

00121
68

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**"INTERVENCIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA EN
LA ALAMEDA DE SANTA MARÍA LA RIBERA"**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTA

PRESENTA:

Aurora Carolina Chávez Gallardo

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

SINODALES:

Arq. Eduardo Navarro Guerrero

Arq. Fernando Campos Santoyo

Arq. Manuel Medina Ortiz

JUNIO DE 2003



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA
DE
ORIGEN

PAGINACIÓN DISCONTINUA

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Auxora Carolina Chávez Loallardo

FECHA: 2 de junio - 03

FIRMA: [Firma]

A quien en este trabajo ve de alguna manera una satisfacción personal, compartida. Gracias.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A mis papas por su paciencia y confianza;
a Cuicui y Vladi por ser un poco cómplices
y siempre amigos.

A mis maestros por ser amigos ante todo, a
mis amigos por ser además mis maestros.

Índice

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Prólogo

Introducción 3

I. Estudios Preliminares 8

1. Nota Histórica sobre Santa María la Ribera
2. Tipología Urbano Arquitectónica

II. Presentación del área de estudio a partir de sus contextos principales 27

1. Contexto Físico
2. Contexto Urbano
3. Contexto Social
4. Contexto Administrativo

III. 10 Posibles Áreas de Actuación 75

IV. Análisis formal y físico de la zona de la Alameda de Santa María la Ribera..... 85

1. La Alameda en la historia de la colonia
2. Condiciones actuales de la zona
 - 2.1 Potencial de rehabilitación en las construcciones
 - 2.2 Usos de suelo y actividades de la población
 - 2.3 Las formas de propiedad de los edificios

2.4 Los valores arquitectónicos o históricos de la edificación

3. Los problemas de la zona.

4. Las características de los vecinos, sus actitudes y sugerencias para la rehabilitación de la plaza.

V. Programa de Mejoramiento de Imagen en la Alameda de Santa María la Ribera 123

1. Necesidad de un programa de mejoramiento de la Alameda

2. Ejemplos de Programas de Mejoramiento en zonas centrales de otras ciudades del mundo

3. El Programa de Mejoramiento de Imagen de la Alameda de Santa María la Ribera

4. Propuestas de Intervenciones arquitectónicas

VI. Desarrollo arquitectónico de la propuesta seleccionada 151

1. Análisis del sitio

2. Programa arquitectónico

3. Premisas Conceptuales

4. Desarrollo Arquitectónico

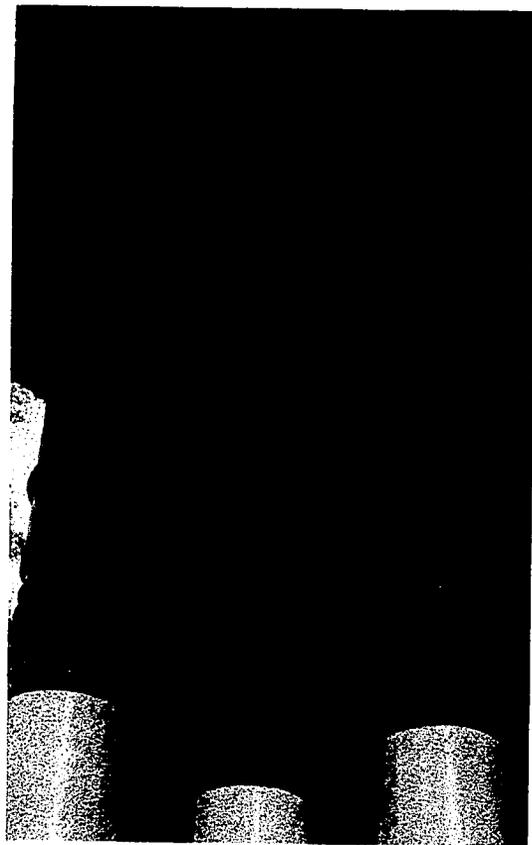
5. Instalaciones

6. Estimado de Costos Generales

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Bibliografía Consultada

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Cuando la distancia deja de ser un fin, caminar se convierte en un aprendizaje. Andar una ciudad es desarmarla, reconstruirla y mirarla hasta que ceda sus misterios.

El tiempo se percibe en ella visualmente de calle en calle, de torre en campanario o según los conjuros que en cuanto a arquitectura se vayan formando al paso.

Alejo Carpentier

En la formación de estudiosos de la Historia se dice que un estudiante deja de ser un aprendiz del oficio para convertirse en un joven historiador cuando comienza a hacerle preguntas al pasado, es decir, cuando la labor académica se convierte en interés personal y las asignaturas cursadas se vuelven herramientas de trabajo.

Seguramente cada historiador hará preguntas particulares que lo diferencien de las hechas por sus colegas, y habrá quien piense que en la elección de esos temas y en la forma en como aborde su investigación estarán impresas entre líneas sus filias y sus fobias personales.

Puedo decir que lo mismo pasa con la selección de un tema de tesis de Arquitectura. Plantear un problema a resolver es de alguna manera plantear una pregunta a responder y en esa pregunta va sin duda involucrado aquello que en una disciplina tan rica y diversa como la arquitectura ha resultado más afín con la personalidad de cada estudiante.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Aunque no podría precisar en que momento descubrí mi afinidad con el área urbano ambiental¹, si puedo decir que sucedió así gracias a la influencia de mis profesores quienes con un enfoque humanista y cercano a las disciplinas sociales me invitaron a *andar* la ciudad con "ojos de arquitecto".

Desde que elegí los cursos selectivos a los que asistiría comenzó, académicamente hablando, mi acercamiento con el área, mismo que se consolidó más adelante al recibir una invitación por parte del Arq. Alejandro Pirron para colaborar como ayudante de profesor en algunos cursos de dicha área.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A partir de ese momento, el compromiso que representa el transmitir un conocimiento a los estudiantes de la Facultad me ha llevado a tener a la ciudad como constante objeto de interés y estudio, siendo las mismas clases, su profesor titular y alumnos, fuente importante de conocimiento.

Así, el tema que he elegido para mi trabajo de tesis no podría estar relacionado con otro que la ciudad misma, lo que es comprensible si se toma en cuenta que se habita en la ciudad más grande del mundo y si además se considera que el tema pide ser analizado al presentársele como la más grande amenaza para el planeta y al mismo tiempo como el destino irremediable para la mayoría de los seres humanos.

¹ Hay que decir que hablar de área urbano ambiental obedece al hecho de que por motivos académicos en la Facultad se ha dividido a la carrera en diversas áreas de estudio, aunque en realidad todas son partes integrantes de un conjunto. Al hablar de área urbano ambiental me refiero a la forma en que la arquitectura es vista desde su interrelación con un ambiente y las personas que la habitan.

Estudiar la ciudad pide concebirla como un ente en continua transformación, de hecho se dice que la transformación cotidiana de la ciudad es el resultado de la continua evolución de la humanidad.

El desarrollo de las ciudades se ha visto como el desarrollo del hombre. Quizá por ello la vida en ciudad se ha relacionado con la idea de bienestar aunque también esa idea ha ido siempre acompañada del señalamiento de sus inconvenientes sobre todo en tiempos recientes al conocerse cifras como que el 75% de la contaminación del planeta proviene de las áreas urbanas.²

Los inconvenientes de la vida urbana han aumentado paralelamente al porcentaje de personas que viven en las ciudades y no en el campo. Mientras hace 100 años sólo el 10% de la población mundial vivía en algún centro urbano, antes de finalizar el siglo XX ya se contaba al 50% y se calcula que para la mitad de este siglo serán 8 de cada 10 los que lo hagan.³

La razón por la que a pesar de los conflictos de la vida en las grandes ciudades las personas emigran y abandonan el campo radica en la precaria situación que allí existe, por lo que las ciudades con mayor número de habitantes se están ubicando en los países más pobres.

La situación aparentemente caótica en que se encuentran las ciudades es resultado del desarrollo histórico que han tenido. En distintos momentos de la historia se ha tenido la

² Datos tomados de POWELL Kenneth, La transformación de la ciudad, Ed. L. Blume, Barcelona, España 2000.

³ *Ibíd.*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

necesidad de diseñar la ciudad ideal, y cada propuesta ha ido obedeciendo a lo que en ese momento se entiende por sociedad ideal. La ciudad utópica se ha buscado en los momentos en que se siente que no lo es, es decir, cuando enfrenta periodos de crisis.⁴

El primer momento de crisis de la vida urbana en su forma moderna fue una consecuencia de la Revolución Industrial, cuando las ciudades comenzaron a atraer masivamente a la población del campo. Aquí surgió la necesidad de tener el control sobre la nueva forma que adquirirían las ciudades que estaban siendo sometidas a bruscos cambios para los que no estaban preparadas.

El resultado fue un movimiento de protesta social agudizado, entre otras cosas, por las condiciones insalubres en los centros de trabajo y los graves problemas de hacinamiento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El final del s. XIX y la primera mitad del XX estuvieron marcados por los constantes conflictos bélicos que comenzaron con las denominadas Revoluciones Sociales y culminaron con la Segunda Guerra Mundial. Estos conflictos influyeron también en la idea que se tenía de la ciudad pero sobre todo en lo que se buscaría a partir de ese momento que una metrópoli satisficiera.

Los avances tecnológicos de la época llevaron a formarse la idea de la *automatización* de la vida. Todo debía estar planeado, había "un lugar para cada cosa y cada cosa en su lugar".

⁴ La literatura sobre ciudades ideales ha acompañado quizá la historia de las ciudades mismas, la encontramos en la descripción bíblica del paraíso terrenal, en los Diálogos de Platón, en el pensamiento milenarista de Joaquín de Fiore, en las ideas renacentistas de Thomas Moro y Erasmo de Rotterdam y para la Revolución Industrial podríamos citar a Morelly, Michel Foucault, F.L. Aubry, D. Veirasse entre otros.

Estos cambios se reflejaban en las nuevas propuestas arquitectónicas que pugnaban por un funcionalismo total que abarcaba incluso el diseño de mobiliario multifuncional que hacía la vida más *práctica*.

Las ideas urbanísticas del momento, agrupadas en el denominado *movimiento moderno*, encabezado primordialmente por Le Corbusier⁵, apostaban por una total planificación, concebían la ciudad como una máquina que debía funcionar con total precisión.

Aunque la mayoría de estos planteamientos quedaron solo en manifiestos literarios, ya que en contados casos un urbanista tuvo en sus manos la planeación total de una ciudad, estas ideas tuvieron sus repercusiones en las políticas de las ciudades de posguerra que consistieron en la división de la urbe en zonas y la consecuente dispersión de la actividad.

Se consideraba que la reducción de la densidad poblacional era la respuesta a todos los problemas a los que se enfrentaba la humanidad "desde la tuberculosis hasta los prejuicios sociales", es decir planteaban la necesidad de pequeños núcleos controlables y totalmente planificables aislados del conjunto y protegidos del caos exterior.

Esto derivó en el surgimiento de nuevos modelos de ciudad que en realidad fueron anexos que se hacían a las ya existentes. Entre ellos encontramos por ejemplo las Ciudades Jardín, las Ciudades Satélite o algunos enclaves concebidos como unidades habitacionales.

⁵ El Arquitecto Suizo Le Corbusier también se agrega a la lista de los escritores sobre utopías urbanísticas, siendo sus escritos los más representativos del movimiento moderno. Véase "La ville radiieuse".

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Estas zonas que, como ya se dijo, se insertaron en un sistema pre-existente denominado ciudad tradicional, atraieron hacia ellas la atención de profesionistas y habitantes dejando a las áreas centrales abandonadas. Esto fue provocado no solo por el interés que los nuevos núcleos despertaban sino también por el "desprecio" que se sentía por esas zonas antiguas carentes de planeación y aparentemente incontrolables.

Las consecuencias fueron lamentables, se crearon un sin fin de ciudades dormitorio y suburbios periféricos, los centros de las ciudades fueron abandonados y peor aún con el diseño de estas nuevas zonas, se desalentó la coincidencia de las personas en los espacios públicos eliminando la discusión comunitaria de los valores sociales por lo que los habitantes urbanos perdieron las destrezas necesarias para abordar y resolver problemas comunes.⁶

Ante este nuevo momento crítico, en que la naturaleza impredecible del hombre demostró no poder habitar mecánicamente un espacio, quedó de manifiesto también que los hombres no se vuelven buenos siguiendo buenas órdenes o buenos planes, "el gran secreto de una buena ciudad es que brinde a la gente la oportunidad de hacerse responsable de sus actos en una sociedad históricamente imprevisible, no en un mundo onírico de armonía y orden preestablecido".⁷

Así ante la pérdida de la confianza en las grandes utopías y en el "progreso" de la arquitectura los urbanistas y arquitectos han optado por un análisis de la urbe como un sistema complejo.

⁶ BAUMAN Zygmunt, *La Globalización. Consecuencias humanas*, FCE, Buenos Aires, Argentina, 1999. Pág 62

⁷ *Ibidem* pág. 63

Examinar la ciudad bajo este nuevo concepto implica un replanteamiento de los métodos tradicionales de análisis urbano, ya que el objeto a estudiar ya no es aquel aparentemente predecible sino por el contrario lo encontramos sometido a condiciones extremas, no controlables que se ven reflejadas en un aparente caos de la morfología megalopolitana.

Para entender este "caos morfológico" del que hablamos hay que atender a las consecuencias que la división en zonas y el establecimiento de áreas controladas trajeron.

Estas zonas no atendieron a las necesidades complejas del hombre ya que le ofrecieron únicamente vivienda, y al no tener una conceptualización integral del problema llevaron a la periferia suburbios que, más que ser una solución viable, representaron una exportación de los problemas del centro hacia los extremos de la ciudad.

Por otro lado, el hecho de aislar espacialmente a los habitantes pertenecientes a las clases media y alta, fragmentó al conjunto y se generaron grupos opuestos incapaces de interrelacionar entre ellos.

Así tenemos a otro grupo, no privilegiado, sin condiciones para salir de la ciudad y que como respuesta, generó también áreas reservadas pero al interior de la urbe, zonas que quedaban señaladas por el establecimiento de códigos particulares como el graffiti, la vestimenta, el modo de hablar, etc., y en las que, además, "el otro" no era bienvenido.

La fragmentación de la ciudad en zonas no sólo provocó la desarticulación y el no funcionamiento como conjunto, sino que además generó que las áreas que deberían servir

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

como espacios de comunicación se convirtieran en áreas desérticas de las que nadie era responsable.

Buscando soluciones para abatir la inseguridad se ha legitimado la creación de estas zonas cerradas en donde se renuncia incluso a derechos ciudadanos básicos, como la seguridad proporcionada por el Estado, el libre tránsito, etc.

Si establecemos como premisa que el interés debe ser integrar a las distintas partes en un todo armónico, el diseño urbano puede ser un factor de desbloqueo generando nuevos espacios públicos que rescaten la vida en comunidad.

Por ello, el nuevo enfoque del análisis urbano debe partir de un cambio en la concepción de lo deseable. El "moderno" ideal de la homogenización controlable y predecible debe cambiarse por una revaloración de la diversidad y la heterogeneidad como principal fuente de materia prima.

En este sentido la aceptación de la diversidad, la reafirmación de la heterogeneidad de la vida ciudadana es lo que define los nuevos preceptos de la arquitectura urbana, así se ha creado un nuevo concepto: el de los "usos del desorden."⁸

Vale la pena atender a los procesos de recuperación de las ciudades que han tenido lugar en otros países con problemáticas similares. Habrá que poner especial atención a los ejemplos

⁸ Concepto citado por Zygmunt Bauman (BAUMAN, op cit, pág. 62) en que refiere a Richard Sennett, *Uses of Disorder: Personal Identity and City Life*, Londres, Faber & Faber 1996.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Europeos, ya que quizá la falta de espacio para establecer nuevos centros urbanos ha hecho que se avoquen principalmente al reciclamiento de los espacios existentes, situación a la que debemos atender ante nuestra falta de recursos no solo espaciales sino económicos.

Aun sabiendo lo útil que sería hacer un estudio de los casos que ejemplificaran lo anterior, en este espacio me limito a mencionar como ejemplos la regeneración urbana de Barcelona durante los noventa, el programa inglés de Urban Task Force que ha buscado detener la decadencia de las ciudades post industriales y la cultura de concursos de ideas para la planeación y saneación urbana en pequeños pasos practicada por los alemanes.⁹

Lo más importante de voltear a ver estos modelos es observar como en ellos encontramos una cultura urbana de rescate de las contradicciones y una postura de respeto a la multifacética herencia del pasado.

El éxito de estos ejemplos tiene que ver con la concepción compleja del problema, ya que cuando ha sido solo la arquitectura la que ha asumido el papel de planificadora el resultado no ha sido plenamente satisfactorio.

Si se atiende a las conclusiones que se desprenden de los planes de regeneración de los casos citados, podemos ver que se dice que para que una zona se regenere requiere, además de la intervención en sus espacios físicos, de políticas para mejorar el nivel de vida de la zona que van desde la creación de empleos y el combate a la inseguridad hasta organizar eventos culturales para revitalizar la zona.

⁹ En el desarrollo del trabajo se amplía el análisis de algunos ejemplos de intervención aquí citados. (ver cap. V)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por ello no debe olvidarse que la planificación urbana es una actividad multidisciplinaria en la que el arquitecto toma parte pero que requiere de la intervención de sociólogos, geógrafos, políticos, etc., para que la intervención urbana se realice de manera integral.

El material con el que el arquitecto trabaja es finalmente la forma, y es a ella a quien puede intervenir plenamente, aunque hay que decir que existe una interrelación en la que la intervención en la forma influye en las funciones urbanas y viceversa, la forma debiera ser resultado, entre otras cosas, de las políticas establecidas para un lugar determinado.

Esto no debe llevar a depreciar la labor arquitectónica en las intervenciones urbanas. La forma, es decir, la imagen urbana, es un factor determinante en la vida de la ciudad, ya que es el medio por el cual los habitantes perciben su entorno, y es en función de ella como establecerán una relación de rechazo o aceptación por el lugar que habitan¹⁰.

También hay que decir que para poder comprender y aprender del "caos urbano" al que antes hacíamos referencia, hay que saber ver y entender la imagen urbana de la ciudad. Los problemas en cuanto a imagen urbana, deben ser percibidos no sólo por los arquitectos sino por todos los habitantes, ya que solo así su recuperación se convierte en necesidad colectiva.

La arquitectura como instrumento de recuperación de la ciudad ha demostrado su valor tanto a pequeña como a gran escala, se ha visto como los nuevos edificios pueden dar una

¹⁰ Ver "Desamores a la Ciudad. Satélites y Enclaves", por Peter Krieger, en ponencias del XXIII Coloquio Internacional de Historia del Arte, Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM, 2001

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

forma clara a espacios no resueltos previamente y como la intervención en espacios pre-existentes puede darles una nueva etapa útil. Esto cuando las intervenciones han sido resultado de una propuesta integral a nivel urbano.

Nuestra ciudad, a la que alguien ha definido como un conjunto de ciudades, debe ser entendida en su complejidad y heterogeneidad. Para abordarla se debe pensar en la realización de un conjunto de pequeños estudios que sin perder de vista al conjunto permitan la comprensión de la problemática específica que se presenta.

El enfoque de estos estudios debe, como ya se dijo, atender a la situación de desorden aparente que su paisaje urbano presenta y permitir que las estrategias de planeación urbano arquitectónica en que deriven aprovechen ese caos convirtiéndolo en un "caos creativo".¹¹

Si tomamos en cuenta que por las condiciones actuales de la ciudad encontramos que su dinámica se reduce al traslado que las personas hacen de sus viviendas a sus centros de trabajo o estudio, encontramos que un ciudadano común vive de su ciudad, el área específica de su trabajo y la de su vivienda, atraviesa otras mas en su recorrido y el resto solo es visitada si se requiere en alguna ocasión aislada.

Se cree que el proceso de globalización permitirá a cierto grupo de personas no tener que desplazarse, ya que gracias a los avances de la tecnología podrán atender casi todas sus actividades desde su hogar.

¹¹ El concepto "caos creativo" como algunas ideas aquí expresadas aparecen en KRIEGER, Peter. ¿Qué futuro? Perspectivas para la Ciudad de México en Bitácora Núm 8, revista de la Facultad de Arquitectura, UNAM, oct-dic 2002

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Pero si bien esta situación podrá vivirla una pequeña elite, la contraparte implica que la mayoría quede como resultado atada a su localidad, pero ahora en situación de desventaja.

En este sentido se es más privilegiado en la medida que menos tiempo se invierta en el transporte. La situación ideal será aquella en que los centros de trabajo están cercanos en tiempo a las viviendas, lo que requiere de una mejora en el sistema de transporte.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por otro lado los largos desplazamientos impiden destinar tiempo a la recreación y el esparcimiento, lo que afecta tanto el nivel de bienestar del individuo como el desarrollo económico de la ciudad.

Las opciones existentes de espacios recreativos que se le presentan a los habitantes persisten en el esquema de los grandes recorridos. Existen Plazas Comerciales que concentran servicios y comercios a los que los habitantes asisten en ocasiones por el esfuerzo que esto implica.

Así podemos pensar que al realizar alguno de los estudios de áreas específicas a los que hacíamos referencia, se debe contemplar la necesidad de vincularlos con el resto de la ciudad al mismo tiempo que consolidarlos como núcleos capaces de ofrecer a sus habitantes los servicios que le eviten grandes desplazamientos.

Lo anterior recordando siempre que se requiere de un grupo interdisciplinario del cual el arquitecto forma parte esencial.

De ahí que el presente trabajo represente un esfuerzo por acercarse a la metodología para realizar una propuesta de mejoramiento de un barrio con potencial de reutilización de sus espacios como podría ser, entre muchos otros, la colonia Santa María la Ribera.

Se trata de una colonia de gran tradición en la ciudad que enfrenta un proceso de abandono y deterioro de sus edificios que se ha agravado con el tiempo; si bien su problemática tiene que ver con diversos factores como la inseguridad, el desempleo, etc., es en su imagen urbana donde se percibe el malestar principal.

La presencia de inmuebles dotados de servicios y abandonados se presenta como una contradicción ante la falta de viviendas en toda la ciudad. De no realizar una acción en estos espacios el proceso de degradación continuaría avanzando hasta llegar a ser irrecuperables.

La propuesta de mejoramiento de imagen que se plantea abarca el área central de la colonia: la alameda y los edificios que conforman su perímetro. El alcance quedó limitado a la intervención en sus espacios físicos, en atención a lo ya expuesto anteriormente.

La Alameda de la colonia ha sido característicamente el lugar de esparcimiento de la colonia. En su origen se planteó como una plaza tradicional en la que estarían presentes servicios como el mercado y la iglesia, además de algunas viviendas.

Por el proceso de crecimiento de la colonia, estos espacios no llegaron a construirse, en cambio se construyó el museo de geología y se instaló el kiosco morisco. Más tarde se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

WCO 21237
SERVICIO DE ALAY

abrieron el cine Majestic y el Teatro Bernardo García hoy desaparecidos. En su lugar se construyó la Plaza Santa María, centro comercial que combina su uso con viviendas.

Además de las viviendas que se encuentran en el perímetro, se han incorporado centros educativos de todos los niveles, siendo este el equipamiento más importante de la zona.

Se dice que el diseño de una plaza es el resultado de las actividades que ahí se realizan¹², la Alameda de la colonia no presenta una definición clara en este sentido ya que, si bien presenta espacios de atracción, no ofrece los servicios que permitan la permanencia de los usuarios.

Quizá por ello es que encontramos inmuebles valorados como patrimonio abandonados, y en general un estado de deterioro grave. Lo anterior repercute en los niveles de inseguridad y en la percepción de la imagen urbana, que como ya dijimos es factor decisivo para la actitud que los habitantes tomen para con el lugar.

A pesar de este estado de deterioro, la zona presenta cierta vitalidad ya que es visitada por los habitantes de la zona y alrededores de la colonia. La colonia presenta el potencial para ser un espacio de atracción y de servicios, ya que cuenta con una gran variedad de servicios que atraen a los habitantes de la zona y alrededores. El espacio urbano se caracteriza por su estructura de calles que se organiza en torno a la plaza central.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Para concluir el trabajo se ha desarrollado una propuesta arquitectónica en la que de alguna manera se manifiesta una postura en cuanto al uso de suelo y a las políticas de desarrollo, aspectos no tocados en este trabajo por los alcances previamente establecidos, pero que por tratarse de un ejercicio académico se han tocado, sin dejar de mencionar que el establecimiento de políticas de este tipo debe ser resultado de un estudio multidisciplinario.

El planteamiento del presente trabajo difiere de la propuesta de las autoridades en cuanto a repoblar la colonia con viviendas de interés social, esto por considerar que por un lado, estos espacios requieren de recursos económicos para su mantenimiento y por otro la densificación puede llevar a un nuevo proceso de abandono por parte de los habitantes actuales.

Se plantea para este ejercicio un edificio multifuncional que permita a sus propietarios contar en un solo espacio con un lugar de vivienda y trabajo conjunto. Se ha pensado en artistas gráficos atendiendo a la tradición cultural de la colonia que contarían además con un espacio de exposición y venta de sus obras con lo que además ofrecen un área de vinculación con la plaza al ofrecerle servicios como la cafetería.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

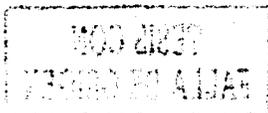
Como podrá verse la complejidad del tema y la riqueza del lugar implicarían muchas más medidas de actuación que la que este trabajo ofrece, pero la limitación de tiempo y la imposibilidad de cubrir alcances más complejos llevan a que así se concluya, pensando que este sea solo un primer acercamiento al tema.

Con el anhelo de que el presente trabajo sirva a otros compañeros interesados en las intervenciones urbanas o en la colonia Santa María la Ribera, queda aquí el resultado del esfuerzo final de este primer paso dentro del camino que he decidido seguir que es la arquitectura.

Finalmente quisiera agradecer al Mtro. Alejandro Pirron y al Arq. Fernando Campos el tiempo, el esfuerzo y el interés puesto en este trabajo, el no dejarme desistir y el considerarlo un logro personal. En verdad muchas gracias.

México, DF, Junio de 2003

Aurora Carolina Chávez Gallardo



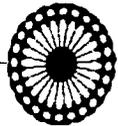
*novedad de hoy y ruina de pasado mañana,
enterrada y resucitada cada día...*

*la ciudad enorme que nos sueña a todos y que todos
hacemos y deshacemos y rehacemos mientras soñamos,*

*la ciudad que todos soñamos y que cambia sin cesar
mientras soñamos...*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Introducción



100 WEST
MICHIGAN AVE

Introducción

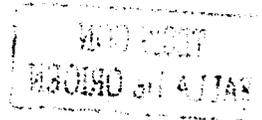
La realización del presente trabajo ha tenido como principal objetivo inquirir en la metodología que se debe seguir para obtener la imagen objetivo de una propuesta de mejoramiento de imagen urbana de una zona deteriorada de la Ciudad de México.

La obtención de esa propuesta estará regida por el establecimiento de diversas premisas que obedecen a un concepto general que rige todo el trabajo y que es el aprovechamiento del "caos creativo" que la zona ofrece optimizando todos los recursos disponibles y planteando cuando sea necesaria la intervención lógica de elementos contemporáneos.

La misión de esta propuesta de intervención urbana, además de su repercusión inmediata en beneficio de sus habitantes, será contribuir a la rearticulación de los componentes de la ciudad regresándole a sus habitantes algunos de los espacios públicos que perdió con las políticas urbanas de las décadas pasadas.

Buscando tener las condiciones óptimas de trabajo, para este análisis se buscó que el área de estudio fuera seleccionada según el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1) Presentar entre su problemática aspectos que pudieran ser enmarcados desde una perspectiva urbano arquitectónica.



2) Conformar por si misma una zona delimitada, es decir, sus límites deberían ser claros y habría de tener características específicas que la identificaran de otras zonas vecinas.

3) Al buscarse el aprovechamiento de los recursos existentes, éstos debían presentar condiciones que los convirtieran en materia prima con la que trabajar. La zona debía contener algún elemento de identificación urbana y sus componentes debían presentar ciertas condiciones de valor histórico o calidad arquitectónica.

Así, por su importancia histórica, por la riqueza de sus espacios urbanos y arquitectónicos y porque gracias a su desarrollo histórico es un espacio perfectamente definido e identificable respecto al resto de la ciudad se seleccionó a la colonia Santa María la Ribera como área de trabajo.

Se trata además de una zona que, aunque presenta una problemática muy compleja, es la ruptura visual la que más llama la atención de sus habitantes.

El estudio de los antecedentes históricos de la colonia fue realizado en el primer capítulo, cuyo contenido principal es una nota histórica y un análisis de la tipología tradicional existente en la zona.

El segundo capítulo centra su atención en analizar la colonia en sus potenciales y limitaciones a partir de cuatro aspectos fundamentales: los contextos físico, social, urbano y administrativo.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Con este análisis se buscó tener un diagnóstico de los principales problemas de la colonia y cuales de ellos podían ser del ámbito de lo arquitectónico, así se establecieron 10 posibles áreas de actuación, que quedan descritas en el capítulo III.

El capítulo IV concentra su atención en el área de actuación seleccionada; se hace un análisis de las principales características de la zona, como son su delimitación física, su importancia dentro del desarrollo histórico de la colonia y sus condiciones actuales. Además se describe cuales son las actitudes de los vecinos de la zona ante una intervención de mejoramiento de la zona.

El capítulo V se centra en la Propuesta de Mejoramiento de la Alameda, comenzando por señalar la conveniencia de realizar la propuesta, en seguida se hace un análisis de algunos ejemplos de programas de mejoramiento en zonas centrales de otras partes del mundo y finalmente se describen los tipos de actuación y las estrategias a seguir en el programa.

Como conclusión de la primera parte de este trabajo se enlistan las posibles intervenciones arquitectónicas a realizar y se selecciona una de ellas para realizar la siguiente parte del trabajo.

Así el último capítulo se destina al desarrollo arquitectónico de la acción seleccionada, comenzando por la obtención del programa arquitectónico, seguido del estableciendo las premisas conceptuales y del desarrollo del proyecto en sus aspectos arquitectónico y técnico.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

NOO PIRET
FIDELITY PLAN

*... estamos en la ciudad, no podemos salir de ella sin caer
en otra, idéntica aunque sea distinta,*

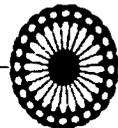
*hablo de la ciudad inmensa, realidad diaria hecha de dos
palabras: los otros,*

*y en cada uno de ellos hay un yo cercenado de un
nosotros, un yo a la deriva.....*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo I

Estudios Preliminares



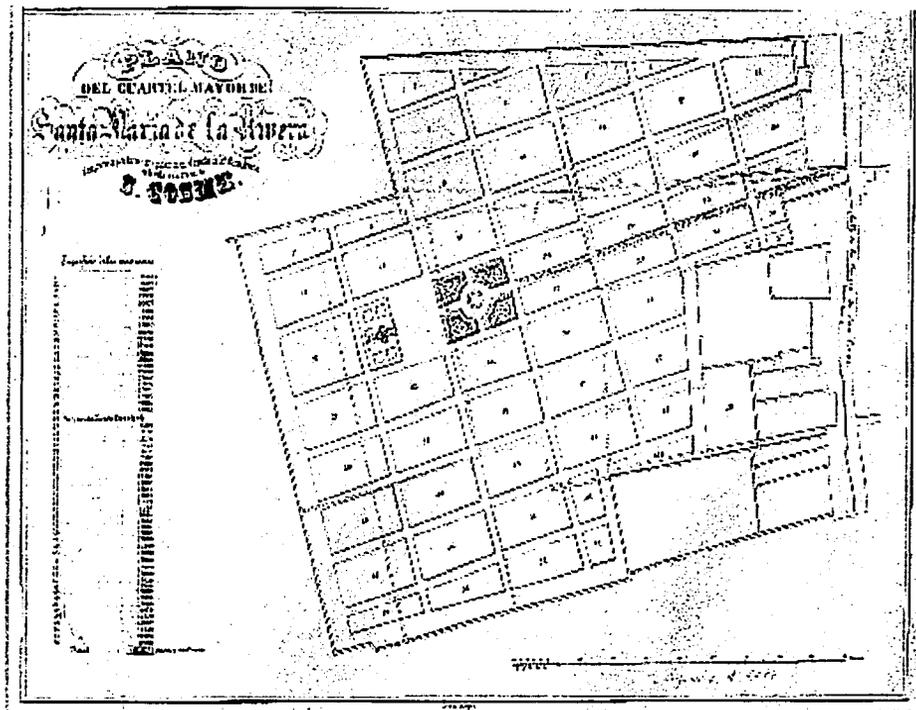
PROPERTY
MICHIGAN STATE UNIVERSITY

I. Estudios Preliminares

1. Nota Histórica sobre Santa María la Ribera

La colonia Santa María la Ribera se funda en 1859, cuando el Sr. Estanislao Flores y su familia adquieren algunos terrenos y forman la primer sociedad inmobiliaria del país poniendo a la venta lotes fraccionados que pertenecían a los ranchos "Los Cuartos," "Santa María" y "Anzures."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



- (1) Plano del Cuartel Mayor de Santa María la Ribera, presentado por la inmobiliaria Flores Hermanos para obtener el permiso de fraccionamiento y venta de los lotes que aquí se aprecian. Se puede observar el planteamiento de traza ortogonal, la ubicación de la Alameda y la presencia de una iglesia que no llegó a construirse.



2. Casa de los Mascarones, construida como casa de veraneo de los Condes del Valle de Orizaba, actualmente propiedad de la UNAM.

Estos ranchos se asentaban sobre terrenos producto de la desecación del lago efectuada durante el virreinato. Desde aquel momento estos terrenos habían sido ocupados por huertas y algunas casas de veraneo, como la Casa de los Mascarones(2) que todavía se encuentra sobre la Ribera de San Cosme.

Más tarde, durante la Reforma, con las leyes de desamortización y supresión de mayorazgos estos terrenos que permanecían improductivos fueron fraccionados y vendidos.

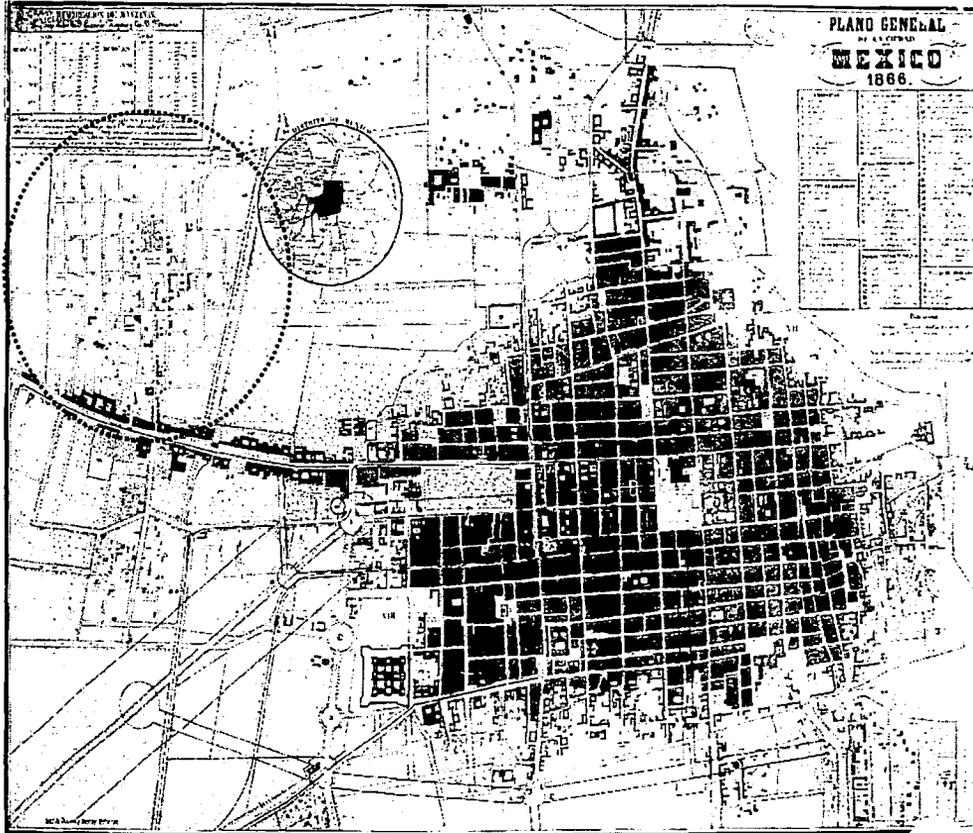
Esto permitió a la ciudad crecer y ofrecer nuevos espacios distintos a los localizados en el centro que comenzaban a deteriorarse y saturarse.

El crecimiento de la ciudad se dio hacia el lado poniente y norte por presentar mejores condiciones que el oriente afectado por el salitre, la aridez, las inundaciones y la presencia del gran desagüe.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Así la colonia comenzó a ser poblada en 1861, los terrenos habían sido comprados por personas de clase media, quienes contaron con condiciones de venta muy favorables. Los lotes tipo fueron de entre 900 y 1500 m².

Es en 1866 cuando aparece por primera vez en un plano de la Ciudad la traza de Santa María la Ribera. En este plano se observan 53 manzanas de distintas dimensiones, limitadas por la Calzada Heliotropos y la Ribera de San Cosme en el sentido norte - sur y por las avenidas Paseo de la Verónica e Insurgentes en el sentido Oriente - Poniente.



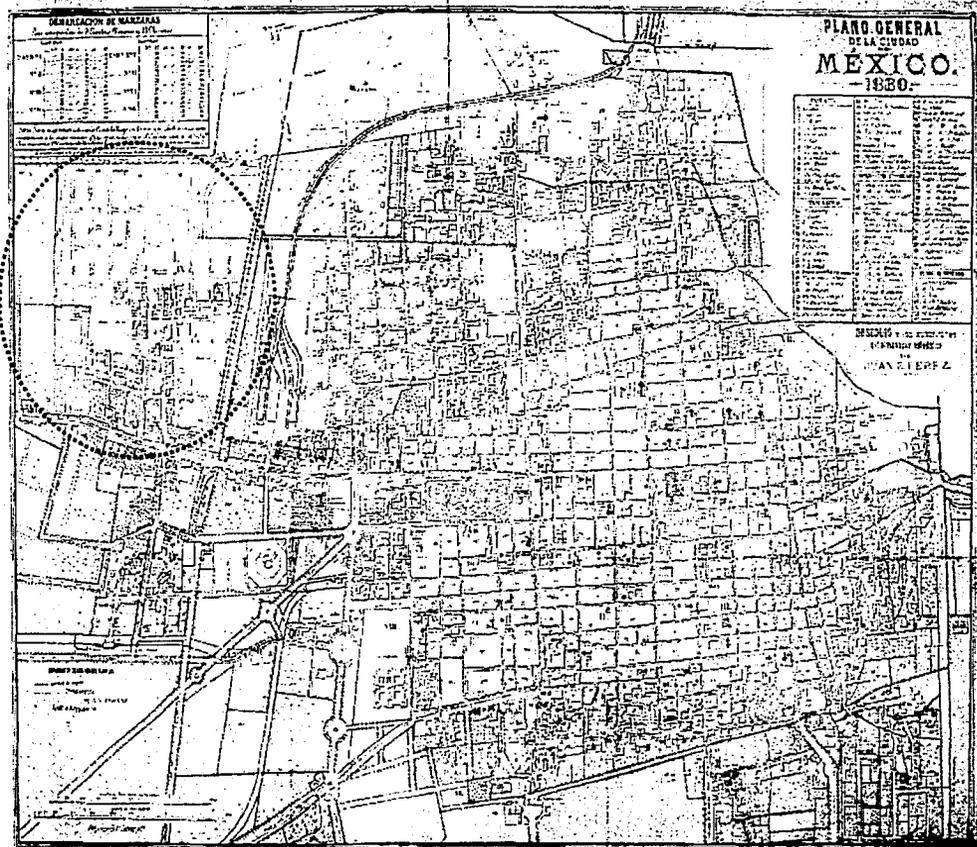
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

← (3) Plano de 1866 donde aparece por primera vez la traza de la colonia. Se pueden apreciar poco más de 100 casas en obra, además la Alameda aparece nombrada como plaza del mercado aunque este nunca se construyó en ese lugar. Para ese momento la colonia ya había absorbido otras como la de los Azulejos.

Para 1880, según el padrón de habitantes, había en Santa María la Ribera 3372 habitantes, contaba con 81 pozos y existía ganado todavía en algunos terrenos. Funcionaba el mercado de la Dalia y una gran cantidad de pequeños comercios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4. Plano General de la Ciudad de México de 1880, se puede observar un mayor número de construcciones y como se observa la población se concentró en un principio sobre la Ribera de San Cosme, la calle Santa María la Ribera y en torno a la Alameda.



El ritmo de crecimiento de la colonia se vio detenido por la falta de dotación de servicios, aunque los propios vecinos hicieron obras y gestiones para instalar drenaje, fuentes, embaquetado, etc.(5)

Para 1890 la colonia contaba ya con casi todos los servicios, exceptuando la pavimentación que llegó hasta 1950. En este año fue cambiada la nomenclatura de las calles medida que más tarde fue revocada por intervención de los vecinos que para ese momento sumaban 6 mil habitantes.

Durante los primeros años del siglo XX se construyeron en la colonia sus más importantes edificios como fueron el Museo del Chopo y el de Geología, además fue instalado en la Alameda el Kiosco Morisco(6) que desde entonces ha sido el símbolo de la colonia. Para 1910 la colonia contaba con 73 manzanas que fueron el resultado de subdivisiones hechas a las originales ya que los límites de 1859 fueron conservados.

Durante la década de los 20's se da un fenómeno importante de emigración hacia la ciudad. La colonia alcanza su pleno desarrollo y comienza un periodo de crecimiento paulatino.

En las siguientes décadas la actividad económica generada por la Segunda Guerra Mundial y los avances tecnológicos del momento trajeron consigo la construcción de nuevas viviendas de características más económicas y "modernas" en otras zonas de la ciudad (7).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



5. Al no recibir la dotación de servicios por parte de las autoridades y fraccionadores los vecinos se organizaron y por si mismos realizan obras de pavimentación. En la foto la calle de Olivo en 1930, misma que desapareció con la ampliación de la Av de los Insurgentes



6. Vista del kiosco y el monumento a Miguel Hidalgo en su posición original



7. Vista de la calle Santa María la Ribera en 1950

Así el crecimiento de la ciudad se orientó hacia otras zonas dejando rezagadas a las centrales como la Santa María la Ribera.

Por otro lado el fenómeno de rentas congeladas provocó que gracias a las bajas rentas los inmuebles sufrieran un importante hacinamiento que deterioró el nivel de vida de las familias que habitaban las viviendas unifamiliares, muchas de las cuales emigraron dejando un buen número de inmuebles abandonados.



8. La construcción de nuevas viviendas empleando el concreto armado como material principal, trajo un cambio importante en el partido arquitectónico hasta entonces conformado por un patio central, y representó además una opción más económica de vivienda para la clase media.

Los multifamiliares sufrieron un gran deterioro ya que además del problema de hacinamiento sus propietarios dejaron de darles mantenimiento al no obtener recursos por su arrendamiento. Así los edificios que no fueron abandonados comenzaron a hacerse inhabitables por falta de mantenimiento.

Por lo anterior en esos años cambió de manera decisiva el rumbo de crecimiento de la colonia, en este momento se inicia su transformación y de alguna manera la pérdida de su concepto original. Durante las siguientes décadas la situación se fue agudizando por la falta de atención por parte de las autoridades.

En la década de los 70 se amplió la calle Alzate, convirtiéndola en eje vial. Con esta acción se realizó una fractura a la colonia. Se demolieron todas las construcciones de la acera norte dejándola sin fachadas y las de la acera sur se vieron súbitamente expuestas a una vialidad de alto flujo vehicular.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con el sismo de 1985 algunas construcciones vieron agudizados sus problemas estructurales por lo que fue necesario el derrumbe de algunos inmuebles, pero la mayoría se mantuvo en buenas condiciones incluso algunos de ellos fueron invadidos por organizaciones de damnificados. Esto trajo consigo la constitución de una organización vecinal que ha ido consolidándose con el tiempo.



Durante la década de los 90 surgió un interés vecinal por recuperar los espacios abandonados, ya que muchos de ellos habían sido tomados por bandas delictivas como refugios o bodegas.

9. Muchas de las construcciones originales se encuentran en grave deterioro. Han sufrido los daños causados por el abandono, los sismos, además de afectaciones externas como la ampliación de ejes viales.

A pesar de que se han realizado algunas acciones particulares, como el rescate de algunos inmuebles, el número de construcciones en malas condiciones es muy grande.

Por ello en 1998 las autoridades del gobierno de la ciudad comenzaron a realizar levantamientos y consultas con los habitantes con el fin de realizar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que abarcaría las colonias Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes.



10. Algunos inmuebles han sido restaurados ya sea por organizaciones vecinales o por organismos encargados de creación de vivienda.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



11. Fachada característica de las viviendas de Santa María la Ribera.

2. Tipología Urbano Arquitectónica

Santa María la Ribera alberga principalmente casas habitación, un buen número de ellas fueron construidas entre finales del siglo XIX y principios del XX. Estas viviendas nos ofrecen un paisaje muy uniforme debido a que en sus orígenes la colonia fue habitada por personas de clase media que construyeron en su mayoría las tradicionales casas mexicanas.

En los años cercanos a la fundación de la colonia las casas que se construyeron fueron en su mayoría unifamiliares y en número menor multifamiliares. Estas viviendas se ubicaron inicialmente en torno a la Alameda y sobre la Ribera de San Cosme.



12. Uso del patio en la primera época de la colonia.

Sus características arquitectónicas, partido y diseño de fachadas, marcaron la pauta de la configuración espacial y de la imagen urbana que tendría toda la colonia.

Este tipo de construcciones se puede calificar "de vernácula y popular, porque evolucionó sin la participación de profesionales, arquitectos o ingenieros, hasta principios de siglo cuando comenzaron a intervenir en el diseño y decorado de alguna de ellas, sin modificar sensiblemente sus características esenciales"¹

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

¹ MARTÍN, Hernández Vicente. Arquitectura doméstica de la Ciudad de México (1890-1925)
Pág. 121

2.1 Viviendas Unifamiliares

Para su estudio se pueden agrupar de acuerdo con su distribución, ya que independientemente de ésta la construcción y la decoración en general fueron uniformes.

Casas de Claustro

Fueron construidas en los predios de mayores dimensiones. Las habitaciones se encontraban distribuidas alrededor de un patio cuadrado central. La puerta de acceso era angosta o ancha dependiendo de sí la familia contaba o no con carruaje.

A los lados de la puerta de acceso encontramos pares de balcones situados a poca altura sobre el nivel de la calle lo que permitía además de ventilar e iluminar "exhibir discretamente la decoración y el mobiliario que poseían sus dueños"² lo que habla de una mayor relación entre el interior y el exterior de las viviendas.

