

BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

EX FÁBRICA “LA ESPERANZA”

PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTORICO DE LA CD. DE PUEBLA

TESIS PRESENTADA PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

PRESENTA: BALBUENA RODRIGUEZ NAYELI YOSELIN

DIRECTOR DE TESIS: VASQUEZ TORRES MA. DEL RAYO

ASESOR DE TESIS: HURTADO MIRELES MAXIMILIANO

ASESOR: PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

JUNIO DE 2015



I N D I C E



GENERALIDADES

- Planteamiento del problema
- Justificación
- Objetivos
- Hipótesis



ANÁLISIS CONCEPTUAL

- 1.1 Centro Histórico
- 1.2 Patrimonio Cultural
- 1.3 Restauración
- 1.4. Rehabilitación
- 1.5 Conservación
- 1.6 Revitalización
- 1.7 Reparación
- 1.8 Desarrollo Sostenible



ANÁLISIS PARA LA INTERVENCIÓN

- 4.1 Normas y Reglamentos
 - 4.1.1 Código Reglamentario para el Municipio de Puebla
- 4.2 Criterios de Intervención
 - 4.2.1 Planta
 - 4.2.2 Fachadas



ANÁLISIS HISTORICO

- 2.1 La fundación de la Cd. De Puebla
 - 2.1.1 El trazado de la Cd.
 - 2.1.2 Tipología Arquitectónica
 - 2.1.3 Los Barrios
 - 2.1.4 El Barrio del Alto
- 2.2. La industria Textil en Puebla
 - 2.2.1 La colonia Industrial
 - 2.2.2 Ex Fábrica La Esperanza



ANÁLISIS PARA LA PROPUESTA ARQUITECTONICA

- 5.1 Perfil del Usuario
- 5.2 Tipo de Vivienda
- 5.3 Estilo
- 5.4 Idea Rectora
- 5.5 Zonificación
- 5.6 Estudio de áreas mínimas



ANÁLISIS URBANO—ARQUITECTONICO

ANÁLISIS URBANO

- 3.1 Determinación de la Zona d estudio
 - 3.1.1 Ubicación física del inmueble
- 3.2 Infraestructura y sevicios
- 3.3 Vialidades
- 3.4 Usos de suelo
- 3.5 Equipamiento Urbano
 - 3.5.1 Mobiliario Urbano



ANÁLISIS ARQUITECTONICO

- 3.6 Análisis Funcional
- 3.7 Análisis Ambiental
- 3.8 Análisis Expresivo
- 3.9 Análisis Estructural



PROPUESTA ARQUITECTONICA

- 6.1 Planos arquitectónicos
 - 6.1.1 Cortes
 - 6.1.2 Fachadas
- 6.3 Planos Estructurales
- 6.4 Planos de instalaciones
- 6.5 Perspectivas/ Renders

I N T R O D U C C I O N

Hoy día en México y alrededor de todo el mundo, es común ver, familias monoparentales y personas que viven solas puesto que el cambio de residencia es habitual. Estos son entre otros, los factores que han fomentado los cambios experimentados en las sociedades durante las últimas décadas y han dado lugar a la variación en el modo de vida y en la concepción de la vivienda.

Por otro lado, son diferentes los elementos que han hecho que se ignore el patrimonio industrial; olvidándose de él, enterrándolo o destruyéndolo.

Las zonas industriales se han localizado en las periferias de las ciudades o poblaciones y los procesos de urbanización con el crecimiento, en muchas ocasiones inadecuado, de las ciudades, ha dado como resultado que las zonas industriales antiguas ubicadas en la periferia, hoy día ocupen importantes zonas dentro de las ciudades con alto valor catastral.

Con todo lo dicho anteriormente y debido al constante aumento de los precios de la vivienda, el loft es una alternativa práctica para las jóvenes generaciones que tratan de adquirir su primera casa; ya que son más accesibles económicamente que las casas o departamentos tradicionales.

Y es que debido al constante y desmedido crecimiento de la población de nuestra ciudad, la zona de vivienda va quedando más y más alejada de lo que alguna vez fue la primera mancha urbana; creándose problemas como la gran cantidad de tiempo y dinero invertidos en el traslado de un lugar a otro. Además, las viviendas que hoy por hoy son creadas son cada vez más pequeñas, no cubriendo con las necesidades tanto de espacio y ubicación de la población actual. Esto sin mencionar que por la constante creación de nuevos espacios habitacionales, la zona del centro histórico ha ido quedando poco a poco en estado de abandono, siendo la antigua zona industrial de San Francisco del centro histórico de la Cd. De Puebla, una de las zonas más afectadas; pudiendo ser estas fábricas que actualmente se encuentran en estado de abandono una alternativa de vivienda dentro de la primera mancha urbana de la Cd. De Puebla.

Es así, que analizando los puntos anteriores, surge la pregunta de ¿Cómo se solucionará la problemática de vivienda actual, según las nuevas necesidades de espacio y ubicación dentro de la zona industrial de San Francisco en la Cd. De Puebla?

Para resolver la pregunta conductora, se plantea el siguiente objetivo: contribuir a la solución del problema de la vivienda actual rescatando un edificio industrial para su reutilización.



Ilust.1. Casonas del Centro Histórico presentan deterioro avanzado. Foto: Ana María Arroyo)

Fuente: http://www.milenio.com/region/Puebla-monumentos-centro_historico-patrimonio_0_199180373.html

Planteamiento del Problema

Los centros históricos son pieza fundamental del sistema urbano y por tanto son sometidos a diversos cambios en el transcurso del tiempo. Debido al crecimiento demográfico de las ciudades, los centros han entrado en un proceso de abandono y degradación, causado por aspectos sociales, económicos y políticos.

En el caso específico del centro histórico de la ciudad de Puebla, sufre un abandono progresivo a partir de la crisis en el sector textil y a la llegada de nuevos empleadores industriales que se implantaron en las grandes zonas del norte a lo largo de la autopista México-Veracruz como lo fue la Volkswagen y la fábrica metalúrgica Hylsa; con este fenómeno y sumada la declaración de la UNESCO como patrimonio cultural de la humanidad en 1987, convirtiendo la zona centro como “zona de monumentos”, por tanto aplicando normas poco costosas entre los habitantes para la conservación de dichos inmuebles; se genera una necesidad de migrar a las nuevas zonas industriales. Trae como consecuencia buscar nuevas alternativas de vivienda formando nuevos conjuntos de vivienda social y fraccionamientos dando así a las zonas instaladas en la periferia un mayor desarrollo económico y potencializando el desalojamiento del centro de la ciudad.

En este sentido, la globalización es un fenómeno que afecta de manera desigual a la ciudad, los nuevos patrones de movilidad y ocupación del suelo periférico, parecen fomentar el abandono y degradación de los centros urbanos, los cuales se ven perjudicados por dicho éxodo mientras otras áreas, antes rurales, se urbanizan (Borsdorf & Panreiter, 2003).

El proceso de industrialización en las ciudades trae consigo fenómenos de transformación tanto en aspectos económicos, sociales, culturales y de infraestructura, muchos de los cuales no resultan ser beneficiosos para las urbes y terminan afectando en mayor porcentaje a algunas de sus zonas. Fenómenos como el aumento de la contaminación en todos sus sentidos, al igual que el incremento de la delincuencia y de los vicios sociales disminuye con creces la calidad de vida residencial en el Centro Histórico de una ciudad.

Debido a estos cambios negativos, las clases altas emigran de los centros para establecerse en los nuevos y prominentes espacios periféricos; ya que la funcionalidad para las actividades de la nueva ciudad en inmuebles ubicados en la zona central resulta ser muy costosa, así que para ellos el centro se vuelve solo un ingreso más.

En este mismo proceso, las antiguas residencias centrales son reacondicionadas, sobre todo antiguas mansiones señoriales de los siglos XVII y XVIII, para convertirse en viviendas colectivas para sectores de bajos ingresos, provenientes de la migración campo – ciudad; sin embargo con la adopción de la idea de “lo máximo posible con el mínimo desembolso” por parte de los propietarios y sumado a esto los escasos ingresos de los nuevos habitantes, impide realizar una mantención digna de las viviendas, lo que agudiza el problema y da como consecuencia el hacinamiento y tugurización en estos lugares.

Con personas de bajo perfil económico, viviendo bajo precarias condiciones de habitabilidad, la ausencia de interés por parte de inversionistas inmobiliarios y la sucesión no solo se aplica a los bienes inmuebles sino también a las actividades comerciales y de servicios. Con el proceso de urbanización hay un déficit en la demanda de actividades primarias y secundarias, por ende se le da un mayor importancia a los servicios, esto da inicio a un proceso de terciarización donde las acciones de inversión en infraestructura y equipamiento provocan un incremento en el valor del suelo, con el consecuente aumento en la renta.¹

Las causas del despoblamiento del centro histórico se pueden englobar en cinco fenómenos según Erick Abrin Frutos :

- Sucesión
- Degradación
- Gentrificación
- Valorización y desvalorización
- Deterioro

El manejo inadecuado de gestión del patrimonio nos lleva a la concentración de la inversión pública en zonas consideradas “más interesantes” o “con mayor atractivo” y en contraparte la ausencia de inversiones en zonas menos rentables como barrios deteriorados, tugurizados y habitados por personas de un sector económico bajo. En el centro de Puebla encontramos ejemplos donde podemos evidenciar los dos aspectos antes mencionados, por ejemplo el Paseo San Francisco, donde a pesar que se planteó un proyecto para reactivar la zona, solo se concentró en una área específica dejando ver los daños y deterioros de los inmuebles del contorno y haciendo evidente una segregación social dentro del Barrio.

El área comprendida dentro del Barrio del Alto sería un ejemplo de esto, ya que esta área tiene un gran potencial social, cultural, comercial, económico, por su situación espacial, por su historia al ser uno de los principales asentamientos de la ciudad, por su riqueza arquitectónica, por contar con una gran área verde (antiguo paseo San Francisco) por pertenecer al plan de desarrollo de convenciones. Sin embargo a pesar de lo antes mencionado el gran potencial de este barrio no ha sido detonado como debería. Muchos de los inmuebles se encuentran en mal estado, por falta de mantenimiento, y abandono de los inmuebles a causa de la decadencia de la calidad de vida y al ser uno de los barrios de la periferia del centro también se ve afectado por el despoblamiento del mismo.

¹Centros urbanos o históricos, más que una disyuntiva, un asunto de estructura urbana; Salvador García Espinosa, Revista de arquitectura, urbanismo y ciencias sociales, Vol. II Numo. 1 Agosto de 2010

Justificación

Para la revitalización de una zona central es necesario trabajarla como parte de una ciudad y no como una zona separada, sabiendo que el patrimonio cultural no solo está constituido por edificios aislados de valor excepcional, sino también por objetos, tradiciones y costumbres, que dan identidad y que son parte específica de conjuntos, núcleos, barrios que posee un incalculable valor cultural; por tanto para revitalizar un área y generar nuevamente el interés por ser habitado es necesario estudiar y revitalizar primero sus entornos.

Los centros históricos dan una identidad a la ciudad, sin embargo son espacios que cuentan con problemáticas sociales y funcionales de adaptación a los problemas actuales, estos deben ser manejados de un modo integral tratando de que estos logren interactuar y relacionarse con las zonas existentes de la ciudad sin perder su esencia. Evitar las soluciones puntuales o con fines turísticos, ya que el desarrollo turístico cultural puede traer beneficios económicos para el municipio o el Estado; sin embargo si no es manejado adecuadamente puede repercutir en los intentos de preservación y conservación del patrimonio. La asignación de carácter de culto a un edificio ahuyenta a las familias de bajos recursos y atrae a aquellos que no contribuyen a su preservación, llevándolo a su declive e impidiendo que la historia pueda ser transmitida.

La preservación de los edificios no se puede dissociar de las personas que viven en los centros históricos y que le dan sentido. Es posible conciliar la conservación y la protección del patrimonio urbano con el desarrollo económico, la funcionalidad y la habitabilidad de una ciudad, y satisfacer las necesidades de sus habitantes, sí se encuentra un equilibrio entre los beneficios económicos, sociales y culturales.

