLEPETLALLI CON 384 VIVIENDAS, USCOBI CON 284, CECUALLI CON 200 Y CANA-NEA CON 1 200 VIVIENDAS.

LAS COOPERATIVAS DE TLALTENCO Y UASIPUNGO SE LES ASIGNO PREDIOS EN 1988 Y 1989 RESPECTIVAMENTE Y AUN NO SE ENCUENTRAN ESTABLECIDOS DE MANERA DEFINITIVA, PUES SUS VIVIENDAS SON DE CARACTER PROVISIONAL EN LOS PREDIOS QUE SE LES ASIGNO.

DENTRO DE NUESTRA ZONA DE ESTUDIO EL 29.77% AUN SE ENCUENTRAN BALDIOS Y ESTAN DESTINADOS PARA EQUIPAMIENTO Y UNA PARTE PARA VIVIENDA, DENTRO DEL CUAL TRABAJAMOS EN LA ELABORA-

CION DEL PROYECTO EN VINCULACION CON LA COOPERATIVA IRETIA.

EL PREDIO EL MOLINO SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE LA DELEGACION IZTAPALAPA; ESTE TERRENO ESTA LIMITADO AL SUROESTE POR EL CANAL CHALCO Y TERRENOS DE LA DELEGACION XOCHIMILCO, AL SURESTE POR LA CALLE PIRAÑA Y LA COLONIA DEL MAR DELEGACION TLAHUAC, AL NORTE CON OLIVO Y DERECHOS DEMOCRATICOS Y LA EX-HACIENDA DE SAN NICOLAS TOLENTINO.

NUESTRA ZONA DE ESTUDIO CUENTA CON 800 412.29 M2.

B) USO DEL SUELO.

COMO PUNTO PRINCIPAL EN EL PREDIO EL MOLINO, TENEMOS UNA PROPUESTA DEL TRAZO DEL EJE VIAL, DENOMINADO EJE VIAL 11 SUR QUE ATRAVIEZA EL PREDIO DIVIDIENDOLO EN DOS PARTES BORDEADO POR UNA ZONA DE USO COMERCIAL A LA QUE CORRESPONDEN 12 MANZANAS. EL CENTRO OCUPANDO 2 MANZANAS, LOS EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA DE DONACION ESPECIFICA (2%), PROPONIENDO OTRO EQUIPO AL EXTREMO SUR DEL PREDIO COMO PARA LA ZONA DE USO MIXTO QUE CORRESPONDE A UNA PEQUEÑA INDUSTRIA, BODEGAS Y SERVICIOS, OCUPANDO LA MITAD DE DOS MANZANAS, DANDO SU FRENTE HACIA LA VIALIDAD PRINCIPAL DE AV.CANAL CHALCO, LAS MANZANAS RESTANTES SON ONCE EN TOTAL TIENEN UN USO HABITACIONAL DESCONTANDO SU AREA ESPECIFICA LA VIALIDAD INTERNA Y EL COMPLEMENTO DEL AREA DE DONACION (8%).

ESTO ES LO QUE EXPRESA EL PLAN RECTOR DE FONHAPO; SIN EMBARGO PARA 1991, ENCONTRAMOS REALMENTE COMO USO DEL SUELO LO SIGUIENTE:

TENEMOS COMO AREA TOTAL DEL PREDIO EL MOLINO 800 412.29M2 DE LOS CUALES TENEMOS UN AREA DE 562 065.5M2 EN OCUPACION QUE EQUIVALE AL 70.22% DEL AREA TOTAL Y EL RESTO DEL AREA SE ENCUENTRA COMO LOTES BALDIOS E INVADIDOS POR ASENTAMIENTOS IRREGULARES, LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN ESPERA DE SER REUBICADOS.

DE LOS 562 065 M2 QUE YA SE ENCUENTRAN OCUPADOS LEGALMENTE 206 866.98 M2 CORRESPONDEN A VIVIENDAS (25.84%), A VIALIDAD INCLUYENDO AFECTACIONES POR DERECHO DE VIA LE CORRESPONDEN 128 488.17 M2 (22.86%).

ENCUANTO A EQUIPAMIENTO SE CUENTA CON DOS MERCADOS, UNO LOCALIZADO EN LA COOPERATIVA CANANEA CON 120 LOCALES Y OTRO SE LOCALIZA EN LA COOPERATIVA ALLEPETLALLI CON 110 LOCALES Y SE ENCUENTRA EN CARACTER DE PROVISIONAL, SE TIENE UN SALON DE ACTOS (BAILES) CON UNA CAPACIDAD DE APROXIMADAMENTE DE 150 PERSONAS, UN JARDIN DE NIÑOS CON CINCO AULAS, UNA PRIMARIA CON SEIS AULAS, UNA ESCUELA SECUNDARIA TECNICA CON DIECIOCHO AULAS Y UN CONALEP CON DOCE AULAS; EN RELACION A RECREACION SE CUENTA CON DOS CANCHAS DE FUTBOL QUE AUN NO SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES Y UN CENTRO DEPORTIVO PRIVADO YA ESTABLECIDO DE UNA MANERA FORMAL CON UN AREA DE APROXIMADAMENTE DE 10 000 M2.

C) DENSIDAD DE POBLACION.

ANALIZAR LA DENSIDAD DE POBLACION ES MUY UTIL, YA QUE APARTIR DE ESTE ANALISIS PODEMOS DETECTAR PROBLEMAS QUE SE GENERAN APARTIR DE LA SOBREUTILIZACION DEL SUELO O SUBUTILIZACION DEL MISMO; NOS PERMITE ADEMAS, AL RELACIONARLO CON OTROS ELEMENTOS DEL ANALISIS COMO POR EJEMPLO, PROYECCION DE POBLACION, REALIZAR UN PRONOSTICO DE LA DEMANDA A FUTURO DEL SUELO URBANO.

EN LA ZONA DE ESTUDIO "EL MOLINO" TENEMOS UNA SUPERFICIE PROMEDIO POR LOTE DE 76.11 M2. NUMERO DE VIVIENDAS 2 718, CON UN AREA HABITACIONAL DE 206 866.98 M2 EN TOTAL DE 13 590 HABITANTES SACANDO UN PROMEDIO DE MIEMBROS POR FAMILIA DE ACUERDO A LAS ENCUESTAS REALIZADAS, SE OBTIENEN 5.0 MIEMBROS POR FAMILIA; POR LO TANTO TENEMOS UNA DENSIDAD DE:

POBLACION TOTAL	13 590	
DENSIDAD URBANA=-----		= 241.81 HAB /HEC.
AREA URBANA	56.20	

DE ACUERDO A LA INVESTIGACION SE OBTUVO QUE EL PREDIO EL MOLINO TIENE UN AREA DE 800 412.29 M2 UN AREA URBANA DE 562 065 M2; LOTES BALDIOS 238 337.62M2, AREA HABITABLE DE 206 866.98 M2; ENTONCES:

POBLACION TOTAL	13 590	
DENSIDAD NETA=-----		= 642.28 HAB/HEC.
AREA HABITABLE	20.6	

Y LA DENSIDAD BRUTA DE:

POBLACION TOTAL	13 590
DENSIDAD BRUTA=-----	-----= 169.798 HAB/HEC.
AREA TOTAL	80.04

D) INTENSIDAD DE USO DE SUELO.

SE ENTIENDE POR INTENSIDAD DE USO DE SUELO, A LA RELACION EXISTENTE ENTRE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DENTRO DE UN PREDIO Y LA SUPERFICIE DEL PREDIO.

ESTA REACION FISICA TIENE IMPLICACIONES EN TERMINOS DE COSTOS Y RENTABILIDAD, CONFORT Y HABITABILIDAD DE LOS ESPACIOS, ASI COMO DE LOS APROBECIAMIENTOS DE RECURSOS.

ESTA RELACION VARIA DE ACUERDO CON LOS USOS DEL SUELO DEL PREDIO Y CON LOS USOS A QUE SE DESTINAN LAS AREAS CONSTRUIDAS.

DETERMINACION DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO:

ESTA ES LA RELACION DE LA SUPERFICIE OCUPADA (CONSTRUCCION EN PLANTA) EN RELACION AL TOTAL DE LA SUPERFICIE DEL SUELO Y SIRVE PARA DETERMINAR EL AREA LIBRE: ES DECIR, EN EL PREDIO EL "MOLINO" TENEMOS COMO DATOS PARA SACAR LA INTENSIDAD DE USO DE SUELO, LO SIGUIENTE: TENEMOS UNA SUPERFICIE PROMEDIO POR LOTE DE 76.11M2 DE TERRENO Y UN AREA CONSTRUIDA DE 50.31 M2.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO = $\frac{\text{SUPERFICIE CONSTRUIDA}}{\text{SUPERFICIE DE TERRENO}}$

$\frac{50.31}{76.11} = 0.66$

E) COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO.

ESTE COEFICIENTE ES LA RELACION ENTRE LA SUPERFICIE TOTAL DE LA CONSTRUCCION (PLANTA Y ALZADO) DE UN TERRENO Y LA SUPERFICIE TOTAL DEL MISMO Y SIRVE PARA DETERMINAR EL VOLUMEN DE CONSTRUCCION EXISTENTE O PERMITIDO (NIVELES) ES DECIR:

COMO YA SE MENSIONO EN EL PUNTO ANTERIOR, TENEMOS UNA SUPERFICIE PROMEDIO POR LOTE DE 76.11 M2 Y DE ACUERDO AL ESTUDIO REALIZADO EN LA ZONA, OBTUVIMOS QUE LAS EDIFICACIONES TIENEN UN PROMEDIO DE 2.60 M, CALCULANDO EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO TENEMOS QUE:

CUS $\frac{\text{VOLUMEN DE LA CONSTRUCCION TOTAL}}{\text{SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO}} = \frac{130.80}{76.11} = 1.72$

F) TENENCIA DE LA TIERRA.

ES NECESARIO CONOCER LA TENENCIA DE LA TIERRA PARA DETERMINAR SOBRE QUE TIPO DE PROPIEDAD DEL SUELO SE ESTA DESARROLLAN-

DO LA ZONA ESTUDIADA Y DETECTAR CUALQUER TIPO DE PROBLEMA QUE DE ELLO SE DERIVE PARA PODER PROPONER LAS MEDIDAS ADECUADAS DE SOLUCION.

TAMBIEN SE DEVERA CONOCER LA OFERTA EXISTENTE DEL SUELO Y EL TIPO DE PROPIEDAD.

EN LA ZONA ESTUDIADA AUN NO SE ENCUENTRA TOTALMENTE UNIFICADA; ES DECIR, QUE AUN NO SE TIENE UN SOLO TIPO DE PROPIEDAD: TENEMOS QUE ES PROPIEDAD FEDERAL EN UN 29.78% QUE EQUIVALE A 238 337.62 M2. PROPIEDAD PARTICULAR (ESTE TIPO DE PROPIEDAD. DADA LAS CONDICIONES POLITICAS DEL PROCESO DE OBTENCION DEL SUELO, AUN NO PASA A SER PROPIEDAD PRIVADA), ES UN 25.84% EQUIVALENTE A 206 866.98 M2 Y EN PROPIEDAD PUBLICA EN UN 44.37% QUE EQUIVALE A 355 198.52 M2. ESTE TIPO DE PROPIEDAD COMPRENDE ANDADORES, PLAZAS, ESPACIOS ABERTOS, ETC.

G) VALOR DEL SUELO.

CONOCER LOS VALORES DEL SUELO, TANTO CATASTRALES COMO COMERCIALES SERA DE GRAN UTILIDAD EN EL PROCESO DE PRODUCCION DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO URBANO DEL FUTURO DE LA ZONA ESTUDIADA.

SE REQUERIRA IDENTIFICAR LOS VALORES TANTO COMERCIALES COMO CATASTRALES DEL SUELO DEL AREA URBANA QUE RODEA AL CENTRO DE POBLACION O ZONAS DE ESTUDIO.

TENEMOS QUE EL VALOR CATASTRAL ES DE \$ 15 452.06 M2.
Y EL VALOR COMERCIAL ES DE \$ 800 000.00 M2.

H) BALDIOS URBANOS.

SE DEBERAN IDENTIFICAR. EVALUAR Y CALIFICAR LAS ZONAS DE BALDIOS URBANOS QUE POSTERIORMENTE SEAN DE UTILIDAD PARA LA UBICACION DE ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO URBANO. DE LOS QUE CARECEN EN LA POBLACION O PARA LAS PROPUESTAS DE DENSIFICACION DE LA ZONA URBANA ACTUAL.

LA CALIFICACION DE ESTOS BALDIOS DEBERA DE REALIZARSE CONTEMPLANDO LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

MEDIO FISICO: TOPOGRAFIA, GEOLOGIA, HIDROLOGIA, EDAFOLOGIA, CLIMA.

ESTRUCTURA URBANA: TENENCIA DE LA TIERRA, VALOR DEL SUELO, VIALIDAD, TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.

EN NUESTRA ZONA DE ESTUDIO TENEMOS UNA SUPERFICIE TOTAL DE LOTES BALDIOS QUE EQUIVALE A 238 337.62 M2, LA CUAL SE DETALLA A CONTINUACION.

MANZANA	6	7 931.95 M2
MANZANA	7	7 370.00 M2
MANZANA	8	4 124.38 M2
MANZANA	9	6 378.40 M2
MANZANA	10	4 650.47 M2

MANZANA	11	2 927.30 M2
MANZANA	12	11 022.16 M2
MANZANA	13	8 139.68 M2
MANZANA	14	6 279.61 M2
MANZANA	15	5 200.00 M2
MANZANA	16	7 380.00 M2
MANZANA	17	11 328.22 M2
MANZANA	21	11 444.50 M2
MANZANA	22	47 977.95 M2
MANZANA	23	68 595.00 M2
MANZANA	24	27 588.03 M2

IV. INFRAESTRUCTURA .

AGUA POTABLE.

LIQUIDO VITAL EN LA VIDA DEL SER HUMANO Y EN EL DESARROLLO DE LA VEGETACION, COMO TAMBIEN ANIMAL.

ESTO OCACIONA QUE SEA UN LUGAR BELLO POR SU VEGETACION, CON MUCHA AGUA, SIN EROSIONES DEL SUELO, CLIMA AGRADABLE, HASTA UNA POBLACION MISERABLE DONDE EL AGUA ADQUIERE COSTOS ELEVADOS POR SU CARENCIA, PORQUE HAY QUE HACER GRANDES FILAS TRAS UNA LLAVE PARA OBTENER UNA GOTTA DE AGUA Y ASI PODER SACIAR LA SED Y LAS NECESIDADES MAS ELEMENTALES DEL HOGAR.

EN LA ZONA DE ESTUDIO CONTAMOS YA CON ESTE SERVICIO, AUNQUE NO EN CONDICIONES MUY FAVORABLES, PUES SE CUENTAN CON GRANDES DEPOSITOS DE AGUA A NIVEL DEL PISO, DONDE SE COLOCARON UNAS LLAVES Y ES AQUI DONDE LA GENTE VA POR EL AGUA.

COMO YA SE MENSIONO; EN TODO EL PREDIO DESTINADO AL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS, YA SE ENCUENTRAN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DISPERSOS EN TODA LA ZONA DEL PREDIO DE MANERA IMPROVISADA.

EN REALIDAD NO HAY MUCHA CARENCIA DE AGUA EN ESTA ZONA, PUES EL POZO DE EXTRACCION SE ENCUENTRA A POCOS KILOMETROS DEL SITIO DE ESTUDIO, ADEMAS DE QUE ES UNA REGION DONDE TODAVIA ENCONTRAMOS CANALES Y LAGUNAS DE AGUA NATURAL, PORQUE ES UNA ZONA DE RESERVA ECOLOGICA.

LOS CONDUCTORES MAS IMPORTANTES LOS ENCONTRAMOS EN LAS AVENIDAS CANAL CHALCO Y LOS OLIVOS; ESTOS DAN SERVICIO A LAS COLONIAS DEL MAR, JARDINES DE SAN LORENZO Y EN NUESTRA ZONA DE ESTUDIO EL "MOLINO".

CONSIDERANDO QUE EL AGUA YA ESTA EN LA ZONA DE ESTUDIO ESTABLECIDA DE MANERA ESTRATEGICA POR DEPOSITOS; PODRIAMOS CONTEMPLAR POR EJEMPLO, LA POSIBILIDAD DE RAMALES SECUNDARIOS HACIA LOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS.

DRENAJE.

EN LOS RECORRIDOS EN LA ZONA DE ESTUDIO, ENCONTRAMOS QUE LA MAYORIA UTILIZAN FOSA SEPTICA, ALGUNAS BIEN CONSTRUIDAS Y OTRAS QUE NO CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS DE HIGIENE.

LAS FOSAS BIEN CONSTRUIDAS, CUENTAN CON UNA ZONA DE SECADO PARA ELIMINAR LOS LIQUIDOS. EL SISTEMA SI ES FUNCIONAL POR LAS CARACTERISTICAS PROPIAS DEL TERRENO Y SUS CONDICIONANTES GEOLOGICAS.

LA ZONA DE SECADO SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA MAXIMA DE 30 MTS (EN TERRENO PLANO) DE LA FOSA, RETIENE LOS SOLIDOS Y TRABAJA COMO UNA PLANTA DE TRATAMIENTO, TENIENDO UNA PENDIENTE APROXIMADAMENTE DE 20 CMS POR CADA 30 MTS.

ESTE SISTEMA FUE COPIADO DE ALGUNAS ZONAS YA ASENTADAS EN ESTA REGION, QUE TIENEN PEQUEÑAS PLANTAS DE TRATAMIENTOS; AUNQUE EN REALIDAD NO FUNCIONAN EN TODA SU CAPACIDAD.

TAMBIEN PUDIMOS OBSERVAR, QUE YA SE ENCUENTRAN REALIZADAS LAS EXCAVACIONES PARA ALOJAR LAS TUBERIAS DE DRENAJE; ES DECIR, SE CAMBIA EL SISTEMA DE FOSA SEPTICA, POR EL SISTEMA DE DRENAJE SUBTERRANEO (CONDUCCION DE AGUAS NEGRAS ENTUVADAS).

CONTAMOS CON ALGUNAS NORMAS Y CRITERIOS IMPORTANTES QUE NO SON LLEVADAS A LA REALIDAD. TALES COMO: LAS AGUAS NEGRAS NO PODRAN DESCARGARSE A CUERPOS RECEPTORES COMO RIOS, ARROLLOS, ETC. SIN PREVIO TRATAMIENTO; SIN EMBARGO, EN LA ZONA DE ESTUDIO SE VIOLAN EN DETERMINADAS ZONAS ESTAS NORMAS; POR EJEMPLO, DESCARGAN AGUAS NEGRAS SOBRE EL CANAL A MANTO ABIERTO QUE SE LOCALIZA SOBRE TODA LA AV. DE CANAL CHALCO, MISMO NOMBRE QUE RESIBE DICHO CANAL.

ALGUNAS COLONIAS ALEDAÑAS, SE DA EL TRATAMIENTO DE ESTAS AGUAS Y EN REALIDAD ALGUNAS DE ESTAS PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE AGUAS NEGRAS SE ENCUENTRAN EN CONSTRUCCION, ASI COMO TAMBIEN EL ENTUVAMIENTO DE LOS CANALES A CIELO ABIERTO QUE EXISTEN EN EL LUGAR, PREVIENDO QUE PUEDA EXISTIR CONTAMINACION DE LAS AGUAS SUBTERRANEAS.

COMO CONCLUSION DEL "DRENAJE", PODEMOS RESUMIR QUE APENAS SE ESTA TRABAJANDO EN ELLO, COMO YA CITAMOS SE ESTAN ABRIENDO LAS CEPAS PARA EL DRENAJE, ESTO ES OBIAMENTE EN LAS COOPERATIVAS DONDE ESTAN ESTABLECIDAS PLENAMENTE; PERO ESTO TRAE COMO CONSECUENCIA QUE TENEMOS YA UN PARAMENTRO PARA NUESTRO PROYECTO DE DRENAJE.

ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.

LA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO, SON SERVICIOS URBANOS QUE AUNQUE NO SON NECESARIOS PARA LA SUPERVIVENCIA, SI SE HAN CONVERTIDO EN SERVICIOS VITALES APARTIR DE LOS CUALES SE PUEDEN DESARROLLAR UN SIN NUMERO DE ACTIVIDADES YA SEA A NIVEL DE LA VIVIENDA, COMO DE LOS ESPACIOS DE USO URBANO: CALLES, PLAZAS, JARDINES Y ESPECIALMENTE PARA ELEMENTOS BASICOS DEL EQUIPAMIENTO URBANO: EDIFICIOS PARA LA EDUCACION, SALUD, COMERCIO, ABASTO, RECREACION, COMUNICACION Y LA ADMINISTRACION.

EN NUESTRA ZONA DE ESTUDIO, ENCONTRAMOS ESTOS SERVICIOS EN LAS COOPERATIVAS COLINDANTES, AUNQUE NO FUNCIONAN AL 100%; POR EJEMPLO, CONTAMOS YA CON TODA LA RED PRINCIPAL Y ACOMETIDAS HACIA LAS VIVIENDAS; SIN EMBARGO EN LA ZONA DEL PROYECTO A DESARROLLAR, EXISTE TAMBIEN LA RED PRINCIPAL LO QUE FALTAN SON LAS ACOMETIDAS A CADA VIVIENDA(LOTE), POR LO QUE LA GENTE OBTIENE LA LUZ, BAJANDOLA DE LOS POSTES ILEGALMENTE, POR ELLO AUN NO SE PAGAN RECIBOS DE LUZ; AUNQUE LA COMISION DE LUZ Y FUERZA ESTA ENTERADA DE DICHA SITUACION.

EN RELACION AL ALUMBRADO PUBLICO, SE ENCUENTRA INSTALADO TAMBIEN EN LA MAYORIA DE LAS CALLES, PERO FUNCIONANDO COMO A UN 40% Y EN ALGUNAS OTRAS UNICAMENTE EXISTEN LOS POSTES PERO SIN CABLEADO.

EN TERMINOS GENERALES LA ELECTRICIDAD Y EL ALUMBRADO, SE CUENTA YA CON ESTOS SERVICIOS, PERO FALTA MUCHO MANTENIMIENTO Y ASI LOGRAR UN BUEN FUNCIONAMIENTO.

EN NUESTRO PROYECTO DEBEMOS CONSIDERAR YA LOS PLANTEAMIENTOS REALIZADOS POR LUZ Y FUERZA.

TRANSPORTE PUBLICO.

EN LA CIUDAD DE MEXICO ES MUY IMPORTANTE EL TRANSPORTE PUBLICO, YA QUE LA CLASE TRABAJADORA, QUE ES LA PREDOMINANTE EN LA SOCIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, QUE NO CUENTAN CON LOS RECURSOS ECONOMICOS SUFICIENTES COMO PARA COMPRARSE SU PROPIO AUTOMOVIL O EL ALQUILER DE UN AUTO DE SITIO, POR LO TANTO TIENEN QUE RECURRIR A ESTE TIPO DE TRANSPORTE PARA PODER TRASLADARSE DE UN LUGAR A OTRO.

EN LA COLONIA EL "MOLINO" NO EXISTE ESTA EXEPCION, YA QUE ES GENTE DE POCOS RECURSOS ECONOMICOS Y TIENEN QUE HACER USO DEL TRANSPORTE PUBLICO, COMO SON: EL SISTEMA DE TRASPORTE METROPOLITANO (RUTA 100) Y COLECTIVOS.

EN LA ZONA DE ESTUDIO SE DA DA SERVICIO PUBLICO POR AV. PIRAÑA Y CANAL CHALCO, CON LAS LINEAS DE TRANSPORTE RUTA 100, QUE VA DEL METRO TAXQUEÑA-ZAPOTITLA; METRO DIVISION DEL NORTE-COL. DEL MAR; METRO TAXQUEÑA-TLAHUAC. TODAS ESTAS RUTAS PASAN EN LA COL. EL "MOLINO" POR LA AV. CANAL CHALCÓ Y AV PIRAÑA.