Al entrar después del zaguán se desplantaban dos escalinatas hacia ambos lados del corredor a partir del cual se distribuyeron las habitaciones para recibir visitas como la biblioteca o despacho⁽¹³⁾, más al interior se situaban las recámaras sucediéndose unas a otras y al fondo se encontraban la cocina y el comedor.



13. Vista de la entrada a una casa de claustro, después del zaguán se despliegan escalinatas a ambos lados.

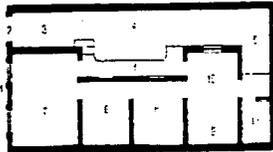
Nótese la presencia del entresuelo que se empleaba para evitar las inundaciones y alejar la estructura de la humedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

² Ibidem., Pág. 126



14. Fachada de la casa de Mariano Azuela, un ejemplo de vivienda con planta de alcayata



15 Planta de Alcayata.
1 calle, 2 acceso, 3 vestíbulo, 4 patio principal, 5 patio de servicio, 6 terraza, 7 estancia.

Casas de medio claustro o de alcayata.

La distribución y el funcionamiento en todas las casas fue similar, ya que las costumbres de sus habitantes eran casi las mismas. La diferencia en su distribución fue solo consecuencia de las dimensiones y ubicación del terreno porque con algunas variantes, la solución arquitectónica fue generalmente la misma.

La planta de medio claustro o planta en C distribuye las habitaciones en tres lados del patio, su acceso era a través de un zaguán que se prolongaba en un patio hacia la parte posterior del predio.

En el caso de la planta de alcayata las habitaciones se alinearon hacia el fondo y sobre el frente del terreno. El ancho del predio se utilizó solamente para la sala y la biblioteca mientras las recámaras se alinearon a lo largo del corredor. La mayoría de las casas fueron de este tipo y son las que mejor se conservan actualmente.

Una característica importante de las casas de Santa María la Ribera fue el empleo de entresuelos, que fueron de uso obligado ya que los pisos de duela necesitaban aislarse del contacto directo del terreno para evitar la humedad.

Las soluciones fueron varias, en algunos casos sólo hay un pequeño desplante sobre el terreno, mientras que en otros se agranda dejando espacio suficiente para un sótano.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Algunas variantes como estas o la decoración en las fachadas fueron las que dieron individualidad a cada una de las casas como partes distintas del mismo conjunto. Lo mismo pasaba al interior de la vivienda, aunque la disposición era similar; la decoración que cada familia le daba imprimía su particularidad.

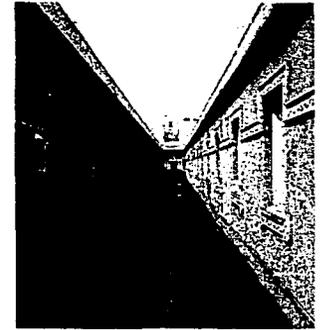
Cabe señalar además que estos espacios interiores fueron en general generosos acorde a las costumbres y tamaño del mobiliario de la época.

2.2 Viviendas Multifamiliares

Privadas

Existieron varias clases de vivienda multifamiliar. Un primer grupo son las denominadas privadas que por su distribución, dimensiones y servicios albergaron a familias de con cierta solvencia económica aunque no suficiente como para adquirir una vivienda independiente (16).

Su construcción fue alrededor de un patio central que iba desde el acceso principal hacia el fondo del terreno. Las casas tenían su entrada en dicho patio, que era de uso común, y en el interior contaban con su propio patio de servicio así como con sus propios servicios sanitarios, lo que las diferencia de las vecindades.



16. Vista interior de privada



17. Privada de dos niveles

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



18. Exterior de privada

Existen privadas de uno o de dos pisos, en cuyo caso una escalera de piedra forjada sobre alfardas de hierro o tabique arranca desde el centro del patio, y en el segundo tramo se abre una doble rampa que conduce a ambos lados del corredor y distribuye a las habitaciones del piso superior (17).

Se considera que entre mas interiores tiene una privada más bajo era el nivel de ingresos de sus habitantes.

Algunas privadas dejaron al frente pequeños locales para comercios o talleres, que se abren hacia la calle, mientras que al centro queda la puerta al patio(18). En otros casos el frente está ocupado por departamentos con acceso directo desde la calle, en estos casos se ubican dos puertas consecutivas una de las cuales es para dicho departamento y la otra da a una escalera que lleva al departamento del piso superior.

Otro caso es el de las privadas que alternan los departamentos en planta alta y baja, pero no solo al centro del terreno sino también en las casas del interior del patio.

A pesar de que las dimensiones de estas casas son menores que las de las unifamiliares, los materiales de construcción, los acabados y elementos decorativos en general no varían.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Departamentos

Un tipo más de vivienda multifamiliar es el de departamentos con un solo acceso y sin patio central, las cuales fueron construidas ya entrado el siglo XX. La distribución en este tipo de vivienda se hace por medio de pasillos cortos que con ciertos recovecos conducen a los diferentes departamentos.

Quizá la falta de una solución clara para las circulaciones en estos departamentos se deba a que se trata de las primeras construcciones de este tipo, ya que en las construidas posteriormente el programa arquitectónico fue enriquecido con patios y cubos de luz.

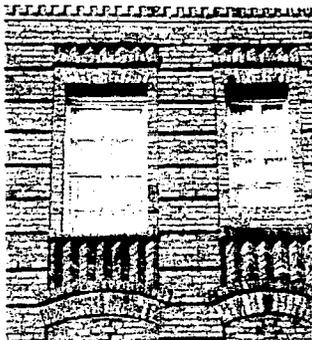
Estas viviendas no poseen más de dos pisos y el número de departamentos no sobrepasa los seis en la mayoría de los casos. La planta baja se dedicó al comercio por lo que fue de mayor altura. La entrada era una sola puerta grande que se abría a una escalera de piedra que comunicaba con los departamentos.

La mayoría de estos edificios se construyó en esquinas debido a que las casas unifamiliares respondían a un trazo rectangular que dejaba las esquinas libres. Además el contar con más frente de banqueta repercutía en un mayor número de locales para renta y aumentaba las posibilidades de iluminación para los departamentos del primer nivel. El aspecto exterior coincide con el de las casas unifamiliares.



19. Multifamiliar en Eligio Ancona y Enrique González M.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



20. Uso del ladrillo, los elementos decorativos se lograban con el mismo material constructivo, evitando así la introducción de elementos ajenos.



21. Uso de la cantera.

2. EL SISTEMA CONSTRUCTIVO

Consistió en muros de carga contruidos con cantera, tepetate en sillares y tabique. Las piezas se unían con mortero de cal y arena. Las juntas entre sillares así como las esquinas se protegían con pedacería de piedra para evitar el deterioro del material y el deslizamiento de las partes.

El tabique sílico-calcáreo se alternaba en franjas de dos colores para contribuir a la decoración de las fachadas. A veces los paños entre ventana y ventana se recubrían con tableros de azulejo.

Se incluían asimismo pilastras de piedra o columnas de cantería que encuadraban las ventanas. La cantería y la piedra se tallaban con figuras geométricas o motivos vegetales, incluso con diseños semejanetes a los de las rejas de los balcones.

En la parte superior se colocaron cornisas y balaustradas de piedra sobresaliendo del paño de la fachada. Esculturas de piedra, gárgolas y macetones remataron las construcciones en azoteas como elementos de liga en las fachadas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.4 Otras construcciones.

Junto al conjunto de casas habitación hay edificios que han dado a la colonia individualidad y presencia. Edificios que han acompañado la vida de la colonia y que le ofrecen además importantes servicios. Entre los más importantes están:

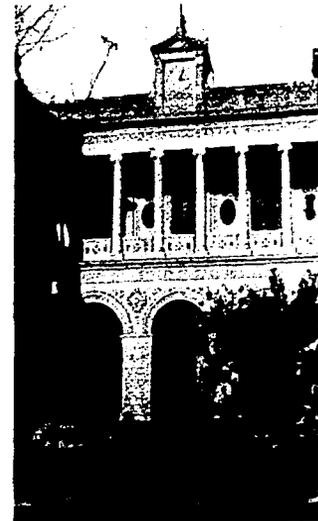
El Kiosco Morisco(22) que se identifica como el símbolo de la colonia, se ubica en la plaza, mejor conocida como la Alameda de Santa María la Ribera. Fue diseñado por el Ing. José Ramón Ibarrola para servir como pabellón de México en la exposición de Nueva Orleans. Se instaló en la alameda el 26 de septiembre de 1910.

El Museo de Geología(23) fue construido por el Arq. Carlos Herrera con motivo de las fiestas del centenario de la Independencia. Fue inaugurado en 1906 como Instituto geológico y en 1956 quedó destinado exclusivamente para Museo de Geología a cargo de la UNAM.

El edificio conjuga el uso de hierro, el acero y el vidrio, además de unir los procedimientos constructivos tradicionales como el tabique y la mampostería con la estructura de acero recubierta de piedra y ladrillo.



22. Kiosco Morisco, ubicado en la Alameda de Santa María la Ribera



23. Museo de Geología

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

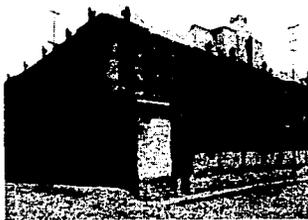


24. Museo del Chopo

El edificio del Museo del Chopo⁽²⁴⁾ forma parte de la colonia desde 1904. Su construcción representó una innovación tecnológica importante ya que por su estructura combina perfectamente el hierro, el acero y el vidrio con los muros de ladrillo.

La estructura hecha por el Ing. Luis Bacmeister en Alemania es prefabricada y desarmable por lo que pudo traerse a México para albergar en un principio exposiciones de productos industriales y artísticos, convirtiéndose después en Museo de Historia Natural, para finalmente ser sede del actual Museo del Chopo a cargo también de la UNAM.

Otra de las construcciones importantes dentro de la colonia es la ya mencionada casa de los Mascarones, construida en 1766 por los Condes del Valle de Orizaba como casa de veraneo y que actualmente es propiedad de la UNAM.



25. Fundación Matías Romero

Sobresalen además los edificios de la secundaria Moisés Saens, el de la Normal Superior, el mercado de Dalías, la Iglesia de la Sagrada Familia y el de la Fundación Matías Romero⁽²⁵⁾ destinado a asilo de ancianos.

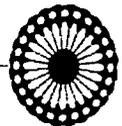
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

*... hablo de la ciudad construida por los muertos,
habitada por sus tercos fantasmas, regida por su despótica
memoria,*

*la ciudad con la que hablo cuando no hablo con nadie y
que ahora me dicta estas palabras insomnes...*

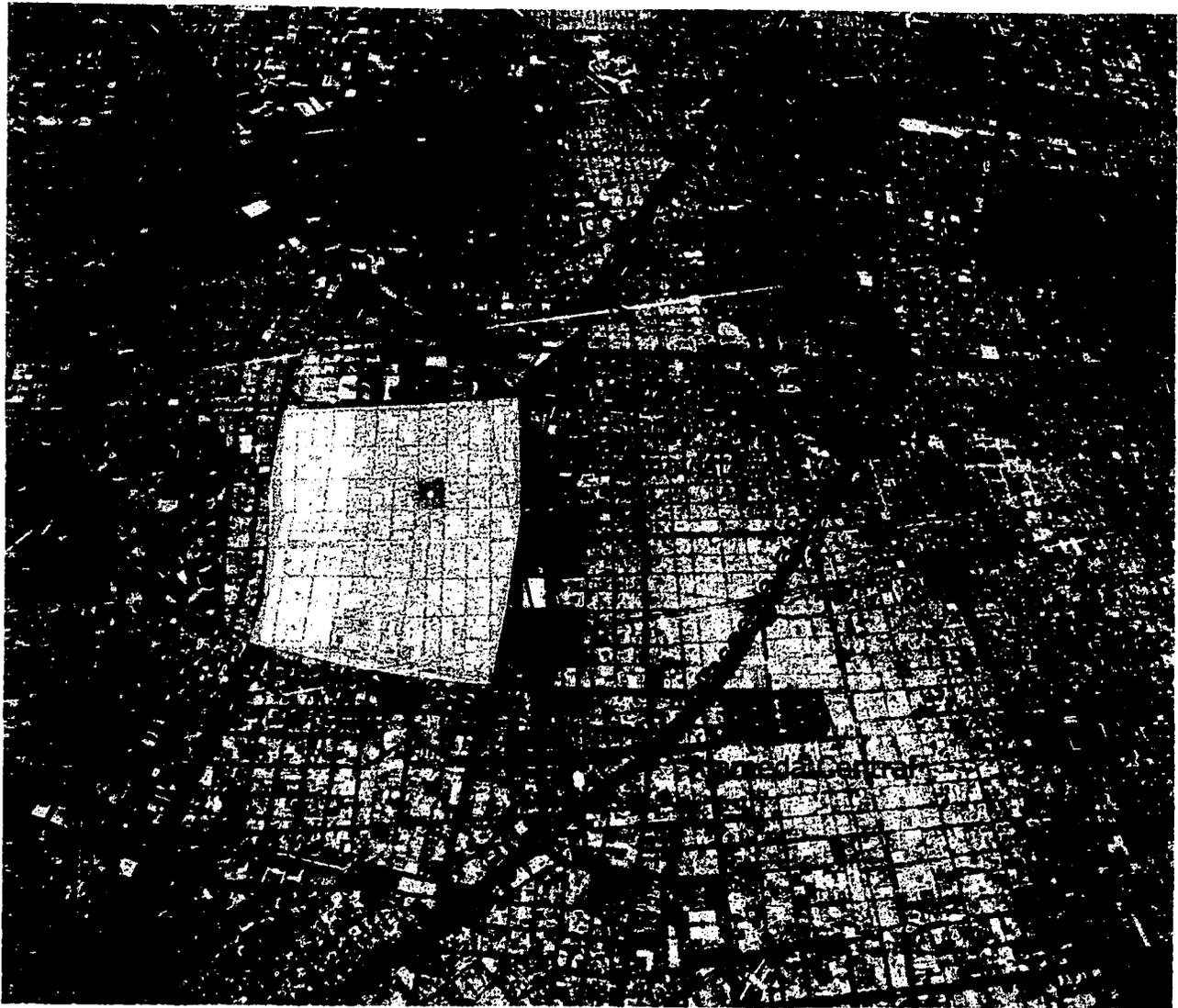
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Presentación del área de estudio



SECRET
NO FORN DISSEM

EL SITIO: LA COLONIA SANTA MARIA LA RIBERA



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

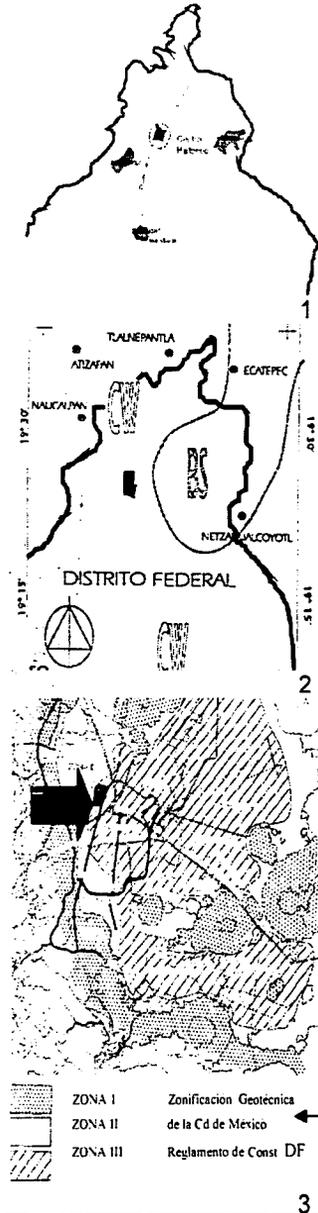
1.Contexto Físico

La colonia Santa María la Ribera se ubica al nor-poniente de la delegación Cuauhtémoc en la Ciudad de México. Se ubica geográficamente con las coordenadas 19°28' latitud norte y 99°12' latitud oeste, su altitud promedio es de 2240 metros sobre el nivel del mar.

Como en la mayor parte de la ciudad el clima es templado con temperatura media anual de 17.2 °C. Se mide una precipitación pluvial anual de 618 mm., lo que se ve reflejado en construcciones sin mayores adecuaciones al clima y cubiertas planas.

Los vientos dominantes corren de norte a sur, lo que provoca que la contaminación generada en las norteñas zonas industriales se traslade hacia el sur, con lo que la colonia se encuentra en la zona de paso de estos agentes por lo que dependerá de la presencia de vientos el nivel de contaminación que se presente.

Por otro lado la colonia se asienta dentro del área antiguamente ocupada por el lago, en donde predominan los suelos arcillosos, por lo que se encuentra dentro de la clasificación **zona III, lacustre**, según el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (Art. 219).



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1. Ubicación de la colonia dentro de la Cd de Méx, 2. Microclimas de la Ciudad de México, CW = Templado, BS= Semi Seco. (Jáuregui pág. 39) 3. Plano de zonificación geotécnica de la Cd de Méx. RCDF

3

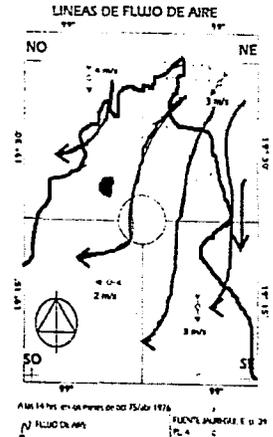
El suelo de esta zona presenta una resistencia de entre 1 y 3 ton/m³. Además se encuentra localizada en **zona sísmica de riesgo** por lo que las construcciones que aquí se realicen deberán atender a las Normas Técnicas Complementarias correspondientes.

Se encuentra emplazada sobre un relieve sensiblemente plano cuya pendiente general es menor al 5% lo que por un lado permite una traza clara, accesibilidad a los predios y visuales lineales pero por otro consiente inundaciones e imposibilita el flujo natural a las instalaciones como drenaje y abastecimiento de agua requiriendo de obras de ingeniería más complicadas.

Algunos documentos dejan testimonio de que en sus inicios la colonia presentaba zonas que se convertían en pantanos durante las estaciones de lluvia, y que este problema, además del de las humedades excesivas, fue solucionado a través del Río Consulado, límite poniente de la colonia.

La humedad del subsuelo y la altura de los niveles freáticos en los primeros años de la colonia son patentes por la gran cantidad de pozos artesianos que se reportan en las escrituras de las casas. Además esto se ve reflejado en una característica constructiva de las viviendas, el entresuelo, que permitió mantener la vivienda elevada del suelo y así evitar inundaciones.

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN



4. Principales direcciones de vientos dominantes, (Jáuregui pág. 39, pl 3)



5. Concentración de Contaminantes, (SEDUE 1990)



6. Río Consulado



7. Arbolado original de la Alameda



Actualmente esta situación se ha visto afectada por la excesiva extracción de agua, encontrándose incluso ubicado un pozo de absorción en la Alameda, lo que ha provocado el asentamiento de algunas construcciones y de las instalaciones que presentan problemas de fugas y rupturas.

La poca existencia de espacios para infiltración y las graves condiciones de contaminación del suelo en los existentes provocan que la cantidad agua potable que se reinfiltre además de poca esté contaminada lo que la hace perder su condición de potable.

Además se han eliminado una cantidad importante de árboles y arbustos sobre todo en la Alameda de la colonia que antiguamente se caracterizaba por la abundancia de elemento verde, además se tiene poco cuidado por los pequeños arbustos que acompañan las banquetas, los cuales en algunos casos han sido secados por el daño que representan para los pavimentos y construcciones cercanas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

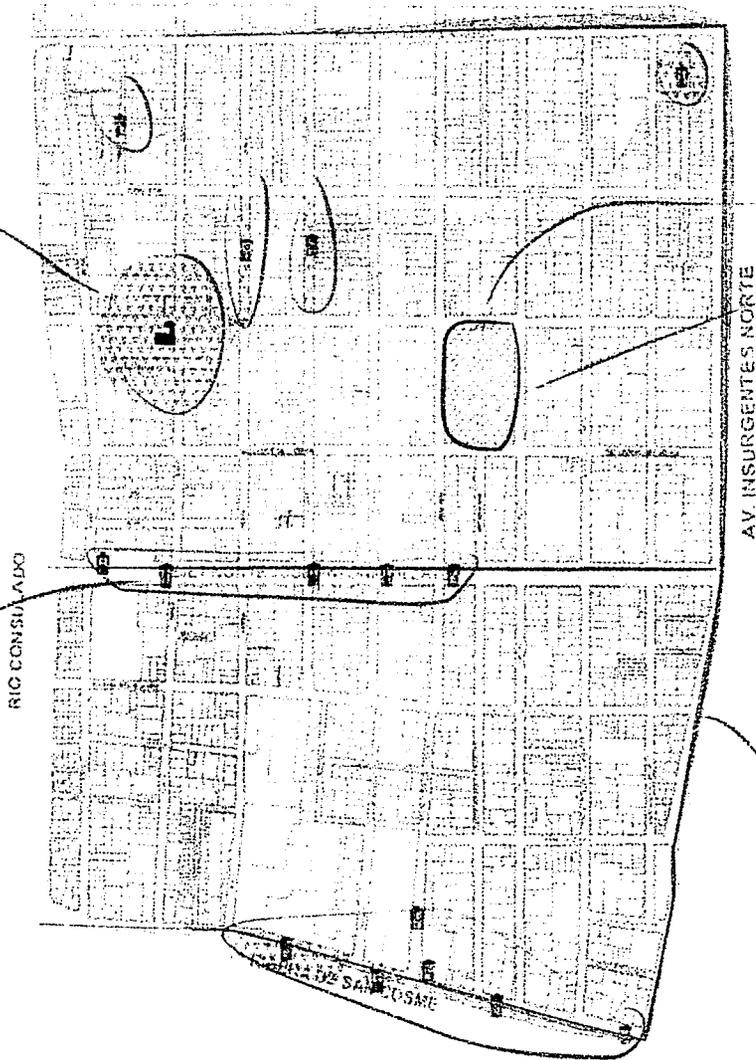
Contaminación Fija atmosférica

Fabrica con emisión importante de contaminantes

Se encuentra en **zona III** lacustre y en zona sísmica de riesgo cercana a una falla geológica.

Área de concentración de basura

Tiradero de transeúntes o vecinos



Pozo de absorción

La extracción de agua del subsuelo produce problemas de hundimientos

Alameda

Área de infiltración
Elemento verde deteriorado,
Presencia de ratas y perros callejeros

Contaminación móvil

Contaminación atmosférica visual y por ruido

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

2. Contexto Urbano

La colonia se encuentra en la zona centro de la ciudad, en la denominada Ciudad Central. La totalidad de su territorio es suelo urbano por lo que no contiene áreas a urbanizar. Su densidad de población es de 222 hab/ha.

Según el Plano Mercadotécnico de la Ciudad de México y área Metropolitana (BIMSA) la colonia tiene una accesibilidad Buena a los servicios, Muy Buena a Equipamiento, y un nivel Bueno de Bienestar. (La escala de medición es Excelente, Muy Buena, Buena y Regular).

2.1 Redes de Infraestructura

Aunque la dotación de servicios fue un compromiso adquirido por los fraccionadores al vender de los terrenos, la colonia comenzó a ser habitada sin contar con ellos, por lo que en muchos casos los mismos vecinos se los proveyeron o los gestionaron.

Para 1890 la colonia contaba ya con todos los servicios que las familias de clase media que la habitaban requería, en ese momento había 3372 habitantes, es decir la densidad de población era de 18.5 hab/ha. Actualmente ese número se ha incrementado 12 veces.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A pesar de este incremento no se detecta deficiencia en las redes. El diagnóstico general es que todos los inmuebles cuentan con servicios, incluso aquellos que se encuentran abandonados.

Algunas viviendas se han convertido en vecindades por lo que presentan problemas de hacinamiento, en estos casos a pesar de contar con el servicio existe insuficiencia en la capacidad de las redes.

Otro factor a tomar en cuenta es que estas redes necesitan trabajos de mantenimiento ya que como se ha dicho tienen más de 100 años.

Ante las estimaciones delegacionales de que la colonia está en condiciones de recibir nuevos habitantes se han venido construyendo gran cantidad de viviendas de interés social, si bien espacialmente la colonia admite esta densificación las redes de infraestructura están diseñadas para abastecer viviendas unifamiliares lo que puede llevar a futuros problemas de en las redes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

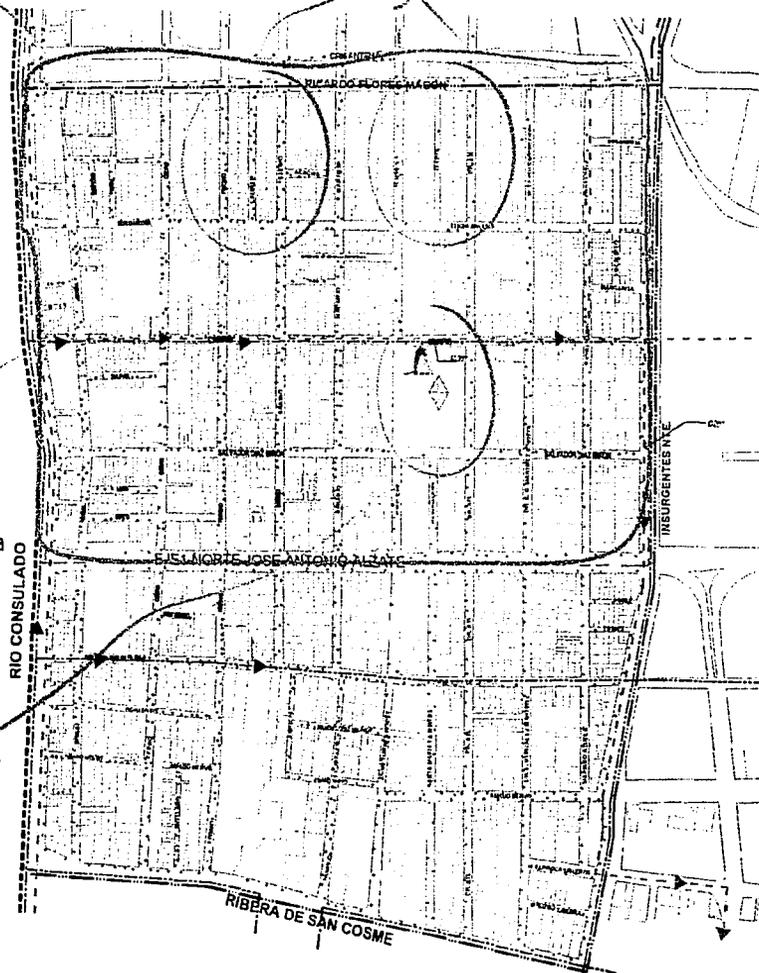
La zona norte de la colonia cuenta con dotación de agua de forma intermitente lo cual tiene implicaciones en los cálculos de los dispositivos de almacenamiento, los cuales deben ser del doble de capacidad

La red primaria de drenaje y agua se localizan bajo las principales calles y avenidas de ahí se distribuye a las redes secundarias que abastecen al resto de la colonia.

La zona de la Alameda se encuentra poco iluminada, así como sus calles periféricas lo que la convierte en una zona insegura.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

La iluminación no es homogénea, mientras hay zonas bien iluminadas hay otras que no, esto esta en función de la presencia de inmuebles abandonados, ya que muchas veces la gestión de postes de luz corre a cargo de los vecinos



2.2 Estructura Vial

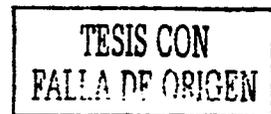
En la colonia existen vialidades importantes como son la Av. Insurgentes, considerada como vialidad primaria, así como el Río Consulado, la Av. Nonoalco y la Ribera de San Cosme que en conjunto conforman los límites de la colonia, y representan la comunicación hacia el resto de la ciudad.

El eje vial 1 norte José A. Alzate fue ampliado en la década de los 70's, esto representó una fractura para la colonia dividiéndola en dos zonas (norte y sur) y afectando las construcciones de ambas aceras. Las del lado norte desaparecieron mientras las del lado sur quedaron sometidas a un tránsito mayor del que su diseño había considerado.

Existen avenidas de tipo secundario como la calle de Cedro, Torres Bodet, Díaz Mirón, Santa María la Ribera, Sor Juana Inés de la Cruz, Eligio Ancona y algunos tramos de Sabino y Dr. Atl.

El resto de las vialidades son locales, en su mayoría exclusivas de la colonia (nacen y terminan dentro de ella).

La Av. Santa María la Ribera se ha conformado como corredor comercial por ser la vía de acceso de la colonia a su Alameda. Esto ha traído la presencia de anuncios comerciales y toldos que dañan su imagen urbana.



El tránsito por estas calles debido al crecimiento de la ciudad sirve no sólo a los habitantes de la colonia sino a múltiples automovilistas que buscan en ellas accesos alternativos a vialidades secundarias o primarias, tal es el caso de la Av. Mariano Azuela.

En general las calles de la colonia tienen tres carriles como mínimo con aceras que permiten una buena circulación, aunque el estado de muchas de ellas es de deterioro por el crecimiento de árboles o por su invasión por parte de puestos ambulantes. No cuentan con rampas para discapacitados.

Según la Delegación la red vial es suficiente, aunque ocurren problemas sobre todo en las llamadas horas pico, en cruces de vialidades importantes, en calles usadas como vías alternas y en calles aledañas a escuelas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

Problema con la incorporación al Circuito Interior

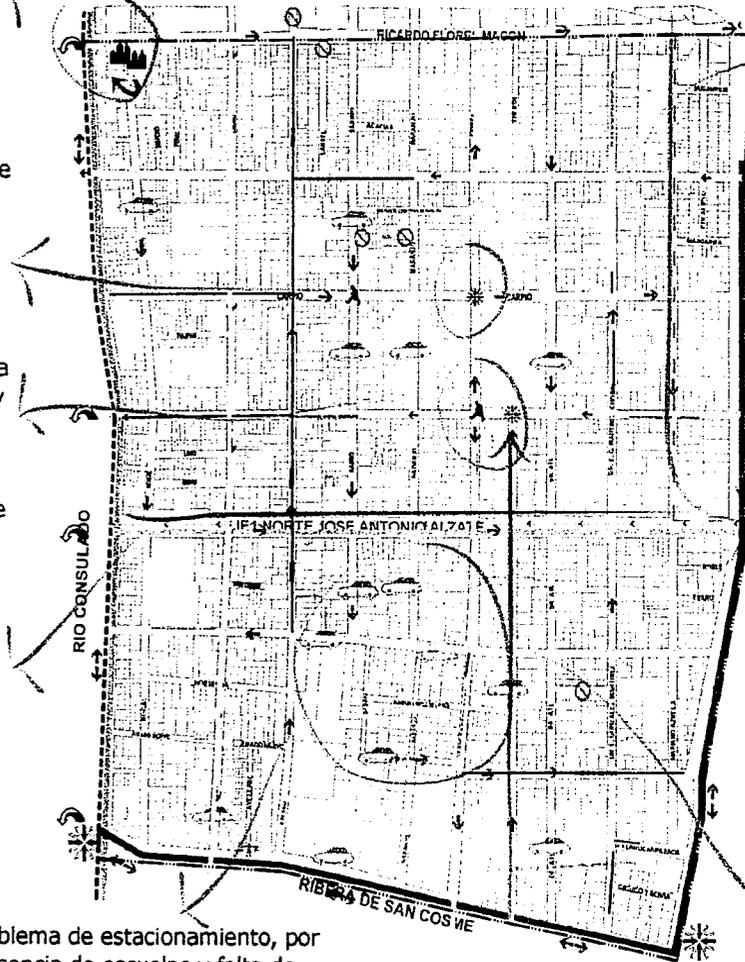
Nodo conflictivo por la presencia de autolavado en esquina

El cambio de circulación provoca problemas viales y peatonales, sobre todo por que es una calle utilizada por varias rutas de transporte público

Eje Vial
Su construcción daño a las viviendas de la acera norte las cuales desaparecieron quedando el paramento sin fachadas

Problema de estacionamiento, por presencia de escuelas y falta de espacios para estacionamientos en viviendas y oficinas

Vialidad alterna



SIMBOLOGIA

- Vialidad de Acceso Controlado
- Eje Vial
- Vialidad Primaria
- Vialidad alterna a tráfico en hora pico
- Vialidad Secundaria
- Red Existente de Tranvia
- Autobus en contrafluj sobre R. Flores Magón
- Red de FFCC
- Discontinuidad Vial
- Conflicto Vial
- Conflicto de Estacionamiento Horas Pico
- Calle Cerrada
- Calle Controlada por Colonos
- Conflicto Peatonal
- Zona de conflicto por estacionamiento
- Sentido Vial
- Zona de afectación
- Continuidad vial por cruce por debajo del Circuito Interior
- Limite Delegacional
- Limite de las colonias

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Calle Santa Ma la Ribera, acceso a la Alameda convertida en corredor comercial, presenta contaminación visual por toldos y anuncios comerciales



10. Modificación de fachada



11. Construcción de nuevas viviendas en edificios patrimoniales



12. Construcción de nuevas viviendas discordantes con el contexto

2.3 Equipamiento

La colonia cuenta con equipamiento importante como museos, escuelas, teatro, clínicas, etc. Posee corredores urbanos de impacto metropolitano como la Av. Insurgentes en su tramo Ricardo Flores Magón - Ribera de San Cosme. Y otros de impacto local como la Ribera de San Cosme o la Avenida Santa María la Ribera.

Se considera, según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, que tiene una dotación de equipamiento superhabitaria con respecto a su población, por lo que se encuentran cubiertos adecuadamente sus requerimientos.

2.3.1 Vivienda

Como ya se ha dicho el habitacional es el uso mayoritario en la colonia. Podemos encontrar vivienda de tipo unifamiliar y multifamiliar.

Dentro del primer grupo encontramos construcciones pertenecientes a la primera época de la colonia, son viviendas espaciosas con patio interior. Actualmente existen pocos ejemplos de ellas funcionando como tales ya que los espacios resultan onerosos para el modo de vida actual. La mayoría de estas construcciones ha cambiado de uso o se encuentran abandonadas con su consecuente detrimento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Otro tipo de viviendas es el conocido como *privadas*. Son pequeñas casas unifamiliares agrupadas en un lote con un solo acceso a la calle. De este tipo encontramos desde algunas muy bien conservadas y funcionando adecuadamente hasta otras que a causa del hacinamiento han sufrido gran deterioro.

Un problema de estas construcciones es que no fue contemplado en su diseño el acceso de automóviles y, al haberse popularizado su uso como ha sucedido, representa en ellas una deficiencia, algunas han modificado sus accesos para solucionar el problema, otras obligan a sus usuarios a estacionarse en la vía pública o al pago de pensiones en predios destinados a estacionamientos.

Un tercer tipo de viviendas corresponde a aquellas nuevas construcciones que sustituyeron a otras en muy mal estado. En estos predios se construyeron viviendas de tipo multifamiliar. En algunos casos cuando han ocupado inmuebles catalogados por el INBA se han respetado las fachadas.

La problemática principal que se detecta en este tipo de equipamiento es la presencia de viviendas deterioradas y abandonadas, y el hacinamiento en algunas vecindades.

La Delegación, contabiliza 23 inmuebles abandonados cuyo estado de deterioro es grave. A este número habría que agregar los inmuebles igualmente deteriorados pero ocupados. En estos casos a pesar del riesgo que corren, las familias deciden no abandonarlos por temor a que sean invadidos.



13. Privada Sidral



14. Privada Sidral, interior



15. Interior Secundaria 14
Moisés Saenz.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Sobre este punto se tiene el registro de un predio y un inmueble invadidos, y se dice que el fenómeno de la invasión se ha vuelto recurrente por el deterioro de algunas otras áreas y se ha acentuado desde los sismos de 1985.

Por lo anterior, "se hace necesario realizar programas para llevar a cabo la renovación y reestructuración de vecindades"¹. Además se considera que en la colonia puede existir la posibilidad de construcción de vivienda nueva de interés social e interés medio. Por ello se ha considerado como área de reserva potencial, específicamente para el desarrollo de programas habitacionales.

2.3.2 Áreas de Trabajo

A lo largo de la historia en la Santa María la Ribera se han asentado multitud de fábricas de todos tamaños, desde talleres familiares que se montaban detrás de las casas hasta grandes fábricas. Los pequeños talleres familiares han ido desapareciendo poco a poco, aunque todavía se encuentra el espacio del sastre, el barbero, el zapatero, etc. Otros fueron sustituidos por talleres mecánicos al aumentar la importancia del automóvil o por otros usos que los habitantes han ido requiriendo.

Aunque de las grandes fábricas de antaño solo subsiste "La Cubana", dedicada a la elaboración de Chocolates, en la vecina colonia Nonoalco existen todavía algunas, y parte de sus trabajadores han vivido tradicionalmente en la Santa María la Ribera.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

¹ Gaceta del Delegacional de Desarrollo Urbano 1997, Gobierno del Distrito Federal, p. 65

Un ejemplo es la fábrica de refrescos Mundet ubicada en dicha colonia, esta empresa construyó dos privadas para sus empleados: la privada Mundet y la Sidral.

Existen en la colonia 20 industrias químicas, lo que la convierte en una zona de alto riesgo. Los empleados de estas pueden igualmente ser foráneos o lugareños.

2.3.3 Educación

En este punto se dice que la colonia cuenta con un superávit en el sector básico provocado por un proceso de despoblamiento. Están cubiertas las necesidades de educación pre-escolar, básica y medio básica, en sus modalidades privada y pública.

Encontramos instituciones importantes y con gran arraigo, algunas de ellas han estado presentes a lo largo de la historia de la colonia.

Algunas ocupan inmuebles específicamente diseñados para ellas, otras han ocupado antiguas casas que por su amplitud permiten adaptar sus espacios y logran así su conservación.

Entre los planteles más representativos tenemos:



15. Colegio Hispano Americano

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



16. Instituto Le Franc

El jardín de niños Federico Froebel, existente en la colonia desde los años treinta así como la Secundaria Metropolitana "La Luz", ambos ubicados sobre la Av. Santa María la Ribera.

La Secundaria No. 4 Moisés Saenz, instalada en 1926, construida por los jesuitas para el Instituto Científico de México, atiende a alumnos tanto de la colonia como de colonias vecinas.



17. Primaria Isabel Grassetau

El colegio Hispano Americano, ubicado en el lado oriente de la Alameda fue construido por las josefinas y brinda educación primaria, secundaria y preparatoria.

La Secundaria Anexa a la Normal forma parte del conjunto denominado Escuela Normal Superior construido por el Arq. Enrique Yáñez en 1948. En este conjunto se atienden todos los niveles de formación incluyendo la de profesores. La arquitectura de esta institución ha sido criticada por considerar que no se adapta al contexto en que se encuentra.

La Casa de los Mascarones, antigua casa de veraneo de los Condes del Valle y Orizaba, como propiedad de la Universidad Nacional Autónoma de México ofrece al público en general cursos de computación e idiomas.

Además encontramos escuelas de nivel técnico como la Escuela Mercantil ubicada sobre la Ribera de San Cosme o el Instituto Le Franc que es una academia de comercio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.3.4 Recreación, Cultura y Deporte

En este punto existe equipamiento importante ya que encontramos elementos no sólo de impacto local sino metropolitano.

El principal espacio de esparcimiento es la Alameda de Santa María la Ribera, la cual se ubica en el centro de la colonia, limitada por las calles Dr. Atl, Torres Bodet, Carpio y Díaz Mirón. Alberga el famoso Kiosco Morisco desde 1910. Este lugar es para los habitantes más antiguos de la colonia representa un punto de referencia obligada para el relato de anécdotas de su niñez y juventud.

Actualmente es visitada además de por los vecinos de la colonia, por habitantes de zonas marginadas de las colonias aledañas, para quienes representa un espacio de paseos dominicales. Esta afluencia de visitantes foráneos, entre los que encontramos niños de la calle y drogadictos, ha representado de alguna manera el desplazamiento de los usuarios originales y el crecimiento de la percepción de inseguridad por parte de los mismos.

El Museo del Chopo, perteneciente a la Universidad Nacional Autónoma de México, ofrece actividades de tipo cultural como exposiciones temporales de escultura, fotografía, pintura, etc., además de espectáculos como conciertos, danza y cine cultural. Es un espacio de expresión plural importante, lo mismo podemos encontrar exposiciones de arte antiguo que la semana cultural lésbico-gay.



18. Alameda vista desde el kiosco



19. Vista del Museo de Geología desde la Alameda

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



20. Casa de la cultura

El Museo de Geología es una construcción inaugurada en 1906, pertenece actualmente a la UNAM. Anteriormente era el Instituto de Geología, pero actualmente funciona solo como museo, alberga exposiciones permanentes y destaca por su arquitectura que conjunta diversos tipos de materiales y estilos.

Por otro lado existen dos bibliotecas, una localizada junto a la zona escolar sobre la Ribera de San Cosme y otra en la Alameda dentro de la Casa de la Cultura de la colonia. Son bibliotecas no especializadas.



21. Biblioteca Aragón

La primera ofrece servicios básicamente a los alumnos de secundaria que acuden a las escuelas vecinas. La segunda ofrece a los vecinos literatura de esparcimiento y algún material ilustrativo sobre la historia de su colonia.

Antiguamente la colonia contó con la "Biblioteca Aragón", ubicada en la casa del mismo nombre en el perímetro de la Alameda. Aunque el inmueble se encuentra catalogado por el INAH al morir sus dueños quedó abandonado, se dice que en su interior hay todavía algunos libros valiosos deteriorándose por el tiempo y las condiciones del lugar, se dice además que un buen número de ellos han sido saqueados y vendidos en la Lagunilla.

En el perímetro de la Alameda se encuentra también la ya mencionada Casa de la Cultura, ocupa un predio antiguamente abandonado y usado como basurero y que los vecinos organizados rescataron y convirtieron en lo que es hoy.

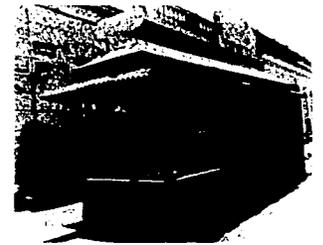
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En este lugar además de la Biblioteca, hay algunas aulas en las que se imparten clases de karate, danza regional, actividades manuales, música, etc., a los niños de la colonia.

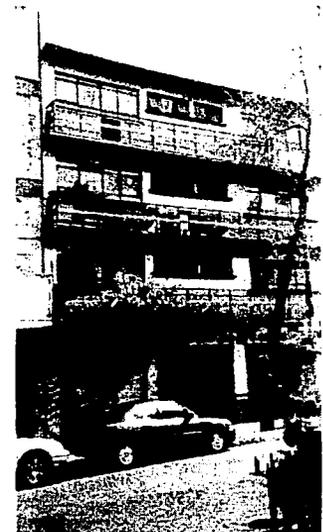
En otro edificio del área de la Alameda, la "Plaza Santa María" encontramos un conjunto salas de cine donde se exhiben películas de tipo comercial, además hay restaurantes, centro comercial y área de videojuegos. Este edificio ocupa un predio en el que existían construcciones de finales del s. XIX, las cuales fueron derribadas para la construcción del actual conjunto el cual rompe drásticamente con su contexto no atendiendo a factores como altura, colores, volumetría, etc.

Existe en la colonia también, el teatro "Magaña" ubicado sobre la calle Sor Juana Inés de la Cruz 116. Antiguamente en la colonia se encontraban importantes teatros como el Majestic ubicado en los terrenos que hoy ocupa la Plaza Santa María, además el Bernardo García cuya construcción se encuentra hoy en ruinas sobre la calle Díaz Mirón.

Además hay en la colonia diversos espacios dedicados a salones de fiestas y banquetes. Otro tipo de espacios dedicados al esparcimiento con presencia importante dentro de la colonia son los restaurantes bar y las cantinas, especialmente el número de estas últimas es grande, en un recorrido por las calles no se camina mucha distancia sin que encontremos alguna en una esquina. De hecho el paisaje de Santa María la Ribera está formado en proporción importante por cantinas y hoteles.



22. Antigua presencia de la nevería Casa de la cultura



23. Vista actual de la nevería Biblioteca Aragón

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



24. Algunos inmuebles han sido usados para estacionamientos.

2.3.5 Administración

Existen en la zona central de la colonia diversos locales dedicados a despachos de profesionistas que ofrecen sus servicios como son, abogados, contadores, arquitectos, etc. La impresión que da al recorrer la colonia es que el número de éstos es reducido y al consultar a los habitantes refieren el acudir a otras colonias para satisfacer estos servicios.

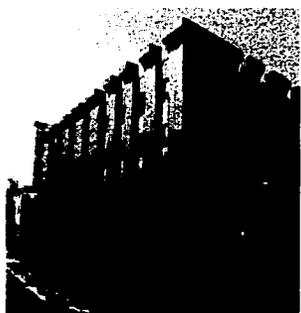
Los consultorios se encuentran presentes en mayor medida, los hay de dentistas, oftalmólogos y médicos generales, los cuales no atienden urgencias. La cantidad de estos servicios parece suficiente para el número de habitantes que actualmente tiene la colonia.

En cuanto a la administración pública la colonia cuenta con oficinas de correo y teléfono. Otros servicios como el telégrafo tienen que ser cubiertos por oficinas localizadas en colonias vecinas, lo que no implica recorridos grandes.



25. Farmacia en planta baja

La colonia cuenta con la proximidad de la sede delegacional lo cual le ofrece grandes ventajas, ya que no se encuentra tan cerca como para provocar problemas de tránsito o congestionamientos y al mismo tiempo lo suficiente como para llegar a ella caminando. Allí se realizan trámites de pasaporte, pagos de tenencia, predial, envío de telégrafos, paquetería, etc.



26. Hotel

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.3.6 Seguridad

La colonia no cuenta en su interior con estación de bomberos o de policía, pero estos servicios son cubiertos por estaciones cercanas que contemplan a la colonia dentro de su radio de acción.

2.3.7 Comercio

Comercio de Barrio

Existe un gran número de comercios localizados en su mayoría en las plantas bajas de las casas habitación. Hay algunos que existen desde los comienzos de la colonia, pero la mayoría han ido apareciendo y desapareciendo según las necesidades que los vecinos demanden.

Así podemos encontrar un gran número de tiendas de abarrotes, papelerías, café internet, etc. Su distribución es uniforme por toda la colonia debido a que responden a necesidades inmediatas de los colonos.

Encontramos además dos mercados: uno sobre la Ribera de San Cosme y otro, entre Sabino y Fresno. Además un pasaje comercial entre Torres Bodet y Santa María la Ribera. A pesar de la popularización de los centros comerciales, los mercados son lugares asiduamente visitados por las amas de casa lo que los convierte en lugares de reunión.



27. Restaurantes y bares



28. Banco y comercio ambulante



29. Taller de autolavado, afecta imagen urbana.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Comercio de zona

Hay algunos establecimientos de comercio especializado cuyo mercado excede a los habitantes de la colonia. Por ejemplo varias tiendas de ropa infantil, otro de manufactura y venta de invitaciones para eventos especiales, expendios de café, etc. Estos comercios se concentran sobre la Av. Santa María la Ribera constituyéndola como un pasaje comercial.