Para atender a las necesidades de la población de altos ingresos, se crean nuevos centros y se implementan imponentes equipamientos, fácilmente accesibles en auto móvil; mientras que la demanda de la población de menores ingresos se satisface con la ubicación de comercios y servicios, en localizaciones accesibles a través del transporte público, mismas que, por lo regular, son hacia los centros históricos.

La realidad es que el Centro Histórico cuenta con el mayor porcentaje de infraestructura de la ciudad, Escuelas, templos, comercio, etc. Por tanto es el lugar que cuenta con el cien por ciento de servicios e infraestructura dentro de la ciudad; tal vez se necesitaría mantenimiento en estos, sin embargo es el mejor lugar para el desarrollo del ser humano en cuanto vivienda, recreación, turismo, religión, cultura y cubre en su mayoría aspectos sociales, culturales y económicos para este, además de que se cuenta con un inmejorable Patrimonio Arquitectónico, que con un buen uso de recursos y entendiendo los conceptos de revitalización y restauración, se puede lograr perfectamente esta relación entre la ciudad antigua y la actual; logrando que estas edificaciones que fueron diseñadas para necesidades de otra época, puedan cubrir los requerimientos y necesidades de esta época.



Ilustración 2. Patio de la casa caldas 508, en el centro histórico de Quito, antes de su rehabilitación. Ilustración 3. Patio de la casa caldas 508, en el centro histórico de Quito, después de su rehabilitación.

Objetivos Hipótesis

Objetivo General.

Rehabilitación de un edificio patrimonial dentro del barrio del Alto, proyectando un espacio de carácter residencial, que tiene como intención mejorar la imagen urbana tomando como factor predominante su entorno, la arquitectura y costumbres del lugar para que el barrio sea visto como una zona potencial para la adecuación de inmuebles de uso residencial dentro del centro histórico.

Objetivos particulares.

- Diseñar una propuesta que aporte a la recuperación integral de las edificaciones destinadas a vivienda en el Centro Histórico de Puebla, con un equilibrio económico, social y cultural para los futuros habitantes tomando como factor predominante el entorno.
- Relacionar la imagen del antiguo Barrio el Alto con el proyecto del nuevo espacio arquitectónico tomando en cuenta las costumbres y tradiciones del lugar como producto de la rehabilitación.
- Generar un tipo de vivienda que responda a las necesidades sociales y económicas de la población actual, proyectando un espacio sustentable, utilizando materiales contemporáneos sin dejar de respetar la tipología del lugar

Al proponer un proyecto de rehabilitación y adecuación de un inmueble para uso residencial dentro del barrio del alto se mejorara la imagen urbana, al respetar costumbres y tradiciones del lugar, tomando en cuenta las necesidades sociales y económicas actuales, se crea un lugar de referencia dentro del barrio agradable y habitable.

Además de que al ser un lugar con una gran extensión, proponiéndolo como se dijo anteriormente para vivienda se contribuiría al aporte del problema de vivienda en la Cd. De Puebla.

Sumado a esto su cercanía al centro histórico y por ser parte del plan de desarrollo del centro de convenciones de San Francisco, cuenta con un gran porcentaje de infraestructura y con servicios culturales, sociales, económicos de buena calidad, con todo esto se logra una zona con potencial para la adecuación de inmuebles para uso residencial.

CAPITULO 1

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1.1 Centro Histórico

Existe una noción del concepto de centro histórico a partir de la década de los años 60s, cuando en la carta de Atenas de 1931 se plantea un monumento histórico como un conjunto que comprende tanto la creación arquitectónica aislada, como el ambiente urbano o paisajístico que lo rodea, teniendo una historia impresa por tanto adquiriendo un significado cultural, así como también sea símbolo identidad para los habitantes.

Según la definición dada en 1967 en la carta de Quito esto, un centro histórico está compuesto principalmente por el humano, quien se encuentra delimitado por los demás componentes tanto tangibles como los espacios arquitectónicos y urbanos, así como intangibles, costumbres tradiciones, que en conjunto le dan a estos espacios un valor cultural, económico y social, que no se deberían de ver como un objeto a sobreproteger y delimitar a cierto sector económico o social.

Según Monnet, la gran mayoría de las metrópolis latinoamericanas aun se rigen bajo el urbanismo colonial, donde espacialmente este se dividía en: ciudad de los Españoles vs. Ciudad de los indígenas. En la actualidad este dualismo espacial se conserva vigente y un claro ejemplo es la división tanto espacial como de las actividades realizadas en el centro de la ciudad y en contraparte las actividades realizadas en la periferia; así como también el centro mismo es dividido entre: El "Centro Histórico" donde se concentran lugares de tradición y actividades populares; y El centro urbano "moderno" donde se observa un mayor progreso y modificación a los espacios arquitectónicos y que de cierta forma es destinado a la recreación a sectores social-económico más altos que los mencionados en el anterior.

Por tanto aunque conceptualmente el centro histórico tiene un doble significado relacionado a lo espacial y a lo temporal ya que durante siglos, albergaba todas las funciones de la ciudad, tanto política, económicas, culturales y sociales, dichas funciones y usos resueltas a través de una tipología arquitectónica y urbana específicas que respondían a las necesidades de la época; en la actualidad solo se entienden como "conservatorios" de la memoria, o espacios que albergan la monumentalidad histórica de la ciudad.

Se ha adoptado un concepto erróneo de los centros históricos donde ahora son sinónimo de lo "antiguo", lo "Tradicional", lo "poco funcional" y que solo deben de ser conservados convirtiéndose en una "ciudad museo", protegida y sustentada con ingresos del gobierno o de empresas privadas,

Desde una óptica funcional en la actualidad los centros históricos, siempre conservaran un carácter de centralidad con respecto a la ciudad.



Ilust.4 Centro Histórico de Puebla <http://www.zonaturistica.com/attractivo-turistico/303/centro-historico-puebla.html>



Ilust.5 Catedral de la ciudad de Puebla patrimonio tangible <http://www.zonaturistica.com/attractivo-turistico/1290/catedral-de-puebla.html>



Ilust.5 Dulces típicos de la ciudad de Puebla Patrimonio intangible <http://www.zonaturistica.com/attractivo-turistico/1619/la-calle-de-los-dulces->

1.2 Patrimonio Cultural

La cultura ha ido adquiriendo mayor relevancia en los procesos de desarrollo por lo que es más evidente la importancia del patrimonio cultural en nuestras sociedades, debido a sus múltiples interacciones, usos y significados en el devenir histórico de los pueblos.

“Un aspecto de especial importancia que cabe destacar es la relación existente entre el patrimonio cultural inmaterial y la diversidad cultural. Para fomentar este nuevo enfoque es preciso pensar esta vinculación en términos de tiempo y espacio. En primer lugar debemos reconocer que todos los logros humanos se derivan del patrimonio cultural inmaterial, ya que son las ideas, los deseos y los intereses los que motivan a las personas a crear el patrimonio material o representativo”. (ARIZPE LOURDES,2006)

Así que, el concepto de patrimonio cultural ha ido cambiando a lo largo del tiempo y no se limita a monumentos y colecciones de objetos, sino que comprende también tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestros descendientes, como tradiciones orales, artes del espectáculo, usos sociales, rituales, actos festivos, conocimientos y prácticas relativos a la naturaleza y el universo, y saberes y técnicas vinculados a la artesanía tradicional, que permiten a la sociedad actual, descubrir y asumir una identidad en términos tanto de individuo y como pueblo.

El patrimonio cultural está compuesto por una larga serie de experiencias históricas y de influencias de otras culturas, la mezcla de ideas, costumbres y tradiciones, los intercambios y cooperación entre los seres humanos. La identidad no surge de la nada, sino de las experiencias, de la historia que ha sido transmitida a través, de documentos, de arte, artesanías, arquitectura, urbanismo, pintura, música etc.

Con lo anterior en mente, debemos analizar los diferentes escenarios en que interactúa en la actualidad el patrimonio cultural y los cuales generan ciertas tensiones con procesos sociales, económicos y políticos que debemos analizar como contextos en que está inmerso:

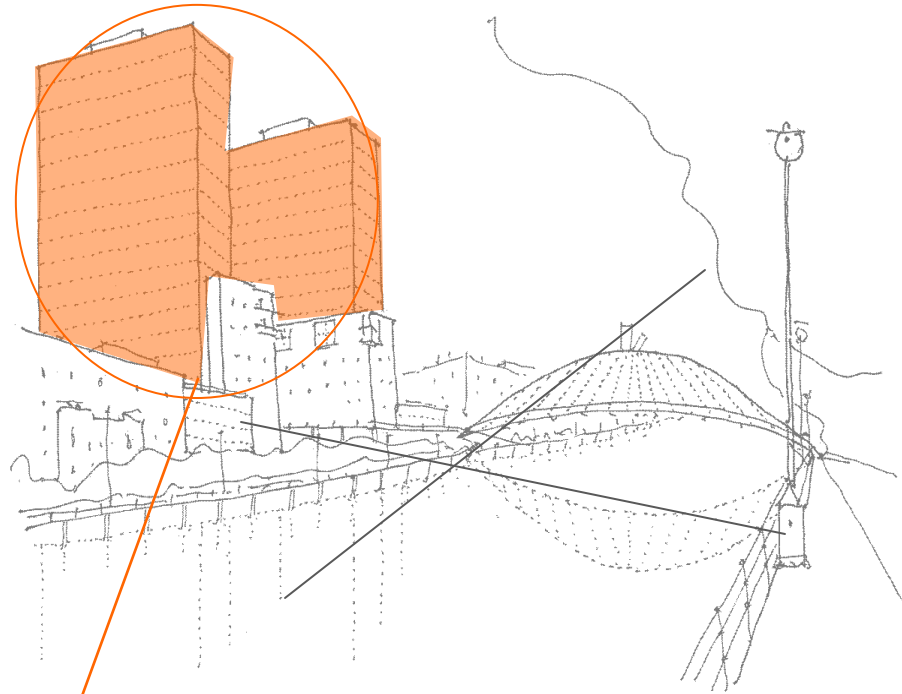
- La urbanización y crecimiento de las ciudades
- La posibilidad de reproducción de la cultura que permite las nuevas tecnologías
- La transnacionalización de los bienes materiales y simbólicos que ofrece la globalización
- Los intercambios comerciales (GARCIA-CANCLINI,2004)

1.3. Restauración

“La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos (...) La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento (...)” (Carta de Venecia, 1964)

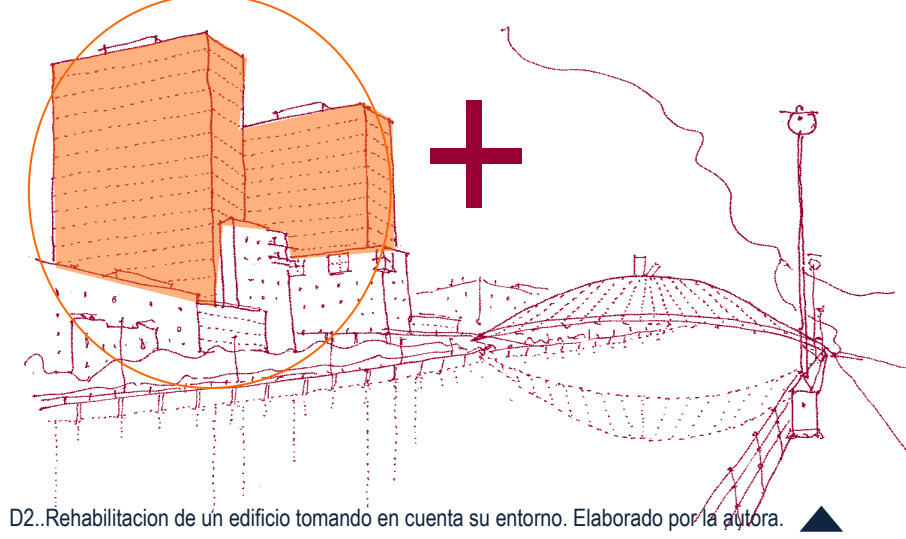
Según la enclopedia ESPASA, restauración es la reparación, reposición, recobro, restablecimiento de una cosa y sigue afirmando que, en arquitectura restaurar es volver a construir en un edificio antiguo las partes arruinadas en el mismo estilo original.