EXISTEN OTRAS RUTAS AUXILIARES QUE PUEDEN UTILIZARSE EN UN MOMENTO DADO, PERO SON COMPLICADAS EN SUS TRASBORDOS, POR LO TANTO DE MAYOR TIEMPO.

APESAR DE TODAS ESTAS RUTAS DE TRANSPORTE QUE MAS O MENOS SON COSTANTES EN SUS INTEVALOS DE TIEMPOS DE ESPERA, AUN SON INSUFICIENTES, POR LO TANTO PODRIA ABRIRSE LA POSIBILIDAD DE AUMENTAR UNIDADES O RUTAS DE TRANSPORTE, PARA QUE ESTE SEA MAS SUFICIENTE.

V. EQUIPAMIENTO URBANO.

EQUIPAMIENTO URBANO.

CONSIDERADO COMO EL SISTEMA DE ELEMENTOS QUE PERMITEN LA REPRODUCCION AMPLIADA DE LA FUERZA DE TRABAJO.

DENTRO DE LA DELIMITACION DE LA ZONA DE ESTUDIO TENEMOS EL SIGUIENTE EQUIPAMIENTO.

EDUCACION:

SE CUENTA CON UN JARDIN DE NIÑOS, OPERANDO CON 5 AULAS Y UN SOLO TURNO, ATIENDE A UNA POBLACION DE 150 ALUMNOS, LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCION SE CONSIDERA COMO BUENA.

UNA ESCUELA PRIMARIA CON 6 AULAS Y OPERA EN DOS TURNOS ATENDIENDO A UNA POBLACION DE 500 ALUMNOS, CON UNA CALIDAD DE CONSTRUCCION BUENA Y CON POSIBILIDADES DE AMPLIACION.

ESCUELA SECUNDARIA TECNICA CON 18 AULAS Y TALLERES, OPERANDO EN DOS TURNOS Y ATIENDE A UNA POBLACION DE 900 ALUMNOS Y UNA CALIDAD DE CONSTRUCCION BUENA.

ESCUELA TECNICA CONALEP, CUENTA CON 12 AULAS Y DOS TURNOS, CABE MENCIONAR QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN UN PROCESO DE CONSTRUCCION.

COMERCIO:

TENEMOS QUE SOLO SE CUENTA CON DOS MERCADOS

ESTABLECIDOS IRREGULARMENTE. LOS CUALES HAN SIDO EDIFICADOS EN SU MAYORIA IMPROVISADOS, SIN UN ORDEN Y CON UNA DIVERSIDAD DE MATERIALES, DE ACUERDO A LAS POSIBILIDADES ECONOMICAS DE LOS LOCATARIOS. TENIENDO ASI UN TOTAL DE 230 LOCALES EN LOS DOS MERCADOS, CONSIDERANDO ASI UNA CONSTRUCCION DE MALA CALIDAD.

RECREACION:

DE ACUERDO A LAS NECESIDADES PROPIAS DE LA POBLACION SE HAN ESTABLECIDO DOS CANCHAS DE FUTBOL, SIN QUE ESTAS TENGAN UN ORDEN NI MEDIDAS ESPECIFICAS.

CULTURA:

CENTRO CULTURAL; MENCIONAMOS ESTE EQUIPAMIENTO POR DESARROLLAR ACTIVIDADES RELACIONADAS AL RUBRO. YA QUE ESTA ESTABLECIDO EN UN LOCAL ADAPTADO Y EN MALAS CONDICIONES DE CONSTRUCCION.

IGLESIA; SE MENCIONA POR ESTAR OCUPANDO UN ESPACIO PARA ESTA ACTIVIDAD, SIN QUE POR ESTO EXISTA UNA IGLESIA DEFINIDA; SOLO SE ENCUENTRA PROVISIONAL Y EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

CONCLUSIONES: TENEMOS QUE POR LO GENERAL ES UNA ZONA CON ESCASO EQUIPAMIENTO DEBIDO A LOS RECIENTES ASENTAMIENTOS HUMANOS, PRINCIPALMENTE EN EL AREA DE SALUD Y EL ESTABLECIMIENTO ORDENADO DE LA DEMAS AREAS.

ANALISIS DEL EQUIPAMIENTO URBANO.

EDUCACION (JARDIN DE NIÑOS).

- POBLACION ACTUAL: 12 321 HABITANTES
- POBLACION QUE MARCA LAS NORMAS PARA UN EQUIPAMIENTO DE ESTAS CARACTERISTICAS: 1 560 HAB/AULA.
- RADIO DE INFLUENCIA: NO TIENE.
- 1 UNIDAD BASICA EXISTENTE: 5 AULAS.
- UN TURNO OPERADO POR LA S.E.P.

CONCLUSIONES:

- POBLACION QUE DEMANDA 12 321
- NORMA DE EQUIPAMIENTO $\frac{12\ 321}{1\ 560} = 7.89$
- SE REQUIERE 8 AULAS, LO CUAL OBTENEMOS UN DEFICIT DE 3 AULAS Y ATIENDE A UN 60% DE LA POBLACION.

EDUCACION (ESCUELA PRIMARIA).

- POBLACION ACTUAL: 12 321 HABITANTES.
- POBLACION SEGUN NORMAS: 475 HAB/AULA.
- RADIO DE INFLUENCIA POR NORMAS: REGIONAL 5 KMS. INTERIOR URBANO 350 MTS.
- UNIDAD BASICA EXISTENTE: 6 AULAS.
- DOS TURNOS OPERADOS POR LA S.E.P.

CONCLUSIONES:

- POBLACION QUE DEMANDA 12 321
- NORMA EQUIPAMIENTO $\frac{12\ 321}{475} = 25.9$

LO CUAL ATIENDE APROXIMADAMENTE UN 25% DEL TOTAL DE LA POBLACION, ENCONTRANDO UN GRAN DEFICIT QUE DEMANDA ESTE TIPO DE EQUIPAMIENTO.

EDUCACION (ESCUELA SECUNDARIA TECNICA).

- POBLACION ACTUAL: 12 321 HABITANTES.
- POBLACION SEGUN NORMAS: 2 860 HAB/AULAS.
- RADIO DE INFLUENCIA INDICADO POR NORMAS REGIONAL: 15KMS. INT.URBANO: 670MTS.
- DOS TURNOS OPERADOS POR LA S.E.P.
- UNIDADES BASICAS EXISTENTES: 18 AULAS

CONCLUSIONES:

- POBLACION QUE DEMANDA 12 321 = 4.3
- NORMA EQUIPAMIENTO 2 860 HAB/AULA

ES EVIDENTE QUE ESTE EQUIPAMIENTO CUMPLE CON UN SUPERABIT DE 13 AULAS, ATENDIENDO AL 100% A LA POBLACION.

EDUCACION: (CONALEP).

- POBLACION ACTUAL: 12 321 HABITANTES.
- POBLACION QUE MARCA LAS NORMAS PARA UN EQUIPAMIENTO DE ESTAS CARACTERISTICAS: 100 000 HABITANTES:
- RADIO DE INFLUENCIA INDICADO POR NORMAS REGIONALES: 30KMS. INFRAURBANO: 1 340MTS.
- UNIDAD BASICA EXISTENTE: 12 AULAS.
- DOS TURNOS OPERADOS POR LA S.E.P.

CONCLUSIONES:

ES EVIDENTE QUE ESTE EQUIPAMIENTO CUMPLE CON UN SUPERABIT, LA DEMANDA DE EDUCACION CON LO QUE RESPECTA A ESTE GENERO DE EQUIPAMIENTO NO JUSTIFICANDOSE PARA LA POBLACION DONDE SE ENCUENTRA EN UN AREA URBANA.

COMERCIO: (MERCADO).

- POBLACION ACTUAL: 12 321 HABITANTES.
- PORCENTAJE DE POBLACION: 100%
- RADIO DE INFLUENCIA SEGUN NORMAS: 900 MTS.
- TIEMPO DE RECORRIDO: 30 MINUTOS.
- UNIDADE BASICAS EXISTENTES Y CAPACIDAD MAXIMA DE USO:
125 HAB/LOCAL.
- UNIDADES REQUERIDAS: $12\ 321\ \text{HAB}/125/\text{HAB}/\text{LOCAL} = 98.56$.
- UNIDADES NECESARIAS: 99 LOCALES.
- UNIDADES EXISTENTES: 230 LOCALES.
- DIFERENCIA: 131 LOCALES.

CONCLUSIONES:

ES NOTORIO QUE CUMPLE CON UN SUPERABIT, LA DEMANDA DE COMERCIO CON LO QUE RESPECTA A ESTE GENERO DE EQUIPAMIENTO, CABE SEÑALAR QUE EL ESTADO DE LOS MERCADOS SE ENCUENTRAN EN MALAS CONDICIONES, SIN MANTENIMIENTO Y ESTABLECIDOS DE UNA MANERA PROVISIONAL, SIN UNA INFRAESTRUCTURA DEFINIDA.

VI. VIVIENDA.

VIVIENDA.

A) CALIDAD DE LA VIVIENDA:

PARA PODER REALIZAR LAS PROPUESTAS EN CUANTO A VIVIENDAS, EN TERMINOS DE LOS PROGRAMAS NECESARIOS PARA LA ZONA DE ESTUDIO, SERA NECESARIO DAR CATEGORIAS A LA VIVIENDA EXISTENTE EN LA ZONA, APARTIR DE SUS CARACTERISTICAS ESPECIFICAS IMPORTANTES EN CUANTO A MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS; ASI COMO LA CARENCIA O NO DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y SU GRADO DE DETERIO-DO O ESTADO FISICO.

AL DAR CATEGORIAS A LA VIVIENDA NOS PERMITIRA ANALIZAR EL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ESTUDIO.

PARA PODER DAR CATEGORIAS A LAS DIFERENTES VIVIENDAS DE LA ZONA ESTUDIADA NECESITAREMOS:

1.- DETECTAR ZONAS DE VIVIENDAS CON CARACTERISTICAS SEMEJANTES.

2.- DETECTAR NUMERO DE VIVIENDAS SEGUN CARACTERISTICAS Y PORCENTAJE QUE REPRESENTA EN RELACION AL TOTAL DE LAS VIVIENDAS.

EN CUANTO AL PUNTO No 1 TENEMOS QUE:

LAS MANZANAS 20, 2, 18 y 5; REPRESENTAN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

CONSTRUIDAS A BASE DE TABICON EN MUROS, LOSAS DE VIGETA Y BOVEDILLA Y PISOS DE CEMENTO; ESTA DISTRIBUIDA COMO LO INDICA EL CROQUIS No 1; AUN NO CUENTAN CON INFRAESTRUCTURA (RED DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAJE Y PAVIMENTACION) SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE CONSTRUCCION Y UNICAMENTE CUENTAN CON SERVICIO ELECTRICO Y EN CUANTO AL TRANSPORTE URBANO SE CUENTA CON ESTE SERVICIO EN LAS VIALIDADES PRINCIPALES (CANAL CHALCO Y AV. PIRAÑA). LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN TERMINOS GENERALES, ES REGULAR (YA QUE UNICAMENTE CUENTAN CON EL PIE DE CASA Y ALGUNAS ESTAN EN CONSTRUCCION EN EL PRIMER NIVEL).

EN CUANTO A EQUIPAMIENTO URBANO, TENEMOS QUE NO SE CUENTA CON UNO ESTABLECIDO.

ESTE TIPO DE VIVIENDA REPRESENTA EL 61.3% DEL TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES EN LA ZONA DE ESTUDIO.

LAS MANZANAS 1 Y 3.

ESTAN CONSTRUIDAS A BASE DE TABIQUE APARENTE EN MUROS, LAS LOSAS SON DE BOVEDAS TABICADAS CON UNA CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO DE 5 CMS DE ESPESOR, EL 50% DEL TOTAL DE ESTAS VIVIENDAS SON PIE DE CASA Y EL OTRO 50% RESTANTE CUENTAN CON EL PRIMER NIVEL Y SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDAS COMO LO INDICA EL CROQUIS No 1.

EN CUANTO A INFRAESTRUCTURA (RED DE DRENAJE, AGUA POTABLE

Y PAVIMENTACION), SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE CONSTRUCCION; UNICAMENTE CUENTAN CON SERVICIO ELECTRICO.

EN CUANTO A SERVICIO URBANO, TIENEN LAS MISMAS CONDICIONES QUE LAS MANZANAS ANTES DESCRITAS (TRANSPORTES).

LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN TERMINOS GENERALES ES BUENA; PERO REQUIERE DE MANTENIMIENTO PARA SU CONSERVACION. EN LO REFERENTE AL EQUIPAMIENTO URBANO ES IDENTICO A LO DESCRITO EN LAS MANZANAS ANTERIORES.

ESTE TIPO DE VIVIENDA REPRESENTA EL 14.7% DE LA VIVIENDA TOTAL DE LA ZONA DE ESTUDIO.

LAS MANZANAS 19 Y 21.

CONSTRUIDAS A BASE DE TABICON EN MUROS, LA TECHUMBRE ES DE LAMINA DE CARTON Y PISOS DE CEMENTO; LA MAYORIA TIENE LA CARACTERISTICA DE SER UN CUARTO REDONDO.

EN CUANTO A EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PRESENTA LAS MISMAS CARACTERISTICAS ENUNCIADAS ANTERIORMENTE.

LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN TERMINOS GENERALES ES MALA, REPRESENTA EL 18.4% DEL TOTAL.

MANZANA 24.

CONSTRUIDA A BASE DE CARTON EN MUROS Y TECHUMBRE, PISOS DE TIERRA. SE ENCUENTRA LOCALIZADA COMO LO INDICA EL CRO-QUIS No 1.

EN CUANTO A EQUIPAMIENTO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA PRESENTA LAS MISMAS CARACTERISTICAS QUE LAS ANTERIORES.

LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN TERMINOS GENERALES ES PESIMA; REPRESENTA EL 5.5% DEL TOTAL DE LA VIVIENDA DE LA ZONA DE ESTUDIO.

CABE MENCIONAR QUE LAS "MANZANAS 19, 21 Y 24", SE ENCUENTRAN EN PROYECTO DE VIVIENDA.

MEJOR VIVIENDA.

CON EL FIN DE HACER EFECTIVA LA CATEGORIZACION DE LA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ESTUDIO, APARTIR DE SUS CARACTERISTICAS ESPECIFICAS IMPORTANTES EN CUANTO A MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS CONSTRUCTIVOS; DIREMOS QUE LAS QUE SE ENCUENTRAN EDIFICADAS EN LAS MANZANAS 1 Y 3, SON LAS QUE ESTAN EN MEJORES CONDICIONES DE CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO.

FUERON CONSTRUIDAS A BASE DE TABIQUE APARENTE EN MUROS, LAS LOSAS Y ENTREPISOS SON DE BOVEDAS TABICADAS, CON UNA CAPA DE COMPRESION DE 5 CMS DE ESPESOR, EL 50% DEL TOTAL DE ESTA VIVIENDA SON PIE DE CASA Y EL 50% RESTANTE CUENTAN CON EL 1° NIVEL.

EN CUANTO A INFRAESTRUCTURA (RED DE DRENAJE, AGUA POTABLE Y PAVIMENTOS) SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE CONSTRUCCION, UNICAMENTE CUENTAN CON SERVICIO ELECTRICO.

EN RELACION AL TRANSPORTE URBANO, SI CUENTAN CON ESTE EN LAS VIALIDADES PRINCIPALES (CANAL DE CHALCO Y AV. PIRANA) CON DEFICIENCIAS.

EL EQUIPAMIENTO URBANO ESTA EN FORMA PROVISIONAL (DEFICIENTE) HABLANDO EN TERMINOS DE LA VIVIENDA EN CUANTO A LA CALIDAD DE ESTA, DIREMOS QUE SON LAS QUE SE ENCUENTRAN EN MEJORES CONDICIONES DE TODA LA ZONA DE ESTUDIO; CUENTAN YA CON UN DISEÑO EN EL ASPECTO FUNCIONAL, FORMAL Y UN SISTEMA CONSTRUCTIVO ANALIZADO. EN TERMINOS GENERALES ES BUENA, PERO REQUIERE DE MANTENIMIENTO PARA SU CONSERVACION.

ESTE TIPO DE VIVIENDA REPRESENTA EL 14.7% DE LA VIVIENDA TOTAL DE LA ZONA DE ESTUDIO.

B) INVENTARIO:

EL INVENTARIO ES NECESARIO LLEVARLO A CABO PARA SABER ENQUE CONDICIONES SE ENCUENTRA LA COLONIA, CONQUE ELEMENTOS CONTAMOS (EDIFICIOS, EQUIPAMIENTO, ETC.) Y ENQUE CANTIDADES.

ESTE INVENTARIO SE ABOGARA PARTICULARMENTE A LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS EXISTENTES Y A LA INFRAESTRUCTURA.

EN LA ZONA DE ESTUDIO TENEMOS LA SIGUIENTE SITUACION:

SE CUENTA CON SEIS COOPERATIVAS EN LA ZONA:

1.- ALLEPEILALLI.	384	VIVIENDAS.
2.- USCUBI.	284	VIVIENDAS.
3.- CECUALLI.	200	VIVIENDAS.
4.- CANANEA.	1 200	VIVIENDAS.
5.- TILALTENCO.	500	VIVIENDAS.

TODAS ESTAS COOPERATIVAS YA SE ENCUENTRAN ESTABLECIDAS Y CON EL NUMERO DE VIVIENDAS ANTES MENCIONADAS, EXCEPTO UASIPUNCO Y TILALTENCO, QUE SE ENCUEN-

TRAN EN PROYECTO (YA TIENEN ASIGNADOS LOS PREDIOS, FALTANDO UNICAMENTE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA).

ALLEPEILALLI OCUPA LA MANZANA 20 Y SE ESTABLECIO APARTIR DE 1985; USCUBI OCUPA LA MANZANA 2 Y SE ASENTO EN 1985; CECUALLI SE ESTABLECE EN AL MANZANA 1 Y FUE EN 1985; CANANEA OCUPA LA MANZANA 18, 5 Y 3 Y SE CONSTITUYE EN 1985; TILALTENCO OCUPA LA MANZANA 19 Y 21 Y SE LES DESIGNA ESTAS MANZANAS EN 1991; UASIPUNCO OCUPA LA MANZANA 24 Y SE ESTABLECIO EN 1988.

CONTAMOS TAMBIEN CON DOS ESCUELAS (PRIMARIA Y SECUNDARIA); UNA ESCUELA MEDIA SUPERIOR (CONALEP); UN CENTRO DE CONVIVENCIA (CENTRO DE BAILE CON 120 PERSONAS APROX.); UN CONSULTORIO MEDICO, DOS MERCADOS (PROVISIONALES), DOS FARMACIAS, UNA CAPILLA Y TIENDAS PEQUEÑAS.

SE CUENTA CON REDES DE AGUA POTABLE, ALUMERADO, EN ALGUNAS COLONIAS YA SE CUENTA CON REDES DE DRENAJE PERO ALN NO CON EL SUMINISTRO, NO SE TIENE PAVIMENTACION DE CALLES, UNICAMENTE EXISTEN EN LAS AVENIDAS PRINCIPALES.

VIVIENDA	RESUMEN DEL INVENTARIO.
	2 068
EQUIPAMIENTO	PRIMARIA 1
	SECUNDARIA 1
	ESC. MED. SUP. 1
	CITRO CONV. 1
	CONS. MED. 1
	MERCADOS 2
	FARMACIAS 2
	CAPILLAS 1
	TIENDAS PEQ. 15 APROX.

INFRAESTRUCTURA

RED DE AGUA POTABLE

RED DE DRENAJE

ALUMBRADO

EN RESUMEN ES CON LO QUE CONTAMOS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

C) INCIDENCIA EN EL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO EN LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA.

DADAS LAS CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA EN EL 'MOLINO', ES UNA ZONA QUE EN LOS ULTIMOS AÑOS (1985-A LA FECHA) SE HA VENIDO URBANIZANDO.

LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS EN FORMA DEFINITIVA SE DAN APARTIR DE 1985 CON LAS COOPERATIVAS ALLEPETILLI, USCOCI Y CANANEA QUE HACEN UN TOTAL DE 2 068 VIVIENDAS Y PARA 1988, LAS COOPERATIVAS UASIPUNCO TOMA POSECCION DE SUS MANZANAS, ESTABLECIENDOSE EN UN LUGAR CON VIVIENDAS PROVISIONALES, DEBIDO A QUE AUN NO CUENTAN CON UN PROYECTO URBANO-ARQUITECTONICO, PERO LO ESTAN ELABORANDO Y LA COOPERATIVA TLALTENCO SE ESTABLECE EN FORMA SIMILAR UN AÑO DESPUES.

ESTAS COOPERATIVAS TIENEN UN ASENTAMIENTO, EN UN PRINCIPIO COMO INVACION EN TERRENOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL., DESTINADO A RESERVA TERRITORIAL HABITACIONAL.

ESTA INVACION SE PRESENTA EN FORMA ORGANIZADA, POR LO TANTO LA SITUACION PROBOCA QUE SE PRESENTEN UNA SERIE DE CONVENIOS, TANTO POR PARTE DE LAS COOPERATIVAS COMO POR PARTE DE FONHAPO (FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES) QUIEN ES ELQUE FINANCI LA COMPRA-VENTA DE TERRENOS Y DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA, QUE SE DA COMO AUTOCONSTRUCCION CUYAS CARACTERISTICAS ES LA CONSTRUCCION DE UN PIE DE CASA CON FACTIVILIDAD DE CRECIMIENTO COMO

PROGRAMA A FUTURO; TENEMOS QUE SE CONSIDERARA UNA ZONA CON USO HABITACIONAL PRINCIPALMENTE DOTANDOSELE DE SUS RESPECTIVOS SERVICIOS (QUE HOY CARECEN) ASI COMO SU EQUIPAMIENTO.

D) DEFICIT:

ES MUY IMPORTANTE CONOCER EL DEFICIT, PORQUE AL REALIZAR ESTE ANALISIS TENDREMOS EN NUESTRO CASO EL NUMERO DE VIVIENDAS QUE REQUERIMOS PARA REQUERIR CON LA DEMANDA DA LA ZONA DE ESTUDIO.

TENEMOS EN ESTA ZONA DE ESTUDIO UNA DENSIDAD DE POBLACION QUE ASCIENDE A 400 HAB/HA (SEGUN NORMAS DEL D.D.F) EN UN AREA LIBRE EN TODA LA ZONA DE 23.834679 HA. Y DE LA CUAL EL 60% DE ESTA AREA ESTA DESTINADA A VIVIENDA (ESTE PORCENTAJE ES SEGUN FONHAPO) Y QUE EQUIVALE A 14.300807HA.

EL PORCENTAJE RESTANTE ES UTILIZADO PARA EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA, AREAS VERDES, ETC. COMO SE ESPECIFICA EN EL INCISO DENOMINADO PROGRAMA.

TENEMOS ADEMAS UN PORCENTAJE DE MIEMBROS POR FAMILIA QUE ES DE 6.32 SEGUN ENCUESTAS REALIZADAS EN ZONA DE ESTUDIO EL DEFICIT ES:

$$\text{DEFICIT} = \text{DENSIDAD DE POBLACION} \times \text{AREA DISPONIBLE} - \text{MIEMBRO/FAMILIA.}$$
$$\text{DEFICIT} = 400 \text{ HAB/HA} \times 14.300807 \text{ HA} - 6.32 = 905.00 \text{ VIVIENDAS}$$

CON EL OBJETO DE CONTRIBUIR A OBTENER LA MAXIMA EFICIENCIA EN EL APROBAMIENTO DEL USO DEL SUELO, DEBERAN APLICARSE LOS CRITERIOS DE DENSIFICACION QUE SATISFAGAN LAS NECESIDADES DEL PROGRAMA DE VIVIENDA, DEL ESTUDIO ECONOMICO DE AQUELLO A LOS REGLAMENTOS VIGENTES EN LA LOCALIDAD, SOLUCIONANDO ASI EN FORMA EQUILIBRADA LAS NECESIDADES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS DE LOS USUARIOS

AREA VALDIA	23.834679 HA.
MIEMBROS POR FAMILIA	6.32
LOTE TIPO UNIFAMILIAR	91.00 M2
LOTE TIPO MULTIFAMILIAR	397.056 M2

SE DA LA PROPUESTA A MEDIANO PLAZO, YA QUE DE ACUERDO A LAS NECESIDADES, EXISTENTES EN LA ZONA, SON ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y SE SOMETEN A CONSTANTES CAMBIOS POLITICOS DE APROPIACION DEL SUELO.