Comercio departamental y especializado

Se ubica principalmente sobre la Av de los Insurgentes. Encontramos una tienda de uniformes y artículos deportivos así como almacenes del grupo Wall Mart como Suburbia, Aurrerá, Vips, etc., así como los restaurantes Sanborns y Wings, una mueblería Viana y algunas zapaterías.

Al interior de la colonia encontramos una tienda de autoservicio Comercial Mexicana, la cual sirve a la población de la zona norte de la Santa María y a los vecinos de otras colonias de la zona.

2.3.8 Salud y Asistencia Pública

Existen algunos consultorios médicos que ofrecen servicios de medicina general sin atender urgencias. Se encuentran también los Laboratorios Médicos "El Chopo", así como un número suficiente de farmacias de 24 horas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Está además la Unidad de Medicina Familiar No. 2 a cargo del Instituto Mexicano del Seguro Social ubicada en la calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 81. En Jaime Torres Bodet No 187 se encuentra la Fundación Luis Pasteur que es una clínica de atención para enfermedades de la mujer.

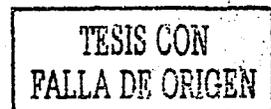
Sobre Enrique González Martínez se encuentra un área de Salud Mental de la Secretaría de Salubridad y Asistencia. Y un asilo de ancianos ocupa las instalaciones de la fundación Matías Romero en la esquina de Sor Juana Inés de la Cruz y Cedro.

Los derechohabientes del ISSSTE acuden a la Clínica Hospital "Gonzalo Castañeda", ubicada en Manuel González No. 200 en la vecina colonia Guerrero.

En el caso de los que no cuentan con servicio médico en el IMSS o ISSSTE pueden acudir al hospital Dr. Rubén Leñero ubicado muy cerca en las calles de Díaz Mirón y Plan de San Luis en la col. Santo Tomás, o al hospital la Prensa ubicado sobre la calle Magnolia en la Col. Guerrero.

2.3.9 Terminales de Transporte

En el límite de la colonia se encuentra la Estación de Ferrocarril Buenavista que ya no funciona como tal. Se encuentran además tres estaciones del metro, Buenavista, Revolución y San Cosme.



2.4 Servicios

2.4.1 Transporte Público

El transporte público que da servicio a los habitantes de la colonia abarca:

1) Metro. La colonia cuenta con la cercanía de 4 estaciones. Tres de ellas, Revolución, San Cosme y Normal, pertenecientes a la línea 2 que cruza de Norte a Sur la Ciudad, y la cuarta, Buenavista, a la línea 8 que lo hace de nor-oriente a poniente.

2) Ex Ruta 100. Tres rutas tienen base o área de transferencia en la colonia.

Ruta 2, San Cosme-Pro Hogar, con 50 vehículos

Ruta 2b San Cosme-Gigante Cuitlauac, con 35 vehículos

Ruta 28 Nonoalco-Cuatro Caminos, con 22 vehículos

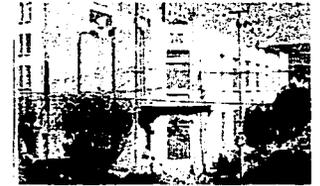
3) Colectivos o "peseras", con rutas principalmente sobre la Av. Insurgentes que corre de Norte a Sur de la ciudad, éstas vienen desde Cuatro Caminos o la Raza y van hasta San Ángel o Cd. Universitaria. Otras rutas de "peseras" circulan por el interior de la colonia y acercan a los habitantes a las estaciones del metro más próximas. Su principal recorrido lo hacen por las calles Torres Bodet, Dr. Atl y Santa María la Ribera así como el eje Alzate, el Río Consulado y la Av. Nonoalco. En menor medida las calles de Cedro, Fresno y Sor Juana son utilizadas por algunas rutas de microbuses.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.4.2 Recolección de Desechos

La colonia cuenta con servicio delegacional de recolección de basura, que mediante camiones recolectores realiza diariamente esta función. No existe dentro de la colonia, ni de la Delegación tiraderos de basura, los desechos son llevados a otras demarcaciones.

Sin embargo como ya se mencionó en el apartado de Medio Físico, en algunas calles donde existen estaciones de metro, fábricas u oficinas los peatones acostumbran tirar basura, además de algunos vecinos que dejan bolsas en las esquinas.



30. Edificio de Teléfonos de México.

2.4.3 Servicios de Apoyo

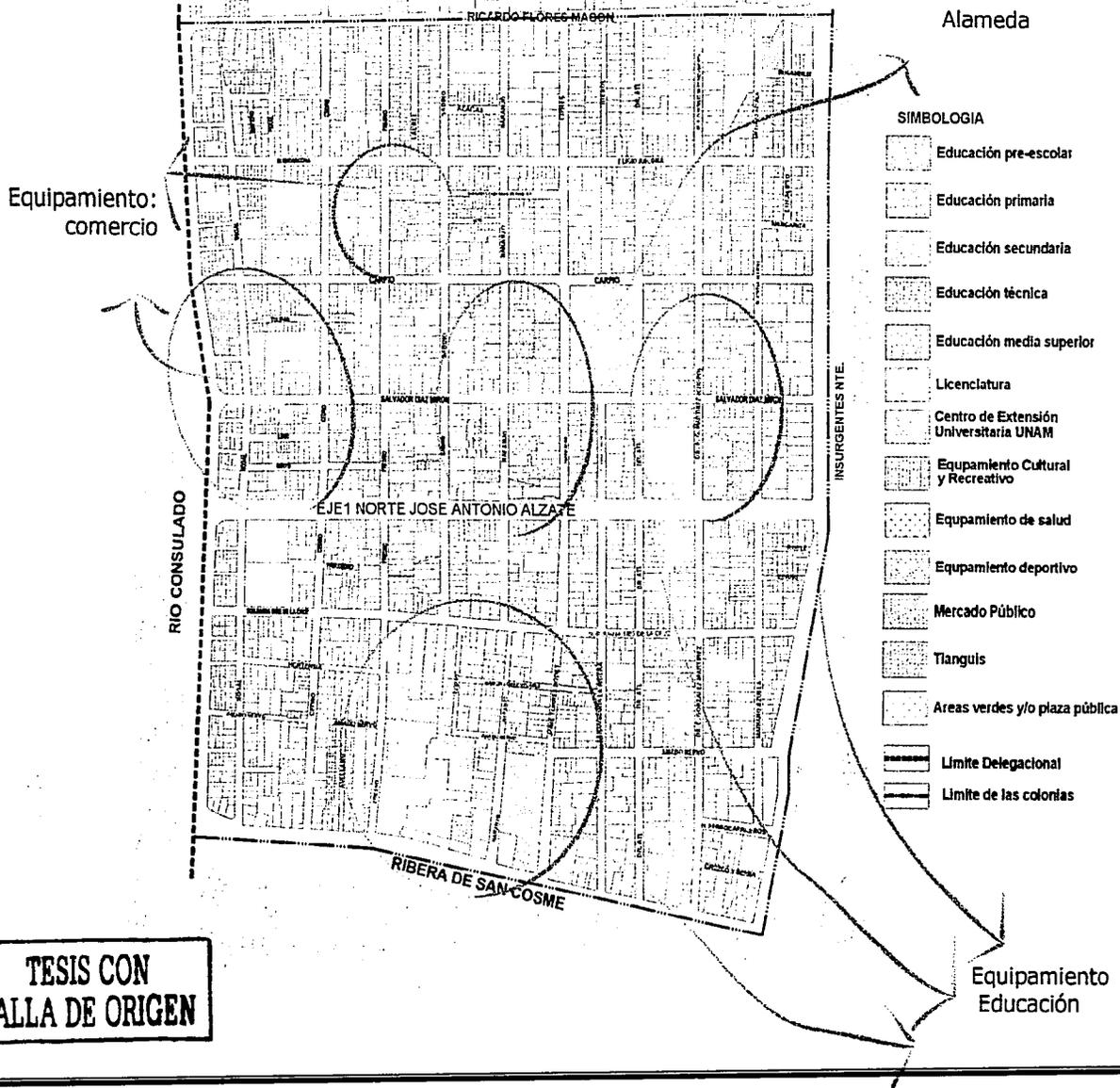
Cuenta además con los servicios de correo, teléfono que en general son eficientes, la oficina de telégrafo se ubica fuera de la colonia, pero a una distancia corta por lo que se considera que este servicio esta cubierto.

Como el resto de la ciudad cuenta con expendios de venta de periódicos y revistas, además del servicio de televisión por cable.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

100 1212
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

3. Contexto Social

La zona central de la Ciudad de México atraviesa por un proceso de decremento de su población causado principalmente por el deterioro excesivo de sus construcciones, las más antiguas de la ciudad, y por la sustitución que ha habido de los usos habitacionales por comercios y servicios. Este fenómeno que comenzó en el Centro Histórico se ha ido expandiendo a las colonias vecinas como es el caso de Santa María la Ribera.

Este fenómeno de depoblación ha tenido lugar en los últimos 30 años, aunque con más importancia durante la década de los 70's. Entre 1990 y 1995 la tasa de crecimiento fue de -1.93 %, mientras que la de migración de -3.78 %. Según la gaceta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se prevé que esta tendencia de crecimiento negativo no solo continúe, sino se agudice.

Así tenemos que en 1990 Santa María la Ribera contaba con una población de 40,419 habitantes concentrados en un área de 182.41 ha., por lo que su densidad era de 222 hab/ha.

Por otro lado se presenta otro fenómeno que es el envejecimiento de la población, es decir se observa una reducción de la población menor a 19 años, por lo que existe un predominio de la población adulta, tendencia que es distinta al promedio nacional.



31. Uso de la alameda



32. Talleres dominicales

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



31. Uso de la alameda

Este proceso se debe al rápido descenso de la fertilidad, es decir a que hay menos nacimientos, y a un intenso proceso de emigración de la población joven.

Esto es importante ya que de aquí deberá deducirse un cambio en la necesidad de dotación de equipamiento y servicios, ya que mientras por un lado puede haber un impacto en la subutilización de los espacios destinados a la educación de nivel básico, por otro deberán considerarse espacios que atiendan al sector adulto específicamente.

Del total de los habitantes que había en la colonia en 1990, el 40% era económicamente activo. De ellos el 76.8% realizaba sus actividades en el sector terciario, comercial y de servicios, y el 19% lo hacía en la industria. El 2.2% estaba desempleado.



32. Talleres dominicales

El restante 60% de la población se divide entre amas de casa 47%, estudiantes 37% y jubilados y pensionados quienes adquirieron una mayor participación con respecto a cifras de censos anteriores.

En cuanto al nivel de estudios de sus habitantes, la colonia presenta un bajo porcentaje de analfabetismo y en general un nivel de estudios por arriba del promedio nacional.

Según el Plano Mercadotécnico de la Ciudad de México el nivel de ingresos de la colonia es de entre 3 y 7 veces el salario mínimo. Además ocupa el lugar 14 del índice de marginalidad, y el 3º en el de bienestar entre las colonias de la Delegación Cuauhtémoc.

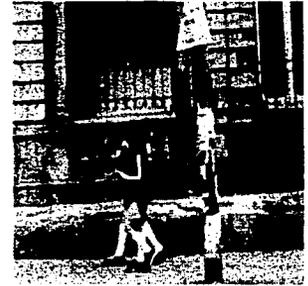
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Podemos pensar que existen dos clases de habitantes en la colonia, los que la han elegido como lugar de residencia y los que habitan en ella por no tener otra opción.

En el primer grupo tenemos a los habitantes originales que aún permanecen, ocupando sobre todo las casas unifamiliares, y a aquellos que han adquirido alguna de las viviendas restauradas. En el segundo grupo encontramos a quienes habitan las vecindades ubicadas en inmuebles afectados por las rentas congeladas.

Ambos grupos son los que conforman la población actual de la colonia, ellos viven cotidianamente con los problemas y las ventajas que representa habitar Santa María la Ribera. Son habitantes que se han organizado en asociaciones para resolver problemas específicos.

Además de existir, como en el resto de la ciudad, la figura del jefe de manzana y el representante de la colonia ante la Delegación, existen otras organizaciones entre las que destacan: el grupo "Vecinos de Santa María la Ribera" formado a partir de los sismos de 85 ante la amenaza que sufrían muchos predios de ser invadidos por los damnificados; otro es la "Asociación de propietarios de inmuebles patrimoniales de Santa María la Ribera", que indica ya la existencia de una problemática en lo referente a estos inmuebles.



33. El 60% de la población es no económicamente activa, de ellos el 47% son amas de casa y el 37 estudiantes.



34. El nivel de ingresos de la población es entre 3 y 10 salarios mínimos.

TESIS CON
PALLA DE ORIGEN



35. Uso del kiosco



36. Comercio Informal

Aunque no podemos hablar de tradiciones propias de la colonia, se realizan en su Alameda diversas actividades que reúnen a sus habitantes, como la fiesta de "El grito", el 15 de septiembre, o la realización de talleres libres de manualidades los fines de semana. Los habitantes refieren, con nostalgia, la pérdida de las tradicionales serenatas vespertinas en el Kiosco de la Alameda.

Por otro lado las autoridades, a través del Plan Delegacional de Desarrollo Urbano, han planteado que se fomentará una política de repoblación de la zona, dice: "Es importante desarrollar programas de revitalización y de desarrollo que arraiguen y capten población adicional de tal manera que se coadyuve en la mejor distribución de la población..."

Hasta este momento dicha política ha llevado a promover la construcción de viviendas de interés social transformando el partido original de las construcciones y alterando la densidad de población para la que fueron diseñados los espacios.

Si bien la zona tiene la potencialidad para albergar a nuevos vecinos, esto solo puede llevarse acabo óptimamente si para establecer dichas acciones de revitalización se toma en cuenta a la población que hasta ahora existe.

Debe tomarse en cuenta que no se trabaja en una zona vacía, existen habitantes que han generado una dinámica que puede verse afectada negativamente si la intervención no lo toma en cuenta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4. Contexto Administrativo

El marco legislativo al que está sujeto la colonia esta delimitado por el Plan de Desarrollo Urbano y lo que de el se genera. Así encontramos que al estar localizada en la delegación Cuauhtémoc, es el Plan Delegacional de esta demarcación el que incidirá directamente en la colonia. Este Plan, a su vez, señala áreas de actuación que generan una normatividad específica que involucra ya de manera particular a las construcciones y el ambiente urbano.

4.1 La colonia dentro del Plan Delegacional de Desarrollo Urbano

La última versión que se conoce de este Plan es la realizada en el año de 1997. Si bien durante la investigación se detectó que se están realizando trabajos para desarrollar un plan parcial que abarque a la colonia Santa María la Ribera junto con Atlampa y Santa María Insurgentes, todavía no se conocen sus conclusiones, por lo que no puede tomarse en cuenta entre la legislación vigente.

En el Plan Delegacional se tiene el siguiente registro de la colonia:

Clave catastral:	A06030	Superficie:	182.41 ha.
Población (1995):	41,419	Densidad:	222 hab/ha
Uso Predominante:	Habitacional	Lote Tipo:	300 m ²
Valor Catastral:	1520	Nivel Socioeconómico:	Medios y Medios Bajos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.2 Normas de Ordenación de Uso de Suelo:

Según el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano se encuentran autorizados en la colonia los siguientes usos del suelo:

Habitacional (H): Uso que se aplica principalmente al interior de las colonias típicamente habitacionales o donde la comunidad solicita que se mantenga este uso; por lo que se busca evitar la proliferación del comercio y servicios, que resultan incompatibles con la tipología de la vivienda y la estructura de las mismas.

Habitacional con Comercio (HC): Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja. Corresponde a las características socioeconómicas de la población, reflejada a su vez en la tipología de la vivienda y en la estructura de barrios y colonias.

Habitacional Mixto: Zonas en las que pueden existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas e industria no contaminante, ya sea en inmuebles que se dediquen en su totalidad a cualquiera de estos usos o bien, que se ubiquen en forma mezclada.

Centro de Barrio (CB): Zonas cuya función es proporcionar servicios básicos a la población. Se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio a nivel vecinal, servicios y equipamiento básico, público o privado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Equipamiento (E): Esta zonificación permite el establecimiento de cualquier tipo de servicios; busca proporcionar servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social cultural y recreativa.

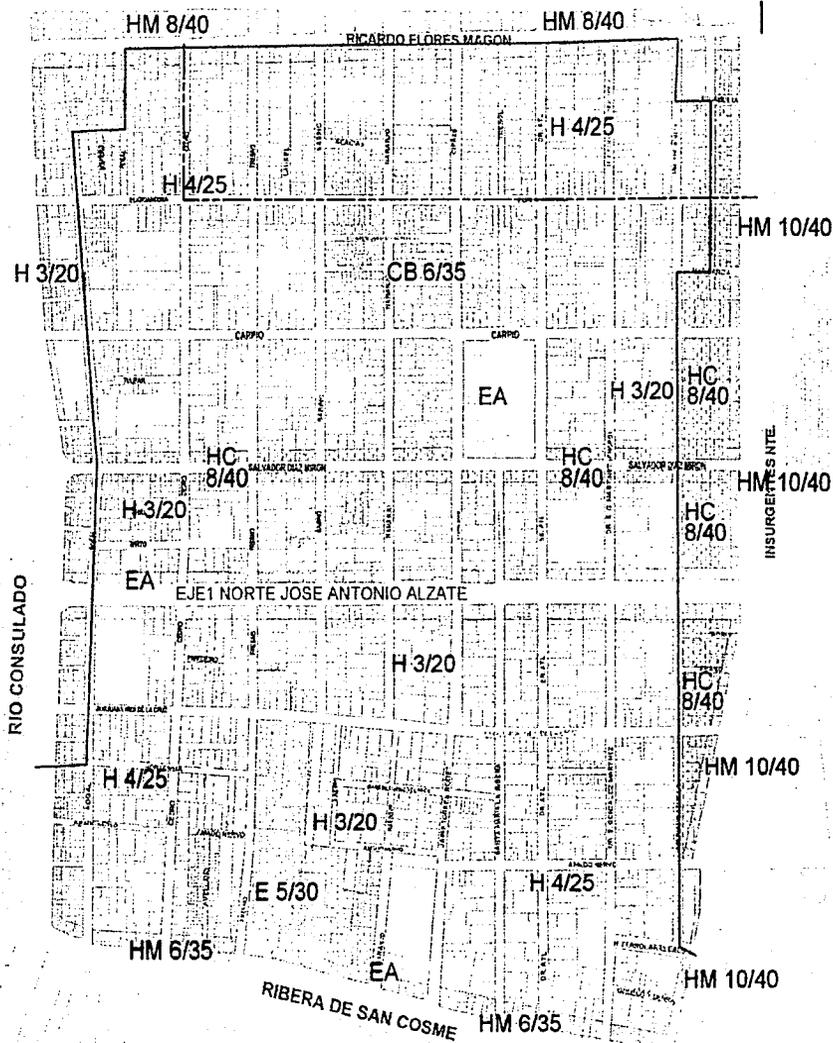
Espacio Abierto (EA): Área física urbana sin edificios; superficie de terreno en la que los programas determinan restricciones en su construcción, uso o aprovechamiento. Se refiere a plazas, explanadas, parques y jardines.

Además existen las siguientes Normas de Ordenación sobre las siguientes vialidades:

Avenida	Tramo	Uso Permitido
Ribera de San Cosme - Puente Alvarado	M-N de Circuito Interior a Eje 1 poniente Guerrero	HM 6/35
Av. Insurgentes Norte e Insurgentes Centro	Q-R Calzada San Simón a Ribera de San Cosme	HM 10/40 Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento
Av. Ricardo Flores Magón	D'''-E''' de Reforma Norte a Circuito Interior (a excepción del tramo correspondiente a la unidad Nonoalco Tlatelolco)	HM 8/40
Salvador Díaz Mirón	H'''-I''' de Avenida Insurgentes Centro a Circuito Interior	HC 5/30
Santa María la Ribera	J'''-K''' de Ribera de San Cosme a Salvador Díaz Mirón	HC 4/25

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Localización de normas de ordenación de usos de suelo:

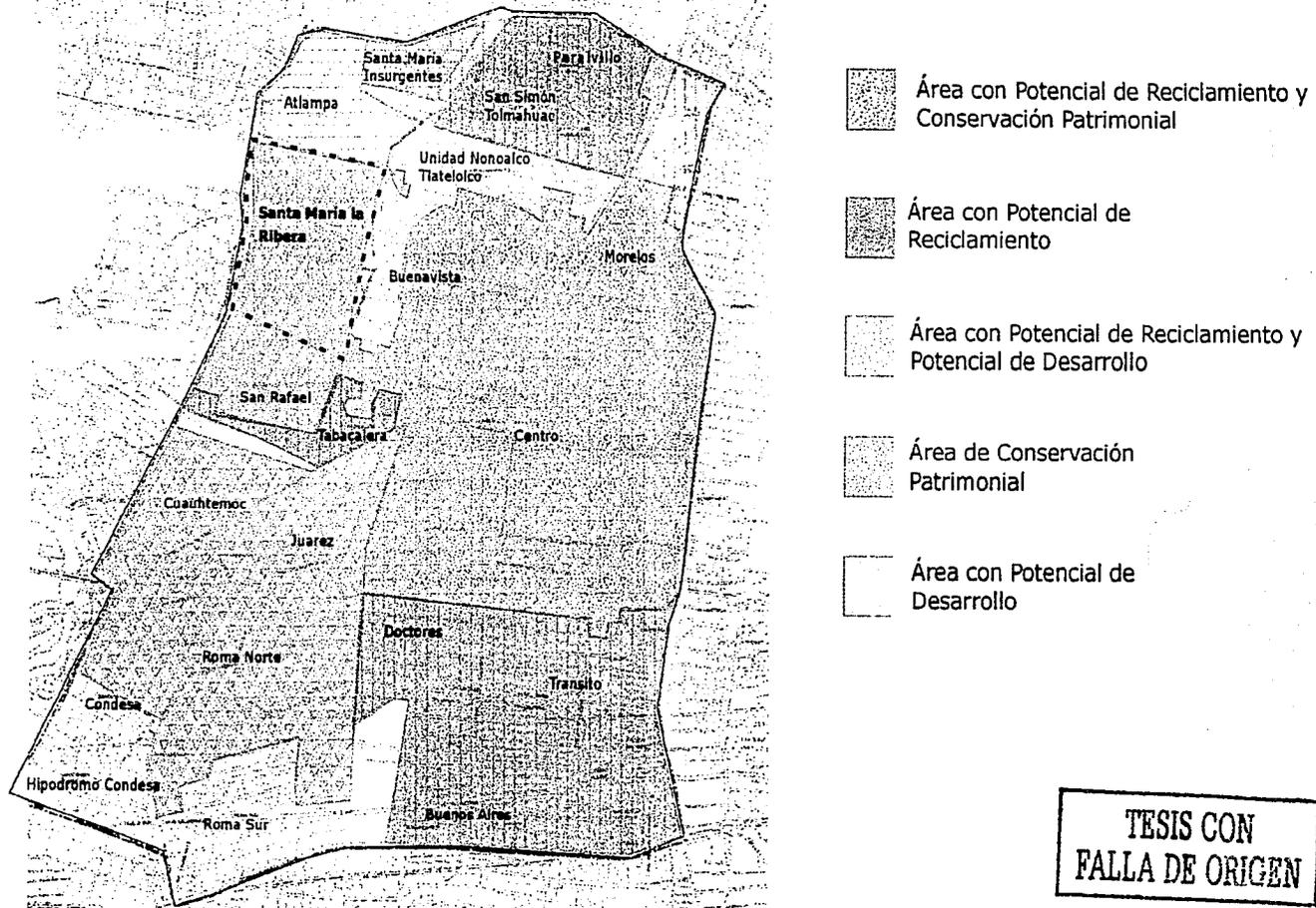


-  Habitacional
-  Habitacional con Comercio
-  Habitacional con Oficina
-  Habitacional Mixto
-  Centro de Barrio
-  Equipamiento
-  Espacios Abiertos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3 Áreas de Actuación

Este Plan identifica una serie de áreas de actuación, en que la colonia queda catalogada como Área con Potencial de Reciclamiento y de Conservación Patrimonial:



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO: Son aquellas que cuentan con infraestructura vial y con servicios urbanos y de transporte adecuados, localizadas en zonas de accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL: Son zonas que tienen valores históricos, arqueológicos y artísticos o típicos, presentan características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores aunque no estén formalmente clasificados.

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

La normatividad derivada de esta catalogación tiene repercusiones a nivel del espacio urbano y a nivel arquitectónico incidiendo directamente en las construcciones patrimoniales y controlando la construcción de nuevos edificios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.4 Normatividad específica

Además de las normas dispuestas por el referido Plan Delegacional, las zonas y los monumentos considerados como patrimoniales se encuentran afectados por otras disposiciones especiales, algunas de carácter internacional, que se encuentran contenidas en los siguientes documentos:

1) Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y de los Sitios¹. (Carta de Venecia): Este documento establece los criterios básicos para realizar una intervención en inmuebles y sitios de valor patrimonial.

2) Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas²: De acuerdo con esta Ley Federal, el Instituto Nacional de Bellas Artes, a través de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, realiza a nivel nacional la Relación de Inmuebles con Valor Artístico. Los edificios que integran esta relación son susceptibles de considerarse como monumentos artísticos si su conservación estuviese en riesgo.

3) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal³

4) Reglamento General de Construcciones del Distrito Federal⁴



¹ Expedida en mayo de 1964 y suscrita por México. (CICRMS)

² Publicada en el Diario Oficial el sábado 6 de mayo de 1972 y de acuerdo al Decreto que reforma y adiciona esta Ley, publicado en el Diario Oficial el lunes 26 de noviembre de 1984. (LFMZA AH)

³ Aprobada el 23 de diciembre de 1995 por la asamblea de Representantes del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996. (LDUDF)

⁴ El Reglamento General de Construcciones contempla este artículo en su capítulo dedicado a Requerimientos de integración al contexto e imagen urbana. (RCDF)

4.4.1 Normatividad sobre el espacio urbano:

- La noción de monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. *(CICRMS art.1)*
- De conformidad con las disposiciones legales aplicables, forman parte del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico: los barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación; los órganos de gobierno incluirán en los programas los objetivos y medios de acción para salvaguardar fisonómica y patrimonial. En todos los casos las acciones que se realicen y las licencias que se expidan deberán ser congruentes con las atribuciones que les corresponde ejercer a los Institutos Nacionales de Antropología e historia y de Bellas Artes. *(LDUDF art.3)*
- Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial. *(PDCUAUHTEMOC)*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

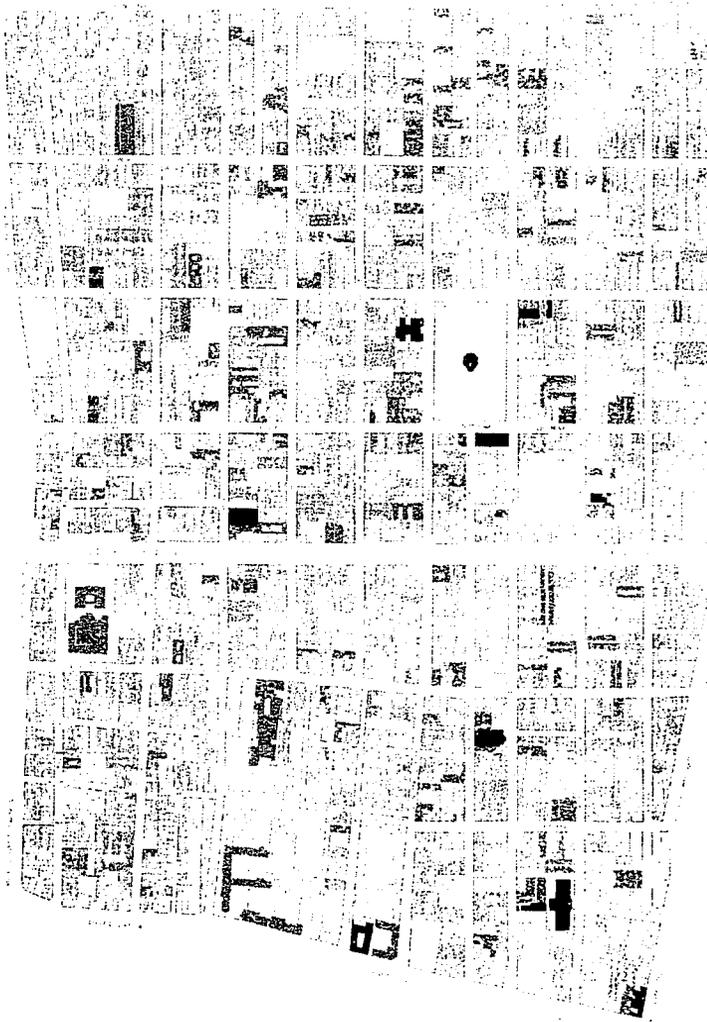
- No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original: la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo. (PDCUAUHTEMOC)
- No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares. (PDCUAUHTEMOC)
- En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. (PDCUAUHTEMOC)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores iguallen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados, deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables. (PDCUAUHTEMOC)
- Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros. (PDCUAUHTEMOC)
- Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa. (PDCUAUHTEMOC)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.4.2 Normatividad sobre las construcciones patrimoniales:



 Catalogado por INAH

Catalogados por INBA:

 Por valor Arquitectónico Relevante

 Por valor Ambiental

 Valor Arquitectónico Alterado

 Patrimonio demolido y construcción nueva

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Definición:

- Son monumentos artísticos las obras que revisten valor estético relevante. Para determinar el valor estético relevante de algún bien se atenderá a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizados, y otras análogos. Tratándose de bienes inmuebles, podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. (LFMZAAH cap III, art. 33)

Consideraciones:

- La conservación y la restauración de los monumentos tiene como fin salvaguardar tanto la obra como el testimonio histórico. (CICRMS art.3)
- La conservación de los monumentos impone en primer lugar un cuidado permanente de los mismos. (CICRMS art.4)

Restricciones:

- La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a una función útil a la sociedad; esta dedicación es pues deseable pero no puede ni debe alterar la disposición o el decoro de los edificios. Dentro de estos límites se deben concebir y autorizar todos los arreglos exigidos por la evolución de los usos y las costumbres. (CICRMS art.5)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- La conservación de un monumento en su conjunto implica la de un esquema a su escala. Cuando el esquema tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y todo arreglo que pudiera alterar las relaciones de volumen y color deben prohibirse. *(CICRMS art.6)*
- El monumento es inseparable de la historia de la cual es testigo, y también del medio en el cual está situado. El desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser pues, tolerado sino en el caso en que la conservación del mismo lo exija o bien cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen. *(CICRMS art.7)*
- Los elementos de escultura, pintura o decoración que forman parte de un monumento, no podrán ser separados del mismo más que cuando esta medida sea la única susceptible de asegurar su conservación. *(CICRMS art.8)*
- La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Se detiene en el momento en que comienza la hipótesis; más allá todo complemento reconocido como indispensable, se destacará de la composición arquitectónica y llevará el sello de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada por un estudio arqueológico e histórico del monumento. *(CICRMS art.9)*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva. (PDCUAUHTEMOC)
- No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona. (PDCUAUHTEMOC)
- No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano. (PDCUAUHTEMOC)
- No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma. (PDCUAUHTEMOC)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.4.3 Normatividad sobre construcciones nuevas:

- Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación o del Distrito Federal, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores aberturas y todas las demás que señalen para cada caso el INAH, el INBA y el Departamento. (RGCDF, Art. 145)
- La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. (PDCUAUHTEMOC)
- Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos: texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.
- Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (PDCUAUHTEMOC)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte. (PDCUAUHTEMOC)

4.4.4 Normatividad sobre construcciones discordantes:

- El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano. (PDCUAUHTEMOC)
- La demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su dictamen junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área. (PDCUAUHTEMOC)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

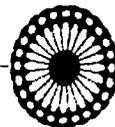
... hablo de los edificios de cantería y de mármol, de cemento, vidrio, hierro, del gentío en los vestíbulos y portales, de los elevadores que suben y bajan como el mercurio en los termómetros...

... hablo de la penumbra de ciertas iglesias y de las llamas titubeantes de los cirios en los altares...

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Castro

10 Posibles Áreas de Actuación



1957
MAY 1957

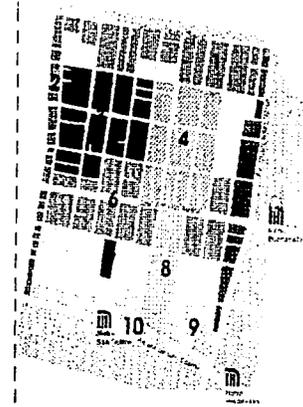
III. 10 Posibles áreas de actuación

La complejidad de la problemática de la colonia indica que deberán realizarse varias propuestas de regeneración urbana, mismas que por un lado obedecerán a un concepto general y por otro se enfocarán a los diferentes problemas específicos.

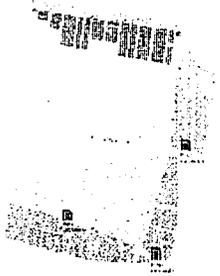
Para definir cual de las posibles propuestas de regeneración se realizará en este trabajo, se ha dividido a la colonia en diez *zonas homogéneas* que aunque presentan características generales similares tienen algunas particularidades que las hace necesitar un trato específico.

Se trata de diez zonas que se han generado a partir de la presencia de una vialidad o un elemento de equipamiento importantes los cuales han afectado su dinámica original. A partir de esta división se busca particularizar su estudio y así las diferentes propuestas de solución.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



1. Frontera con zona Industrial
2. Río Consulado
3. Zona Industrial
4. Alameda
5. Av. Insurgentes
6. Eje Antonio Alzate
7. Conj. Habitacional
"La Ciudad Perdida"
8. Av. Santa María la Ribera
9. Museo del Chopo
10. Ribera de San Cosme



Frontera con zona Industrial

Zona 1: Frontera con Zona Industrial.

Se localiza en la frontera norte de la colonia. Considerada como zona de deterioro patrimonial y social. Presenta los principales focos de inseguridad de la colonia. Esta conformada principalmente por uso habitacional, habitacional con comercio y habitación con servicios. Aloja en buena medida a los trabajadores de las zonas industriales de la vecina colonia Nonoalco. Incluso existen algunos pequeños edificios destinados a industrias dentro de la zona.

La vivienda se da principalmente en forma de vecindades, las cuales muchas de ellas corresponden a organizaciones sociales.

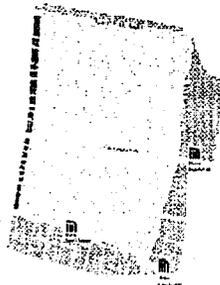
Existen también algunos inmuebles patrimoniales invadidos y asentamientos irregulares sobre la avenida Flores Magón.

Zona 2: Río Consulado

Limite oriente. Es una zona expuesta a una vialidad de alto flujo vehicular de acceso controlado, que se da a un nivel distinto al del emplazamiento de las viviendas, lo que les ofrece una imagen nociva además de que representa una fuente constante de contaminación visual y auditiva.

Concentra principalmente viviendas, aunque no hay presencia de inmuebles patrimoniales.

En los cruces con la Ribera de San Cosme y con la Av. Flores Magón se localizan algunos comercios y servicios. El primero es considerado una zona afectada por presencia de sexoservidoras.



2. Río Consulado

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

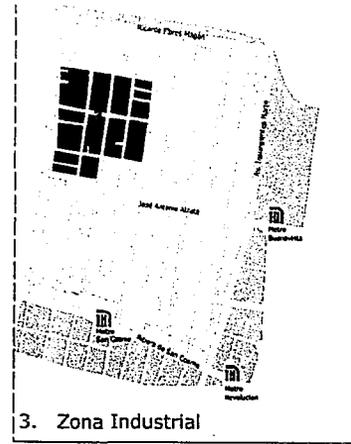
Zona 3: Zona Industrial

Concentra algunos inmuebles dedicados a la industria, destaca entre ellos la Fábrica de Chocolates "La cubana", que se encuentra en la colonia desde sus primeros años.

Estas industrias representan un área de contaminación fija atmosférica, y provocan áreas de cantinas, centros nocturnos y prostitución a su alrededor.

La vivienda existe en menor proporción que en el resto de la colonia, y la existente se da en vecindades con alto grado de afectación por deterioro.

Existe además un problema por la presencia de tiraderos de basura.



3. Zona Industrial

Zona 4: Alameda

Es el área de identificación de la colonia, se caracteriza por la presencia de equipamiento importante como la Alameda, el quiosco morisco y el Museo de Geología.

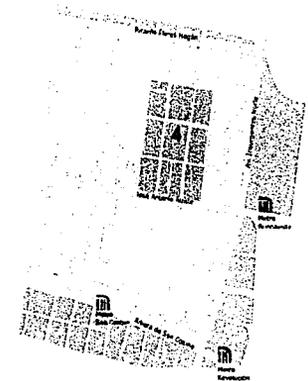
Concentra un número importante de inmuebles patrimoniales deteriorados y/o abandonados que impactan negativamente la imagen urbana.

Existe una presencia equilibrada entre vivienda, servicios y comercios.

El área verde de la Alameda sufre un gran deterioro físico y una afectación por la presencia de grupo delictivos.

Presenta problemas de estacionamiento en las horas pico, por la presencia de centros educativos.

Es un nodo vial que tiene graves problemas de continuidad que se agrava por la presencia de varias rutas de microbuses y camiones.



4. Alameda

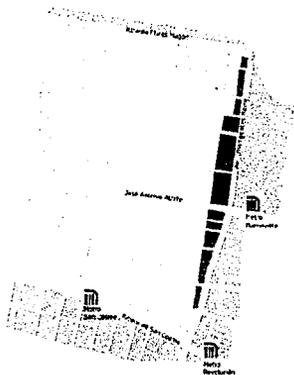
Zona 5: Av. Insurgentes

Límite poniente de la colonia. Zona caracterizada por la presencia de comercio y servicios de carácter metropolitano.

Los inmuebles que contiene representan un problema de afectación urbana por considerarse elementos arquitectónicos discordantes con el resto de la colonia.

La vialidad es altamente transitada lo que representa una fuente constante de contaminación por ruido, además en las denominadas horas pico obliga a los automovilistas a buscar por dentro de la colonia vías alternas que permitan agilizar la circulación.

Existen algunos baldíos urbanos.



5. Av. Insurgentes

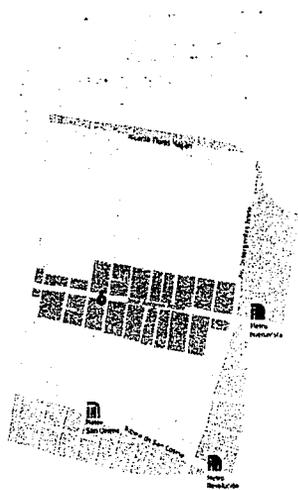
Zona 6: Eje Antonio Alzate

La ampliación de este eje representó una fractura para la colonia, dejó sin fachadas a las viviendas de la acera norte y expuestas a un flujo vehicular no contemplado a las de la acera sur, las que incluso quedan por debajo del nivel de la avenida.

Estas construcciones fueron también afectadas estructuralmente por la construcción de la línea 3 del metro.

Se considera un área con pérdida de calidad del espacio público por transformación de vialidad.

Los baldíos urbanos generados por las demoliciones, han generado la presencia de tianguis y comercio informal y la presencia de tiraderos de basura.



6. Eje Antonio Alzate

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Se ha tratado de mejorar la imagen urbana colocando en algunas bardas pinturas murales.

El principal uso que se presenta es el habitacional, aunque también aloja al único equipamiento deportivo de la colonia, así como a un centro de salud, algunas vecindades y algunos inmuebles abandonados.

Zona 7: Conjunto Habitacional "La Ciudad Perdida"

Se trata específicamente de un inmueble que alberga un número de personas muy superior al que pueda estimarse como conveniente.

Es un hito dentro de la colonia por las condiciones tan desfavorables en que se sabe viven sus habitantes.

Zona 8: Av. Santa María la Ribera

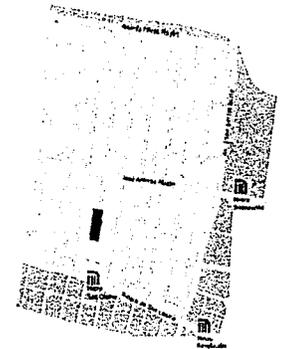
Es la vía de acceso de los colonos a la Alameda.

Es una calle con vocación tradicional para el comercio, que presenta problemas de contaminación visual por toldos y anuncios discordantes con el resto de la imagen urbana.

Presenta conflictos por estacionamiento en horas pico y un problema vial al llegar a la Alameda donde concluye.

Existe congestiónamiento vial a causa de la presencia de centros educativos, así como por el tránsito de varias rutas de microbuses.

Contiene también algunas vecindades, locales destinados para estacionamientos y algunos talleres mecánicos conflictivos.



7. Conj. Habitacional "La Ciudad Perdida"



8. Av. Santa María la Ribera

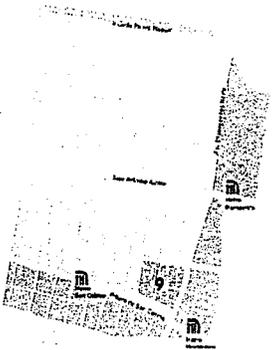
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Zona 9: Museo del Chopo

Se trata de un museo de alto valor cultural y arquitectónico, que se encuentra rodeado por elementos discordantes tanto en su tipología como en su uso.

Es un núcleo donde se concentra equipamiento importante, pero de manera desarticulada.

Es una zona con alto potencial de desarrollo.



9. Museo del Chopo

Zona 10: Ribera de San Cosme

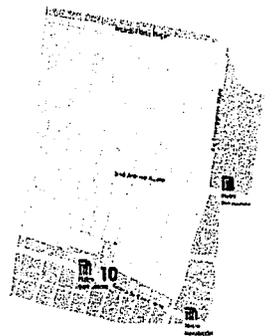
Área con importante concentración de equipamiento de tipo escolar, lo que provoca algunos conflictos de tipo vial.

Además concentra comercio formal e informal. Este último representa un problema para la imagen urbana.

Los usuarios de los centros educativos se encuentran expuestos a una avenida de alto flujo vehicular ya que las instalaciones no contemplan vestibulación de acceso.

Existe un área verde en malas condiciones, que es utilizada por indigentes para pasar la noche.

Es un área en la que no hay presencia de vivienda, aunque alberga un número importante de inmuebles patrimoniales originales.



10. Ribera de San Cosme

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El área elegida para la realización de la propuesta de intervención urbana es la denominada **Alameda**. Para realizar esta selección se considero que:

- Los problemas principales, el deterioro de las edificaciones y la degradación y el deterioro del propio espacio de la Alameda, son competencia del ámbito de lo arquitectónico.
- El interés estratégico de su localización.
- Su valor simbólico en el entorno urbano.
- La intensa y permanente utilización de la Plaza, como espacio de encuentro, de fiestas, actos culturales, etc., que garantiza la capacidad ejemplificadora del programa.
- La gran vitalidad y variedad de vida urbana en todo este conjunto, que acrecienta igualmente la capacidad de incentivación de otras experiencias.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

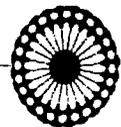
.....
.....
.....

*... hablo del anacoreta y de la fraternidad de los
libertarios, de la conjura de los justicieros y de la banda de los
ladrones...*

*... hablo del barrio paralítico, el muro llagado, la fuente
seca, la estatua pintarrajeada,*

*hablo de los basureros del tamaño de una montaña y del
sol taciturno que se filtra en el polumo....*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



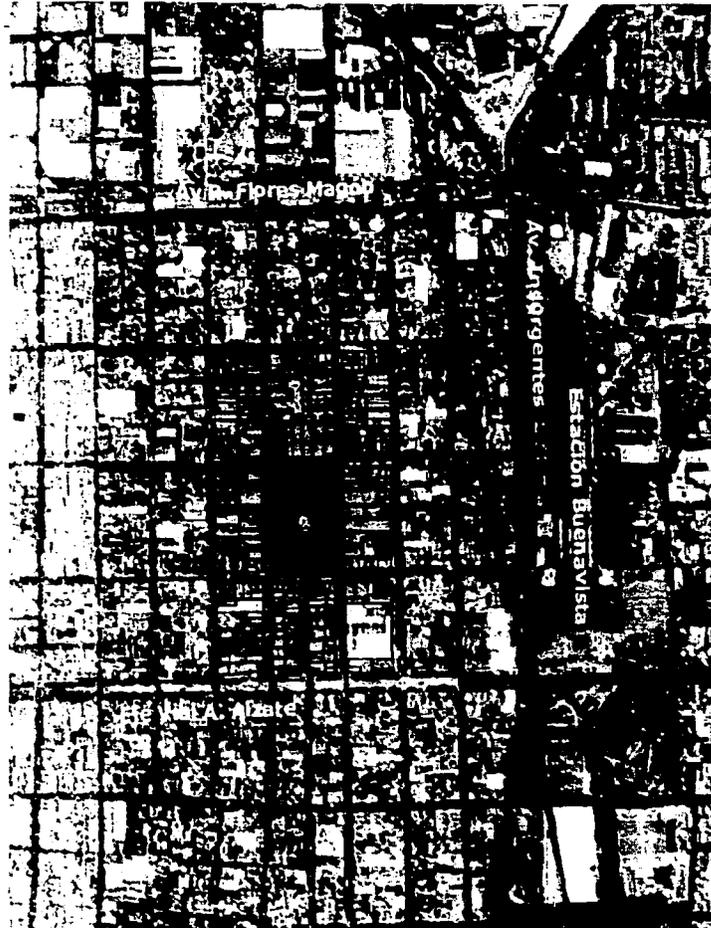
FOR THE
PROBATION DEPT.

IV. ANALISIS FORMAL Y FÍSICO DE LA ALAMEDA DE SANTA MARIA LA RIBERA

El Programa de Mejoramiento se centró en el ámbito de la Alameda de Santa María la Ribera, abarcando este espacio abierto y el conjunto de manzanas en que se enmarca.

Este conjunto se encuentra afectado por la consideración como zona de conservación patrimonial y con potencial de Reciclamiento con las implicaciones jurídicas y administrativas que ello conlleva.

El ámbito del Programa comprende 286 predios, de los que 113 se encuentran ocupados por construcciones catalogadas como patrimonio artístico o histórico, es decir cerca del 40%, lo que implica que el tratamiento formal de la zona deberá atender a la protección de la imagen urbana que permita mantener el carácter de los edificios patrimoniales.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



1. Vista de la Alameda sin Kiosco



2. Vista del arbolado original



3. Vista de la estatua de Hidalgo en su posición original

1. La Alameda en la historia de la Santa María la Ribera

Cuando en 1859 los hermanos Flores presentan la primer propuesta de lotificación de los terrenos de la colonia contemplaron ubicar en el centro a la "Plaza del Mercado" que fue como se denominó a la hoy Alameda, en el plano que se presentó a las autoridades se consideraba la presencia del mercado y de una iglesia que nunca se construyeron.

