

15  
24



# UNIVERSIDAD ANAHUAC

ESCUELA DE ARQUITECTURA

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

BARRIO PEATONAL EN EL CENTRO HISTORICO DE LA  
CIUDAD DE MEXICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
A R Q U I T E C T O  
P R E S E N T A  
LETICIA OROPEZA LEGORRETA

MEXICO, D. F.

TEJIS CON  
FALLA LE ORIGEN

1988



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

## Indice

Número	Concepto	Página
1.0...	Introducción.	1
2.0...	Justificación del tema.	3
2.1...	Motivos esenciales para la creación de zonas para peatones en el centro.	5
3.0...	Conceptos básicos del proyecto y objetivos a cumplir.	6
3.1...	Conceptos básicos.	6
3.2...	Objetivos a cumplir.	6
3.2.1...	Sociales.	6
3.2.2...	Cuidado del medio.	7
3.2.3...	Imagen y función.	7
3.2.4...	Planificación urbana.	7
3.2.5...	Económicos.	8
4.0...	Ubicación del proyecto.	9
4.1...	Descripción del Centro Histórico de la Ciudad de México.	9
1...	Superficie y límites.	9
2...	Suelo.	10
3...	Clima.	10
4...	Población.	10
5...	Equipamiento urbano.	11
6...	Usos del suelo.	11
7...	Vivienda.	13
8...	Patrimonio arquitectónico.	14
9...	Infraestructura.	16

10...	Vialidad y transporte.	16
11...	Imagen urbana.	17
4.2...	Problemática del Centro Histórico de la Cd. de México a través del tiempo.	18
4.3...	Estado actual de la vivienda en el Centro Histórico.	25
4.3.1...	Problemática.	25
4.3.2...	Objetivos inmediatos.	26
4.3.3...	Posible construcción.	26
4.3.4...	Reutilización de espacio.	26
4.3.5...	Densidades.	27
4.3.6...	Lotes baldíos.	27
4.3.7...	Demanda y oferta de vivienda.	27
4.4...	Objetivos a seguir por S.E.D.U.E. como miembro del Consejo del C.H. de la Ciudad de México.	29
5.0...	Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc.	30
5.1...	Nivel Normativo. Diagnóstico Pronóstico	30
5.1.1...	Población.	30
5.1.2...	Suelo y reservas.	30
5.1.3...	Infraestructura.	31
5.1.4...	Equipamiento.	32
5.1.5...	Vivienda.	32
5.2...	Objetivos y políticas de desarrollo urbano.	33
5.2.1...	Objetivo "A".	33
5.2.2...	Objetivo "B".	34
5.2.3...	Objetivo "C".	35
5.2.4...	Objetivo "D".	36

5.3...	Elementos de la estructura urbana.	37
5.4...	Usos y destinos preferentes al año 2,000.	39
5.5...	Normas de planificación propuestas a la Delegación Cuauhtémoc.	40
5.5.1...	Condiciones actuales de la Delegación	40
5.5.2...	Condiciones inadecuadas del Plan Parcial de Desarrollo.	41
5.5.3...	Estrategia urbana	43
5.5.4...	Formula de la Intensidad	45
5.5.5...	Areas de ocupación permitidas	47
5.6...	Ventajas de la Conjuntación de Lotes	48
6.0...	La zona en estudio para la ubicación del proyecto.	50
6.1...	Motivos de la selección de esta zona de estudio.	50
6.2...	Análisis Histórico de la zona de estudio.	51
6.2.1...	Siglo XVII	51
6.2.2...	Periodo Colonial a partir de las Reformas Borbónicas.	52
6.2.3...	La zona de estudio a través del censo de 1811.	53
1...	Población.	53
2...	Vivienda.	54
6.2.4...	Zona de estudio de 1821 a 1870 a través del censo de 1848.	55

6.0...	Inmueble que se integra al proyecto: "Casa Requena".	57
6.3.1...	Historia de la Casa Requena.	57
6.3.2...	Alteraciones sufridas a través del tiempo.	59
6.4...	Recopilación de estudios de campo efectuados.	61
6.5...	Tabla de metros cuadrados disponibles	62
7.0...	Memoria descriptiva del proyecto.	64
7.1...	Intensidad de uso.	64
7.2...	Area disponible para el proyecto.	64
7.3...	Programa arquitectónico desarrollado.	64
7.3.1...	Vivienda.	66
7.3.2...	Centro Comercial.	67
7.3.3...	Centro Social.	68
7.3.4...	Centro Cultural.	69
7.3.5...	Estacionamiento.	69
8.0...	Presupuesto.	70
8.1...	Vivienda.	70
8.2...	Comercio.	72
8.3...	Centro Social.	74
8.4...	Centro Cultural.	76
8.5...	Estacionamiento.	78
9.0...	Conclusiones.	80
10.0...	Bibliografía y consultas.	81

## 1.0... Introducción.

Un medio urbano bello, humano y deleitable, es una rareza, y algunos dirían incluso que es imposible. La Ciudad es una construcción en el espacio, al igual que cualquier obra arquitectónica, siendo producto de muchos constructores que constantemente modifican su estructura por diferentes motivos y circunstancias.

Por lo tanto, las Ciudades en su conjunto no pueden transformarse de nuevo en pequeñas e íntimas Ciudades medievales, debido a su constante proceso de evolución y desarrollo; pero sabiendo que las grandes urbes, como la Ciudad de México, están integradas por una sucesiva ordenación de barrios con extensión limitada, algunas de sus zonas pueden hacerse de nuevo habitables.

Considerando al núcleo de la Ciudad de México, el Centro Histórico, como una de las zonas más importantes dignas de ser preservadas y revitalizadas debido a su gran valor, la presente tesis tiene como propósito la renovación de uno de sus barrios integrantes, restableciendo la calidad de vida de sus habitantes gracias a la atenuación del tráfico, la conjunción de lotes y la introducción de áreas verdes.

Se pretende mezclar de nuevo el vivir y el trabajar en el centro, evitando así la excesiva especialización comercial, el abandono y la degradación que sufre esta zona actualmente.

Los barrios son zonas urbanas relativamente grandes en las que el observador puede ingresar con el pensamiento y que tienen cierto carácter en común.

Las características que determinan los barrios son continuidades temáticas que pueden consistir en una infinita variedad de partes integrantes, como la textura, el espacio, la forma, los detalles, los símbolos, el tipo de construcción, el uso, la actividad, los habitantes, etc.

Teniendo en cuenta que el cuidado de la imagen histórica ocupa un lugar importante, la introducción de zonas para peatones contribuye a su mantenimiento y renovación, ya que los núcleos históricos no fueron diseñados para el tráfico actual, por lo que sus calles son angostas y se encuentran saturadas.

La estructura de la presente tesis esta conformada en su primera parte del marco teórico sustentante de la misma, la historia, descripción y diagnóstico de la zona en estudio, y finalmente la propuesta del nuevo uso del suelo para la creación de un barrio peatonal conteniendo vivienda, comercio, estacionamiento, centros de reunión y un gran porcentaje de áreas verdes.



## 2.0... Justificación del tema.

La idea de llevar a cabo el proyecto en el Centro Histórico de la Ciudad de México, surge de la necesidad de detener el deterioro constante que sufre esta zona, el cual observamos día a día, y de optimizar el uso de la Ciudad en áreas en las que cuenta con todos los servicios.

La eliminación del espacio habitable en provecho de las funciones rentables del sector terciario, ( despachos y comercios ), el peligro y las molestias crecientes a causa del tráfico y la ausencia de superficies verdes, ha llevado a la población del Centro a una emigración hacia la periferia.

Así, las zonas centrales de residencia se han convertido en "reserva" para grupos de población específicos: personas solas, inquilinos, comerciantes de paso, personas de edad avanzada o personas con pocos ingresos. El hacer de nuevo el centro apto para familias con niños, requiere en primer lugar de una mezcla de funciones que evite que sea tan solo un lugar de paso, lleno de escaparates comerciales y administrativos.

Los barrios peatonales, que restituyen la calidad de vida mediante la atenuación del tráfico, pueden adquirir un poder de atracción comparable a los de la periferia, ya que el entorno central ofrece también múltiples ventajas.

**Ventajas de vivir en el centro de la ciudad:**

- 1... Cercanía a numerosos centros de trabajo.
- 2... El contar con todos los servicios urbanos.
- 3... Fácil acceso a los medios de transporte.
- 4... El disfrutar de toda la infraestructura existente: luz, agua potable, drenaje, pavimentación, etc.

**Desventajas de vivir actualmente en el centro:**

- 1... Falta de Áreas verdes.
- 2... Ausencia de seguridad para que los niños jueguen.
- 3... Ruido y gases.
- 4... Molestias debido al tráfico, etc.

2.1... Motivos esenciales para la creación de zonas para peatones en el centro.

- 1... Estimular el vivir en el centro de la ciudad.
- 2... Protección del medio ambiente.
- 3... Conservación de la imagen histórica.
- 4... Aumento de la comunicación y la identificación social.
- 5... Atenuación del tráfico.
- 6... Ordenación del tráfico.
- 7... Promoción del comercio.
- 8... Aumentar el carácter central.
- 9... Fomentar el turismo.
- 10... Fortalecer las funciones relacionadas con el tiempo libre.
- 11... Promover la multiplicidad funcional.

Para obtener una visión general respecto a las relaciones importantes en las zonas para peatones, se estableció una ordenación jerárquica de objetivos para valorar su aplicabilidad dentro de la planificación urbana.

Los objetivos mencionados, como motivos esenciales para construcción de zonas peatonales en diversas ciudades, fueron valorados por expertos planificadores del tráfico y urbanistas, a los cuales se les pidió distribuir libremente 100 puntos entre los 11 objetivos.

# OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION

## PRIORIDADES

- ORDENAR EL TRAFICO
- ATENUAR EL TRAFICO EN GENERAL
- MEJORAR LAS COND. DEL MEDIO AMBIENTE
- PROMOCION DE IMPORTANCIA COERCIAL
- AUMENTAR EL CARACTER CENTRAL
- FOMENTAR EL TURISMO
- MANTENER LA IMAGEN HISTORICA
- FORTAL. FUNCIONES TIEMPO LIBRE
- REF. COMUNIC. SOCIAL Y LA IDENTIF
- FOMENTAR LA IMAGEN
- ESTIMULAR EL VIUIR EN EL CENTRO

	11.1	5.4	5.1	8.8
		11.9	10.5	5.5
	15.3		11.9	5.5
		13.5		11.0
	13.9		7.5	
		11.4		12.1
			6.4	.0
	18.1	5.4	3.7	
		4.3		13.2
	1.4		10.5	
	1.4	13.5		8.8
	8.3		13.2	
	4.2			7.7
		7.0		
	8.3		11.9	
		13.0		18.7
	4.2		6.1	
		4.3		
	13.9		13.2	
		10.3		8.8
	CIUDAD 1	CIUDAD 2	CIUDAD DE MEXICO	CIUDAD 4

### **3.0... Conceptos básicos del proyecto y objetivos a cumplir.**

#### **3.1... Conceptos básicos.**

La propuesta de un barrio peatonal va íntimamente ligada a una amplia restauración del Centro de la Ciudad de México.

Los barrios, como elementos que conforman a la Ciudad, deben evolucionar y regenerarse, optimizando su estructura original pero sin cambiar su carácter.

Así, entre los conceptos básicos está el promover una mejor utilización del suelo urbano en esta zona, ya que el centro histórico cuenta con infraestructura y equipamiento urbano suficiente para albergar un barrio peatonal y sustentarlo.

Se pretende lograrlo mediante la conjunción de lotes, los cuales en su mayoría están baldíos, abandonados o con construcciones en muy mal estado.

La edificación en supermanzanas permitirá un mejor aprovechamiento, ya que se preserva un buen porcentaje de terreno para áreas verdes y estacionamiento, restringiendo el área de ocupación y adquiriendo así una mayor rentabilidad en el conjunto.

Al conjuntar los lotes y regular la intensidad en relación a la superficie del terreno, se conserva una relación adecuada entre espacios libres y espacios construidos.

#### **3.2... Objetivos a cumplir.**

##### **3.2.1... Sociales:**

- 1... Crear puntos de reunión, estimular la comunicación y los encuentros.
- 2... Reforzar la convivencia entre hombres y familias.
- 3... Estimular el sentido de comunidad creando un foro para los ciudadanos.
- 4... Mejorar la calidad de la vivienda en el interior de la ciudad.
- 5... Fomentar el valor del tiempo libre.

6... Estimular la combinación de vivienda y trabajo.

**3.2.2... Cuidado del medio:**

- 1... Conservación de las características del lugar.
- 2... Protección de la imagen histórica y sus monumentos.
- 3... Mayor extensión de áreas verdes que permitan la reabsorción de agua para el subsuelo y la purificación ambiental.
- 4... Disminución de ruidos, gases y emisiones contaminantes mediante la atenuación del tráfico.

**3.2.3... Imagen y función:**

- 1... Apoyar y complementar las zonas de descanso y recreación, así como reforzar las culturales logrando un mayor atractivo para los visitantes.
- 2... Desarrollar y apoyar la multiplicidad de usos, así como estimular la combinación de vivienda y trabajo.
- 3... Resaltar las particularidades locales y su rendimiento, destacando la zona central como un lugar típico, con un carácter común.

**3.2.4... Planificación urbana:**

- 1... Mejorar la estructura de conjunto de la Ciudad.
- 2... Mejorar la estructura del núcleo y partes limitrofes.
- 3... Fomentar la revitalización del núcleo histórico e impedir su despoblación.
- 4... Favorecer la animación nocturna tras el cierre de las tiendas.
- 5... Reducir el tráfico individual fomentando el transporte público.

### 3.2.5... Económicos:

- 1... Ofrecer mejores accesos y mayor poder de atracción a la zona de compras.
- 2... Apoyar el turismo y el regreso de los visitantes.

#### 4.0... Ubicación del proyecto.

El proyecto se encuentra ubicado en las manzanas 90, 95, 96 y 97 entre las calles de Pensador Mexicano, Av. Valerio Trujano, Segundo Callejón de San Juan de Dios y Calle de la Santa Veracruz, dentro del perímetro "A" del Centro Histórico de la Ciudad de México, en la Delegación Cuauhtémoc.

#### 4.1... Descripción del Centro Histórico de la ciudad de México.

##### 1... Superficie y límites.

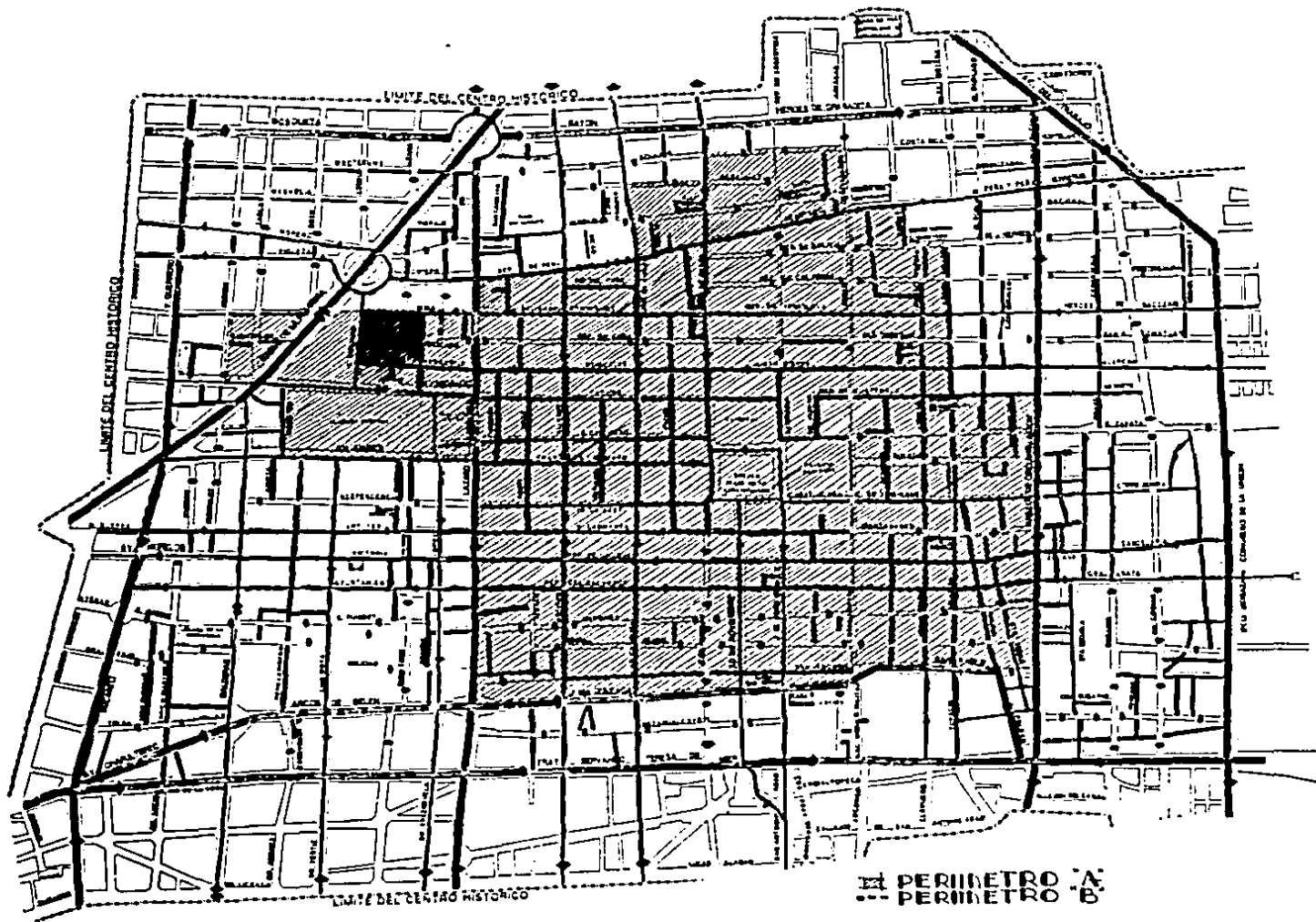
La zona monumental del Centro Histórico de la Ciudad de México cuenta con una superficie total de 9.1 kilómetros cuadrados y comprende una zona central "A" con 3.2 kilómetros cuadrados cuyo centro es la plaza de la constitución, y una zona que rodea la primera denominada zona "B" con 5.9 kilómetros cuadrados.

Los límites de la zona "A" son los siguientes:

- Al Norte: Calles Vicente Guerrero, Ecuador y Plaza del Estudiante.
- Al Oriente: Avenida Circunvalación.
- Al Sur: Avenida Jose Maria Izazaqa.
- Al Poniente: Eje Central Lazaro Cardenas.







— PERIMETRO A  
 - - - PERIMETRO B



Los límites de la zona "B" son los siguientes:

- Al Norte: Calle Degollado.
- Al Oriente: Avenida Eduardo Molina.
- Al Sur: Calles Lucas Alamán y Liceaga.
- Al Poniente: Calles Abraham González y Zaragoza.

Dentro de la superficie del Centro Histórico, inciden las Delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

El Centro Histórico tiene un total de 448 manzanas con lotes en su mayoría irregulares.

### 2... Suelo.

El suelo es altamente compresible, con alto nivel de aguas freáticas y salitrosas.

### 3... Clima.

La temperatura promedio es de 29 grados centígrados máxima y 11 grados centígrados mínima.

Vientos dominantes del Norte y Norponiente.

### 4... Población.

La población fija del Centro Histórico es de 165,535 habitantes y la flotante es de 415,000 habitantes.

La población económicamente activa es de 49,111 habitantes, teniendo un promedio de 5 miembros por familia.

Las actividades preponderantes son las comerciales e industriales, le siguen las de oficina y por último las de habitación.

### 5... Equipamiento urbano.

Cuenta con 180 centros de educación entre escuelas, museos y bibliotecas; más de 60 centros de salud y más de 160 centros de recreación, entre cines, teatros, clubes, deportivos, cabarets, etc.

El equipamiento de abastecimiento y servicios son en número 25.

### 6... Usos del suelo.

El uso del suelo se encuentra distribuido de la siguiente forma:

**Vivienda:**

Domina al Norte, Oriente y Sur, disminuyendo gradualmente al Centro.

**Oficinas de gobierno:**

Concentradas principalmente al centro y zona sur poniente.

**Oficinas bancarias:**

La mancha de un kilómetro cuadrado del lado sur-poniente de la zona "A", corresponde a oficinas de la banca y servicio al público.

**Oficinas en general:**

Al sur-poniente de la zona "B". ofreciendo diversos servicios particulares.

**Industria del vestido:**

Alojada en las calles de Pino Suárez, Izazaga, Correo Mayor, Moneda, Academia y Corregidora principalmente.

**Industria del calzado:**

Dentro de la zona "B", al norte del Mercado de Granaditas y Av. Circunvalación.

**Comercio en general:**

Domina toda la zona "A", así como el oriente de la zona "B", disminuyendo gradualmente en esta última. Dentro del comercio se destaca el abastecimiento del medio mayoreo al oriente del Centro Histórico.

**Salud:**

Se localiza en la zona "B" principalmente.

**Recreación:**

En la zona poniente, entre el Eje Central la Plaza de la Constitución principalmente, el resto disperso en ambas zonas.

**Educación:**

Al Norte y Sur de la zona "A" y distribuido en la zona "B".