De acuerdo con lo anterior podemos establecer que la restauración implica, la conservación del estilo, la forma y las técnicas originales en función del valor histórico, teniendo en cuenta la arquitectura como documento de la historia. Dentro de estos conceptos se entiende que la restauración, pone énfasis en un solo elemento, sistema o edificio arquitectónico para ser reparado sin tomar mucho en cuenta su entorno, puesto que la restauración se enfoca, a los procedimientos y materiales adecuados a aplicar al objeto seleccionado.



▲ Diagrama1. Restauración . Elaborado por la autora

Se selecciona el edificio, se localiza los elementos y sistemas constructivos a reparar , reponer o reestablecer y se elige los materiales y procedimientos mas adecuados a seguir, todo esto sin ser necesario tomar en cuenta el entorno cultural y social .



D2..Rehabilitación de un edificio tomando en cuenta su entorno. Elaborado por la autora. ▲

1.4 Rehabilitación

Comprende obras que tienen como fin la recuperación y la reintegración física de una construcción y la búsqueda de soluciones para las anomalías constructivas, funcionales, higiénicas y de seguridad acumuladas a lo largo de los años, procediendo a realizar una modernización que mejore su desempeño hasta cumplir con los actuales niveles de exigencia”. (Carta de Lisboa, 1995)

Cuando no se contempla dentro de los diseños de rehabilitación la participación ciudadana y su implicación , para la creación de espacios arquitectónicos, estos no reflejan sus intereses lo que trae como consecuencia la perdida de calidad de vida, ya que son los usuarios quienes utilizan y determinan los espacios y los transforman diariamente . Para una buena rehabilitación no solo debemos contemplar la reintegración física de una construcción, sino también la reintegración cultural del lugar, así como también la reintegración social de los habitantes.

Etimológicamente el término habilitar equivale a hacer a alguien o algo hábil, apto o capaz para una cosa determinada. Por tanto, se refiere, a una integración de todos los elementos que rodean al edificio, tanto los aspectos urbanos, arquitectónicos, culturales y sociales, lo cual permite una mejor calidad de vida de los habitantes y la capacidad de reutilización de una arquitectura que se cree obsoleta para las necesidades actuales, otorgando espacios dentro de niveles altos de habitabilidad, salubridad y confort.

En un edificio podemos distinguir dos habilidades principales:

- la habitabilidad de los espacios,
- el valor arquitectónico de los espacios

En ambos casos se necesita una recuperación o modificación; la primera, como exigencia básica para seguir en uso el edificio(su funcionalidad) incluso mejorarla, y la segunda, por la importancia del valor histórico o artístico.

En definitiva, podemos asegurar que la rehabilitación implica la mejora, o el cambio, de la funcionalidad del edificio intervenido, para recuperar o modificar su habitabilidad, considera la arquitectura como elemento funcional para las personas.

1.5 Conservación

“Conjunto de actuaciones de prevención y salvaguardia encaminada a asegurar una duración que se pretende ilimitada, para la configuración material del objeto considerado”. (Carta de Restauo, 1987)

La conservación de nuestras obras monumentales les demanda una buena gestión de los recursos, un juicio firme y un claro sentido de las proporciones y, sobre todo, el deseo y la dedicación necesarias para asegurar la supervivencia de esa herencia cultural. (MARTIN-PEREZ, 1991)

Con lo anterior podríamos decir, que la conservación se refiere tanto a las actividades curativas sobre el edificio como conjunto de medidas a tomar ante el inicio de procesos patológicos o deficiencias funcionales, fisicoquímicas y geométricas de los elementos constructivos afectados; así como la buena gestión de los recursos y una aplicación de leyes y normas, para asegurar la prevención y salvaguarda del espacio arquitectónico a través del tiempo.

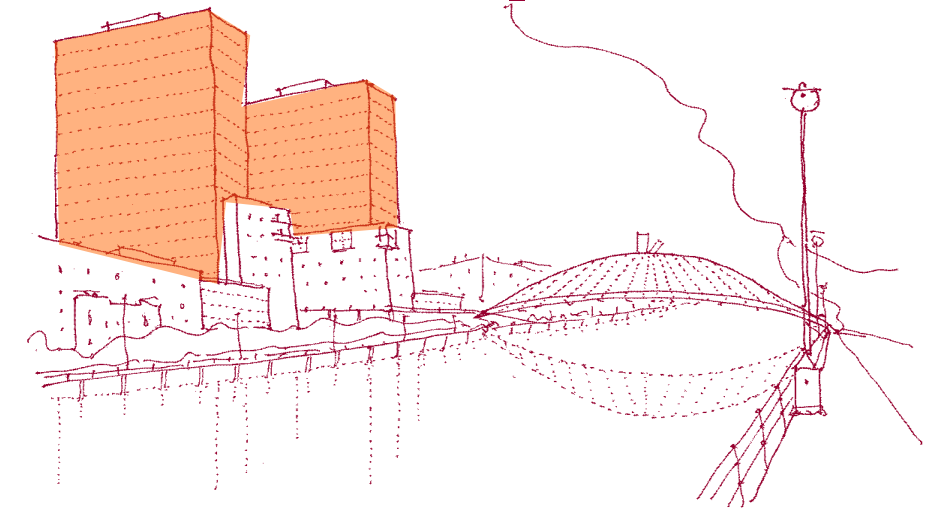
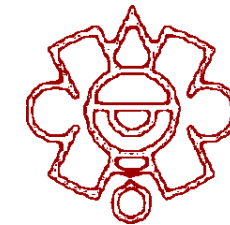


Diagrama3. Conservación . Elaborado por la autora. ▲

1.6 Revitalización

Se refiere a dinamizar , mejorar y hasta en cierto grado humanizar el ecosistema urbano tanto en sus aspectos físicos como en sus aspectos sociales , para conseguir un soporte urbano dotándolo de una calidad contemplando la diversidad social y de usos, la percepción de libertad , el sentimiento de identidad y comunidad el carácter y las actividades del barrio en todos sus aspectos , para que bajo estos conceptos poner en valor tanto las condiciones físicas como sociales del entorno creando una identificación entre las personas para que sientan la necesidad de apropiarse del lugar y darle vida.

1.7 Reparación

Según el diccionario de la Real Academia Española, es la : Acción o efecto de reparar cosas materiales mal hechas o estropeadas.

Se centra en el aspecto mas "material" de la intervención y en si , se refiere a la integridad de los elementos que componen el edificio.

Se refiere a "sanear", el conjunto de lesiones provocadas por los distintos procesos patológicos que afecta al edificio.

La reparación, por tanto la podemos entender como la recuperación de la integridad funcional y material de los elementos que componen el inmueble.

1.8. Desarrollo Sostenible

Según la Real Academia de la Lengua, sostenible se define como aquello que puede mantenerse por sí mismo, sin ayuda exterior y sin mermar de los recursos existentes que comprometan a las generaciones futuras. Sin embargo no podemos hablar de sostenibilidad solo como un punto o aspecto aislado, por tanto es mejor hablar de un Desarrollo Sostenible.

El concepto de desarrollo sostenible surge a final de los años sesenta donde se comparten el respeto por la necesidad de integrar los intereses económicos y ecológicos, ya que para entonces se comienza una conciencia de los problemas ambientales, a la explotación de la naturaleza y al descontrolado crecimiento económico.

Según prescribe Sachs, si se toma en consideración esta dimensionalidad de la sostenibilidad, puede observarse que todo planeamiento de desarrollo que busque ser sostenido y sostenible debe tener en cuenta las cuestiones referentes a las posibilidades de:

a. Sostenibilidad social, un equilibrio equidad en la distribución de ingresos y de bienes, de la sociedad para que así reducir las diferencias entre los patrones de vida entre las personas con mayor ingreso "ricos" y personas con menor ingreso "pobres" . Además se fomenta la relación entre lo individual y lo colectivo, donde se crea la mentalidad de que lo publico y privado no solo se piensan conjuntamente si no de la misma manera.

b. Sostenibilidad económica, se requiere un flujo constante de inversiones públicas y privadas, así como de una gestión mas eficiente de estos recursos, de tal forma que esta eficiencia económica sea evaluada y favorezca en términos macro y no solo se reduzca a solo unas cuantas empresas y se concluya solo en un criterio de rentabilidad microeconómico. En pocas palabras, sería aquella que promueve un uso inteligente de los recursos económicos en busca, no sólo, de ahorrar sino de conseguir que el valor de la intervención sea mucho mayor que su precio.

c. Sostenibilidad ecológica, donde se busca lograr la conciencia del uso racional de los recursos naturales, de manera que exista un equilibrio entre los diversos ecosistemas, la preservación de recursos no renovables y la biodiversidad.

d. Sostenibilidad espacial, se logra a través de una configuración rural-urbana más equilibrada, pensada y proyectada, que por tanto daría como resultado una mejor distribución territorial de los asentamientos humanos y así mismo, de las actividades económicas

e. Sostenibilidad cultural, se refiere a que a pesar de los procesos de modernización, todo lo construido, pensado o creado debe partir de un marco cultural, que se crea a través de tradiciones, las costumbres, los modos de hacer, las celebraciones, las creencias, los mitos; que son los que generan una identidad , que no puede ser ignorada en el desarrollo del tejido urbano.

f. Sostenibilidad política, donde se debe distribuir el poder político por el proceso de participación de los grupos y de las comunidades locales donde existan reglas congruentes para definir las prioridades y metas a ser alcanzadas fomentando relaciones solidarias entre comunidades y regiones para mejorar la calidad de vida y así reducir la dependencia de las comunidades para generar estructuras democráticas.

Donde además agregaríamos:

g. Sostenibilidad arquitectónica, debe existir un equilibrio entre las cuatro variables de la arquitectura: Funcional, Estética, Tecnico- estructural y ambiental-

h. Sostenibilidad Humana, se refiere al equilibrio mismo del humano, tanto físico y psicológico, que debe tomarse en cuenta y que es el primer factor para todos los puntos anteriores.

Para ser sostenible, en consecuencia, el desarrollo tiene que tomar una postura multidimensional para la configuración de nuevos patrones de vida para las actuales y futuras generaciones. Por tal causa, el desarrollo debe ser sostenible y sostenido. Es sostenible por las bases en que se origina , cuando viabiliza su reproducción, su persistencia, y sostenido cuando se realiza como continuidad, y se establece una relación y toma en cuenta el pasado, presente y futuro de las generaciones



Desarrollo
Sostenible

1.8 Conclusión del Capítulo 1

El marco conceptual es un intento por caracterizar todos aquellos elementos que intervienen en el proceso de la investigación . A través de la revisión de publicaciones de varios autores y teorías se busca poder encontrar aquellas definiciones, conceptos y líneas para enmarcar la investigación e interpretar lo resultados y las conclusiones que se alcanzan .

Para lo que se busca en esta tesis, una buena rehabilitación, es necesario conocer los conceptos antes expuestos. Algunas veces es bueno partir de las definiciones, para así tener una idea general, y acercarnos mucho más al concepto.

El proceso de rehabilitación que se propone, en gran mayoría debe ser sustentable por eso concluimos en que debe haber un equilibrio entre todos estos aspectos, así como del ser humano mismo.

Por eso es necesario nuevas políticas de intervención integral en su análisis y en las soluciones tanto en los agentes internos como externos, y para un buen procedimiento es necesaria la comprensión total del problema así como de los principales conceptos que lo rodean.

CAPITULO 2

ANÁLISIS HISTÓRICO

CAPITULO 2

2.1 La Fundación de la Cd. De Puebla

La ciudad de Puebla es la capital del mismo nombre. De manera oficial su apelativo es Puebla de Zaragoza. Aunque su nombre oficial desde 1543 fue Cd. De los Ángeles.