Los terrenos en que se ubica la Alameda fueron donados por el Lic. Claudio Limón Arenas entre 1885 y 1890. El positivista mexicano Agustín Aragón León fue quien propuso y gestionó que se trazara la actual Alameda, rescatándola así de ser el basurero de las colonias vecinas, Roma y San Rafael, como estaba sucediendo.

Con lotes tipo de entre 900 y 1500 m² el área de la Alameda comenzó a ser poblada por habitantes de clase media en 1861. Estos construyeron las entonces tradicionales casas mexicanas cuyo partido giraba siempre entorno a un patio y que ofrecían fachadas muy homogéneas en las que los principales elementos eran los balcones y las puertas de acceso que variaban su tamaño según si los dueños poseían o no carruajes.

Para 1910, con motivo del centenario de la guerra de Independencia, se inauguraron el entonces Instituto Geológico, hoy Museo de Geología, y el Kiosco Morisco, antes ubicado en la Alameda Central. Además se colocó una estatua de Miguel Hidalgo que sirvió de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

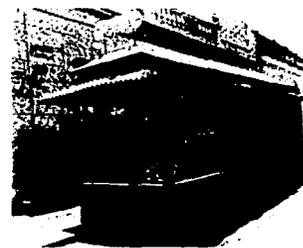
escenario a la tradicional fiesta del grito que año con año se llevaba acabo en la colonia. Puede decirse que esta fue la última intervención urbana que tuvo lugar en la Alameda.

En los siguientes años la colonia alcanzó su máximo desarrollo, recibió entre sus habitantes a gran cantidad de inmigrantes del interior de la República que dieron a la Alameda ese carácter de plaza provinciana que la caracterizaría. En esto años se construyeron nuevas viviendas que presentaban características distintas, sobre todo porque se construyeron edificios multifamiliares que aunque conservaban el partido del patio central el número de niveles era mayor y las fachadas eran también distintas cambiando los tradicionales balcones por pequeños vanos con jardineras.

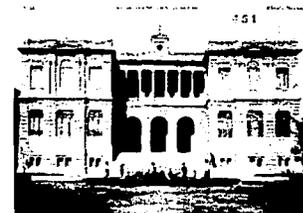
La Alameda era punto de reunión y de paseo, algunos de los actuales habitantes que han vivido toda su vida en la colonia relatan como era visitada por niños y amas de casa por las mañanas, los trabajadores la visitaban al regresar de sus jornadas, y los fines de semana era visitada por familias completas.

La Alameda, llamada también en el tiempo Jardín de las Flores y Parque Salvador Díaz Mirón, ha presentado diversos cambios en su aspecto, se han talado los árboles grandes que se cambiaron por otros mas pequeños y arbustos que "produjeran menos basura", se pavimento y se crearon caminos en vez de los pisos de tierras de colores, además se movió de lugar la estatua de Miguel Hidalgo relegándola a la parte posterior.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



4. Nevería "La especial" hoy "La michoacana"



5. Museo de Geología



6. El kiosco en su primera época



7. Vista de la calle Santa María la Ribera en 1910

Durante el sexenio del Presidente Miguel de la Madrid (1982-1988) se eliminaron los espacios de permanencia como el redondel, que era un espacio ovalado de unos 18 mts de diámetro en el que los niños jugaban protegidos de los autos y las demás personas, convirtiéndose así en un lugar meramente de tránsito.



8. Vista de la calle Santa María la Ribera en 1950

Pero el proceso que más afectó a la Alameda fue el de la degradación de la calidad de vida de los habitantes de la colonia y que se manifiesta principalmente a partir de dos acontecimientos: la apertura del eje vial que fracturó a la colonia y la dejó expuesta al alto flujo vehicular y el fenómeno de las rentas congeladas que provocó el abandono y el deterioro de muchas construcciones y por tanto el descuido de los espacios públicos.

La zona a seguido siendo el centro de atracción de los habitantes de la colonia y otras cercanas, por lo que ha existido la necesidad de construir en algunos de sus espacios, se eliminaron algunas construcciones originales y se han construido en su lugar multifamiliares con una mayor densidad que las viviendas pre-existentes, además un centro comercial que rompe totalmente con la fisonomía tradicional del lugar.



9. Vista de la calle Santa María la Ribera en 2002

Algunas de las construcciones originales han sido abandonadas o han sufrido modificaciones en su ornamentación o estructura. Todo este proceso lamentablemente se ha hecho sin ninguna planeación en detrimento del paisaje urbano de la zona.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2. Condiciones actuales de la zona.

2.1 Potencial de rehabilitación en las construcciones

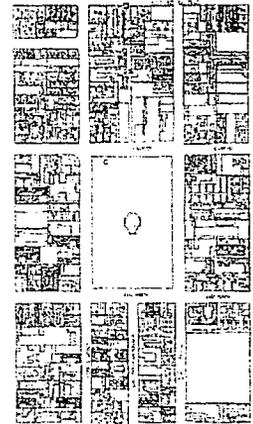
Un paisaje contrastante conformado por construcciones con valor ambiental, histórico o artístico y nuevas intervenciones que rompen con ese paisaje, pero que ambas presentan un rasgo común: la posibilidad de alcanzar en todos los edificios unas óptimas condiciones de habitabilidad.

La zona se encuentra conformada como un mosaico de edificios procedentes de diferentes épocas de la historia urbana de la ciudad desde su fundación en 1860 hasta nuestros días, con un neto predominio de los construidos en la década de los cuarenta como resultado del auge económico de aquella época.

Las tipologías de los edificios poseen así mismo una acentuada heterogeneidad, aunque se pueden distinguir cuatro grupos principales según su uso:

- a) Las antiguas casas unifamiliares, algunas de las cuales aún conservan ese uso, otras más han sido adaptadas a nuevos usos, y las restantes se encuentran abandonadas.
- b) Las viviendas multifamiliares, fueron conocidas como privadas, algunas se encuentran funcionando y con buen estado de conservación, el resto se ha convertido en vecindades.

Tipología de los inmuebles catalogados como patrimoniales



- ☐ Casa Sola Sencilla
- ☐ Vivienda Unifamiliar
- ☐ Vivienda Unifamiliar Ornamentada
- ☐ Vecindad
- ☐ Vecindad Plurifamiliar
- ☐ Vivienda con comercio o servicios
- ☐ Otros

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- c) Los edificios de viviendas de interés social construidos recientemente y que rompen con el paisaje característico de la colonia.
- d) Los edificios construidos originalmente con un fin distinto a la vivienda, para equipamiento, en este rubro encontramos desde edificios tradicionales como el Museo de Geología hasta nuevas intervenciones como el centro comercial.

Pero desde una perspectiva operativa el dato más significativo es el predominio de tipologías "adecuadas" para el planteamiento de operaciones de rehabilitación.

2.2 Usos de suelo y actividades de la población.

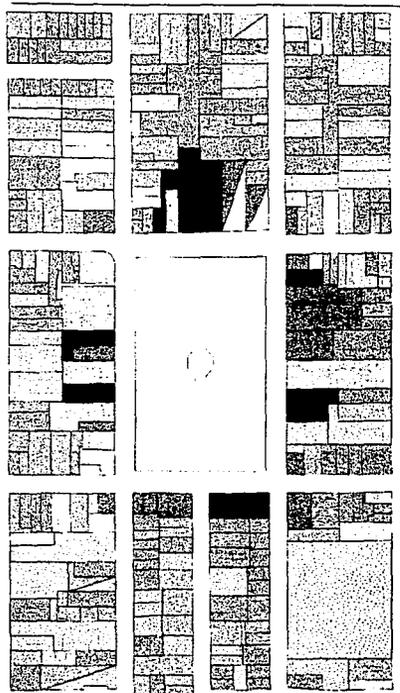
Esquema 1

El área es el centro de atracción de los habitantes de la colonia gracias a la presencia de la Alameda y distintos centros educativos, así como de una plaza comercial. Los recorridos peatonales hacia esta zona generan corredores comerciales de pequeña escala con lo que podemos representar las actividades principales se ve en el esquema 1.

Esto trae como consecuencia que en esta zona exista la presencia de equipamiento y servicios aunque el predominio es de viviendas que en muchos casos combinan su uso con el comercio.

Vivienda
Comercio
Servicios

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



El 39.58% de las construcciones se destinan a viviendas, el 24.11 viviendas con usos comerciales en sus plantas bajas, en su mayoría comercios de tipo local como tiendas de abarrotes, papelerías, tlapalerías, etc., el 8.16% son viviendas con servicios como cafeterías, restaurantes, talleres, estéticas, café internet, consultorios, etc. El porcentaje total de construcciones con uso de vivienda es el 71.85%.

En este tejido mayoritariamente residencial, sobresale con un 14.54% la presencia de equipamiento, principalmente centros educativos además del Museo de Geología y la Casa de la Cultura entre otros.

Un número importante de construcciones, 21 es decir el 7.42%, se encuentran abandonadas o demolidas.

En resumen continúa manteniéndose aún el equilibrio entre la vivienda, el equipamiento, el comercio y los servicios, lo que ha constituido precisamente el rasgo característico de la colonia sobre todo en el área de la Alameda.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.3 Las formas de propiedad de los edificios.

En lo que respecta a las formas de propiedad, predominan todavía en la zona los edificios propiedad de caseros con viviendas en alquiler, con los problemas derivados del fenómeno de las rentas congeladas.

Sin embargo son ya numerosos los casos en que los edificios que han sido adquiridos por sus inquilinos ya que los caseros han recurrido a su venta como resultado de la mínima rentabilidad de los edificios y de las restricciones por parte de las autoridades para demoler y sustituir sus construcciones.

Existen además las originales casas unifamiliares que han mantenido su uso e incluso a sus propietarios. Por otro lado existe también una importante cantidad de nuevas viviendas de interés social que otorgan créditos que permiten que sus habitantes sean los propietarios en un mediano plazo.

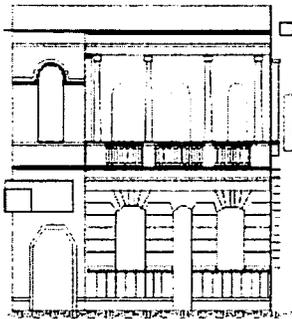
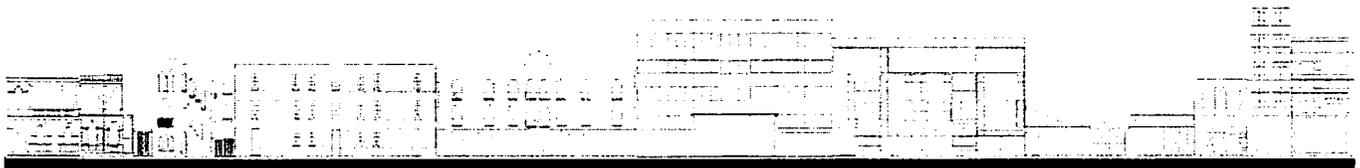
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.4 Los valores arquitectónicos o históricos de la edificación.

El perímetro se encuentra conformado por 42 construcciones, de las que 21 están catalogadas como bien patrimonial, 4 por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el resto por el de Bellas Artes (INBA).

CALLE DR. ATL

Tramo comprendido entre Carpio y Salvador Díaz Mirón



Nombre: Casa habitación

Uso: habitación con comercio

Época: S. XIX

Características:

Fachada: cantera aparente, dos cuerpos, terraza con pilastras y columnas tipo dóricas, vanos simétricos con aristas redondeadas, decoración con motivos geométricos. Equilibrio en proporción vano macizo.

Cubierta: plana.

Entresuelo: si

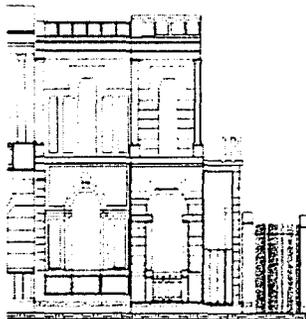
Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: fachada alterada con apertura de local comercial, con presencia de publicidad contaminante.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Biblioteca Aragón

Uso: abandonado

Época: S. XIX, 1903

Características:

Fachada: sillares de tepetate aparentes tallados con motivos geométricos y vegetales, dos cuerpos, vanos simétricos con aristas redondeadas. Equilibrio en proporción vano macizo.

Cubierta: plana.

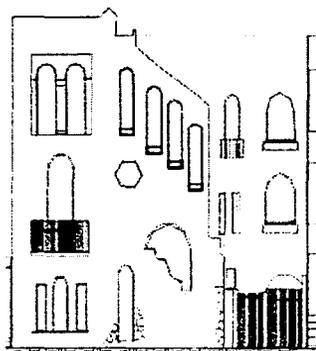
Entresuelo: si

Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Se trata de un edificio original de valor arquitectónico relevante catalogado por el INAH, se encuentra abandonado.



Nombre: Casa Habitación

Uso: vivienda

Época: s. XX

Características:

Fachada: Ladrillo aplanado, pintura amarilla en mal estado, detalles decorativos en piedra brasa. Empleo de arcos en la mayoría de los vanos, geometrización de ornamentos.

Cubierta: plana, e inclinada con teja.

Entresuelo: no

Número de niveles: 3

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Se encuentra identificado como inmueble con valor arquitectónico alterado, afectado por una modificación estructural y con mal estado de construcción. Su imagen se afecta por inmueble colindante sin acabado en muro lateral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Vecindad

Uso: habitacional

Época: S. XX

Características:

Fachada: ladrillo aplanado, color blanco, rodapié de material pétreo, geometrización simétrica de fachada simple, predominio de macizo sobre vano.

Cubierta: plana.

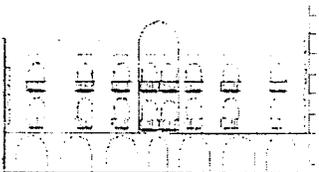
Entresuelo: no

Número de niveles: 3

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Se trata de una vecindad considerada en riesgo.



Nombre: Vecindad

Uso: habitacional con comercio

Época: S. XX

Características:

Fachada: Ladrillo aplanado, color rojo oscuro, vanos alargados con arcos de medio punto, arcos en planta baja para enmarcar comercios, remate central.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

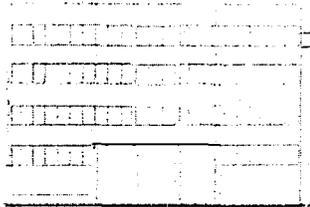
Número de niveles: 3

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Acabado de fachada deteriorado con presencia de instalaciones provisionales adosadas a ella.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Instituto Anglo Americano

Uso: abandonado

Época: 1950

Características:

Fachada: Columnas de concreto y muros de ladrillo aplanados con tirol, colores beige, café y tierra, vanos alargados en sentido horizontal a todo lo ancho de la fachada, marcada horizontalidad.

Cubierta: plana.

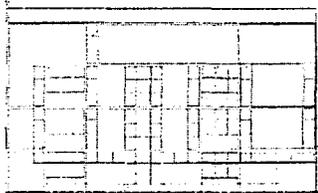
Entresuelo: no

Número de niveles: 4

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Edificio construido por las monjas josefinas para colegio de niñas, presenta un buen estado de conservación.



Nombre: Multifamiliar

Uso: habitación

Época: S. XX,

Características:

Fachada: modulación de cuadros de ladrillo enmarcados por traveses y columnas de concreto, el ladrillo es aparente, vanos en proporciones superiores al promedio

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

Número de niveles: 3

Régimen de propiedad: privada



Observaciones:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Nombre: Iglesia San Pablo
Uso: equipamiento religioso

Época: S. XX,

Características:

Fachada: construcción remetida por lo que la fachada es una reja metálica.

Cubierta: plana e inclinada.

Entresuelo: no

Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Terreno expropiado a los agustinos y convertido en templo protestante. Su imagen afectada por muro lateral de colindancia sin acabado.

Nombre: Clínica de Especialidades dentales

Uso: servicios

Época: S. XX,

Características:

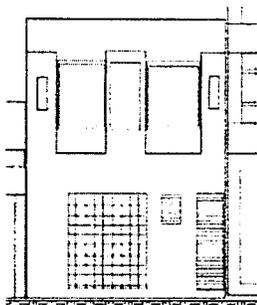
Fachada: Se trata de un elemento discordante, la plana alta sale del paramento. Tiene una geometrización contraria al contexto, presenta publicidad excesiva en la fachada en colores blanco y verde.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

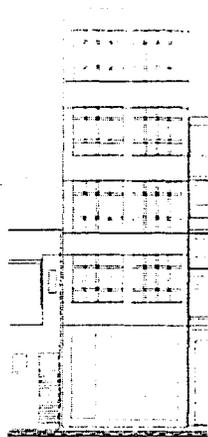
Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones:

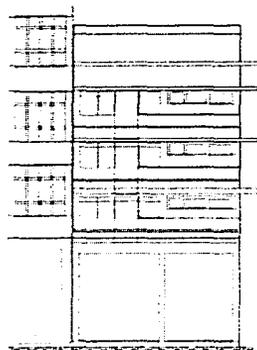
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Café Internet
Uso: habitación con comercio
Época: S. XX
Características:
Fachada: elemento de marcada verticalidad por su estreches, vano en mayor proporción contra algunos elementos macizos recubiertos con piezas de mosaicos en colores rojo y amarillo.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 6
Régimen de propiedad: privada



Observaciones: En planta baja representa una apertura hacia la calle por el continuo flujo de personas al interior del café internet.



Nombre: Nevería
Uso: habitación con comercio
Época: S. XX
Características:
Fachada: marcada horizontalidad, predominio de vano sobre macizo, empleo de colores contrastantes, gris, negro, naranja y amarillo, presencia de terrazas.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 5
Régimen de propiedad: privada

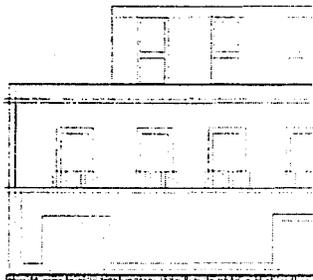
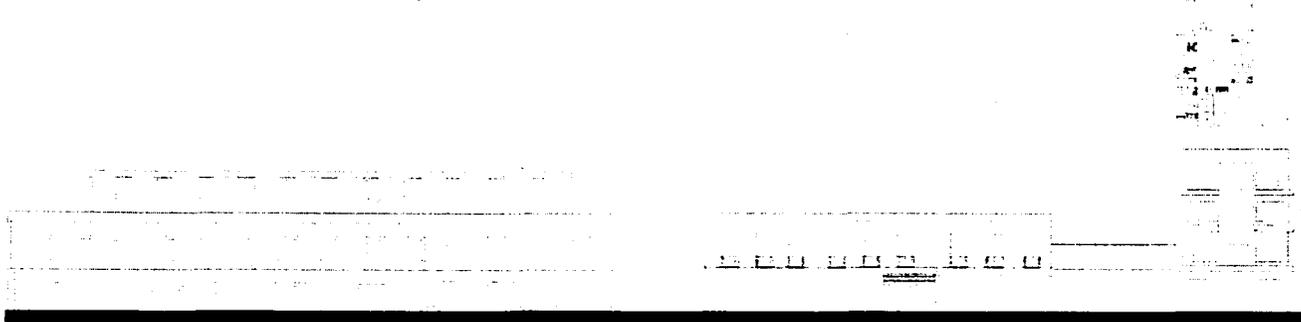


Observaciones: Anteriormente se trataba de una nevería tipo cafetería que los vecinos recuerdan ante la ausencia de espacios abiertos. Las terrazas no se usan, y en algunos casos son bodega lo que afecta la imagen del edificio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CALLE SALVADOR DÍAZ MIRÓN

Tramo comprendido entre Torres Bidet y dr. Atl.



Nombre: Multifamiliar

Uso: Habitación

Época: 2000

Características:

Fachada: ladrillo aplanado, color amarillo y blanco, equilibrio vano macizo, vanos alargados 1/3, el tercer nivel es nuevo y presenta características constructivas que lo distinguen

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

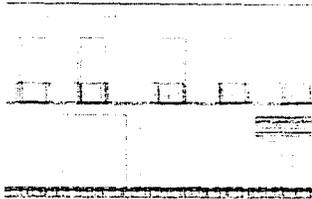
Número de niveles: 4, en fachada se ven 3

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Se trata de una construcción que rehabilitó otra que se encontraba en grave deterioro, Conserva las proporciones y elementos característicos de la colonia.

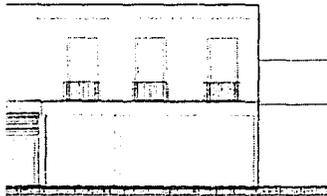
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Café de chinos
Uso: habitación con comercio
Época: S. XX
Características:
Fachada: ladrillo sin aplanar pintado en color blanco, vanos alargados y enmarcados, separación de los dos cuerpos mediante cornisa, usada también como remate final.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 2
Régimen de propiedad: privada



Observaciones: fachada alterada con apertura de local comercial, con presencia de publicidad contaminante. El café de chinos es considerado lugar de atracción.

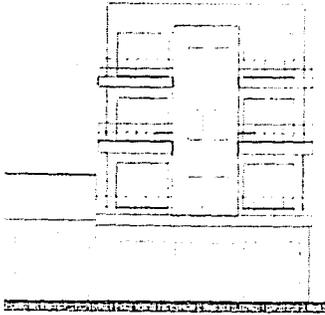


Nombre: Locales Comerciales
Uso: comercio
Época: S XX
Características:
Fachada: ladrillo aplanado, pintado con publicidad para los negocios, accesorias con cortinas metálicas.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 1
Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Su imagen está afectada por la falta de acabado del muro lateral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Multifamiliar

Uso: habitación con comercio

Época: S. XX

Características:

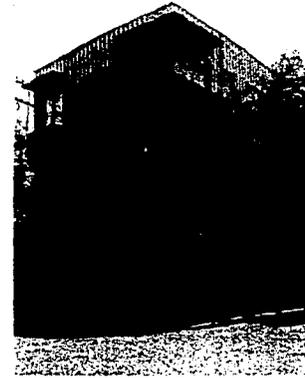
Fachada: Ladrillo recubierto con mosaicos de colores cuatrapeados con motivos geométricos, colores amarillo y verde, presencia de balcones en tonos rojizos, proporción vano macizo discorde al resto de las construcciones.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

Número de niveles: 4

Régimen de propiedad: privada



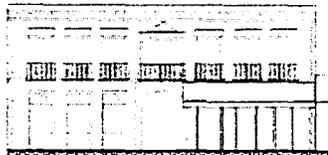
Observaciones:

CALLE JAIME TORRES BODET

Tramo Entre Carpio y Salvador Díaz Mirón



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Restaurante El Corral del Chivo

Uso: Habitación con comercio

Época: S. XX

Características:

Fachada: sillares de tepetate pintados, fachada alterada con agregaciones de elementos decorativos ajenos a la estructura, colores contrastantes
Cubierta: plana.

Entrepiso: si

Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones:

Nombre: Juegos Infantiles

Uso: servicio de fiestas infantiles

Época: S XX

Características:

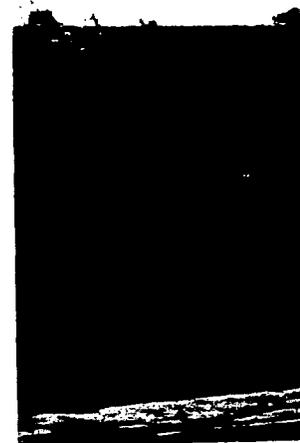
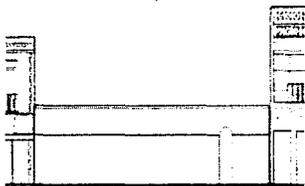
Fachada: Se trata de un muro ciego con alta contaminación visual por presencia de publicidad con colores agresivos.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

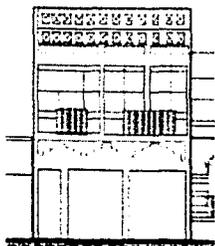
Número de niveles: 1

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Su imagen está afectada por la falta de acabado del muro lateral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Clínica Veterinaria

Uso: habitación con comercio

Época: S. XX

Características:

Fachada: Fachada alterada por apertura de accesorias, ladrillo sin aplanar pintado de rojo oscuro y rosa, agregado de elementos decorativos con los que se pierde la geometría original

Cubierta: plana.

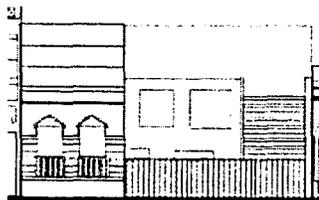
Entresuelo: no

Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones:



Nombre: Casa de la Cultura

Uso: Equipamiento cultural

Época: S XIX, modificado

Características:

Fachada: Se trataba de una casa de claustro, solo persiste el primer tercio de la fachada original, el resto es una reja que permite ver el resto de la construcción.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

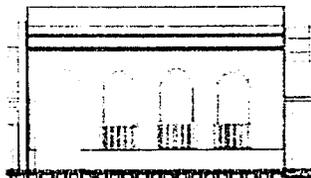
Número de niveles: 2, original 1

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Esta casa que perteneció a Enriqueta Camarillo fue rescatada por los vecinos, aunque no se restauró tal cual permite ver desde fuera como es la estructura de una casa de claustro. Los vanos adicionados no corresponden a los originales.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Casa habitación

Uso: vivienda

Época: S. XIX

Características:

Fachada: aplanado color blanco, vanos alargados enmarcados, redondeados en las aristas, entrada para automóvil original, remate con cornisa y pretil.

Rodapié de material pétreo.

Cubierta: plana.

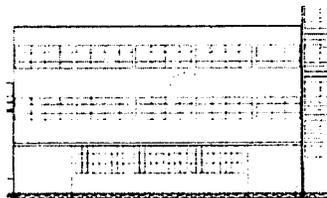
Entresuelo: si

Número de niveles: 1

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Se trata de una construcción original cuyo valor arquitectónico fue alterado. Se encuentra afectada en su imagen por el muro lateral de colindancia sin acabado.



Nombre: Escuela primaria Isabel Grasseteau

Uso: Equipamiento de educación

Época: S XX

Características:

Fachada: Marcada horizontalidad, en contraste vano macizo. Colores rojo oscuro y rosa. Sin vestibulación.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

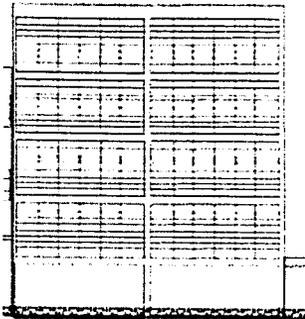
Número de niveles: 3

Régimen de propiedad: privada



Observaciones:

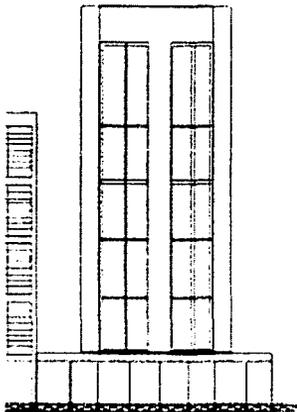
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Multifamiliar
Uso: habitación con comercio
Época: S. XX
Características:
Fachada: elementos estructurales aparentes, traveses y columnas, el resto cancelería y ventanas, contraste del color del cancel, verde y el concreto. Modulación geométrica.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 5
Régimen de propiedad: privada



Observaciones:



Nombre: Multifamiliar
Uso: Habitacional
Época: S XX
Características:
Fachada: Al frente está una serie de puertas de madera para coche y peatón, el edificio se encuentra muy remetido, es más alto que el museo y altamente contrastante por su verticalidad.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 7
Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Se remete igual que el museo pero por su altura y elementos verticales le resta mucha presencia al museo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Nombre: Museo de Geología
Uso: Equipamiento de cultura
Época: 1906

Características:

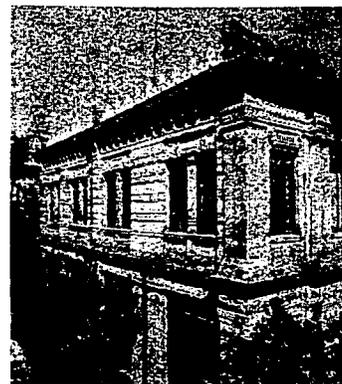
Fachada: Su acceso se encuentra remetido enmarcado por dos cuerpos alineados a la calle, escalinatas como transición con la calle, cantera con elementos vegetales tallados a manera de decoración.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Para ver más información sobre el museo ver capítulo I. Estudios Preliminares. (Pág. 23)

Nombre: Taller de Autolavado

Uso: Servicio

Época: S XX

Características:

Fachada: No existe.

Cubierta: plana, provisional.

Entresuelo: no

Número de niveles: 0

Régimen de propiedad: privada

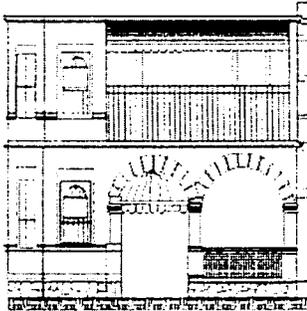
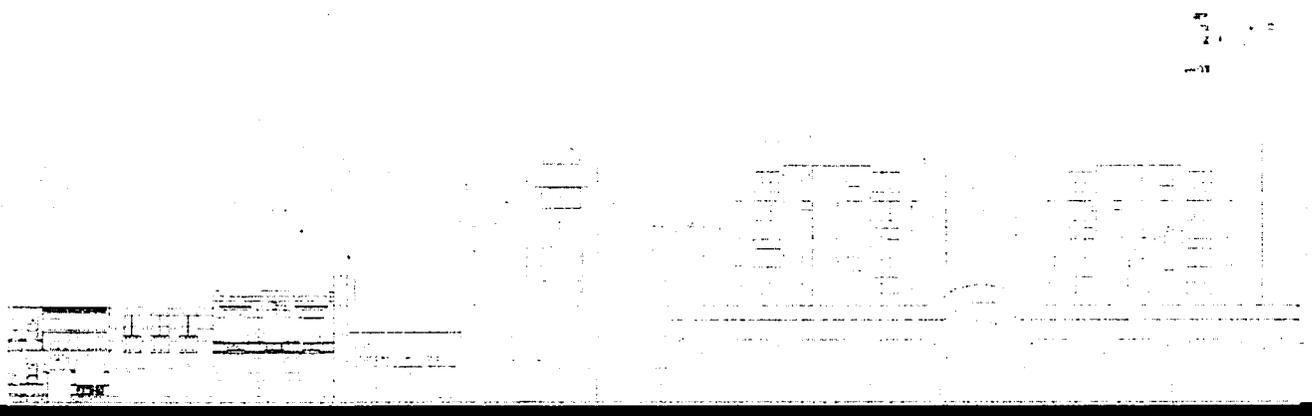


Observaciones: Es el equivalente a un hueco, contamina visualmente y afecta el flujo vehicular por la continua entrada y salida de automóviles.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CALLE CARPIO

Tramo comprendido entre Torres Bodet y Dr. Atl



Nombre: Casa del Dr. Gustavo Baz

Uso: Habitación con Comercio

Época: S XX

Características:

Fachada: empleo de arcos con materiales pétreos al igual que el rodapié, terraza en planta alta.

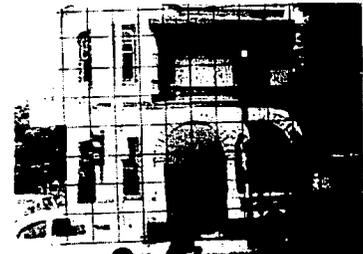
Movimiento en fachada por cuerpo hexagonal, dos cuerpos separados por cornisa. Colores blanco y amarillo

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

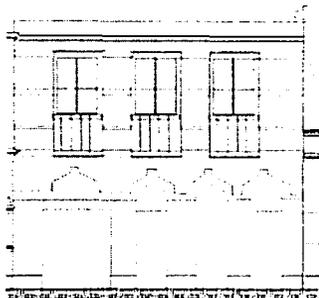
Número de niveles: 2

Régimen de propiedad: privada

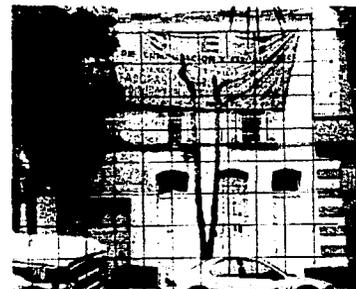


Observaciones: Se considera de valor ambiental y testimonial.

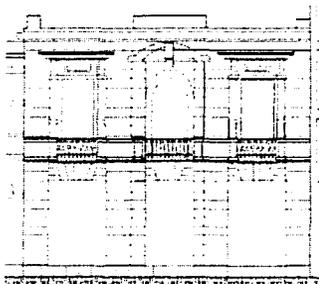
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Multifamiliar
Uso: habitación con comercio
Época: S. XX
Características:
Fachada: Alterada por la apertura de local comercial, aplanado en color blanco, vanos alargados y enmarcados, balcones con herrería original, elementos decorativos horizontales.
Cubierta: plana.
Entresuelo: si
Número de niveles: 2
Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Considerada como de valor ambiental.

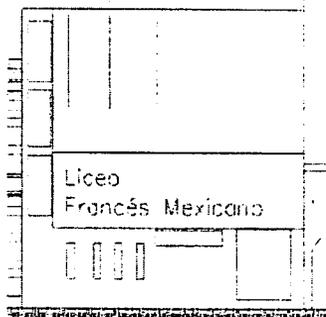


Nombre: Casa de los Condes del Valle de Orizaba
Uso: abandonado
Época: S XIX
Características:
Fachada: Sillares de tepetate en dos tonos alternados, piezas talladas con motivos geométricos y naturales a manera de ornamentación. Presencia de balaustradas de tepetate, y pilastras en planta alta, remate en forma de friso.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 2
Régimen de propiedad: privada

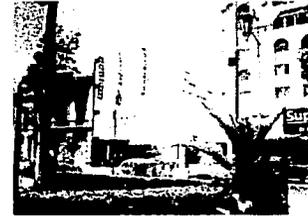


Observaciones: Se considera como un valor arquitectónico alterado, fue incendiado por su dueño a manera de protesta por las limitaciones para hacerle modificaciones.

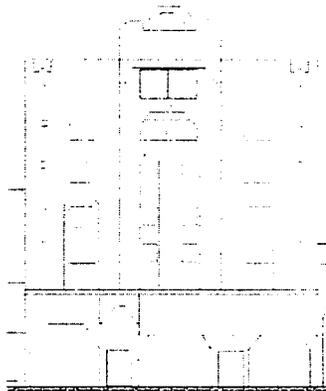
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Instituto Le Franc
Uso: Equipamiento de educación
Época: S. XX
Características:
Fachada: Fachada con materiales discordantes sobrepuesta, es un gran muro ciego, con textura lisa y brillante. Contraste de colores negro y rosa claro.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 3
Régimen de propiedad: privada



Observaciones:

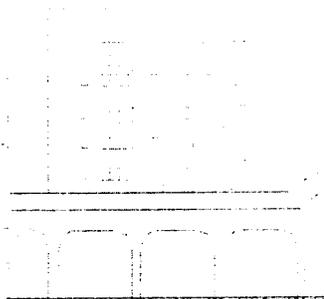


Nombre: Super Precio
Uso: habitación con comercio
Época: S XX
Características:
Fachada: Construcción remetida con arcada por acceso, altamente contrastante con el contexto por no respetar proporciones de vanos y macizos y tener una geometría distinta.
Cubierta: plana.
Entresuelo: no
Número de niveles: 6
Régimen de propiedad: privada



Observaciones:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Nombre: Plaza Santa María

Uso: habitación con comercio

Época: 1990

Características:

Fachada: Arcada comercial en tono tierra, al fondo altos edificios sin adecuación al contexto.

Cubierta: plana.

Entresuelo: no

Número de niveles: 6

Régimen de propiedad: privada



Observaciones: Este inmueble se construyó en sustitución de otros de carácter arquitectónico relevante.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3. Los problemas de la zona

3.1 El deterioro casi generalizado de los edificios y las deficiencias de habitabilidad de las viviendas.

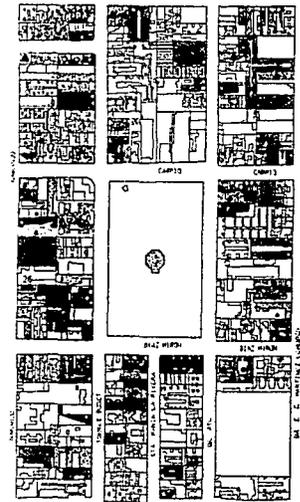
El estado de conservación de la edificación es algo heterogéneo, mientras 19 construcciones (7% del total) presentan un estado de deterioro grave que afecta el sistema estructural, un porcentaje similar se encuentra en buen estado de conservación. Es decir que la mayoría de los edificios, alrededor de un 85%, se sitúan por tanto en el campo de la rehabilitación "media" o "ligera".

De este 85%, una tercera parte presenta un nivel de deterioro ligero, con fachadas degradadas, sistema constructivo carente de mantenimiento, instalaciones viejas, etc. El resto de los edificios, que representan casi el 50% del total, se encuentra en niveles de deterioro medio, determinado por la superposición de las deficiencias mencionadas en el nivel ligero junto a daños parciales en la estructura.

¿Cómo se distribuyen los edificios deteriorados?

En términos generales las construcciones que presentan un buen estado de conservación se encuentran relativamente cercanas entre si, lo que indica un interés colectivo en esas zonas por la conservación. Las construcciones deterioradas se encuentran localizadas dispersas por toda la zona.

Estado de Conservación de los edificios patrimoniales



- ▲ ESTADO DE CONSTRUCCION MALO
- ESTADO DE CONSTRUCCION PELIGROSO
- ADHESION POSTERIOR NIVELES-PLANTA
- ADHESION POSTERIOR NIVELES
- ADHESION POSTERIOR PLANTA
- MODIFICACION ESTRUCTURAL Y FACHADA
- MODIFICACION ESTRUCTURAL
- MODIFICACION EN FACHADA
- ORIGINAL
- DEMOLICION SOLO TR. CRUJIA
- DEMOLICION CONSTRUCCION NUEVA
- DEMOLICION BALDIO
- DEMOLICION TOTAL SOLO CONSERVA MURO FACHADA
- PARCIALMENTE DEMOLIDO
- UN NIVEL

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



1. Fachada deteriorada sobre Salvador Díaz Mirón



2. fachada deteriorada sobre Dr. Atl.



3. Fachada con agregados ornamentales

3.2 Carencia de calidad de la escena urbana.

La escena urbana formada por las fachadas de los edificios, los frentes de locales comerciales y los espacios públicos, presenta acusadas deficiencias estéticas y ambientales, degradando el valor arquitectónico e histórico de las edificaciones. Entre las principales están:

- El deterioro de las fachadas

Una característica de las fachadas de los edificios originales es que los materiales lucen aparentes, por lo que la cromática varía entre los tonos ocre de algunos bloques de tierra empleados para la construcción, los anaranjados del ladrillo recocido y los rosados de la cantera. Esta característica ha cambiado en algunas construcciones al ser recubiertos con aplanados o al no recibir mantenimiento.

Otro grupo es de de fachadas revocadas, en el que la gama de colores ha variado con el tiempo hasta llegar a tonos contrastantes con las originales. A este tipo de fachadas les hace falta mantenimiento.

Algunas fachadas presentan elementos decorativos que también han sido modificados, en otros casos se han ido agregando sobre las fachadas decoraciones posteriores que no tienen relación alguna con las originales.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La necesidad de contar con accesos para automóviles ha llevado a la alteración de las fachadas, como también se ha hecho para la apertura de locales comerciales.

En otros casos se detecta la presencia de elementos incongruentes como, puertas o ventanas de materiales discordantes, rótulos de plástico, herrerías, etc.

- Los casos particulares de los edificios discordantes con el contorno.

Se insertan en la zona algunos edificios discordantes con el entorno histórico, procedentes de operaciones de sustitución realizadas entre 1970 y 1980. Afortunadamente estos edificios representan solo una mínima proporción del total y pueden ser objeto de obras de adaptación relativamente sencillas, ya que las deficiencias formales de estos edificios se deben sobre todo a la torpe composición de sus fachadas, carentes de cualquier calidad de diseño, realizadas con materiales discordantes y elementos ornamentales que no tienen relación formal con el resto de las edificaciones; pero su volumen y su altura pueden encajar aceptablemente en el entorno.

Existen casos de predios sin construcciones formales usados como talleres mecánicos o estacionamientos en los que se encuentran construcciones provisionales como cubiertas y casetas de vigilancia, en algunos casos los acabados en sus muros son básicamente anuncios comerciales.

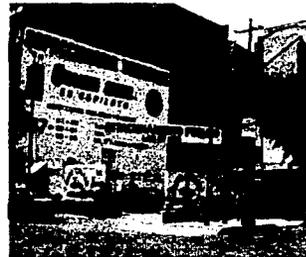
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



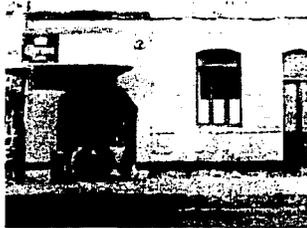
4. Fachada modificada por apertura de entrada para auto y accesorias



5. Elemento discordante, Plaza Santa María



6. Predio usado como estacionamiento, con alto contenido de publicidad



7. Fachada deteriorada por acondicionamiento de restaurante

- Las fachadas de las plantas bajas comerciales.

Esas deficiencias en la calidad de la escena urbana se encuentran acrecentadas por la existencia de numerosos frentes de locales comerciales disconformes con el ambiente histórico y no integrados en la composición arquitectónica, por la presencia principalmente de rótulos, toldos, vanos que distorsionan la proporción original con el macizo, cortinas metálicas, etc.



8. Pobreza del mobiliario urbano

Las condiciones de las fachadas de los locales comerciales situados en el perímetro de la Alameda no son en general satisfactorias. En pocos casos se mantiene la proporción de vanos y macizos por la presencia de escaparates o cortinas metálicas.

Pero los elementos que más afectan son los rótulos pintados sobre las fachadas originales con colores llamativos y contrastantes. Además los toldos o cubiertas removibles que también ostentan publicidad dañan el paisaje urbano.



9. Elemento discordante que afecta a la estructura vial

- Las deficiencias de los espacios públicos.

Los problemas no residen solo en la edificación privada sino también en los espacios públicos.

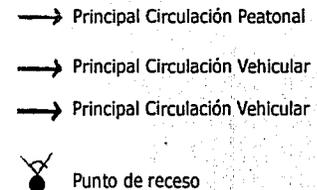
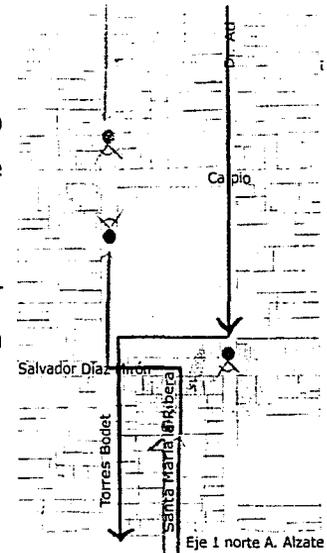
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Existe una carencia de mobiliario urbano adecuado: luminarias, paradas de autobuses, bancas, placas de nomenclatura, jardineras, protecciones de árboles, etc.

Los pavimentos de las aceras carecen frecuentemente de coherencia con el entorno histórico, presentan alturas disformes, daños por crecimiento de árboles y mal estado de conservación.

Los puntos considerados como remates visuales, por la confluencia de vialidades o por existir un área de reposo de vehículos o descenso en la velocidad, no presentan elementos de diseño que los destaque o clarifique.

La falta de lugares de estacionamiento hace también que los autos estacionados en los carriles laterales sean parte ya de la imagen urbana.



3.3. Los problemas particulares de la plaza de la Alameda.

- Las deficiencias del pavimento y los elementos ornamentales de la Plaza.

El diseño actual de la Plaza, realizado en la década de los 80, presenta acusadas deficiencias de uso ya que ha sido convertida en un lugar de paso eliminando todas las condiciones que fomentan la permanencia de los usuarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La vegetación existente es pobre formalmente, consiste sobre todo en grupos de árboles medianos rodeados de arbustos pequeños que impiden acercarse a ellos. La consecuencia es que son espacios aislados usados en algunos casos como refugios de indigentes en condiciones insalubres y sin mantenimiento.

Las fuentes con que contaba la plaza fueron convertidas en jardineras que hoy son además depósitos de basura.

Al eliminar el espacio llamado redondel que era un área de juegos infantiles que se había construido para evitar el deterioro del kiosco, se ha provocado que precisamente este espacio se convierta en el área juegos lo que aunado a la falta de mantenimiento puede llevar a un deterioro irreversible del edificio que además se encuentra catalogado por el INAH.

Como ya se dijo, otro de los elementos ornamentales característicos de la plaza es la estatua de Miguel Hidalgo que servía de punto de encuentro para la anual fiesta del grito. Este elemento fue cambiado de lugar quedando relegado a la parte posterior del recinto, donde ha sido abandonado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4. Las características de los vecinos, sus actitudes y sugerencias para la rehabilitación de la zona.

La realización del programa se apoya en un análisis de las características de las personas que la habitan y una evaluación de sus necesidades y actitudes ante las posibles actuaciones. Para ello se realizaron algunas entrevistas y encuestas con vecinos, cuyos resultados se resumen a continuación:

- ¿Qué características tienen los vecinos?

Residen permanentemente en la zona unas 1500 personas, unas 300 familias. De este número una buena parte son personas adultas, como se refleja en el dato de que algo más del 35% de los jefes de familia ha superado los 65 años. Se evidencian sin embargo algunos síntomas de rejuvenecimiento, ya que un 12% de los jefes de familia tienen menos de 35 años, habiéndose incorporado al barrio recientemente.

Cómo lógica consecuencia de esa situación de envejecimiento, un 40% de los jefes de familia son pensionados, con las condiciones económicas derivadas de esta situación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La composición social de la zona es muy diferenciada, ya que residen tanto algunas familias en situación económica media, media alta (sobre todo en los edificios originales bien conservados) como ingresos reducidos o incluso precarios (que residen generalmente en las vecindades de la zona).

Para algunas familias existe un sentimiento de arraigo ya que han habitado en la colonia por varias generaciones y a pesar del deterioro han decidido permanecer en ella. Pero resulta también significativa la incorporación de nuevos residentes, sobre todo como resultado de la construcción de viviendas de interés social en la zona.

- Las actitudes de los vecinos ante la rehabilitación de la plaza y los edificios.

A pesar de esta heterogeneidad social, económica y demográfica del vecindario, se manifiesta una actitud generalizada favorable a la rehabilitación de la edificación. En concreto, al responder a la encuesta el 90% de los residentes en edificios deteriorados ha estimado conveniente la realización de obras de rehabilitación.