## 7... Vivienda.

En este tema contamos con 21 lotes baldíos aptos para la vivienda y 9 lotes para equipamiento que apoye a la vivienda.

### 7.1... Demanda existente.

- 1... Empleados públicos.
- 2... Empleados del sector financiero.
- 3... Empleados y propietarios de comercios.
- 4... Estudiantes, etc.

### 7.2... Posible construcción de vivienda :

- 1... Baldíos con actual uso de estacionamiento.
- 2... Lotes completamente baldíos.
- 3... Lotes de construcciones destruidas en el sismo del 19 de septiembre.
- 4... Terrenos con construcciones provisionales o en mal estado.

### 7.3... Reutilización de espacios para vivienda :

- 1... Edificaciones abandonadas.
- 2... Edificaciones parcialmente abandonadas cuyo uso es compatible con la vivienda.
- 3... Edificaciones con valor monumental.
- 4... Construcción precaria reciente.

Los costos aproximados de los terrenos en el Centro Histórico varían según sus características, situación geográfica, afectación, servicios, etc., van desde \$15,000.- hasta \$55,000.- el metro cuadrado, según el Banco de México (Marzo 1985).

La densidad promedio de vivienda es de 160 habitantes/hectárea, posible de incrementar a 500 habitantes/hectárea, dotándolos de la infraestructura necesaria y de todos los servicios.

### 8... Patrimonio Arquitectónico.

La zona monumental del Centro Histórico cuenta con 1,421 monumentos relacionados en el decreto del 11 de abril de 1980, de los cuales 66 son religiosos y 1,355 civiles de diferentes géneros. Existen 64 monumentos desocupados y/o abandonados, sumando 31,834 metros cuadrados.

Los inmuebles y monumentos en general que se encuentran desocupados o parcialmente ocupados son 268 y suman una superficie de 94,734 metros cuadrados.



La federación cuenta con 148 inmuebles de diferentes géneros en el Centro Histórico.  
Existen 13 monumentos restaurados integralmente, 4 en proceso de restauración y 34 en espera de ser aprobados.  
De 55 monumentos civiles relevantes, 50 cambiaron de uso y 5 están desocupados.  
De 43 monumentos religiosos relevantes, 37 conservan su uso religioso y 6 cambiaron de uso.

### 9... Infraestructura.

El Centro Histórico esta totalmente cubierto por las diversas instalaciones de infraestructura urbana: agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

### 10... Vialidad y transporte.

#### Vialidad primaria:

- Eje Central Lázaro Cárdenas.
- Eje 1 Norte.
- Eje 1 Oriente.
- Eje 2 Oriente.
- Eje 1 Sur.
- Eje 1 Poniente.
- Av. Paseo de la Reforma.
- Avenida Hidalgo.
- Avenida Juárez.
- Calzada de Tlalpan.

#### Flujos vehiculares:

- Al Norte: Calle Allende entra al centro, Calle de Brasil sale.
- Al Sur: Eje Central entra. Calle Bolívar sale. Isabel la Católica entra. Pino Suárez sale. 20 de Noviembre entra. Circunvalación sale.
- Al Oriente: República de Colombia entra.
- Al Poniente: Puente de Alvarado entra. Av. Juárez entra y sale. Av. Hidalgo entra y sale.

El Sistema de Transporte Colectivo Subterráneo "Metro" cuenta con cuatro líneas que atraviesan el Centro Histórico.

La zona "A" cuenta con 4 estaciones y la zona "B" con 12 estaciones.

El promedio de circulación vial es de 14.2 kilómetros/hora.

### 11... Imagen Urbana.

Las calles con mas inmuebles discordantes en escala y volumen con edificaciones de 5 o mas niveles son las siguientes:

Palma, Av. Juárez, Eje Central, Bolívar, Venustiano Carranza, Madero, 5 de Mayo, 20 de Noviembre, Pino Suárez, Jose Ma. Izazaga, Isabel la Católica, Uruguay y República del Salvador.

La tipología de la fachadas se ve muy alterada. se construyeron 615 edificios sin relación alguna de fachada con la zona. En las construcciones recientes existe un abuso del predominio del vano sobre el maciso que afecta a la imagen urbana.

La zona comprendida entre las calles: Eje Central al poniente, Tacuba al norte, Monte de Piedad, Plaza de la Constitución al oriente y Venustiano Carranza al sur, está pavimentada con adocreto rosa en los arroyos y adoquín rosa de Queretaro en banquetas; iluminada con arbotantes de 5 luces con basureros integrados; las áreas jardinadas estan protegidas con arriates tubulares.

Al oriente existen pavimentos con asfalto moldeado en los arroyos y recinto en banquetas, la iluminación en esta zona es indirecta con reflectores de cuarzo.

El resto de los arroyos estan pavimentados con carpeta asfáltica en un 80%. el resto de las banquetas estan pavimentadas con concreto en un 40%, asfalto en un 25%, adoquín en un 19% y recinto en un 12%.

La iluminación en general es por postes de una o dos luces de vapor de sodio.

El mobiliario urbano es deficiente y escaso.

#### 4.2... Problemática del Centro Histórico de la Ciudad de México a través del tiempo.

La actividad constructora en un Centro Histórico implica el conocimiento del entorno arquitectónico-histórico que lo rodea.

La ciudad prevista por Cortés era un asentamiento segregacionista, destinado a albergar a la población española y de cuyo perímetro quedaban excluidos los pobladores nativos. Debido a ello sus límites siempre fueron imprecisos. El manejo parcial de las cifras, lo inexacto de áreas y demarcaciones ha provocado enfoques poco veraces respecto a su magnitud, población, economía, comercio, etc.

La ciudad durante los siglos del Virreinato, siguió siendo eminentemente indígena, en cuanto a integridad territorial e interconexiones, salvo el área de aproximadamente diez kilómetros cuadrados que venía a ser la ciudad española. Edificaciones cristianas y ciertas construcciones privadas elevadas por los españoles en los centros urbanos de las parcialidades periféricas y en los asentamientos ribereños le otorgaron nueva fisonomía.

El carácter simbólico que ostentan los edificios religiosos, los del poder civil y la nobleza contribuyeron significativamente a tipificar la ciudad española; es una pena que no se haya conservado la fisonomía de la ciudad del siglo XVI, puesto que la permanente reconstrucción ha marcado irreversiblemente la historia de nuestra Metrópoli.

El urbanismo Colonial anterior a las reformas iniciadas por Carlos III, se nos presenta con una falta total de planeación y como un organismo cambiante y móvil, teñido en gran medida por las aportaciones de supervivencia costumbrista de la cuantiosa población indígena. Este aparente desorden empieza a encontrar cauces de organización metódica durante las administraciones de los Virreyes de la Croix y Revillagigedo, que establecen planes reguladores altamente tecnificados, atípicos en el medio hispano del que surgían: regulación del comercio y del trabajo, implantación de establecimientos pre-industriales y de asistencia, mejoría en los servicios, controles y regulaciones profundas a las edificaciones eclesiásticas y conventuales, mejoría en los programas de salud y en los edificios públicos.

Simultáneamente, a través de la Academia de Nobles Artes de San Carlos de la Nueva España, se establecen profundos controles a las construcciones en búsqueda de una alta calidad, tendiente a la mejoría fisonómica y armonía urbana.

La ciudad que conoció Alexander Von Humboldt fue la que renovaron dichas administraciones y la que tanto admiraron los viajeros del Siglo XIX.

La primera fase de nuestra vida independiente no fue particularmente propicia a mejorías urbanas o magnificencias arquitectónicas; la creciente pobreza, la paralización de la minería y la pérdida de los mercados internacionales comenzaron por arrojar hacia los asentamientos urbanos una masa de población de origen agrícola que en poco tiempo congestionó estos espacios.

De 1821 a 1845, la población de la capital se duplicó en número, sin la correspondiente construcción de un cupo de viviendas suficiente, por lo que precipitó a la nueva población sobre los viejos edificios, hacinando a sus habitantes y acentuando conflictos sociales que demandaban rápidas soluciones.

Las leyes de desamortización de bienes eclesiásticos persiguen, antes que otra cosa, el desincorporar de las manos de las Ordenes y el Clero las innumerables propiedades de habitación que administraban y el convertir los grandes territorios urbanos que ocupaban los conventos en habitaciones populares.

Así, a un gran costo monumental, se trató de solucionar en parte el tremendo problema de la escasez de viviendas.

El carácter heredo-nobiliario de la urbe desaparece y la ciudad se populariza; los antiguos jardines, patios y huertos dan cabida a vecindades de condiciones paupérrimas y antihigiénicas; las casonas se fragmentan y alojan a numerosos vecinos poco arraigados con la ciudad.

Grandes fortunas particulares se amasan a través de la especulación de la habitación popular, la parcialidad comienza a perder sus características semi-agrícolas y a conurbarse en extensas latitudes. La desaparición de amplias zonas de cultivo, convertidas en lotificaciones no regulares, permiten una mayor densidad por área.

El Porfiriato beneficia el principio de los establecimientos industriales y el surgimiento de nuevas lotificaciones; fomenta las construcciones suntuarias a costa del sacrificio de grandes edificios coloniales y favorece el ennoblecimiento de la fisonomía urbana imponiendo módulos arquitectónicos de importación. Se busca a través de estímulos el internacionalizar nuestra Ciudad, perdiendo la autenticidad sin haber podido resolver satisfactoriamente los problemas del hacinamiento popular y deterioro acelerado de ciertos barrios.

Del viejo casco hispánico se adueñan el pequeño y gran comercio; se establecen grandes edificios de oficinas y se multiplican las instalaciones de la administración centralista. Sin embargo, la Ciudad adquiere cierta eficiencia en el renglón de servicios urbanos y se comunica con la periferia y el interior del país a través de los ferrocarriles y las redes de tranvías.

El urbanismo se tipifica por la repetición de la traza reticular, propiciando conurbaciones cada vez más numerosas. Salvo pequeñas intromisiones, esta vendrá a ser la Ciudad que heredan los gobiernos Revolucionarios, una vez consumada la pacificación al finalizar la década de los años veintes.

Acciones un tanto inconexas se dejaron sentir durante los últimos años del Porfiriato tendientes a la búsqueda y afirmación de nuestros valores nacionales. Justo Sierra enarbola una tesis de preservación de nuestros valores históricos; Batres y luego Gamio inician la primera escuela de Arqueología Mexicana; los alumnos de la escuela se rebelan en contra de los métodos extranjerizantes y surge entre algunos arquitectos el deseo de inspirarse en las viejas edificaciones prehispánicas o en las Coloniales hacia la búsqueda de una posible identidad nacional.

El verdadero esquema que recoge este fenómeno nacionalista va a programarse durante el régimen Obregonista alrededor de su impulsivo Ministro de Educación Nacional: José Vasconcelos. Las juventudes se pliegan en torno a sus ideales profundamente americanistas y nacionales. En el aspecto formal se impone una arquitectura entre Neoclásica y Barroca que trata de impedir la expansión de las modas internacionales. Se fomenta el muralismo revolucionario y la literatura florece, resultando un país que se ignoraba a sí mismo.

Por desgracia, a falta de fuertes presiones urbanas, este movimiento se detuvo en lo suntuario y no supo formar cuadros de especialistas en la planificación, capaces de conducir los destinos de nuestra urbe hacia direcciones más congruentes.

Los bellos esquemas nacionalistas fueron expulsados de la Escuela Universitaria de Arquitectura y se persiguió como único modelo el implantado por las corrientes del funcionalismo internacional.

El gobierno de Miguel Alemán destierra a la Universidad de sus viejos edificios y comienza una desconcentración hacia otras latitudes de la Metrópoli. Hacia estas fechas la conurbación ya va alcanzando a los poblados de la periferia, sobre todo alrededor de las grandes arterias de circulación rápida. La masacre de las áreas históricas continúa no sólo en la zona monumental sino en las poblaciones circunvecinas.

El presidente López Mateos propicia empresas culturales tales como: el Museo de Antropología y el de Arte Moderno, en Chapultepec; el Museo de las Culturas, el Museo de la Ciudad y, por encima de todo, la reconstrucción del conjunto monumental prehispánico de Teotihuacán.

El presidente Díaz Ordaz inició un programa cuyo objetivo era el ir rescatando parcialmente ciertos segmentos urbanos bajo el novedoso tratamiento de "Conjuntos Monumentales". Los seis Centros Cívicos salvaguardados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, trataron de otorgar una nueva y dignificada fisonomía a la maltrecha y en gran parte perdida unidad monumental de nuestra urbe.

Las obras emprendidas no pretendieron variar el uso del suelo ni la movilización o cambio de sus ocupantes.

El régimen del presidente Echeverría se significó por su deseo de estructurar un pensamiento nacionalista apoyado en nuestras manifestaciones y tradiciones populares. El gobierno del Distrito Federal llevó a cabo campañas de limpieza en determinadas arterias del Centro Histórico, fundamentalmente en las comerciales, y propició numerosas operaciones escenográficas a partir de conjuntos monumentales.



La administración de Lopez Fortillo contribuyó a la formación de una verdadera generación de especialistas en las diferentes ramas de la restauración monumental y a que cuantiosas instituciones, tanto públicas como privadas hayan aportado sus esfuerzos realizando acciones paralelas, entre las que sobresalen la salvación de los edificios pertenecientes al patrimonio artístico Universitario; el rescate de numerosos edificios en provincia y la aportación sustantiva de la Fundación Jenkins a las obras del Centro Histórico.

Se procedió, previamente a la realización de las obras, a la determinación de ciertas metas diseñadas a corto, mediano y largo plazo. Las etapas a corto plazo se fijaron para ser realizadas entre los años de 1980 y 1982, o sea las que corresponderían a la anterior administración, dejando las siguientes etapas a los regímenes que se sucederán hasta el año 2000.

Las decisiones de construir el Palacio Legislativo en el emplazamiento de la antigua estación ferroviaria de San Lázaro y la que había de reubicar el Mercado de la Merced, hicieron gravitar las acciones concretas precisamente sobre el área denominada "Eje Palacio Nacional-Sede del Congreso", aunque algunas acciones anteriores del D.D.F. habían remodelado las plazas Tolsá en la calle de Tacuba, la de la Santísima en el Eje Moneda y la calle en que se encuentra enclavado el Ex-colegio de San Idelfonso.

En forma simultánea fueron mencionadas como obras a corto plazo, las zonas aledañas al Ex-convento de Santo Domingo y el "Eje Alameda-Plaza de la Constitución", las cuales solo cuentan actualmente con la obra del edificio sede del Banco de México y la restauración de la Plaza de la Santa Veracruz con el edificio que alojó al antiguo Hospital de la Mujer, en cuyo espacio ya se encuentra establecido el museo que alojará la colección de artes decorativas, legada a la Nación por Don Franz Meyer.

En resumen, el territorio central de la Ciudad de México sufre un deterioro de uso marcado, en este siglo acentuado, a partir de 1938, año en el que se emitió la Ley de Rentas Congeladas; desde entonces ningún propietario destinó recursos para la conservación de los inmuebles, la mayoría monumentos, que rentaban.

Otros hechos que contribuyeron a devaluar aún más el territorio central fueron:

-El cambio en 1952, del contingente estudiantil hacia Ciudad Universitaria, con lo que el centro quedó desposeído de la vitalidad que le daban los jóvenes.

-En 1954 la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas (S.C.O.P.) deja su edificio en la calle de Tacuba.

-Los teatros Arbeu, Fabregas, Esperanza Iris y Colón pierden su abolengo y más tarde cierran sus puertas.

-Los grandes almacenes como el Palacio de Hierro y el Puerto de Liverpool fundan sucursales lejos del centro, mientras sus matrices agonizan.

-Los restaurantes y bares de lujo se van a la Zona Rosa; y lo único que queda en el viejo centro son las acreditadas cantinas.

Durante las décadas de los 50 y 60 la Ciudad y su "Centro" fueron decayendo, al tiempo que aquella seguía creciendo desmedidamente. Al finalizar la década de los 60 apareció en la Ciudad de México el Metro, que al llegar al Zócalo puso cotidianamente este sitio al alcance de un gran número de peatones a partir de 1969, por lo que vuelve a ser motivo de interés público y vuelve a tomar importancia su restauración.

En 1978 surge otro hecho histórico: el descubrimiento del Templo Mayor. todo esto, junto con la remodelación parcial de 1974 y la creación en 1980 de la Comisión del Centro Histórico de la Cd. de México, permiten pensar en una nueva posibilidad para que se salve del olvido y de la demolición.

**4.3... Estado actual de la vivienda en el Centro Histórico.**

**4.3.1... Problemática.**

- 1... Saturación de áreas de planta baja y primer piso por actividades comerciales.
- 2... Pisos altos abandonados.
- 3... Congelación de rentas y pauperización de la actual vivienda.
- 4... Número considerable de viviendas ubicadas en inmuebles de valor monumental.
- 5... Inseguridad estructural y falta de mantenimiento.
- 6... Iluminación y ventilación inadecuadas.
- 7... Instalaciones sanitarias deficientes.
- 8... Carencia de espacios comunes.
- 9... Hacinamiento de basura.
- 10... Vivienda en azoteas construida con material de desperdicio y sin servicios.

#### 4.3.2... Objetivos.

##### Inmediatos:

- 1... Proyectos específicos en lotes baldíos e inmuebles desocupados para analizar su posibilidad de utilización como vivienda de diferentes niveles.
- 2... Mejorar los servicios de limpieza y recolección de basura.
- 3... Realizar campañas de mejoramiento de los edificios para la vivienda.
- 4... Reforzar áreas jardinadas.

##### Mediatos:

- 1... Promover el mejoramiento de las áreas jardinas existentes.
- 2... Realizar estudios de factibilidad de inmuebles para vivienda de calidad media y alta.
- 3... Promover que las instituciones oficiales construyan nuevas unidades de vivienda en lotes baldíos.
- 4... Dotar a la zona con servicios complementarios.

#### 4.3.3... Construcción de vivienda en:

- 1... Baldíos con actual uso de estacionamiento.
- 2... Lotes completamente baldíos.
- 3... Terrenos con construcciones provisionales.
- 4... Terrenos con construcciones afectadas por el sismo.
- 5... Terrenos con construcción reciente.

#### 4.3.4... Reutilización de espacios para vivienda.

- 1... Edificaciones abandonadas.
- 2... Edificaciones parcialmente abandonadas cuyo uso es compatible con la vivienda.
- 3... Edificaciones con valor monumental.

#### 4.3.5... Densidades.

- Baja... 240 habitantes/hectárea en la parte central del Centro Histórico, en la zona más comercial.
- Media... De 400 a 800 habitantes/hectárea en la periferia oriente de la zona "A" principalmente y parte de la zona "B".
- Alta... De 800 a 1,200 habitantes/hectárea en áreas habitacionales, colonias Guerrero y Morelos.
- Promedio... 149 habitantes/hectárea.

Capacidad de incrementar a 500 habitantes/hectárea promedio con abasto suficiente de agua, drenaje y electricidad.

#### 4.3.6... Lotes baldíos.

1...	Total de lotes baldíos en la zona "A"	47
2...	Lotes baldíos aptos para vivienda	21
3...	Superficie total de lotes baldíos	14,840 m <sup>2</sup>
4...	Lotes baldíos aptos para servicios	9
5...	Lotes baldíos con uso de estacionamiento	18

#### 4.3.7... Demanda y oferta de vivienda en el C.H.

##### Demanda:

- 1... Empleados públicos.
- 2... Empleados del sector financiero.
- 3... Empleados y propietarios de comercios.
- 4... Estudiantes.
- 5... Trabajadores de talleres artísticos y culturales.

**Oferta:**

1... Construcción de vivienda por particulares e instituciones oficiales como el Fideicomiso de la Vivienda, D.D.F., Fovi-Foga, FOVISSSTE, INFONAVIT, FONHAFO y Banca Nacionalizada.

Incentivos a propietarios y usuarios fiscales y financieros.

4.4...           Objetivos a seguir por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (S.E.D.U.E.) como miembro del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México para el trienio 86 - 88.

El Centro Histórico de la Ciudad de México es el más grande en extensión e importancia, debido a su historia, en toda la América Latina. Cuenta con un territorio de 9.1 kilómetros cuadrados y guarda un valioso acervo histórico y arquitectónico de 1,421 monumentos.

Fue declarado por decreto presidencial el 11 de Abril de 1980 como " Centro Histórico ".

No obstante su gran valor, se deteriora en la medida que no se atienden sus problemas de escasez de vivienda, de sobre equipamiento comercial de todo tipo, daños a la imagen urbana, ausencia de infraestructura turística suficiente, conflictos viales, falta de servicios como limpieza, seguridad y comercio de barrio, abandono total o parcial de monumentos, etc.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General de Obras en Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural, colaborará en la salvaguarda de la zona monumental durante el trienio 86-88 como sigue:

- 1...           Edificando vivienda en lotes baldíos aptos, en construcciones precarias recientes o en lotes de edificios que hayan sido afectados por el sismo.
- 2...           Restaurando el Ex-hospicio de Betlemitas, cuyo valor radica en ser inmueble del Siglo XVII, ocupando aproximadamente 8,000 metros cuadrados de superficie, ubicado entre las calles de Tacuba y Bolívar, para crear un centro turístico.
- 3...           Restaurando el Claustro de la Merced.
- 4...           Adquiriendo y restaurando 28 inmuebles catalogados monumentos para ser ocupados por las representaciones de cada Estado de la República, con el objeto de conservarlos y darles vida, concentrando así de nuevo acciones importantes en el centro.