SEGUN NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VIVIENDA	60.00%
VIALIDAD(INCLUYE ESTACIONMIENTOS)	22.86%
AREAS VERDES	5.00%
EQUIPAMIENTO	12.14%

100.00%

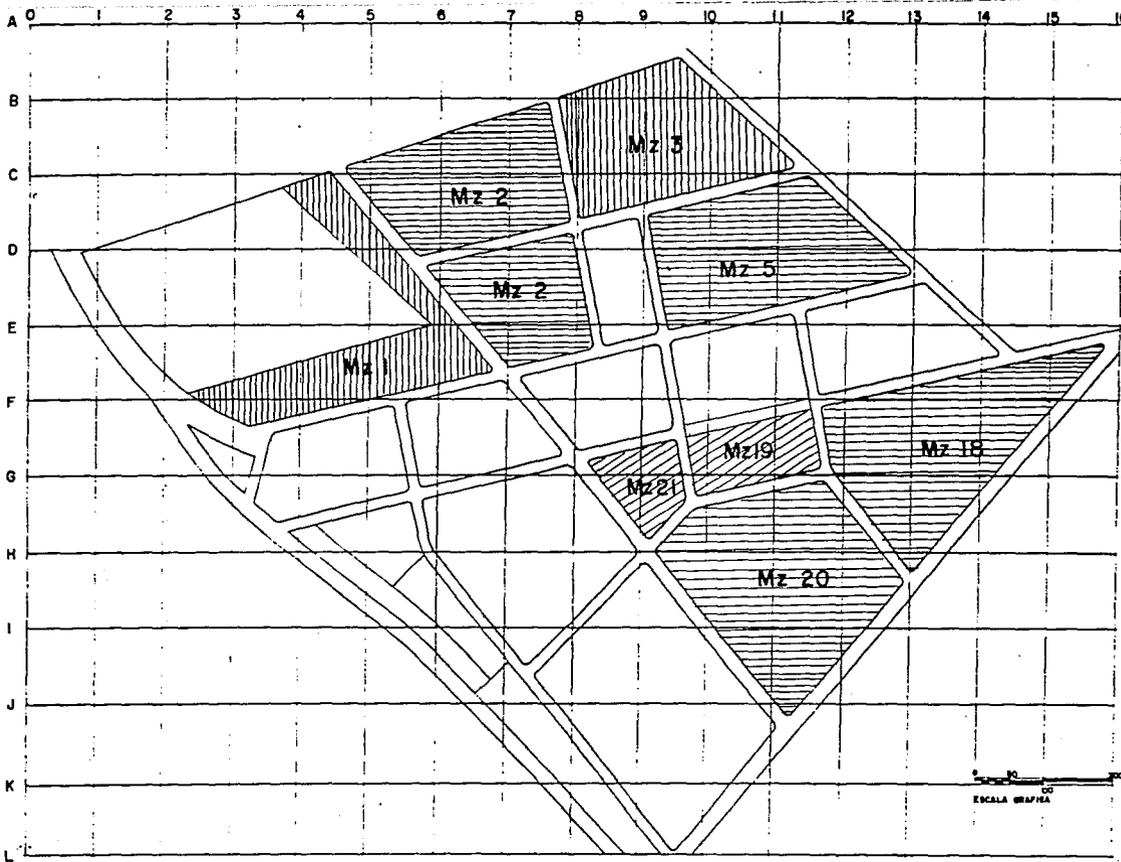
PARA PODER CALCULAR LA PROYECCION DE LA VIVIENDA (MEDIANO Y LARGO PLAZO) NECESITAMOS LA TAZA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LA DELEGACION IZTAPALAPA; OBTUVIMOS UNA TAZA PROMEDIO DE 2.49% ANUAL, SEGUN INFORMACION DEL PLAN PARCIAL DE LA MISMA DELEGACION.

DE ACUERDO AL ANALISIS QUE SE HA HECHO SE DA UNA PROPUESTA DE PROYECTO A MEDIANO PLAZO QUE VA DE 1991-2000 AÑOS.

PROYECCION DE VIVIENDA.

MEDIANO PLAZO: 1991 - 2000 = 905 VIVIENDAS.

FOR LO TANTO EL DEFICIT TOTAL DE LA VIVIENDA QUE TENDREMOS PARA EL AÑO 2000 (MEDIANO PLAZO) SERA DE 905 VIVIENDAS.



FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

- CONSTRUIDAS A BASE DE TABICÓN EN MUROS, LOSAS DE VISUETA Y BOVEDILLA PISOS DE CEMENTO.
- CONSTRUIDAS A BASE DE TABIQUE ROJO APARENTE EN MUROS, LOSAS DE BOVEDAS TASCADAS Y PISOS DE CEMENTO
- CONSTRUIDAS A BASE DE TABICÓN EN MUROS, TECHUMBRE DE LAMINA DE CARTÓN Y PISOS DE CEMENTO

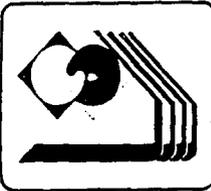


CÍRCULOS DE LOCALIZACIÓN

PLANO: CLAVE:
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

COTAS: ESCALA: FECHA:

ASESORES	INTEGRANTES:



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA



VII. ANALOGIA DE LA VIVIENDA.

LA CASA HABITACION.

LA CASA HABITACION ES EL SOPORTE MATERIAL DE LA REPRODUCCION DE LA FUERZA DE TRABAJO; ES UN OBJETO ARQUITECTONICO INDISPENSABLE EN LA VIDA DEL HOMBRE, CUYAS FUNCIONES MAS IMPORTANTES QUE DESEMPEÑA SON:

RELACION, RECREACION, RECUPERACION Y SERVICIOS.

COMPOSICION ARQUITECTONICA.

1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

PLANTEAR UN PLAN O UNA POLITICA DE VIVIENDA, EN DETERMINAR LOS OBJETIVOS QUE SE QUIERAN ALCANZAR EQUIVALE A VIAJAR SIN RUMBO, NI BRUJULA, LA CLASIFICACION DE LOS OBJETIVOS NO ES SIN EMBARGO UNA TAREA SENCILLA YA QUE ESTAS MUY A MENUDO SE CONTRAPONEN ENTRE SI Y ES NECESARIO RESOLVER CON UN SENTIDO PROFUNDO LAS CONTRADICCIONES Y ENCONTRAR LA MANERA DE RECONCILIARLOS, ES UN AFRONTAR CONTRADICCIONES ENTRE OBJETIVOS TALES COMO LA ORIENTACION DE LA OFERTA DE LA VIVIENDA HACIA LOS CRECIENTES CENTROS INDUSTRIALES CON LA REVITALIZACION DE LA REGIONES ECONOMICAS DEPRIMIDAS, O LA SATISFACCION DE LAS DEMANDAS MAS URGENTES DE NUEVA VIVIENDA CON UN OBJETIVO TAL COMO LA NECESIDAD DE REGENERAR LAS ZONAS DE TUGRICOS.

EN LA MISMA FORMA SE MANIFIESTAN CONTRADICCIONES ENTRE LA DENSIFICACION DE LA VIVIENDA Y LA ESCALA HUMANA QUE DEBE SER RESPETADA ENTRE LA ESTANDARIZACION Y LA DIVERSIDAD, ENTRE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y LA UNIFAMILIAR.

ESTAS CONTRADICCIONES SON INHERENTES AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y UNA SABIA POLITICA EN LA MATERIA, BUSCA QUE TODOS ESTOS OBJETIVOS Y NECESIDADES ENCUENTREN SU OPORTUNIDAD Y LEGITIMA SATISFACCION, SIN SACRIFICAR UNOS EN ARAS DE OTROS, UN JEFE DE FAMILIA PRUDENTE SIEMPRE TIENE LUGAR PARA CADA UNO DE LOS MIEMBROS DE SU FAMILIA, UNA POLITICA UNILATERAL DE VIVIENDA ES PRESAGIO SIEMPRE DE TENSIONES QUE SE ACUMULAN Y TENDRAN QUE ESTALLAR.

LA DIVERSIFICACION SOCIAL, ECONOMICA, URBANISTICA Y ARQUITECTONICA DE LA VIVIENDA SIN CAER EN LA ATOMIZACION, DISPERSION Y ANARQUIA, ES UN CURSO CUYO ACIERTO ESTA AMPLIAMENTE DOCUMENTADO MAS QUE UN UNA TESIS DE UN POCO DE TODO, SE TRATA DE AFIRMAR QUE DEBE HABER UN POCO PARA TODOS Y QUE PARA TODO HAY UN SITIO Y UNA OPORTUNIDAD.

CUANDO SE ABORDA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SE DICHA SU ENORME MAGNITUD, LOS GRANDES RESAGOS QUE PADECIMOS Y LOS RECURSOS QUE SE QUIEREN, SOBRE UN SENTIMIENTO DE FRUSTACION E IMPORTANCIA.

COMO YA SE MENCIONA, SE CONSTRUIRA VIVIENDA PARA CLASE TRABAJADORA, CON DIMENSIONES MINIMAS, POR MEDIO DE UN FINANCIAMIENTO PROPORCIONADO POR FONHAPO; TODO ESTO ES ORGANIZADO POR LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA ZONA DE ESTUDIO.

2.- INVESTIGACION:

LA INVESTIGACION POR SER SISTEMATICA, GENERA PROCEDIMIENTOS, PRESENTA RESULTADOS Y DEBE LLEGAR A CONCLUSIONES, YA QUE LA SOLA RECOPIACION DE DATOS O HECHOS Y AUN SU TABULACION NO SON INVESTIGACIONES, SOLO FORMA PARTE IMPORTANTE DE ELA, LA INVESTIGACION TIENE RAZON DE SER

FOR SU PROCEDIMIENTOS Y RESULTADOS OBJETIVOS.

TODA INVESTIGACION SE REALIZA PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO DE VIVIENDA, TRATA DE SER LO MAS REAL POSIBLE BASADO EN VISITAS DE CAMPO, ENTREVISTAS Y EN BIBLIOGRAFIAS RELACIONADAS CON EL TEMA, YA QUE SOLO DE ESTA MANERA EL PROYECTO SERA TAMBIEN REAL Y SOLO HACI PODRA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS.

ENTRE MAS PROFUNDA SEA LA INVESTIGACION SERA MAS OBJETIVO EL PROYECTO, DENTRO DE LOS ASPECTOS DE INVESTIGACION SE ENCUENTRAN: EQUIPAMIENTO, ASPECTOS FISICO-NATURALES, SOCIALES, ECONOMICOS, INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS, ETC. Y QUE APARECEN EN FORMA MAS DETALLADA EN PAGINAS ANTERIORES.

3.- PROGRAMA DE PARTES.

EL PROGRAMA DE PARTES ES UN ANALISIS, TANTO DE MOVILIARIO, ACTIVIDADES, CIRCULACIONES, ETC, PARA PODER DETERMINAR ESPACIOS ARQUITECTONICOS QUE CUMPLAN CON, CADA UNA DE LAS ACTIVIDADES A QUE VAN DIRIGIDAS, PARA SATISFACER DE MANERA OPTIMA.

COMO YA SE MENCIONO, ESTE PROGRAMA DE PARTES DEBEMOS REALIZAR UN DETALLADO ESTUDIO SOBRE EL MOVILIARIO Y EQUIPO, YA QUE ES DETERMINANTE EN LOS ESPACIOS ARQUITECTONICOS QUE SE GENEREN.

A) MOVILIARIO.

LA EVALUACION DE UN PROYECTO DE VIVIENDA, IMPLICA UN ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS HUMANAS Y SU RELACION CON LAS ACTIVIDADES,

QUE SE DESARROLLEN EN LA VIVIENDA, ASI COMO LOS REQUERIMIENTOS MINIMOS RESPECTO A LOS ESPACIOS NECESARIOS DE LOS USUARIOS.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN NORMAS DE VIVIENDA INFONAVIT RESPECTO AL MOVILIARIO MINIMO QUE DEBE CONTENER CADA UNO DE LOS ESPACIOS QUE INTEGRAN LA VIVIENDA, SE CONSIDERO EN EL PRESENTE ESTUDIO EL MOVILIARIO BASICO INDISPENSABLE PARA LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES PRIMARIAS.

LAS DIMENSIONES ESTAN DADAS EN FUNCION DEL MOVILIARIO EXISTENTE EN EL MERCADO, SE BUSCO QUE LOS RESULTADOS DE LA EVALUACION FUERAN LOS MAS APEGADOS A LA REALIDAD POR LO QUE NO SE TOMARON EN CUENTA DIMENSIONES ESPECIALES.

ACTIVIDADES.

COMER: INGERIR ALIMENTO; PARA LO CUAL SE REQUIERE DE UN LUGAR ESPECIFICO EN EL CUAL SE PUEDA DAR ESTA ACTIVIDAD, ADEMAS DE NECESITAR LOS MUEBLES NECESARIOS.

DORMIR: ACTO EN EL CUAL EL CUERPO PERMANECE INACTIVO Y HASTA CIERTO PUNTO INCONCIENTE POR LO TANTO DEBE DARSE EN UN LUGAR SEGURO Y CON UN AMBIENTE AGRADABLE AL RESGUARDO DE LA INTERPERIE.

COCINAR: ACTIVIDAD ENCAMINADA A LA PREPARACION DE LOS ALIMENTOS; PARA LO CUAL TAMBIEN REQUIERE DE UN ESPACIO HASTA CIERTO PUNTO ESPECIAL DADA LAS CARACTERISTICAS DE LA ACTIVIDAD, COMO ES LIMPIEZA DE LOS UTENCILIOS, POR LO QUE REQUIERE DE UN FREGADERO O TARJA.

ASEARSE: ACTIVIDAD NECESARIA COMO LAS ANTERIORES, QUE NO PERMITE ESTAR EN LAS CONDICIONES DE HIGIENE PERSONALES, ESTA ACTIVIDAD TAMBIEN REQUIERE DE UN ESPACIO ESPECIFICO CON LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA (AGUA Y DRENAJE).

ESTAS SON LAS ACTIVIDADES BASICAS QUE SE DAN EN LA CASA HABITACION DE LAS CUALES SE DERIVAN OTRAS, COMO SON LAS ENUNCIADAS A CONTINUACION.

RELACION Y RECREACION	LOCAL ESPECIAL	LOCAL COMUN	EQUIPO O MOVILIARIO.
RECIBIR VISITAS	SALA	COMEDOR, ESTANCIA, SALA	SOFA, SILLONES, SILLAS
COMEDOR CON VISITAS Y PLATICAR	COMEDOR PRINCIPAL	COMEDOR	SILLAS, MESA
LEER Y ESCRIBIR	BIBLIOTECA, ESTUDIO, DESPACHO	ESTANCIA, RECAMARA, COMEDOR	ESCRITORIO, LIBRERO, MESA, SILLA.
BEBER	BAR	ESTANCIA	CANTINA, BANCAS
OIR MUSICA	SALA DE MUSICA	ESTANCIA	RADIO, TELEVISION, ETC.
JUGAR	JARDIN, SALA DE JUEGOS	ESTANCIA	MESA, SILLAS ETC.
COSER	COSTURERO	RECAMARA	MANICUI, MAQUINAS. ARMARIO
BAILLAR	PISTA	SALA	APARATOS MUSICALES
REZAR	ORATORIO	RECAMARA	ALTAR, RECLINATORIOS
JUEGOS DE NIÑOS	RECAMARA, JARDIN	CUARTO NIÑOS	ARMARIO PARA JUGUETES.

DIAGRAMA DE INTERRELACION ESPACIAL

	ACCESO PRINCIPAL	SALA	COCHERA	1/2 BAÑO	COMEDOR	DESAYUNADOR	COCINA	DESPENSA	PATIO DE SERVICIO	RECAMARA	BAÑO COMPLETO
ACCESO PRINCIPAL		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA							
SALA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA						
COCHERA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA					
1/2 BAÑO	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA				
COMEDOR	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA
DESAYUNADOR	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA				
COCINA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA					
DESPENSA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA						
PATIO DE SERVICIO	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA							
RECAMARA	RELACION DIRECTA		RELACION DIRECTA								
BAÑO COMPLETO	RELACION DIRECTA	RELACION DIRECTA									

SIMBOLOGIA

RELACION DIRECTA

RELACION INDIRECTA

RELACION NULA



SINTESIS DEL CUATRO DE INTERRELACION ESPACIAL

RELACION DIRECTA

ACCESO PRINCIPAL	-	SALA
ACCESO PRINCIPAL	-	COCHERA
SALA	-	COMEDOR
SALA	-	1/2 BAÑO
SALA	-	RECAMARA
COMEDOR	-	DESAYUNADOR
COCINA	-	COMEDOR
COCINA	-	DESAYUNADOR
COCINA	-	PATIO DE SERVICIO
RECAMARA	-	BAÑO COMPLETO

RELACION INDIRECTA

1/2 BAÑO	-	ACCESO PRINCIPAL
COMEDOR	-	ACCESO PRINCIPAL
COCINA	-	ACCESO PRINCIPAL
SALA	-	COCHERA
SALA	-	DESAYUNADOR
SALA	-	COCINA
1/2 BAÑO	-	DESAYUNADOR
1/2 BAÑO	-	COCINA
COMEDOR	-	DESPENSA

RELACION NULA

ACCESO PRINCIPAL	-	DESAYUNADOR	1/2 BAÑO	-	DESPENSA
ACCESO PRINCIPAL	-	DESPENSA	1/2 BAÑO	-	PATIO DE SERVICIO
ACCESO PRINCIPAL	-	PATIO DE SERVICIO	1/2 BAÑO	-	RECAMARA
ACCESO PRINCIPAL	-	RECAMARA	1/2 BAÑO	-	BAÑO COMPLETO
ACCESO PRINCIPAL	-	BAÑO COMPLETO	COMEDOR	-	PATIO DE SERVICIO
SALA	-	DESPENSA	COMEDOR	-	RECAMARA
SALA	-	PATIO DE SERVICIO	COMEDOR	-	BAÑO COMPLETO
SALA	-	BAÑO COMPLETO	DESAYUNADOR	-	DESPENSA
COCHERA	-	1/2 BAÑO	DESAYUNADOR	-	PATIO DE SERVICIO
COCHERA	-	COMEDOR	DESAYUNADOR	-	BAÑO COMPLETO
COCHERA	-	DESAYUNADOR	COCINA	-	RECAMARA
COCHERA	-	COCINA	COCINA	-	BAÑO COMPLETO
COCHERA	-	DESPENSA	DESPENSA	-	PATIO DE SERVICIO
COCHERA	-	PATIO DE SERVICIO	DESPENSA	-	RECAMARA
COCHERA	-	RECAMARA	DESPENSA	-	BAÑO COMPLETO
COCHERA	-	BAÑO COMPLETO	P. DE SERVICIO	-	RECAMARA
1/2 BAÑO	-	DESPENSA	P. DE SERVICIO	-	BAÑO COMPLETO

REQUERIMIENTOS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

LOS LOCALES DE LAS EDIFICACIONES SEGUN SU TIPO, DEBERAN TENER COMO MINIMO LAS DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS QUE SE ESTABLECE EN LA SIGUIENTE TABLA, Y LAS QUE SE SEÑALEN EN LAS NOR MAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL CORRESPONDIENTE:

TIPOLOGIA	LOCALES HABITACIONALES	AREA O INDICE	LADO (MTS).	ALTURA	OBSERVACIONES
HABITACION	RECAMARA UNICA O PRINCIPAL	7.00 M ²	2.40	2.30	
	RECAMARA ADICIONAL Y ALCOBA	6.00 M ²	6.00	2.30	
	ESTANCIA	7.30 M ²	2.60	2.30	
	COMEDORES	6.30 M ²	2.40	2.30	
	ESTANCIA - COMEDOR (INTEGRADOS)	13.60 M ²	2.60	2.30	
	COCINA	3.00 M ²	1.50	2.30	
	CUARTO DE LAVADO	1.68 M ²	1.40	2.10	
	CUARTO DE ASEO, DESPENSAS Y SIMILARES			2.10	
	BAÑOS Y SANITARIOS			2.10	(B)

OBSERVACIONES: (B) LAS AREAS PARA ESTOS ESPACIOS ESTARAN DADAS EN RAZON A LAS DIMENSIONES DE MUEBLES Y A LA POBLACION A ATENDER.

VIII ANALOGIA DEL CONJUNTO.

ANALOGIA DEL CONJUNTO

LA ESTRUCTURA DE LOS CONJUNTOS ESTARA CONSTRUIDA POR LOS DIFERENTES COMPONENTES QUE INTEGREN EL DISEÑO URBANO SON: VIALIDAD, VIVIENDA, "EQUIPAMIENTO URBANO" ESPACIOS ABIERTOS E INSTALACIONES.

DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y DE CUALQUIER ASENTAMIENTO HUMANO EN DIFERENTES CIRCUNSTANCIAS; ALGO MUY IMPORTANTE QUE DEBE DE ANALIZARSE ES LA "TRAZA URBANA".

LA TRAZA URBANA COMO ES SABIDO SE MANEJA DESDE EPOCAS MUY REMOTAS; INCLUSIVE EXPRESA LA MANERA DE VIVIR A CADA UNA DE ELLAS.

ADEMAS ES UNA FORMA DE ORGANIZAR EL CONJUNTO HABITACIONAL ESPECIALMENTE HABLANDO DE ESTAS ORGANIZACIONES LAS PUDIMOS SEÑALAR COMO 5 QUE SON:

1. **CENTRAL** ESPACIO CENTRAL Y DOMINANTE, ENTORNO AL CUAL SE AGRUPAN UN CIERTO NUMERO DE ESPACIOS SECUNDARIOS.
2. **LINEAL.** SECUENCIA LINEAL DE LINEAS RECTAS REPETIDAS Y CON UN MISMO RITMO.
3. **RADIAL.** ESPACIO CENTRAL DESDE EL QUE SE EXTIENDE

RADIALMENTE SEGUN ORGANIZACIONES RADIALES (ESTO ES UN ELEMENTO PRINCIPAL, SOBRESALIENTE DEL CUAL PARTEN DE ESTAS LINEAS EN DISTINTAS DIRECCIONES).

4. **AGRUPADA.** ESPACIOS QUE SE AGRUPAN EN BASE A SU PROXIMIDAD O A LA PARTICIPACION EN UN RASGO VISUAL COMUN O DE UNA RELACION.
5. **TRAMA.** ESPACIOS ORGANIZADOS EN EL INTERIOR DEL CAMPO DE UNA TRAMA ESTRUCTURAL.
ESTE ES EL MAS USUAL HOY EN DIA QUE CONSISTE COMO YA SE MENCIONO EN UNA RETICULA CUADRICULADA DE ESTA MANERA SE EMPIEZA A ORGANIZAR O A ZONIFICAR LOS ESPACIOS ABIERTOS Y OBJETOS ARQUITECTONICOS.

DENTRO DE LA ORGANIZACION ESPACIAL TOTAL, LA MANERA EN QUE SE DISPONEN ESTOS ESPACIOS PUEDEN PONER EN CLARO SU IMPORTANCIA RELATIVA A SU COMETIDO SIMBOLICO.

VIVIENDA

LA VIVIENDA DEBE SER CONSIDERADA COMO UN SATISFACTOR DE NECESIDADES VITALES Y COMO FACTOR DE DESARROLLO SOCIO - ECONOMICO POR ESTA RAZON NO SOLO DEBE SER TRATADA COMO CELULA O ELEMENTOS UNITARIOS, SINO COMO PARTE DE UNA ESTRUCTURA URBANA, PERMITIENDO SATISFACER LAS NECESIDADES SOCIALES DE LA COMUNIDAD.