Puebla es una de las ciudades fundadas por los españoles en el siglo XVI. Durante la época Virreinal llegó a ser, por un largo periodo. La segunda en importancia en Nueva España. (TERAN-BONILLA, 2010)

La noticia documentada más antigua que se tiene del asentamiento de españoles en la Puebla de los Ángeles es la referente a que el sacerdote Franciscano Fray Luis de Fuensalida, el 27 de marzo de 1531, escribió a la reina Isabel de España, solicitándole su ayuda económica, ya que los fundadores del nuevo poblado eran muy pobres, hecho que da a entender que esas personas ya se encontraban asentadas en el sitio o estaban a punto de hacerlo. Por otro lado, se sabe que el día 30 del mismo mes y año, la audiencia redactó una carta, dirigida a su majestad la reina Isabel, dándole cuenta de la fundación del nuevo asentamiento que recibió el nombre de *La Puebla de los Ángeles*. (HUGO-LEICH)

La ciudad de Puebla se fundó el 16 de abril de 1531 debido a la necesidad de los españoles de tener una ciudad de paso en la ruta comercial entre la ciudad de México y el puerto de Veracruz.

“ El 29 de septiembre del mismo año, se hizo la segunda población o para hablar con más propiedad, se formalizó, aquella primera fundación con la autoridad real y más solemnes ceremonias, que la hicieron más pausable y recomendable, trasladándose todos los pobladores o lo menos los más principales y que formaban cuerpo del ayuntamiento, del barrio del Alto y ribera oriental del río a la occidental opuesta... ” (FERNANDEZ DE ECHEVERRIA Y VEYTIA)

Ilustración 4. Planta de la Ciudad de los Ángeles de la Nueva España 1698. Fuente: Contreras Cruz y Cuenya Mateos editores (2007).



2.1.1 El trazado de la ciudad

La planeación del modelo virreinal comprendió, en principio, la selección del sitio más adecuado para establecer las funciones de administración, de control político de las masas de indios y de los españoles que abusaban de ellos; así como que el territorio ofreciera las mejores condiciones de vida: agua dulce, tierra laborable, pastizales para el ganado, bosques maderero, pedreras y todo lo necesario para la construcción de su hábitat y de los servicios y equipamientos para la subsistencia. (MONTERO-PANTOJA, 2010)

Así que se puede decir que Puebla de los Ángeles tiene una estructura urbana como la mayoría de las ciudades del virreinato tenían donde por general se planeaba, topográficamente hablando sobre una superficie llana o menos accidentada, un lugar boscoso, con abundancia de agua, protegido por los cerros de Guadalupe, de Loreto y San Juan y donde se había fundado poco antes un convento de franciscanos; el único inconveniente del lugar era el río denominado desde entonces de San Francisco.

Como se aprecia en la imagen el esquema de ordenamiento que tuvo Puebla se hacen una zona compacta y firme, el diseño del trazado parte de una plaza principal, la cual sirve como eje rector de donde parten las calles principales que conforman las primeras manzanas, se logra un trazado en damero siguiendo el modelo clásico, “a escuadra y compas” y tirando las calles a cordel, esto dio como resultado una retícula uniforme, regular y con calles alineada geoméricamente con un ancho de catorce o catorce y media varas castellanas. En cuanto a la orientación no se tomó con exactitud los puntos cardinales, sino que trazan la retícula con una desviación de 19°20', con rumbo al poniente.

Toda la zona central o de inicio para el trazo de la ciudad se encuentra emplazada de manera que se se crean pendientes naturales, gracias a la topografía, que culminan en el Río Almoloya o San Francisco, de manera que las aguas de lluvia escurrían con naturalidad a este.

El largo de las cuadras iba de oriente a poniente y el ancho de norte a sur. En las calles más largas se consigue una mejor canalización, además consideraron que el agua de lluvia debería llevar la basura de las calles directo al río. Con esta misma pendiente natural se facilitaba la corriente en los acueductos o cañerías que conducían el agua de la población, que provenía de los manantiales que se encontraban en la parte alta del poniente.

Con la orientación de las calles, también evitaban malos olores, ya que el curso de los vientos dominantes es de norte a sur; además se lograba que el asoleamiento fuese directo en dos lados de la manzana, por la mañana, y en otros dos lados por la tarde.

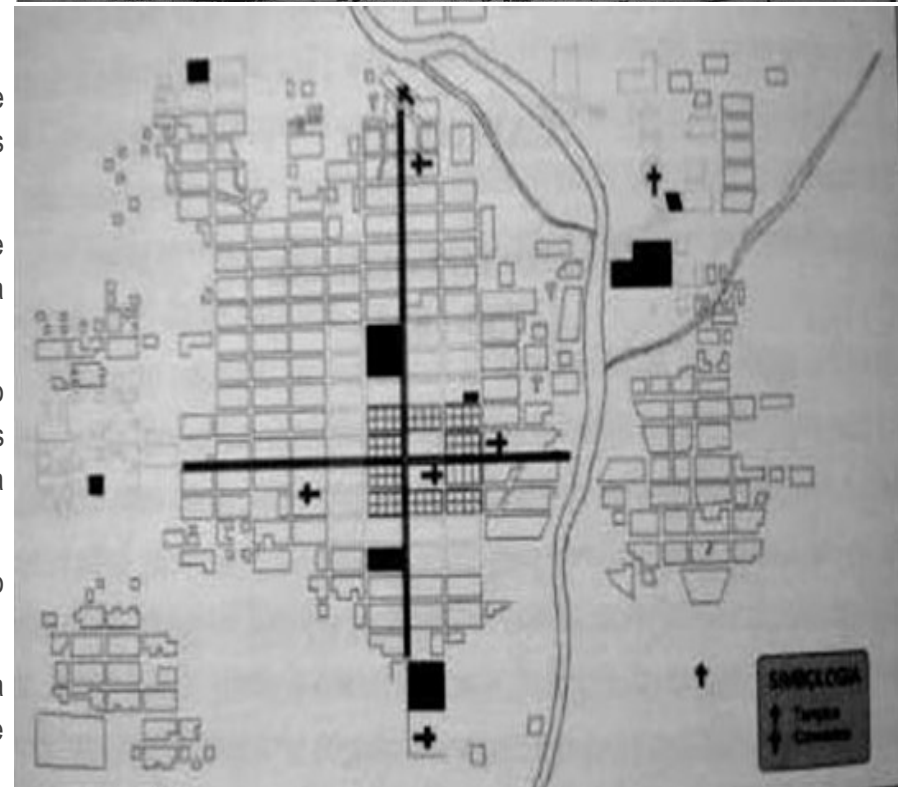


Ilustración 5. Puebla interpretación 1537 -1546, plano modelo colonial. Elaborado por Carlos Moreno Pantoja. Describe como se colmó la ciudad partiendo de pequeños núcleos de asentamientos o grandes conjuntos religiosos agrupados en torno a una plaza o plazuela

2.1.3 Los Barrios

Como se logra entender, dentro de la planeación del modelo virreinal para la ciudad de Puebla no se tenía planeado un lugar de vivienda para los indígenas, ya que el requisito para los españoles que habitarían la zona centro, era no poseer ningún título que le diera derecho a recibir tributos de algún pueblo indígena, para que así, estos se dedicaran al cultivo de sus propias tierras. Pero desde el arranque del proyecto los frailes se apoyaron de los indios para la construcción de habitaciones, así como en los campos de cultivo. Se considero que la mano de obra de los naturales solo sería una medida temporal, sin embargo esta se volvió fundamental para garantizar el éxito del asentamientos. Sumado a este hecho, la población crecía de manera acelerada, en mayor parte gracias al mestizaje, lo que dio como resultado problemas de tipo racial.

Por tanto de manera obligada por los hechos antes descritos, se decide proporcionar tierras a los indígenas para su asentamiento, dejando claro que estar apartados y divididos de la traza española, en los lugares que la corona designara para ellos, además de que los cuartos de solares que se les otorgaran serían de manera temporal.

La imperiosa necesidad de la mano de obra indígena era evidente, tanto para la construcción de la ciudad, como para el comercio, así que se le permitió a parte de la población natural de Tepeaca, Cholula y Huejotzingo, establecerse en los márgenes orientales del río San Francisco, llamado Tlaxcaltecapan. (MONTERO-PANTOJA, 2007)

La mayoría de estos barrios se establecieron del otro lado del boulevard héroes del 5 de mayo, antiguo río de san francisco, ocupando la ribera norte y oriente; así, siguiendo ese orden se conocen: Xanenetla, Xonaca, el Alto, La luz y Analco; en el lado opuesto, en el poniente, del otro lado del paseo bravo y de las estaciones del ferrocarril se conformaron los barrios: Santiago, San Sebastián, San Matías, San Miguel, San Pablo de los Frailes, San Pablo de los Naturales, Santa Anita, el Refugio y San Antonio, teniendo como bordes huertas entre la ciudad, conocida como La traza y algunos asentamientos indígenas (MONTERO-PANTOJA, 2010)

De esta manera los barrios indígenas fueron constituyendo el contorno de una herradura al poniente-nor-oriental del centro de la ciudad, con sus extremos abiertos al sur, punto en donde el resto del núcleo urbano se unía a tierras comunales. Estas tierras comunales eran de cultivo y pastoreo, las cuales eran propiedad del ayuntamiento.

Para comprender lo que era la ciudad de Puebla a finales de siglo XIX nos bastaría recorrer el centro histórico actual, y estaríamos ubicados en ella. Es por eso que el historiador Orestes Magaña, en su obra Puebla hace 100 años, expresa que ésta estaba rodeada por el río San Francisco y sus puentes. Los cuales han desaparecido, mientras que el río se encuentra entubado y subterráneo a lo que hoy se conoce como el boulevard héroes del 5 de mayo. El pueblo de Huexotitla y su molino rodeaban otro extremo de la ciudad conocido como el Carmen. Las huertas cercanas al río donde hoy está el centro médico nacional denominado "Manuel Ávila Camacho" o mejor conocido como hospital



Ilustración 6. Barrio de Xanenetla



Ilustración 7. Barrio de El Alto



Ilustración 8. Barrio de Analco



Ilustración 9. Barrio de Xonaca

Fuente de las imágenes: <http://www.laculturaenpuebla.org/barrios/>

2.1.4 El Barrio del Alto

Los cronistas de la ciudad de Puebla, afirman que después de que oficialmente se fundó esta, el domingo de pascua de resurrección, el 16 de abril de 1531, la población se dividió en dos grandes grupos, oeste y centro. De esta manera, en la margen "este" del río San Francisco, quedaron establecidos tres grupos importantes de habitación: XANENETLA, EL ALTO y ANALCO, cuyos habitantes se dedicaron a la agricultura pero que a merced a la carta enviada por don Antonio de Mendoza, hubieron de abandonar esta actividad para dedicarse a las artesanías, que les fueron enseñadas por los frailes franciscanos que establecieron su convento en ese lado del río en el año de 1534.

Conocido como barrio del alto de San Francisco por que su posición topográfica lo hace estar en un nivel más elevado que el de la ciudad en general. Sus límites partían de las faldas del cerro de Loreto por el norte, hacia el oeste el río Almoloya (el cual cambiaría su nombre indígena que significa el agua que brota, por el de san francisco), y el arroyo de Xonaca, hacia el este prácticamente tenía campo abierto aunque nunca se extendió a más de unas cuantas cuerdas del convento de San Francisco, por el sur sus límites son imprecisos pues se confunden con los de Analco, mucho más tarde entre los barrios surgiría el de la luz, pero hasta bien entrado el siglo XVII.

Desde la fundación de la ciudad de Puebla, a esta zona se le clasificó como oposición a la traza, se le imaginó como la No-ciudad. Así nociones de traza y barrio anunciaron la profunda división espacial y racial de la ciudad y de la sociedad colonial.

Aquí se construyó la primera iglesia de la que se tiene noticia (la parroquia de santa cruz) que administraba a todo el barrio del alto de san francisco, donde se formó la primera población, desde la cual, se trasladaron algunos fundadores a la otra margen del río después de que una inundación los hiciera reconsiderar su situación. Fueron miembros de la 3ra orden de san francisco y devotos quienes se empeñaron en construir las capillas de todas las estaciones del vía crucis, de ahí que construyeran la iglesia de san francisco, el templo del cirineo, la capilla de la verónica, la capilla de los plateros, la capilla de las piadosas, el calvario y otras construcciones que datan de los siglos XVI, XVII, XIX.