**5.0... Plan Parcial de Desarrollo Urbano.**

Delegación Cuauhtémoc. 1987.

**5.1... Nivel normativo.**

Diagnóstico - Pronóstico.

**5.1.1... Población.**

La Delegación Cuauhtémoc cuenta con una superficie de 31.5 kilómetros cuadrados, siendo la mas antigua de la Ciudad.

Es de hecho el área mas céntrica y servida de la misma.

Al existir una continua proliferación de los usos comerciales y de servicios, los habitacionales, al ser menos rentables han sido reducidos. este fenómeno se acentúa a partir de la década de los setentas y explica porque la Delegación ha tenido un descenso poblacional.

Actualmente cuenta con 800,000 habitantes y su densidad demográfica, considerando sólo la población que duerme en la Delegación es de 254 habitantes/hectárea.

**5.1.2... Suelo y reservas.**

De las 34 colonias que componen la Delegación, en 20 de ellas existe irregularidad en la tenencia de la tierra.

Los usos del suelo ocurren en una mezcla constante de usos, principalmente manifestado por los usos comerciales y de servicios en medio de áreas habitacionales.



El uso actual del suelo se distribuye de la siguiente manera:

Usos	Kilómetros Cuadrados	%
Habitacional	6.5	20.6
Industrial	1.5	4.8
Servicios	12.0	38.2
Mixtos	11.0	34.9
Espacios abiertos	0.5	1.5
Total	31.5	100.0

La única posibilidad de crecimiento de la Delegación es a través de programas de renovación urbana, cambiando e intensificando los usos del suelo. De hecho, se deben contemplar nuevos desarrollos con mayor densidad de población, ofreciendo vivienda y manteniendo un perfil medio de construcción ( 6 niveles promedio ), a la vez mejorar las relaciones de los espacios abiertos públicos, y de los espacios construidos privados contra los públicos.

#### 5.1.3... Infraestructura.

El territorio Delegacional esta totalmente cubierto por las redes de agua potable, drenaje, alcantarillado, energia electrica y alumbrado público.

Alrededor del 100% del suelo destinado a la vialidad esta pavimentado.

#### 5.1.4... Equipamiento.

La Delegación presenta superavits en todos los niveles del equipamiento:

- Educación.
- Salud.
- Comercio.
- Cultura.
- Recreación.
- Deporte.
- Turismo.

Tan solo en espacio abierto aparece un deficit considerable.

Existe la necesidad de reforzar el concepto de colonia y barrio.

#### 5.1.5... Vivienda.

La vivienda incluyendo los usos habitacionales y los mixtos ocupa 1,750 hectáreas, 55 % de la superficie total.

Si las condiciones existentes permanecieran constantes, para acoger el incremento poblacional esperado para el año 2,000 (176,000 hab.) serian necesarias 385 hectáreas mas para uso habitacional. y hay solamente 30 hectáreas aproximadamente entre baldíos dispersos. De donde resulta necesario continuar con programas de renovación urbana y transformar algunos otros usos en habitacionales.

**5.2... Objetivos y políticas de desarrollo urbano.**

**5.2.1... Objetivo "A".**

Estructurar los usos del suelo para lograr autosuficiencia local congruente con el Plan de Desarrollo Urbano del D.D.F.

**Políticas:**

**1... De Conservación:**

- Cuidar la identidad del Centro Histórico.
- Disminuir los límites actuales de las zonas industriales.

**2... De Mejoramiento:**

- Mejorar el servicio de transporte público, en suficiencia, eficiencia y no contaminación.
- Rescatar calles no importantes a la estructura vial, convirtiéndolas en peatonales.

**3... De Crecimiento:**

- Generar y apoyar los Centros de Barrio.
- Configurar paulatinamente los corredores urbanos.
- Hacer compatibles las mezclas de usos de suelo al interior de cada zona secundaria y entre ellas.

### 5.2.2... Objetivo "B".

Lograr mediante la densificación, un uso más racional y eficiente del suelo, colaborando a frenar la expansión del Área Urbana del Distrito Federal.

#### Políticas:

##### 1... De Conservación:

- Mantener y mejorar el patrimonio cultural del Centro Histórico.

##### 2... De Mejoramiento:

- Acelerar el proceso de densificación del uso del suelo en los corredores urbanos, realizando programas de renovación.

##### 3... De Crecimiento:

- Propiciar la utilización adecuada de todos los terrenos baldíos.

### 5.2.3... Objetivo "C".

Restablecer la proporción relativa entre destinos y usos básicos del suelo, que evite la superespecialización de la Delegación.

#### Políticas:

##### 1... De Conservación:

- Consolidar las zonas secundarias.

##### 2... De Mejoramiento:

- Seleccionar los tipos de áreas mixtas.
- Complementar las áreas destinadas para servicios.

##### 3... De Crecimiento:

- Crear nuevos espacios abiertos y más variadas relaciones entre ámbito privado y público.

#### 5.2.4... Objetivo "D".

Atenuar los efectos nocivos de la contaminación, seleccionando en función del incremento esperado de la población, una relación espacial óptima entre los usos habitacional y los movimientos vehiculares.

#### Políticas:

##### 1... De Conservación:

- Limitar las densidades de uso del suelo a valores medios en los alrededores de los corredores urbanos.

##### 2... De Mejoramiento:

- Controlar que las industrias se deshagan de sus desechos sin dañar al medio ambiente.

##### 3... De Crecimiento:

- Forestar con vegetación abundante los espacios abiertos y vías públicas.

5.3... Elementos de la estructura urbana.

1... Centro urbano.

El plan de desarrollo urbano define la localización del Centro Histórico. El centro urbano ocupará un área de 302 hectáreas, dentro del cuadrángulo aproximado formado:

- Al Sur por Fray Servando Teresa de Mier y Chimalpopoca.
- Al Norte por el Eje Rayón.
- Al Oriente por Anillo de Circunvalación.
- Al Poniente por Avenida Cuauhtémoc.

La estrategia para el desarrollo, propone partir de la conservación, renovación y mejoramiento del área que abarca el centro cultural tradicional y promover una mezcla más rica de usos del suelo, favoreciendo la vivienda a efecto de devolverle su origen.

#### 2... Corredores urbanos.

Estos son franjas de suelo urbano que coinciden con el área de confluencia inmediata del Metro, compuestas por zonas secundarias de alta densidad de población e intensidad de construcción.

#### 3... Sub - Centros Urbanos.

Por su centralidad no cuenta con ninguno pues esta suficientemente servida.

#### 4... Centros de Barrio.

Colaborará para satisfacer la demanda de servicios cotidianos de barrio, colonias y fraccionamientos.

Reunirá: el mercado, el centro de salud, la escuela primaria, el parque, los juegos infantiles y el estacionamiento público.



5.4... Usos y destinos preferentes al año 2,000.

Usos y destinos	Kilómetros Cuadrados	%
Habitacional	8.5	27.0
Habitacional Mixto	10.0	31.8
Industrial	1.0	3.2
Servicios e infraestructura	11.0	34.8
Espacios abiertos	1.0	3.2
<b>Total</b>	<b>31.5</b>	<b>100.0</b>

**5.5... Normas de Planificación propuestas  
a la Delegación Cuauhtémoc.**

**5.5.1... Condiciones actuales de la Delegación.**

En la actualidad - con base en información contenida en el Plan Parcial de Desarrollo elaborado en 1987 - la Delegación cuenta con aproximadamente 800,000 habitantes y viene mostrando un fenómeno de movilidad social, debido al cual la población tiende a disminuir a un ritmo anual de 1.46%.

La extensión que ocupa esta Delegación es de 31.5 kilómetros cuadrados, lo que representa el 2.16% del territorio del Distrito Federal y menos del 1% de la superficie conurbada de la Ciudad de México.

La densidad de población es de 246 habitantes/hectárea, pero recibe una población flotante, no arraigada, equivalente al 100% de la población residente, por lo que se estima una densidad total de 500 habitantes/hectárea, en horas laborables.

El área que ocupa se caracteriza por su topografía plana y su suelo lacustre, mismo que al estar totalmente urbanizado no permite la infiltración del agua pluvial.

Las actividades características de la Delegación se concentran dentro del sector terciario; el Plan prevee un incremento de dicha tendencia hasta absorber dicho sector en un plazo de veinte años, casi el 90% de la población económicamente activa.

La vivienda existente, mezclada con comercio y oficinas, ocupa una superficie de 1,740 hectáreas (53.8% de la Delegación), sin embargo el proceso de desarrollo de la Ciudad, ha venido alterando esta condición reduciéndose el uso habitacional para ser substituido por otros considerados como más rentables.

El estrato económico de los habitantes ha cambiado radicalmente. Los "Palacios de Humboldt" han sido abandonados por sus habitantes ricos para convertirse en oficinas o comercios, o bien para ser transformados en vecindades de la peor calidad. Por otra parte, el sector comercial de la Delegación ha disminuido tanto en calidad como en volumen de actividad, ya que la Ciudad tiene ahora otros centros comerciales que satisfacen la demanda de las nuevas zonas habitacionales que se han creado.

El gran impacto del crecimiento urbano ha hecho que la Delegación Cuauhtémoc, que era en si una ciudad bien integrada, se convierta en una zona de servicios agobiada por inmensas cantidades de personas y vehículos durante el día y abandonada de noche.

Lo anterior provoca que el medio urbano este sujeto a un deterioro progresivo y que la mayoría del equipamiento urbano que sirve a la población arraigada, presente un alto grado de subutilización.

#### 5.5.2... Condiciones inadecuadas del Plan Parcial.

El Plan Parcial en vigor, no contempla adecuadamente las condiciones requeridas para resolver los problemas de la Delegación.

La zonificación que señala no responde a unidades definidas de superficies características y bien limitadas. En algunas zonas permite muy alta intensidad, aplicada a cualquier dimensión de lote, lo que ha permitido la construcción de edificios altos, que rompiendo el nivel urbano que tenía la Ciudad, han destruido la homogeneidad, imagen y armonía del Centro Histórico y de varias colonias que comprende la Delegación.

Por otra parte, la Delegación requiere que se promueva el uso habitacional, pero por el contrario, el Plan Parcial alienta el uso de servicios, particularmente de despachos, al que concede una intensidad de construcción máxima permitida mucho mayor que la que concede la "Densidad por Hectárea" a la vivienda.

El Plan Parcial exige índices de estacionamiento que también castigan el uso habitacional. Estos estacionamientos son prácticamente imposibles de aplicar si no se realizan en edificios muy altos, que generalmente se construyen en lotes demasiado pequeños.

La lotificación de la zona, muy variada y desordenada, y que comprende una infinidad de lotes chicos, no fomenta la realización de proyectos de conjunto, en los que los espacios abiertos que deben exigirse pudieran ubicarse.

En lugar de fomentar la conjuntación de lotes para favorecer lo anterior, propicia la tendencia al lote chico, ya que la suma de la construcción permitida en varios lotes chicos, en el caso de la vivienda, es mucho mayor que la que se permitiría en el gran lote constituido por la suma de los mismos chicos.

Este Diagnóstico de la Delegación Cuauhtémoc, nos lleva a proponer nuevas normas de planificación, aplicadas en este proyecto, que implementen un nuevo plan parcial que promueva la correcta estructura urbana de la Delegación.

Estas Normas comprenden la utilización al máximo de la infraestructura existente, una adecuada zonificación que defina los espacios susceptibles de convertirse en nuevos barrios o células urbanas por medio de modificaciones y ajustes al sistema vial general, así como la obtención de una correcta volumetría arquitectónica de la Ciudad.

### 5.5.3... Estrategia Urbana.

#### 5.5.3.1... Libertad de usos del suelo.

Para lograr una mayor eficiencia en el uso que hacen del suelo los diferentes sectores de la población es necesario simplificar el actual conjunto de normas y reglamentos que rigen el mismo, mediante un criterio que permita una mayor libertad.

La simplificación de la normativa actual deberá orientarse para alentar las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el propósito de conjuntación de lotes, con el objetivo de optimizar la inversión pública realizada en la infraestructura urbana.

#### 5.5.3.2... Simplificación de los reglamentos.

Se propone que se considere un solo índice que represente la superficie total construida de los edificios y que este sea el llamado de " Intensidad ", aplicable a cualquier tipo de edificio.

#### 5.5.3.3... Conjuntación de lotes.

Para lograr un uso más racional del suelo y frenar la actual expansión del Área urbana del distrito federal, es necesario desalentar el actual proceso de subdivisión de predios derivado de las actuales disposiciones y reglamentos, mediante la aplicación de un criterio que aumente la intensidad permisible del uso del suelo en relación directa a la dimensión del predio.

Ventajas para la Ciudad:

1... La conjuntación de los espacios abiertos, que deberán exigirse en todos los casos de acuerdo al índice de ocupación que se señala, constituirán así un elemento de importancia urbana.

2... La eliminación de los estacionamientos individuales, con numerosas salidas a la vía pública, para constituir un solo elemento de mayor eficiencia y aprovechamiento.

3... La posible instalación de plantas locales de tratamiento de las aguas servidas para su reciclaje ó riego.

4... La instalación de cisternas comunes de agua potable, en las que se podría captar agua pluvial.

5... La posibilidad de que en el gran lote existan diversos usos del suelo; vivienda, oficinas, comercios, etc., que se complementen entre sí y respondan a la oferta y la demanda que de ellos se tenga.

#### 5.5.3.4... Aumento de la Intensidad permitida.

Es conveniente que se incremente la Intensidad de uso del suelo urbano, pero esto deberá realizarse por medio de la conjuntación de los predios. Para lograr la conjuntación de los lotes pequeños, se propone la aplicación de un instrumento objetivo que cumpla con el criterio expresado anteriormente, de acuerdo con el cual a mayor dimensión del lote le corresponde mayor Intensidad de uso del suelo. Al aumentar esta Intensidad aumenta el valor del terreno que admite una superficie mayor de construcción. Por otra parte el valor de varios lotes conjuntados corresponderá naturalmente al valor del lote mejor ubicado en la manzana, o el que esté situado en la esquina de la arteria principal.

#### 5.5.3.5... La Célula Urbana.

Con el trazo de los ejes viales en la Ciudad, se ha subdividido la Delegación en una retícula dentro de la cual pueden desarrollarse zonas bien definidas y aisladas entre sí por la vialidad de alta circulación que las limita.

La estrategia para estos espacios propicia el desarrollo de áreas homogéneas en base a la creación de "Células Urbanas" o "Barrios" dotados del equipamiento necesario para permitir la máxima autosuficiencia cotidiana que arraigue a sus habitantes y que propicie la convivencia.

#### 5.5.4... Fórmula de la Intensidad.

Antes del incontrolado crecimiento de la Ciudad de México, la superficie construida por lote, o intensidad, era en la mayoría de los casos, equivalente a la superficie del lote mismo; este era el caso del Centro Histórico, de Santa María la Rivera, la Colonia Juárez, Roma, las Lomas, Polanco, etc.

Posteriormente se aumento desordenadamente esta intensidad con la construcción de edificios altos en forma indiscriminada que han desfigurado la Ciudad y creado desequilibrios en servicios y tránsito. Por otra parte y en oposición a lo anterior, es indispensable aumentar la intensidad de construcción en la Ciudad para aprovechar integralmente su infraestructura existente y limitar su crecimiento horizontal.

Por lo tanto deberá realizarse este aumento, pero de acuerdo a las siguientes condiciones:

1... En zonas perfectamente definidas y limitadas; las adyacentes a los ejes viales, vías de alta circulación o "Corredores Urbanos".

2... De acuerdo a una política de conjuntación de lotes que logre una nueva lotificación en esas zonas.

Para definir la Intensidad en cada caso, se propone la aplicación de la siguiente fórmula:

$$I = S + ( N * V * S )$$

Dondé:

I = La Intensidad de uso del suelo permitida.

S = La Superficie del lote.

V = El coeficiente medido en tantos del lote que define la Intensidad máxima conveniente en cada zona de la Ciudad. La Intensidad total la constituye la superficie del lote multiplicado por el coeficiente más la superficie del lote mismo.

N = Porcentaje relativo al lote al que se le aplica el 100% del coeficiente V.

Se ha considerado conveniente para el caso fijarle a este lote la superficie de 10,000 metros cuadrados, de donde resulta que:

$$N = \frac{S}{10,000}$$



### 5.5.5... Areas de ocupación permitida.

La conjuntación de los predios promovida por la ventaja que se da al permitir el aumento de la Intensidad de Uso del suelo proporcionalmente al aumento de la superficie del terreno, se completa con una segunda disposición que limita las áreas de ubicación de los edificios independientemente del tamaño que tengan los lotes, determinándola como un porcentaje de la superficie total del lote.

Su ocupación deberá sujetarse a las siguientes proporciones del terreno:

40% ... Area ocupada por edificación en altura.

30% ... Area mínima destinada como espacio jardinado capaz de absorber agua de lluvia.

30% ... Area ocupada por edificación de altura restringida a 15 m. en la periferia de la Célula Urbana.

Se considerará un 20% obligatorio dentro de la construcción permitida para uso de estacionamiento, considerándolo suficiente debido a la mezcla de usos que se fomenta y a la mayor eficacia que tendrán los estacionamientos unificados.

Fuente de Información:

Estudio "Normas de Planificación de la Delegación Cuauhtémoc"  
Mario Pani,  
Luis Ramos,  
Arquitectos, S.C.  
México, D.F. 1987.

**5.6... Ventajas del proyecto con lotes conjuntados.**

**5.6.1... Para el propietario.**

- 1... Aumento del valor de su terreno al conjuntarse los lotes, debido a que se le permitirá una mayor intensidad de construcción.
- 2... Mayor utilidad con menor inversión debido a la mayor rentabilidad en el conjunto.
- 3... Rápida recuperación de su inversión debido a la demanda existente de vivienda.
- 4... Optimización en el aprovechamiento de sus recursos al conjuntar lotes y tener diferentes usos de suelo.

**5.6.2... Para el usuario.**

- 1... El contar con numerosos servicios urbanos.
- 2... Cercanía a los centros de trabajo.
- 3... Fácil acceso a los medios masivos de transporte.
- 4... Disfrutar de toda la infraestructura existente: luz, agua, drenaje, pavimento, etc.
- 5... Contar con mayor seguridad para los niños mediante la atenuación del tráfico.
- 6... Poder disfrutar de amplias áreas verdes, centros culturales y de centros de recreación cercanos.

**5.6.3... Para la Ciudad de México.**

- 1... Detener el deterioro que sufre esta zona.
- 2... Optimización del uso del suelo en áreas en las que se cuenta con todos los servicios.
- 3... Apoyo a la multiplicidad de funciones.
- 4... Protección del medio ambiente mediante la atenuación del tráfico y la introducción de áreas verdes que permitan la reabsorción de agua al subsuelo.
- 5... Conservación de la imagen histórica.
- 6... Mejora de la imagen y funcionamiento al conjuntar los lotes regulando la intensidad de uso y normando su ubicación, permitiéndose una relación adecuada entre espacios libres y construidos, evitando fachadas medianeras que deterioran la imagen urbana y evitando posibles colisiones en caso de sismo.

6.0... La zona en estudio para la ubicación del proyecto.

6.1... Motivos de la selección de esta zona de estudio.

6.1.1... La zona en que se ubica el proyecto ha sido motivo de un acelerado proceso de degradación urbana, por diversas causas, entre ellas las siguientes:

- 1... Congelación de rentas decretada después de la Segunda Guerra Mundial, para proteger los salarios de las personas de escasos recursos.
- 2... Alojamiento en ella de personas sin oficio definido o de escasos o nulos recursos.
- 3... Proliferación, por su ubicación céntrica, de piqueras, cantinas, cabarets y centros de vicio de baja calidad.
- 4... Construcción de edificios comerciales como adaptación de inmuebles antiguos, muchos de ellos monumentos, para comercios populares.

6.1.2... Es una zona privilegiada ya que esta dotada de múltiples servicios urbanos e infraestructura.

6.1.3... Está situada dentro de un Centro Cultural de primera importancia, contando con el Museo Franz Meyer, la Casa del Diseñador, el Museo Nacional de la Estampa, el Palacio de Bellas Artes, y la futura sede del Banco de México.

6.1.4... Es una zona que fue afectada por el sismo de 1985 y está totalmente deteriorada, contando además con varios lotes baldíos y construcciones abandonadas.

6.1.5... El terreno es de una alta plusvalía por su ubicación cercana de Avenidas tales como Paseo de la Reforma, Avenida Hidalgo y Avenida Juárez.

6.1.6... Posee un atractivo especial debido a la ya restaurada Plaza de la Santa Veracruz, con las Iglesias de San Juan de Dios y de la Santa Veracruz; formando un conjunto complementado con una serie de casas coloniales que conducen a un callejón, al cual se le da un remate e importancia especial en el proyecto.

6.1.7... Se levantaron una serie de estudios de campo, que incluyen usos actuales del suelo, población, daños sufridos a causa del sismo del 19 de septiembre de 1985, valor de los inmuebles existentes, etc., y se concluyó que era una zona adecuada al proyecto propuesto.