Al recoger las opiniones sobre los tipos de obras concretas consideradas como necesarias, se evidencia una clara correspondencia con los problemas de los edificios detectados en este estudio, ya que casi un 50% es favorable a realizar obras de adecuación a fachadas, renovación de instalaciones y rehabilitación estructural.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En lo que se refiere a las viviendas, casi la mitad de los residentes encuestados desearía efectuar obras de rehabilitación en su interior, mientras que el resto no lo considera necesario por habitar en viviendas en buen estado. Esto corresponde al análisis en el sentido de que, como se verá mas adelante, se considera que el 50% de las construcciones presentan un deterioro medio.

- ¿Qué características tienen los comerciantes?

Como ya se ha dicho el 32.27% de las construcciones destinadas a vivienda comparte su uso con comercios pequeños o servicios como restaurantes o consultorios. Muchos de los titulares de los locales residen en el mismo edificio o en el barrio, lo que refuerza su interés ante los problemas de la zona. La mayoría de los titulares de los comercios y los servicios son también favorables a la realización de obras en los edificios.

- La visión de los problemas del barrio

Casi todos los residentes y titulares de locales son conscientes de las ventajas de la zona por su localización céntrica, su entorno histórico, etc. Pero al mismo tiempo perciben los problemas existentes. Para la gran mayoría, el problema más importante es la inseguridad, seguida de las dificultades de acceso y estacionamiento, la contaminación o el deterioro del barrio.



- El problema de los dueños de inmuebles patrimoniales.

Existe en la colonia una asociación de vecinos dueños de edificios catalogados como patrimonio, esto según ellos para defenderse de las restricciones impuestas por el Instituto Nacional de Bellas Artes para la modificación sus propiedades.

Estas restricciones limitan cualquier transformación que se quiera hacer el edificio, esto provoca que en muchos casos los dueños prefieran dejar la construcción en el estado en que se encuentra con su consecuente deterioro progresivo.

Esta situación lleva además a que la venta de estos inmuebles resulte poco atractiva ya que nadie se interesa en comprar una construcción deteriorada a la que no podrá hacerle modificaciones sin afrontar un largo y tedioso tramite de autorización.

Esto ha provocado que en no pocos casos los propietarios consideren la catalogación de su edificio como un obstáculo, lo que los ha llevado en ocasiones a provocarles derrumbes o algún desastre para poder entonces realizar una construcción nueva libre de restricciones.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

*...hay calles en penumbra que son una insinuación
sonriente, no sabemos adónde van, tal vez al embarcadero de
las islas perdidas,*

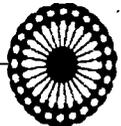
*...hablo del encuentro esperado con esa forma inesperada
en la que encarna lo desconocido y se manifiesta a cada uno:*

*ojos que son la noche que se entreabre y el día que
despierta...*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo V

Programa de Mejoramiento de Imagen



RECEIVED
MAY 10 1964

1. Necesidad de un programa de Mejoramiento

Al ser considerada como un área con potencial de reciclamiento y de conservación patrimonial, la colonia queda sujeta a una serie de restricciones en sus construcciones y a una política de conservación que hasta el momento se limita a una catalogación de inmuebles.

No se han promovido estrategias de recuperación integrales que modulen esta normativa en función de las características morfológicas, históricas o tipológicas del área en que se inscriben, ni se han establecido acciones en la estructura urbana o en los espacios públicos, no se prevén esquemas de desarrollo de sus determinaciones generales a escala urbana intermedia o micro, en conclusión no se han planteado programas de intervención que articulen los diferentes tipos de actuaciones en la edificación residencial, las dotaciones de infraestructura y equipamiento, las actividades económicas, etc.

Este tipo de acciones integrales implican actuaciones en las edificaciones al mismo tiempo que estrategias para los espacios públicos, el ambiente urbano y las actividades.

Estas acciones integrales requieren de una normatividad que contemple la intervención pública y privada garantizando la dirección pública de las intervenciones privadas y de que se establezca un sistema de programación que asegure la realización coordinada del conjunto de operaciones, además debe existir una continuidad metodológica entre las

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

elaboraciones proyectuales y las diversas fases de gestión en que se disponga de unos medios de ayuda económica a las actuaciones privadas dimensionados "tácticamente," es decir, que existan soportes económicos situados en unos "niveles de equilibrio" entre el interés público por el desarrollo global del programa y los intereses particulares de propietarios y usuarios por la mejora puntual de sus edificios y viviendas.

2. Ejemplos de Programas de Mejoramiento en zonas centrales de otras ciudades del mundo¹



1. Tradicional calle parisina

2.1 París

La tarea de conservación de inmuebles inició en París desde el principio del siglo XX, pero es al finalizar la segunda guerra mundial cuando se establecieron programas integrales de rehabilitación para los inmuebles que fueron dañados por ella.

La estrategia empleada en esta ciudad está basada en los estímulos fiscales que ofrece el gobierno a la iniciativa privada, los cuales provienen de instituciones como el Ministerio de la Cultura, por conducto de su Dirección de Patrimonio, que brinda apoyos

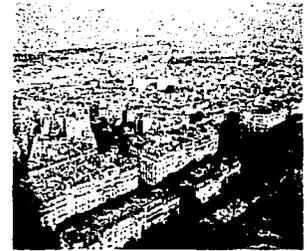
¹ En las ponencias publicadas con motivo de la fundación de la Academia de Centros Históricos, se exponen distintas consideraciones para la revitalización de los centros tradicionales, en la expuesta por Gerardo Boue Iturriaga, se analizan las estrategias de planificación en diferentes ciudades del mundo: París, Barcelona, Madrid y Nueva York. En este trabajo se decidió retomar ese análisis ya que se centra en la explicación de las estrategias más que en los resultados formales como sucede en otros textos sobre intervenciones urbanas.

a quien invierte en una propiedad histórica con la finalidad de realizar un buen negocio. Se ofrecen estímulos fiscales en los campos del impuesto sobre la renta, del impuesto del valor agregado y del traslado de dominio. Además, existen diversos programas de apoyo a inversionistas, según el tipo de inmueble por rehabilitar, en cualquier lugar del país.

Uno de los principales organismos involucrados en la tarea de rehabilitación de inmuebles ha sido la Agencia Nacional para el Mejoramiento de la Vivienda (ANAH). Esta agencia recibe una aportación del presupuesto del Estado y proporciona subsidios a los propietarios privados que realizan los trabajos de rehabilitación en conjuntos habitacionales que tienen más de quince años y que se comprometen a utilizarlos durante diez años como residencia principal.

Los trabajos que subsidian son:

- La mejora de las viviendas en materia de seguridad, salubridad, equipamiento y adaptación a las personas con discapacidad física.
- La mejora de las instalaciones para economizar la energía y lograr el aislamiento térmico.



2. Vista desde la Torre Eiffel



3. Vista del Centro Pompidou

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



4. Calle catalana



5. Calle peatonal



6. La Pedrera, edificio catalán

El importe del subsidio por regla general es igual al 25 por ciento del presupuesto autorizado de trabajos. Los subsidios contribuyen a la mejora, restauración y revaloración de los inmuebles situados dentro de los centros catalogados como monumentos históricos y zonas históricas de las diversas regiones de Francia.

Existen programas para perímetros específicos con duración de tres años y con la finalidad de restaurar una zona integralmente.

2.2 Barcelona

En Barcelona se analizó la revitalización del centro histórico denominado Ciutat Vella (ciudad vieja). Desde 1987 se desarrolló un Plan de Rehabilitación Integral, compuesto por diferentes programas sectoriales de intervención, que incluyen: urbanismo, vivienda, seguridad, bienestar social, revitalización económica, movilidad, accesibilidad, equipamiento e infraestructuras.

El centro histórico fue durante siglos el centro político, industrial, comercial y financiero de Barcelona. El Plan de Rehabilitación Integral para el mismo desarrolla diferentes programas sectoriales de intervención que han transformado el distrito en la actualidad. Se creó la sociedad anónima municipal: Promoción de Ciutat vella S.A., encargada de llevar a cabo el proyecto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La finalidad de este plan es lograr que sea compatible la residencia con la actividad económica terciaria, se trata de desarrollar acciones que no solo eviten la fuga de población residente, sino que sean atractivas a nuevos sectores de la población en el futuro y se favorezca la revitalización social, económica y urbanística del territorio.

Para los programas de financiamiento se ha contado con el apoyo de los Fondos de Cohesión de la Unión Europea., aunque el grado de participación ciudadana ha sido importante.

Las principales directrices fueron:

- La creación de usos mixtos y diversidad urbana que favorezcan la revitalización integral del distrito en sus diferentes aspectos.
- El mantenimiento de la población en la zona.
- La generación de uso del suelo para desarrollar políticas de vivienda tanta de promoción pública como de iniciativa privada.
- La creación de parques y zonas verdes.
- La mejora en las infraestructuras.
- La revitalización económica mediante la expulsión de actividades no deseadas, la implantación y fortalecimiento de polos de atracción, como universidades y oferta cultural.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Un nuevo modelo de vialidades vehiculares y peatonales. Incrementar los viajes a pie, aumentar el uso del transporte público y la bicicleta.
- En relación con la cohesión y el bienestar social se han creado dotaciones, equipamientos locales y centros cívicos, etc.

Se implementó además el programa de liberación de suelo que se realiza con la ayuda de la capacidad expropiatoria de la administración municipal. Todas las familias residentes en zonas de remodelación tienen la posibilidad de escoger entre una indemnización económica o su reubicación en viviendas de promoción pública.

Es interesante observar que existe un elevado grado de conciencia sobre la necesidad de realizar un ambicioso programa de renovación urbana, de manera que todas las oficinas relacionadas con el proceso participen mediante un consenso muy elevado. También los residentes y comerciantes participan activamente en la toma de decisiones que afectan a sus respectivos intereses. La participación de la sociedad civil en el proceso ha sido de especial importancia por permitir la identificación general del ciudadano con el proyecto. Además de las medidas de participación contempladas en las normas se han realizado mesas y comisiones de participación vecinal.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.3 Madrid

Por conducto de la Dirección de Rehabilitación de la Empresa Municipal de la Vivienda se han seleccionado algunas zonas importantes para considerarlas áreas de rehabilitación preferente, esto significa que son prioritarias para la nueva política de rehabilitación en España.

En la primera etapa de rehabilitación el mayor esfuerzo se centró en fomentar e impulsar todo tipo de iniciativas independientemente de su contexto social y urbano, lo que se llamó rehabilitación dispersa.

El esquema de área de rehabilitación preferente es una nueva fórmula por medio de la cual se elige un área de la ciudad que por sus características homogéneas se convierte en campo de actuación, mediante la intervención conjunta y coordinada tanto de las distintas entidades públicas como de la iniciativa privada.

Se ha invitado a todos los propietarios y usuarios de los edificios que están dentro de éstas áreas a promover la rehabilitación de sus inmuebles y viviendas, para lo cual se cuenta con importantes ayudas económicas a fondo pedido. La misma invitación se ha hecho a titulares de locales comerciales de la zona para que su unan a este impulso de renovación y mejora que de forma intensiva se realiza.



7. Calle de la travesía, Madrid



8. Alcalá y la Gran Vía



9. Alcalá

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



10. Park Avenue

La Empresa Municipal de la Vivienda, por medio de la Dirección de Rehabilitación, es el órgano gestor del Programa de Rehabilitación Preferente. De la inversión prevista para la rehabilitación preferente la administración central aporta el 30%, la comunidad autónoma el 20% y el Ayuntamiento de Madrid el 50%. La inversión pública se destina a los programas de adecuación arquitectónica, de infraestructura y red vial. El resto de la inversión será por cuenta de los propietarios de los inmuebles.

2.4 Nueva York



11. Panam building

Se estudiaron específicamente los programas de revitalización de Lower Manhattan y Times Square. Existen varias organizaciones y programas de apoyo para la rehabilitación de propiedades, algunas son del gobierno, otras son asociaciones privadas no lucrativas. Para la rehabilitación de edificios históricos participa activamente el New York City landmarks Conservancy.

Esta organización ayuda a los propietarios de edificios antiguos a conseguir préstamos para mejoras, realiza servicios de consultoría, talleres de rehabilitación y publicaciones. La organización cuenta con un fondo para financiar la rehabilitación de inmuebles mediante préstamos con tasas preferenciales.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Departamento de Vivienda, Preservación y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York, tiene como misión promover vivienda de calidad y la mejora de los barrios, actúa como un promotor de la inversión privada y alienta la reintegración de las comunidades más necesitadas.

Existen programas que fomentan la rehabilitación y la inversión en inmuebles, como:

- El desarrollo de bloques de edificios: ofrece posibilidades a los empresarios locales para administrar o comprar edificios ocupados. Este programa es el primero que facilita a empresarios locales administrar edificios cuyo propietario es el gobierno de la ciudad.
- Prevención del abandono de inmuebles: se creó para proteger los edificios que se encuentran en mal estado y con riesgo de ser abandonados.
- Preservación de barrios: destinado a proporcionar los servicios de vivienda en barrios designados para prevenir el abandono y promover la rehabilitación y la inversión del sector privado.
- Integración de Vivienda: ofrece un incentivo para los promotores inmobiliarios. Consiste en brindar a cada pie cuadrado de terreno, la facilidad de poder construir 10 pies cuadrados más para realizar vivienda de bajo y medio nivel. Como incentivo para realizar ese tipo de vivienda se premia a los promotores con la posibilidad de construir un 20 por ciento más de área en sus proyectos.



12. Chrysler building

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Seguridad Pública: Se ha incrementado el número de oficiales de seguridad privada entrelazados con el departamento de policía de la ciudad de Nueva York. Se ha mejorado la iluminación de la zona y se han alumbrado edificios para embellecerlos. Se han colocado módulos de inseguridad, se instaló un sistema de cámaras.
- Limpieza
- Servicios comunitarios, atención a indigentes.
- Revitalización y Desarrollo económico.
- Eventos especiales y Promociones
- Turismo.

2.5 Experiencia en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Estrategias para la Revitalización

1. Elementos Fundamentales, existen tres elementos fundamentales en la organización de la revitalización:
 - a) El apoyo de diversos sectores: gobierno, propietarios, empresarios, asociaciones, etc.
 - b) La administración del programa por un organismo instrumento de gestión con personal de tiempo completo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

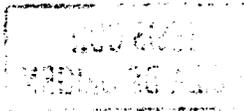
- c) La elaboración de un Plan Estratégico de Desarrollo que debe establecer objetivos claros y alcanzables, planes concretos de acción, sistemas de control y de medición de resultados.
2. Desarrollo inmobiliario: La revitalización debe estar apoyada en proyectos de desarrollo inmobiliario, que son la continua reconfiguración del espacio habitable para adaptarse a las necesidades de la sociedad.
 3. Fórmulas de Financiamiento: financiar el programa de revitalización requiere de una planeación estratégica compleja y el diseño especial para el lugar en que se trabaja. Los inmuebles valen por la capacidad que tienen de producir ingresos como consecuencia del servicio que le ofrecen al mercado por lo que en los centros históricos no es aplicable la valuación tradicional de los inmuebles: Su valor está en función del potencial para convertirlos nuevamente en propiedades productivas.
 4. Imagen Urbana: Se debe acentuar al identidad del centro, es necesario fomentar los espacios públicos y la actividad social en las calles. La imagen urbana de la zona debe provocar continuidad visual. Las banquetas, cruceros, mobiliario urbano, señalización, banderas promocionales y anuncios deben estar insertados en un programa integral de imagen urbana. El centro debe contar con un reglamento arquitectónico para la restauración de edificios, el desarrollo de nuevos edificios en terrenos disponibles y lograr una imagen homogénea de calidad.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

5. Usos mixtos: Un centro de ciudad vivó requiere de una mezcla de usos como oficinas, espacios comerciales, vivienda, hoteles, centros de convenciones, centros de entretenimiento, centros de espectáculos, etc.

Conclusiones

- La rehabilitación de un centro histórico debe ser prioritaria ya que su puesta en marcha conservará el patrimonio cultural e histórico de un pueblo, además provocará una gran dinámica económica en su proceso de desarrollo y en su consolidación una recuperación de su actividad económica.
- El gobierno debe ser el promotor de la revitalización y atender esta tarea de largo plazo. Es responsabilidad del gobierno actuar aunque el plazo de desarrollo y la complejidad del mismo no se pueden culminar en el periodo de su administración.
- Los propietarios de inmuebles, comerciantes y usuarios se deben sumar a las iniciativas del gobierno para que juntos puedan preparar las estrategias para poder revitalizar su centro.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Se tienen que elaborar planes completos, viables y fundamentados con bases financieras y jurídicas sólidas para atraer a los inversionistas y al mercado, que son los que con su participación harán que los proyectos se concreten.
- Debe existir un organismo autónomo que controle los recursos y supervise su inversión en proyectos acorde con el programa.
- Se deben establecer incentivos fiscales más que restricciones que desalientan la actividad inmobiliaria.
- El monto de los subsidios está en relación directa con el beneficio social y urbano que se tiene de la obra a realizar.
- Se deben establecer áreas de acción preferentes, con el fin de propiciar acciones detonadoras de otras subsecuentes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3. El programa de mejoramiento de imagen de la Alameda de Santa María la Ribera.

Tipos de actuación y estrategias

Tomando en cuenta las experiencias internacionales y las características de la zona de la Alameda analizadas anteriormente se ha desarrollado el presente programa de mejoramiento.

Si bien las propuestas que se han desarrollado se refieren a los tipos de actuación y estrategias en los edificios y el espacio urbano bajo una perspectiva arquitectónica, se debe considerar que como se mencionó anteriormente estas deben ser respaldadas por una serie de propuestas integrales que vinculen políticas de repoblación, seguridad, financiamiento, etc.

El planteamiento del Programa de Recuperación de la Plaza de la Alameda de Santa María la Ribera comienza por una diferenciación en los tipos de actuaciones en los edificios de vivienda y otros de propiedad privada.

1) Obras interiores

- a) obras en el soporte estructural; sistemas constructivos generales e instalaciones de los edificios que según el grado de riesgo podrán ser exigibles a sus propietarios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- b) Obras en los elementos particulares de las viviendas y locales, que no son exigibles a sus propietarios.

2) Obras exteriores

- a) de carácter ordinario: obras de conservación o reparación, exigibles a sus propietarios.
- b) de carácter extraordinario: obras de restauración o reposición no exigibles a sus propietarios.

Esta clasificación permite que el programa identifique para cada uno de los edificios afectados las obras que se deben llevar a cabo, bajo los siguientes criterios:

- a) Las obras de rehabilitación de los sistemas estructurales e instalaciones que sean exigibles, dependiendo del nivel de riesgo en que se encuentren.
- b) Las obras no exigibles pero convenientes, cuyo sentido es la prevención.
- c) Obras convenientes para viviendas y locales enfocadas principalmente a buscar que las construcciones se actualicen en cuanto a los requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento del Reglamento de Construcciones del DF.
- d) Obras exteriores, distinguiendo cuando afecten a todo el edificio o únicamente a las fachadas de locales en planta baja.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Las medidas exigibles que se proponen deben plantearse a los propietarios en términos de su propio beneficio, promoviendo más los incentivos que las restricciones.

El carácter de exigencia de una obra debe estar respaldado por la opción de compra del inmueble por parte de la delegación quien procederá a su posterior venta, esto tiene un sentido táctico que tendrá efecto como medida de seguridad en caso de que no funcionen las negociaciones.

Los mecanismos de ayuda económica y técnica deben ser producto del consenso con los propietarios y los usuarios.

Para definir los posibles subsidios se debe considerar que:

- 1) Para las obras interiores ya sea de rehabilitación en elementos estructurales o instalaciones o de modificaciones espaciales, dependiendo si son consideradas obligatorias o convenientes y dependiendo del poder adquisitivo de los propietarios puede oscilar entre el 20 y el 50% de los costos totales.
- 2) En las obras exteriores de carácter ordinario al ser obras de interés público se recomienda que sea del 50% en todos los casos independientemente del nivel socioeconómico de los propietarios. Aunque este apoyo debe estar condicionado a que los propietarios realicen las obras interiores necesarias.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- 3) En el caso de las obras exteriores de carácter extraordinario, el total de su ejecución podría ser cubierto con recursos del Plan, esto condicionado también que se realicen obras interiores donde esto sea necesario.

Cabe señalar que para que el subsidio sea factible, todas las intervenciones se deberán ajustar a criterios de lógica constructiva y racionalidad económica.

4. Las propuestas de actuación

La rehabilitación de edificios:

- Obras de adecuación espacial
- Obras de adecuación a fachadas discordantes
- Adaptación de fachadas de locales comerciales
- Obras de rehabilitación en elementos estructurales e instalaciones
- Obras de recuperación de fachadas
- Restauración de edificios catalogados por el INAH
- Nuevas construcciones

La adecuación del área de la Alameda:

- Mejora del mobiliario urbano
- Consideraciones sobre la vegetación
- Valoración de elementos ornamentales

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

... hablo de las estrellas sobre las altas terrazas y de las frases indescifrables que escriben en la piedra del cielo...

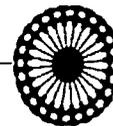
... hablo de la ciudad, pastora de siglos, madre que nos engendra y nos devora, nos inventa, y nos olvida.

Hablo de la Ciudad, Octavio Paz

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo VI

Desarrollo Arquitectónico de la Propuesta



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**FALTA
LAS PAGINAS**

143

A

150

VI. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para la siguiente etapa del ejercicio se seleccionó una de las acciones arquitectónicas planteadas en la propuesta de Mejoramiento de Imagen. Se eligió el predio ubicado en la esquina nor-poniente de la Alameda en las calles Carpio y Torres Bodet que actualmente se encuentra ocupado por un taller mecánico.

En la propuesta urbana se mencionó la importancia de intervenir en este sitio. Como se apuntó, se trata de un predio colindante con el Museo de Geología, edificio catalogado como patrimonio histórico y artístico y que se ve afectado en imagen con la presencia del taller.

La constante entrada y salida de autos en esta esquina provoca problemas en la circulación y dificulta el cruce peatonal lo que debe atenderse pues es por este punto por donde llegan a la Alameda los habitantes del norte de la colonia, por lo que el predio es el remate visual del acceso norte.

Por otro lado, entre el Museo y el predio, existe un derecho de paso que conduce a algunas viviendas ubicadas en la parte posterior de ambos. En las condiciones actuales este paso es inseguro ya que ambas construcciones se encuentran cerradas hacia él; además, es un lugar donde se almacena basura.

→
Vistas del terreno desde la Alameda
Puede verse el taller mecánico que existe actualmente y su colindancia con el Museo



1



2

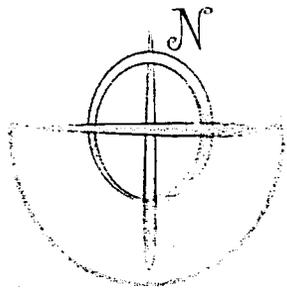


3



4

1. Análisis del sitio

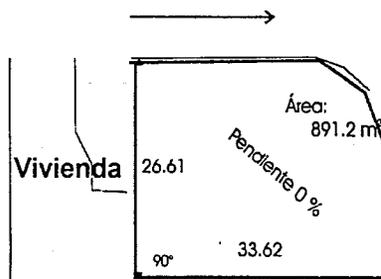
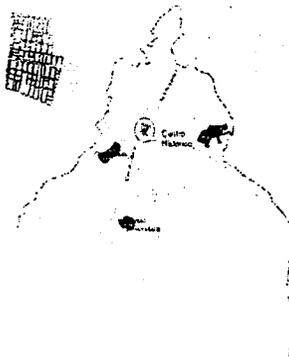


Habitación con comercio en
Planta baja

Vivienda

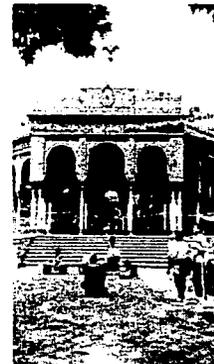
Equipamiento: Centros
Escolares

Agua potable
drenaje



Calle Carpio

Alameda



Equipamiento:
Museo de geología

Calle Torres Bodet

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

UBICACIÓN

Torres Bodet esq. Carpio, colonia Santa María la Ribera, Del. Cuauhtémoc, México D.F.

CONSIDERACIONES DEL PLAN DELEGACIONAL

Se encuentra dentro de un área con Potencial de Reciclamiento y Conservación Patrimonial.

ZONIFICACIÓN GEOTÉCNICA

Se encuentra en el límite entre las zonas II y III, por lo que se considera como zona lacustre donde la resistencia del terreno de estima entre 3 y 5 ton/m².

USO DE SUELO PERMITIDO

Centro de barrio, es decir: Vivienda, mercado, tiendas de productos básicos, talleres, tiendas de servicios, administración, asistencia social, veterinarias, educación elemental, exhibiciones, centros de información, instituciones religiosas, cafés, fondas, restaurantes, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, centros comunitarios, salones de fiesta, boliches, billares, puestos de vigilancia, centrales de ambulancia, estaciones de transporte público y estacionamientos.

NIVELES PERMITIDOS

6, 35% de área libre.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Vistas de la construcción existente →



5



6



7



8



9



10



11

Como se planteó en las premisas de la propuesta de Mejoramiento de Imagen de la Alameda el propósito de las intervenciones arquitectónicas es la revitalización del área lo que implica ofrecer a los visitantes los servicios necesarios para permanecer en el sitio además de reforzar la presencia de viviendas que, como se vio en el análisis, optimizan el funcionamiento de un área.

Tomando en cuenta lo anterior se decidió elegir de entre las diferentes posibilidades de edificios que se podían proponer uno que contemplara dos usos diferentes, por un lado uno que atendiera directamente a los visitantes de la plaza: una galería con cafetería y por otro vivienda aunque en una modalidad distinta a la tradicional.

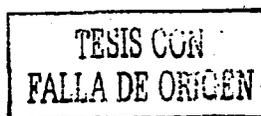
2. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Vivienda

El tipo de vivienda que se propuso atiende a las conclusiones obtenidas en el análisis hecho para la propuesta urbana. Se trata de viviendas que contemplan espacios para vivir y trabajar con las que se ofrece una opción a las personas que buscan realizar su trabajo sin salir de casa evitando así grandes desplazamientos. Este tipo de viviendas es cada vez más frecuente gracias a los avances en la tecnología de las telecomunicaciones.



Vistas de las construcciones vecinas



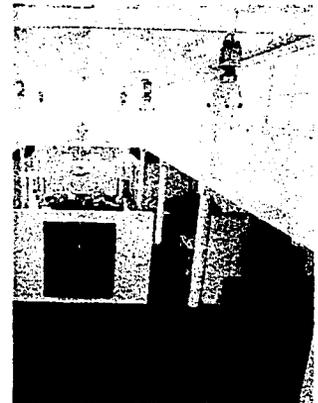
Se ha pensado en inversionistas independientes, contadores, informáticos, artistas y demás profesionistas que pueden utilizar la Internet como medio de comunicación como los posibles usuarios.

En el diseño de espacios para vivir y trabajar, puede haber variantes en las que a veces se opta por mezclar ambas funciones conformando un espacio polivalente donde no hay una división entre ambos usos, o bien, se dividen los locales claramente y se relacionan mediante un conector como escaleras, pasillos, etc. Una opción intermedia es la que se ha seleccionado para este ejercicio, el área de trabajo es un espacio definido y delimitado que puede incorporarse fácilmente al resto de la vivienda.

Cinco departamentos conforman el volumen destinado a viviendas que se desplantan medio nivel arriba del nivel de la plaza, dejando así una planta libre que conforma una plaza de acceso al otro edificio que aloja a la galería.

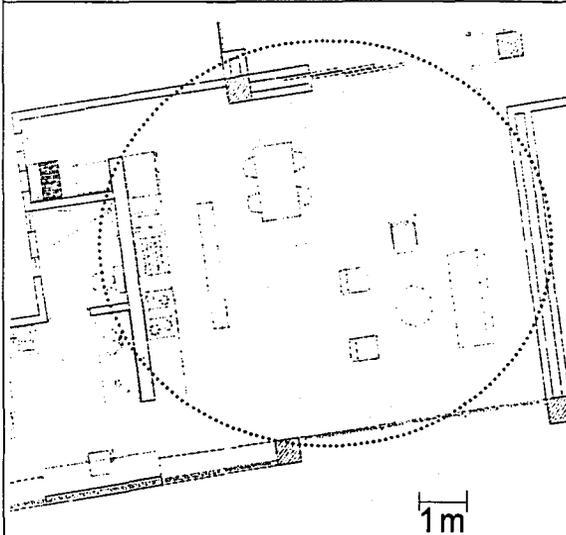
Los cinco departamentos, de 120 m² cada uno, cuentan con un área de estancia, comedor y cocina, una recámara con baño y vestidor, un patio de servicio y el estudio a doble altura que puede incorporarse al área de la estancia. Están comunicados por un elevador y una escalera de servicio que conducen desde el estacionamiento hasta la azotea, los cuales dan servicio también a los usuarios de la plaza y galería que suben desde el estacionamiento.

Las imágenes que se presentan corresponden a los ejemplos análogos analizados y que fueron consultados en los libros "Espacios para vivir y trabajar" y "The international book of Lofts" (ver bibliografía consultada).



Estancia-comedor-cocina

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



MOBILIARIO:

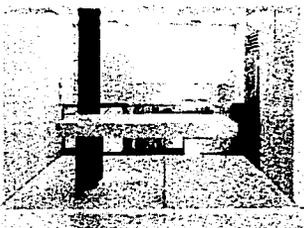
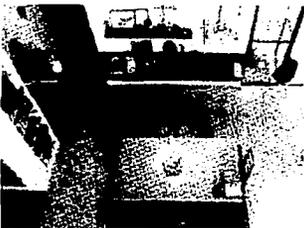
Estufa, refrigerador, tarja, barra de preparación, comedor para cuatro personas, mesas de centro, sofá, sillas, etc.

AREA APROXIMADA: 55.27 m²

REQUERIMIENTOS MINIMOS:

Según el Reglamento de Construcciones para el DF, requiere un área mínima de 13m² y una altura de 2.30 m.

DEFINICIÓN: Es la principal área de estar, integra estas tres actividades sin separación física alguna.

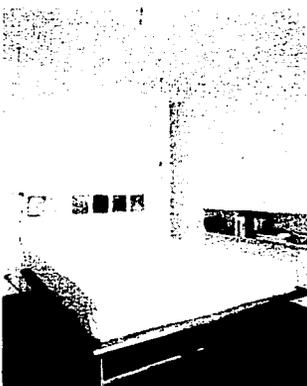
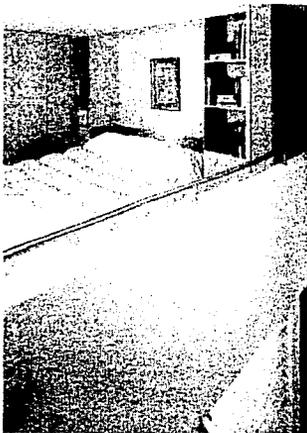
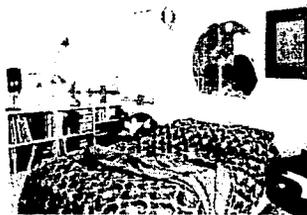


En los ejemplos analizados el mobiliario es mínimo y flexible. Se procuran espacios luminosos, amplios y con alturas mayores a las tradicionales. Los elementos decorativos son en si mismos los muebles que tienen diseños originales y funcionales.

Estudio	
	<p>MOBILIARIO:</p> <p>El mobiliario que contiene varia según la actividad que se realice: desde escritorios y libreros hasta caballetes y mesas de trabajo.</p> <p>AREA APROXIMADA: 34.37 m²</p>
	<p>REQUERIMIENTOS MINIMOS:</p> <p>No existen requerimientos específicos.</p>
<p>DEFINICIÓN: Es un lugar de trabajo en donde el usuario puede guardar su material y realizar sus actividades.</p>	

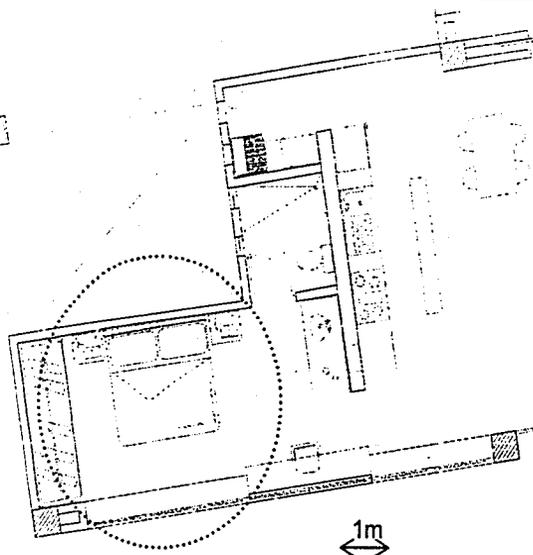


Para el área de estudio se utilizan dobles alturas e iluminación natural. Son espacios amplios y se usan en general colores claros para los acabados. →



Recámara

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



MOBILIARIO:

Contiene cama para dos personas, buroes, tocador, mueble para televisión etc.

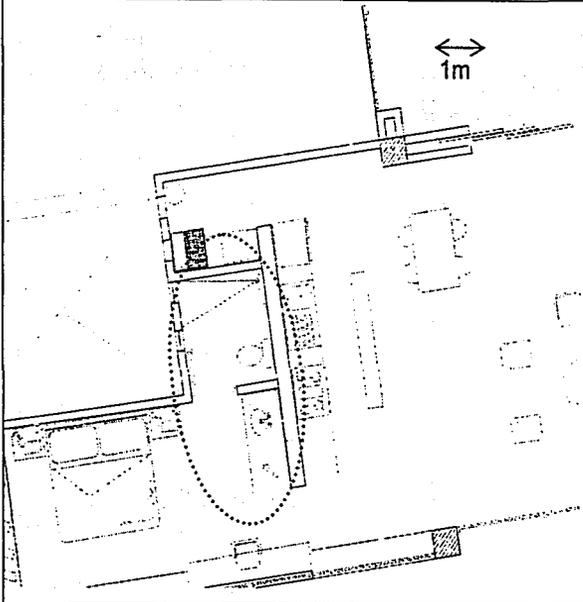
AREA APROXIMADA: 15.08 m²

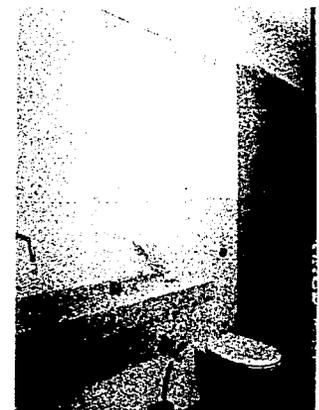
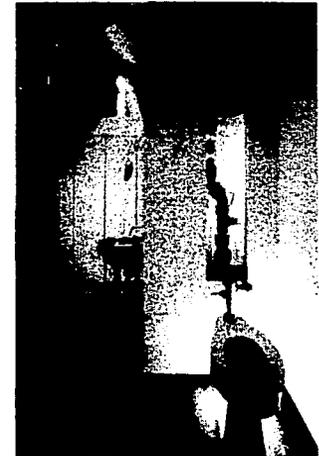
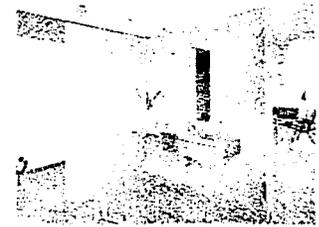
REQUERIMIENTOS MINIMOS:

Según el Reglamento de Construcciones, requiere un área mínima de 7.00m², un lado libre de 2.40 m. y una altura de 2.30m.

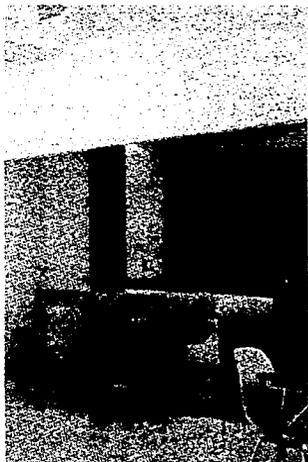
DEFINICIÓN: Lugar de descanso que se encuentra limitado solo visualmente respecto del resto de la vivienda.

← En algunos casos la recámara se encuentra aislada totalmente, en otros se encuentra separada visualmente pero es un espacio integrado al resto de la vivienda.

Baño y vestidor	
	<p>MOBILIARIO:</p> <p>Entre su mobiliario está: lavabo, inodoro, regadera y closet.</p> <p>AREA APROXIMADA: 12.00 m²</p>
<p>DEFINICIÓN: Espacio integrado a la recámara para guardado de ropa y aseo personal.</p>	<p>REQUERIMIENTOS MINIMOS:</p> <p>Según el Reglamento, su altura mínima debe ser de 2.10 m.</p>



El baño es un espacio en que el diseño es especialmente sobresaliente, se maneja la iluminación natural, se hace uso de cristales y en algunos casos las instalaciones son parte del mismo diseño.



Patio de Servicio		TESIS CON FALLA DE ORIGEN
	<p>MOBILIARIO:</p> <p>Contiene: lavadora, secadora y lavadero</p> <p>AREA APROXIMADA: 3.66 m²</p>	<p>REQUERIMIENTOS MINIMOS:</p> <p>Según el Reglamento de Construcciones debe tener un área mínima de 1.64m², un lado libre de 1.40 m y una altura de 2.10 m.</p>
	<p>DEFINICIÓN: Espacio para lavado y secado de ropa, además de guardado de utensilios de limpieza.</p>	

← No en todos los ejemplos existe un espacio para lavado de ropa, quizá porque en otras ciudades es más frecuente el uso de lavanderías, pero para el caso de la Cd. de México se le ha considerado necesario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Requerimientos generales:

Estacionamiento: Viviendas de hasta 120m²

Ventilación: Debe ser natural, el área de la abertura no será inferior al 5% del área del local. Si se hace por medios artificiales deberán garantizarse 6 cambios de aire por hora.

Iluminación: Debe asegurarse la iluminación diurna y nocturna, la primera deberá ser natural. El área de las ventanas no será menor que: Norte: 15%, Sur: 20%, Este y Oeste: 17.5% del área del local. La iluminación artificial deberá ser por lo menos de 50 luxes.

Dimensiones mínimas de puertas: Altura: 2.10m, Ancho: acceso principal: 0.90m, habitación y cocinas: 0.75m, otros: 0.60m.

Escaleras: Ancho mínimo: 0.75m, con muro en un solo costado, 0.90m, confinada por dos muros. Máximo quince peraltes entre descansos que tendrán un ancho cuando menos igual a la anchura reglamentaria de la escalera. Huella mínima: 25cm, peralte máximo: 18cm. 2 peraltes + 1 huella = entre 61 y 65 cm. Debe contar con barandal en por lo menos uno de sus lados a una altura de 90 cm.

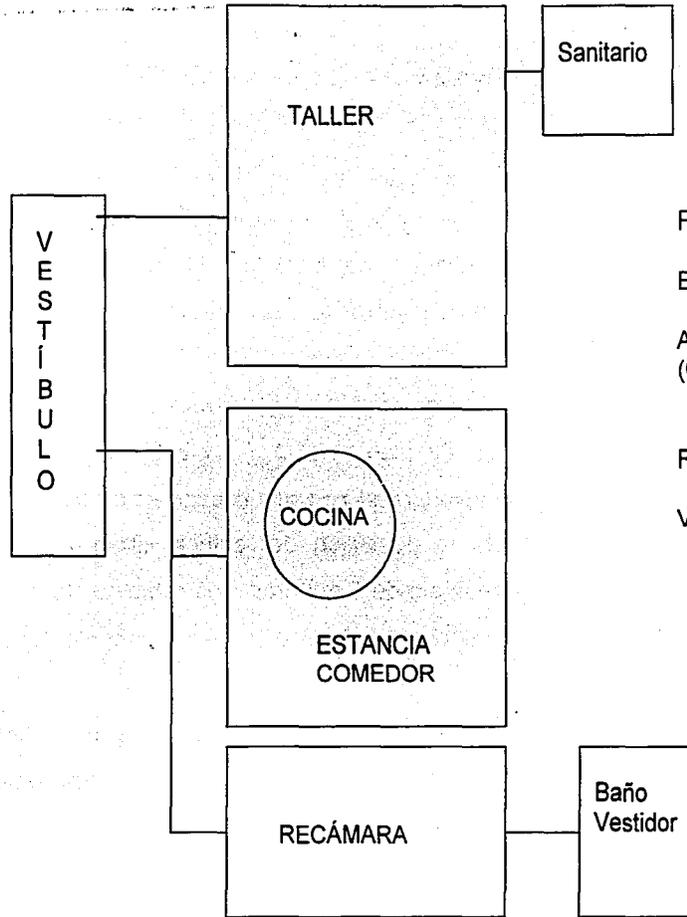
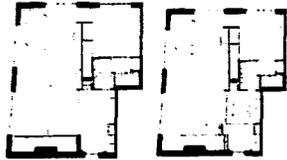
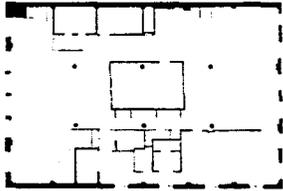
Elevadores: Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles además de la planta baja (o altura mayor a 12m) deberán contar con elevador(es) con una capacidad de transporte de cuando menos el 10% de la población del edificio en 5 min. El intervalo de espera será máximo de 5 minutos. Los cables y elementos mecánicos deberán tener una resistencia igual o mayor al doble de la carga útil de operación.

Otras: Todas las edificaciones deberán contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

TESIS CGA
FALLA DE CIRCULACIÓN

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO

ESTUDIO
RECÁMARA Y BAÑO



Porcentaje de áreas:

Estudio: 36%

Area de Estar
(Cocina, comedor, estancia) 60%

Recámara, vestidor y baño 13%

Vestibulo + circulación vertical 29%

Galería

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La Galería es el espacio público del proyecto. Ofrece servicios a los usuarios de la Alameda como la cafetería y el área de exposición. Representa una opción adicional para los visitantes del Museo de Geología que colinda con el predio. El edificio dedicado a la Galería cuenta con área de exhibición, cafetería, área de venta de artículos como postales, publicaciones, catálogos, libros y demás relacionados con las exposiciones que ahí tienen lugar, además de los espacios necesarios para la administración y servicios como sanitarios y oficinas.

La presencia de un espacio público responde a la propuesta de recuperación, en la que se considera la necesidad de espacios que ofrezcan a los visitantes de la Alameda servicios que estimulen su permanencia como puede suceder con la cafetería, además de la creación de nuevos espacios que ofrezcan opciones recreativas adicionales a los visitantes como puede ser la Galería.

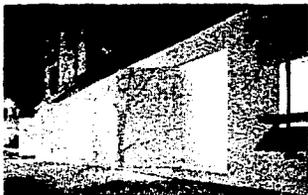
El partido arquitectónico seleccionado permite tener la cafetería con vista hacia la Alameda y el área de exposición con cierta comunicación con el Museo de Geología. Además, con esta ubicación, se permite crear un nuevo ambiente al derecho de paso que se transforma, de un callejón, a un paseo con vista hacia la exposición.

Las imágenes mostradas corresponden a los ejemplos análogos analizados. Fueron tomadas de libros e Internet.
Ver bibliografía consultada





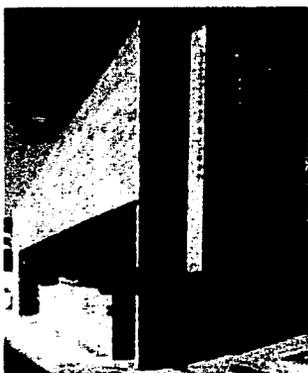
Los espacios se encuentran comunicados entre sí a través de rampas, esto en atención a la accesibilidad que deben tener los usuarios con sillas de ruedas. También el acceso al vestíbulo del edificio se da a través de una rampa que sube desde la calle; esto, debido a que todo el edificio se encuentra desplantado 1.20 m arriba del nivel de banqueta.



El servicio de estacionamiento se da en un medio sótano en donde se comparte el espacio con los cajones de las viviendas, de ahí los usuarios suben a la plaza a través del elevador. Existen dos accesos, uno desde la plaza interior y otro desde la calle; ambos llegan al vestíbulo principal, de donde se puede conducir al área de exposición, a la tienda, los servicios sanitarios, la administración y a la rampa que conduce a la cafetería.



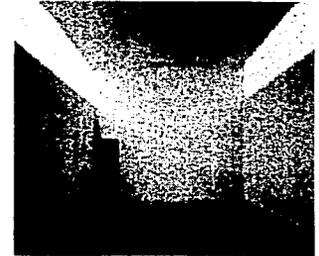
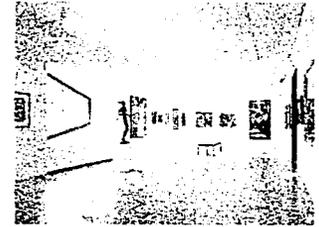
Los sanitarios dan servicio tanto a los usuarios de la cafetería como a los de la galería. Además, se colocaron teléfonos públicos y áreas de reposo.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

← Se analizaron edificios que además de su riqueza espacial hubieran enfrentado el problema de adaptación a un contexto histórico importante.

<p>DEFINICIÓN: Espacio de promoción y formación artística, contiene exposiciones temporales y se caracteriza por ser un área flexible.</p>	<p>MOBILIARIO: Según el tipo de exposición, se decide el uso de mamparas o muebles especiales para la exhibición.</p> <p>AREA APROXIMADA: 171.54 m²</p>	<p>REQUERIMIENTOS MINIMOS: Según el Reglamento de Construcciones para el DF, requiere de 1 m² por persona y una altura de 3.00 m.</p>

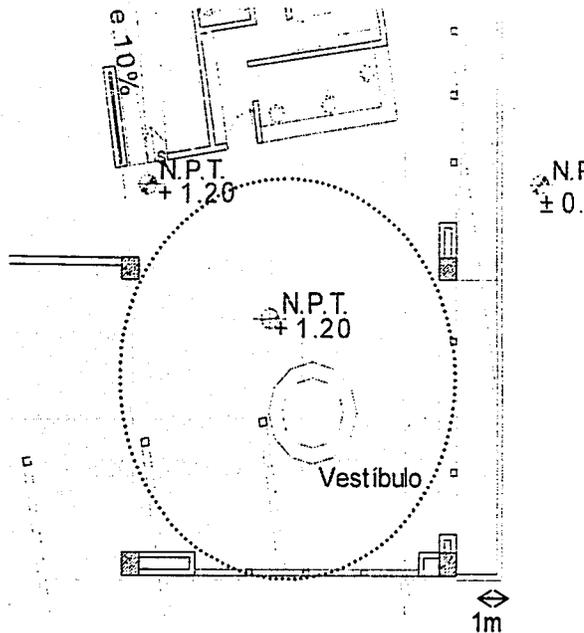


Los espacios dedicados a exposición son además de amplios, flexibles; es decir, pueden albergar cualquier cosa en cualquier disposición. Son además neutros en cuanto a sus colores; esto, para permitir que se aprecien mejor las obras.