LA VIVIENDA ES EL COMPONENTE MAS IMPORTANTE Y ESTRUCTURADOR-BASICO DEL ESPACIO URBANO, LA COMPOSICION DEL DISEÑO URBANO DE LA QUE FORMA PARTE INTEGRAL, DEBERA OBSERVAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- A) PERFIL SOCIO - ECONOMICO DE LOS USUARIOS Y PRE - CONSTRUCCION DE LA DEMANDA. COMO YA SE MENCIONA EN CAPITULOS ANTERIORES EN ESTE ASPECTO TENEMOS QUE CONTAMOS CON UNA COMPOSICION FAMILIAR DE 4.5 MIEMBROS POR FAMILIA (SEGUN ENCUESTAS REALIZADAS EN LA ZONA DE ESTUDIO) Y ADEMAS SE HAN CONSULTADO LAS NORMAS DEL INFONAVIT.

PARA CORROBARAR ESTE PUNTO Y ENCONTRAMOS QUE MANEJAN EL - 5.4 MIEMBROS POR FAMILIA; LLEGANDO CON ESTO A LA CONCLUSION DE MANEJAR 5.00 MIEMBROS POR FAMILIA, YA PARA EFECTOS DE PROYECTO, QUEDANDO ESTRUCTURADA DE LA SIGUIENTE MANERA:

PADRE	1
MADRE	1
HIJOS	2
HIJAS	1
<hr/>	
T O T A L	5

ESTAS FAMILIAS ESTAN INTEGRADOS A UNA SOCIEDAD DE CLASE-BAJA; CLASE TRABAJADORA QUE APENAS Y GANA UN SALARIO MI-

NIMO Y HASTA DOS SALARIOS MINIMOS COMO MAXIMO Y QUE NO - LES ALCANZA MAS QUE PARA MEDIO COMER, Y VESTIRSE Y LA DIVERSION Y RECREACION YA NO LES ALCANZA.

EN RELACION A DEMANDA TAMBIEN YA SE HA EXPUESTO DICHO -- PUNTO. ESTE PROBLEMA EXISTE A NIVEL NACIONAL Y RECAE - EN LA COLONIA EL MOLINO LA GENTE ORGANIZADA POR MEDIO DEL COOPERATIVISMO PARA LA OBTENCION DE VIVIENDA ENTRA EN LUCHA PARA CONSEGUIR PRIMAVERALMENTE LOS TERRENOS PARA - DESPUES OBTENER LA VIVIENDA, UNA VEZ RESUELTO EL PROBLEMA DE LOS TERRENOS QUE EL D.D.F., LOS CESA ADEMAS PORQUE YA ESTABAN PREVISTOS COMO RESERVA TERRITORIAL PARA LA HABITACION, ENTRA EN ACCION FONHAPO PARA EL FINANCIAMIENTO - DE LA VIVIENDA Y TODA LA URBANIZACION. LA GENTE DARA - UN ENGANCHE DE ACUERDO A SUS POSIBILIDADES Y DESPUES LA TENDRA QUE IR PAGANDO POR PARTES (LE LLAMAN A ESTE TIPO DE SITUACION CASA PROPIA RENTANDOLA).

- B) MONTOS DE CREDITO VIGENTES PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIENDAS. SEGUN FONHAPO SE CUENTA CON UN FINANCIAMIENTO DE 2 500 V.S.M.V. APROXIMADAMENTE PARA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA.
- C) PATRONES SOCIO - CULTURALES LOCALES. LA MANERA DE PENSAR DE LA GENTE DE LA ZONA DE ESTUDIO, ESTA INTIMAMENTE LIGADA AL MEDIO SOCIAL EN EL QUE SE DESARROLLAN Y A EL -

NIVEL CULTURA.

EN EL ASPECTO CULTURAL, REALMENTE PREDOMINA LA GENTE QUE NO TIENE GRAN PREPARACION ACADEMICA, NO CUENTA CON NIVEL DE ESTUDIOS MEDIOS BASICOS, CONSIDERANDO UN PORCENTAJE - APROXIMADO, DIRIAMOS QUE ES DEL 90% Y POR LOS POCOS INGRESOS ECONOMICOS, ES DIFICIL TENER MAYOR ACCESO A LA CULTURA (TEATROS, MUSEOS, ETC.).

EN CONCLUSION DECIMOS QUE ES UNA GENTE QUE LUCHA ORGANIZADAMENTE POR UN FIN COMUN Y LUEGO ASI BENEFICIARSE ASI MISMOS.

- D) PARTICIPACION ACTIVA DEL USUARIO EN LA TOMA DE DECISIONES DEL PROCESO DE DISEÑO. AUTOCONSTRUCCION.

ESTE ASPECTO ES MUY IMPORTANTE PORQUE ESTAN PARTICIPANDO LOS CIUDADANOS DIRECTAMENTE EN EL PROCESO DE ELABORACION, TANTO DE LA INFORMACION COMO EN DATOS QUE SERVIRAN DIRECTAMENTE AL DISEÑO.

DE TAL SUERTE QUE SE PIENSA SE LLEVE A CABO LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA POR MEDIO DE LA "AUTOCONSTRUCCION", CLARO HASTA DONDE SEA POSIBLE PORQUE, ES NECESARIO CONTRATAR TAMBIEN A GENTE QUE CONOZCA EL OFICIO DE LA CONSTRUCCION, PERO SERAN AYUDANTES DE LOS OFICIALES, Y DE ESTA MA

NERA NO PODRIA SER MAS DIRECTA LA PARTICIPACION.

- E) CONDICIONES FISICO - GEOGRAFICAS LOCALES. ESTAS CONDICIONES SON DETERMINANTES EN LA ELABORACION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO Y URBANO.

ENCONTRAMOS POR EJEMPLO QUE LAS PRECIPITACIONES PLUVIALES SE DAN EN MAYO, JUNIO, JULIO Y AGOSTO, EN ESTA EPOCA LAS CONDICIONES DEL SUELO SE VUELVEN CRITICAS, PORQUE EL AGUA FEATICA SUBE CONSIDERABLEMENTE EN ALGUNOS CASOS HASTA LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

EN UN LUGAR CON CLIMA TEMPLADO Y DE VEGETACION CONSIDERABLE EN SU ENTORNO YA QUE LO RODEA EN LA ZONA SUR - OESTE UN AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA DEL D.D.F.

ESTAS SON ALGUNAS CARACTERISTICAS FISICO GEOGRAFICAS DE LA ZONA POR MENSIONAR ALGUNAS, QUE DETERMINAN EN EL OBJETO ARQUITECTONICO, LA CIMENTACION, NIVELES POSIBLES DE CONSTRUCCION, ETC.

TODA ESTA INFORMACION YA SE HA DESCRITO EN CAPITULOS ANTERIORES.

- F) CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL TERRENO SELECCIONADO. ES UN TERRENO DE FORMA REGULAR, PLANO SIN ACCIDENTES, EN SU

PARTE SUR _ OESTE PRESENTA INDUNDACIONES EN TEMPORADA DE LLUVIAS.

COMO DATO IMPORTANTE EN LA ELABORACION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO MENSIONAREMOS LA RESISTENCIA DEL TERRENO - QUE ES DE 1.8 TON/M² APROXIMADAMENTE Y ES UNA DE LAS - CONDICIONANTES A RESOLVER. (YA SEA POR EL NO. DE NIVELES, METODOS CONSTRUCTIVOS, ETC.).

TODOS ESTOS DATOS YA HAN SIDO EXPLICADOS EN CAPITULOS - ANTERIORES.

G) SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES. CONTAMOS EN LA ZONA CON EL SERVICIO ELECTRICO PRINCIPALMENTE PORQUE AUN NO SE - TIENE NI PAVIMENTACION DE CALLES (EXEPTO LAS AVENIDAS - PRINCIPALES COMO SON CANAL CHALCO Y AV. PIRAÑA) NI AGUA POTABLE, DRENAJE, TELEFONIA, ALUMBRADO PUBLICO, ETC.

LA ZONA AUN SE ENCUENTRA EN UNA GRAN CARENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS, PERO GRACIAS AL ENTUSIASMO DE LA GENTE QUE PIENZA EN EL PROGRESO DE SU PUEBLO SE LOGRARAN OBTENER - ESTOS SERVICIOS.

TODOS LOS DATOS RELACIONADOS A ESTE TEMA YA HAN SIDO EX PUESTOS EN CAPITULOS ANTERIORES.

H) SELECCION OPTATIVA DE DIFERENTES PROTOTIPOS (SI LOS HAY).

EN REALIDAD YA EMPEZAMOS A SACAR CONCLUSIONES DE COMO PODRIA SER LA VIVIENDA, EN BASE A TODOS LOS CONOCIMIENTOS - QUE SE VAN ADQUIRIENDO CON TODA ESTA INFORMACION DE TAL - MANERA QUE RESUELVA LO MAS QUE SE PUEDAN LAS DEMANDAS DE LOS CIUDADANOS DE ESTA ZONA.

PRESENTAMOS DOS TIPOS DE VIVIENDA DE INFONAVIT, QUE TAMBIEN SON VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, PERO NADA MAS PARA REALIZAR UN ANALISIS Y PROYECTAR A PARTIR DE ESTE COMO REFERENCIA.

I) REGLAMENTOS Y NORMAS VIGENTES. ESTA SIN DUDA ALGUNA DEBEMOS CONOCERLAS Y HACER MENCION DE ELLAS, POR QUE SI NO SE TOMAN EN CUENTA, TENDRIAMOS UNA VENTAJA DESVENTAJADA CONSIDERABLE.

A LO LARGO DE TODO EL DOCUMENTO SE HAN PRESENTADO; NORMA Y REGLAMENTACIONES, INCLUSIVE EN ESTE CAPITULO EXISTEN -- UNA SERIA DE REGLAMENTACION QUE SERIA DE SUMA IMPORTANCIA PARA EL PROYECTO.

J) APROVECHAMIENTO DE LAS MEJORES CONDICIONES DE ORIENTACION Y VENTILACION. ESTE PROBLEMA YA LO CONOCEMOS EN CIERTA - MEDIDA; EN EL CAPITULO QUE LE CORRESPONDE PODEMOS ENCONTRAR, CUAL ES LA MEJOR ORIENTACION, HACIA DONDE BIENEN - LOS ASOLIAMIENTOS, ETC., Y LOS APLICAREMOS LOGICAMENTE EN EL PROYECTO ARQUITECTONICO, PARA TENER ESPACIOS MAS ILUMI

MINADOS MEJOR VENTILACION Y MEJORES ASOLIAMIENTOS Y ASI
ALCANZAR TODA UNA COMPOSICION ESPACIAL QUE RESUELVE -
LOS PROBLEMAS DE HIGIENE.

VIALIDADES

LAS VIALIDADES SON CONSIDERADAS COMO REDES DE SERVICIOS
QUE INTERELACIONAN LOS COMPONENTES DE UN CONJUNTO ENTRE
SI Y A ESTE CON EL CONTEXTO URBANO QUE LO RODEA.

PARA EFECTOS DE DISEÑO URBANO DEBERAN CUMPLIR CON LOS -
SIGUIENTES ASPECTOS:

LAS VIALIDADES DEBERAN SER DISEÑADAS Y CONSTRUIDAS DE --
ACUERDO A LA TIERRA URBANA DE LA CIUDAD Y EN ARMONIA CON
LA MISMA CUMPLIENDO CON LAS NORMAS REGLEMENTACIONES Y -
ESPECIFICACIONES VIGENTES EN LA LOCALIDAD.

EL DISEÑO DE LAS VIALIDADES DEBE CONSIDERAR LA TOPOGRA--
FIA DEL TERRENO, ORIENTACION Y LOCALIZACION DE AVENIDAS
Y CALLES DE ACCESO DE TAL MODO QUE FACILITEN LA BUENA -
DISPOSICION DE LOS AGRUPAMIENTOS O BLOQUES DE VIVIENDA.

EN LOS CASOS EN QUE LA JERARQUIA Y FRECUENCIA DE USO DE
VIALIDAD ASI LO PERMITA, ESTA DEBERA CONCEBRIRSE DE MANE-
RA QUE PUEDA SER UTILIZADA EVENTUALMENTE COMO LUGAR DE -

CONVIVENCIA SOCIAL DE ACUERDO A LOS PATRONES SOCIO - CULTURA
LES DE LA LOCALIDAD.

VIALIDADES VEHICULARES

LA SUPERFICIE QUE OCUPA LA VIALIDAD VEHICULAR DEBE ESTAR BALAN
CEADA EFICIENTE Y ECONOMICAMENTE CON LA DEL RESTO DEL CONJUN-
TO A MANERA DE ORIENTACION, SE RECOMIENDA QUE LA SUPERFICIE -
DE VIALIDAD VEHICULAR INCLUYENDO LAS AREAS DE ESTACIONAMIENTO
NO EXCEDA DEL 25% DEL AREA TOTAL DEL PREDIO SEGUN NORMAS DE -
INFONAVIT.

SE CONSIDERARA EN EL DISEÑO DE LAS VIALIDADES LA FACTIBILIDAD
DE ACCESO A LOS AGRUPAMIENTOS O GRUPOS DE VIVIENDA LOS SERVI-
CIOS EVENTUALES DE SEGURIDAD PUBLICA (BOMBEROS, AMBULANCIAS),
MUDANZAS Y SUMINISTRO DE GAS.

LA SEGURIDAD DE VIALIDADES VEHICULARES Y ESTACIONAMIENTOS SE
COMPLEMENTARA CON ELEMENTOS DE ILUMINACION, TOPES, VIBRADO-
RES, BARRENAS, CAMBIO DE PAVIMENTACION EN CRUCEROS SEGUN SE -
REQUIERA EN C/CASO.

EN LA ZONA DE ESTUDIO SE PIENSA EN UNA VIALIDAD PEATONAL MAS
QUE VEHICULAR, ESTO CON EL PROPOSITO DE AYUDAR UN POCO A LA -
CONTAMINACION AUDITIVA A QUE NO SIGA CRECIENDO, A QUE SEA UNA
ZONA PRIVADA Y SOBRE TODO CON UNA SEGURIDAD PARA TODOS LOS HA

BITANTES, EN DONDE EXISTAN VIALIDADES VEHICULARES IMPORTANTES QUE SE MEZCLEN UN POCO CON EL CONJUNTO HABITACIONAL SE UTILIZARAN TOPES, VIBRADORES, BARRERAS O CAMBIOS EN LA PAVIMENTACION CON LA INTENCION DE QUE LA VELOCIDAD DEL RECORRIDO SEA LENTA Y ESTO OCASIONEN MENOS ACCIDENTES PARA LA SEGURIDAD DEL LUGAR.

ESTACIONAMIENTOS

LOS ESTACIONAMIENTOS COLECTIVOS SE DIMENSIONARAN Y ZONIFICARAN ESTRATEGICAMENTE EN CONCORDANCIA CON LOS AGRUPAMIENTOS BLOQUES DE VIVIENDA PARA FACILITAR.

- LA INTEGRACION DE LOS REGIMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- LA SEGURIDAD Y CONTACTO VISUAL DE LA VIVIENDAS CON LOS ESTACIONAMIENTOS.
- QUE LOS RECORRIDOS DEL ESTACIONAMIENTO AL AGRUPAMIENTO O BLOQUE DE VIVIENDA NO SEA MAYOR DE 55 MTS.

VIALIDADES PEATONALES

LAS CIRCULACIONES PEATONALES INTERRELACIONAN LOS COMPONENTES DEL CONJUNTO Y CONSTITUYEN UNO DE LOS FACTORES DE INTEGRACION MAS IMPORTANTE PARA SU DISEÑO DEBERAN CONSIDERARSE MOVIMIENTO DE ORIGEN Y DESTINO DE LA POBLACION LAS DIMENSIONES MINIMAS

DE LAS BANQUETAS Y ANDADORES Y SUS CARACTERISTICAS OBEDECERAN A LOS SIGUIENTES INDICADORES Y LINEAMIENTOS.

BANQUETAS: EL ANCHO MINIMO SERA DE 150 M SIN CONSIDERAR GUARNICION.

ANDADORES: SERA 120 M DE MATERIALES PETREOS ACABADOS ANTIDERRAPANTE SU SUPERFICIE TENDRA UNA PENDIENTE MINIMA HACIA AMBOS LADOS PARA EL DESALOJO NATURAL DEL AGUA.

COMO YA SE HA MENCIONADO DE PRETENDER QUE DENTRO DEL CONJUNTO HABITACIONAL SE DESARROLLEN ANDADORES PEATONALES Y TRATAR DE MANEJAR UNA SECUENCIA DE ESPACIOS, REMATES VISUALES, PARA HACER AGRADABLES LOS RECORRIDOS DE CADA UNO DE ESTOS ESPACIOS.

EQUIPAMIENTO URBANO

LOS CONJUNTOS HABITACIONALES SE DOTARON DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIOS COMUNITARIOS PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA COMUNIDAD Y DE AUTO SUFICIENCIA PARA SU FUNCIONAMIENTO ADECUADO, SIEMPRE QUE SE UBIQUE ALEJADOS DE SITIOS DE ACTIVIDAD Y DE ABASTO, DEPRENDIENDO DE LA CATEGORIA DEL CONJUNTO LOS ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS QUE DEBERAN CONSIDERARSE SON LOS SIGUIENTES:

ESTABLECIMIENTOS	GENERO DE EDIFICIOS
ESCOLARES	JARDIN DE NIÑOS ESCUELA PRIMARIA ESCUELA SECUNDARIA
SOCIALES	CENTRO SOCIAL
SEGURIDAD SOCIAL	GUARDERIA, CLINICA PRIMARIO, SECUNDARIO Y TERCEARIO

NORMAS GENERALES PARA DOSIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS COMUNITARIOS

EQUIPAMIENTO	GENERO DE EDIFICIO	% POBLACION ATENDIDA	POBLACION A SERVIR DE N° VIVIENDAS	AREA REQUERIDA M2 POR VIVIENDA	OBSERVACIONES.
ESCOLAR	JARDIN DE NIÑOS	6	1286	1.53	PEDAGOGICAMENTE ES RECOMENDABLE ATENDER A LA POBLACION ESCOLAR DE J. DE NIÑOS EN EL TURNO MATUTINO.
	PRIMARIA	25 (2)	250 EN ADELANTE	10.15	SE RECOMIENDA UTILIZAR AL MAX. LOS ESPACIOS EDUCATIVOS IMPLANTANDO 2 TURNOS COMO MINIMO (DIVIDIENDO EL AREA REQUERIDA EN 2). * 2 PROYECCION A 5 AÑOS.
	SECUNDARIAS	8	670 EN ADELANTE	4.5	
SOCIAL	CENTRO SOCIAL	100	100 EN ADELANTE	0.56	EN CONJUNTO MENORES DE 100 VIV. LAS ACTIVIDADES COMUNITARIAS SE EFECTUARAN EN ESPACIOS ABIERTOS DESTINADOS PARA ESTE FIN.
	PRIMARIO	100	50 EN ADELANTE	0.7	EL AREA REQUERIDA INCLUYE SUPERFICIE PARA ESTACIONAMIENTO.
	SECUNDARIO Y TERCEARIO	100	251 EN ADELANTE	1.2	
SEGURIDAD	GUARDERIA	2.85	2021	1.2	EL N° DE NIÑOS USUARIOS POR TURNO ES 216 CON UN MAX. DE 432 UNICAMENTE EN EL CAMBIO DE TURNO PARA LO CUAL SE TOMO EN COEFICIENTE.
SOCIAL	CLINICA	100	3571 EN ADELANTE	0.09	LAS UNIDADES PARA 1500 D.H. CORRESPONDEN A PEQUEÑAS COMUNIDADES SIENDO EL PRIMER ESLABON DEL SISTEMA DE ESCALONAMIENTO DE SERVICIOS.
	CLINICA HOSPITAL	100	12500 EN ADELANTE	0.67	LAS UNIDADES DE CONCENTRACION PARA 1500 D.H. CORRESPONDEN A PEQUEÑAS COMUNIDADES QUE ADemás DE LA CONSULTA GRAL. Y SERVICIOS DE URGENCIAS CUENTAN CON HOSPITALIZACION.

* 1 SE CONSIDERARON PARA ESTE ESTUDIO 5.6. HABITANTES POR VIVIENDA.

ESPACIOS ABIERTOS

PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEBERAN CONSIDERARSE LOS SI
GUIENTES LINEAMIENTOS:

- ZONIFICACION Y DELIMITARLOS FISICAMENTE DE ACUERDO A LA
FUNCION QUE DESEMPEÑAN, OPTIMIZANDO SU USO Y EVITANDO SUS
INTERFERENCIAS O MEZCLAS DE ACTIVIDADES INCOMPETIBLES.
- EVITAR AREAS QUE POR SUS DIMENSIONES, TOPOGRAFIA O UBICA-
CION INADECUADA PUEDEN CREAR PROBLEMAS DE CONSERVACION,
LIMPIEZA Y VIGILANCIA O ADJUDICACION INDEVIDA.
- LA SUPERFICIE MINIMA DE ESPACIOS ABIERTOS CON QUE SE DOTA
RA A LOS CONJUNTOS ES LA SIGUIENTE:

16.8 M²/VIVIENDA UNIFAMILIAR
22.4 M²/VIVIENDA DUPLEX
28.8 M²/VIVIENDA MULTIFAMILIAR

COMO SE PIENSA EN CIRCULACIONES PEATONALES, ES NECESARIO ES-
PACIOS ABIERTOS PARA EL DESCANSO, JUEGOS, RECREACION, CONVER-
SACIONES, ETC., ES MUY INTERESANTE SIMPRE ESTAS ACTIVIDADES,
PARA RELAJARSE Y COMO UNA FORMA DE INTEGRACION ENTRE UNOS Y
OTROS COMO CENTRO DE ATRACCION Y DISTRIBUCCION PEATONAL.

AREAS VERDES

SE UBICARAN DE MANERA QUE PUEDAN SER PENSADAS COMO ZONAS DE -
DESCANSO, RECREACION Y JUEGOS INFANTILES, SE UBICARAN CONTI--
NUAS A LAS ZONAS HABITACIONALES, EVITANDOSE LA INTEFERENCIA -
DE CIRCULACIONES VEHICULARES.

LA SUPERFICIE MINIMA REQUERIDA SERA:

11.20 M²/VIVIENDA UNIFAMILIAR
15.10 M²/VIVIENDA DUPLEX
18.50 M²/VIVIENDA MULTIFAMILIAR

EL 30 % DE LA SUPERFICIE TOTAL DE AREAS VERDES DEBERA CONSIDE-
RARSE EN UN SOLO ESPACIO.

PLAZOLETAS

ESTE TIPO DE ESPACIOS DE CARACTER SEMIPUBLICO DEBERA TRATARSE
PRINCIPALMENTE COMO ZONAS DE DESCANSO O CONVIVENCIA EN AGRUPA-
MIENTOS MENORES DE VIVIENDA, DEBIENDOSE DOTAR DE BANCAS Y --
AREAS VERDES APROPIADAS PARA ESE FIN, EL DISEÑO DE LAS PLAZO-
LETAS DEBE ESTAR ENFOCADO A PROPICIAR ESPACIOS QUE REQUIERAN
VIGILANCIA Y MANTENIMIENTO MINIMO. DICHAS PLAZAS DEBEN UBI-
CARSE EN LUGARES TRANQUILOS LIBRES DE RUIDO Y CONTAMINACION -
AMBIENTAL.

AREAS DE RECREACION INFANTIL

LA POBLACION INFANTIL ES UN CONJUNTO HABITACIONAL, REPRESENTA APROXIMADAMENTE EL 50 % DE LA POBLACION TOTAL.