## 6.2... Análisis histórico de la zona de estudio.

### 6.2.1... Siglo XVII.

En el área de estudio, en esta época, ya se aprecia la Alameda Central, inicialmente de forma cuadrada, mandada construir por iniciativa del Virrey Don Luis de Velasco el Segundo, según el acta número 5,290 del 14 de enero de 1592. Al oeste de ella se encuentra el tianguis de Juan Velásquez o de San Hipólito, la Iglesia de San Diego y el Quemadero. Al este, el Convento de Santa Isabel y su plazuela, donde actualmente está construido el Palacio de las Bellas Artes. Al norte, separada por la calzada de Tlacopan y el acueducto de Santa Fe que venía de Chapultepec, se encuentran las iglesias de San Juan de Dios, de la Santa Veracruz y de San Hipólito con el Hospital de Dementes.

Detrás de estas Iglesias se puede apreciar la ubicación de pequeñas construcciones diseminadas sin orden alguno y luego el límite de la traza española, donde se inicia una zona de aguas bajas y pantanosas.

En un cuadro atribuido a Diego de Correa del año de 1693 ya se destacan con nitidez todos los elementos que en la Colonia conformaron el barrio en estudio.

Alrededor de la Alameda se erguían ya los edificios eclesiásticos más importantes que constituían un gran conjunto, encontrados en el dibujo de Gómez de Trasmonte.

### 6.2.2...Periodo Colonial a partir de las Reformas Borbónicas.

Las reformas implantadas por los Borbones, a partir de la mitad del Siglo XVIII, vinieron a transformar la situación que prevalecía en la Capital de la Nueva España.

Antes de esta transformación, eran tres las instituciones que tenían el poder en esta Colonia; en orden de importancia fueron:  
La Iglesia, el Consulado de México y los grandes mineros y agricultores.

Para recuperar el control absoluto del poder, se atacó directamente a la Iglesia, prohibiéndole fundar nuevos conventos (1717), y con la expulsión de la Compañía de Jesús (1767), se terminó con la inmunidad y disfrutes especiales del Clero.

El Consulado perdió su poder a consecuencia de las llamadas Leyes sobre la Libertad de Comercio y la creación de otros consulados en ciudades vecinas.

Se impulsó y regularizó la Minería; la Agricultura se vio afectada por la creación del monopolio del tabaco en la fabricación, venta y distribución.

Así, la organización espacial de la Ciudad de México, era la expresión de una sociedad en la que existían grupos y corporaciones que desempeñaban funciones específicas con privilegios e inmunidades particulares, las cuales forman unidades densamente pobladas de barrios, casi cerrados, que tenían una vida autosuficiente a nivel cotidiano.

La importancia edilicia en la Ciudad se da partiendo de la Plaza principal hacia afuera de una manera concéntrica, aunque imponiendo la traza reticular, interrumpida solo por algunos barrios indígenas. Se divide la Ciudad en cuarteles mayores, subdividida a su vez en cuarteles menores. Era responsable de cada cuartel, un alcalde, quien debía procurar que hubiera médicos y maestros de escuela residiendo en el mismo.

En un acta del ayuntamiento de México de 1793, se presenta la zona de estudio dentro del cuartel mayor No. 6.



Dentro de la zona, a espaldas de la Iglesia del Convento de la Concepción, se abre un espacio donde se encontraba el embarcadero de la acequia que atraviesa de norte a sur hasta la Alameda. El transporte fluvial por estos canales perduró a lo largo de todo el periodo Colonial, trayendo la mercancía para vender en los mercados de la Ciudad o los materiales de construcción para las obras y también las materias primas que surtían los talleres de los diferentes gremios existentes.

La calidad de los servicios públicos y de las construcciones era mejor cuanto más cerca estuvieran del centro de la Ciudad, introduciéndose, a partir de la Plaza Mayor, el empedrado, la iluminación y el drenaje.

La traza del barrio es aun irregular; se compone de bloques bien definidos en su parte sur, más cercana a la Alameda y alrededores de los Templos de la Santa Veracruz y de San Juan de Dios. En esta época se le denominaba "Barrio de los Angeles".

#### 4.2.3... La zona de estudio a través del Censo de 1811.

##### 1... Población.

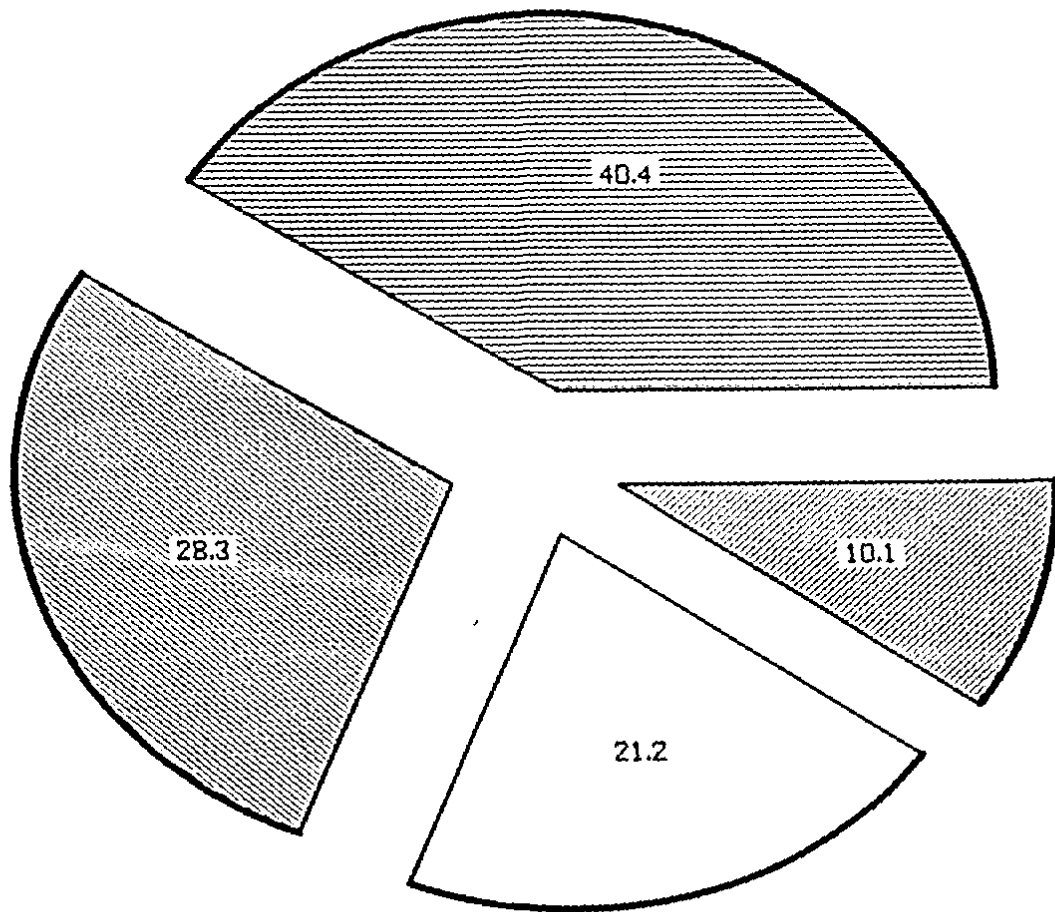
En esta época, debido a las reformas económicas del Siglo XVIII, la organización gremial casi había desaparecido. Para el análisis de este censo, se tomaron los datos tanto de vivienda como de población, de las manzanas 170, 171, 172, 174, 175 y la de la Parroquia de la Santa Veracruz, obedeciendo a la numeración de la subdivisión del cuartel menor No. 21, perteneciente al cuartel mayor No. 6 de esa época.

Según el censo la población total de las manzanas fue de 1685 habitantes distribuidos en 396 viviendas.



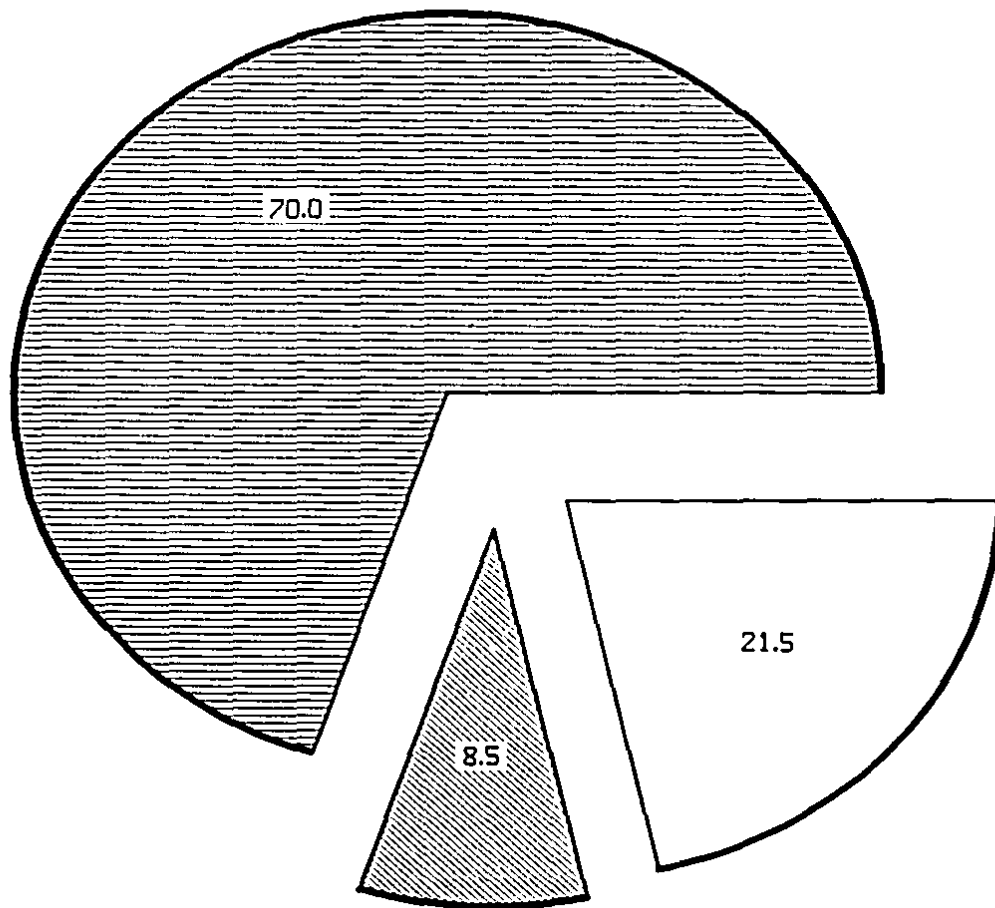
# OFICIOS SEGUN CENSO DE 1811

- EMPLEADOS
- NEGOCIANTES
- FUNC. PUBLICOS
- CONSTRUCCION



# CLASIFICACION DE TIPOS DE VIVIENDA

- ANTIGUA
- MODERNA
- REGULAR



## **2... Vivienda.**

Con base a la información recopilada se establecieron los tipos de vivienda que constituirían el barrio, de acuerdo a los programas arquitectónicos resultantes de las necesidades de la población.

Se pueden distinguir seis tipos principales:

### **2.1...Las viviendas con Altos, Bajos y Accesorias:**

Casas llamadas de Taza y Plato, son viviendas con dos niveles, en las cuales se desarrollaban ambientes distintos:

- Altos: (el nivel superior de la casa), habitado por los dueños de la casa o rentistas de un nivel socioeconómico elevado.
- Los Bajos: (el nivel inferior de la casa) son cuartos que se rentan para habitación o para el establecimiento de pequeños obrajes o negocios.
- Las Accesorias: son muy similares a los cuartos bajos, su diferencia es que dan directamente a la calle.

### **2.2...Las Viviendas Unifamiliares.**

Estas viviendas aparecen en el censo de las casas ocupadas por una sola familia, sin accesorias ni cuartos bajos a renta, la información no especifica los niveles, pero bien podría tratarse de casas de uno o dos niveles. Aparentemente el nivel socioeconómico de las familias que ocupaban estas viviendas era similar al de las viviendas en altos.

### **2.3...Las Viviendas Multifamiliares.**

Aparecen como casas ocupadas por varias familias sin distinción de niveles; casi siempre se refiere el censo a cuartos, uno por familia.

#### 2.4...Las Vecindades.

Son viviendas con muchos cuartos que alojan una familia en cada uno; pueden ser de uno o dos niveles y cuentan con accesorias que dan a la calle.

#### 2.5...Viviendas para comercio.

Se hace este apartado para el tipo de comercio, que no pudiéndose establecer en una accesoria por motivo de espacio, ocupa una vivienda completa aunque rente alguno de los cuartos para habitación.

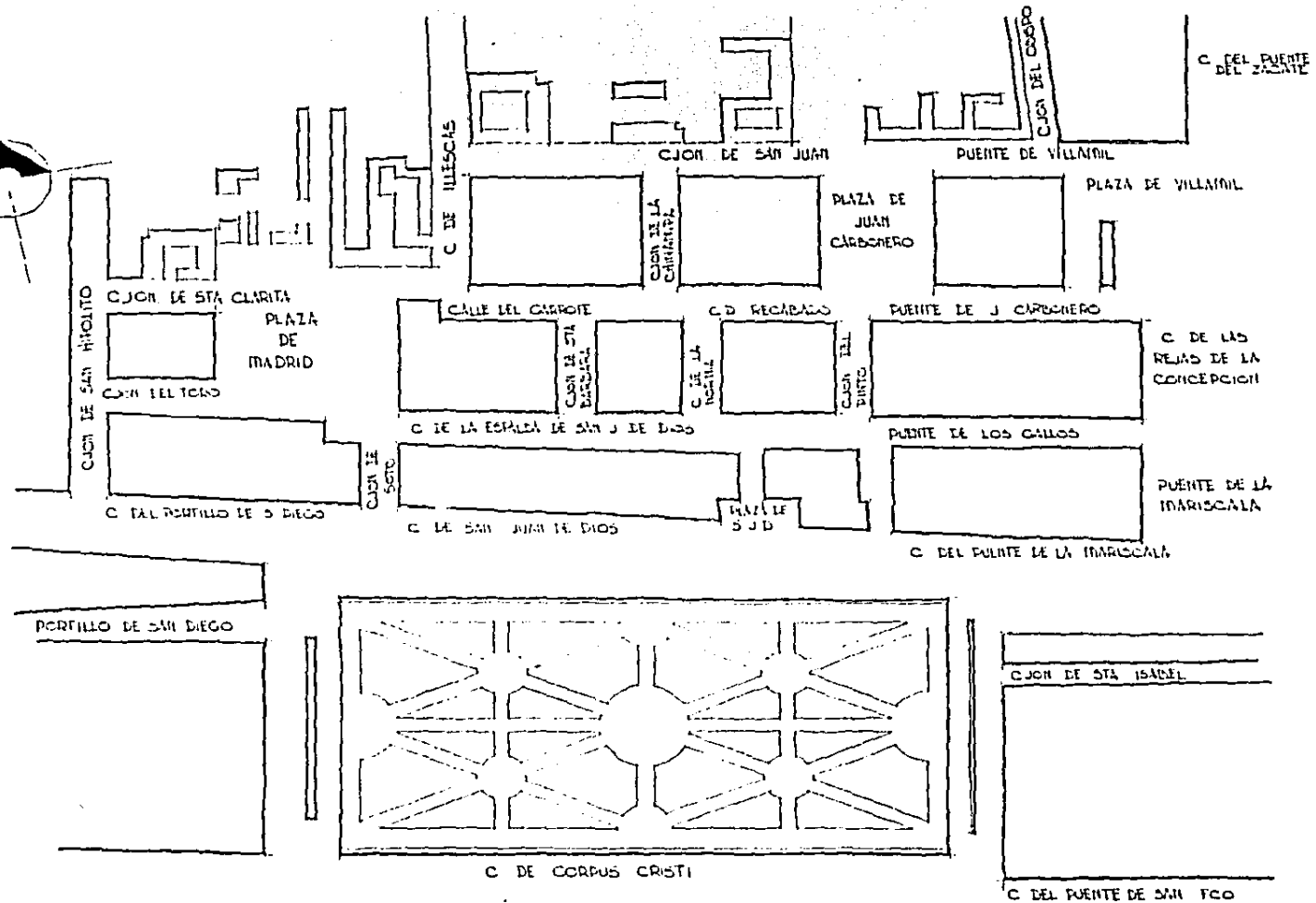
#### 2.6...Jacales.

Alrededor de la Plaza de Juan Carbonero se localiza este tipo de chozas hechas a base de desperdicios y carentes de servicios. Estaban ocupados por los estratos más bajos de la población: carboneros, albañiles y cigarreros.

#### 6.2.4...Zona de estudio de 1821 a 1870 a través del censo de 1848.

El total de población de las manzanas mencionadas era de 1679 habitantes en 197 viviendas.

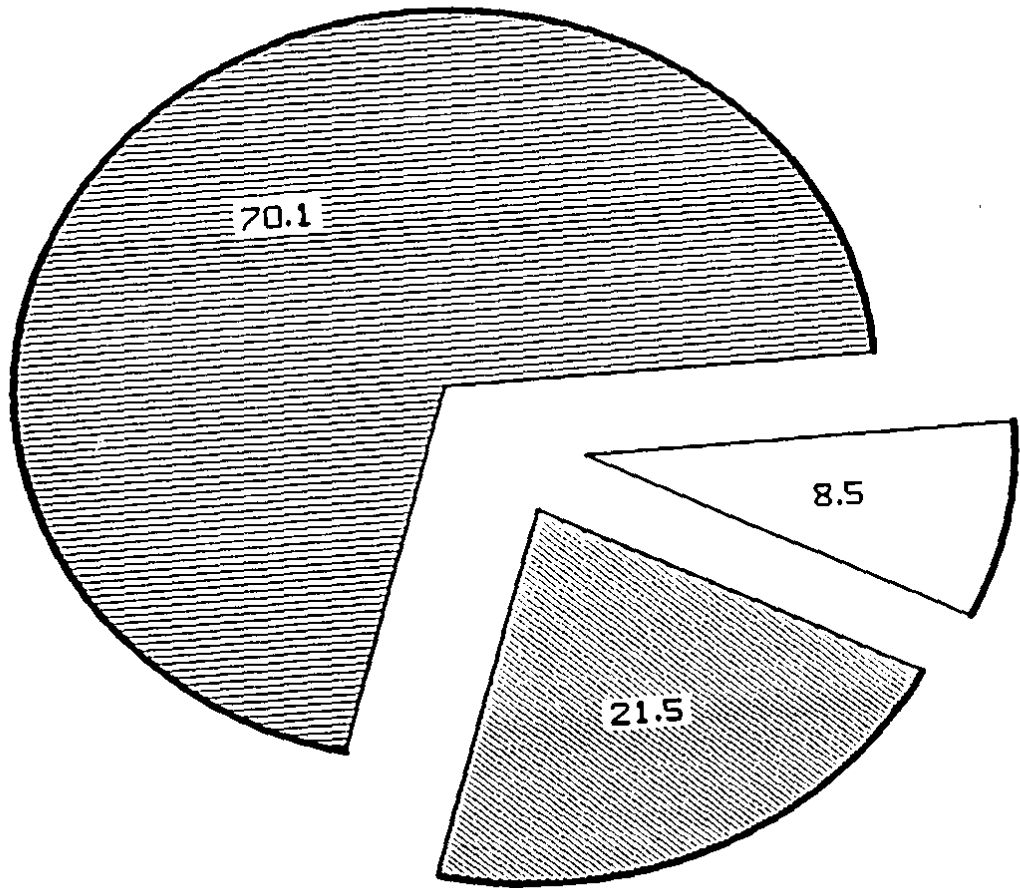
De éstas, 39 son vecindades, 79 son accesorias, 78 son viviendas unifamiliares y una es hospital.



ZONA DE ESTUDIO DEL PLANO DEL GRAL JUAN ALMONTE EN EL AÑO DE 1857

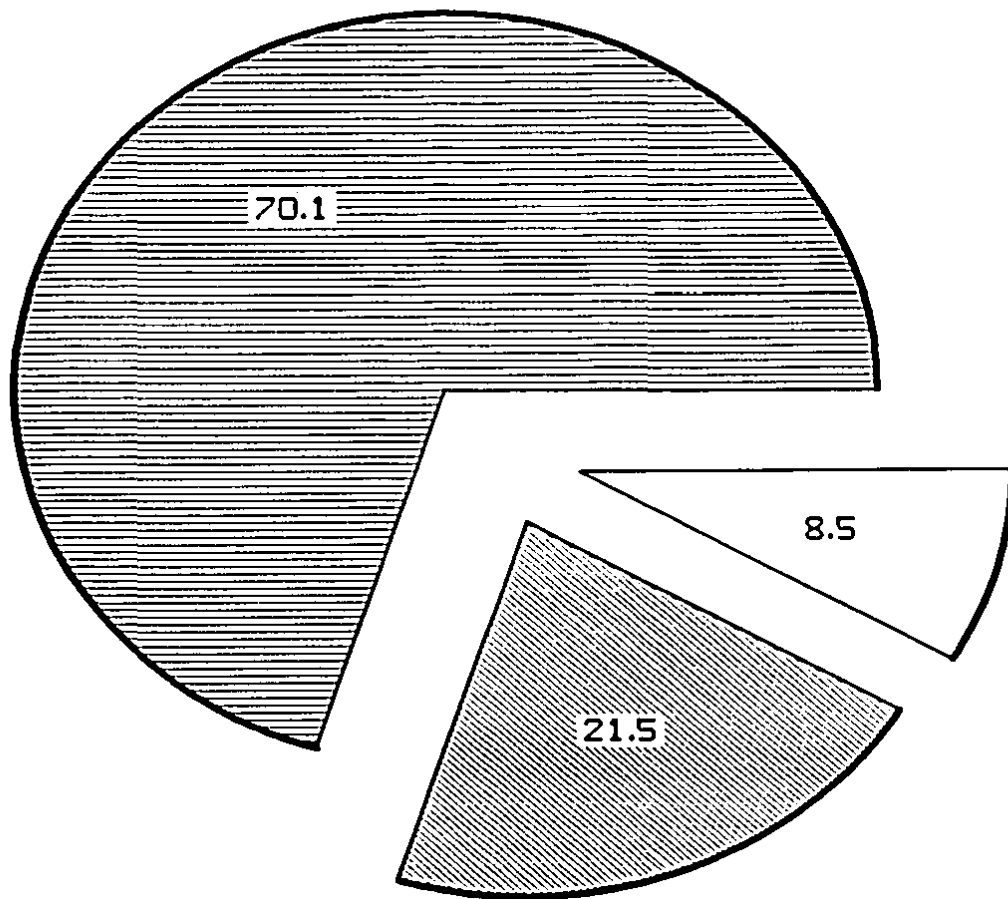
# ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CENSO DE 1848

- ANTIGUA
- MODERNA
- REGULAR



# ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL CENSO DE 1848

- ANTIGUA
- MODERNA
- REGULAR



En 1874 se inaugura un fraccionamiento para obreros y artesanos en estos terrenos. se trata de la Colonia Guerrero, que se dividía en tres secciones: San Fernando, Buenavista y de los Angeles.