Bodega	
	<p>MOBILIARIO:</p> <p>Repisas, mobiliario para guardado.</p> <p>AREA APROXIMADA: 50.58 m²</p>
<p>DEFINICIÓN: Para recepción, desembalaje, embalaje o almacenamiento de obras antes de pasar a exposición. Almacena materiales para mantenimiento general (pintura, plomería, electricidad y artículos de limpieza)</p>	<p>REQUERIMIENTOS MINIMOS:</p> <p>Según el Reglamento de Construcciones, debe tener una altura mínima de 2.10 m.</p>

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Vestibulo de Acceso



MOBILIARIO:

Mesa de recepción para informes.

AREA APROXIMADA: 52.88 m²

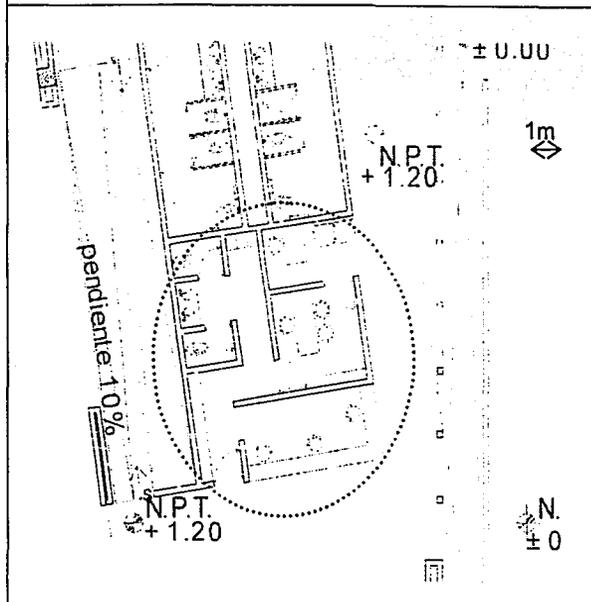
REQUERIMIENTOS MINIMOS:

Según el Reglamento de Construcciones, debe tener un área de 0.25m² por visitante y una altura mínima de 2.50 m.

DEFINICIÓN: Acceso principal por el que llegan todos los visitantes para ser distribuidos a las salas de exhibición y demás espacios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Administración y Concesiones



MOBILIARIO:

Escritorios, sillas, sillón, casilleros, barra de exhibición de productos para venta, estantería.

AREA APROXIMADA: 36.00 m²

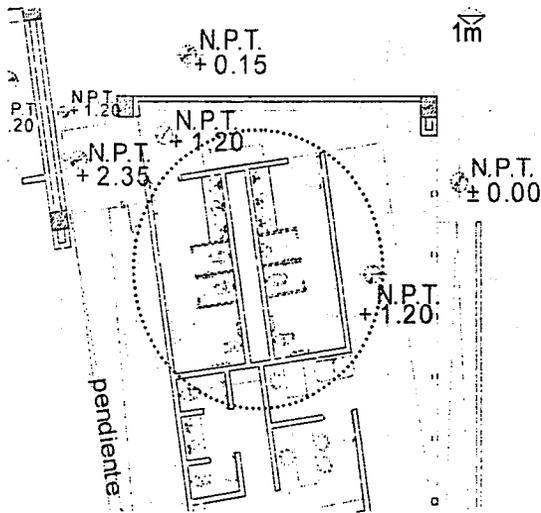
REQUERIMIENTOS MINIMOS:

Según el Reglamento de Construcciones, debe tener una altura mínima de 2.30 m. Los sanitarios deberán contar con 1 lavabo y 1 excusado para hombres y otro para mujeres

DEFINICIÓN: Espacio separado de las salas de exposición en donde se realizan las actividades de coordinación, como son: dirección, administración, secretarial, control de ventas, atención al público, etc. Incluye además, área de sanitarios para personal.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Sanitarios



MOBILIARIO:

Excusados, lavabos, barras para discapacitados.

AREA APROXIMADA: 30.41 m²

REQUERIMIENTOS MINIMOS:

Según el Reglamento de Construcciones, deben tener una altura mínima de 2.10 m, el área de cafetería requiere de 2 lavabos y 2 excusados (50% hombres y 50% mujeres) y el área de exhibición 4 lavabos y 4 excusados (50% hombres y 50% mujeres).

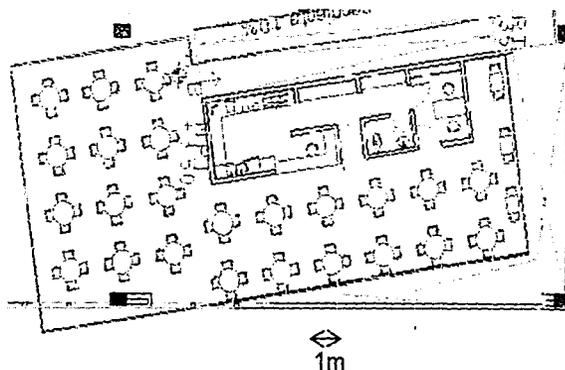
DEFINICIÓN: Dan servicio a los visitantes de la galería y de la cafetería. Se ubican entre las salas o al final de las mismas

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Cafetería



MOBILIARIO:

Equipo de cocina: estufa, refrigerador, horno, tarjas, mesas de preparación, alacena, etc.
Oficina: escritorio, sillas, archivero.

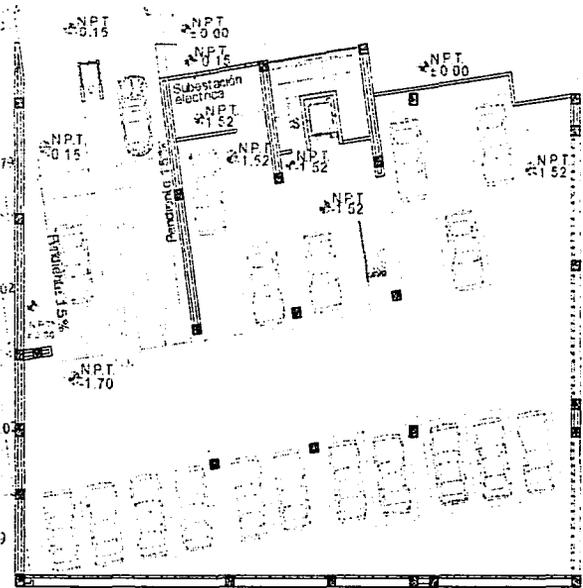
AREA APROXIMADA: 189.66 m²

REQUERIMIENTOS MINIMOS:

Según el Reglamento de Construcciones, debe tener un área mínima de 1.5 m² por comensal, una altura mínima de 2.3 m.

DEFINICIÓN: Espacio que da servicio de alimentos y bebidas a los visitantes. Está equipada con cocina, área de caja, despensa, pantry, área de mesas, oficina y sanitario para empleados.

Se analizaron ejemplos de espacios exteriores e interiores. Son importantes la iluminación y sobre todo el ambiente que se genere, para lo que se emplean objetos decorativos, luz ambiental, el mismo mobiliario es parte de la ambientación.

Estacionamiento		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> TESIS CON FALLA DE ORIGEN </div>
	<p>MOBILIARIO: areneros para el sistema contra incendios. En la caseta silla y mesa.</p> <p>AREA APROXIMADA: 806.5 m²</p>	<p>Ancho mínimo del carril: 2.50 m.</p> <p>Medidas de cajón grande: 2.40 x 5.00</p> <p>Medidas de cajón chico: 2.20 x 4.20</p>
	<p>REQUERIMIENTOS MINIMOS:</p> <p>Según el Reglamento de Construcciones, debe tener una altura mínima de 2.30 m, requiere de 1 cajón por cada 40 m² construidos en el caso de la galería y 1 por vivienda, es decir: 531 m² totales en la galería = 13 lugares + 5 lugares por ser 5 viviendas = 18 lugares. Se proponen 22 para ofrecer a cada vivienda 2 lugares.</p>	<p>Pendiente máxima en rampa: 15%</p> <p>Deberá contar con receso de 5 m antes del alineamiento.</p> <p>Deberá contar con caseta de vigilancia de 1m² mínimo.</p> <p>Deberá tener elementos que protejan la estructura del edificio.</p> <p>Las circulaciones peatonales deberán estar separadas de las vehiculares.</p>
<p>DEFINICIÓN: En este caso se encuentra en un sótano y aloja los vehículos de la galería y las viviendas. Cuenta con una caseta de vigilancia en el acceso. Aquí se encuentra la subestación eléctrica y el cuarto de máquinas.</p>		

Requerimientos generales:

En el área de exposición se debe contar con controles de humedad y temperatura para garantizar el buen estado de las obras.

Se deberá tener un sistema de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios y letreros indicadores de salidas de emergencia. También existirá un sistema de alarma contra robo y circuito cerrado de televisión.

Se debe contar con un sistema de alta voces para dar información o para subastas con micrófono y bocinas de alto alcance.

Se debe garantizar que los espacios de cafetería y el estacionamiento cuenten con 10 cambios de aire por hora, la cocina deberá tener 20.

El número de visitantes puede estimarse en 300, 170 en el área de exhibición ($1 \times m^2$) y 130 en la cafetería ($1.5 \times m^2$). Lo que quiere decir que, según el Reglamento de Construcciones, se trata de una construcción de riesgo mayor por lo que deben considerarse las siguientes previsiones contra incendios.

Deberán existir extintores en cada piso, los cuales deberán estar colocados en lugares accesibles y señalizados, su distancia a cualquier punto del edificio no debe ser mayor de 30m.

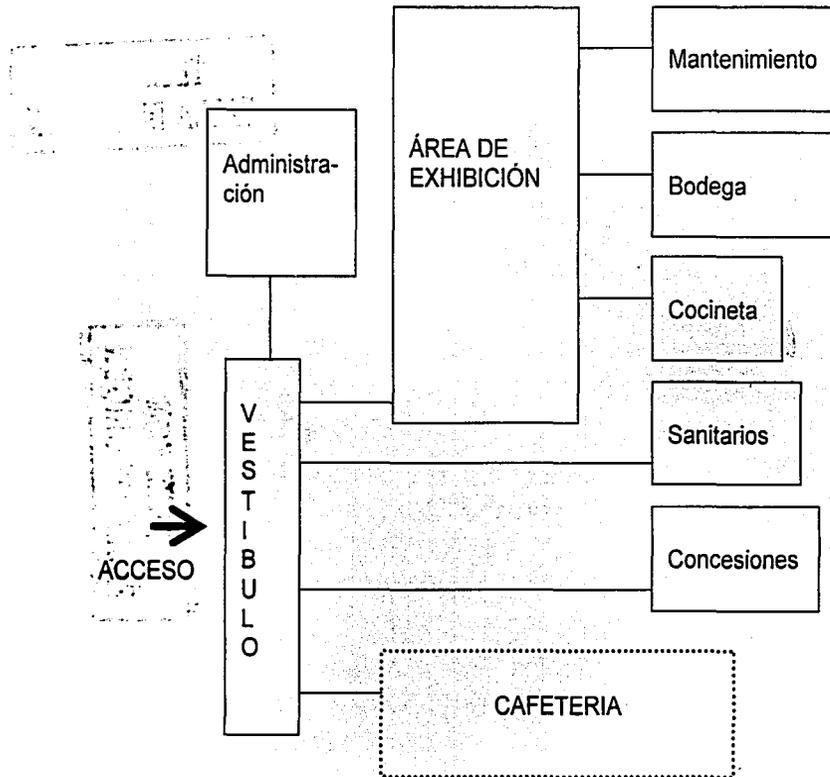
Deben existir cisternas de emergencia con dos bombas automáticas autocebantes cuando menos, una eléctrica y otra con motor de combustión interna.

Existirá una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio, dotadas de tomas siamesas que se colocarán al menos una en cada fachada.

Deberán existir alarmas contra incendio visuales y sonoras, independientes entre si.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO GALERÍA



Porcentaje de áreas:

Área de Exhibición:	32%	Mantenimiento:	10%
Cafetería:	35%	Recepción:	10%
Administración:	6%	Servicios:	7%

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

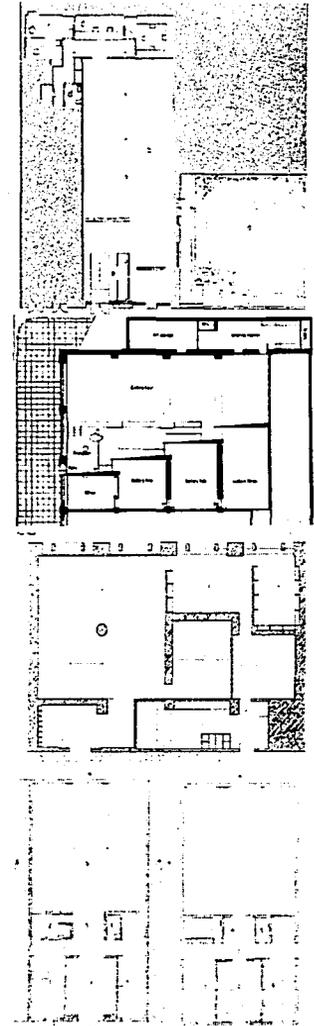
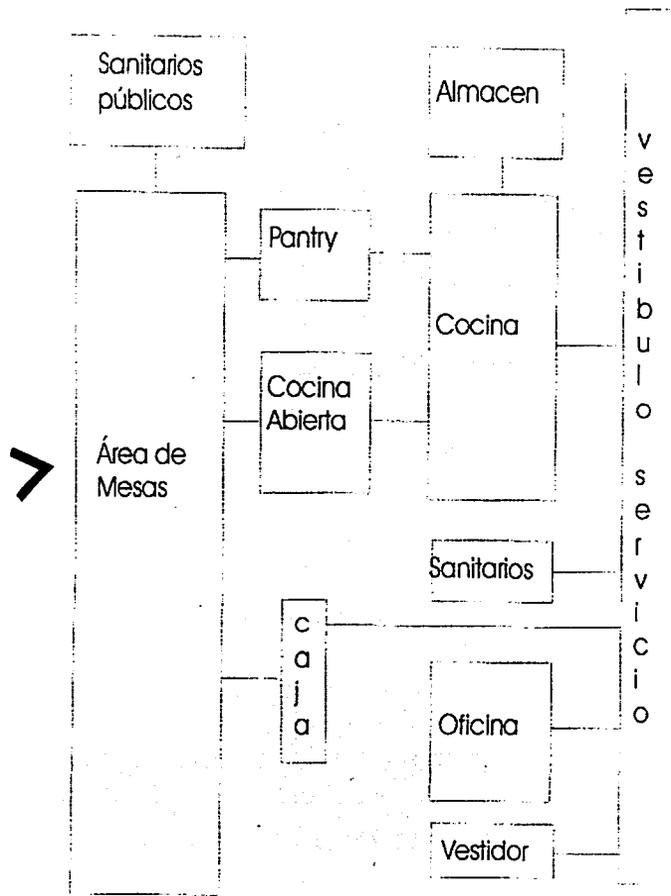
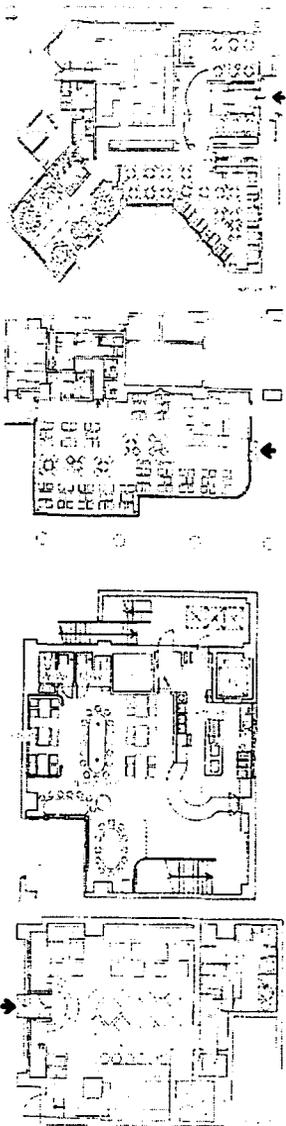


DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO CAPETERIA



TE...
FALLA DE . . . N

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

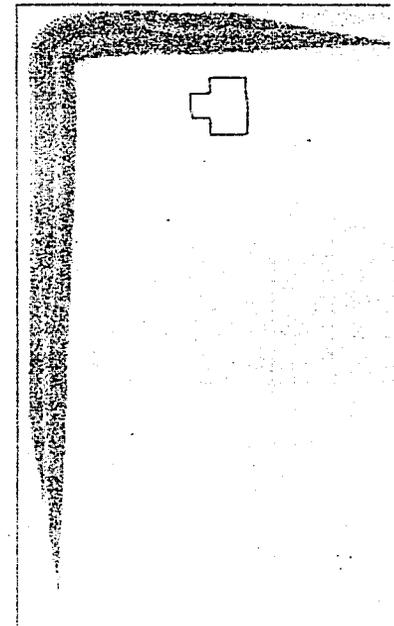
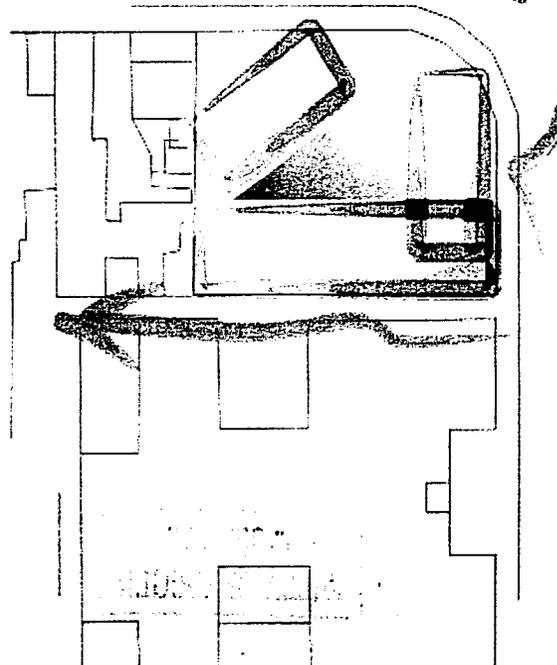
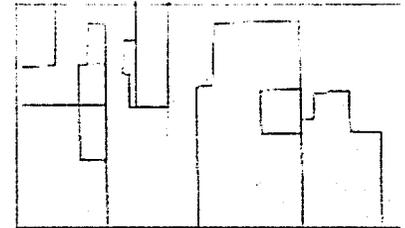
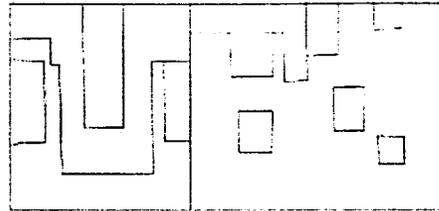
Porcentaje de áreas

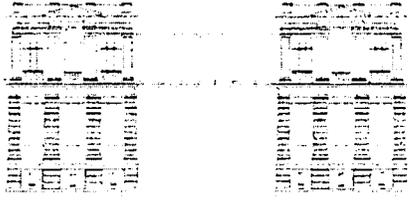
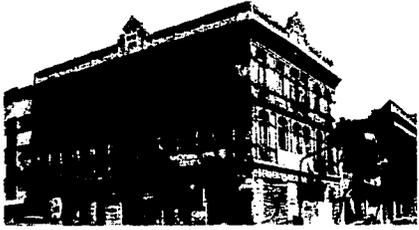
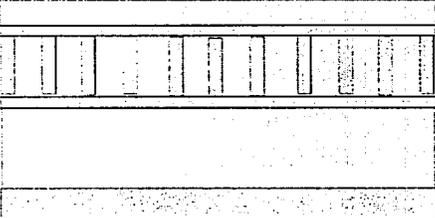
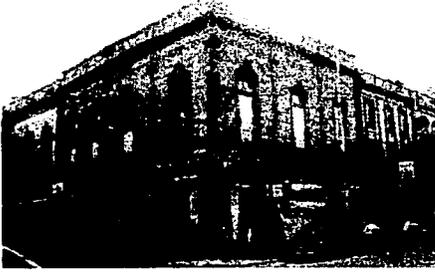
Cocina	20 %
Mesas	60 %
Otros	20 %

3. Premisas conceptuales

- Se retoma la tradicional planta de alcayata típica en la colonia, aprovechando el uso del patio convirtiéndolo en una plaza.
- Los principales flujos peatonales definieron el emplazamiento de los distintos elementos.

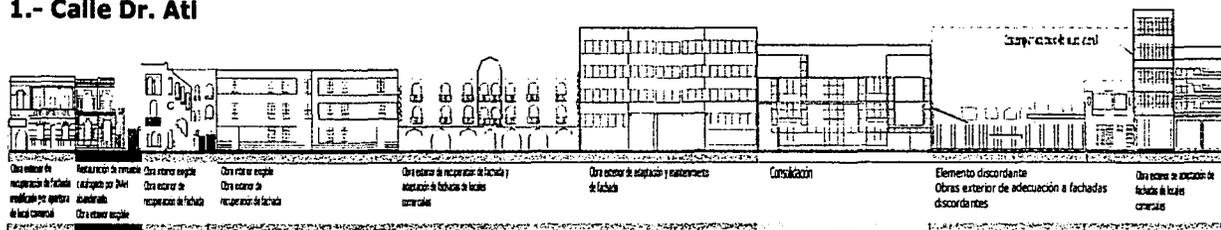
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Edificio	Características principales	Resumen
		
		
		

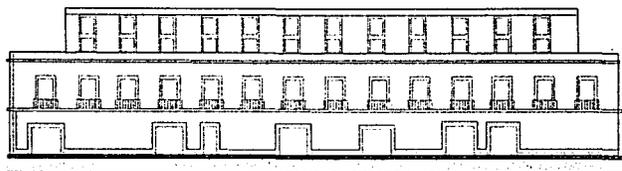
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.- Calle Dr. Atl

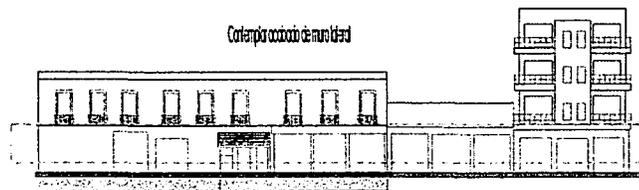


TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.- Calle Díaz Mirón



Consolidación

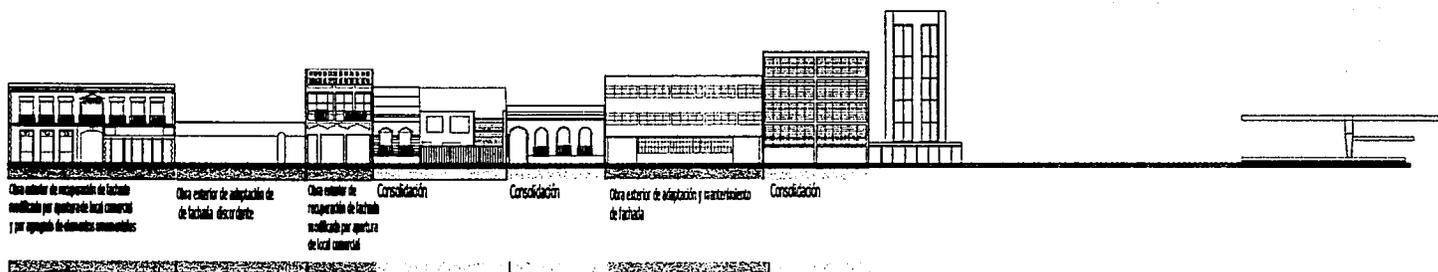


Contemporaneidad de nivel

Obra exterior de recuperación de fachada y adaptación de fachadas de locales comerciales

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

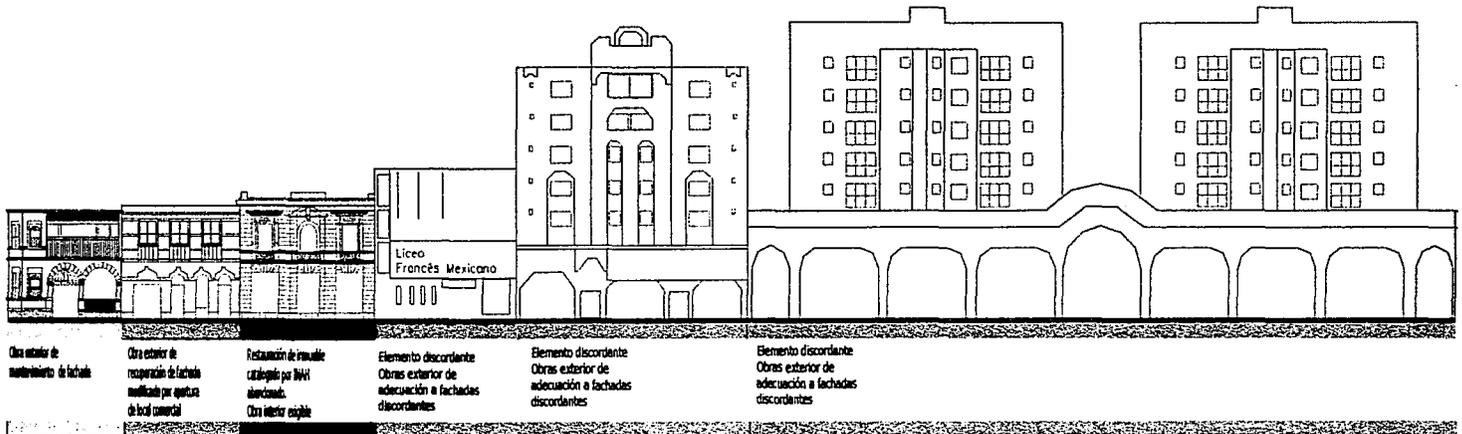
3.Calle Torres Bodet



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

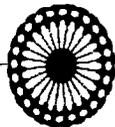
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4. Calle Carpio



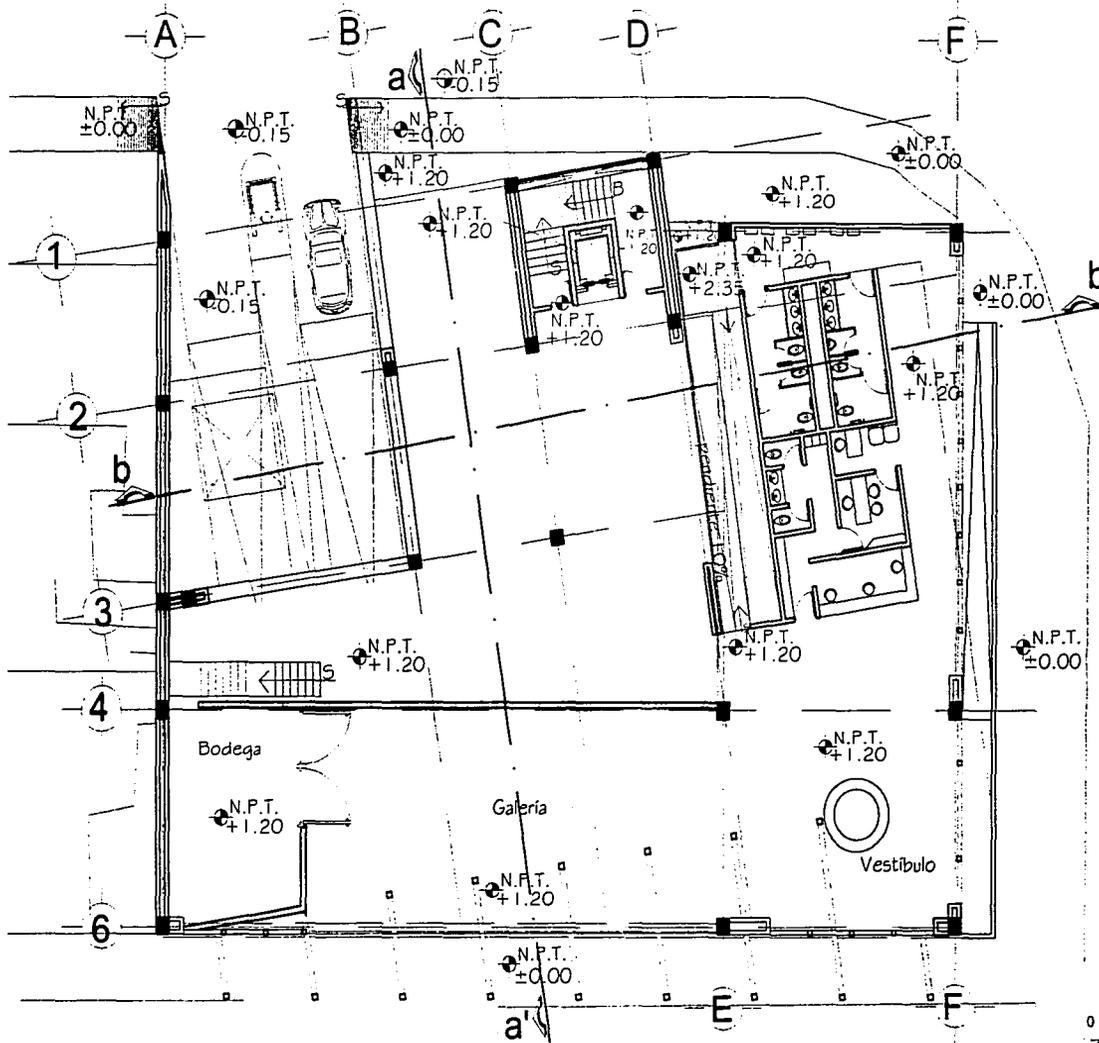
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Proyecto



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

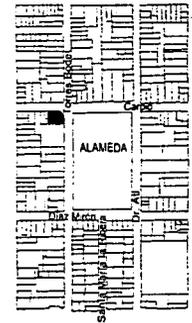
Propuesta Arquitectónica



GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

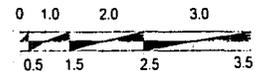


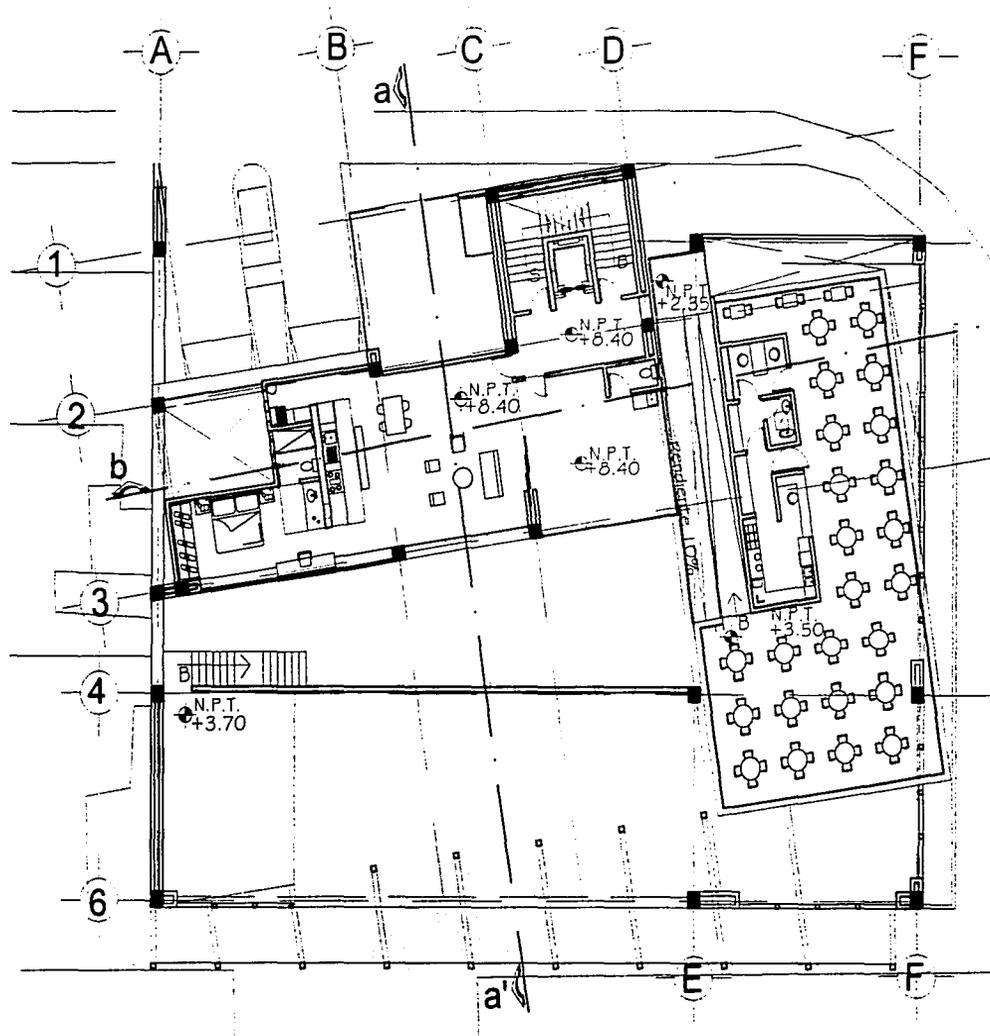
CROQUIS DE LOCALIZACION



PLANO
ARQUITECTONICO
PLAZA Y GALERIA

ESCALA
GRAFICA

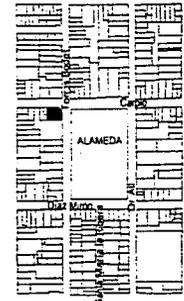




GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

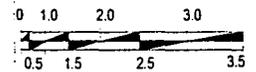


CROQUIS DE
LOCALIZACION



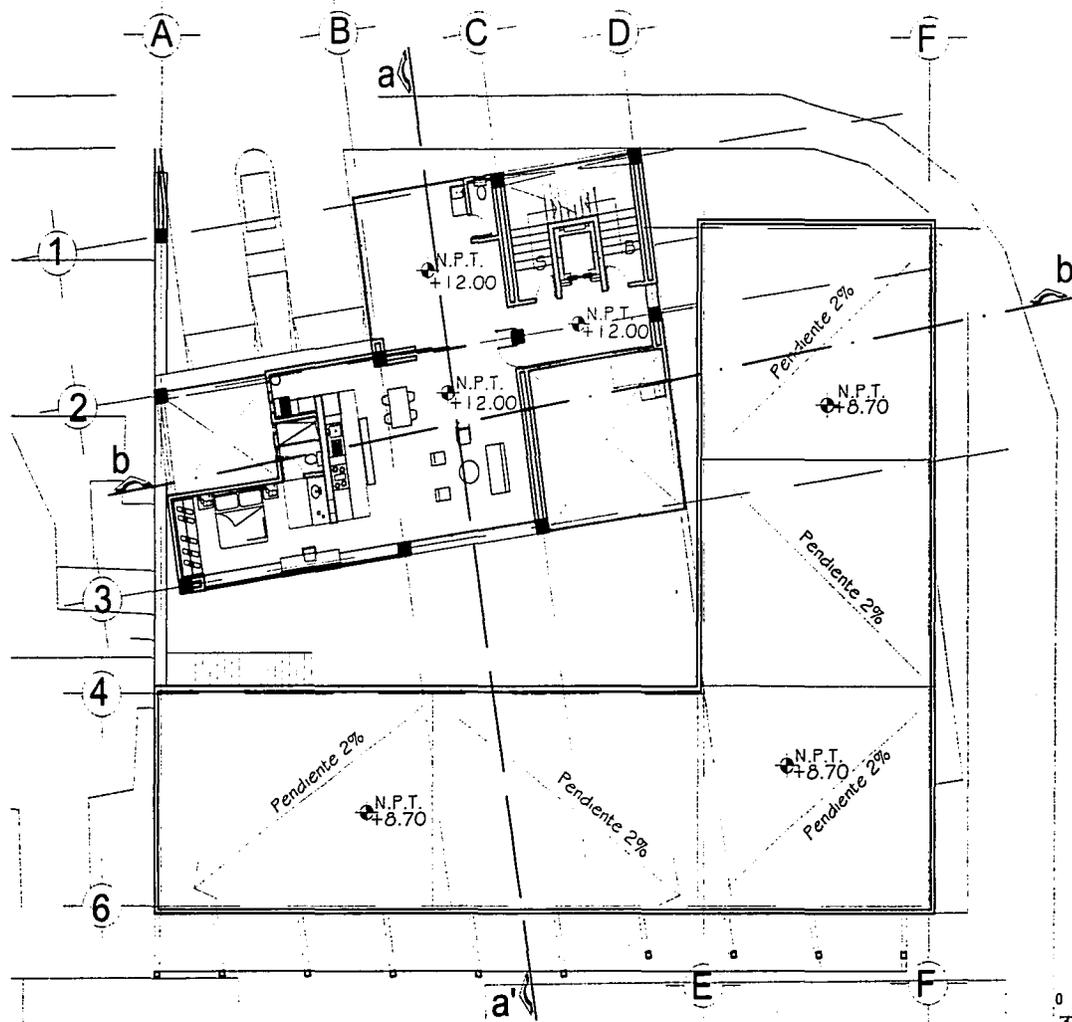
PLANO
ARQUITECTONICO
CAFETERIA Y
VIVIENDA TIPO A

ESCALA
GRAFICA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Propuesta Arquitectónica



GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

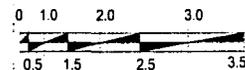


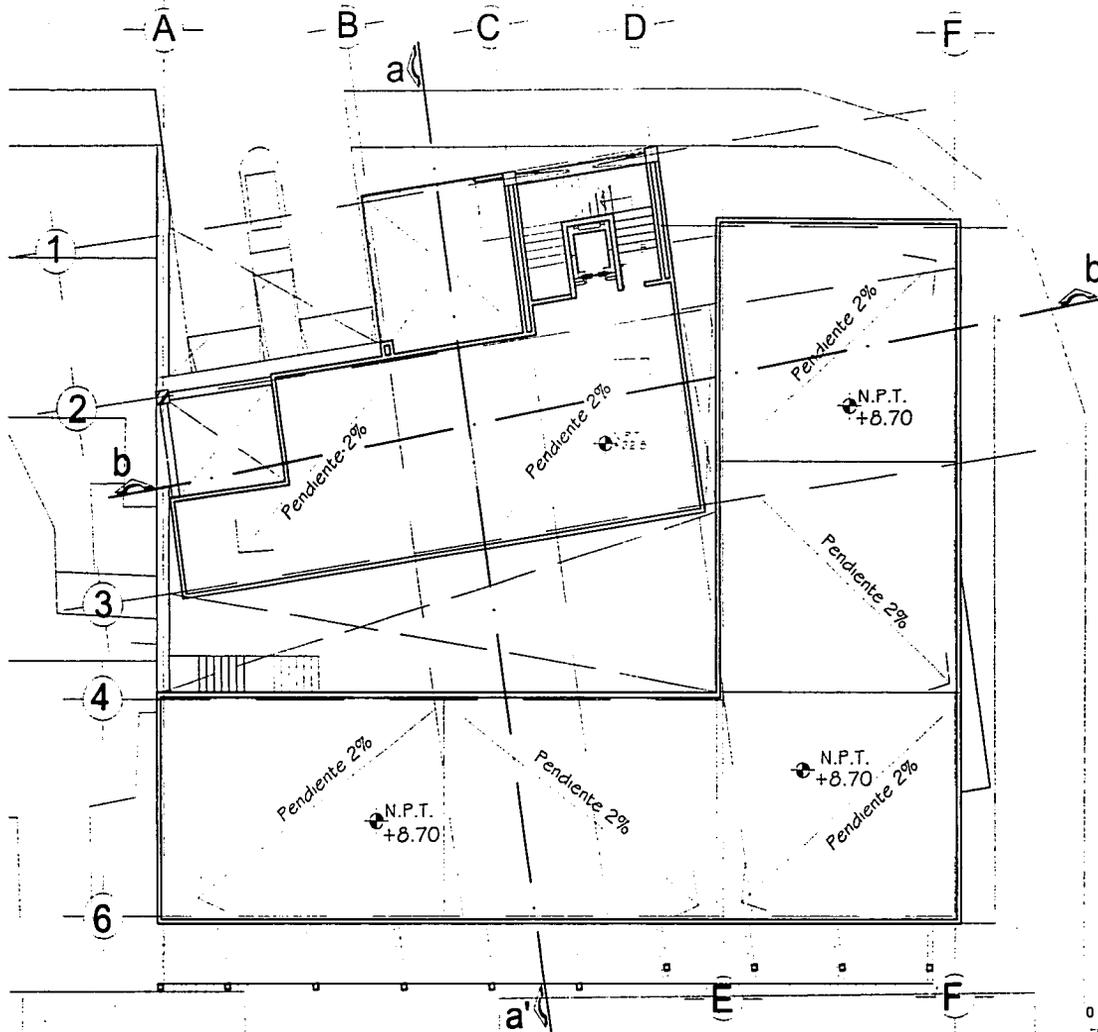
CROQUIS DE
LOCALIZACION



PLANO
ARQUITECTONICO
VIVIENDA TIPO B

ESCALA
GRAFICA

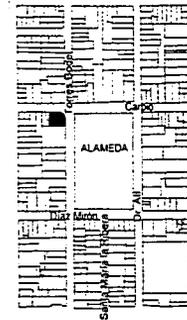




GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

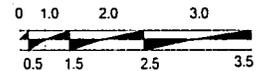


CROQUIS DE
LOCALIZACION



PLANO
ARQUITECTONICO
AZOTEAS

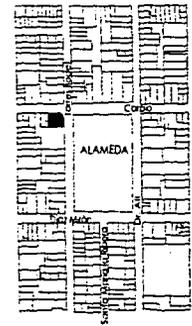
ESCALA
GRAFICA



GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

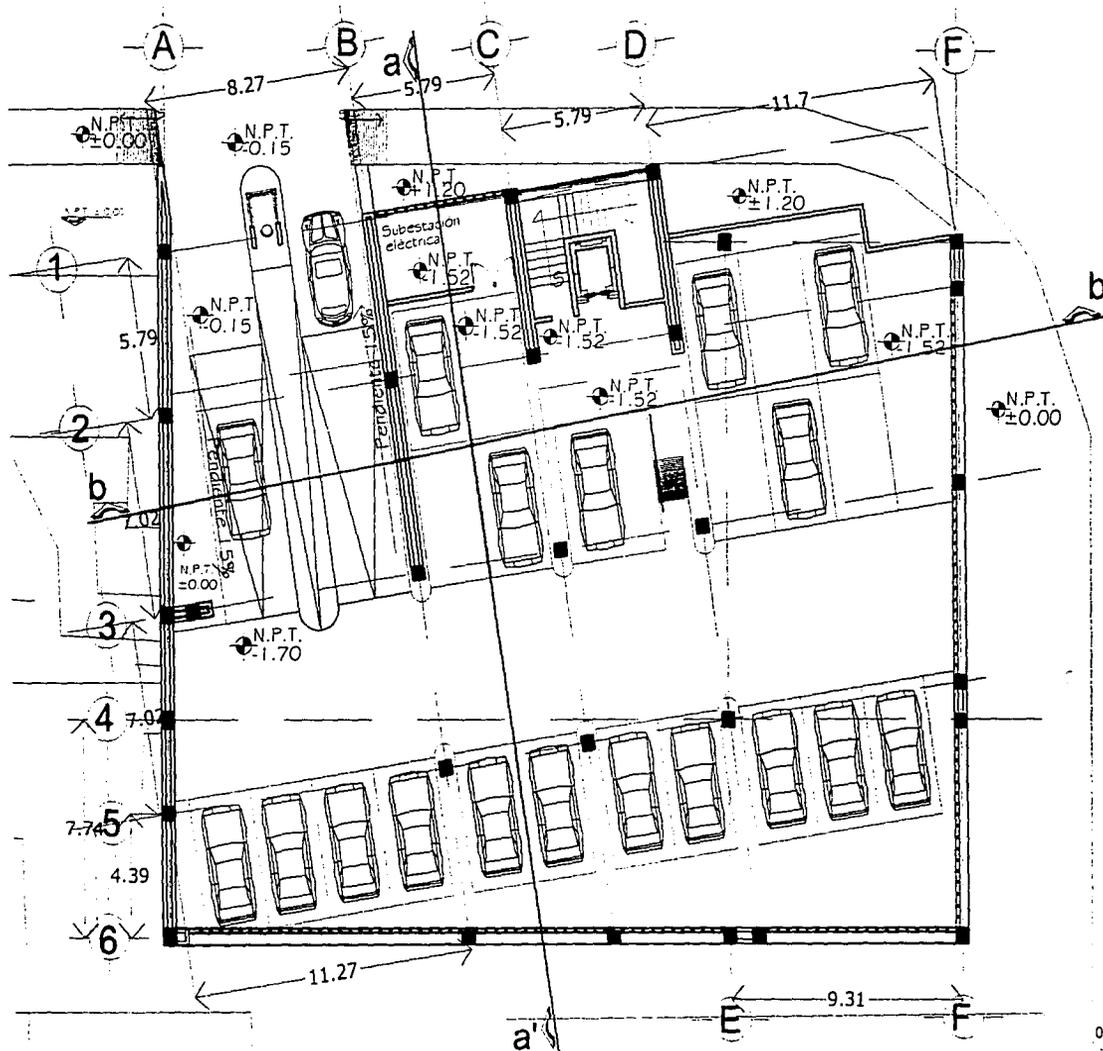
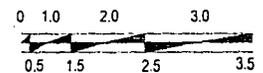


CROQUIS DE
LOCALIZACION

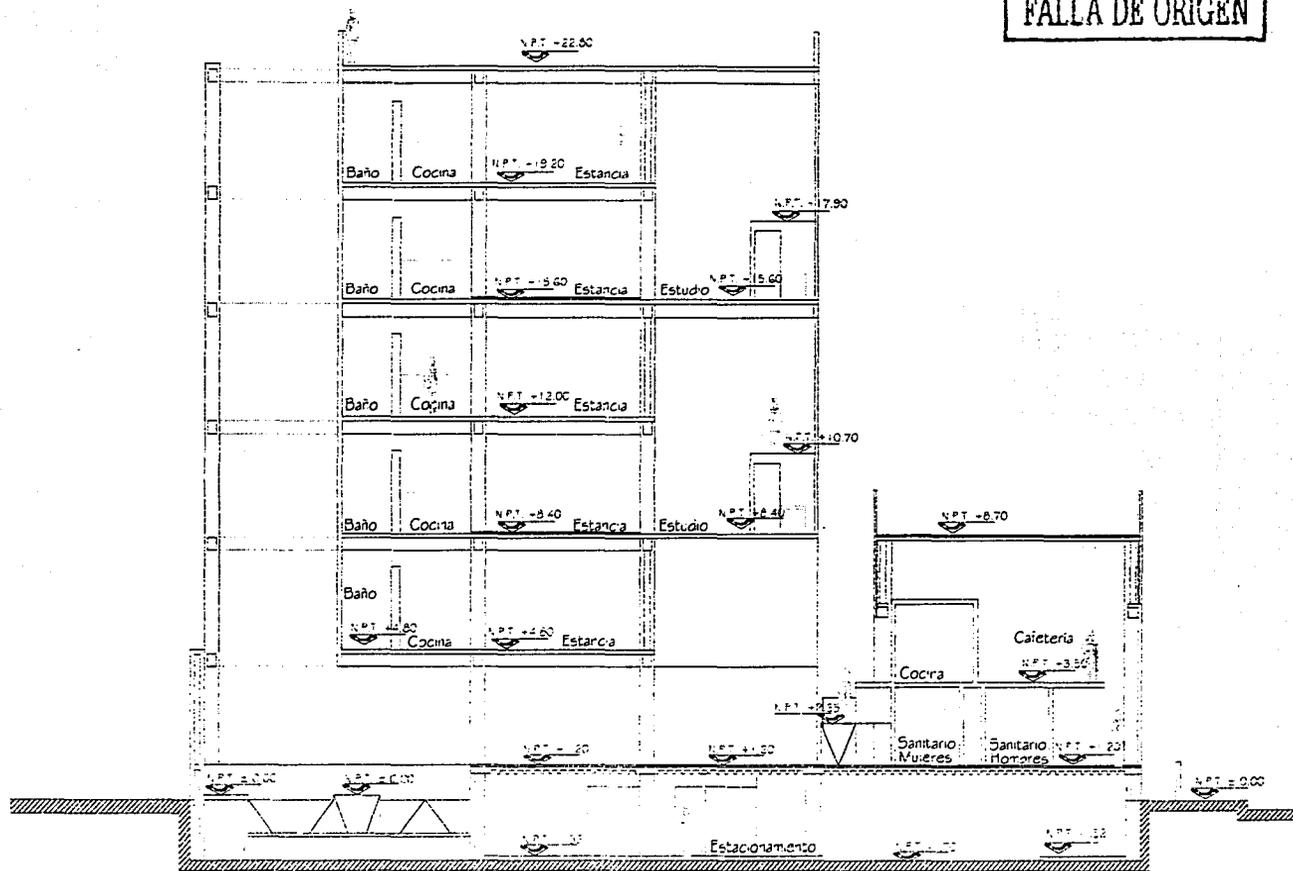


PLANO
ARQUITECTONICO
SOTANO

ESCALA
GRAFICA

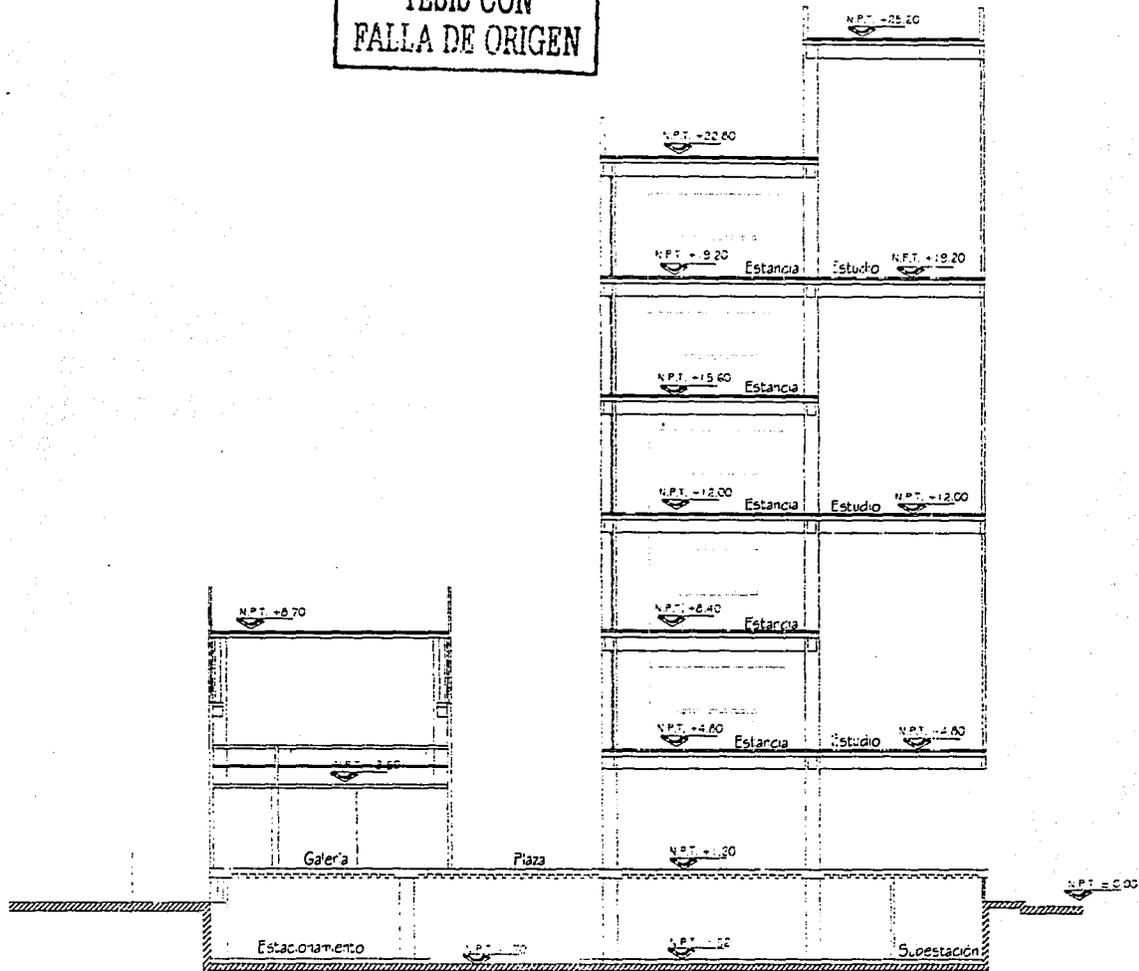


TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



CORTE a-a'

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



CORTE b-b'



INSTALACIÓN HIDRÁULICA

La dotación de agua potable de las viviendas se hizo aparte de la de la galería, ambas se resolvieron a través de cisternas, pero en el primer caso se utilizó una bomba que surte a tres tinacos y en el segundo se empleó un sistema hidroneumático.