La zona de los barrios antiguos, que es la parte donde se asentaron los indígenas, ha albergado usos diversos: desde molinos, huertos, casas de descanso, instalaciones industriales así como talleres artesanales. De igual manera ha funcionado como lugar sagrado y sitios de diversión, como asiento de indígenas criollos, algunos españoles y recientemente artesanos, comerciantes, funcionarios públicos y principalmente sectores populares. Todos estos establecimientos caracterizaron la zona durante mucho tiempo hasta la llegada del trabajo industrial. Las fábricas modificaron drásticamente la zona de san francisco, creando una nueva imagen dominada por la industrialización: los chacuacos. A este proceso de modernización de la ciudad, los talleres artesanales sobrevivieron y muchos de los habitantes de la zona se incorporaron como obreros.

2.2. La Industria textil en Puebla. Siglo XIX-XX

Por su ubicación en la ruta intermedia entre las ciudades mas importantes durante la época colonial; la primera la ciudad de México, la capital de la Nueva España, y la Segunda Veracruz que se consideraba uno de los principales productores de algodón; y su puerto, el mas importante de la época, donde se realizaban las actividades de exportación e importación principalmente con España. Puebla fue distinguida como uno de los centros manufactureros mas relevantes del país, desde la época colonial.

De igual manera, Puebla se caracterizo por ser una de las ciudades mas privilegiadas del país, ya que conto con importantes condonaciones otorgadas por la corona, como la eliminación de alcabalas y la reducción de impuestos directos que incentivaron un mayor dinamismo en el comercio y en la actividad manufacturera. (PINEDA-RONZON,2004)

El factor principal para la edificación de la industria moderna, fue la localización de las fábricas, ya que algunas de ellas se ubicaron a orillas de una corriente acuífera con la cual movían sus maquinas, mientras que otras su localización obedecía a la cercanía con el medio de transporte y el uso del suelo.

Con frecuencia las primeras fabricas textiles poblanas, no solo surgían en los bordes de los ríos, si no también, eran montadas en molinos de trigo; como ejemplo, en 1543, Juan López de la Rosa, decidió construir un molino e las riberas del rio Atoyac, al poniente de la ciudad, el cual fue fundamental en el arranque de la industria textil poblana. Posteriormente se dono al convento de los dominicos lo que le dio el nombre de molino de Santo domingo.

Un gran numero de empresarios dela industria textil compraron haciendas antes o después de iniciar sus actividades en la industria. Aun los que empezaron a participar en esa rama ya entrando el siglo XX siguieron la misma pauta de inversión. (GUTIERREZ-ALVAREZ, 1995 :44)

Para principios del siglo XIX, Esteban de Antuñano, puso en practica el arte del hilado en un obraje y posteriormente en una fabrica a vapor llamada la Educación de los niños. Debido al éxito, decidió establececes una fabrica con dimensiones mas amplias, por lo que adquirió el molino de Santo Domingo, así como la hacienda. Es en 1835, donde comienza con la operación de la fabrica; la cual se convierte en la primera en su tipo a nivel Latinoamérica, a la que llamo **La Constanca Mexicana**.

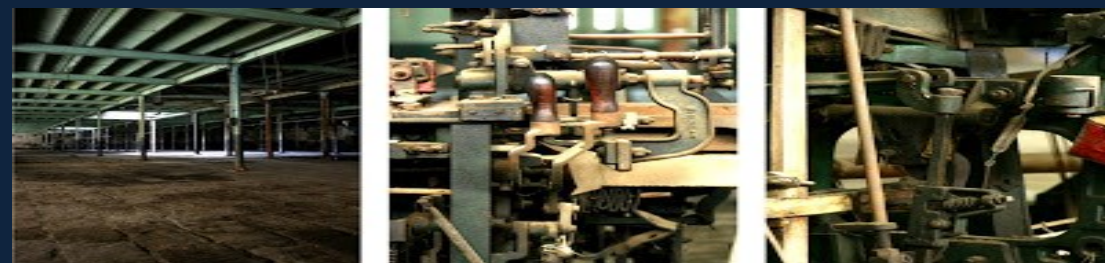


Ilustración 11. Ex Fabrica La Constanca Mexicana. Fuente : <http://portafolio-conejo.blogspot.mx/2011/05/la-constanca-mexicana.html>



Diagrama 5. La industria textil en Puebla. Modificado por la autora, basado en "Centro de Diseño Textil y Moda" Tesis de Licenciatura, UDALP.



Ilustración 10. Ex Fabrica La Constanca Mexicana. Fuente : <http://portafolio-conejo.blogspot.mx/2011/05/la-constanca-mexicana.html>

2.2.1 La Colonia Industrial: Paseo San Francisco

En los años siguientes a La Constanca Mexicana, se edificaron otras Fabricas como San Juan Bautista Amatan, el Patriotismo, y La Economía. Paralelamente a este hecho, otras industrias se establecieron a orillas de ríos de menos afluencia; tal es el caso del río San Francisco, donde se encuentra la teja, El Carmen, Real del Alto, La concepción, cabecitas, La Guía, La Esperanza; y en Atlixco, donde se establecieron a cierta distancia de las faldas del Popocatepetl con el fin de aprovechar las corrientes de agua procedentes del volcán. (GAMBOA-O, 2000)

Después de 1903, surgen nuevas fabricas localizadas a orillas del río San Francisco, entre estas fabricas podemos mencionar La Violeta, San Juan Amandí y la oriental; aunque pareciera que el factor principal de la aparición de estas fábricas en esta zona, fuera a la necesidad de aprovechar la energía hidráulica, en realidad era parte de un plan para que las nuevas fabricas estuviesen instaladas dentro de un perímetro de la ciudad para evitar la dispersión geográfica.

El Paseo San Francisco adoptaba la tradición artesanal textil, que se remontaba desde la época indígena; donde se encontraban casas de hilanderos y tejedores que se instalaron a lo largo de la 10,12 y 14 Norte, 14 Oriente, 22 oriente mejor conocido como calle de las Nagüeras, donde se encontraban casas de telas de lana, casas de hacer enaguas, telas de algodones y por ultimo telas de indianilla (DIAZ-BARRIGA,2006). Hasta la consolidación formal de la colonia industrial entre los años 1890 y1910, todo lo anteriormente se elaboraba de manera manual- artesanal.

Para la tradición Textil que se formo en esa zona fue necesaria la abundancia y calidad del agua que brotaba de los manantiales, que el siglo XIX dieron lugar a diversos establecimientos de entretenimiento, donde se incluían servicios de baños; todo esto aunado a los proyectos industriales, determinarían la forma y consolidación de la Colonia Industrial.

Los limites de la colonia no se originaron esporádicamente, su crecimiento se fue dando paulatinamente acorde a las transformaciones que sufría debido a las instalaciones de fabricas tanto del sector textil como de sectores alimenticios, muchas de ellas desarrollándose sobre terrenos antes destinados a la recreación y a la horticultura. (DIAZ-BARRIGA, 2006)



Ilustración 8. Etiqueta de la fábrica Atoyac Textil. Fuente: SERAPIO-LARA ,2012.

“Se representa un guerrero del Códice Nutall, un documento mixteco prehispánico del periodo Posclásico en donde se relatan las hazañas de conquista del señor 8 Venado; la selección del elemento para su uso como imagen industrial debió de corresponder a una preferencia particular y posiblemente el mensaje se centra en el legado histórico del país”. (DIAZ-BARRIGA, 2006; 194)



2.2.2 Atoyac Textil : Ex Fábrica La Esperanza

En 1864 don Alejandro Quijano junto con su suegro José Quijano y Portillo adquirieron la hacienda el Mayorazgo, (600ha.) propiedad en ese entonces del señor Gumersindo Saviñon.

Mas tarde, Rivero participó en la fundación de dos fábricas de blanqueo y estampe, una llamada “La maravilla” situada en el Distrito Federal ; y la segunda seria La Esperanza, situada en un punto céntrico de la ciudad de Puebla, en 1900.

Para 1908, La Maravilla no volvió a figurar como como negocio de Quijano, ya que se produjo la liquidación y cierre de esta. Mientras que con la Esperanza sus inicios fueron mas modestos, pero las cosas marcharon sin tropiezos.

Por medio de Quijano y Rivero, don Manuel se asocio con Mowatt Grandison Hijos, de Oaxaca y con Francisco M. Conde, de Puebla, para montar esta factoría, en un local alquilado, inmediato al rio San Francisco que atravesaba la ciudad. Los socios pusieron 51000 pesos por partes iguales y acordaron que la empresa compraría , a las fabricas que ellos mismos tenían, las mantas que necesitara; acción con la cual se aseguro el proceso final de las telas de El Mayorazgo. (GAMBOA-O , 1999: 4)

Es posible que un factor determinante, para que este proceso no se realizara en ninguna otra fabrica, fuese la privilegiada ubicación, a orillas del rio San Francisco y cerca de este las del manantial y ojos de Agua de Almoloya, lo que hacia que se contara con cierta calidad en las aguas. Esta idea se ve reforzada, cuando Quijano y Rivero efectúan entre 1906-1912, la compra sucesiva de siete casas y dos terrenos, para dotar a la esperanza de mayores dimensiones, con un predio que alcanzo, para que mas tarde, los dos hijos mayores de Manuel Rivero y el primogénito de José Antonio Quijano, erigieran su propia fábrica textil.

Ya para el año 1921 la familia Rivero Quijano, se encuentra fortalecida económicamente por lo que decide crear la sociedad anónima “Atoyac Textil S.A.”, donde se agruparon varias fabricas, de las cuales El Mayorazgo fue su mayor unidad productiva. También es aquí donde se crea la fábrica San Juan de Amandí , que resulto de una división de la fábrica la esperanza.

Jesús Rivero fue el último de los Quijano-Rivero en estar al frente de Atoyac Textil, ya que en 1944 esta sociedad se reorganizó, y desde entonces pasó a ser propiedad de la familia De la Mora hasta 1993, cuando cerró la fábrica debido a una huelga de sus trabajadores. (VENTURA-RORIGUEZ, 2010: 718-719).

En el año de 1995 debido a una huelga que sucita La Esperanza, esta termina por cerrar sus puertas y dar por terminado un periodo en la historia industrial de nuestra ciudad y quedando con mas de 30 gravámenes que fueron aumentando con los años y que se encontraron durante una visita que se hizo al registro Público de la Propiedad; entre ello, uno que es de la subdelegación norte del IMSS, por \$350,361,280.00(ESTRADA-U.R.,2003: 40,41)

Ilustración 12 Representa las fachadas actuales de la calle 10 norte y 18 oriente de la Ex Fábrica La Esperanza.

Ilustración 13. Representa la fachada actual de la calle 10 norte de la Ex Fábrica La Esperanza.

Tomadas Por la Autora .

1.8 Conclusión del Capítulo 2

Uno de los pasos fundamentales en el desarrollo de un proyecto de Rehabilitación, son los antecedentes históricos del inmueble para poder determinar sus características arquitectónicas y elaborar un proyecto adecuado a sus condiciones .

Entre los datos históricos destacan los datos de sus fundación, fundadores y administradores , evolución arquitectónica y procesos industriales que se llevan a cabo dentro del mismo, así como estilos y procesos constructivos.

Es decir los aspectos de la conservación y valoración hay que conservarlos, no se pueden deshacer pues constituyen la realidad dentro del mismo. La concepción de esta problemática implica la búsqueda de soluciones al problema, así el análisis general que lo determina lo delimita y da origen al centro Histórico que lo caracteriza en: sitios, zonas, barrios, manzanas, ejes e inmuebles de acuerdo a la jerarquía urbana y arquitectónica

CAPITULO 3

ANÁLISIS

URBANO-ARQUITECTÓNICO

3.1. Determinación del la zona de estudio.

El problema principal que se trata en esta tesis es el deterioro y abandono del centro histórico de la ciudad de Puebla, por tanto en macro la primera delimitación que haremos será la zona de monumentos, que tiene una extensión territorial 6.99 km², formada por 391 manzanas y comprende 2619 edificios históricos construidos entre los siglos XVI Y XIX.