Así, nuestra zona de estudio adquiere una nueva fisonomía, quedando inserta en una colonia formada por manzanas rectangulares bien alineadas.

El barrio contaba con un gran número de cantinas y pulquerías donde los obreros se olvidaban de su miseria tomando y divirtiéndose.



### 6.3... Inmueble que se integra al proyecto:

"La casa Requena".

El único inmueble que se conserva como parte integrante del proyecto es el monumento de La Casa Requena, debido tanto a su valor histórico y arquitectónico, como a su aportación cultural dentro del proyecto, ya que actualmente esta siendo restaurado para albergar la Sede de las Asociaciones de Diseño en México.

#### 6.3.1... Historia de La Casa Requena.

1692 - 1986 294 años.

La fecha de construcción del inmueble no se pudo definir con precisión, sin embargo, según escrituras del inmueble de la segunda década del Siglo XVIII, se puede asegurar que la casa existía ya en el año 1692 y que pertenecía al General de Campo Don Fernando Bustillo y Bustamante, quien fue Gobernador de las Islas Filipinas. Tal es así que en un cuadro de Diego de Correa, del año 1693, se puede apreciar que la manzana a espalda de la Parroquia de la Santa Veracruz, donde se localiza el inmueble en estudio, ya estaba construida.

Segun el análisis de los materiales constructivos que se alcanzan a apreciar en las grietas de los muros no clarifican la datación, ya que son los que se usaron durante toda la Colonia; muros de mampostería a base de cal y canto y muros de adobe, de un espesor de 90 centímetros.

En la casa pueden definirse claramente varias etapas, que se identifican por medio de los testimonios escritos, en este caso las diversas escrituras de compraventa, en las que como era costumbre se hace una descripción y avalúo de la propiedad; esto además de permitirnos fechar las diferentes etapas nos permite seguir paso a paso la morfología de la casa, su distribución arquitectónica, de que materiales estaban hechos sus pisos, patios, balcones, etc., al mismo tiempo que podremos ver al avanzar el tiempo como fueron cambiando sus usos.

Otro testimonio escrito que se conoce, es una escritura de compraventa que data de 1730 y se refiere a esta casa localizándola en la calle que va del puente que llaman De Los Gallos a la Plazuela de San Juan de Dios.

En lo que se refiere al avalúo de la casa, el Maestro de Arquitectura y Alarife Mayor de la Ciudad, Antonio Alvarez, dice:

"Se midió el solar con una vara castellana y tuvo de frente 24 varas de oriente a poniente y de fondo de norte a sur 38, la fábrica se compone de dos accesorias, zaguán y patio y en el dos corredores sobre pilares de cantería, planchas de cedro y en el patio cuatro aposentos y un pasadizo a la caballeriza, segundo patio y corral; también escalera principal de mampostería que desemboca en dos corredores en la misma conformidad que los bajos y por ellos vienen a las viviendas altas que son sala de recibir, sala de dos recámaras, dos cuartos de mozos, cocina y azotehuela común haciendo de sus piezas, su fábrica es toda de mampostería, los techos altos y bajos de vigas de asierre y hechuras las azoteas y pisos enladrillados, el patio y zaguán empedrado."

El siguiente testimonio escrito es el avalúo que aparece en la escritura del año 1754.

El Barrio de los Angeles, donde se encontraba la casa, pasa a formar parte de la Colonia Guerrero a partir de su fundación en 1874, lo que le dió una nueva fisonomía por la construcción de nuevas viviendas de vecindad para familias proletarias.

La relación que tuvo el Lic. José Luis Requena con empresas mineras, y el auge de esta industria por la inversión de capitales extranjeros, hicieron del profesional de clase media, un inversionista exitoso, logrando un status muy superior al que tenía. Esta nueva situación le permitió poder comprar la casa donde rentaba su vivienda para ocuparla en su totalidad y adecuarla al estilo de la época.

La bonanza de la familia Requena y su necesidad de adaptarse a la nueva manera de vivir, la llevó a realizar una readecuación de su recién adquirida casona colonial. Todas las partes del inmueble que requerían una nueva función y que se pudieran adaptar se modificaron y además se agregaron partes nuevas.

### 6.3.2... Alteraciones sufridas a través del tiempo.

1... El predio donde se levanta la propiedad no ha tenido adiciones ni mutilaciones desde 1730, ya que las medidas y forma convirtiendo las primeras varas castellanas a metros coinciden exactamente.

2... El partido arquitectónico que se describe en los testimonios más antiguos coincide en rasgos generales con el que hoy presenta la casa.

3... En el avalúo de 1754 se hace incapié en el deterioro de la casa y en ser esta obra antigua y necesitar "Crecido Aderezo".

4... Siguiendo las vicisitudes de la casa por espacio de varios años, vemos que en 1824, la casa se ha fraccionado en sus funciones de habitación, conservándose al frente las accesorias de renta y se vuelve a hacer notar el mal estado de la construcción ya que se apunta que "sería necesario casi el levantarse desde sus primeros cimientos".

5... En las obras de remodelación que se iniciaron en 1896 aproximadamente, y se continuaron siguiendo más o menos el mismo criterio hasta 1925, se introdujeron ya aspectos arquitectónicos nuevos correspondientes definitivamente a la época del "Art Nouveau".

Interesantísimas adiciones de nuevos elementos, como la nueva disposición del corredor al norte, la reestructuración de los corredores a base de las primeras estructuras de acero, la novedosa utilización de las bóvedas de compresión sobre lámina de zinc y el domo de cristal sobre la escalera.

Pero el cambio definitivo de apariencia de la casa se lleva a cabo en la ornamentación, en este aspecto la fantasía más desbordada dentro del estilo en boga en el momento histórico, produce un ejemplo inigualado que nos deja imaginarnos la mansión en todo su esplendor, con su patio lleno de colorido, sus salones multidecorados y sobre todo su espléndido mobiliario.

En la actualidad la mayoría de los muebles y elementos decorativos se encuentran en la Quinta Gameros de Chihuahua, otros en poder de la familia Fosas Requena y en la casa tan solo quedaron los estucos decorativos y las tallas de madera que fue imposible desprender, sin embargo el espacio continente de los salones y sobre todo el colorido del patio, permitió elaborar un criterio de restauración de la casa en sí.

Actualmente la casa se encuentra en restauración para albergar en un futuro las oficinas del Patronato Nacional de las Asociaciones de Diseño en México.

6.4... Recopilación de estudios de campo efectuados.

6.4.1... Censo de población, Noviembre de 1985.

Manzana	Lote Número	Familias que habitan.
90	1	8
	2	3
Total		11 familias.
95	1	12
	5	20
Total		32 familias.
96	1	4
	2	2
	3	6
	8	3
	9	1
	10	1
Total	11	1
	19 familias.	
97	1	2
	2	1
	3	2
	4	4
	5	3
	6	20
	7	21
	8	13
	11	10
	16	1
	Total	
Total Manzanas		129 familias.

El resto de los lotes no habitados son comercios o están abandonados.  
La gran mayoría de los habitantes pagan renta.

6.5...Tabla detallada de metros cuadrados disponibles dentro de la zona en estudio.

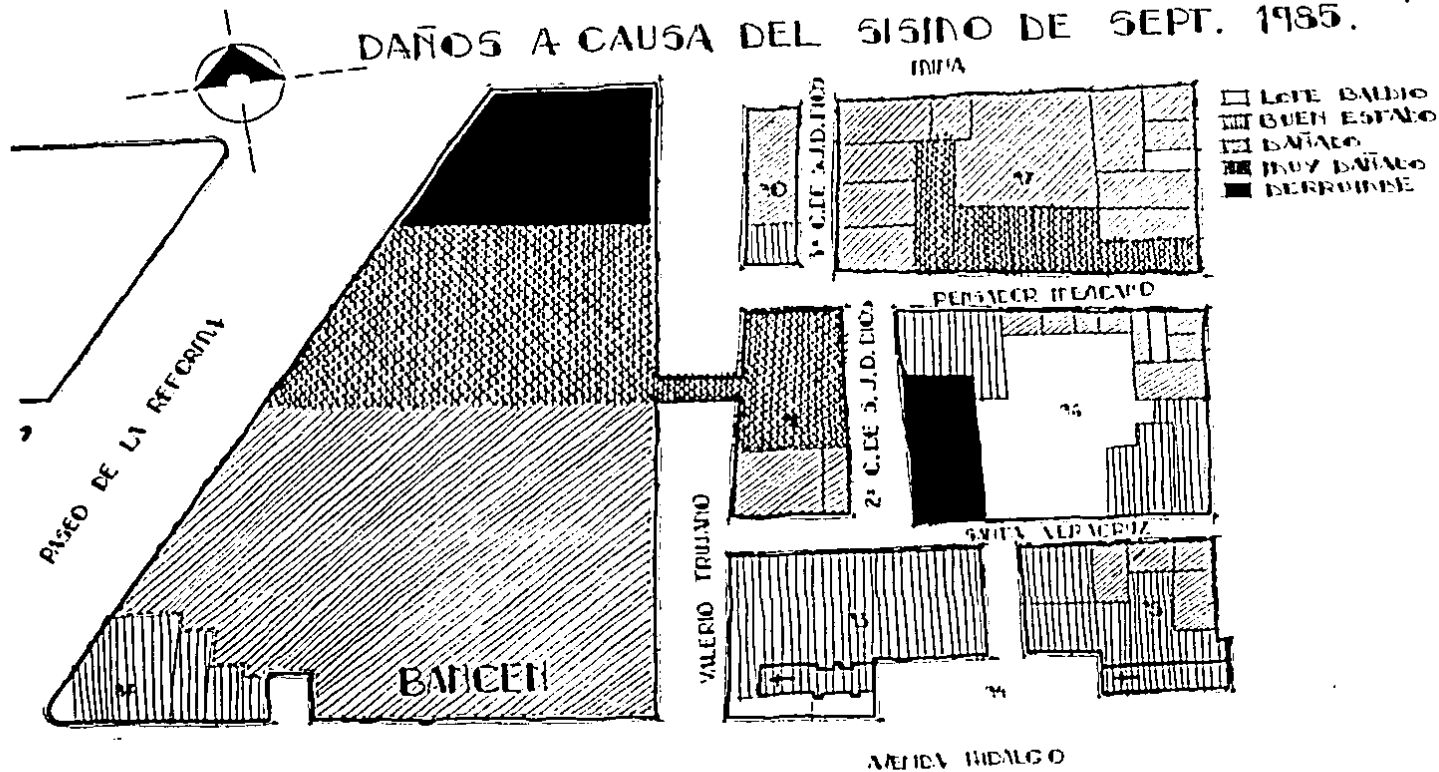
Manzana	Lote Número	Metros cuadrados
90	1	1,268
	2	421
<b>Total</b>		<b>1,689</b>
95	1	283
	2	155
	3	129
	4	321
	5	686
	6	352
	7	673
	8	384
	9	735
	10	696
<b>Total</b>		<b>1,574</b>
96	1	199
	2	175
	3	466
	4	817
	6	2,958
	7	1,210
	8	608
	9	566
	10	301
	11	211
	12	191
	13	155
	14	369
	15	200
	<b>Total</b>	

97

1	316
2	293
3	401
4	728
5	690
6	622
7	860
8	580
9	302
10	278
11	822
12	358
13	1,146
14	2,587
15	875
16	302
17	270
18	129
19	219
20	168
21	184
22	153

Total	_____	12,285
Total Lotes Manzanas	_____	23,972 m <sup>2</sup>
Total Circulaciones Vehiculares	_____	2,422 m <sup>2</sup>
Total Area Disponible Conjuntando Lotes	_____	26,394 m <sup>2</sup>

# DAÑOS A CAUSA DEL SISIMO DE SEPT. 1985.

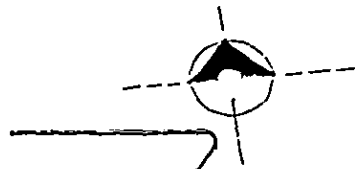


ALAMEDA CENTRAL

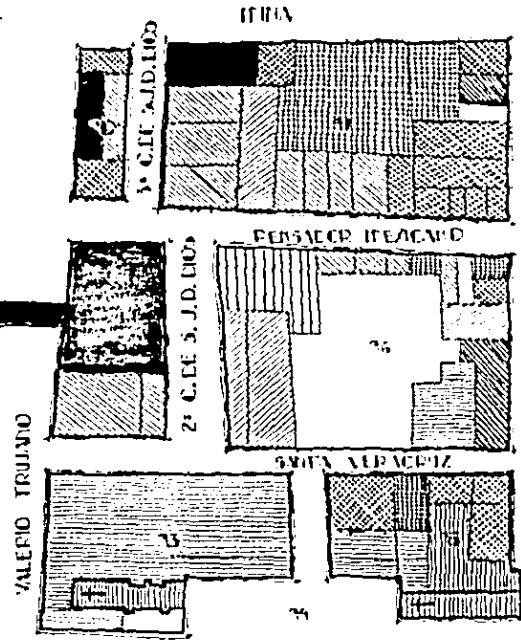
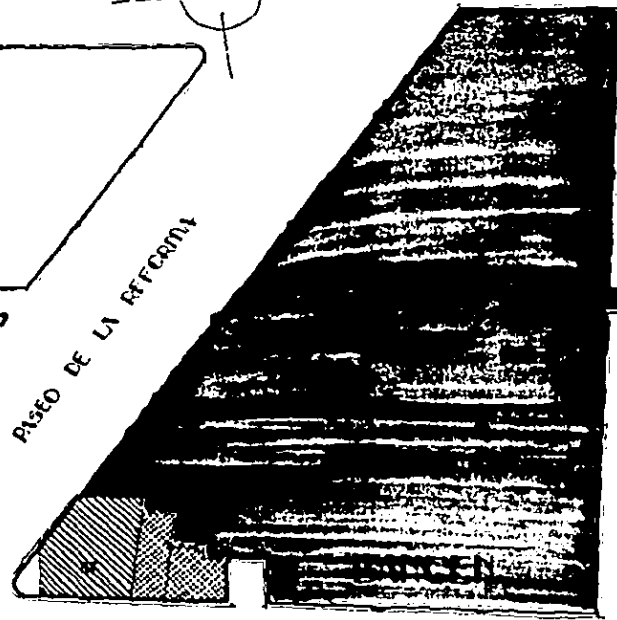
PLANO DE LA ZONA EN ESTUDIO EN EL AÑO DE 1985



# USOS DEL SUELO



PASEO DE LA REFORMA



- LOTE BALNO
- RELIGIOSO
- COMERCIAL
- VEGETAL
- VIVIENDA Y COLEGIO
- VIVIENDA
- HOTEL
- FINANCIERO
- SER-ESTABEC
- 'LA TUNA'
- CULTURAL
- OTROS:
- OFICINAS
- SIGUROS
- TEMAS

ALAFREDA CENTRAL

PLANO DE LA ZONA EN ESTUDIO EN EL AÑO DE 1985



7.0... Memoria descriptiva del proyecto.

7.1... Intensidad de uso.

Dentro de las normas de planificación propuestas a la Delegación Cuauhtémoc, para lograr un uso más racional del suelo y conservar la imagen histórica del lugar, en el caso de este proyecto de tesis, la estrategia de desarrollo urbano propone lo siguiente:

Una política de conservación, congruente con los lineamientos de la Comisión del Centro Histórico, por lo cual no se concede ventaja alguna para el cálculo de la Intensidad, siendo ésta igual a una vez la superficie del lote ya conjuntado, impidiéndose así la destrucción del ambiente armónico que todavía existe y lográndose adaptar así a su contexto urbano.

Intensidad = 1 vez la superficie del lote.

Intensidad = 26,394 m<sup>2</sup> de construcción permitidos.

7.2... Area disponible para el proyecto.

Después de haber hecho los estudios de campo correspondientes, se concluyó lo siguiente:

Total de Area disponible \_\_\_\_\_ 26,394 m<sup>2</sup> .

7.3... Programa Arquitectónico desarrollado.

Tomando en cuenta la limitación propuesta de las áreas de ubicación, determinándolas como un porcentaje de la superficie total del lote, se llegó a la siguiente distribución:

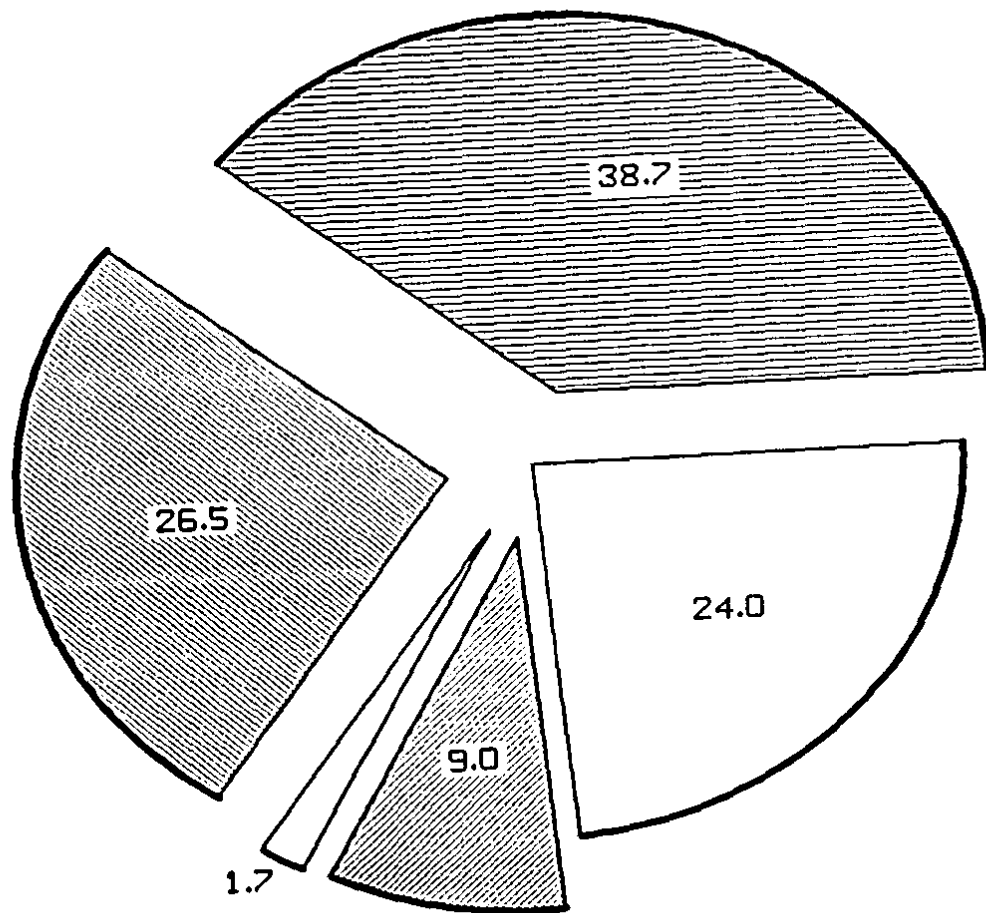
Superficie total disponible \_\_\_\_\_ 26,394 m<sup>2</sup>.

Area libre 40 % mínimo \_\_\_\_\_ 11,240 m<sup>2</sup>.

Concepto	Ubicación	Construcción	Niveles	%
Vivienda	6,625 m <sup>2</sup>	10,979 m <sup>2</sup>	3	38.7%
Comercio	5,012 m <sup>2</sup>	7,500 m <sup>2</sup>	2	26.5%
C. Social	482 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	1	1.7%
C. Cultural	1,702 m <sup>2</sup>	2,553 m <sup>2</sup>	2	9.0%
Estacionamiento	1,138 m <sup>2</sup>	6,828 m <sup>2</sup>	6	24.0%
<b>Total</b>	<b>14,959 m<sup>2</sup></b>	<b>28,342 m<sup>2</sup></b>		<b>100.0%</b>
Area total del terreno				26,394 m <sup>2</sup> .
Area de ubicación del proyecto				14,959 m <sup>2</sup> .
Area libre total 43.32%				11,435 m <sup>2</sup> .
Metros cuadrados construidos				28,342 m <sup>2</sup> .
Intensidad de uso del terreno				Baja.