Vivienda

No. de viviendas: 5

Población: $2 \times 5 = 10$

Dotación

Dotación por habitante: 200lts/hab/día

Dotación por población: $2000 \text{ lts/día} = 2 \text{ m}^3$

Dotación de reserva: 100%

Almacenamiento

Cisterna: $(2 \times 2 \text{ m}^3) = 4.0 \text{ m}^3$

Tinacos: 2.2 m^3

Total: 6.2 m^3

Sistema

Bombeo-Gravedad

Toma

Diámetro real: 9 mm

Diámetro comercial: 13 mm.

Galería

Galería: 341 m^2

Cafetería: 189.66 m^2

Empleados: 10

Dotación

Dotación para Galería: $341 \text{ m}^2 \times 6 \text{ lts/m}^2 = 2046 \text{ lts}$

Dotación para cafetería: $189.66 \text{ m}^2 \times 20 \text{ lts/m}^2 = 3793.2 \text{ lts}$

Dotación para empleados: $10 \times 100 \text{ lts/persona} = 1000 \text{ lts}$

Total: $6839.2 \text{ lts} = 6.8 \text{ m}^3 \approx 7 \text{ m}^3$

Red de Hidrantes

$5 \text{ lts/m}^2 \text{ construido} = 5 \times 531 = 2655 \text{ m}^3$,

por reglamento $20,000 \text{ m}^3 \text{ mín.} = 20 \text{ m}^3$

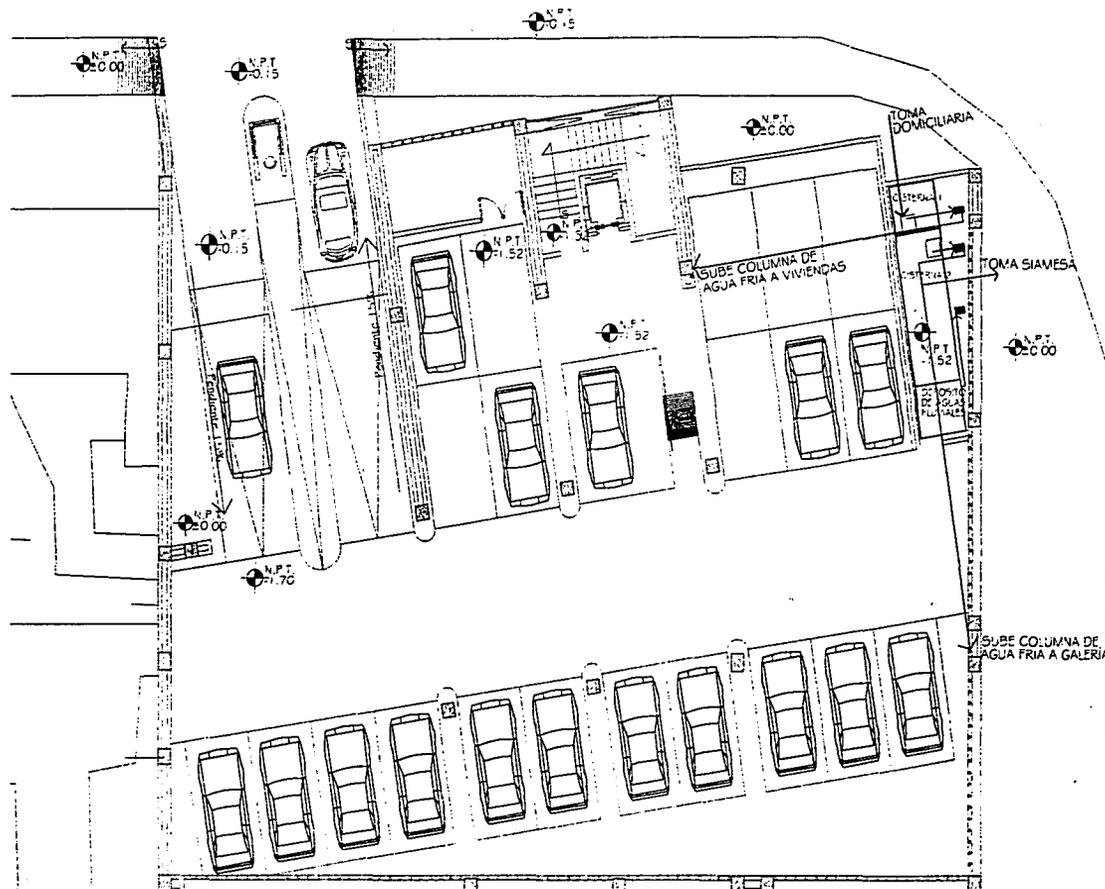
Almacenamiento

Cisterna: $20 + 7 = 27 \text{ m}^3$

Sistema

Bombeo hidroneumático

GALERIA, CAFETERIA Y VIVIENDAS EN SANTA MARIA LA RIBERA



No DE VIVIENDAS 5

POBLACION 10 HAB

DOTACION POR HABITANTE
200 L/STAMBORA

DOTACION POR POBLACION
2.000 Litros/d

DOTACION TOTAL 2.000 Litros/d

DOTACION DE RESERVA 00%

ABASTECIMIENTO

$Q_m = 0.0345 \text{ m}^3/\text{s}$

$Q_d = 0.0414 \text{ m}^3/\text{s}$

$Q_{mh} = 0.0622 \text{ m}^3/\text{s}$

ALMACENAMIENTO:

CISTERNA = 4.0 m³

TANQUES = 2.2 m³

TOTAL = 6.2 m³

SISTEMA BORNEO-GRAVEDAD

COEFICIENTE DE

VARIACION DIARIA 1.2

COEFICIENTE DE

VARIACION HORARIA 1.5

TOMA:

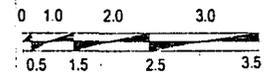
DIAMETRO REA. 5.00 m

DIAM. COMERCIAL 3.00 m

REVELA TOMA 0.02 m

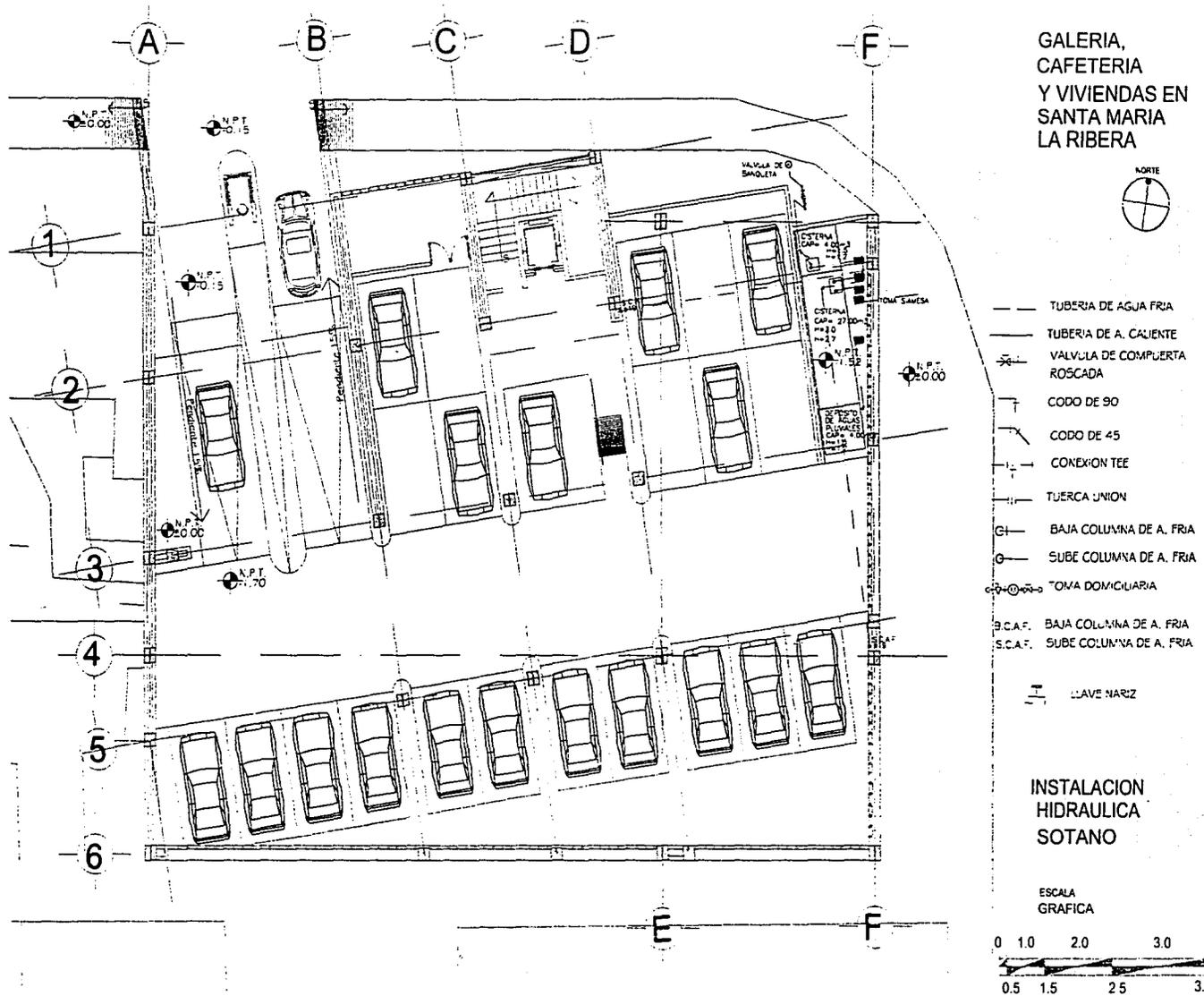
INSTALACION HIDRAULICA SOTANO

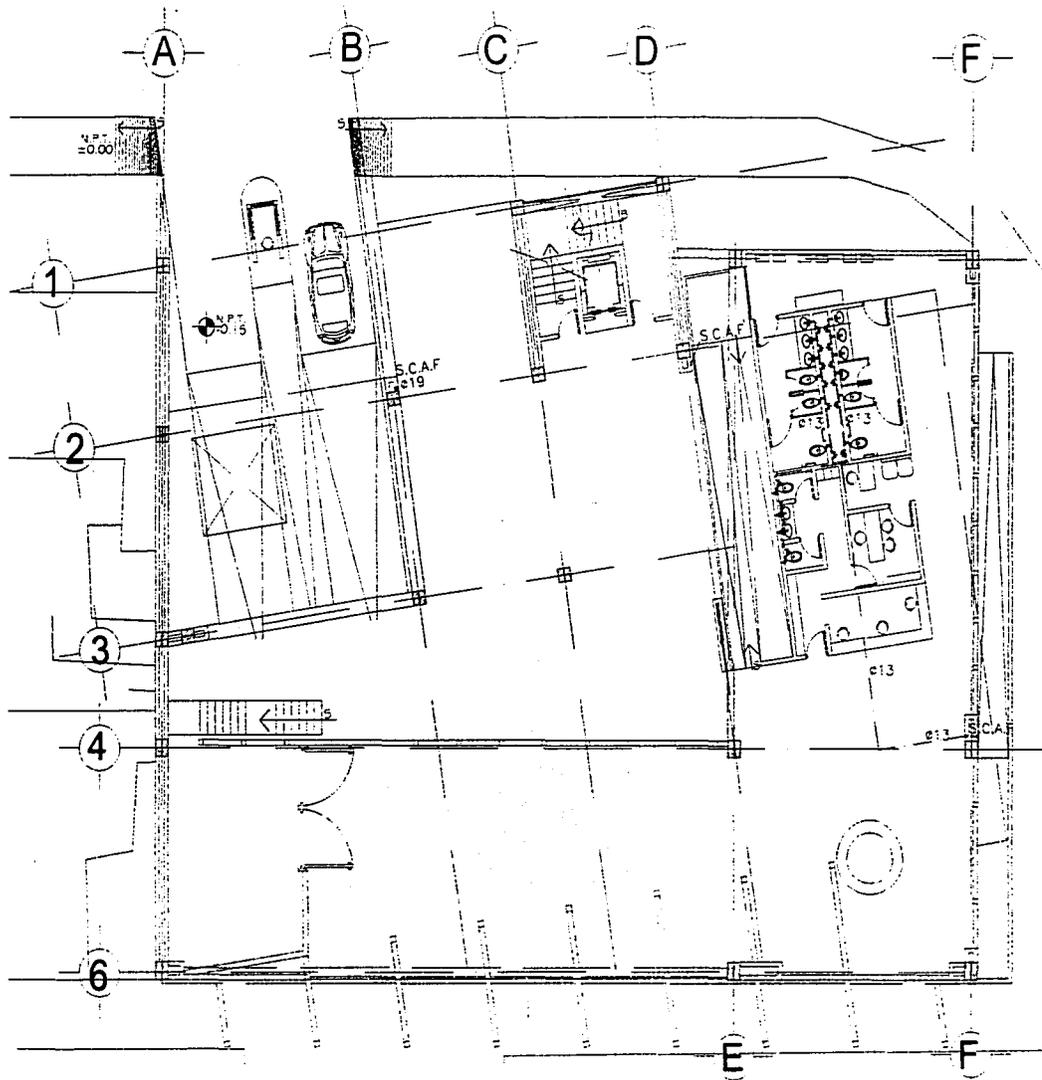
ESCALA
GRAFICA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Propuesta Arquitectónica





GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA



REQUERIMIENTOS DE AGUA
POTABLE

GALERIA: $264\text{m}^2 \times 6\text{ts/m}^2$
= 1584ts

CAFETERIA: $137\text{m}^2 \times 20\text{ts/m}^2$
= 2740ts

EMPLAADOS: $10 \times 100\text{ts/emp}$
= 1000ts

TOTAL: 5324ts = 5.5 m³

SISTEMA PARA RED DE
FRANQUES

Sito: m^2 construido
= $571\text{m}^2 \times 5$ = 2855ts

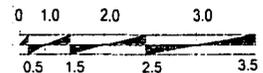
SEGUN REGLAMENTO
20.000ts/m³
= 20 m³

TOTAL CISTERNA = 25.5m³

SISTEMA DE BOMBEO
HIDRONEUMATICO

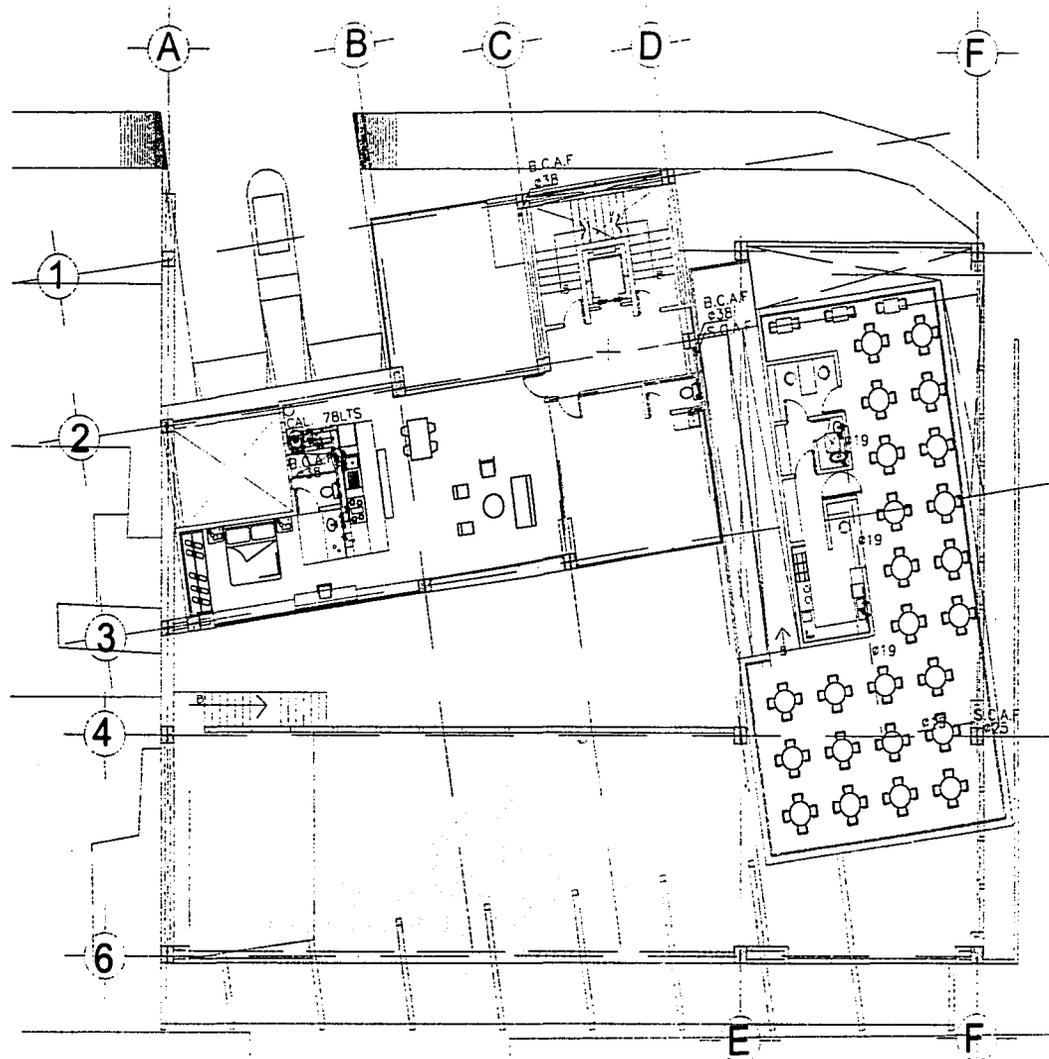
INSTALACION
HIDRAULICA
PLAZA/GALERIA

ESCALA
GRAFICA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Propuesta Arquitectónica



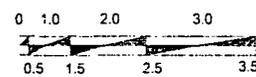
GALERIA, CAFETERIA Y VIVIENDAS EN SANTA MARIA LA RIBERA



- TUBERIA DE AGUA FRIA
- - - TUBERIA DE A. CALIENTE
- ⊗ VALVULA DE COMPUERTA ROSCADA
- ⌒ CODO DE 90
- ⌒ CODO DE 45
- ⊥ CONEXION TEE
- ⊥ TUERCA UNION
- ⊕ BAJA COLUMNA DE A. FRIA
- ⊖ SUBE COLUMNA DE A. FRIA
- ⊕⊖ TOMA DOMICILIARIA
- B.C.A.F. BAJA COLUMNA DE A. FRIA
- S.C.A.F. SUBE COLUMNA DE A. FRIA
- ⊥ LLAVE NARIZ

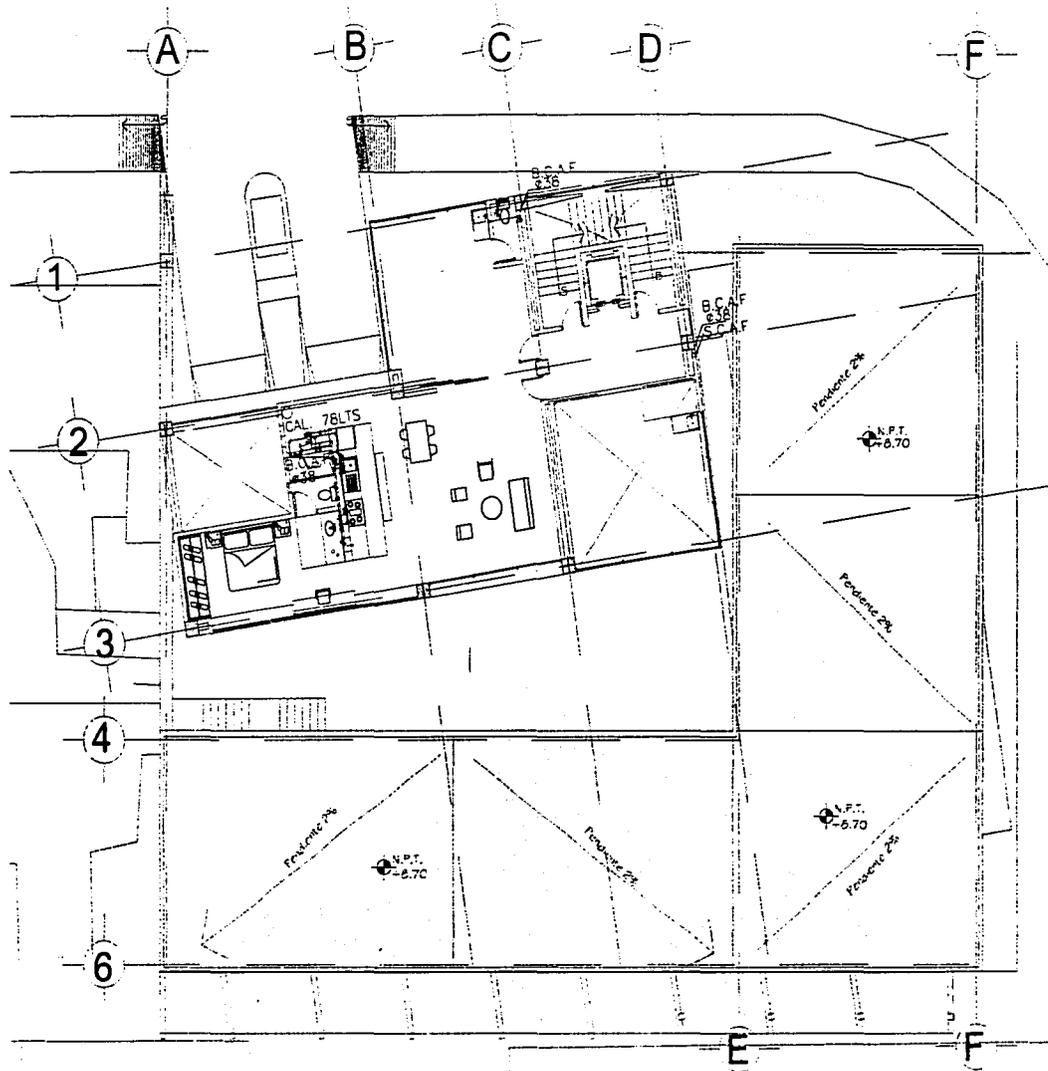
INSTALACION HIDRAULICA CAFETERIA VIVIENDA TIPO A

ESCALA GRAFICA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Propuesta Arquitectónica



GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

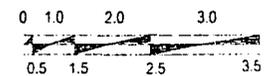


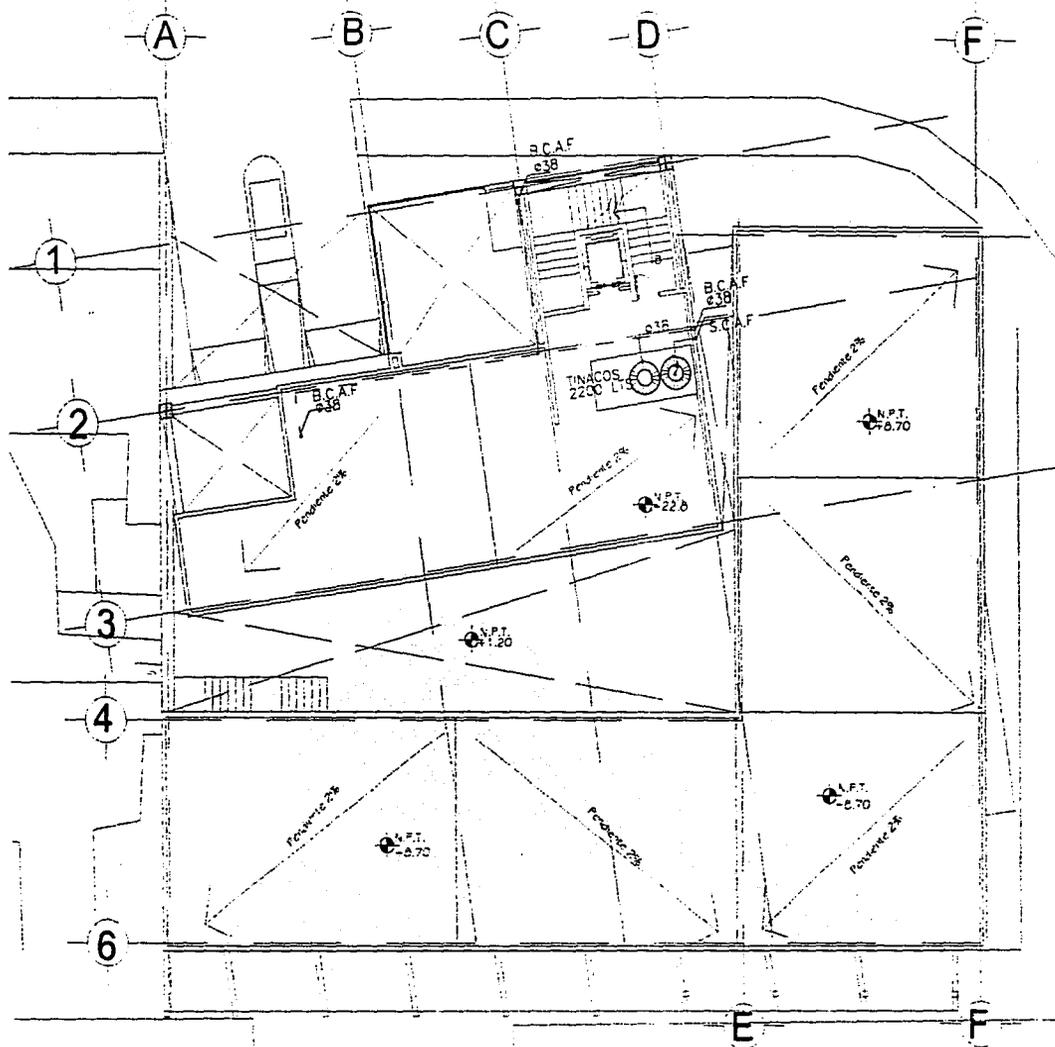
- TUBERIA DE AGUA FRIA
- TUBERIA DE A. CALIENTE
- ⊕ VALVULA DE COMPUERTA ROSCADA
- ⌒ CODO DE 90
- ⌒ CODO DE 45
- ⌒ CONEXION TEE
- ⌒ TUERCA UNION
- ⊕ BAJA COLUMNA DE A. FRIA
- ⊕ SUBE COLUMNA DE A. FRIA
- ⊕ TOVA DOMICILIARIA
- B.C.A.F. BAJA COLUMNA DE A. FRIA
- S.C.A.F. SUBE COLUMNA DE A. FRIA

⌒ LLAVE NARIZ

INSTALACION
HIDRAULICA
VIVIENDA TIPO B

ESCALA
GRAFICA





GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

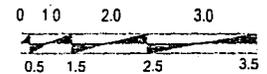


- TUBERIA DE AGUA FRIA
- TUBERIA DE A. CALIENTE
- ⊕ VALVULA DE COMPUERTA ROSCADA
- ⊕ CODO DE 90
- ⊕ CODO DE 45
- ⊕ CONEXION TEE
- ⊕ TJERCA UNION
- GI BAJA COLUMNA DE A. FRIA
- G SUBE COLUMNA DE A. FRIA
- ⊕ TOMA DOMICILIARIA
- B.C.A.F. BAJA COLUMNA DE A. FRIA
- S.C.A.F. SUBE COLUMNA DE A. FRIA

⊕ LLAVE MARIZ

INSTALACION
HIDRAULICA
AZOTEA

ESCALA
GRAFICA

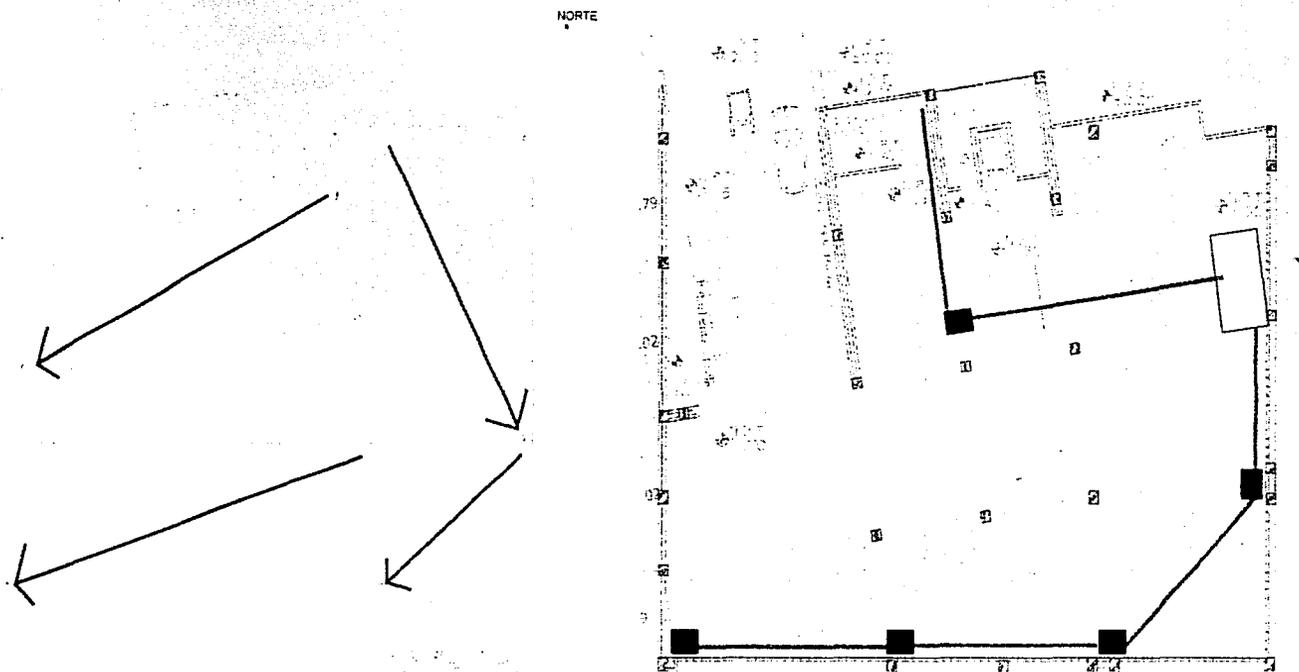


INSTALACIÓN SANITARIA

COLECCIÓN DE AGUAS PLUVIALES

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Al igual que en el caso de la instalación hidráulica los dos edificios se resolvieron por separado, teniendo así dos salidas al colector general. Como ya se ha dicho se separó las aguas negras de las pluviales, estas últimas se colectan en una cisterna para su posterior infiltración.



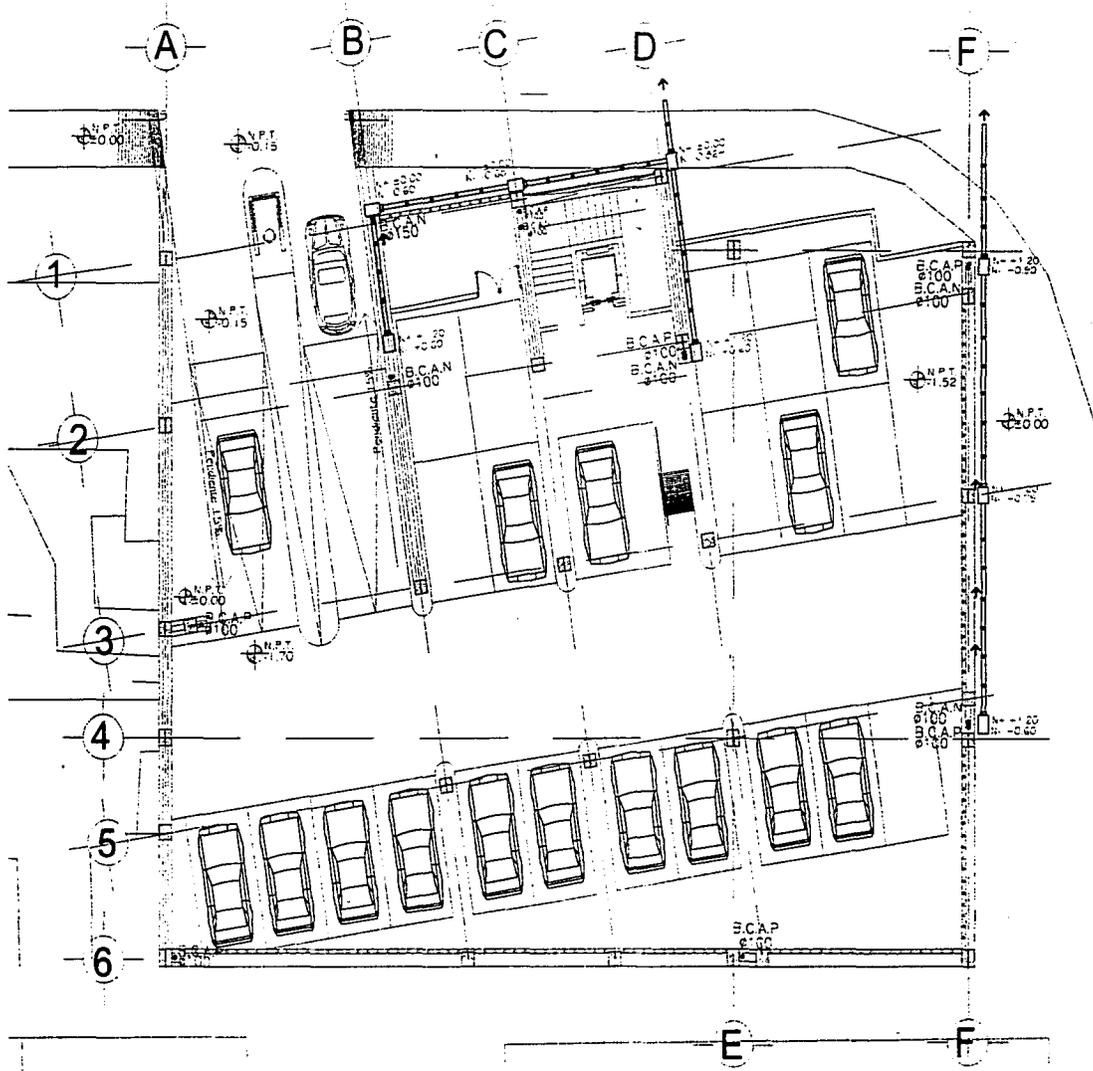
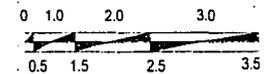
GALERIA, CAFETERIA Y VIVIENDAS EN SANTA MARIA LA RIBERA



- T CON SALIDA UNCOUPLE
- CODO 45 UNCOUPLE
- Y SENCILLA UNCOUPLE
- REDUCCION ANG 100-50
- CAMBIO DE DIRECCION HORIZ A VERT
CON "S" SENCILLA "C" CODO DE 45
"C" COLUMNA DE DESAGUE
- COLADERA P/PISO INTERIORES
- COLADERA P/PISO EXTERIORES
- REGISTRO DE AGUAS NEGRAS
- BUEYO "C" COLUMNA DE TAPA
ACTIVO "C" COLUMNA NIVEL ARMASTR
- S.C.A.P. BAJA COLUMNA DE AGUAS
PLUVIALES
- S.C.A.N. BAJA COLUMNA DE AGUAS
NEGRAS
- PEND. PENDENTE
- 100/20
- "C" COLUMNA PENDENTE
"C" COLUMNA DISTANCIA
- NOTA

INSTALACION SANITARIA SOTANO

ESCALA
GRAFICA



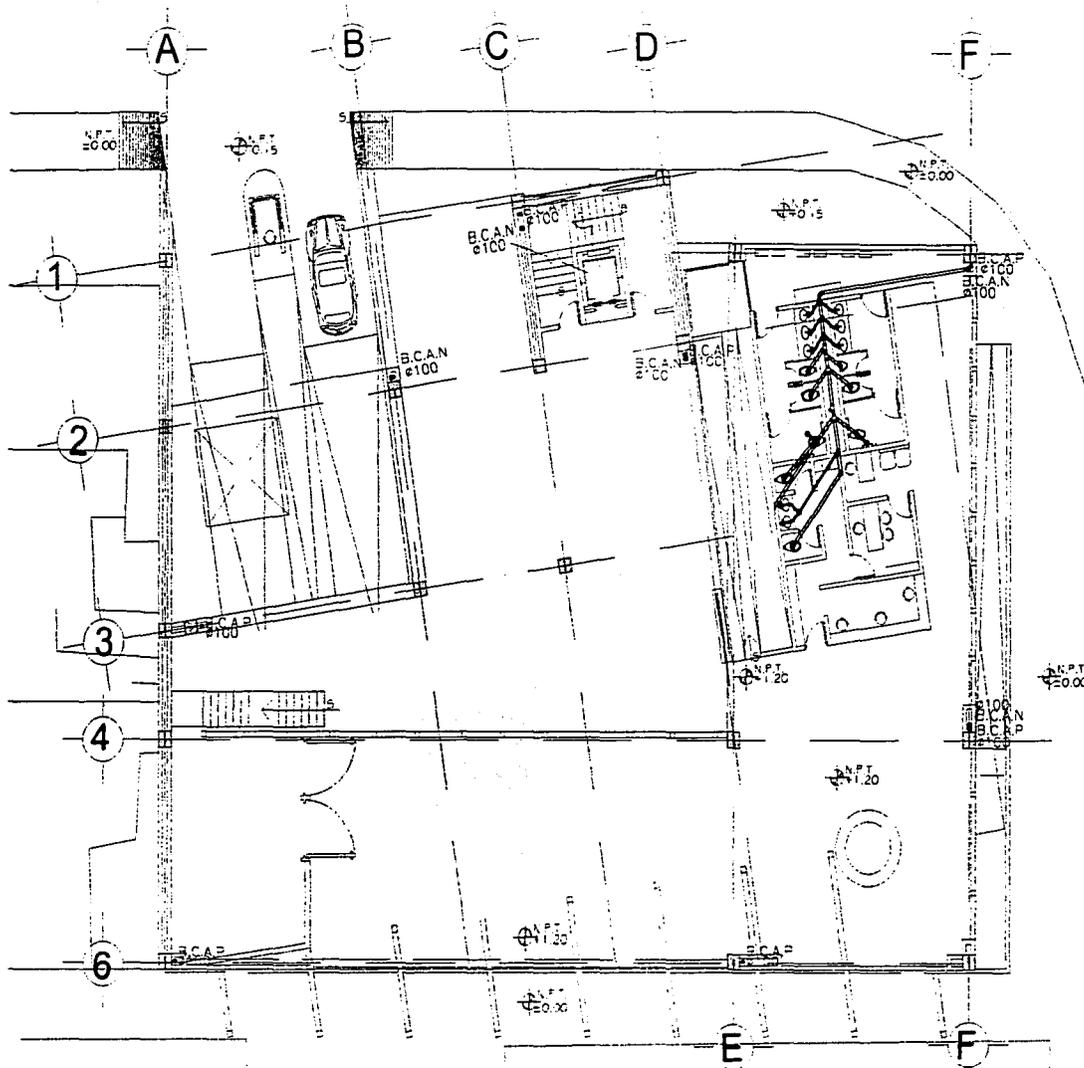
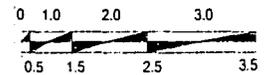
GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA



- ◻ CODO 45 UNICOLE
- ◻ CAMBIO DE DIRECCION NORTE A SUR
CON - SENSIBILIDAD CODO DE 45
NUNCA COLUMNA DE DESMONT.
- ◻ COLADERA P/PISO INTERIORES
- ◻ COLADERA DE PIEL
- B.C.A.P. BALIA COLUMNA DE AGUAS
PLUVIALES
- B.C.A.N. BALIA COLUMNA DE AGUAS
NEGRAS

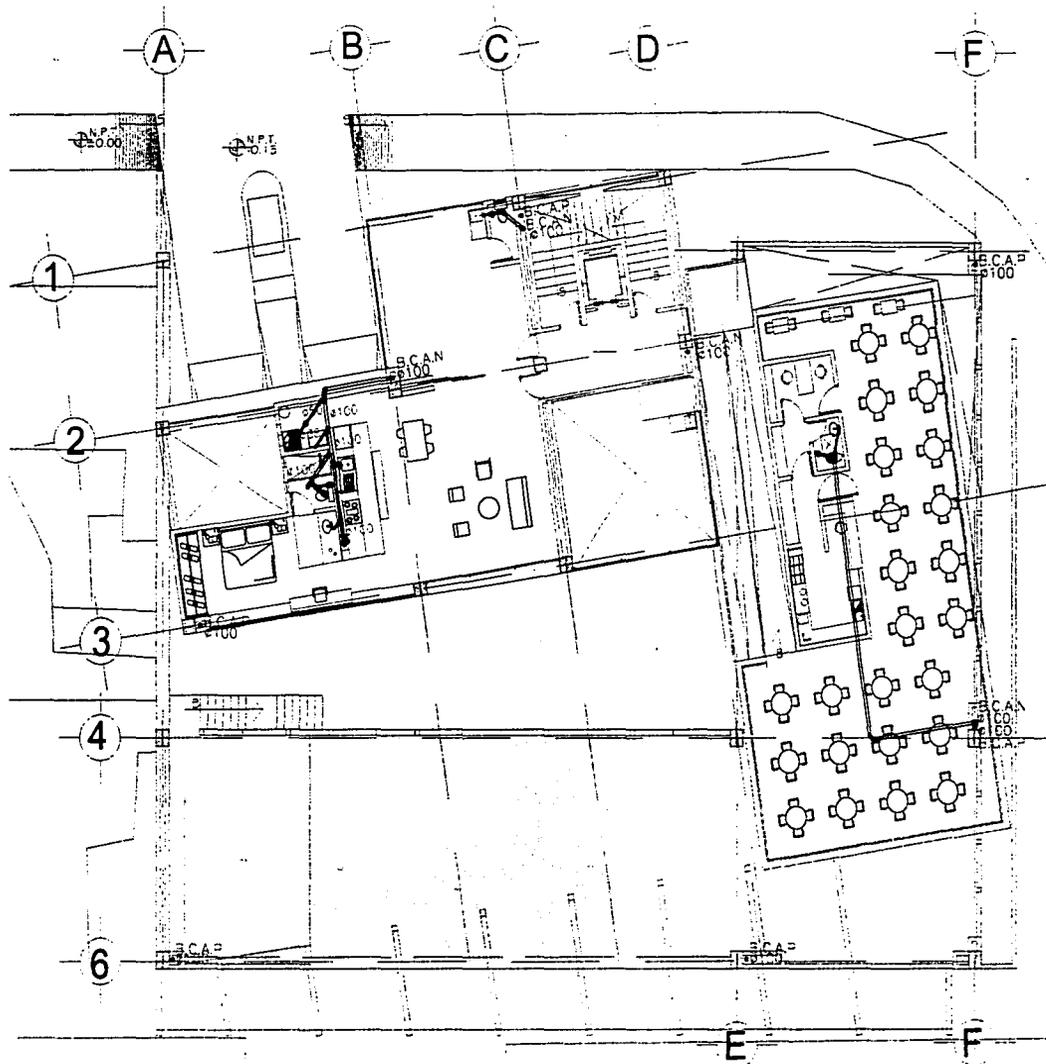
INSTALACION
SANITARIA
PLAZA / GALERIA

ESCALA
GRAFICA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Propuesta Arquitectónica



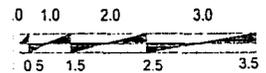
GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

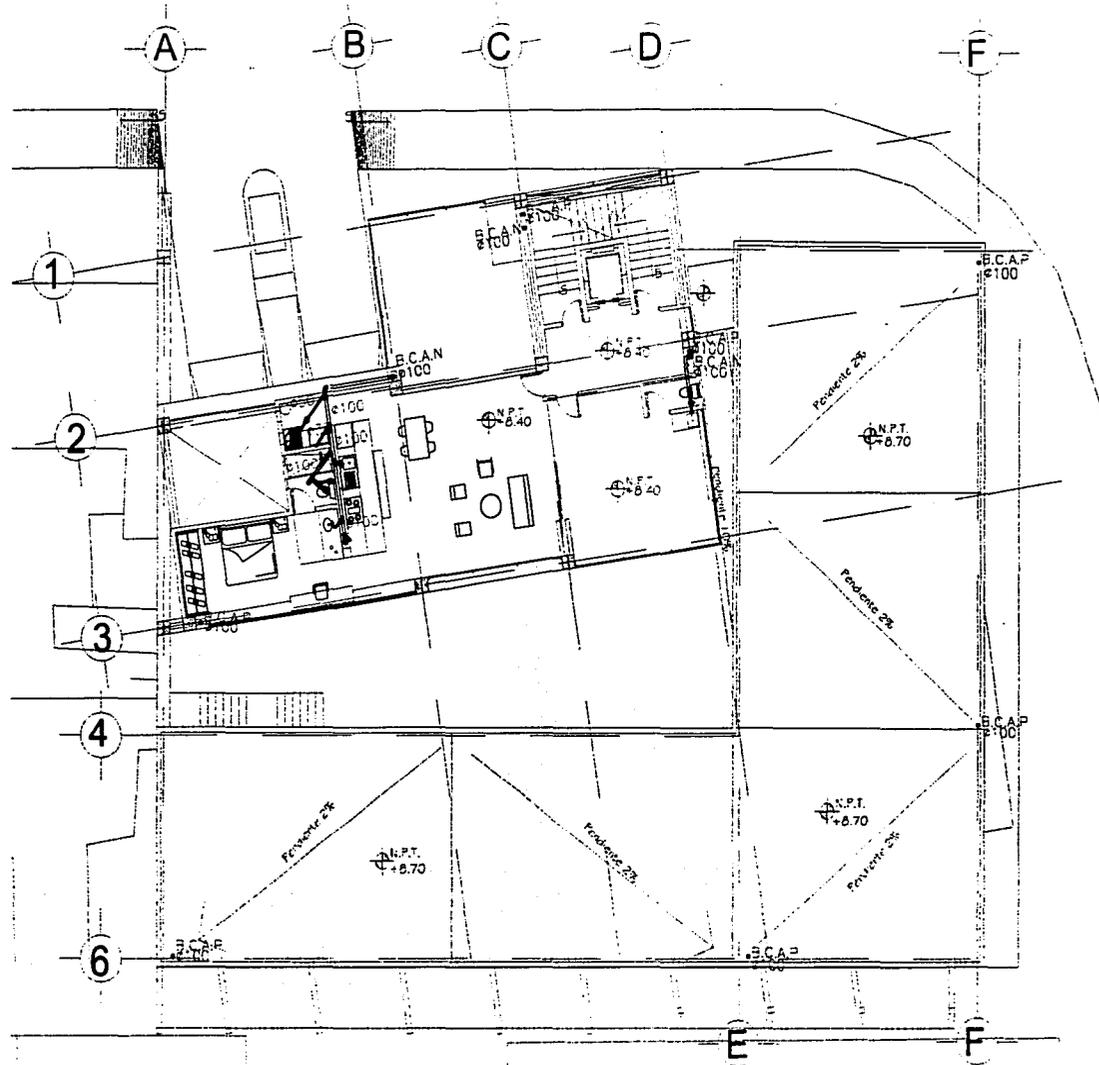


- 1 CON SALIDA UNICOPLER
- 2 CODO 45 UNICOPLER
- 3 SENCILLA UNICOPLER
- 4 REDUCCION ANGULO 100-50
- 5 CAMBIO DE DIRECCION NORO A SUDO
CON 2 SENCILLAS Y CODO DE 45
- 6 COLAJERA P/P/50 ATERRISOS
- 7 COLAJERA P/P/50 ATERRISOS
- 8 REGISTRO DE AGUAS NEGRAS
NEGO. ADCA NVE. DE TAPA
ATERRISOS ADCA NVE. ARRASTRE
- 9 BEAR SALA COLUMNA DE AGUAS
FUMAJALES
- 10 BECAN SALA COLUMNA DE AGUAS
NEGRAS
- 11 PEND. PENDENTE
- 12 TUBO
- 13 LINDA PENDENTE
- 14 ADCA DISTANCIA
- NCA
- 15 TODAS LAS COLUMNAS A 0.000
EN SU PUNTO DE ORIGEN EN P.V.