Al mismo tiempo, el inmueble se sitúa en uno de los barrios mas representativos de la historia de Puebla: El Barrio del Alto o mejor conocido ex colonia industrial. Este barrio se ha elegido primero por que es perteneciente a la zona de monumentos, después por que es una de las áreas que mas transformaciones a sufrido a lo largo del tiempo y por ultimo, como se menciona anteriormente al ser una colonia ex industrial , es un lugar en donde es posible elegir una de las fabricas que se encuentran en estado de abandono; además de que al intervenir en el inmueble, se apoya al rescate de un área lo que hará que mejore la imagen urbana del lugar .

3.1.1 Ubicación Física del inmueble

Como se había mencionado anteriormente, el edificio se encuentra ubicado dentro del barrio del alto y también forma parte de las seis manzanas que conforman el proyecto de desarrollo turístico, comercial e industrial Paseo San Francisco.

Según las calles que delimitan el edificio , su ubicación exacta seria 18 oriente # 802 :

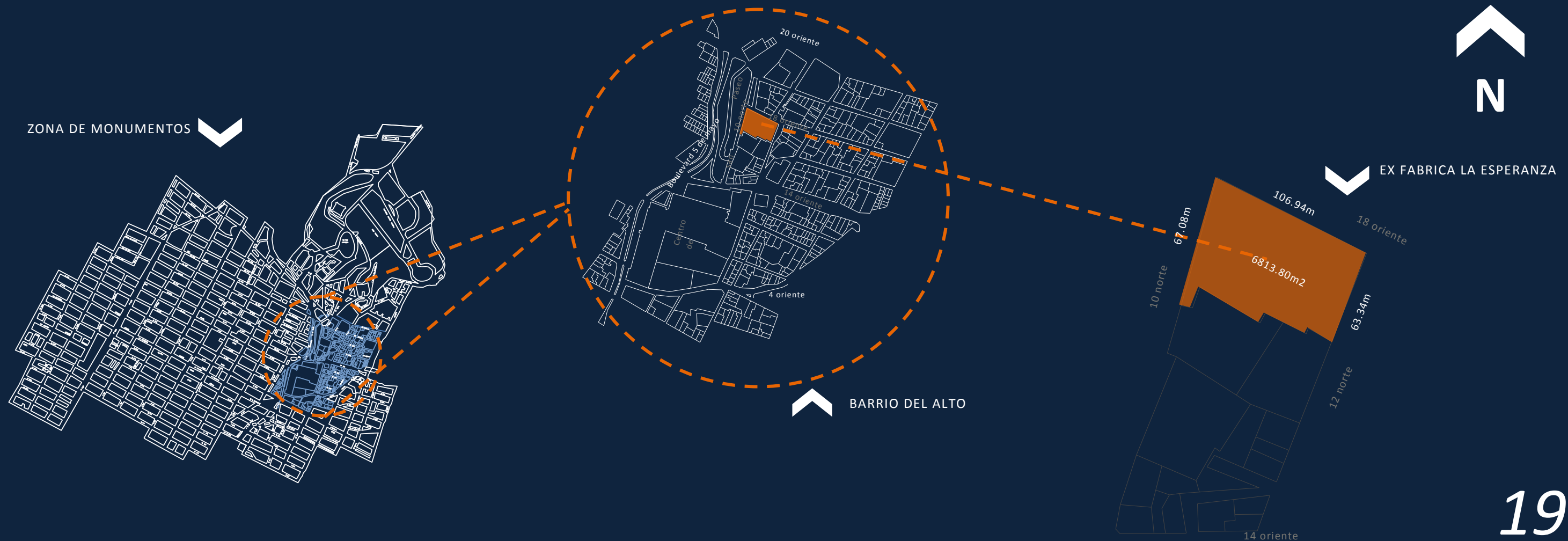
Al oeste la calle 10 norte con 67.08 m de longitud,

Al este la calle 12 norte con 63.34m de longitud,

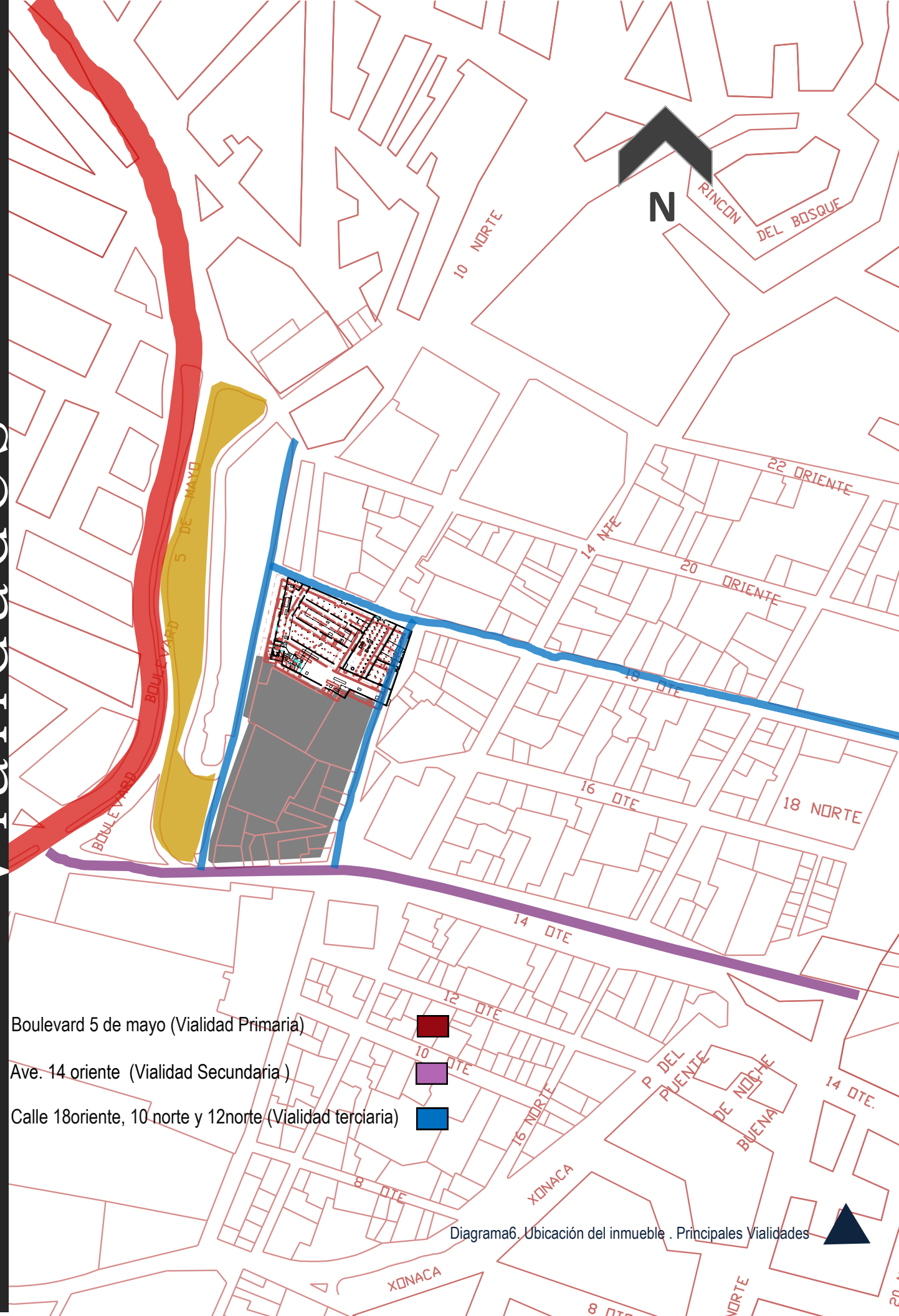
Al sur colinda con lo que fue la fabrica San Juan Amandi .

El área en la que se encuentra implantado el edificio es de 6813.60 m² . Como se muestra en la imagen al sur de nuestro inmueble, podemos tener como referencia el hotel "City express" y los lavaderos de Almoloya, todo esto dentro del Paseo San Francisco, en la manzana numero 3 del mismo.

Diagrama5. Ubicación del inmueble . Elaborado por la autora.



Vialidades

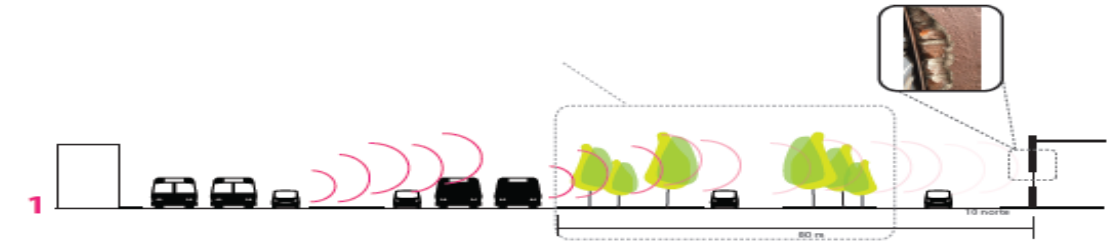


- Boulevard 5 de mayo (Vialidad Primaria) ■
- Ave. 14 oriente (Vialidad Secundaria) ■
- Calle 18 oriente, 10 norte y 12 norte (Vialidad terciaria) ■

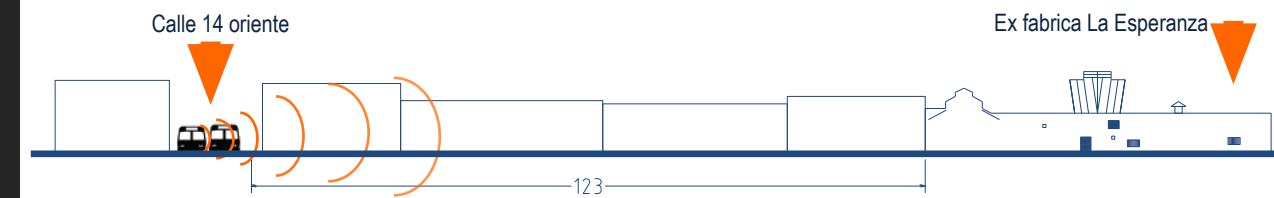
Diagrama6. Ubicación del inmueble . Principales Vialidades

Acústica

El edificio se encuentra dentro de dos de las avenida mas transitadas, el boulevard Heroes 5 de mayo, que atraviesa la ciudad de norte a sur y la 14 Oriente que conecta la ciudad con la carretera a Tehuacán, por lo que se consideran calles de alto flujo que emiten un considerable nivel de ruido

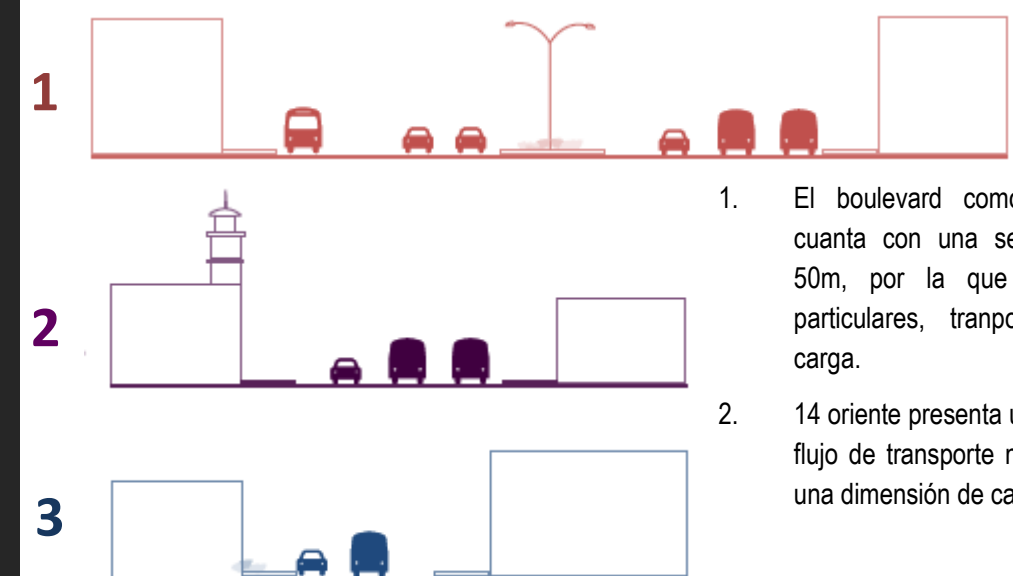


El Boulevard Héroes del 5 de mayo, tiene un alto flujo vehicular publico y privado, ya que es una de las principales vialidades de la ciudad, por tanto se genera una gran cantidad de decibeles, que marcan un gran impacto acústico dentro de la zona. Pero gracias a la barrera natural que se forma entre el boulevard y la Ex fabrica la Esperanza ,gracias al antiguo Paseo de San Francisco , donde se encuentran arboles de gran altura que disminuyen el nivel del ruido y así la mínima cantidad de ruido que llega al edificio se anula inmediatamente debido al grosor del muro.