# PROGRAMA ARQUITECTONICO DESARROLLADO

- VIUJENDA
- COMERCIO
- C. SOCIAL
- C. CULTURAL
- ESTACIONAMIENTO



7.3.1... Vivienda.

La vivienda dentro del proyecto ocupa un 38.74 % del área construida total y un 44,29 % del área total de ubicación.

Se distribuye en tres zonas alrededor del barrio, delimitándolo y conformándolo.

Cuenta con un total de 62 casas, 51 del tipo 1 y 11 del tipo 2.

1... Casa Tipo 1.

Programa:

- Sala.
- Comedor.
- Cocina.
- Cuarto de servicio.
- Cuarto de lavado.
- Patio de servicio.
- Sala T.V.
- Tres recámaras.
- Dos baños.
- Sanitario.
- Terraza - Jardín.

Área del terreno de cada casa \_\_\_\_\_ 112.50 m<sup>2</sup>.

Metros cuadrados construidos por casa \_\_\_\_\_ 165.25 m<sup>2</sup>.

2... Casa Tipo 2.

Programa:

- Sala.
- Comedor.
- Cocina.
- Antecomedor.
- Cuarto de servicio.
- Cuarto de lavado.
- Patio de servicio.
- Sala de T.V.
- Cuatro recámaras.
- Tres baños.
- Sanitario.
- Terraza - jardín.

Area del terreno por casa \_\_\_\_\_ 150 m<sup>2</sup>.

Metros cuadrados construidos por casa \_\_\_\_\_ 232 m<sup>2</sup>.

7.3.2... Centro Comercial.

Programa:

Planta Baja.

-20 Locales Tipo 100 m<sup>2</sup> c/u \_\_\_\_\_ 2,000 m<sup>2</sup>.

-Locales irregulares \_\_\_\_\_ 300 m<sup>2</sup>.

-Total \_\_\_\_\_ 2,300 m<sup>2</sup>.

**Planta Alta.**

-22 Locales Tipo 75 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ 1,650 m<sup>2</sup>.  
-Locales irregulares \_\_\_\_\_ 150 m<sup>2</sup>.  
-Total \_\_\_\_\_ 1,750 m<sup>2</sup>.  
-Tienda de Autoservicio \_\_\_\_\_ 690 m<sup>2</sup>.

**7.3.3... Centro Social.**

**Programa:**

-Salón de Usos Múltiples.  
-Sanitarios hombres y mujeres.  
-Cocina.  
-Total \_\_\_\_\_ 482 m<sup>2</sup>



7.3.4... Centro Cultural.

Programa:

Planta Baja.

-Vestibulo y exposiciones temporales.

-Salón de exposiciones.

-Sala de actos.

-Biblioteca.

-Sanitarios hombres y mujeres.

-Bodega.

-Total \_\_\_\_\_ 1,072 m2.

Planta Alta.

-Salón de Usos Múltiples.

-Oficinas administrativas.

-Restaurant - Bar.

-Cocina.

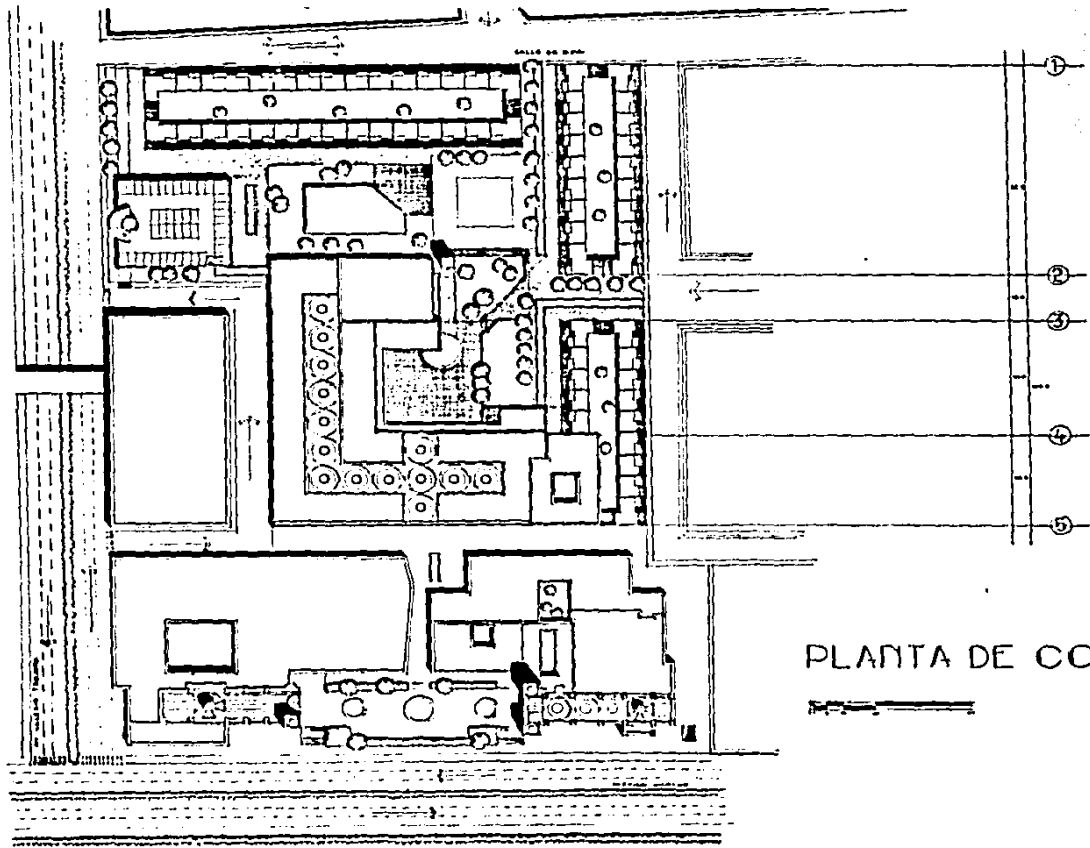
-Sanitarios hombres y mujeres.

-Total \_\_\_\_\_ 900.5 m2.

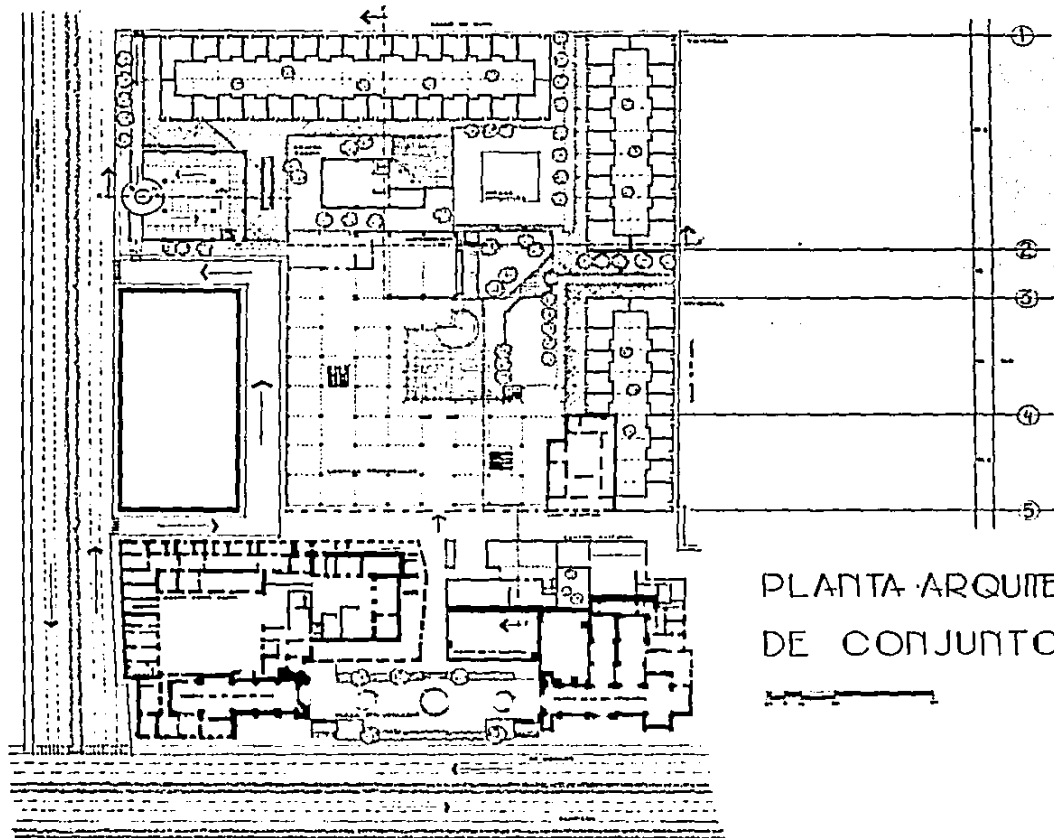
7.3.5... Estacionamiento.

-Capacidad \_\_\_\_\_ 260 cajones.

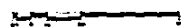
-Total \_\_\_\_\_ 6,828 m2.



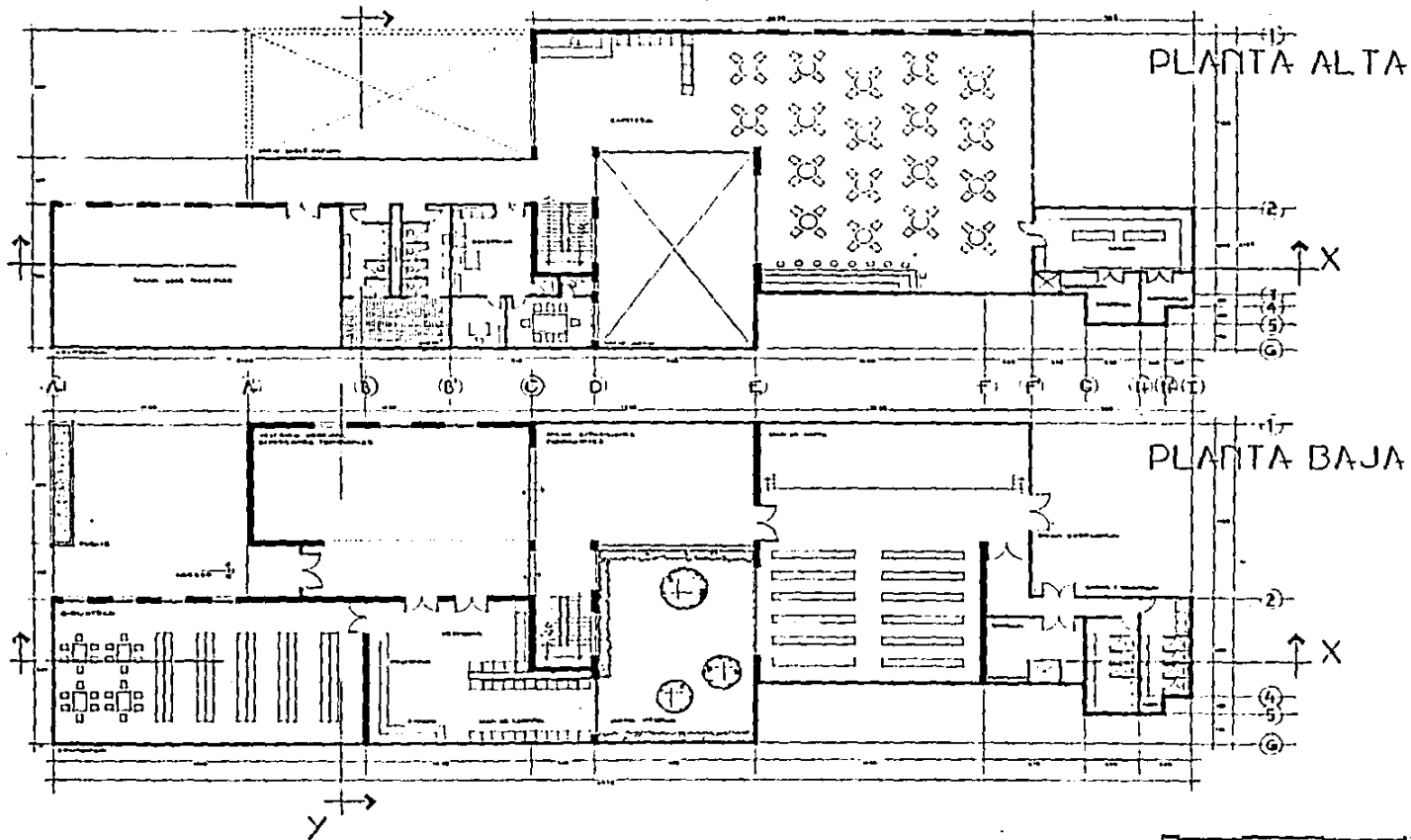
PLANTA DE CONJUNTO

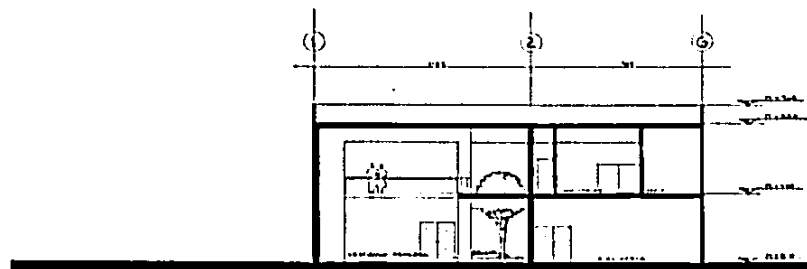


PLANTA ARQUITECTONICA  
DE CONJUNTO

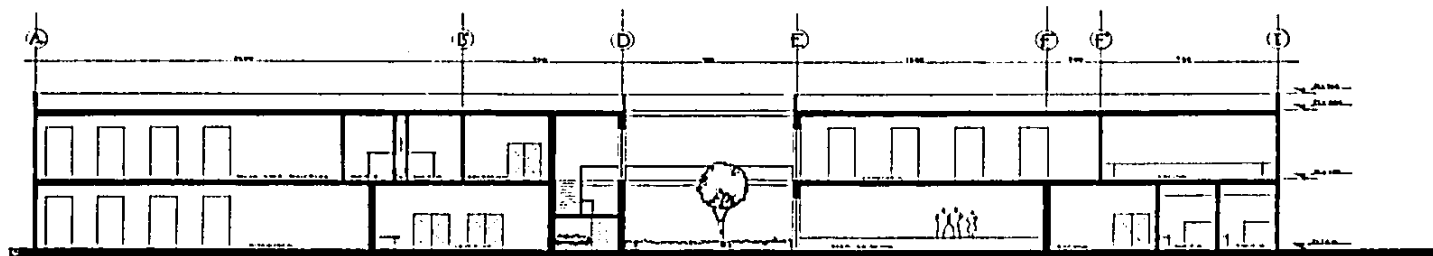








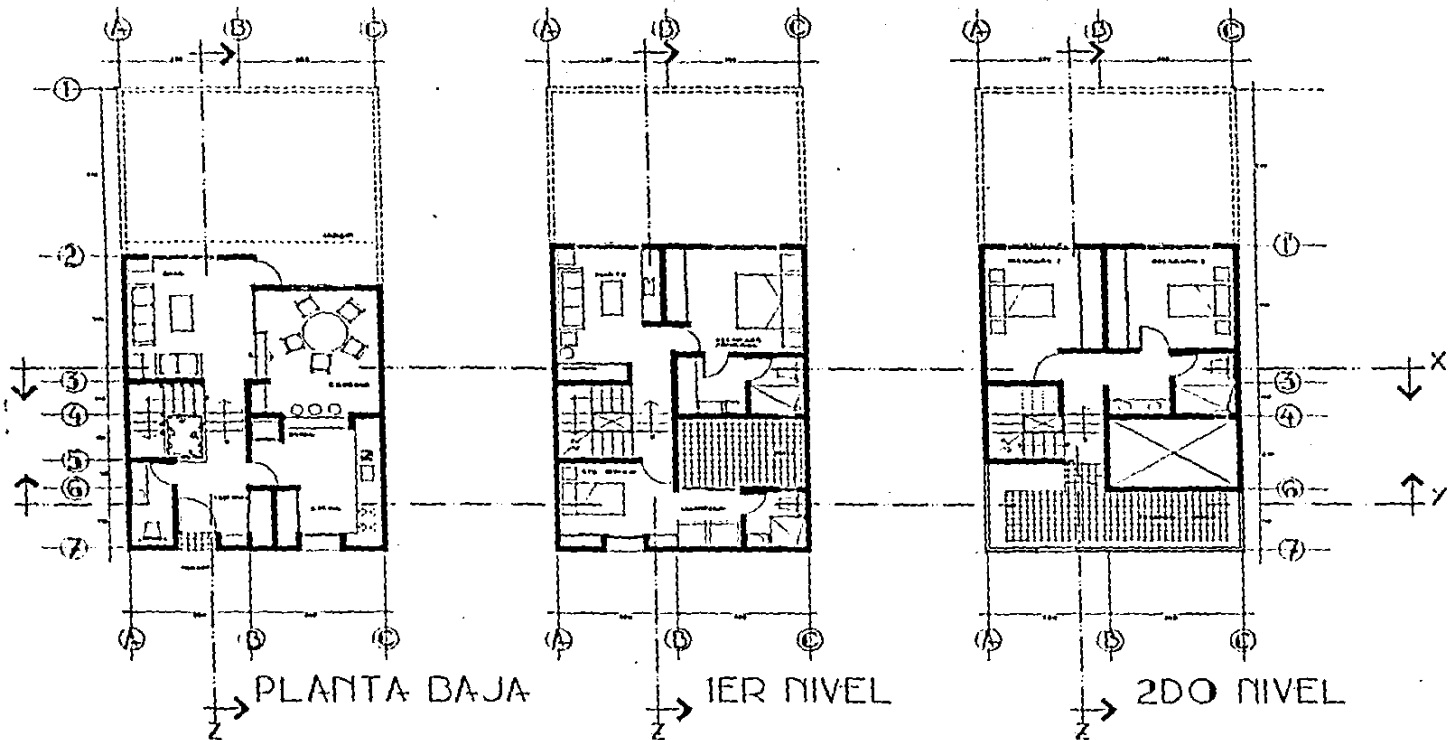
CORTE Y



CORTE X

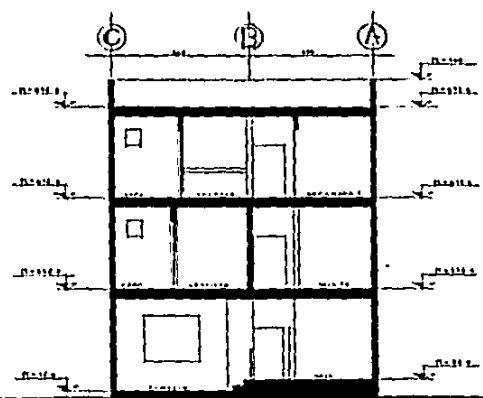
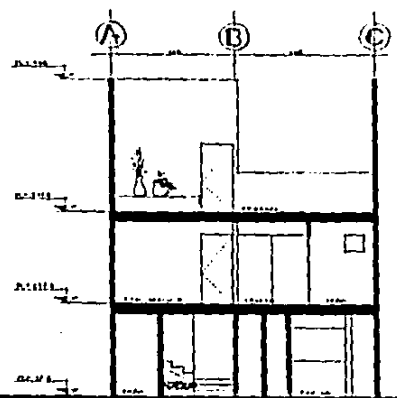