CON BASE EN LAS EDADES, LAS CITADAS AREAS SERAN CLASIFICADAS DEL SIGUIENTE MODO:

- A) PARA MENORES DE 4 AÑOS
- B) DE 4 A 7 AÑOS
- C) DE 8 A 11 AÑOS
- D) DE 12 A 16 AÑOS

EN FUNCION DE LA DOSIFICACION, LOCALIZACION Y ADECUACION DE ESTAS AREAS CON RELACION AL CONJUNTO HABITACIONAL, SE PRESENTAN DIFERENTES ALTERNATIVAS E INDICADORES.

CRITERIOS FUNDAMENTALES

- CON BASE A LAS EDADES LAS AREAS SE DIVIDIRAN Y DELIMITARAN FISICAMENTE DE ACUERDO A LOS GRUPOS MENCIONADOS.
- EL ACCESO A AREAS DE RECREACION INFANTIL DEBE OFRECER EL MAXIMO DE SEGURIDAD EN LAS CIRCULACIONES PEATONALES, EVITANDO SE TODA POSIBILIDAD DE INTERFERENCIA CON EL TRANSITO VEHICULAR.

- DEBE HABER UN SOLO EN C/U DE LAS CITADAS AREAS.

- LAS AREAS DE RECREACION INFANTIL PARA MENORES DE 7 AÑOS, DEBEN QUEDAR LO MAS CERCA POSIBLE DE LAS ZONAS DE HABITACION. ASI COMO TENER VISTA DIRECTA DESDE LAS VIVIENDAS.

- LA MAYOR PARTE DEL AREA DE LOS CAMPOS DE JUEGO DEBERA ESTAR A CIELO ABIERTO DEVIENDO TENER UN AREA SOMBREADA QUE SE LOGRARA FUNDAMENTALMENTE A BASE DE ARBORIZACION.

- EN LA SELECCION DE PLANTAS SE EVITARAN AQUELLAS QUE RESULTEN DAÑINAS TOXICAS O ESPINOSAS.

- EVITAR ESPACIOS QUE PRESENTEN CONDICIONES FAVORABLES PARA QUE SUBSISTAN O PROCREEN INSECTOS U OTRO TIPO DE ANIMAL.

- LAS AREAS DE JUEGO PARA NIÑOS MAYORES DE 7 AÑOS NO DEBERAN SITUARSE A MENOS DE 50 M DE LAS VIVIENDAS MAS CERCANAS.

- DEBERAN EVITARSE CHAPOTEADEROS O CUALQUIER OTRO JUEGO QUE IMPLIQUE EL USO DE AGUA.

- LOS PAVIMENTOS A UTILIZAR DEBERAN SER LOS APROPIADOS A LOS TIPOS DE ACTIVIDADES QUE SE VAYAN A DESARROLLAR EN CADA AREA.

SUPERFICIE MINIMA NECESARIA PARA AREAS DE RECREACION INFANTIL

6.78 m²/VIVIENDA UNIFAMILIAR

9.12 m²/VIVIENDA DUPLEX

11.20 m²/VIVIENDA MULTIFAMILIAR

IX MEMORIA DESCRIPTIVA .

MEMORIA DESCRIPTIVA.

PROYECTO: INVESTIGACION URBANO ARQUITECTONICA
DELEGACION IZTAPALAPA.

DEBIDO A QUE EXISTE UNA GRAN PROBLEMATICA PARA LA OBTENCION DE UNA VIVIENDA DIGNA EN MEXICO, POR LA PRODUCCION DE MAYOR FUERZA DE TRABAJO Y POR EL ALTO INDICE DE CRECIMIENTO DE LA POBLACION, ES CADA VEZ MAS DIFICIL SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

ESTO SE REFLEJA CLARAMENTE EN LA CD DE MEXICO Y DE MANERA MAS PARTICULAR EN LOS PERIMETROS DE LA DELEGACION IZTAPALAPA EN LA COL. EL "MOLINO"; DONDE UN GRUPO DE PERSONAS SE ORGANIZA DE MANERA TAL QUE SE ESTABLECE EN TERRENOS QUE ANTIQUAMENTE PERTENECIERON A LA EX-HACIENDA DE SAN NICOLAS TOLENTINO Y EXPROPIADOS POR EL D.D.F., PARA SER DESTINADOS A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

LA POSESION DE ESTOS TERRENOS SEÑALADA COMO UNA INVACION, POR TAL MOTIVO SE EMPEZARON LAS GESTIONES NECESARIAS ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES, OTORGANDOSE LEGALMENTE EL TERRENO POR MEDIO DE UN FINANCIAMIENTO DE FONHAPO. ES POR ESTO QUE SURGE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO Y DESARROLLO DE UN PROYECTO "URBANO ARQUITECTONICO" PARA LA VIVIENDA POR REQUERIMIENTOS DE LA PROPIA DELEGACION. ES ASI COMO SE ESTABLECEN LAS RELACIONES CON LOS ALUMNOS DE TESIS DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA DE LA UNAM, ASIENDO LA PETICION OFICIAL ANTE LA INSTITUCION EDUCATIVA, LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA "TRETIA", S.C.L., CON REGISTRO N° 5210-C MEXICO D.F. (SE ANEXA PETICION), PARA EMPEZAR EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACION DE LA ZONA DE-ESTUDIO.

EL DESARROLLO DE LA ZONA DE ESTUDIO, LO RELACIONAREMOS APARTIR DEL PERIODO DE 1980, CUANDO LAS PROPIEDADES DE LA HACIENDA DE SAN NICOLAS TOLENTINO, PASAN AMANOS DEL D.D.F.; DURANTE ESTE PERIODO GRAN PARTE DE LOS TERRENOS DE ESTA HACIENDA AUN ERAN DE CULTIVO.

DE 1980-85, EL D.D.F. CEDE A MANOBRAS LA ADMINISTRACION, PERO SIEMPRE CON LA SUPERVISION RESPECTIVA, POR SER TERRENOS DESTINADOS COMO RESERVA TERRITORIAL PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. ES TAMBIEN EN ESTE PERIODO CUANDO COMIENZAN LA INVACIONES DE GENTE DE ESCASOS RECURSOS, CARENTES DE VIVIENDA Y ASI SE ORGANIZAN EN COOPERATIVAS E INICIAN LAS GESTIONES NECESARIAS PARA EVITAR EL DESALOJO Y PODER NEGOCIAR PARA LA OBTENCION DE LOS TERRENOS Y SU FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA; EL CUAL FUE NEGOCIADO CON FONHAPO; UNA VEZ CONSEGUIDO EL TERRENO Y LOS CREDITOS, SE ESTABLECEN LOS PLANES PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA.

DE 1985-91, SE ESTABLECEN EN FORMA DEFINITIVA ALGUNAS COOPERATIVAS, DENTRO DE LAS QUE SE ENCUENTRAN:

ALLEPETLALI	384 VIVIENDAS.
USCOBI	284 VIVIENDAS
CECUALLI	200 VIVIENDAS
CANANEA	1 200 VIVIENDAS

CABE MENCIONAR, QUE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA FUERON ELABORADOS POR ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA DE LA UNAM Y UAM; ESTAS VIVIENDAS SON DE AUTOCONSTRUCCION, SIENDO EL PROYECTO MAS GRANDE EJECUTADO EN LATINOAMERICA, CON 2 068 VIVIENDAS.

DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO EL 29.7%, SON VALDIOS Y SON DESTINADOS A EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA; EN LA CUAL TRABAJAMOS EN LA ELABORACION DEL

PROYECTO TITULADO "P R O Y E C T O U R B A N O A R Q U I T E C T O N I C O E N L A D E L E G A C I O N I Z T A P A L A", EN COLABORACION CON LA COOPERATIVA DE VIVIENDA IRETIA.

EL TERRENO ESTA LIMITADO AL SUROESTE, POR EL CANAL DE CHALCO Y TERRENDOS DE LA DELEG. XOCHIMILCO; AL SURESTE POR LA AV. PIRANA Y LA COL. DEL MAR; AL NORTE CON LOS OLIVOS Y DERECHOS DEMOCRATICOS Y LA EX-HACIENDA DE SAN NICOLAS TOLENTINO. LA ZONA DE ESTUDIO CUENTA CON AREA DE 800 412.29 M2.

POR OTRO LADO, CONOCER EL VALOR DEL SUELO, TANTO COMERCIAL COMO CATASTRAL FUE DE GRAN UTILIDAD EN EL PROCESO DE DISEÑO PARA LA PRODUCCION DEL TIPO DE ALTERNATIVA QUE SE DESARROLLO PARA EL FUTURO EN LA ZONA ESTUDIADA.

EL VALOR CATASTRAL ACTUAL ES DE \$15 452.06 M2 Y EL COMERCIAL ES DE \$80 000.00 M2.

TOMANDO EN CUENTA LA INVESTIGACION REALIZADA Y LOS PUNTOS DETERMINANTES, ASI COMO LA RELACION DIRECTA CON EL PROBLEMA A RESOLVER; LA DELIMITACION DE ESTUDIO, CRECIMIENTO HISTORICO Y SUS DETERMINANTES DEL PERFIL SOCIO-ECONOMICO, PATRONES SOCIOCULTURALES, CONDICIONES FISICO-GEOGRAFICAS LOCALES, CARACTERISTICAS DEL TERRENO SELECCIONADO, VIALIDAD, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO, EL TIPO DE FINANCIAMIENTO, LA ANALOGIA DONDE EXISTEN NORMAS Y REGLAMENTOS Y EL ESTUDIO DE LA VIVIENDA, FUERON ELEMENTOS FUNDAMENTALES QUE NOS AYUDARON A CONOCER EL PROBLEMA Y PODER LLEGAR A UNA SOLUCION MAS APROXIMADA DE UNA REALIDAD EXISTENTE.

PARA CONOCER TODOS LOS ELEMENTOS QUE INTROMIENEN EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, YA SEA A FAVOR O ENCONTRA, ES INDISPENSABLE LA REALIZACION DE LA INVESTIGACION SISTEMATICA, QUE GENERO PROCEDIMIENTOS Y PRECISO RESULTADOS PARA LLEGAR A UNA SERIE DE CONCLUSIONES; DE ESTA MANERA PUDIMOS SATISFACER

LAS NECESIDADES MAS INDISPENSABLES DE LOS USUARIOS.

PARA DESCRIBIR EL DISEÑO URBANO NOS VAMOS A REFERIR PRINCIPALMENTE AL TIPO DE VIVIENDA, YA QUE ES EL COMPONENTE MAS IMPORTANTE Y ESTRUCTURADOR BASICO DEL ESPACIO URBANO; DE TAL MANERA, QUE SE PIENSA EN EL DISEÑO DE NUCLEOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES.

DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR SE PIENSA EN EL DISEÑO DE LA CASA HABITACION CON CARACTERISTICAS PROGRESIVAS; ES DECIR, QUE LA CONSTRUCCION SE REALICE EN DOS ETAPAS, YA QUE NO SE CUENTA CON EL PRESUPUESTO PARA SU CONSTRUCCION TOTAL. DE TAL MANERA QUE LA PRIMERA ETAPA CONSISTE EN LA EJECUCION DE LA PLANTA BAJA, QUE ESTA INTEGRADA POR: SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO, ALCOBA, Y PATIO DE SERVICIO; CON UN AREA DE CONSTRUCCION DE 46.58 M2 Y UNA SEGUNDA ETAPA DE FUTURA AMPLIACION DE 29.44 M2, QUE CONSISTE EN: DOS RECAMARAS EN LA PLANTA ALTA. LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ESTA UBICADA EN LOS LOTES DE 90.00 M2; DISEÑADOS EN FORMA DE BATERIA DE TAL MANERA QUE, SE FORMAN NUCLEOS DE 68 VIVIENDAS CON PLAZAS CENTRALES, DEBIDO AL TIPO DE DISEÑO Y ORGANIZACION ESPACIAL SE PROPUSO LA REALIZACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR; LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN NUCLEOS NO MAYORES DE CUATRO EDIFICIOS Y ASI FORMANDO TAMBIEN PLAZAS CENTRALES.

LOS EDIFICIOS ESTAN CONSTRUIDOS POR CUATRO VIVIENDAS POR NIVEL Y DE TRES NIVELES POR EDIFICIO. SE ENCUENTRA AL CENTRO DEL EDIFICIO UNA ESCALERA COMUN, LA CUAL COMUNICA A LAS CUATRO VIVIENDAS DE CADA NIVEL; DE TAL FORMA QUE SE CUENTA CON DOCE VIVIENDAS POR EDIFICIO, CONSTRUIDAS CADA UNA POR: SALA-COMEDOR, COCINA, BAÑO, ALCOBA, DOS RECAMARAS Y PATIO DE SERVICIO; PARA OBTENER UN AREA DE CONSTRUCCION POR VIVIENDA DE 56.45 M2.

COMO YA SE DESCRIBIO ANTERIORMENTE, SE CUENTA CON VIVIENDA UNIFAMILIAR

Y MULTIFAMILIAR, DE DONDE SE TIENE QUE SON 617-VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y 288 VIVIENDAS MULTIFAMILIARES PARA SER UN TOTAL DE 905 VIVIENDAS.

DISEÑO ESTRUCTURAL.

LA CIMENTACION DE LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, ESTA COSTRUIDA POR UNA LOSA DE CIMENTACION DE CONCRETO ARMADO DE 15 CMS DE ESPESOR, CON VARILLAS DEL # 3 ϕ 15 CMS EN SENTIDO LARGO Y VARILLAS DEL # 3 ϕ 18 CMS EN EL SENTIDO CORTO Y BASTONES DE 1/4 DEL CLARO; ADEMÁS SE ENCUENTRA REFORZADA POR CONTRATRABES DE 20 x 40 CMS DE CONCRETO ARMADO, CON CUATRO VARILLAS DEL # 4 LONGITUDINALES Y EST. # 2 ϕ 20 CMS.

EN TODOS LOS EJES SON CONTRATRABES CT-1, EXEPTO EN LOS EJES 7 Y 5 ENTRE A-D E I-C, QUE SON CT-2, TAMBIEN DE CONCRETO ARMADO Y CON ACERO LONGITUDINAL 8 # 6 Y EST. # 3 ϕ 20 CMS DE 20 x 40 CMS. COMO NOTA IMPORTANTE EL TERMINADO DE LA LOSA SERA PULIDO INTEGRAL.

EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR, SERA A BASE DE ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO Y CONTRATRABES DEL MISMO MATERIAL; ASI TENEMOS QUE LA ZAPATA z-1 DE UN ESCARPIO DE 15 x 75 CMS, ARMADA EN EL SENTIDO LONGITUDINAL CON 4 # 3 Y EN SENTIDO TRANSVERSAL CON VARILLA DEL # 3 ϕ 18 CMS; EN LAS CONTRATRABES DE SECCION 30 x 15 CMS, SE ENCUENTRA ARMADA CON 4 VARILLAS DEL # 3 Y EST # 2 ϕ 20 CMS. SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN LOS EJES A ENTRE 2-6, B ENTRE 2-4, D ENTRE 3-7, 2 ENTRE A-B, 3 ENTRE B-D Y 8 ENTRE A-B.

LA ZAPATA Z-2, CONSISTE EN DOS ESCARPIOS DE SECCION DE 75 x 15 CMS, CON CONTRATRABES DE 15 x 30 CMS DE CONCRETO ARMADO CON 4 VARILLAS # 3 EN EL SENTIDO LONGITUDINAL Y EN EL SENTIDO CORTO, VARILLAS DEL # 3 ϕ 25CMS.

LA CONTRATRABE ARMADA CON 4 # 4 Y EST # 2 ϕ 15 CMS, LOCALIZADA EN LOS EJES: B ENTRE 4-6, 4 ENTRE A-B Y 6 ENTRE A-B.

ZAPATA Z-3, DE DOS ESCARPIOS DE 15 x 125 CMS Y CONTRATRABES DE 15 x 30 CMS DE CONCRETO ARMADO; ARMADO DE ZAPATAS EN EL SENTIDO LONGITUDINAL CON 6 VARILLAS DEL # 3 Y EST # 2 ϕ 20 CMS, LOCALIZADA EN LOS EJES: B ENTRE 6-8 Y 7 ENTRE B-D.

ZAPATA Z-4, DE DOS ESCARPIOS DE 15 x 125 CMS Y CONTRATRABE DE 15 x 30CMS DE CONCRETO ARMADO; ARMADO DE ZAPATA EN EL SENTIDO LONGITUDINAL CON 6 VARILLAS DEL # 3 Y EN EL SENTIDO CORTO VARILLAS DEL # 3 ϕ 16 CMS; ARMADO DE CONTRATRABES CON 4 # 3 Y EST # 2 ϕ 20 CMS, LOCALIZADAS EN LOS EJES: 5 ENTRE B-D.

ZAPATA Z-5, DE UN ESCARPIO DE 15 x 125 CMS Y CONTRATRABES DE 15 x 30CMS DE CONCRETO ARMADO, CON 5 VARILLAS DEL # 3 EN EL SENTIDO LONGITUDINAL Y EN EL SENTIDO CORTO, CON VARILLAS DEL # 3; CONTRATRABE ARMADA CON 4 VARILLAS DEL # 3 Y EST # 2 ϕ 20 CMS, LOCALIZADAS EN EL EJE: A ENTRE 6-8.

EL CONCRETO DE LA CIMENTACION SERA DEL HECHO EN OBRA Y TENDRA UN F'c= 200 KG/CM², UN AGREGADO MAXIMO DE 3/4" Y SE ARMARA CON ACERO F'y=4200 KG/CM².

EL TIPO DE CIMENTACION OBTENIDA, ESTA DISEÑADA EN BASE A LA BAJA RESISTENCIA DEL TERRENO A LA COMPRESIBILIDAD Y EN GENERAL, A SUS CARACTERISTICAS DETERMINADAS POR UN ESTUDIO DE MECANICA DE SUELO.

TAMPO EN LA VIVIENDA UNIFAMILIAR COMO EN LA MULTIFAMILIAR, EL SISTEMA CONSTRUCTIVO EN MUROS Y LOSAS DE ENTREPISO, SE REALIZARA DE LA SIGUIENTE MANERA:

APARTIR DE LA CIMENTACION SE DESPLANTARAN MUROS DE TABIQUE HUECO EXTRUIDO APARENTE UNA CARA EN LA ZONA PERIMETRAL ES DECIR, EN LAS FACHADAS ANTE UNA PREVIA IMPERMEABILIZACION EN EL DESPLANTE. SE CONSIDERAN CASTILLOS AHOGADOS A CADA METRO CON 2 VARILLAS DEL # 3 Y CONCRETO F'c= 200 KG/CM2; ADEMÁS SE COLOCARA UN REFUERZO HORIZONTAL DE ESCALERILLA A CADA CINCO HILADAS DE TABIQUE; EN LOS MUROS DIVISORIOS SERAN DE TABIQUE LIGERO DE 12x14x28 CMS, CON CASTILLOS A UNA DISTANCIA NO MAYOR DE 2.5 MTS DE SEPARACION ARMADOS CON 4 VARILLAS # 3 Y EST # 2 * 15 CMS, COLADOS CON CONCRETO HECHO EN OBRA DE F'c= 200 KG/CM2.

LA LOSA DE ENTREPISO Y AZOTEA, ES A BASE DE VIGUETA Y BOMEDILLA DE PREVI, S.A TIPO 20; LA VIGUETA TIENE UN F'Y= 1800 KG/CM2 Y F'c= 450 KG/CM2 Y UN PESO POR METRO LINEAL DE 28.00 KG Y LA BOMEDILLA TIENE UN F'c= 140KG/CM Y UN PESO POR PIEZA DE 17.00 KG; ADEMÁS LAS LOSAS DE ENTREPISO ESTAN REFORZADAS POR MEDIO DE TRABES REAFIJADAS CON CONCRETO ARMADO DE F'c= 200 KG/CM2 Y UN F'Y= 4200 KG/CM2 EN LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EXISTE LA ESCALERA PRINCIPAL PARA ACCESO A LOS DEPARTAMENTOS LA CUAL SU CIMENTACION ESTA A BASE DE ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO Y LAS PAMPAS DE CONCRETO ARMADO CON UN ESPESOR DE 10 CMS, PARA SER FORJADOS LOS ESCALONES CON TABIQUE ROJO RECOCCIDO. LA ESCALERA TIENE REFUERZOS HORIZONTALES POR MEDIO DE TRABES DE CONCRETO ARMADO.

ALBAÑILERIA Y ACABADOS.

LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES, SON DE CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES, DE TAL MANERA QUE:

PISOS: A BASE DE CONCRETO DE 10 CMS DE ESPESOR Y F'c= 150 KG/CM2 Y EN ENTREPISOS: CON UNA CAPA DE COMPRESION DE 5 CMS DE ESPESOR Y UN F'c= 200 KG/CM2; TERMINADO ACABADO PULIDO PARA RECIBIR LOSETA VINILICA DE 3MM DE ESPESOR MCA ELZADI COMO ACABADO FINAL; EXCEPTO EN BAÑOS DONDE SERA EL ACABADO FINAL A BASE DE AZULEJO ANTIDERRAPANTE DE 9 CUADROS.

EN MUROS: LOS PERIMETRALES SERAN DE TABIQUE HUECO EXTRUIDO APARENTE APARENTE CON SIKAMURO; EN LOS MUROS INTERMEDIOS SERAN DE BLOK LIGERO CON APLANADO DE YESO FINO Y TERMINADO CON PINTURA VINILICA Y ESMALTE SEGUN SEA EL CASO. EN PATIO DE SERVICIO SU TERMINACION SERA APLANADO FINO DE MEZCLA Y PINTURA VINILICA Y EN BAÑOS SU TERMINACION SERA DE AZULEJO LI- SO DE 15 x 15 CMS.

PLAFONES: SU TERMINACION SERA EN APLANADO DE YESO FINO Y PINTURA VINILICA Y EN EL BAÑO, PATIO DE SERVICIO, COCINA SERA A BASE DE APLANADO FINO DE MEZCLA Y PINTURA DE ESMALTE.

AZOTEAS: SERA A BASE DE UNA IMPERMEABILIZACION DE FIELTRO COMPRIMIDO DEL # 18 Y TERMINADO ENLADRILLADO EN PETATILLO, CON UNA LECHADA DE CEMENTO-ARENA.

VENTANERIA: TODA LA VENTANERIA SERA DE ALUMINIO NATURAL, EXCEPTO EN LA PUERTA DE COCINA A PATIO DE SERVICIO QUE SERA DE HERRERIA, TODOS LOS VIDRIOS SON DE 3 MM DE ESP, EXCEPTO EN BAÑO DONDE TENDRA 6 MM DE VIDRIO DE COTA.

LAS PUERTAS: DE INTERCOMUNICACION Y DE ACCESO PRINCIPAL SERAN A BASE DE TRIPLAY DE PINO DE 3 MM CON BASTIDOR DE PINO Y HERRAJES MCA PHILLIPS, TERMINADO EN BARNIZ NATURAL.

INSTALACION HIDRAULICA

EL SISTEMA DE DISTRIBUCION DENTRO DE LAS VIVIENDAS. SERA A BASE DE GRAVEDAD. DESDE UN TANQUE ELEVADO COMUN PARA 450 VIVIENDAS.

SE CONSIDERO QUE EL DIAMETRO DE LA TOMA SERA DE 19 MM Y CON MATERIAL DEL COBRE, EXCEPTO EN LA ZONA DEL MEDIDOR, DE TAL MANERA QUE EL RAMAL GENERAL ES DE 38 MM

EN LO QUE RESPECTA AL DISEÑO URBANO DESTACAMOS QUE: LAS VIALIDADES FUERON CONSIDERADAS COMO REDES DE SERVICIOS QUE INTERRELACIONAN LOS COMPONENTES DEL CONJUNTO ENTRE SI Y A ESTE CON EL CONTEXTO URBANO QUE LOS RODEA.

EN ESTE DISEÑO SE CONSIDERO LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO, ORIENTACION, LOCALIZACION DE AVENIDAS Y CALLES DE ACCESO, DE TAL MANERA QUE FACILITE LA BUENA DISTRIBUCION DE LOS AGRUPAMIENTOS O BLOQUES DE VIVIENDAS.