La calle 14 oriente se considera una de las principales vías que conecta la ciudad de Puebla con el oriente , y se encuentra ubicada a 123 metros al sur del inmueble, a pesar de que en esta avenida se genera una gran cantidad de decibeles ya que se mezclan tráfico locales con los de paso , la distancia antes mencionada con respecto al edificio hace que el nivel de ruido se reduzca considerablemente.

Movilidad



1. El boulevard como vialidad principal cuenta con una sección promedio de 50m, por la que circulan vehículos particulares, transporte publico y de carga.
2. 14 oriente presenta una gran cantidad de flujo de transporte multimodal, pero con una dimensión de calle mucho menor

3.4 USOS DE SUELO

Es necesario hacer un análisis de los usos de suelo dentro del contexto donde se ubica la Ex fabrica, para así reconocer las principales actividades que se realizan dentro de la zona del barrio del alto . Al encontrarse con varios usos de suelo, se agrupo en los de mayor cuantía.

Como se muestra en el diagrama la mayoría de los lotes poseen un uso de suelo actual de vivienda.

El barrio del alto que es la zona estudiada donde se encuentra la ex fabrica La esperanza, comprende 251 lotes, los cuales se muestran en el diagrama.

De los 251 lotes,132 de ellos poseen un uso actual de vivienda , es decir, el 52.60% del uso de suelo de esta zona de estudio es del tipo vivienda, mientras que tan solo 42 lotes, el 16.73% es destinado a comercio.

Por debajo del comercio y contando con el 1.99% se encuentra el uso de suelo ocupado para gestión, siendo, la casa Aguayo y los lotes que se han anexado al inmueble, los principales edificios que funge como gestión.

En cuanto a lo que se refiere a educación cuenta con 2.79% de ocupación de suelo, en esta zona se cuenta con la escuela de enfermería , en lo que fue el primer edificio de la cruz roja

Refiriéndonos a industria, este uso de suelo solo abarca la misma fabrica La Esperanza y San Juan de Amandi, además otros dos edificios, sin embargo todos estos inmuebles se encuentran abandonados y también entrarían en la denominación "sin uso" representando así el 1.39%

Para la parte de cultura se cuenta con cuatro templos dentro del barrio: El Templo de San Francisco, lo que nos daría un total del 1.59%.

Mientras que en salud se cuenta con el 0.80%, contando con el Hospital Vila Seca Esparza, un sanatorio frente al mismo y a pesar de que la cruz roja ya no pertenece al Barrio del alto, es considerada ya que se encuentra a solo una cuadra de la Ex Fabrica La Esperanza.

Se utilizo la denominación "otro" para agrupar el hotel "City Express" y el antiguo tanque de agua que esta frente a lo que fue la cruz roja, para este uso de suelo se cuenta con el 0.79%.

Diagrama 6. Usos de Suelo . Elaborado por la autora.



Comercio	Educación	Templos	Salud	Gestión	Industria	Recreación
1. Centro de convenciones	1. Centro Escolar Aparicio	1. Templo de San Francisco	1. Cruz Roja	1. Casa Aguayo	1. Ex fábrica La Esperanza	1. Parque de Paseo de San Francisco
2. Centro comercial Paseo de San francisco	2. Colegio Manuel Teyssier	2. Capilla Señor Ecce Homo	2. Hospital Villa Seca Esparza		2. Ex Fábrica San Juan Amandi	2. Antiguo Paseo San Francisco
3. Mercado el Alto	3. Escuela Primaria Juan Hinojosa	3. Templo de la Santa Cruz				

3.5 EQUIPAMIENTO URBANO

El equipamiento urbano engloba un conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos públicos o privados ya sea de salud, recreación y deporte, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte y administración pública .

Mientras que los lugares que son de propiedad, uso y dominio público, donde cualquier persona tiene derecho a circular, por definición se entiende como Espacio público.

Al contar con una dotación de equipamiento urbano se aumenta el factor de bienestar social y económico, así como de ordenamiento territorial y de estructuración interna de las localidades, el déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial es un indicador de desigualdades sociales..

Según las normas de SEDESOL, la estructura de equipamiento urbano se divide en subsistemas que se caracterizan por agrupar elementos que tienen características físicas, funciones y servicios similares, y considera 12 subsistemas en su sistema normativo: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos.

En cuanto a equipamiento urbano, se refiere, la zona alrededor de la ex fabrica la Esperanza , delimitada en el Barrio del Alto, posee diversos servicios como hoteles, restaurantes, plazas, áreas verdes, cafes, bares, escuelas, clínicas, entre otras, aunque en su mayoría se cataloga como área habitacional, se pueden observar otros usos del suelo, que amplían y cubren en mayor porcentaje los subsistemas antes mencionados.

En un radio de acción mas amplio se puede contar con centros recreativos, bibliotecas, comercios mas grandes y especializados , los cuales hacen de este lugar una zona activa y un gran lugar para proponer vivienda; la cual , contribuirá a la solución del problema de vivienda en aspectos como son la ubicación de un lugar de vivienda, que no quede tan alejado de la primer mancha urbana y así no se propague mas la mancha urbana creando problemas como el tiempo que se invierte en el traslado de un lugar a otro dentro de la ciudad, además de que se crearían viviendas cumpliendo con las necesidades de los futuros usuarios .

Diagrama 7. Diagrama de Equipamiento Urbano. Elaborado por la Autora

3.5.1 MOBILIARIO URBANO

En cuanto al mobiliario urbano dentro de la Zona ,solo se puede mencionar el alumbrado público y las bancas que se encuentran dentro del Antiguo Paseo San Francisco.



3.6 ANÁLISIS FUNCIONAL

La fundación de esta fabrica data del año de 1900 , según leicht en las calles de Puebla, en sus comienzos se rentaba un local y después de obtener un espacio propio, con el paso del tiempo se lograron comprar un total de siete casas aledañas a la inicial. En 1911, para la ampliación de la fabrica , existían en ese entonces la calle de la parroquia al poniente, y la calle de los lavaderos al oriente , se logran cerrar ambas calles para anexarse a la fabrica.

Se puede suponer que la primer nave que funciona como la fabrica , es la que tiene acceso por la 18 oriente, donde se encuentra el ventanal , se llega a esta conclusión gracias al grosor tanto de sus muros como de sus columnas y a las características de la cubierta de la nave, que según Keren-Hapuc , la forma en la que se construyo esta posee características del siglo XVII y principios del XX, ya que las uniones no muestran el uso de soldadura, sino de remaches.

La esperanza no contaba con el programa arquitectónico que se disponía para esa época para las fabricas, ya que al ser edificada dentro de la mancha urbana, en el barrio del alto, la zona mas antigua de la ciudad y por la creciente disposición de uso de suelo habitacional- laboral , el espacio con el que se contaba se aprovechaba al máximo para llevar a cabo los procesos de producción. Por lo contrario, como lo era el caso de la “Constancia Mexicana” y “ Santa Cruz Guadalupe”, construidas entre 1835 y 1845; y que al ser edificadas en haciendas contaban con una considerable extensión territorial. Por tanto al no contar con tales dimensiones “ La Esperanza “ , no contaba con caserío obrero , local sindical, escuela, capilla religiosa, entre otros espacios.

Según la historiadora María Teresa Ventura Rodríguez , “La Esperanza “ contaba con elementos arquitectónicos propios de los edificios construidos durante el porfiriato, pero al ser un inmueble al que se le fueron anexando espacios, que fue creciendo por etapas y las casas que forman parte de este edificio, fueron adaptadas para dar cabida a la maquinaria textil y dar un aspecto fabril. Para los interiores de la fabrica , se pintaron absolutamente todos los muros de blanco, que es el color que mejor refleja la luz y da una sensación de que el lugar es mucho mas amplio, para contrarrestar un color tan brillante hacia los ojos, se utilizo como rodapié un color verde .

El edificio en la actualidad cuenta con un área de 6813.80 m2, la cual la conforman las 7 naves antes mencionadas, el acceso principal se encuentra sobre la 10 norte y tres accesos de servicio sobre la 18 oriente. Los niveles de piso que se manejan dentro del edificio , responden directamente a la topografía del terreno, sin embargo no hay una gran diferencia de alturas. La mayoría de las naves cuentan con una segunda plantas y las restan antes manejan una doble altura de hasta 11 metros. Se puede observar que el inmueble cuenta con 4 accesos con conexión a las naves de mayor extensión y desde las que se cuenta con acceso al resto del inmueble. En cuanto a los elementos de circulación vertical, solo se cuenta con tres escaleras que permiten la conexión a la segunda planta. Por tanto se concluye en que la circulación dentro del edificio suele ser muy libre.

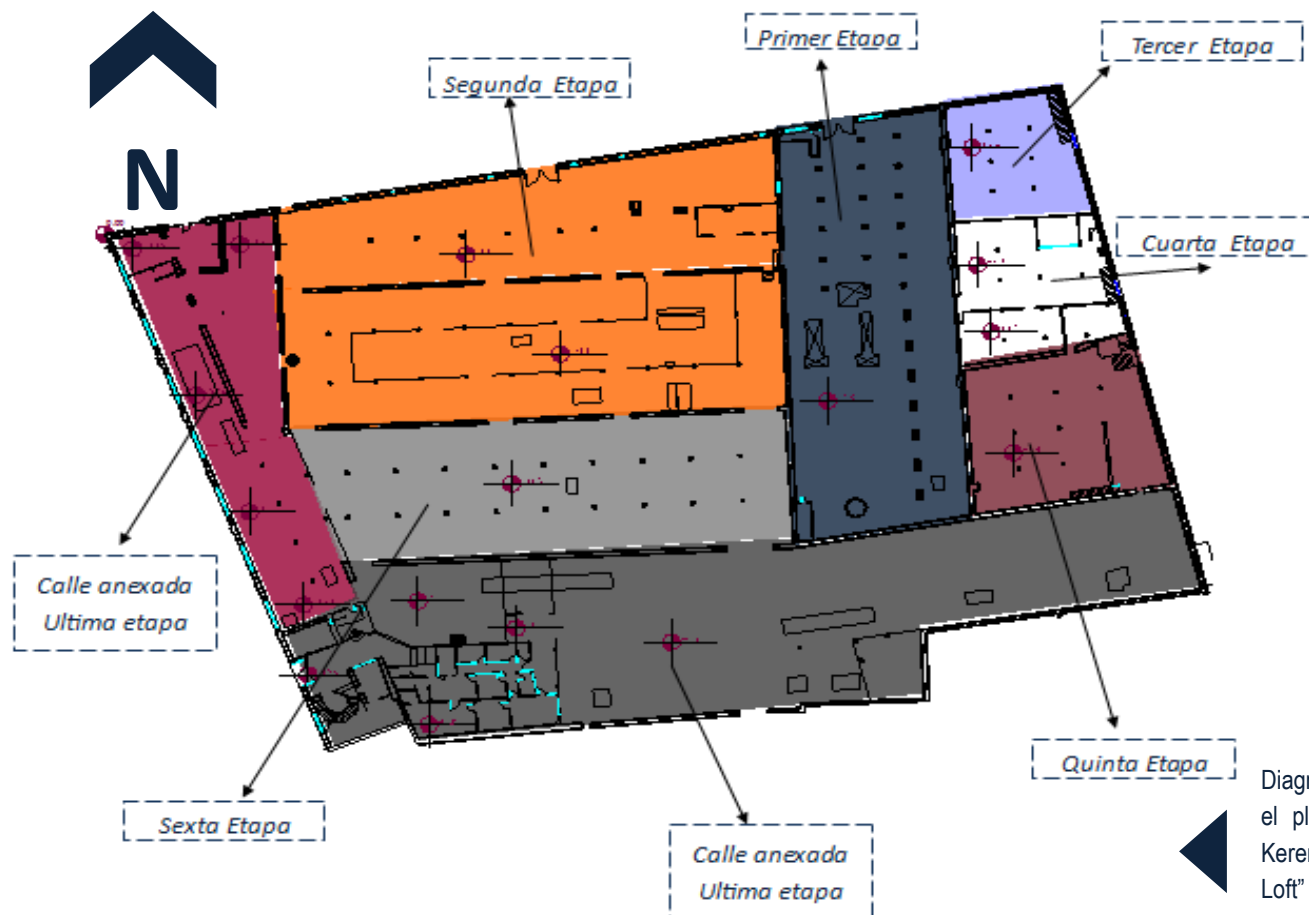


Diagrama8. Etapas de . Basado e el plano hipotético realizado por Keren-Hapuc en “Vivienda Tipo Loft” Tesis de Licenciatura, BUAP.