CASA TIPO 1 165.25 m<sup>2</sup>



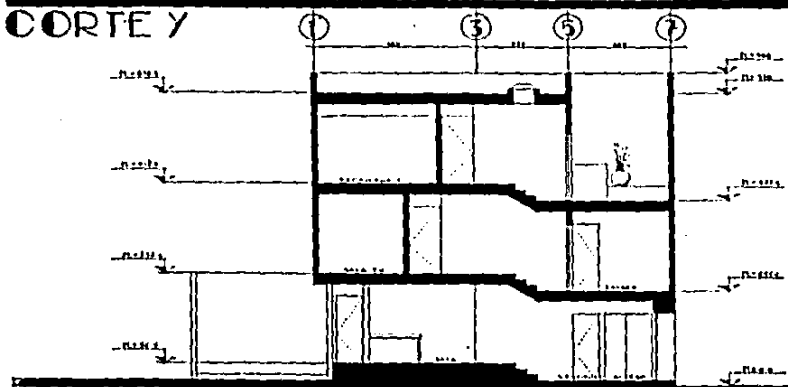


# CASA TIPO 1



CORTE Y

CORTE X

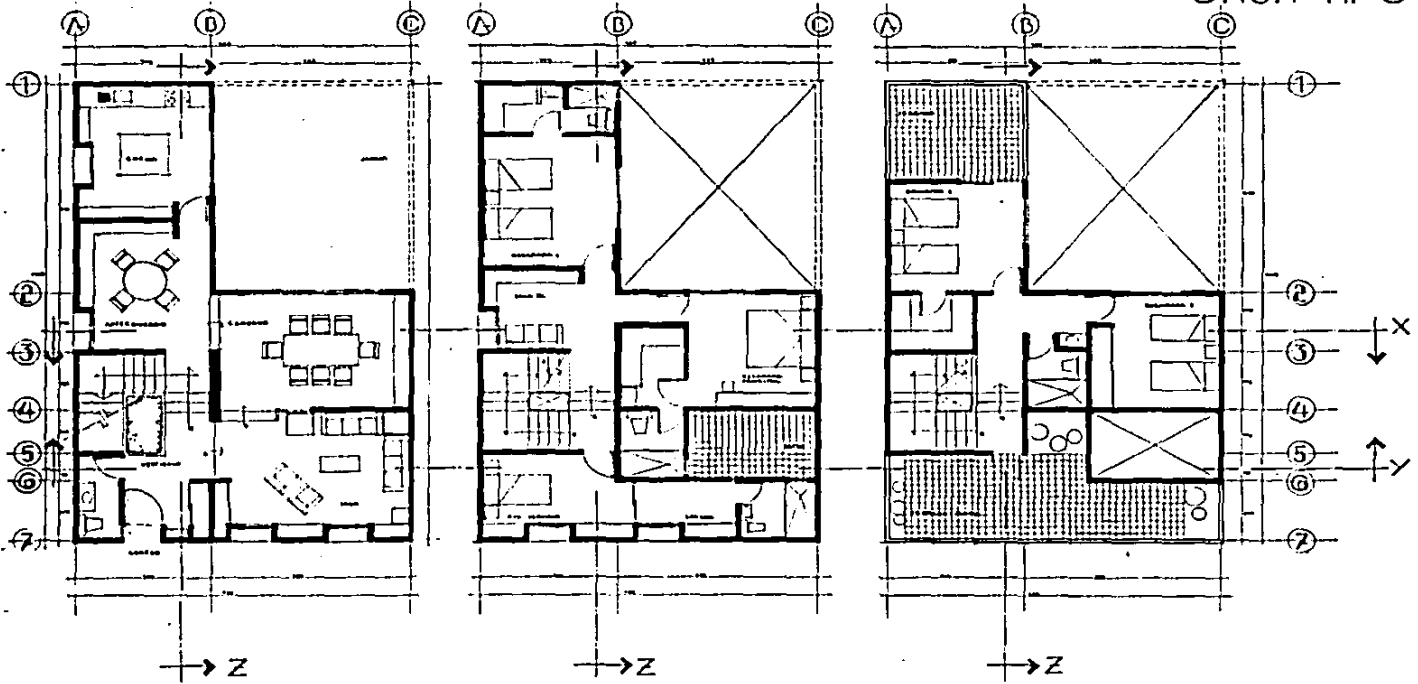


CORTE Z

PLANOS DE ARQUITECTURA

1:50

CASA TIPO 2

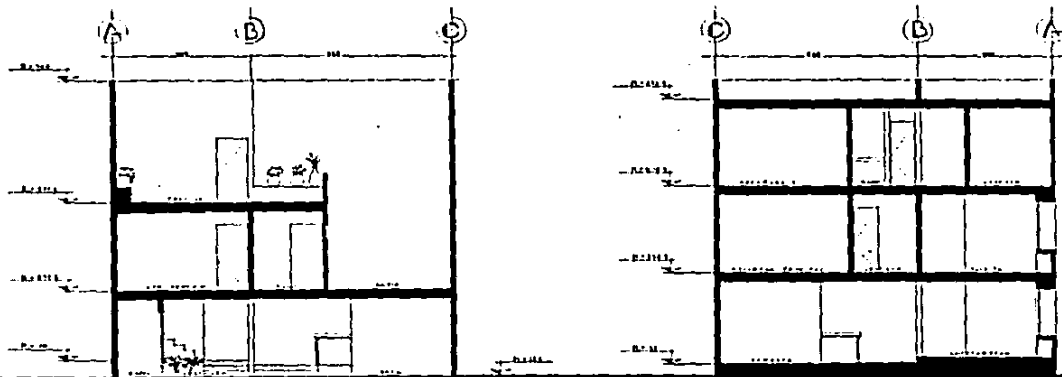


PLANTA BAJA

PLANTA 1ER NIVEL

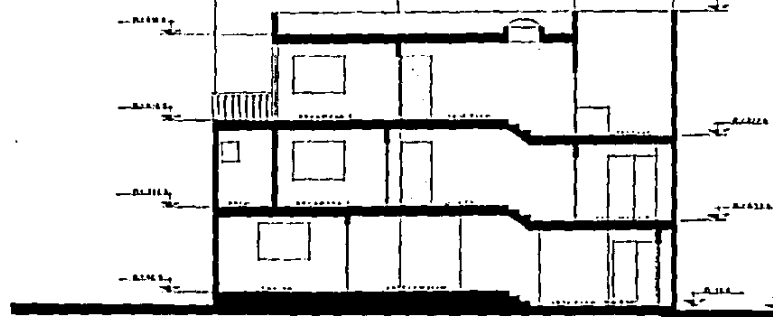
PLANTA 2DO NIVEL

CASATIPO 2

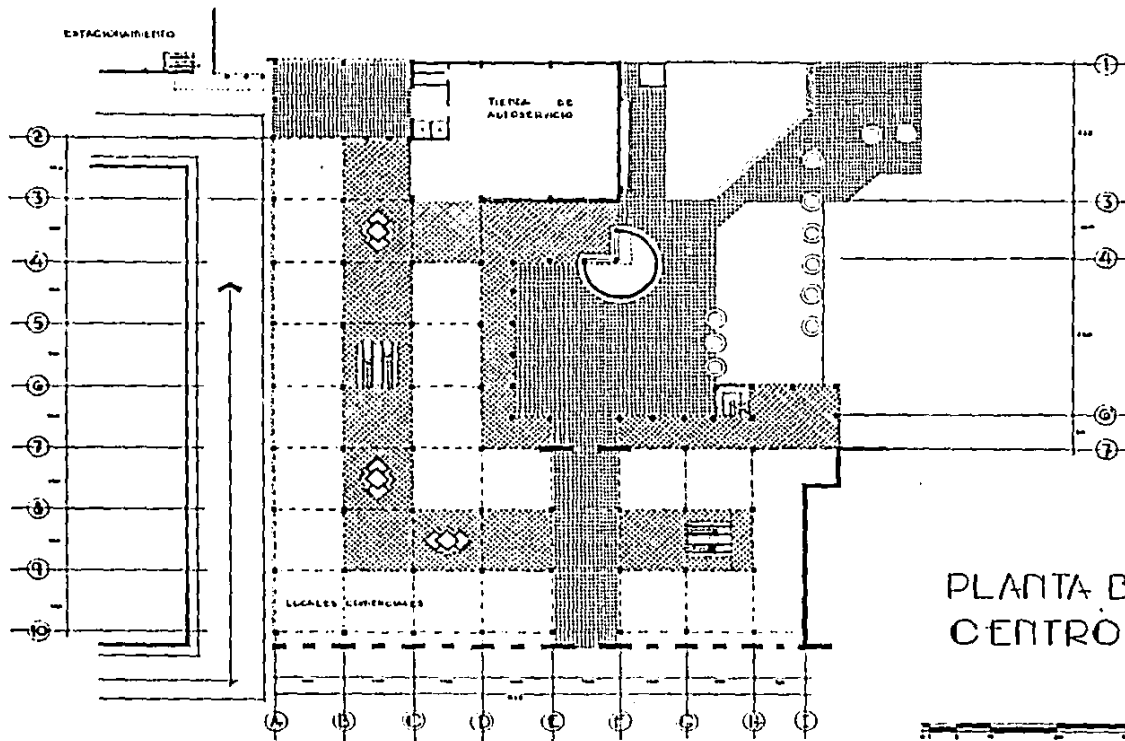


CORTE Y

CORTE X

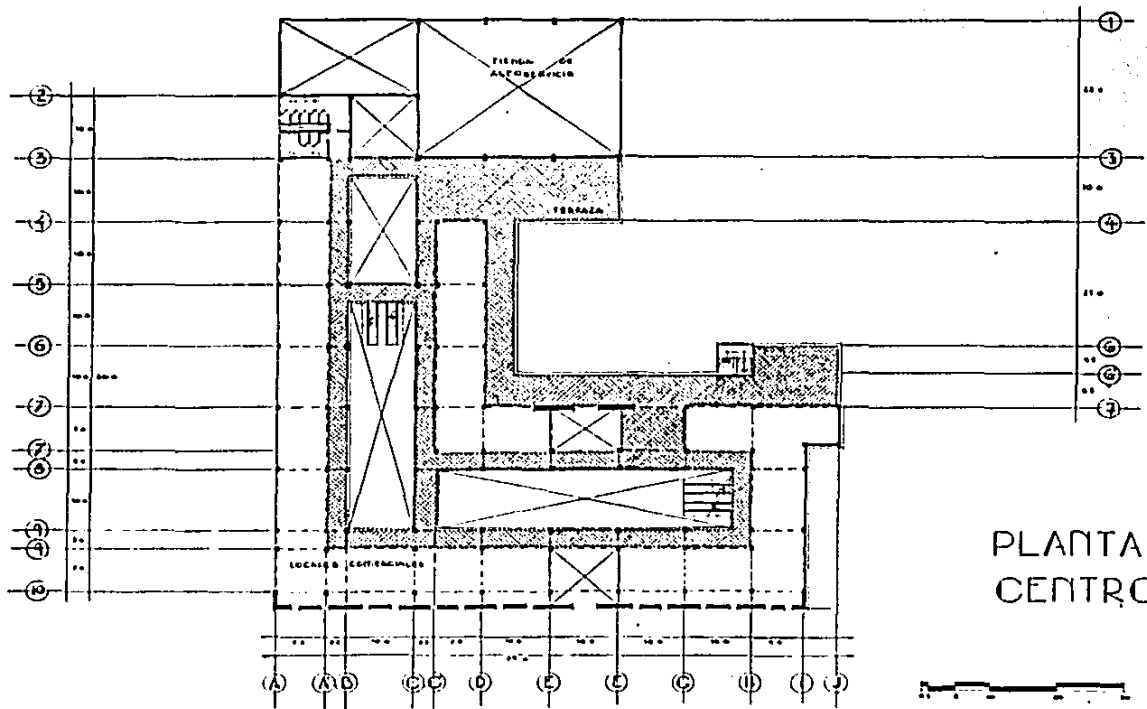


CORTE Z

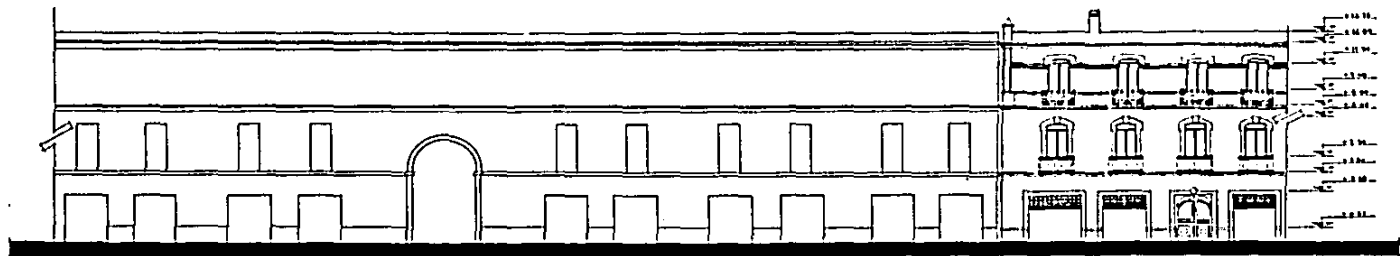


PLANTA BAJA  
CENTRO COMERCIAL

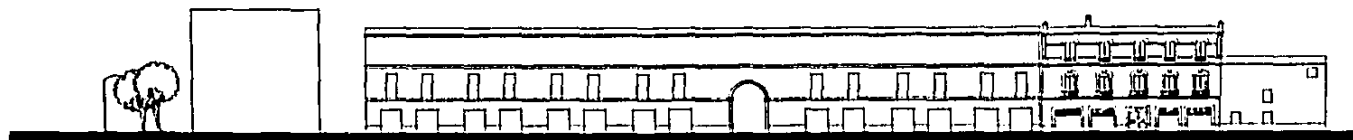




PLANTA ALTA  
CENTRO COMERCIAL

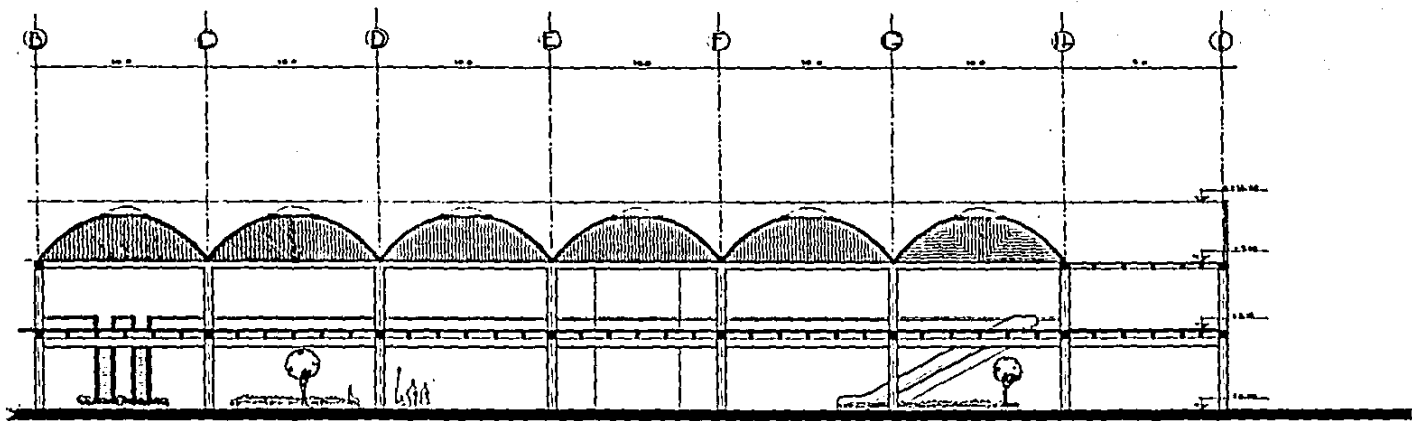


FACHADA SUR 1:100

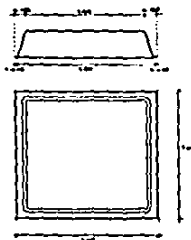
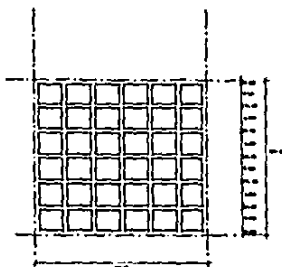


FACHADA SUR CONJUNTO



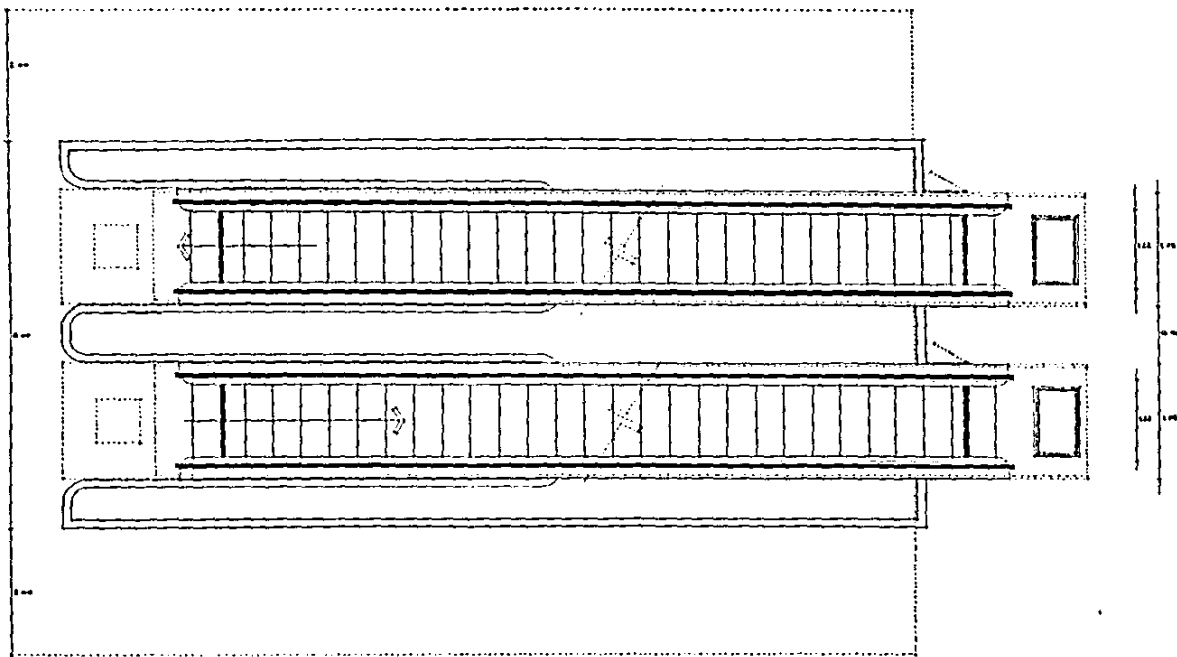


CORTE TRANSVERSAL 1:100



NOTA:  
 PARA UN TABLERO DE 5x5 m.  
 longitud 1,00 m. de 1,00 m.  
 altura de 1,00 m. de 1,00 m.  
 longitud de la ventana 5,00 m.  
 altura de la ventana 5,00 m.  
 altura de la ventana 5,00 m.  
 altura de la ventana 5,00 m.





PLANTA ESCALERAS MECANICAS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.

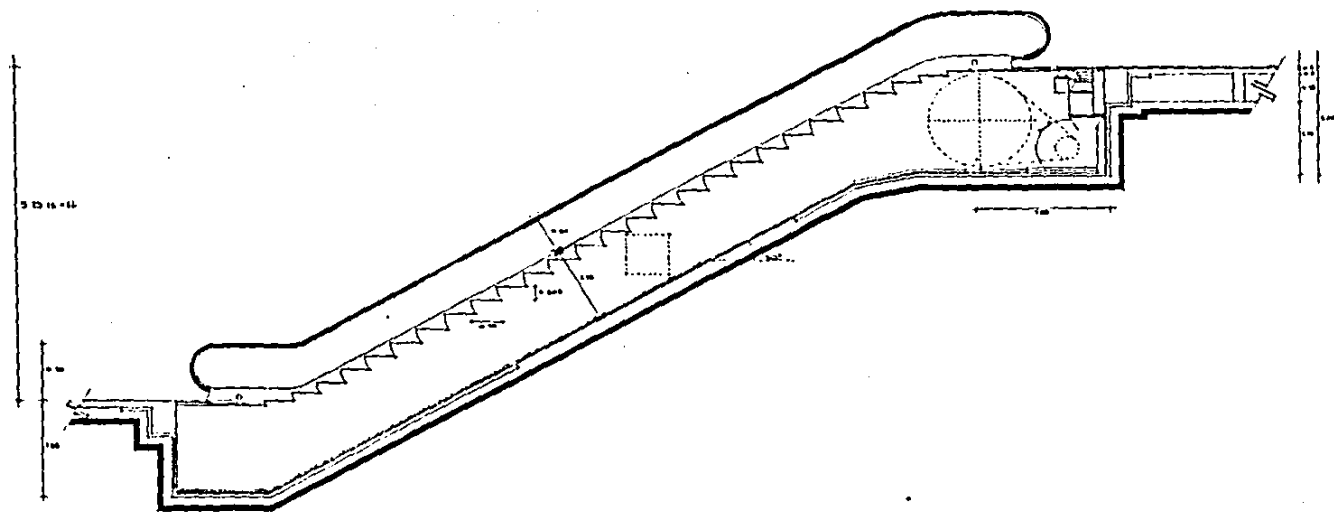
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INTERIORES S. DE R. L. DE C. V.





1732(11) • 4921 - 15 85 m.