INSTALACION
SANITARIA
CAFETERIA Y
VIVIENDA TIPO A

ESCALA
GRAFICA





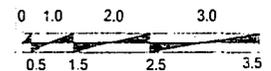
GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

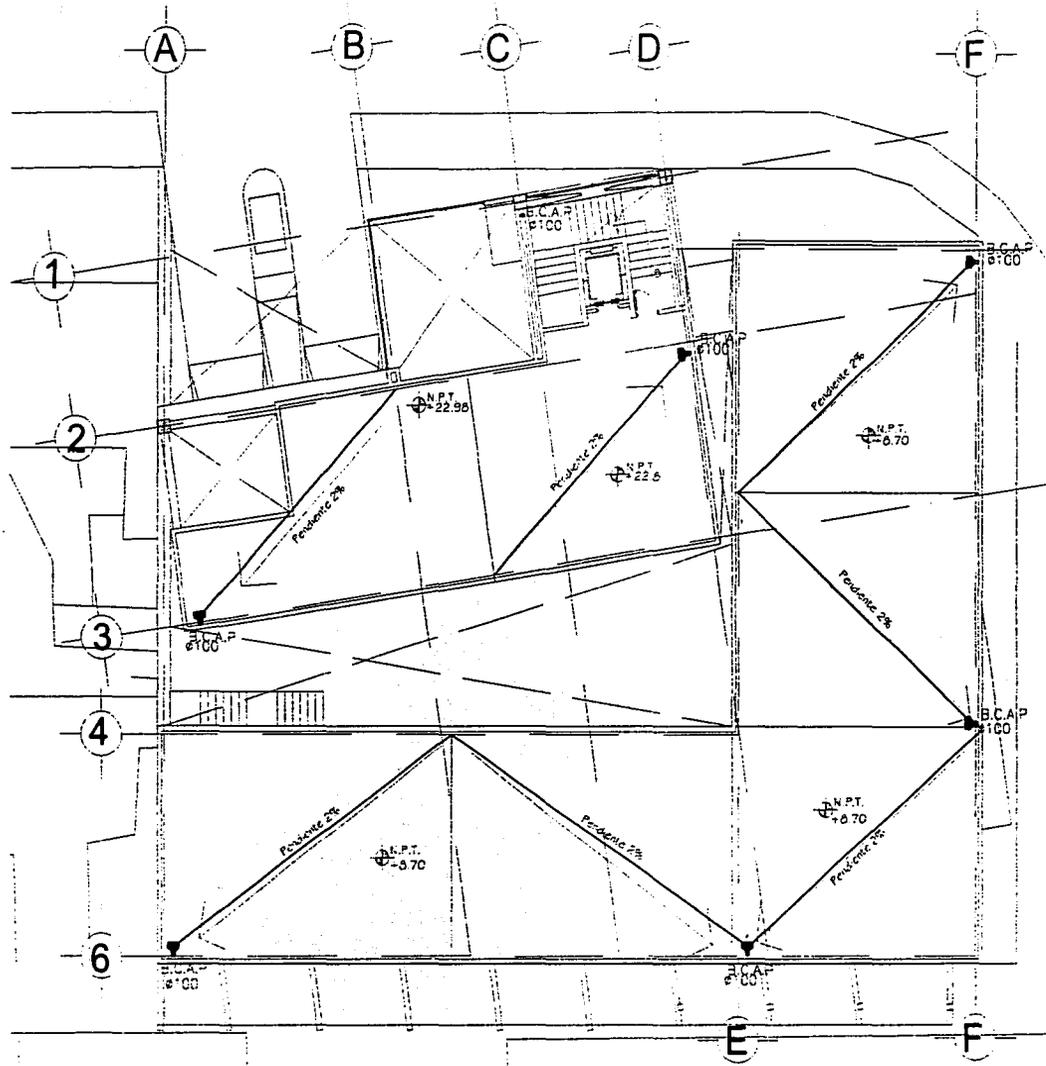


-  T CON SALIDA UNICOLE
 -  CODO 45 UNICOLE
 -  Y SENCILLA UNICOLE
 -  REDUCCION ANGER 100-50
 -  CAMBIO DE DIRECCION -HORIZ A VERT.
CON Y SENCILLA Y CODO DE 45
NOCA COLUMNA DE DESLIZAJE
 -  COLUMNA P/PISO INTERIORES
 -  COLUMNA P/PISO EXTERIORES
 -  REGISTRO DE AGUAS NEGRAS
N.E.D.O. NOCA NIVEL DE TAPA
ACTIVO NOCA NIVE. ARRASTRE
 -  B.C.A.P. BALIA COLUMNA DE AGUAS
PLUVIALES
 -  B.C.A.N. BALIA COLUMNA DE AGUAS
NEGRAS
 -  PEND. PENDENTE
 -  PASO
 -  LINDA PENDENTE
 -  NOCA DISTANCA
- NOTA:
"TODAS LAS COLUMNAS INDICADAS
EN ESTE PLANO, SERAN EN P.V.C."

INSTALACION
SANITARIA
VIVIENDA TIPO B

ESCALA
GRAFICA





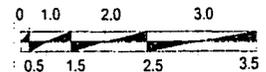
GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA



- T CON SALIDA UNIDIRECCIONAL
- CERRO + S UNIDIRECCIONAL
- V SENCILLA UNIDIRECCIONAL
- REDUCCION ANGULO 100-50
- CAMBIO DE DIRECCION HORIZ A VERT
CERRO Y SENCILLA Y CERRO DE 45°
INDICA COLUMNA DE DESAGUE
- COLADERA P/PISO INTERIORES
- COLADERA P/PISO INTERIORES
- REGISTRO DE AGUAS NEGRAS
N.S.L.C. NIVEL DE TAPA
A.C.T.100. NIVEL DE ARRASTRE
- B.C.A.P. BAJA COLUMNA DE AGUAS PLUVIALES
- B.C.A.P. BAJA COLUMNA DE AGUAS NEGRAS
- PEND. PENDIENTE
- 1:100
- LADAJA PENDIENTE
NIVEL A DISTANCIA
- NOTA:
TODAS LAS COLUMNAS INDICADAS
EN ESTE PLANO, SEAN EN P.V.C.

INSTALACION
SANITARIA
AZOTEAS

ESCALA
GRAFICA



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para la Instalación Eléctrica se decidió que era necesario colocar una subestación eléctrica que se ubicó en el sótano, en el mismo local se encuentran ubicados los medidores. De ahí se distribuye a 9 tableros (A-I) de los que 5 sirven a las viviendas, 1 al núcleo de servicios, 1 al estacionamiento y dos a la galería.

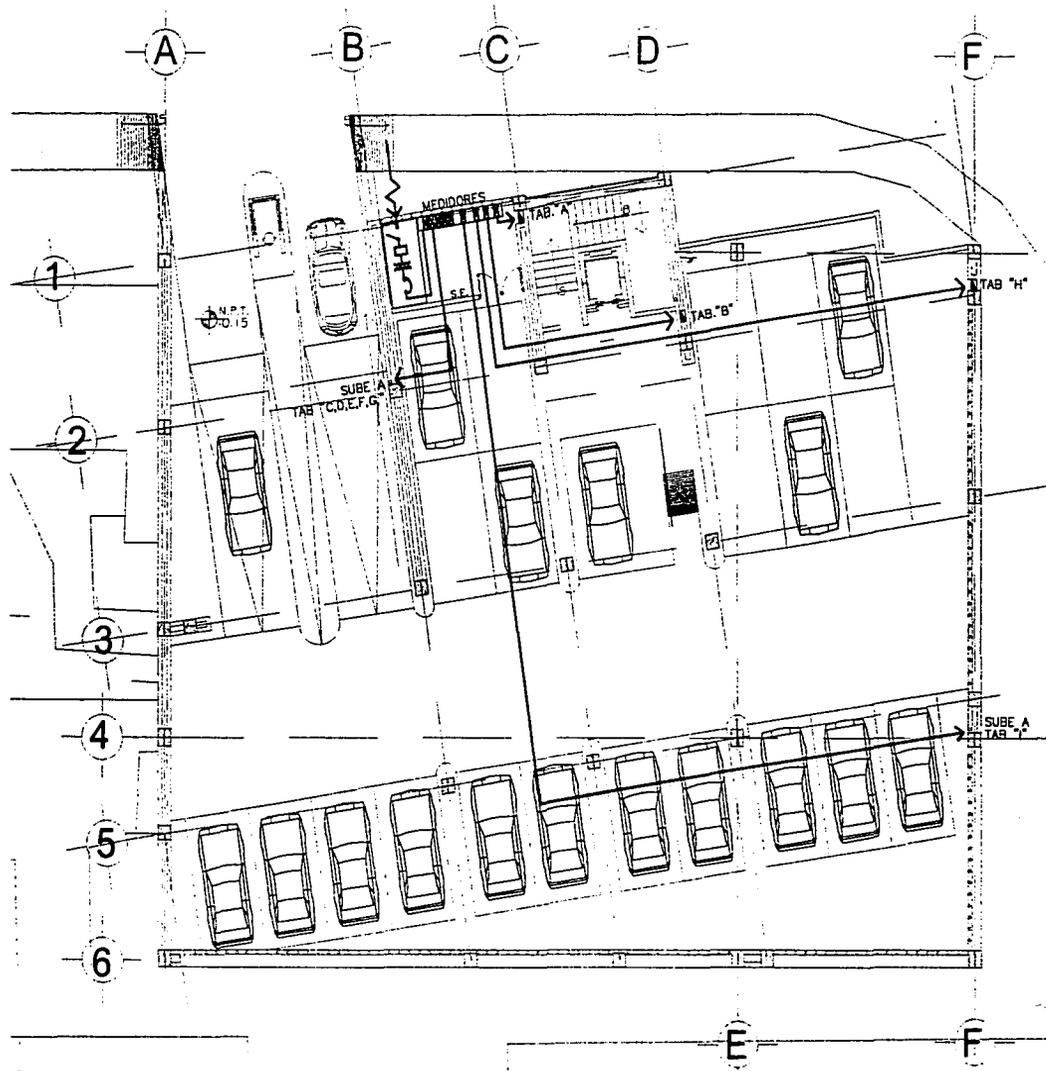
En las viviendas se optó por el uso de zoclo de instalaciones para la colocación de contactos, salidas telefónicas y de antena de tv, la iluminación contempla además de las lámparas tradicionales algunas salidas para lámparas de emergencias.

La galería requirió de diferentes diseños de iluminación, los servicios públicos se resolvieron con la colocación de sensores infrarrojos para automatizar su encendido, para el área de exhibición fue propuesta la instalación de un canal flexible que permitiera su adecuación según la exposición que se montara. Para todos los espacios fue contemplada la colocación de lámparas de emergencia.

El estacionamiento requirió de un sensor infrarrojo que automatizara el encendido de las lámparas, además de contar también con lámparas de emergencia.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Propuesta Arquitectónica



GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

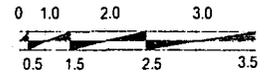


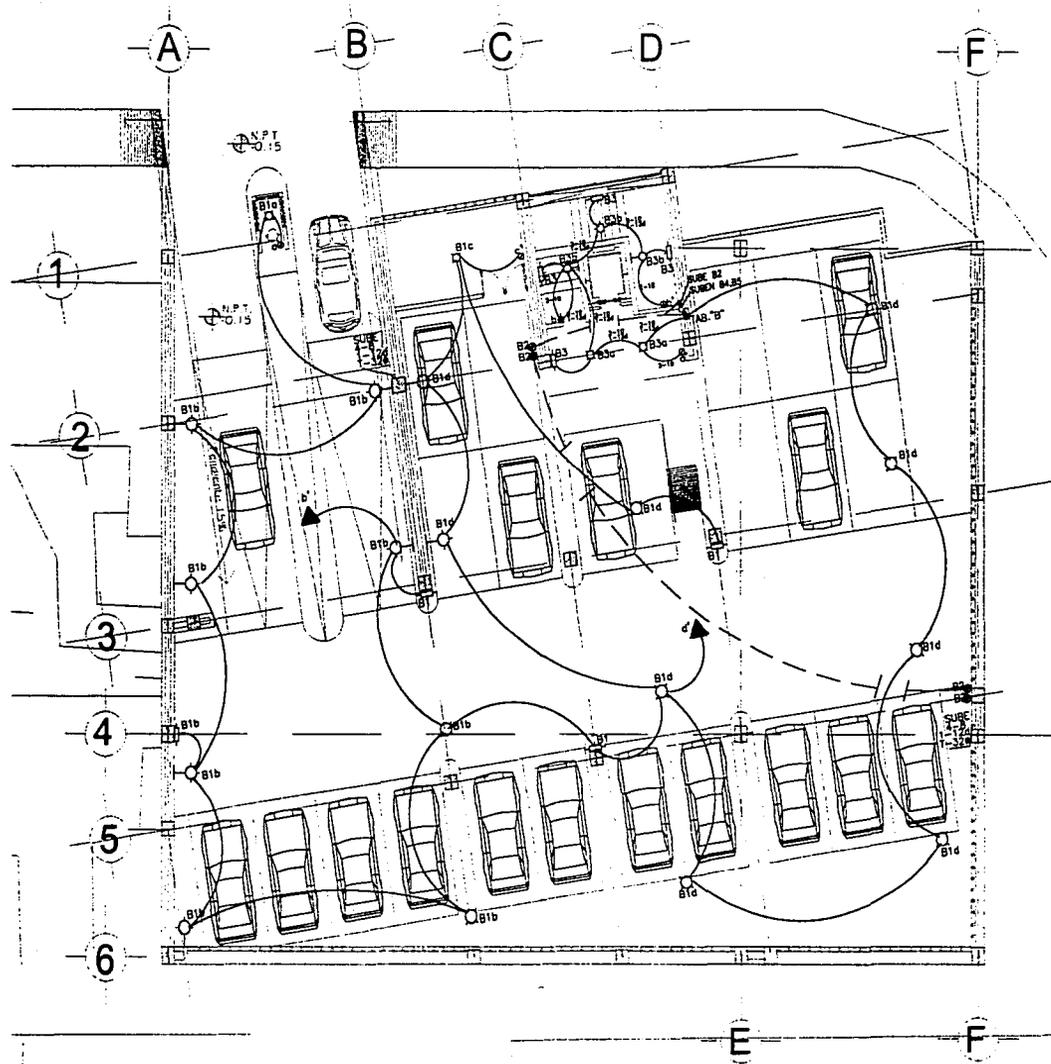
SIMBOLOGIA

- ▣ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- ⊞ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD
- LUMINARIO INCANDESCENTE
- ⊙ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE EXT.
- ⊙ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE INT.
- ⬇ LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRARROJO
- SENSOR ULTRASONICO
- ⊙ CONTACTO DUPLEX
- ⊙ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊙ INTERRUPTOR CONMUTABLE
- TUBERIA CONDUIT OCULTO EN MURO O TECHO.
- ZOCLO DE INSTALACIONES
- ⬆ INDICA CAMBIO DE NIVEL SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION
ELECTRICA
SOTANO
ACOMETIDA

ESCALA
GRAFICA





GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

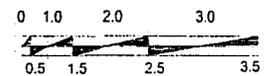


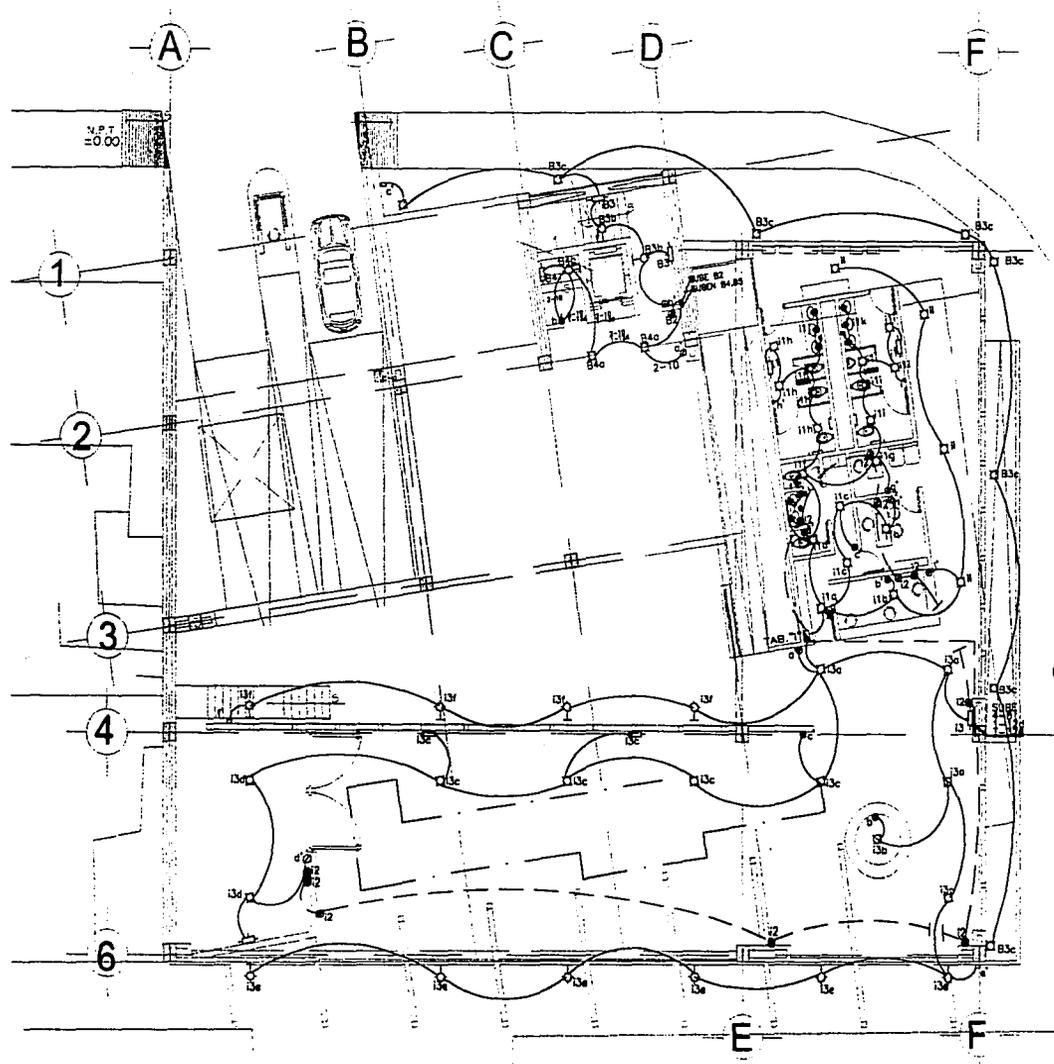
SIMBOLOGIA

- ▬ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- ⊞ INTERRUPTOR SE SEGURIDAD
- LUMINARIO INCANDESCENTE
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOLANTE EXT.
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOLANTE INT.
- ⬇️ LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRAROJO
- SENSOR ULTRASONICO
- ⊞ CONTACTO DUPLEX
- ⊞ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊞ INTERRUPTOR CONMUTABLE
- TUBERIA CONDUIT OCULTO EN MURO O TECH.O.
- ZOCLO DE INSTALACIONES
- INDICA CAMBIO DE NIVEL SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION
ELECTRICA
SOTANO

ESCALA
GRAFICA





GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

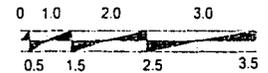


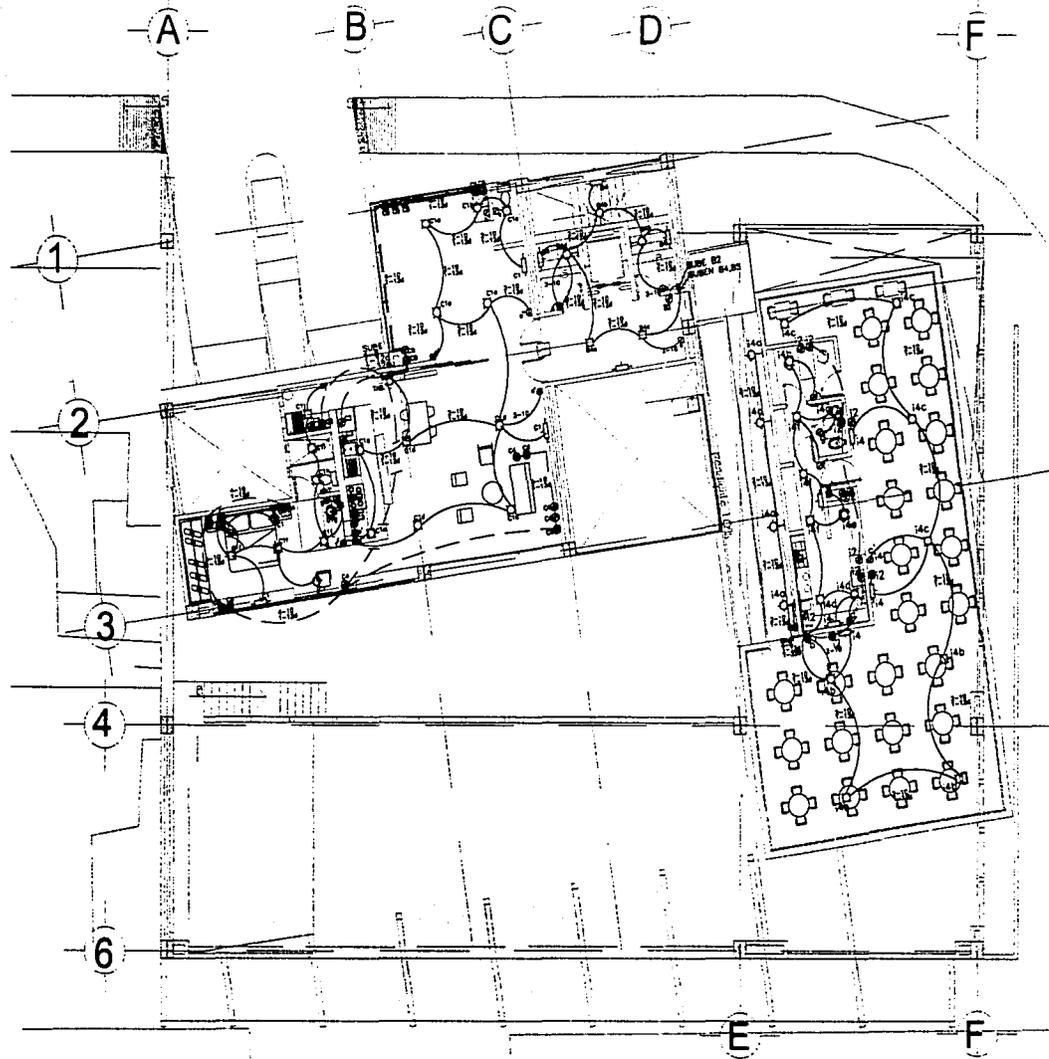
SIMBOLOGIA

- ▣ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- ⊞ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD
- LUMINARIO INCANDESCENTE
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE EXT.
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE INT.
- ⬤ LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRARROJO
- SENSOR ULTRASONICO
- ⊙ CONTACTO DUPLEX
- ⊙ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊙ INTERRUPTOR CONMUTABLE
- TUBERIA CONDUIT OCULTO EN MURO O TECHO.
- == ZOCLO DE INSTALACIONES
- INDICA CAMBIO DE NIVEL SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION
ELECTRICA
PLAZA Y GALERIA

ESCALA
GRAFICA





GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

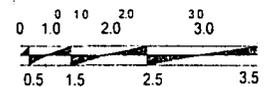


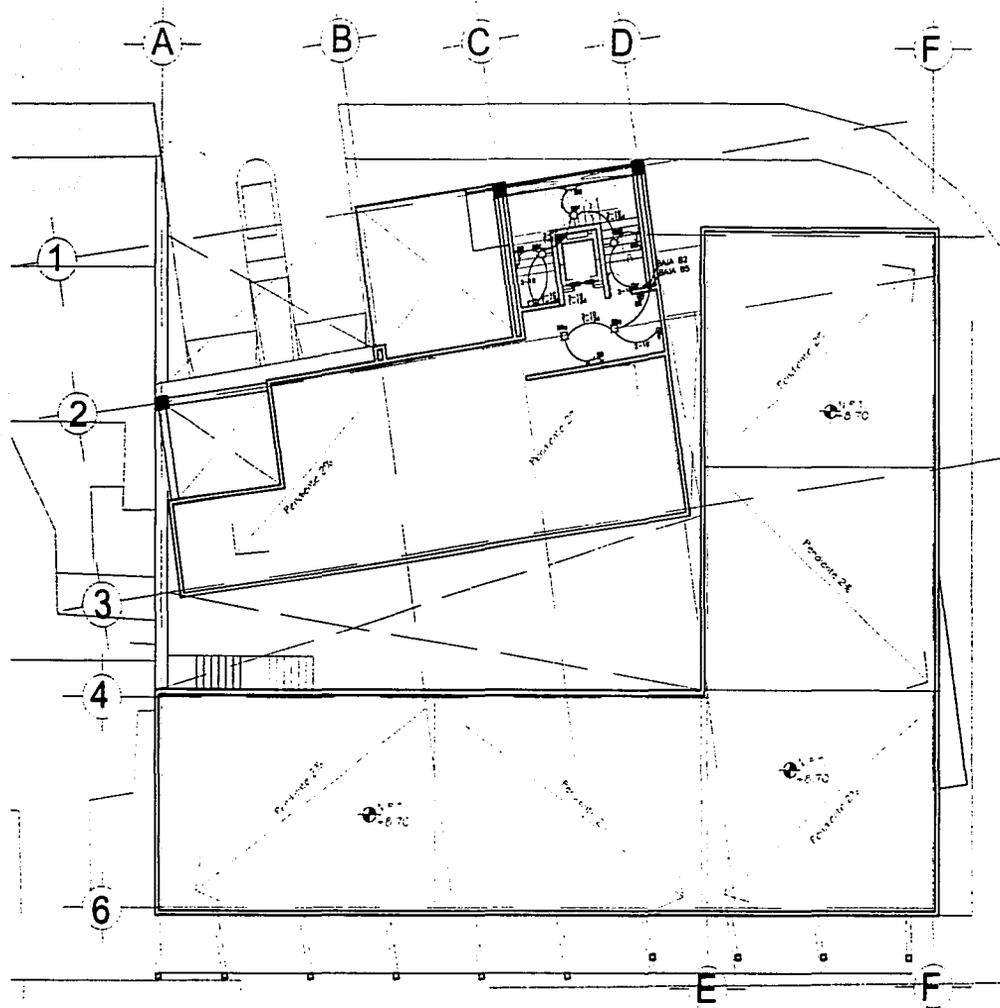
SIMBOLOGIA

- ▣ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- ⊞ INTERRUPTOR SE SEGURIDAD
- ◻ LUMINARIO INCANDESCENTE
- ◻ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE EXT.
- ◻ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE INT.
- ⬇ LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRARROJO
- ◻ SENSOR ULTRASONICO
- ⊙ CONTACTO DUPLEX
- ⊙ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊙ INTERRUPTOR CONMUTABLE
- TUBERIA CONDUIT OCULTO EN MURO O TECHO.
- ZOCLO DE INSTALACIONES
- INDICA CAMBIO DE NIVEL SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION
ELECTRICA
CAFETERIA Y
VIVIENDA TIPO A

ESCALA
GRAFICA





GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

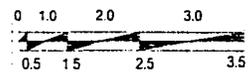


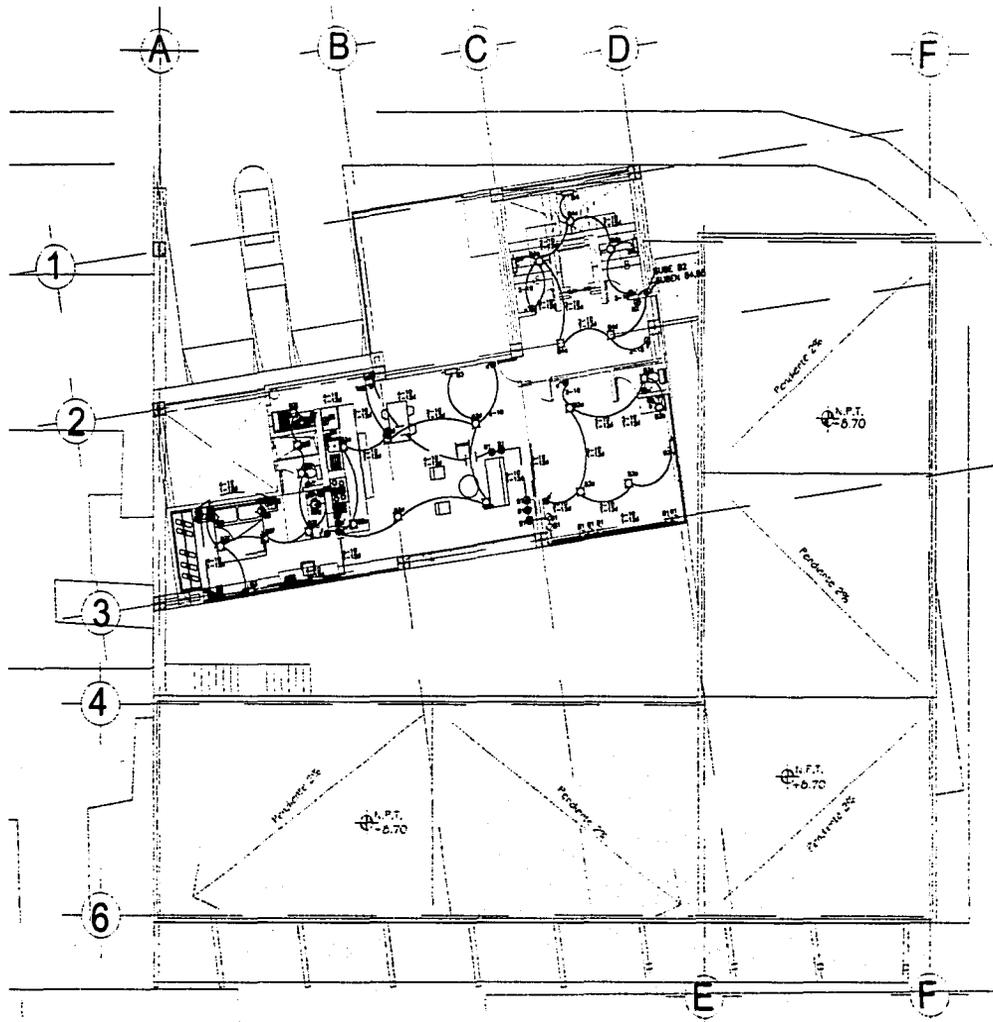
SIMBOLOGIA

- TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- ⊞ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD
- LUMINARIO INCANDESCENTE
- ⊙ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE EXT.
- ⊙ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE INT.
- LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRAROJO
- SENSOR ULTRASONICO
- ⊙ CONTACTO DUPLEX
- ⊙ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊙ INTERRUPTOR CONMUTABLE
- TUBERIA CONDUIT OCCULTO EN MURO O TECTO.
- ZOCLO DE INSTALACIONES
- INDICA CAMBIO DE NIVEL SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION
ELECTRICA
AZOTEAS

ESCALA
GRAFICA





GALERIA, CAFETERIA Y VIVIENDAS EN SANTA MARIA LA RIBERA

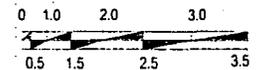


SIMBOLOGIA

- ☐ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- ⊞ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD
- LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE EXT.
- LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE INT.
- ⊞ LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRAROJO
- ⊞ SENSOR ULTRASONICO
- ⊞ CONTACTO DUPLEX
- ⊞ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊞ INTERRUPTOR CONJUNTABLE
- TUBERIA CONDUIT OCCULTO EN MURO O TECHO.
- === ZOCLO DE INSTALACIONES
- INDICA CAMBIO DE NIVEL, SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION ELECTRICA VIVIENDA TIPO B

ESCALA
GRAFICA



GALERIA,
CAFETERIA
Y VIVIENDAS EN
SANTA MARIA
LA RIBERA

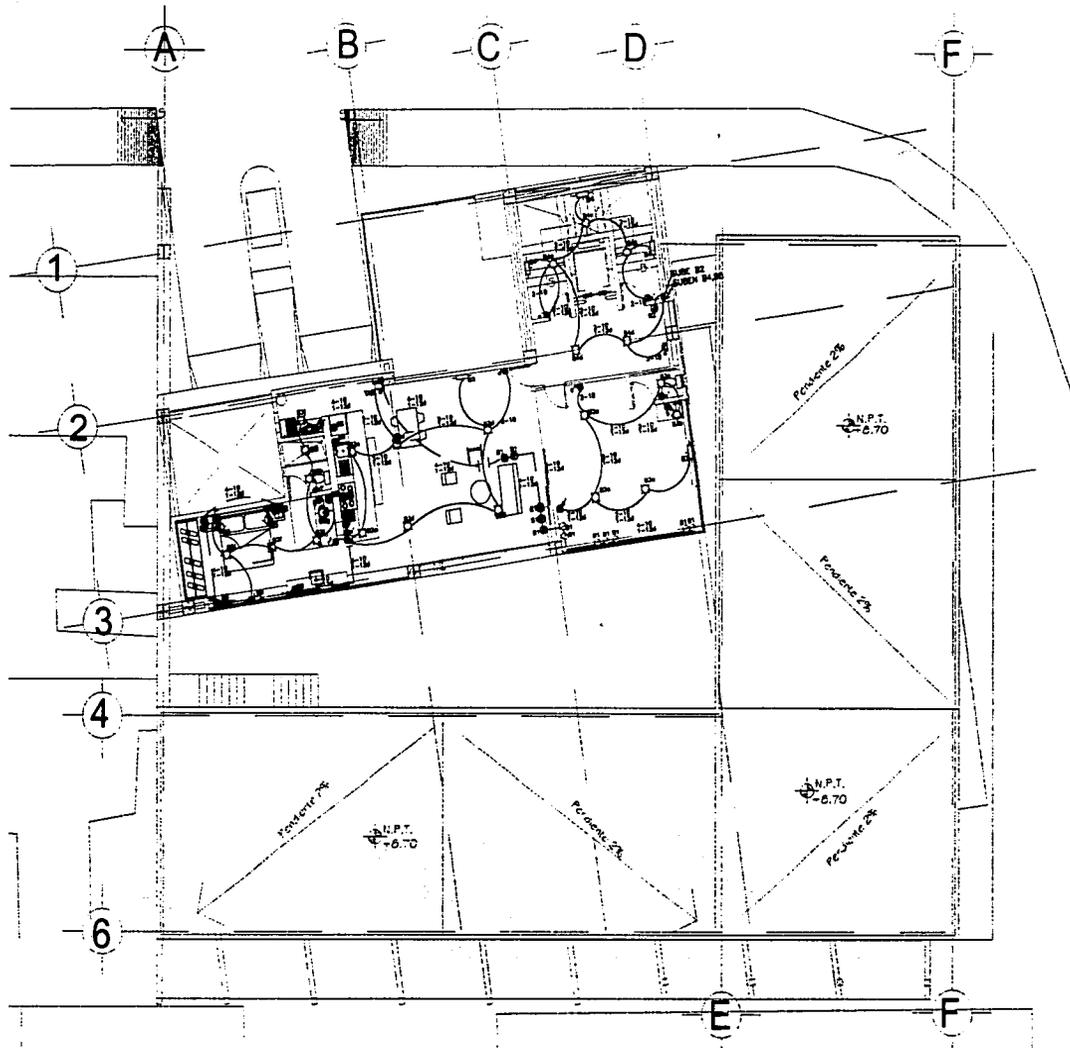
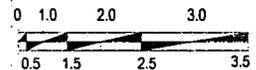


S I M B O L O G I A

- ▣ TABLERO DE DISTRIBUCION
- ⊞ EQUIPO DE MEDICION
- INTERRUPTOR SE SEGURIDAD
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE EXT.
- ⊞ LUMINARIO INCANDESCENTE TIPO ARBOTANTE INT.
- ⊞ LAMPARA DE SEGURIDAD
- ▲ SENSOR INFRARROJO
- SENSOR ULTRASONICO
- ⊞ CONTACTO DUPLEX
- ⊞ INTERRUPTOR SENCILLO
- ⊞ INTERRUPTOR CONMUTABLE
- TUBERIA COND. JIT. OCULTO EN MURO O TECHO.
- ZOCLO DE INSTALACIONES
- INDICA CAMBIO DE NIVEL SUBE O BAJA TUBERIA

INSTALACION
ELECTRICA
VIVIENDA TIPO B

ESCALA
GRAFICA



Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática
www.inegi.gob.mx

Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas
www.cddhcu.gob.mx/leyinfo/pdf/131.pdf

Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal
<http://www.df.gob.mx/leyes/adquisiciones/index.html#ley1>

Políticas de población del Distrito Federal
<http://www.df.gob.mx/secretarias/social/copodf/>

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SLESIN, Suzanne y Stafford Cliff, Daniel
The international book of lofts
Editorial C. Potter
New York
1986
250 p.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SOCIEDAD MEXICANA DE GEOGRAFÍA Y ESTADÍSTICA
Los centros históricos en nuestro tiempo: Academia de centros históricos
Editorial CONACULTA
México
1999
190 p.

TALLER DE INVESTIGACIÓN DEL MUSEO DEL CHOPO
Santa María la Ribera y sus historias
Editorial INAH y UNAM
México
1995

TELLO Peón, Berta
Santa María la Ribera
Editorial Clío
México
1999

WILLIAM, Mitchel
E-Topia
Editorial Gustavo Gili
España
2001
187 p.

Carta internacional sobre la conservación (Carta de Venecia)
http://www.icomos.org/docs/h-towns_es.html

MIJARES Bracho, Carlos
El porvenir del pasado
Bitácora 2 Revista de la Facultad de Arquitectura
UNAM
7 p.

MOSTAEDI, Arian
Cafes, bars & restaurants
Barcelona
2002
239 p.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PLAZOLA Cisneros, Alfredo.
Enciclopedia de arquitectura Plazola
10 tomos
Plazola Editores
México
1994

POWELL, Kenneth
La transformación de la Ciudad
Editorial L. Blume
España
2000
255 p.

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL
Ciudades con pasado, centros históricos del futuro
Editorial SEDESOL
México
1996
13 p.

KRIEGER, Peter

Amor y desamor en las artes: XXIII Coloquio Internacional de Historia del Arte
Desamores a la Ciudad. Satélites y enclaves.

Instituto de Investigaciones estéticas, UNAM

México

2001

587 - 606 p.

KRIEGER, Peter

¿Qué futuro? Perspectivas para la Ciudad de México

Bitácora Número 8, Revista de la Facultad de Arquitectura

UNAM

Oct - Dic 1992

Pag. 72

LÓPEZ Moreno, Luisa, et al. Editores

El arquitecto y el museo

Editorial Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental - COAAO

España

1990

405 p.

LYNCH, Kevin

La imagen de la Ciudad

Editorial Gustavo Gili

España

1999

227 p.

MARTÍN Hernández, Vicente

Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México

Editorial UNAM

México

1981

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FAVOLE, Paolo
La plaza en la arquitectura contemporánea.
Editorial Gustavo Gili
España

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Gaceta Delegacional de Desarrollo Urbano
1997

INAH
Antología de documentos internacionales sobre la conservación y la restauración del patrimonio cultural

JÁUREGUI Ostos, Ernesto
El clima de la Ciudad de México
Colección Temas Selectos de Geografía de México (I. Textos Monográficos:
4. Urbanización), Instituto de Geografía, UNAM
México
2000
131 p.

KLICZKOWSKI, H.
Cafes, designers & design
Barcelona
2001
215 p.

KOOLHAAS, Rem
El pasado es demasiado pequeño para habitarlo
Entrevista con Nathan Gardels
Revista Vuelta
Octubre 1996
28 - 30 p.

ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL

Reglamento de construcciones para el Distrito Federal

Editorial Sista

México

2000

260 p.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BAUMAN, Zygmunt

La globalización: Consecuencias Humanas

Editorial FCE

Argentina

1999

169 p.

COAAO, Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental

Rehabilitación y Ciudad Histórica

Editorial COAAO

España

1988

403 p.

CUITO, Aurora y Asensio Cerver, Francisco Ed.

Espacios para vivir y trabajar

Editorial Gustavo Gili

México

2000

168 p.

DE GARCIA, Francisco

Construir en lo construido: La arquitectura como modificación

Editorial Nerea

España

1992

323 p.