EN LAS VIALIDADES VEHICULARES, SE CONSIDERO LA FACILIDAD DE ACCESO A LOS AGRUPAMIENTOS DE VIVIENDAS Y A LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD PUBLICA (BOMBEROS, AMBULANCIAS, ETC).

LAS VIALIDADES ESTAN DEFINIDAS HASTA CIERTA DISTANCIA EN EL INTERIOR DEL CONJUNTO PARA DESBROCHAR EN ESTACIONAMIENTOS, YA QUE SE CONTEMPLA QUE EN LOS INTERIORES SERA CIRCULACION PEATONA.

ESTOS ESTACIONAMIENTOS DE FIN COLECTIVO SE DIMENSIONARON Y SE ZONIFICARON ESTRATEGICAMENTE EN CONCORDANCIA CON LOS BLOQUES DE VIVIENDA PARA FACILITAR LA INTERACCION DE LOS REGIMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, LA SEGURIDAD Y CONTACTO VISUAL DE LAS VIVIENDAS CON LOS ESTACIONAMIENTOS Y QUE LOS RECORRIDOS DE LOS MISMOS, AL BLOQUE DE VIVIENDAS NO FUERA MAYOR A 60 MTS.

EN CUANTO A LAS VIALIDADES PEATONALES, SON CIRCULACIONES QUE INTERRELACIONAN LOS COMPONENTES DEL CONJUNTO Y CONSTITUYEN UNO DE LOS FACTORES DE INVESTIGACION MAS IMPORTANTES.

DENTRO DEL CONJUNTO HABITACIONAL PREDOMINAN ESTE TIPO DE CIRCULACIONES CON EL PROPOSITO DE TENER TRANQUILIDAD, SIN CONTAMINACION ALGUNA, MAYOR SEGURIDAD Y ASI APROVECHAR MEJOR ESTAS AREAS PARA LA CONVIVENCIA VECINAL.

LA MAYORIA DE LA GENTE EN LA ZONA DE ESTUDIO TRABAJA DURANTE TODA LA SEMANA, SIN PODER CONVIVIR CON SU FAMILIA POR LO AJTADO QUE SIN LOS DIAS DE TRABAJO EN LA CIUDAD, ADEMAS DE POCOS RECURSOS ECONOMICOS PARA TENER ACCESO A LA CULTURA, RECREACION Y ESPARCIMIENTO EN LOS FINES DE SEMANA (TEATROS, CONCIERTOS, EVENTOS EN CAMPO O PLAYA, ETC) NOS HIZO PENSAR EN CREAR UN AMBIENTE DE CONVIVENCIA Y RECREACION DENTRO DEL CONJUNTO HABITACIONAL POR MEDIO DE ESPACIOS ABIERTOS A LOS NUCLEOS DE VIVIENDA, QUE PARA SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO CONSIDERAMOS LO SIGUIENTE LINEAMIENTOS:

ZONIFICACION Y DELIMITACION FISICA DE ACUERDO A LA FUNCION QUE DESEMPEÑA, OPTIMIZANDO SU USO Y EVITANDO SUS INTERFERENCIAS O MEZCLAS DE ACTIVIDADES INCOMPATIBLES.

EVITAR AREAS QUE POR SUS DIMENSIONES, TOPOGRAFIA O UBICACION INADECUADA PUEDAN CREAR PROBLEMAS DE CONSERVACION, LIMPIEZA, VIGILANCIA O ADJUDICACION INADECUADA.

ESTOS ESPACIOS ABIERTOS AL CONVIVIO, RECREACION Y ESPARCIMIENTO ESTAN INTEGRADOS CON AREAS VERDES QUE EQUIVALEN EN ALGUNAS ZONAS AL 30%.

PONIENDO ESPECIAL ATENCION A LOS NIÑOS, EN EL SENTIDO DE QUE ELLOS SIEMPRE ESTAN EJERCITANDO SU CUERPO, ADEMAS DE RECREARLO, SE DISEÑARON AREAS PARA

ELLOS SEGUN SUS EDADES Y DELIMITANDOSE PERFECTAMENTE; OBTENIENDO LO MAXIMO EN SEGURIDAD A ESTAS AREAS, EVITANDO EL TRANSITO VEHICULAR, QUEDANDO LO MAS CERCANO POSIBLE A LA VIVIENDA Y TAMBIEN A LA VISTA DE LOS ACOMPAÑANTES A ESTAS AREAS; SON A CIELO ABIERTO, TENIENDO TAMBIEN AREAS SOMBREADAS, LOGRADAS FUNDAMENTALMENTE POR MEDIO DE ARBOLIZACION Y EN LA BUENA SELECCION DE PLANTAS, EVITANDO AQUELLAS QUE FUERAN TOXICAS O ESPINOZAS.

SE EVITARON CHAPOTEADEROS Y CUALQUIER OTRO TIPO DE JUEGOS EN LOS CUALES SE HAGA USO DEL AGUA. LO REFERENTE A LA PAVIMENTACION DE ESTAS ZONAS CONSIDERAMOS SER LAS MAS APROPIADAS DE TIERRA NATURAL Y PASTO, POR EL TIPO DE ACTIVIDADES QUE SE VAN A DESARROLLAR EN DICHS ESPACIOS.

FINANCIAMIENTO.

LA VIVIENDA ES EL COMPONENTE MAS IMPORTANTE Y ESTRUCTURADOR BASICO DEL ESPACIO URBANO, LA COMPOSICION DEL DISEÑO URBANO DE LA QUE FORMA PARTE INTEGRAL, DEBERA OBSERVAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

PERFIL SOCIO-ECONOMICO DE LOS USUARIOS Y PRE-CONSTRUCCION DE LA DEMANDA; LO CUAL NORMAS DEL INFONAVIT MANEJA UNA COMPOSICION FAMILIAR DE 5.4 MIEMBROS, ESTAS FAMILIAS ESTAN INTEGRADAS A UNA SOCIEDAD DE CLASE BAJA; CLASE TRABAJADORA QUE APENAS GANA UN SALARIO MINIMO Y EN ALGUNOS CASOS DOS COMO MAXIMO, QUE NO LES ALCANZA PARA SATISFACER SUS NECESIDADES PRIMARIAS COMO SON EL COMER Y VESTIR.

MONTOS DE CREDITO VIGENTES PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS; SEGUN CREDITO DE FONHAPO CUENTA CON \$28 000 000.00 APROXIMADAMENTE PARA LA CONSTRUCCION DEL PIE DE CASA.

PATRONES SOCIO-CULTURALES LOCALES; TOMANDO EN CUENTA SU NIVEL SOCIAL Y CULTURAL, NIVEL DE ESTUDIOS, ETC.

PARTICIPACION ACTIVA DEL USUARIO EN LA TOMA DE DECISIONES DEL PROCESO DE DISEÑO (AUTOCONSTRUCCION), ESTE ASPECTO ES MUY IMPORTANTE PORQUE ES UNA PARTICIPACION DE LOS CIUDADANOS DIRECTAMENTE EN EL PROCESO DE LA ELABORACION DE LA INFORMACION COMO EN DATOS QUE SIRVEN DIRECTAMENTE AL DISEÑO; ESTO ES COMO UNA PRIMERA ETAPA Y COMO PARTICIPACION MAS ACTIVA EN LA AUTOCONSTRUCCION DIRECTAMENTE.

REQUISITOS DE FONHAPO.

FONHAPO SURGE EN 1981 COMO PALEATIVO AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SUS SIGLAS SE DEFINEN COMO "FIDEICOMISO DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES". PARA PODER SOLICITAR UN CREDITO, LOS GRUPOS DEBEN ESTAR LEGALMENTE CONSTITUIDOS Y PUEDE OTORGARSE POR MEDIO DE DOS ALTERNATIVAS QUE SON:

- A) SOCIEDADES COOPERATIVAS.
- B) ASOCIACION CIVIL.

PARA OBTENER EL CREDITO, SE DEBERA CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- CONTAR CON TIERRA APTA PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA.
- LOS INTEGRANTES DEL GRUPO DEBERAN CUMPLIR CON EL PERFIL SOCIO-ECONOMICO.
- SER MAYOR DE EDAD.
- TENER DEPENDIENTES ECONOMICOS
- NO SER BENEFICIARIO DE OTRO PROGRAMA DE VIVIENDA.
- TENER INGRESOS MENORES A 2.5 VECES SALARIO MINIMO.

EXISTEN TRES TIPOS DE PROPUESTAS QUE BRINDA FONHAPO, QUE ACONTINUACION

SE MENCIONAN:

ASPECTOS DE FINANCIAMIENTO QUE DA FONHAPO.

- 1.- VIVIENDA PROGRESIVA. 2 500 V.S.M.V.
 - ADQUISICION DEL SUELO.
 - ESTADISTICAS Y PROYECTO.
 - URBANIZACION.
 - EDIFICACION.
- 2.- VIVIENDA MEJORADA. 1 400 V.S.M.V.
 - ADQUISICION DEL INMUEBLE.
 - ESTADISTICA Y PROYECTO.
 - EDIFICACION REABILITADA.
- 3.- LOTES Y SERVICIOS. 750 V.S.M.V.
 - ADQUISICION DEL SUELO.
 - ESTADISTICA Y PROYECTO.
 - URBANIZACION.

FINANCIAMIENTO OTORGADO PARA LA REALIZACION DEL PROYECTO.

A) SISTEMA PARA LA OBTENCION DE UN CREDITO CON FONHAPO.

- 1.- APROBACION.
- 2.- CONTRATACION.
- 3.- EJERCICIO.
- 4.- FINIQUITO.

ESQUEMA FINANCIERO PARA UNA VIVIENDA PROGRESIVA.

- TOPE DEL FINANCIAMIENTO 2 500 V.S.M.V. LO QUE NOS DETERMINA EN LA CANTIDAD SE OTORGARIA UN CREDITO POR VIVIENDA, CONSIDERANDO QUE EL S.M.V ES DE \$11 200 x 2 500 V.S.M.V = \$28 000 000.00
 - TIEMPO DE PACO APROXIMADO 13 AÑOS.
 - AFECTACION SALARIAL. 49% DE S.M.V.
 - 3 % INTERES ANUAL.
 - FIANCHE AL 10% (30 DIAS DESPUES DE LEVANTAR EL ACTA DE TERMINACION DEL CREDITO).
 - GARANTIAS HIPOTECARIAS Y QUIROGRAFIA (LA VIVIENDA RESPALDA AL USUARIO MIENTRAS PAGA SU CREDITO).
 - PARA LA ADQUISICION DE CREDITO DE VIVIENDA, LO FONHAPO LO MANEJA DE ACUERDO A LOS LINEAMIENTOS DE LA ORGANIZACION.
 - POR OTRO LADO SE DA EN TRES PARTES EL CREDITO SOLICITADO.
- 1ER PACO = 30%
- 2DO PACO = 40%
- 3ER PACO = 30%
- TODO LO ANTERIOR DE ACUERDO A UN PROGRAMA DE OBRA QUE INICIALMENTE SE PRESENTA A FONHAPO.

X. BIBLIOGRAFIAS.

CONFERENCIAS DEL BICENTENARIO DE LA FUNDACION DE LA ESCUELA DE PINTURA,
ESCALTURA Y ARQUITECTURA.

UNAM; MEXICO 1984.

CASTELLS MANUEL: "CRISIS URBANA Y CAMBIO SOCIAL".

SIGLO XXI, MEXICO 1981.

CASTELLS MANUEL: "LA CUESTION URBANA".

SIGLO XXI, MEXICO 1974.

PRADILLA COBOS EMILIO: "CONTRIBUCION A LA CRITICA DE LA TEORIA UR-
BANA".

UAM, MEXICO 1984.

PRADILLA COBOS EMILIO: "ENSAYOS SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN
AMERICA LATINA".

UAM; MEXICO 1982.

NORMAS DE DISEÑO URBANO

INFONAVIT; MEXICO 1986.

OPTIMACION DEL ESPACIO INTERNO DE LA VIVIENDA.

INFONAVIT; MEXICO 1985.

RECERRIL ONECIMO: "DATOS PRACTICOS DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y
SANITARIAS".

7ma. EDICION; MEXICO 1974.

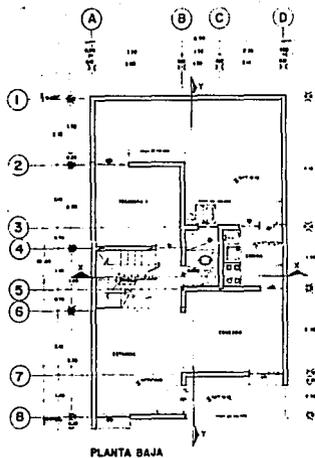
CUADERNOS DE INFORMACION BASICA DELEGACION IZTAPALAPA.

INEGI; MEXICO 1990.

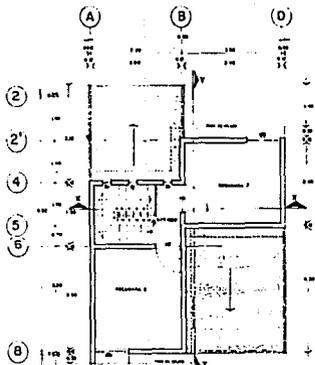
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DELEGACION IZTAPALAPA.

D.D.F.; MEXICO 1990.

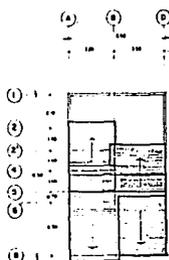
XI. PROYECTO.



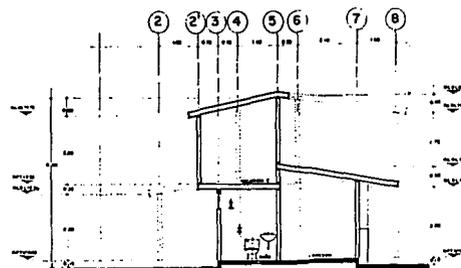
PLANTA BAJA



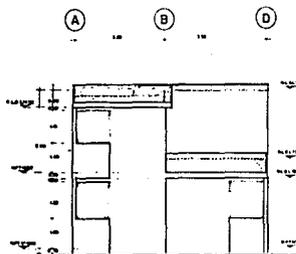
PLANTA ALTA



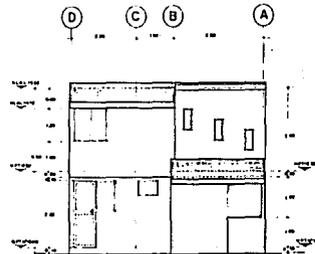
PLANTA AZOFA



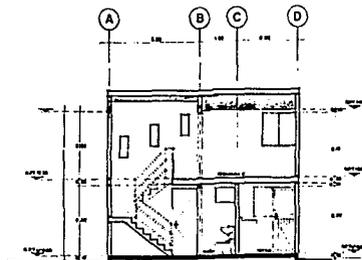
CORTE Y-Y



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA POSTERIOR



CORTE X-X

FACULTAD DE

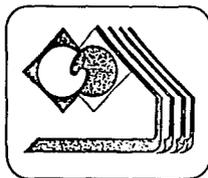


ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

SUPERFICIE
 LOTE 91m²
 RE DE CASA 4956
 AMPLIACION 2944
 TOTAL 7800
 P.S. Y JARD. 44.44

PLANO:	VIVIENDA UNIFAMILIAR ARQUITECTONICO	FECHA:	DA-01
CADAZ:	ESCALA: 1:50	FECHA:	1964
ASESORER:	INTEGRANTES RIVERA HUEL JOSE VELAZQUEZ HTE. ERIC MORALES T.A. ELIZ		

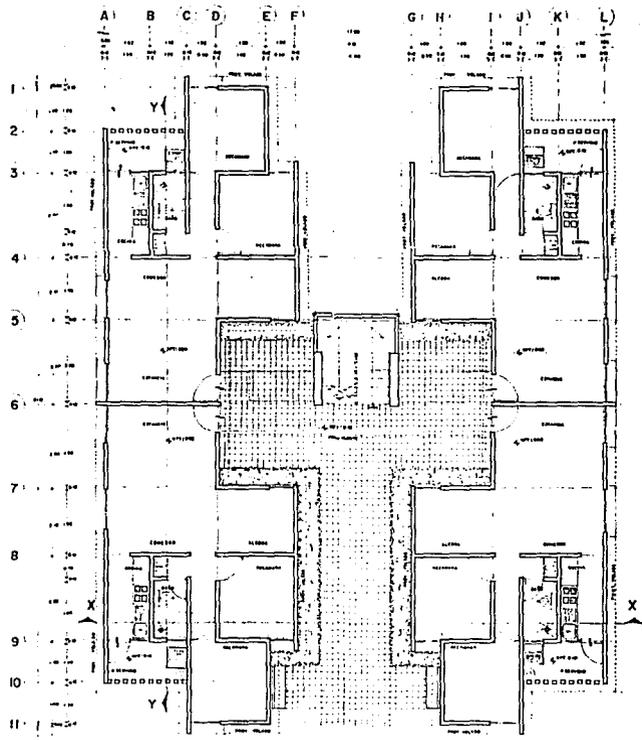


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA





PLANTA TIPO NIVELES :000 ;2.52 y*5.04

FACULTAD DE

ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

SUPERFICIE POR VIVIENDA

SUP. HABITABLE	85.55 m ²
SUP. SERVICIOS	2.60 m ²
SUP. TOTAL	88.15 m²

NOTA LA PROYECCION DEL HELADO CORRESPONDE A LA OFICINA

PLANTAS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR PLANTA ARQUITECTONICA	ESQUEMA: DA-02
COSTAS: ESCALA: 1:50	PRESENTE: 1:50
ASESORADO:	INTERDIBUJOS: RIVERA MENDOZA VALDEZ MTE ORTEGA VALDEZ T. J. ELIZ

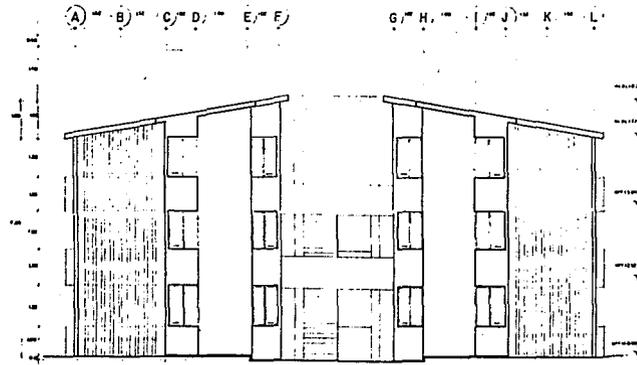


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

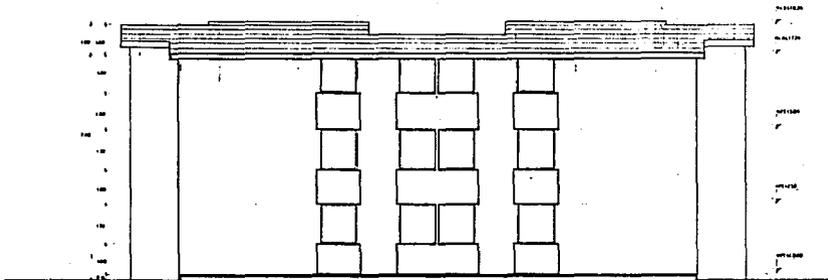
EN LA DELEGACION IZTAPALAPA





FACHADA PRINCIPAL

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11



FACHADA LATERAL

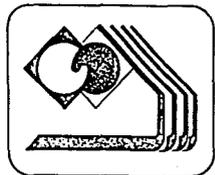
FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

TITULO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR FACHADAS		CATEGORIA: DA04
AUTORES: RIVERA BELLO JOSE VAZQUEZ MIZ ERIC	ESCALA: 1:50	FECHA: 08/11/11
DISEÑADOR: VAZQUEZ T & SLDN	INTERSANTER: VAZQUEZ MIZ ERIC VAZQUEZ T & SLDN	



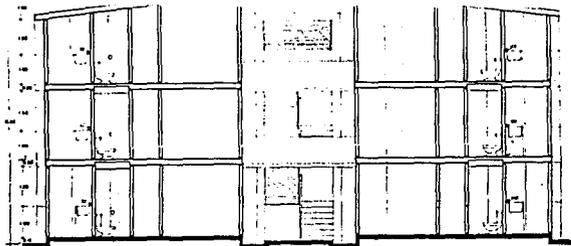
INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

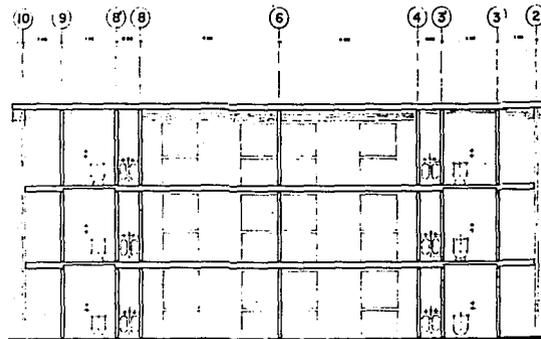
EN LA DELEGACION IZTAPALAPA



(A) (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H) (I) (J) (K) (L)



CORTE X-X



CORTE Y-Y

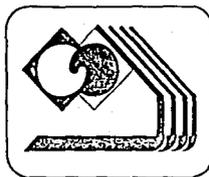
FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

PLANO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR CORTE	CLAVE: DA-03
CATEDRA: ESCALA:	FECHA:
APROBADO:	INVESTIGANTE: RIVERA WILDO JOSE VIZCARRA MTE EDITH WILCOWE T & ELOY

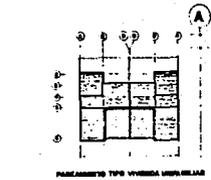


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

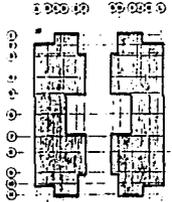
V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

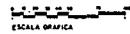
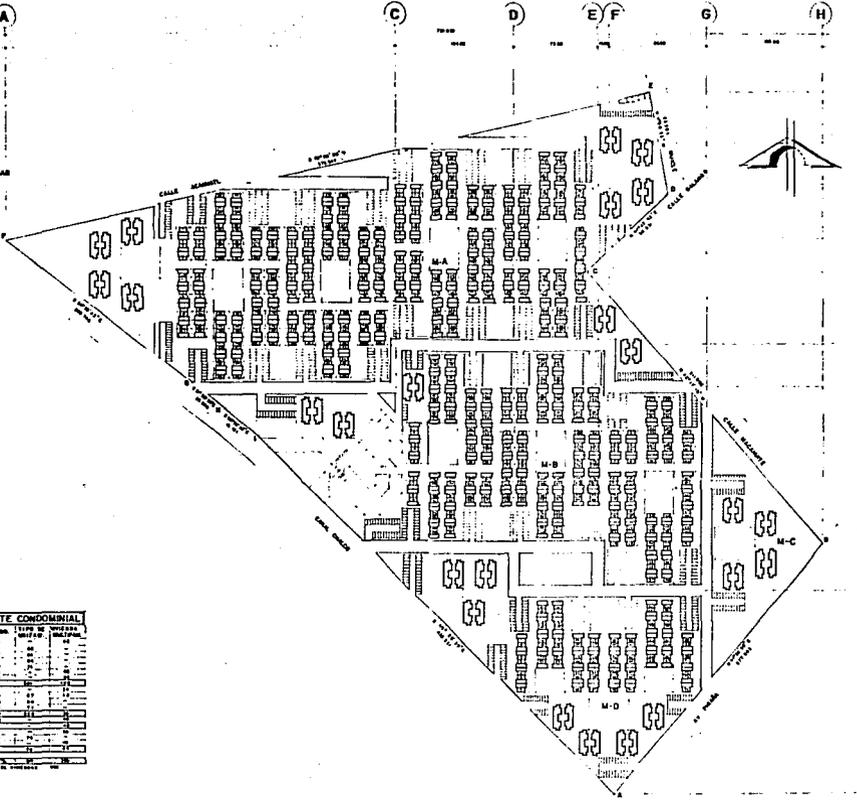
T A L L E R
R E S