CORTE ESCALERAS MECANICAS

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

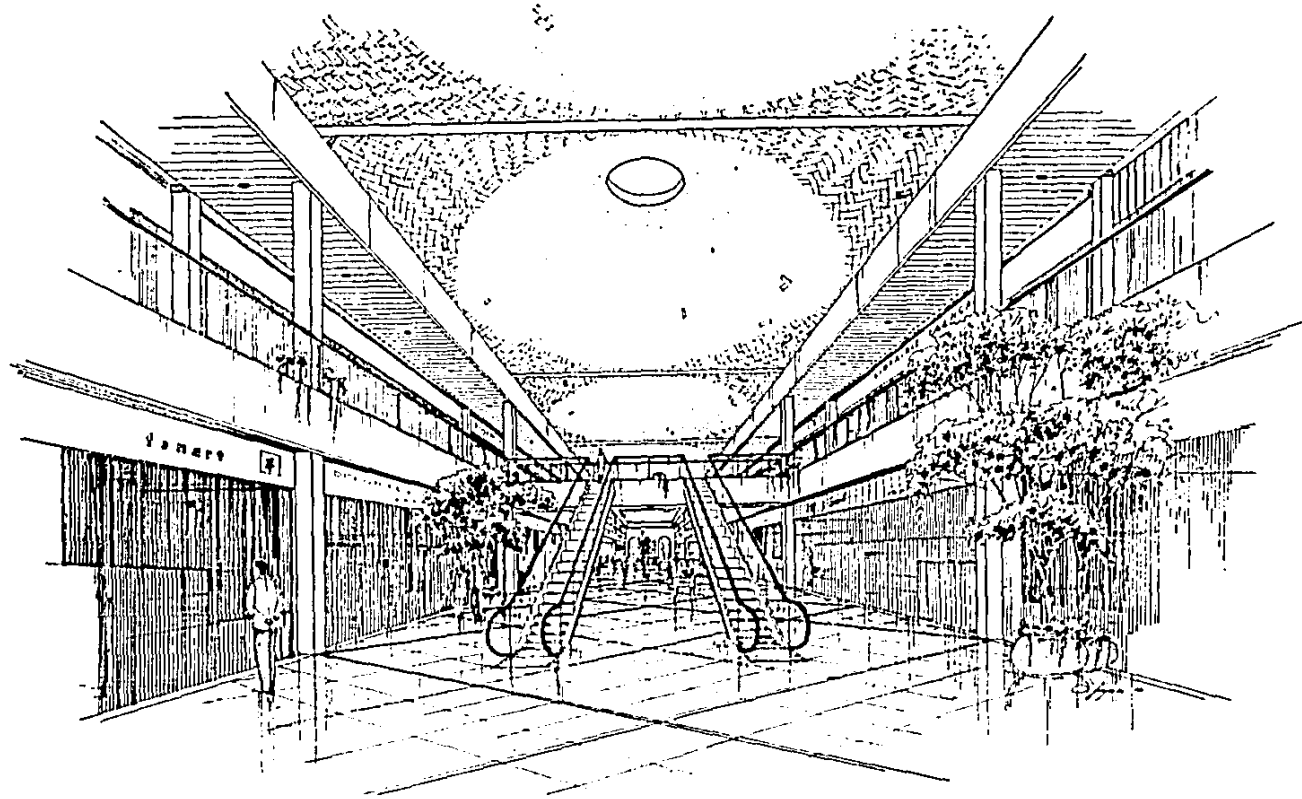
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

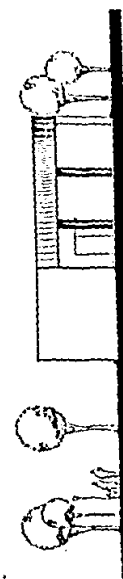
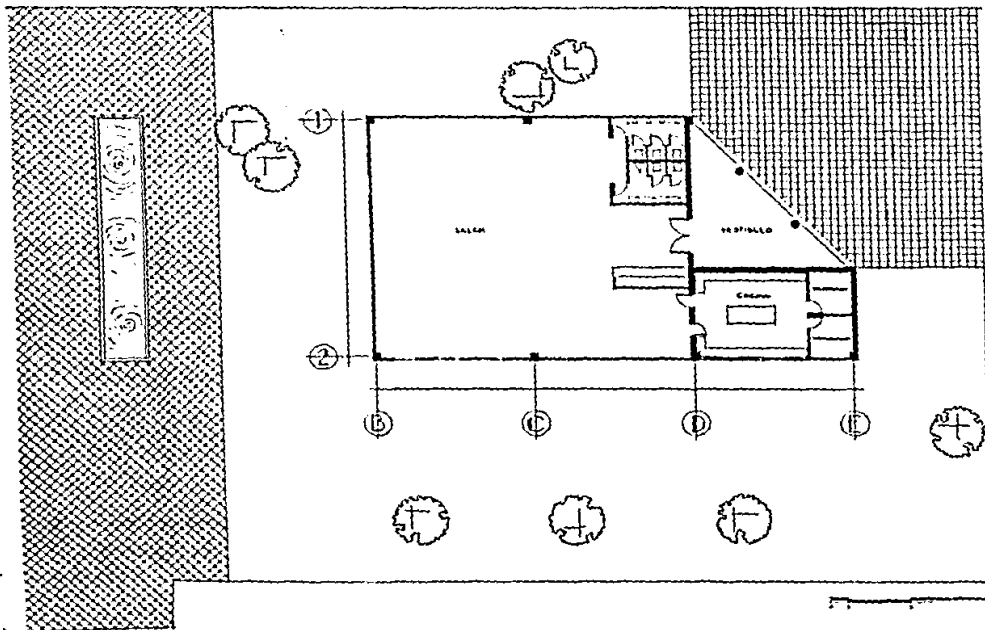
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA







FACHADAS


**PUBLICACIONAL DEL CENTRO TECNICO DE EL TIJICO**




8.0 Presupuesto.

8.1... Vivienda.

Superficie construida \_\_\_\_\_ 10,979 m<sup>2</sup>.

Costo por metro cuadrado \_\_\_\_\_ \$ 100,000.-

Costo total \_\_\_\_\_ \$ 1,097,900.-

Clave	Elementos y conceptos	%	Costo/m <sup>2</sup>	Costo Total
1...	Estructura.	18.20	18,200.-	199,817,800.-
2...	Albañilería y acabados.	36.92	36,920.-	405,344,680.-
3...	Instalaciones.	12.90	12,900.-	141,629,100.-
4...	Complementos.	13.75	13,750.-	150,961,250.-
5...	Gastos generales.	18.23	18,230.-	200,147,170.-
Total _____		100.00	100,000.-	5278,800,000.-
1...	Estructura.			
1.1...	Trab. preliminares.	2.56	465.92	5,115,335.70
1.2...	Cimentación.	17.34	3,155.88	34,648,406.50
1.3...	Super estructura.	80.10	14,572.20	160,054,057.80
Total _____		100.00	18,200.00	199,817,800.00

<b>2... Albañilería y acabados.</b>			
2.1...Muros.	24.63	9,093.40	99,836,394.70
2.2...Pisos.	28.81	10,636.65	116,779,802.30
2.3...Plafones.	4.55	1,579.86	18,443,182.90
2.4...Acabados en cubiertas.	7.03	2,595.48	28,495,731.00
2.5...Detalles y acabados.	34.98	12,914.62	141,789,569.10

---

<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>38,920.00</b>	<b>405,544,680.00</b>
--------------	---------------	------------------	-----------------------

---

<b>3... Instalaciones.</b>			
3.1...Hidráulica y sanit.	45.47	5,865.63	64,398,752.00
3.2...Eléctrica.	20.92	2,698.68	29,628,808.00
3.3...Inst. especiales.	4.93	635.97	6,982,315.00
3.4...Equipos especiales.	28.68	3,699.72	40,619,225.00

---

<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>12,900.00</b>	<b>141,629,100.00</b>
--------------	---------------	------------------	-----------------------

---

<b>4... Complementos.</b>			
4.1...Áreas exteriores.	7.55	1,038.13	11,397,574.38
4.2...Aluminio y herrería.	33.51	4,607.62	50,587,114.88
4.3...Carpintería y cerraj.	49.67	6,829.62	74,982,452.88
4.4...Vidriería.	9.47	1,302.13	14,296,030.36

---

<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>13,750.00</b>	<b>150,961,250.00</b>
--------------	---------------	------------------	-----------------------

---

<b>5... Gastos generales.</b>			
5.1...Licencias.	10.36	1,888.63	20,735,246.81
5.2...Asesorías.	4.79	873.22	9,587,049.45
5.3...Copias contratistas.	0.74	134.90	1,481,089.06
5.4...Superv. tec. y adm.	71.55	13,043.57	143,205,300.14
5.5...Imprevistos.	12.56	2,289.68	25,138,484.54

---

<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>18,230.00</b>	<b>200,147,170.00</b>
--------------	---------------	------------------	-----------------------

---

**B.2... Comercio.**Superficie construida \_\_\_\_\_ 7,500 m<sup>2</sup>.

Costo por metro cuadrado \_\_\_\_\_ \$ 150,000.-

Costo total \_\_\_\_\_ \$ 1,125,900.-

Clave	Elementos y conceptos	%	Costo/m <sup>2</sup>	Costo Total
1...	Estructura.	18.20	27,300.-	204,750,000.-
2...	Albañilería y acabados.	36.92	55,380.-	415,350,000.-
3...	Instalaciones.	12.90	19,350.-	145,125,000.-
4...	Complementos.	13.75	20,625.-	154,687,500.-
5...	Gastos generales.	18.23	27,345.-	205,087,500.-
<hr/>				
Total	_____	100.00	150,000.-	1125,000,000.-
<hr/>				
1...	Estructura.			
1.1...	Trab. preliminares.	2.56	698.88	5,241,600.00
1.2...	Cimentación.	17.34	4,733.82	35,503,650.00
1.3...	Super estructura.	80.10	21,867.30	164,004,750.00
<hr/>				
Total	_____	100.00	27,300.00	204,750,000.00

<b>2... Albañilería y acabados.</b>			
2.1...Muros.	24.63	17,640.09	102,200,705.00
2.2...Pisos.	28.81	15,954.97	119,662,335.00
2.3...Plafones.	4.55	2,519.79	18,898,425.00
2.4...Acabados en cubiertas.	7.03	3,873.21	29,199,105.00
2.5...Detalles y acabados.	34.98	19,371.92	145,289,430.00
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>55,380.00</b>	<b>415,350,000.00</b>
<b>3... Instalaciones.</b>			
3.1...Hidráulica y sanit.	45.47	8,798.45	65,988,337.50
3.2...Eléctrica.	20.92	4,048.68	30,360,150.00
3.3...Inst. especiales.	4.93	953.95	7,154,662.50
3.4...Equipos especiales.	28.68	5,549.58	41,621,850.00
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>19,350.00</b>	<b>145,125,000.00</b>
<b>4... Complementos.</b>			
4.1...Áreas exteriores.	7.55	1,557.19	11,678,906.25
4.2...Aluminio y herrería.	33.51	6,870.19	51,835,781.25
4.3...Carpintería y cerraj.	49.67	10,242.00	76,833,281.25
4.4...Vidriería.	9.47	1,953.18	14,648,906.25
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>20,625.00</b>	<b>154,687,500.00</b>
<b>5... Gastos generales.</b>			
5.1...Licencias.	10.36	2,832.94	21,247,065.00
5.2...Asesorías.	4.79	1,309.83	9,823,691.25
5.3...Copias contratistas.	0.74	202.35	1,517,647.50
5.4...Superv. tec. y adm.	71.55	19,565.35	146,740,106.25
5.5...Imprevistos.	12.56	3,434.53	25,758,990.00
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>27,345.00</b>	<b>205,087,500.00</b>

**B.3... Centro Social.**Superficie construida \_\_\_\_\_ 482 m<sup>2</sup>.

Costo por metro cuadrado \_\_\_\_\_ \$ 150,000.-

Costo total \_\_\_\_\_ \$ 72,300,000.-

Clave Elementos y conceptos	%	Costo/m <sup>2</sup>	Costo Total
1... Estructura.	18.20	27,300.-	13,158,600.-
2... Albañilería y acabados.	36.92	55,380.-	26,693,160.-
3... Instalaciones.	12.90	19,350.-	9,326,700.-
4... Complementos.	13.75	20,625.-	9,941,250.-
5... Gastos generales.	18.23	27,345.-	13,180,290.-
<b>Total</b> _____	<b>100.00</b>	<b>150,000.-</b>	<b>72,300,000.-</b>
<b>1... Estructura.</b>			
1.1...Trab. preliminares.	2.56	698.88	336,860.16
1.2...Cimentación.	17.34	4,733.82	2,281,701.24
1.3...Super estructura.	80.10	21,867.30	10,540,038.60
<b>Total</b> _____	<b>100.00</b>	<b>27,300.00</b>	<b>13,158,600.00</b>



<b>2... Albañilería y acabados.</b>			
2.1...Muros.	24.63	13,640.09	6,574,525.30
2.2...Pisos.	28.81	15,954.97	7,690,299.40
2.3...Plafones.	4.55	2,519.79	1,214,538.78
2.4...Acabados en cubiertas.	7.03	3,893.21	1,876,529.15
2.5...Detalles y acabados.	34.98	19,371.92	9,337,267.37
<hr/>			
Total	100.00	55,380.00	26,693,160.00
<hr/>			
<b>3... Instalaciones.</b>			
3.1...Hidráulica y sanit.	45.47	8,798.45	4,240,850.49
3.2...Eléctrica.	20.92	4,048.00	1,951,145.64
3.3...Inst. especiales.	4.93	953.95	459,806.31
3.4...Equipos especiales.	28.68	5,549.58	2,674,897.56
<hr/>			
Total	100.00	19,350.00	9,326,700.00
<hr/>			
<b>4... Complementos.</b>			
4.1...Áreas exteriores.	7.55	1,557.19	750,564.38
4.2...Aluminio y herrería.	33.51	6,870.19	3,331,312.87
4.3...Carpintería y cerraj.	49.67	10,242.00	4,937,818.87
4.4...Vidriería.	9.47	1,953.18	941,436.38
<hr/>			
Total	100.00	20,625.00	9,941,250.00
<hr/>			
<b>5... Gastos generales.</b>			
5.1...Licencias.	10.36	2,832.94	1,365,478.05
5.2...Asesorías.	4.79	1,309.83	631,335.89
5.3...Copias contratistas.	0.74	202.35	97,534.14
5.4...Superv. tec. y adm.	71.55	19,565.35	9,430,497.50
5.5...Imprevistos.	12.56	3,434.53	1,655,444.42
<hr/>			
Total	100.00	27,345.00	13,180,290.00

8.4... Centro Cultural.

Superficie construida \_\_\_\_\_ 2,553 m<sup>2</sup>.  
 Costo por metro cuadrado \_\_\_\_\_ \$ 150,000.-  
 Costo total \_\_\_\_\_ \$ 382,950,000.-

Clave Elementos y conceptos	%	Costo/m <sup>2</sup>	Costo Total
1... Estructura.	18.20	27,300.-	69,696,900.-
2... Albañileria y acabados.	36.92	55,380.-	141,385,140.-
3... Instalaciones.	12.90	19,350.-	49,400,550.-
4... Complementos.	13.75	20,625.-	52,655,625.-
5... Gastos generales.	18.23	27,345.-	69,811,785.-
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>150,000.-</b>	<b>382,950,000.-</b>
1... Estructura.			
1.1...Trab. preliminares.	2.56	698.88	1,784,240.-
1.2...Cimentación.	17.34	4,733.82	12,085,442.-
1.3...Super estructura.	80.10	21,867.30	55,827,218.-
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>27,300.00</b>	<b>69,696,900.-</b>

<b>2... Albañilería y acabados.</b>			
2.1...Muros.	24.63	13,640.09	34,823,159.98
2.2...Pisos.	28.81	15,954.97	40,733,058.83
2.3...Plafones.	4.55	2,519.79	6,433,023.87
2.4...Acabados en cubiertas.	7.03	3,893.21	9,939,375.34
2.5...Detalles y acabados.	34.98	19,371.92	49,456,521.97
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>55,380.00</b>	<b>141,385,140.00</b>
<b>3... Instalaciones.</b>			
3.1...Hidráulica y sanit.	45.47	8,798.45	22,462,430.08
3.2...Eléctrica.	20.92	6,048.00	10,334,595.06
3.3...Inst. especiales.	4.93	953.95	2,435,447.12
3.4...Equipos especiales.	28.68	5,549.58	14,168,077.74
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>19,350.00</b>	<b>49,400,550.00</b>
<b>4... Complementos.</b>			
4.1...Áreas exteriores.	7.55	1,557.19	3,975,499.69
4.2...Aluminio y herrería.	33.51	6,870.19	17,644,899.94
4.3...Carpintería y cerraj.	49.67	10,242.00	26,154,048.93
4.4...Vidriería.	9.47	1,953.18	4,986,487.68
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>20,625.00</b>	<b>52,655,625.00</b>
<b>5... Gastos generales.</b>			
5.1...Licencias.	10.36	2,832.94	7,232,500.93
5.2...Asesorías.	4.79	1,309.83	3,343,984.50
5.3...Copias contratistas.	0.74	202.35	516,607.20
5.4...Superv. tec. y adm.	71.55	19,565.35	49,950,332.17
5.5...Imprevistos.	12.56	3,434.53	8,768,360.20
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>27,345.00</b>	<b>69,811,785.00</b>

**8.5... Estacionamiento.**

Superficie construida \_\_\_\_\_ 6,828 m<sup>2</sup>.

Costo por metro cuadrado \_\_\_\_\_ \$ 150,000.-

Costo total \_\_\_\_\_ \$ 1,024,200,000.-

Clave Elementos y conceptos	%	Costo/m <sup>2</sup>	Costo Total
1... Estructura.	18.20	27,300.-	186,404,400.-
2... Albañilería y acabados.	36.92	55,380.-	378,134,640.-
3... Instalaciones.	12.90	19,350.-	132,121,800.-
4... Complementos.	13.75	20,625.-	140,827,500.-
5... Gastos generales.	18.23	27,345.-	186,711,660.-
<b>Total</b> _____	<b>100.00</b>	<b>150,000.-</b>	<b>1024,200,000.-</b>
<b>1... Estructura.</b>			
1.1...Trab. preliminares.	2.56	698.88	4,771,952.64
1.2...Cimentación.	17.34	4,733.82	32,322,522.96
1.3...Super estructura.	80.10	21,867.30	149,309,924.40
<b>Total</b> _____	<b>100.00</b>	<b>27,300.00</b>	<b>186,404,400.-</b>

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

<b>2... Albañilería y acabados.</b>			
2.1...Muros.	24.63	13,640.09	139,045,965.55
2.2...Pisos.	28.81	15,954.97	162,643,697.42
2.3...Plafones.	4.55	2,519.79	25,666,526.32
2.4...Acabados en cubiertas.	7.03	3,893.21	39,687,094.51
2.5...Detalles y acabados.	34.98	19,371.92	197,475,756.19
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>55,380.00</b>	<b>378,134,640.00</b>
<b>3... Instalaciones.</b>			
3.1...Hidráulica y sanit.	45.47	8,798.45	60,075,782.46
3.2...Eléctrica.	20.92	4,048.00	27,639,880.56
3.3...Inst. especiales.	4.93	953.95	6,513,604.74
3.4...Equipos especiales.	28.68	5,549.58	37,892,532.24
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>19,350.00</b>	<b>132,121,800.00</b>
<b>4... Complementos.</b>			
4.1...Áreas exteriores.	7.55	1,557.19	10,632,476.25
4.2...Aluminio y herrería.	33.51	6,870.19	47,191,295.25
4.3...Carpintería y cerraj.	49.67	10,242.00	69,949,019.25
4.4...Vidriería.	9.47	1,953.18	13,336,364.25
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>20,625.00</b>	<b>140,827,500.00</b>
<b>5... Gastos generales.</b>			
5.1...Licencias.	10.36	2,832.94	19,343,327.98
5.2...Asesorías.	4.79	1,309.83	8,943,478.52
5.3...Copias contratistas.	0.74	202.35	1,381,666.28
5.4...Superv. tec. y adm.	71.55	19,565.35	133,592,192.73
5.5...Imprevistos.	12.56	3,434.53	23,450,984.50
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>27,345.00</b>	<b>186,711,660.00</b>

9.0... Conclusiones.

"Revitalizar" no es sólo remozar fachadas, sino que implica devolverle su vitalidad interna al monumento y al tejido urbano.

El centro de nuestra ciudad no debe ser únicamente una zona de paso para compras, sino un espacio habitable, en el que las personas puedan transitar, relajarse a través de la vista y conversar, formando parte de nuevo de una comunidad.

Es importante restituirle su dignidad al habitante del centro, haciéndolo consciente de los valores de su entorno, no sólo del valor de sus monumentos, sino del valor de sus actividades y de su propia calidad de morador.

México es una Ciudad de utopías realizables, como dice el arquitecto Mario Pani, y si reunimos esfuerzos y cambiamos conceptos podemos lograrlo.

Un medio urbano bello y deleitable, no es imposible, pues nosotros somos los constructores de nuestras ciudades.

- 10.0... Bibliografía y consultas.
- 1... Paulhams Peters (Ed.)  
La Ciudad Featonal.  
Colección Arquitectura & Perspectivas.  
Editorial Gustavo Gili, S.A.  
Barcelona, 1981.
- 2... Manuel Larrosa.  
Mario Pani, Arquitecto de su época.  
U.N.A.M. Facultad de Arquitectura.  
México, 1985.
- 3... Eduardo Saad y Carlos Castellanos.  
Equipos para transporte vertical en edificios.  
Centro de Investigaciones Arquitectónicas.  
ENA UNAM.  
México, 1979.
- 4... Kevin Lynch.  
La Imagen de la Ciudad.  
Colección Punto y línea.  
Editorial Gustavo Gili, S.A.  
México, D.F. 1984.
- 5... Tesis:  
para obtener el grado de maestría en Arquitectura con  
especialidad en restauración de monumentos arquitectónicos.  
Arq. Luz Estela Collazos S.  
Arq. Blanca Victoria Amaral L.  
La decoración "Art Nouveau" como parte integral  
de la arquitectura civil en México.  
Restauración "Casa Requena".  
Escuela Nacional de Conservación, Restauración y  
Museografía "Manuel Castillo Negrete"  
México, D.F. Febrero de 1984.

- 6... Plan Parcial de Desarrollo Urbano.  
Delegación Cuauhtémoc.  
Departamento del Distrito Federal.  
México, D.F. 1987.
- 7... Archivos de la Secretaría Técnica del  
Consejo del Centro Histórico de la Cd. de México.  
Calle República de Chile no. 6, Centro.  
México, D.F.
- 8... Archivos de Centros Históricos.  
S.E.D.U.E.  
Calle Culiacán no. 123. Colonia Roma.  
México, D.F.