PARAMETROS TIPO VIVIENDA UNIFAMILIAR



PARAMETROS TIPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR



DATOS DE VIVIENDA POR MANZANA Y LOTE CONDOMINIAL									
NO.	SECTOR	MANZANA	LOTE	AREA TOTAL	AREA CONSTR.	AREA VIVIENDA	AREA COM.	AREA ESTACIONAMIENTO	AREA VERDE
1	1	1	1	1000	500	300	100	100	100
2	1	2	1	1000	500	300	100	100	100
3	1	3	1	1000	500	300	100	100	100
4	1	4	1	1000	500	300	100	100	100
5	1	5	1	1000	500	300	100	100	100
6	1	6	1	1000	500	300	100	100	100
7	1	7	1	1000	500	300	100	100	100
8	1	8	1	1000	500	300	100	100	100
9	1	9	1	1000	500	300	100	100	100
10	1	10	1	1000	500	300	100	100	100
11	1	11	1	1000	500	300	100	100	100
12	1	12	1	1000	500	300	100	100	100
13	1	13	1	1000	500	300	100	100	100
14	1	14	1	1000	500	300	100	100	100
15	1	15	1	1000	500	300	100	100	100
16	1	16	1	1000	500	300	100	100	100
17	1	17	1	1000	500	300	100	100	100
18	1	18	1	1000	500	300	100	100	100
19	1	19	1	1000	500	300	100	100	100
20	1	20	1	1000	500	300	100	100	100
21	1	21	1	1000	500	300	100	100	100
22	1	22	1	1000	500	300	100	100	100
23	1	23	1	1000	500	300	100	100	100
24	1	24	1	1000	500	300	100	100	100
25	1	25	1	1000	500	300	100	100	100
26	1	26	1	1000	500	300	100	100	100
27	1	27	1	1000	500	300	100	100	100
28	1	28	1	1000	500	300	100	100	100
29	1	29	1	1000	500	300	100	100	100
30	1	30	1	1000	500	300	100	100	100
31	1	31	1	1000	500	300	100	100	100
32	1	32	1	1000	500	300	100	100	100
33	1	33	1	1000	500	300	100	100	100
34	1	34	1	1000	500	300	100	100	100
35	1	35	1	1000	500	300	100	100	100
36	1	36	1	1000	500	300	100	100	100
37	1	37	1	1000	500	300	100	100	100
38	1	38	1	1000	500	300	100	100	100
39	1	39	1	1000	500	300	100	100	100
40	1	40	1	1000	500	300	100	100	100
41	1	41	1	1000	500	300	100	100	100
42	1	42	1	1000	500	300	100	100	100
43	1	43	1	1000	500	300	100	100	100
44	1	44	1	1000	500	300	100	100	100
45	1	45	1	1000	500	300	100	100	100
46	1	46	1	1000	500	300	100	100	100
47	1	47	1	1000	500	300	100	100	100
48	1	48	1	1000	500	300	100	100	100
49	1	49	1	1000	500	300	100	100	100
50	1	50	1	1000	500	300	100	100	100

FACULTAD DE

ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

DATOS DE PROYECTO

SUPERFICIE TOTAL 124 033.82 M²

NO. DE VIVIENDAS UNIFAMILIAR 827 33.58%

NO. DE VIVIENDAS MULTIFAMILIAR 983 78.92%

NO. DE EDIFICIOS 30

NO. DE MANZANAS 20

NO. DE ESTACIONAMIENTOS 100

TOTAL DE VIVIENDAS 986 79.84%

USO DEL SUELO

LOTIFICACION 16 078.24 12.96%

AREA COMUN 72 009.21 57.99%

ESTACIONAMIENTO 15 942.49 12.85%

VIALIDAD 14 001.00 11.28%

VERDE 12 022.98 9.69%

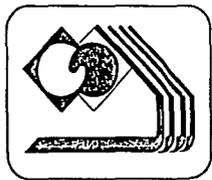
PLANO: PLANTA DE COCARTO

ESCALA: SCO

COTAS: ESCALA 1:200

FECHA: DIC 81

ASESORES	INTERDIBUJANTES
	RIVERA HELIO JOSE
	VAREZQUEZ MTZ. ERNE
	VAREZQUEZ T. A. ELIZ



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA



FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

100 metros
 1. Escala
 2. Escala
 3. Escala
 4. Escala
 5. Escala
 6. Escala
 7. Escala
 8. Escala
 9. Escala
 10. Escala
 11. Escala
 12. Escala

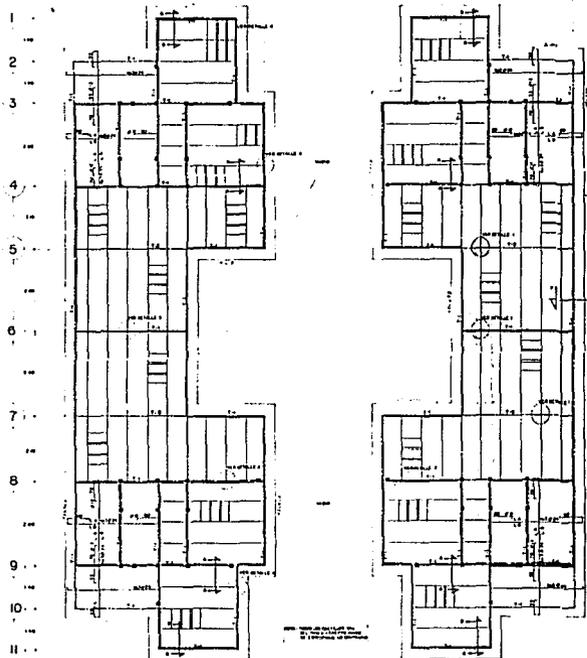
NOTAS IMPORTANTES

CON EL PRESENTE SE ENTREGA EL PROYECTO DE
 DISEÑO DE LA ESTRUCTURA DE LA OBRA DE
 CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE
 1252, 1504 y 1724 METROS CUADROS
 EN LA CALLE DE LA UNIÓN, EN LA DELEGACIÓN DE
 IZTAPALAPA, D.F.

EL DISEÑO DE LA OBRA SE HIZO DE ACUERDO A LAS NORMAS
 DE LA C.I.B.A. PARA EL DISEÑO DE ESTRUCTURAS DE
 CONCRETO ARMADO.

PLANOS: ESTRUCTURAL TIPO NIVELES 1252, 1504 y 1724 DIVISIONES DE PLANOS	CUBIERTOS: E-02
CERRAMIENTOS: CERRAMIENTOS	CERRAMIENTOS: CERRAMIENTOS
ASESORES: INGENIEROS RIVERA MELÓ JOSE VIZQUEZ WTE ERNE VIZQUEZ T.A. ELOY	INGENIEROS RIVERA MELÓ JOSE VIZQUEZ WTE ERNE VIZQUEZ T.A. ELOY

A B C D E F G H I J K L



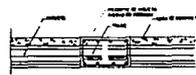
PLANTA ESTRUCTURAL TIPO NIVELES ,1252, 1504 y 1724



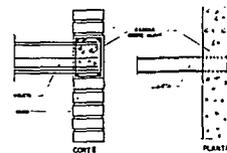
APOYO DE BOVEDILLA EN TRABE
CORTE A - A



APOYO DE BOVEDILLA RECORTADA



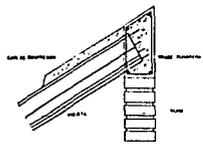
DETALLE DE APOYO DE VIGAS A TRABE
DETALLE 1



DETALLE DE APOYO SOBRE MURO
DETALLE 2



APOYO SOBRE TRABE EMBEBIDA EN LA LOSA
EL RECORTE SE EN PROFUNDIDAD AL ARMAO DE LA TRABE
DETALLE 3



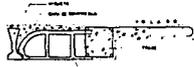
DETALLE DE APOYO DE TECHUMBRE A
UNA AGUA



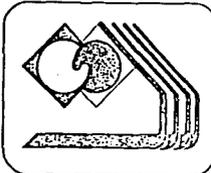
DETALLE DE APOYO DE VIGA EN TRABE
CON VOLADO
DETALLE 4



DETALLE DE APOYO DE BOVEDILLA EN TRABE
CON VOLADO
CORTE B - B



DETALLE DE APOYO DE BOVEDILLA RECORTADA
EN TRABE CON VOLADO



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA



FACULTAD DE



ARQUITECTURA

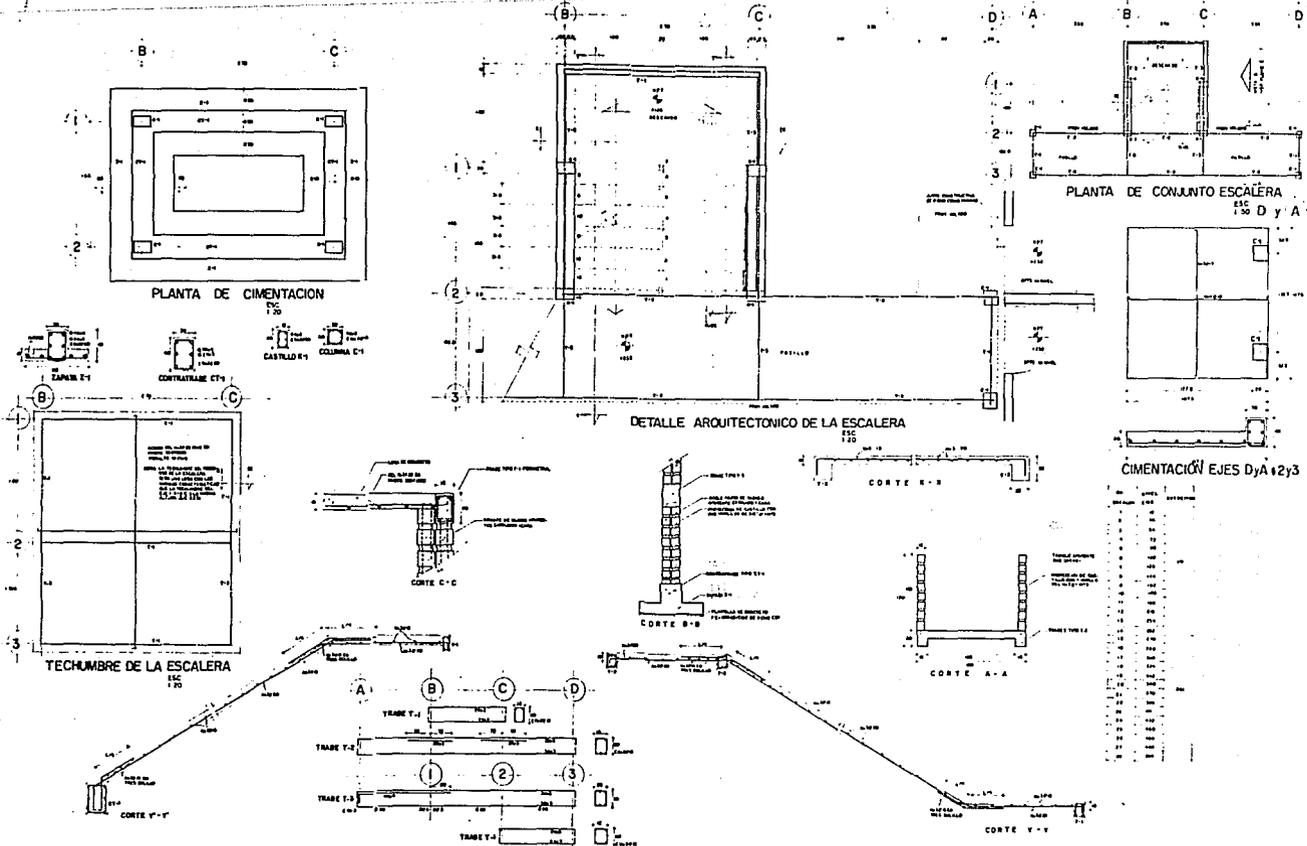
SIMBOLOGIA

NOTAS IMPORTANTES

Este proyecto de construcción se realizó con el apoyo de la Universidad de la Ciudad de México, a través de la Facultad de Arquitectura, en el marco de la asignatura de Estructuras de Acero. El autor agradece al profesor de la asignatura, al arquitecto responsable del proyecto y a los señores que colaboraron en la elaboración de este proyecto. Se agradece también a los señores que colaboraron en la elaboración de este proyecto. Se agradece también a los señores que colaboraron en la elaboración de este proyecto.

PLANO: ESTRUCTURAL DE LA ESCALERA (VIVIENDA MULTIFAMILIAR) CLAVE: E-04

COYAS: ESCALA	FECHA:
RESERVORES	INTERESADOS
	RIVERA MELD JOSE
	VAZQUEZ MIZ ERIC
	VAZQUEZ T A ELOY



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA
 V I V I E N D A
 EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

FACULTAD DE

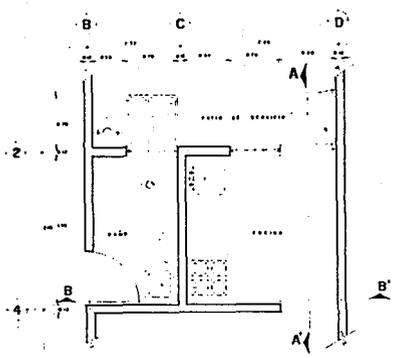


ARQUITECTURA

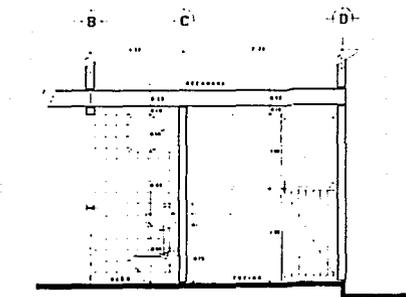
SIMBOLOGIA

PLANO: DETALLES CONSTRUCTIVOS (VENEZOLAS UNIFAMILIARES)		CLAVE: DC-01
COYAT: EXCELSA SITE	LAURENDO	FECHA: D-C-78
PROYECTOS	INTERGRANTES	
	RIVERA DELA JOSE	
	VENEZOLAS HTZ. ESTE	
	WILHELM T. A. ELIZ	

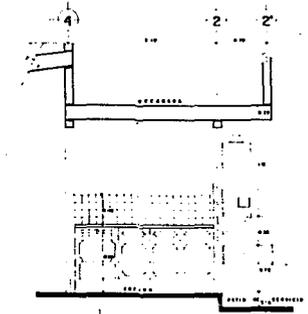
T	T
A	R
L	E
L	S
E	
R	



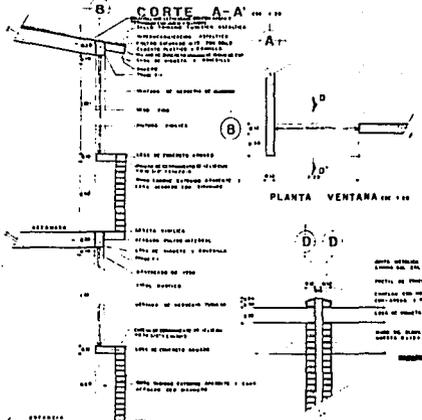
PLANTA NUCLEO COCINA-BAÑO



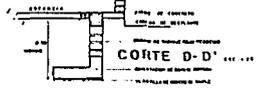
CORTE B-B'



CORTE A-A'

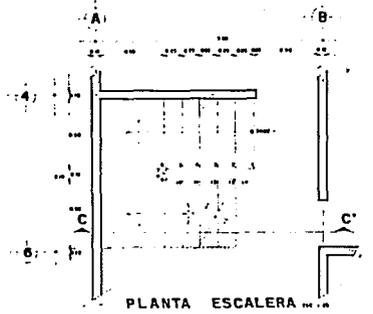


PLANTA VENTANA

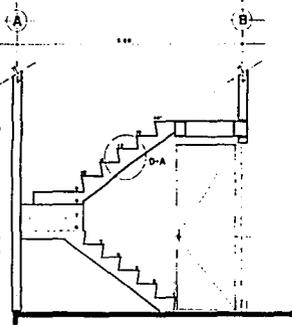


CORTE D-D'

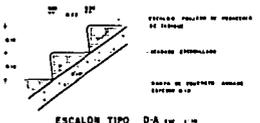
DETALLE COLINDANCIA



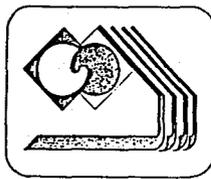
PLANTA ESCALERA



CORTE C-C'



ESCALON TIPO D-A



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

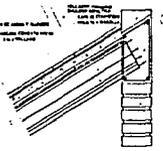
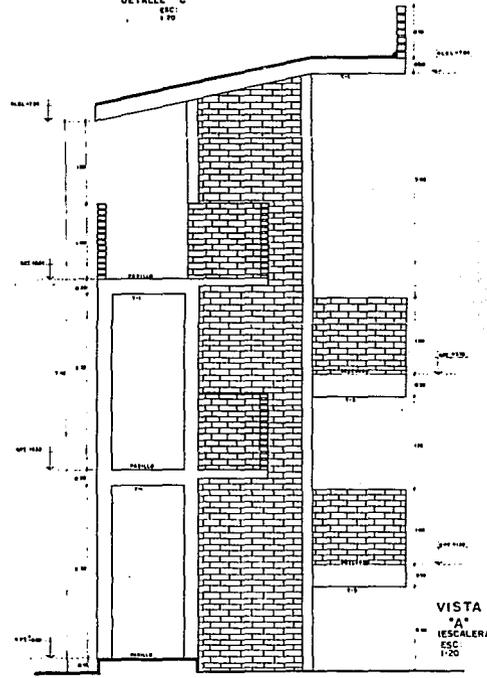
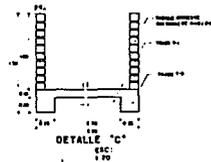
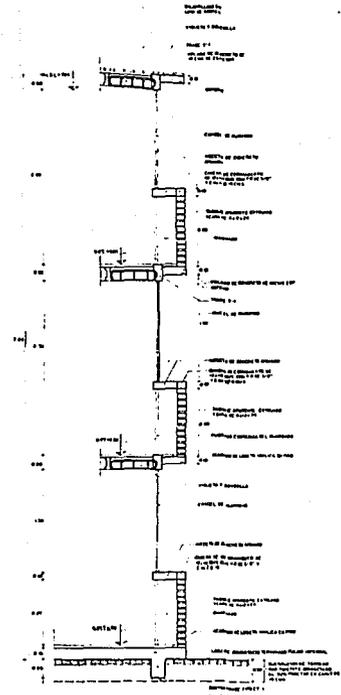
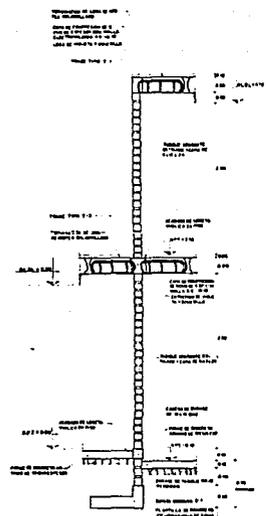
FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

PLANO: DETALLES CONSTRUCTIVOS (VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTI-FAMILIAR)		EXEPT: DC-02
CATEDRATOS: MTC ESCALERAS	PROYECTA: MTC ESCALERAS	
ABORDADOS:	INTERCADRANTES: RIVERA HELD JOSE VIGUERA MTC ERVA VIGUERA T J ERVA	

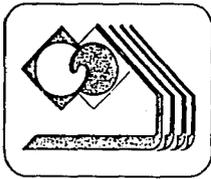


DETALLE LOSA DE AZOTEA (VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR)

INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

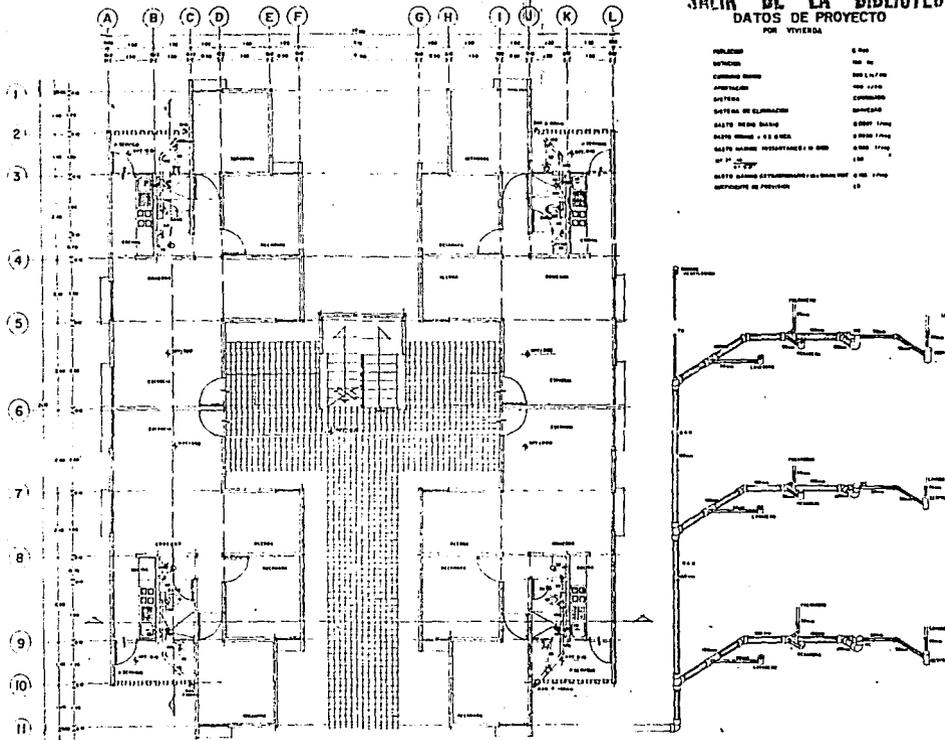
EN LA DELEGACION IZTAPALAPA



ESTA ESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

DATOS DE PROYECTO
POR VIVIENDA

PUNTALES 6.00 m
 BARRIOS 10.00 m
 CANTONADO 100.00 m
 ANCHURA 100.00 m
 SISTEMA 2.00 m
 SISTEMA DE CLIMATIZACION 2.00 m
 ALTO MODO BARRIO 2.00 m
 ALTO MODO 2.00 m
 ALTO MODO INSTALACION 2.00 m
 ALTO MODO 2.00 m
 ALTO MODO 2.00 m
 ALTO MODO 2.00 m



FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

- RECEPCIÓN DE AGUA EN EL EDIFICIO.
- TUBERÍA DE PVC O CERÁMICA.
- TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN AL EDIFICIO POR EL EXTERIOR.
- TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN AL EDIFICIO POR EL EXTERIOR.
- DISEÑO A NIVEL DE CALLEADA.

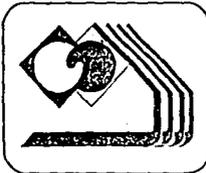
- 1. - LAS UNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN SER DE TIPO 2 Y 3.
- 2. - A TODA UNIDAD AUTÓNOMA DEBEN LEVANTARSE UN PERMISO DE OBRAS DE 15.
- 3. - LAS UNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN SER DE TIPO 2 Y 3.
- 4. - LAS UNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN SER DE TIPO 2 Y 3.
- 5. - LAS UNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN SER DE TIPO 2 Y 3.
- 6. - LAS UNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN SER DE TIPO 2 Y 3.
- 7. - LAS UNIDADES AUTÓNOMAS DEBEN SER DE TIPO 2 Y 3.

Elaborado por: [Name]
 Escala: 1:50
 Fecha: [Date]
 Hoja: [Number]

PLANO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
 PLANO ARQUITECTÓNICO
 INSTALACION SANITARIA

COPIA: ESCALA: 1:50
 FECHA: [Date]

OBSERVACIONES:
 REVISAR NIVEL PISO
 REVISAR NIVEL ESTE
 REVISAR P.A. ESTE

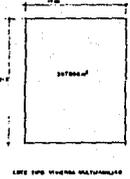
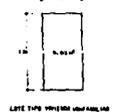
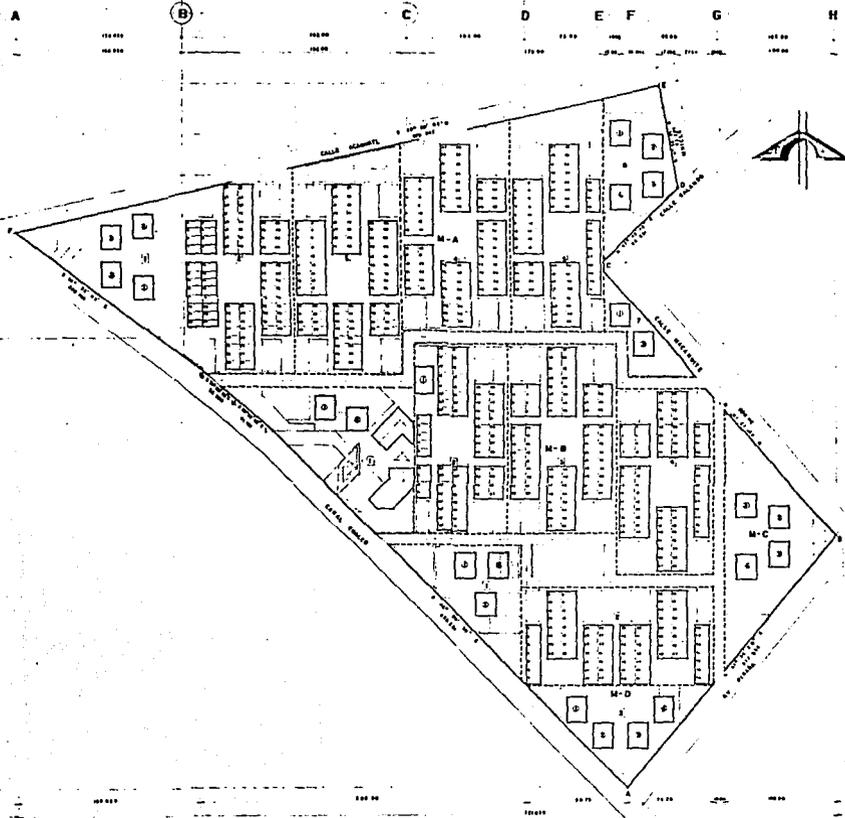


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA





ESCALA GRAFICA

FACULTAD DE

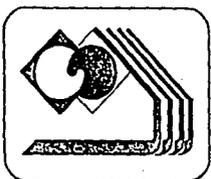


ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

- MA - MUR DE ALBAÑILERIA
- X - PUENTE DE CEMENTO
- 2 - LINEA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
- 3 - LINEA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

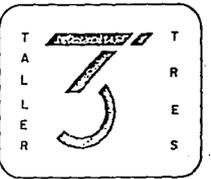
PLANO:	LEYES:
LOTIFICACION	LD-01
ESTRUC. ELEGIDA:	FECHA:
M/S 1/100	NOV/78
ARQUITECTA:	INTERVISTANTES:
	RIVERA WELD JOSE
	MEDRANO WELD ENRY
	MEDRANO T & SUD

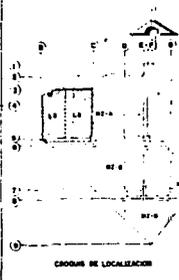
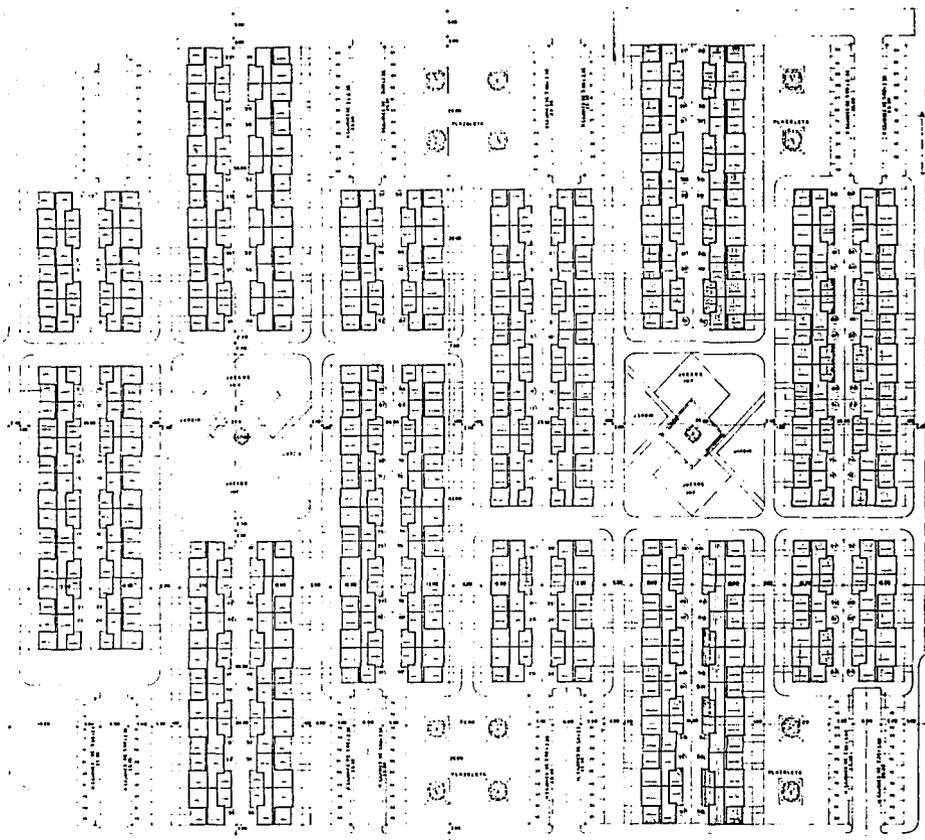


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA





FACULTAD DE

ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

NO. NOMBRE DE UNIDAD

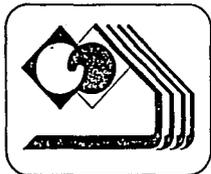
FORMA DE ESTABLECIMIENTO RESIDENTIAL

TIPO DE UNIDAD

PLAZA

PLAZA

PLAZA:	CEFF:
BANQUERO, BANQUERA	SM-02
LOTES 213	
COSTA: ESQUEL	PERE
1300	DC. 04
ASIGNADO	INTERCANTOS
	RIVERA WELD JOSE
	YANUZZI WIZ ESTE
	WENZEL T A ELM

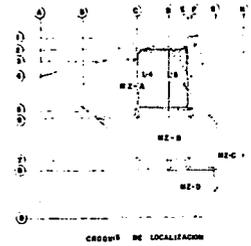
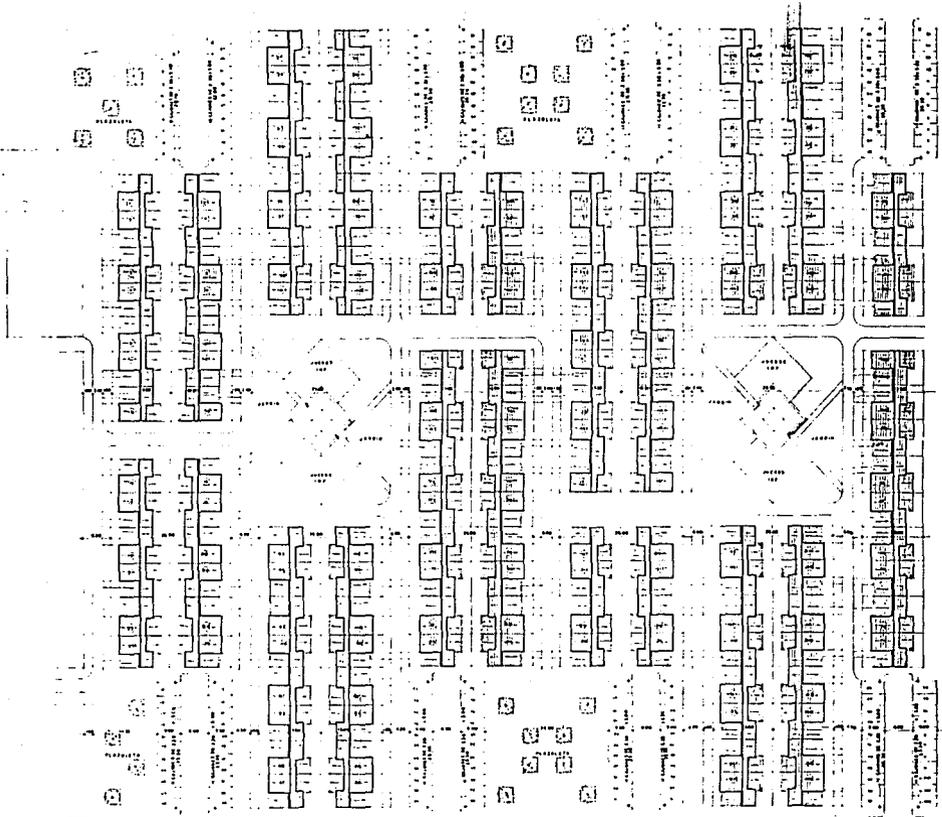


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A
EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

T
T
A
L
L
E
R

R
E
S



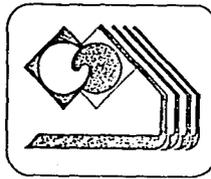
FACULTAD DE

ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

□ ZONAS DE EXPANSION CONTIGUA
 □ ZONAS DE ESTABLECIMIENTO AJORNADO
 □ DATOS DEL DISEÑO DE UNO ESTUDIO DE PLANO 100x50 y 100x50

PLANO: MANEJO DEL LOTE A LOTES 410	ESQUE: SM-03
ESQUE: ESQUEMA MTC 1:500	ESQUE: MTC-01
ALTERNATIVAS	INTEGRANTES RIVERA WELD JOSE VALDEZ MIZ ERIC MENDOZA T A ELIN



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA
 V I V I E N D A
 EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

T A L E R

T R E S

FACULTAD DE

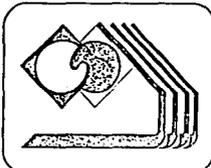
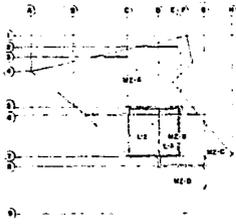
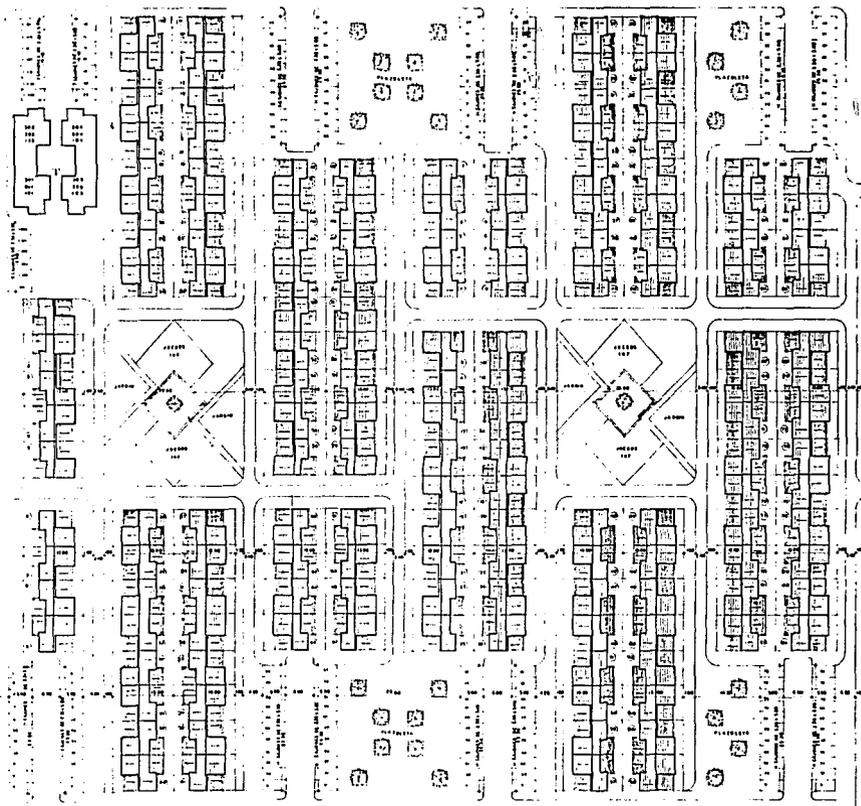


ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

- ⊙ MUESTRA DE VENTANA (WINDOW)
 - ⊚ MUESTRA DE ESPERA (MULTIFUNCTION)
 - ⊛ MUESTRA DE PUERTA (MULTIFUNCTION)
 - ⊞ PLAN DE ENTORNAMIENTO (SCENES)
- 0110 040 DETALLE DE UNO (OPTION 1)
 0110 040 DETALLE DE ORO (OPTION 2)

PLAZA: MANCANGU, MANCANGU 2 LITRO 212		PLANTA: SM-06
CENTRO: RESERVA MTC 1300	PERIODO: DIC - 61	
ARQUITECTO:	INTERCALATED:	
	MATEO WELD JOSE	
	VALDEVEZ MTC 1300	
	VALDEVEZ T. J. FLOY	



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA
 V I V I F E N D A
 EN LA DELEGACION IZTAPALAPA



FACULTAD DE

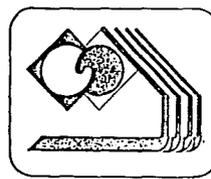


ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

■ UNIDADES DE VIVIENDA COLECTIVA
□ UNIDADES ESPERAS MULTIFAMILIAR
○ UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR
○ UNIDADES DE ENTORNAMIENTOS URBANOS
○ UNIDADES DETALLADAS DE UNO DE LOS TIPOS DE PLANOS DE UNIDAD 1 - 00-000

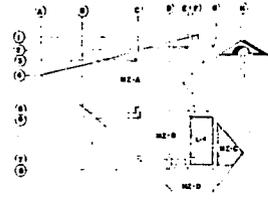
PLANTAS: MAQUETAS, MAQUETAS A LOPE & MAQUETAS 0	CLAVE: SM-07
ESTADO: ESCALA: MTR. 1:500	FECHA: DIC. 01
ASESORADO	INTERPARTES: RIVERA WELDO JOSE VAZQUEZ WIZ EDWIN VAZQUEZ T. J. ELIOT



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

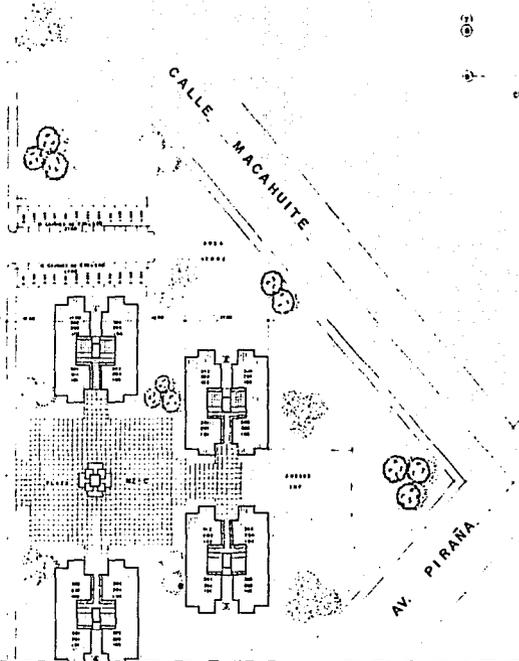
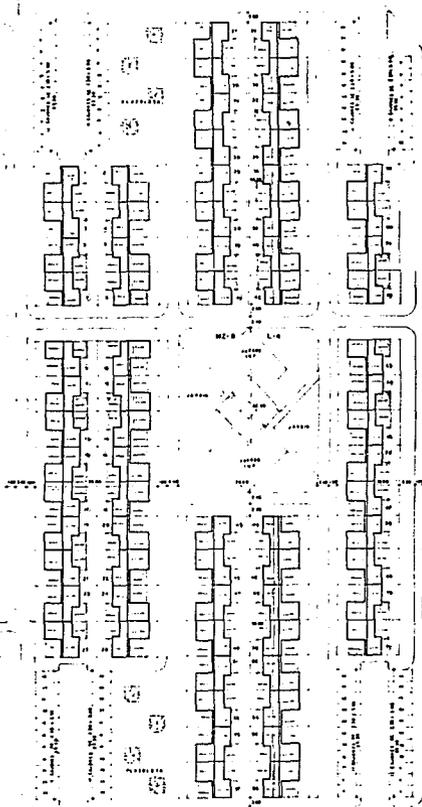
EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

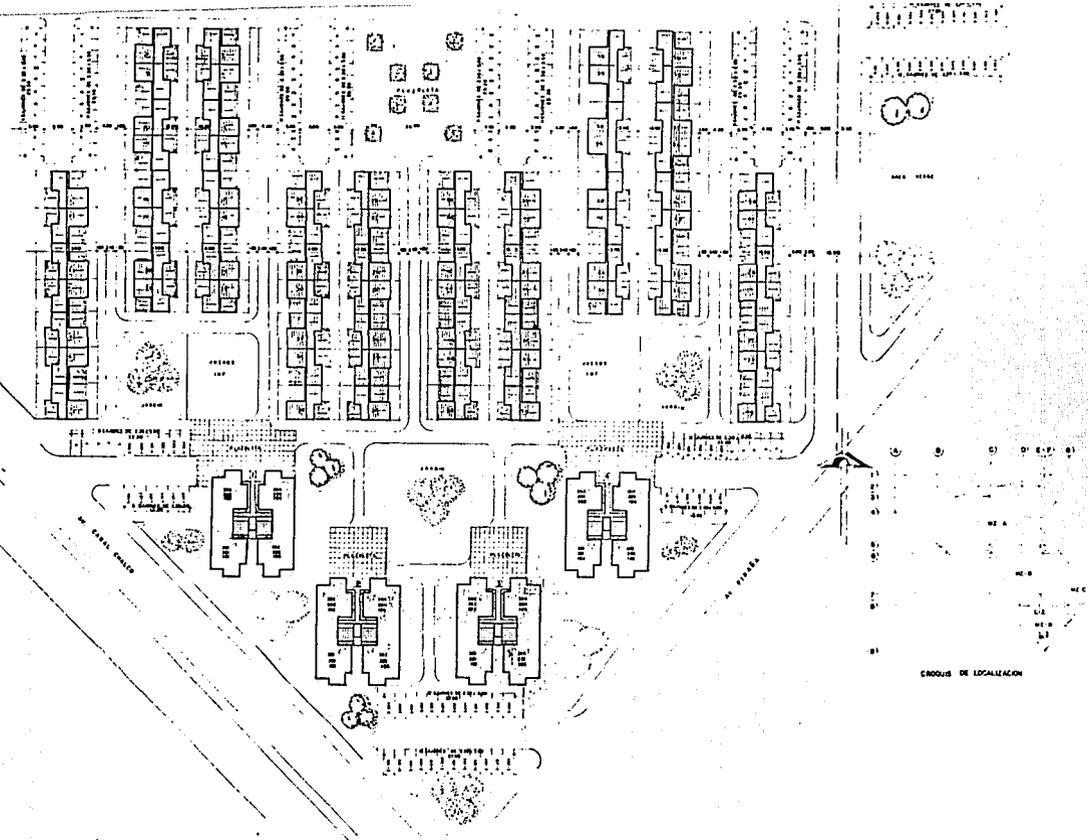


CRONO DE LOCALIZACION

CALLE MACAHUTE

AV. PIRAFIA





FACULTAD DE

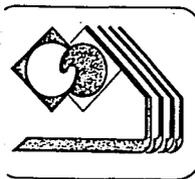


ARQUITECTURA

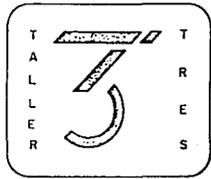
SIMBOLOGIA

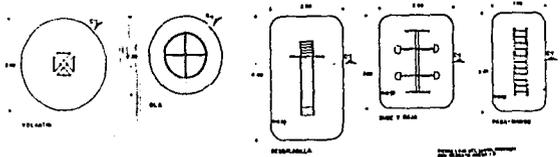
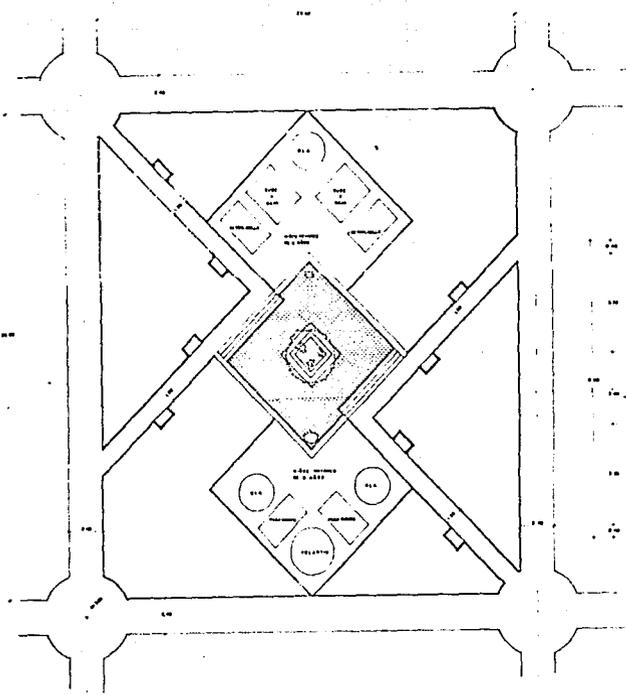
- UN CUADRO DE UNIDADES HABITACIONALES
- UN CUADRO DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS
- UN CUADRO DE UNIDADES COMERCIALES
- UN CUADRO DE UNIDADES EDUCATIVAS
- UN CUADRO DE UNIDADES DE RECREACION
- UN CUADRO DE UNIDADES DE SERVICIOS

PL. APP. MAQUINADO: MANEJADO D LOTES 473		CLAVE: SM-08
COTAS: MTS.	ESCALA: 1:500	FECHA: DIC. 61
ASESORADO	INTERCANTANTE	RIVERA HELG JOME
		VALQUETZ MIC ERTE
		VALQUETZ Y A. ELOY

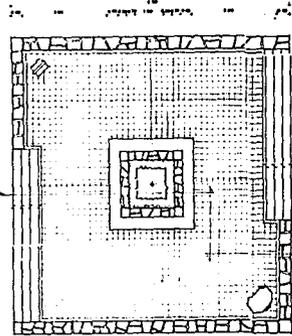


INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA
 V I V I E N D A
 EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

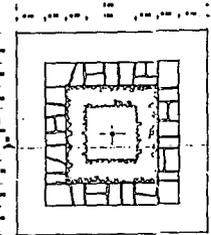




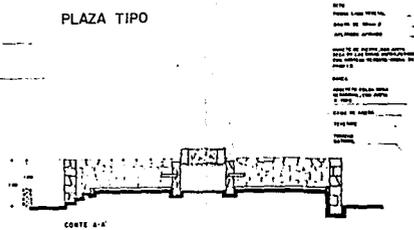
JUEGOS INFANTILES



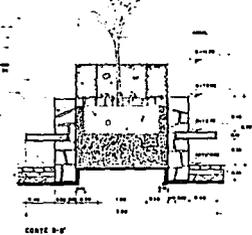
PLAZA TIPO



ARRIATE TIPO



CORTE D-1



CORTE D-2

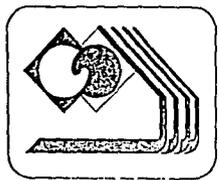
FACULTAD DE



ARQUITECTURA

SIMBOLOGIA

PLANTA: DETALLES OBRAS EXTERNO	ELEV.: DE-02
CORTES: ESCALA: MTR.	PREL.: DIC-01
ABSORBER	INTERCANTER
	NIVEL: NULO ADE
	VUELVIE MTE EXTE
	VUELVIE T A ELEV



INVESTIGACION URBANO - ARQUITECTONICA

V I V I E N D A

EN LA DELEGACION IZTAPALAPA