Diagrama9. Diagramas de Relación. Basado en “Centro de Diseño Textil y Moda” Tesis de Licenciatura, UDALP

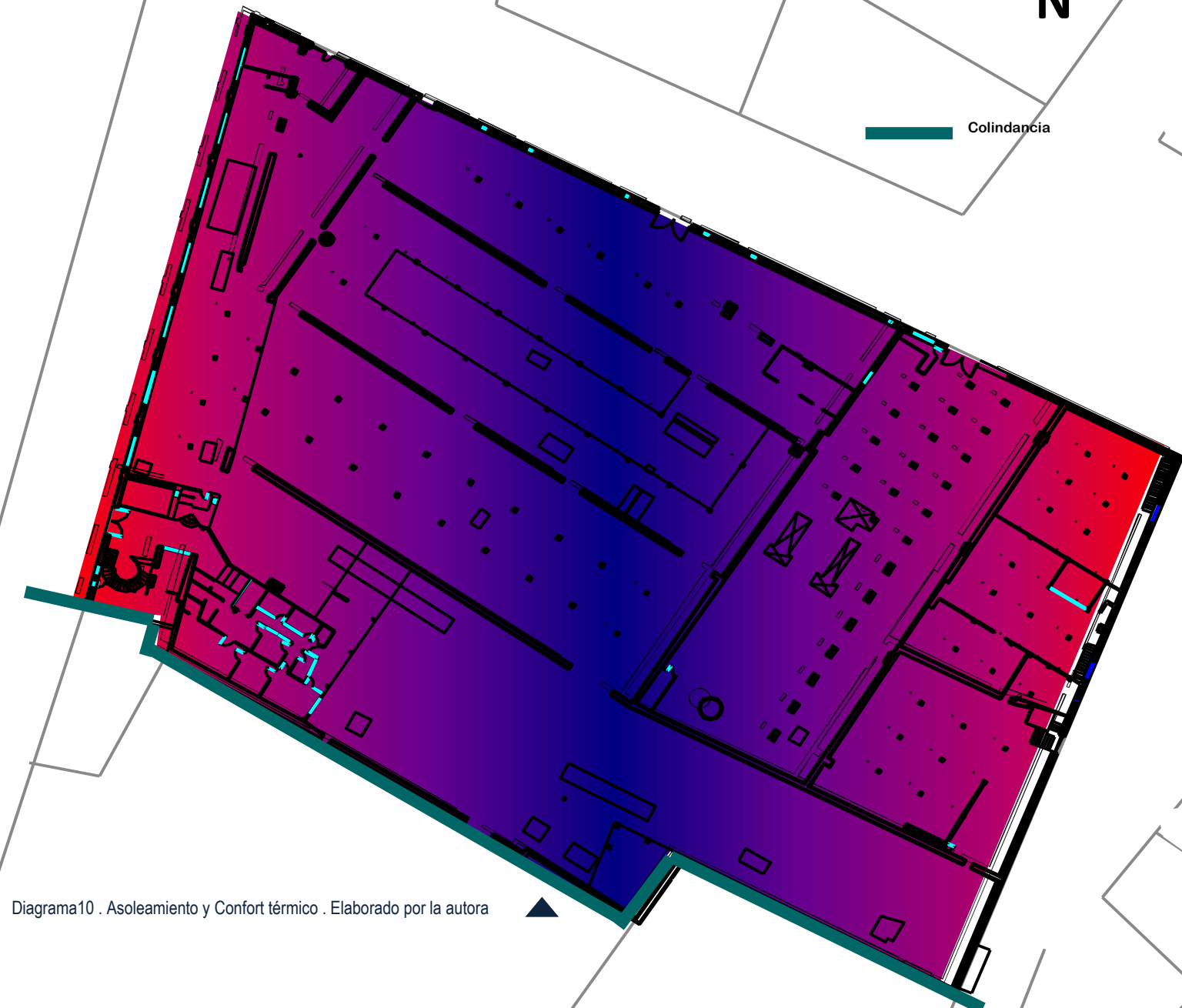


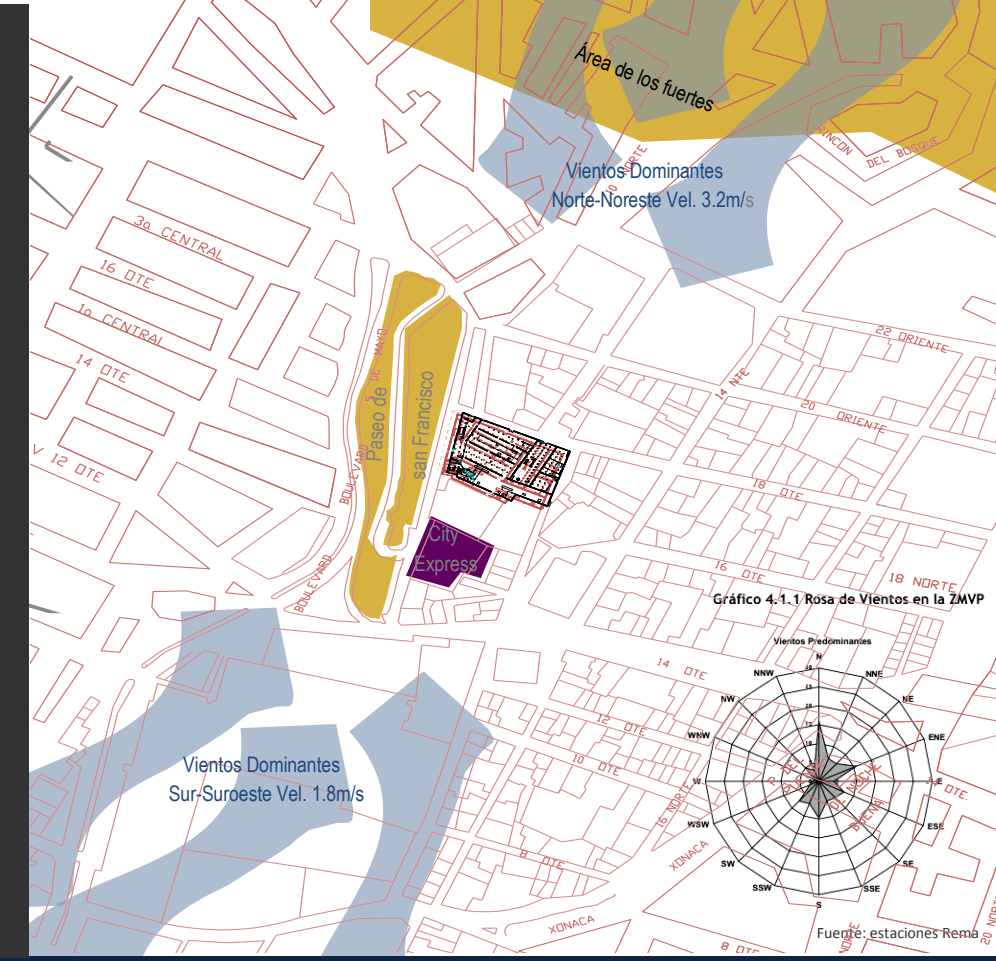
Diagrama10 . Asoleamiento y Confort térmico . Elaborado por la autora

3.7 ANALISIS AMBIENTAL

Para resolver los aspectos ambientales y funcionales del proyecto es necesario realizar un análisis de asoleamiento para considerar la incidencia solar en la distribución de los espacios.

La zona sur al tener una colindancia no percibe la misma cantidad de luz que las otras fachadas, por lo que se convierte por ende una zona fría.

Existen factores como la barrera natural antes mencionada que disminuyen la cantidad de luz que penetra dentro del edificio. El tamaño de las ventanas no permite que la luz solar entre de manera uniforme, de esta manera en el interior del edificio no existe un grado de confort adecuado



D. Vientos dominantes. Elaborado por la autora

Los patrones de vientos superficiales en el valle Puebla-Tlaxcala y en particular para la ZMVP tienden a ser irregulares a lo largo del año. Sin embargo, la rosa de vientos que se presenta en el gráfico 4.1.1 generada con la información de la REMA puede considerarse representativa del comportamiento típico de los vientos durante los últimos 6 años.

En general durante el periodo verano-otoño los vientos dominantes provienen del Norte y Noreste con velocidades promedio de 3.2 m/seg (11.52 Km/h). Mientras que en invierno y primavera los vientos dominantes son S y SW, con una velocidad promedio de 1.8 m/seg. (REMA)

En cuanto a lo antes mencionado podemos decir , como se observa en la imagen superior la ex fabrica se encuentra dentro de dos grandes barreras de origen natural que contrarrestan la intensidad de los vientos. Comenzando por los vientos del sureste podríamos mencionar la barrera natural que corresponde al corredor del antiguo Paseo San Francisco, así como el City Express que por su altura funciona como una barrera artificial. En cuanto a los vientos del Norte-Noreste encontramos la segunda barrera natural, el área que se encuentra dentro de un perímetro mayor, el área de los Fuertes que como se dijo ya, esta ubicado al noreste del proyecto.

Los vientos provenientes del suroeste podrían repercutir de manera directa en el edificio, pero el confort térmico no tiene mayor afectación debido al espesor del muro.

3.8 ANÁLISIS EXPRESIVO

Como se ha dicho anteriormente, para la formación de lo que hoy es “La Esperanza”, fue necesario anexas y adaptar edificaciones aledañas a lo largo del tiempo. Es debido a esto que se logra apreciar, tanto en el interior como en el exterior restos de los distintos estilos arquitectónicos y constructivos, que formaban parte de cada uno de los inmuebles y etapas, que ahora forman parte de “La Esperanza”.

La **fachada de la calle 10 norte**, es la única de las tres fachadas que posee mayores elementos arquitectónicos, históricos y rescatables, con una influencia del estilo Art Deco (1920-1940), que deja ver la riqueza ornamental de las superficies en el exterior de los edificios, el empleo de la línea recta, la frecuencia de las curvas y donde se hace notable el uso de la simetría.

De manera vertical podemos observar dos cuerpos totalmente distintos, en el primero podemos observar dos partes horizontales, divididas por una cornisa; la parte del segundo piso perteneciente a una segunda etapa de construcción. En ambas partes podemos encontrar el mismo número de ventanas, paralelas y dispuestas sobre el mismo eje, enmarcadas por pilastras que en sus remates se logra apreciar el uso de la superposición de figuras geométricas. Para la parte baja, la forma de las ventanas remata con un arco de casquete y se encuentran con herrería, se puede apreciar a simple vista la primera fachada era rematada por los arcos rebajados invertidos. Mientras que en la parte superior se nota que fue puesta en una segunda etapa de construcción ya que los arcos rebajados invertidos son interrumpidos por las ventanas que se hicieron para dar luz y ventilación a este segundo nivel; además de que su forma es rectangular y con una menor escala que las de la parte de abajo. Aunque el edificio sea más ancho que alto, la fachada se ve proporcionada debido a que existe un orden de elementos arquitectónicos que contrarrestan el peso visual. Por tanto, esta fachada cuenta con un ritmo y una escala proporcionada.

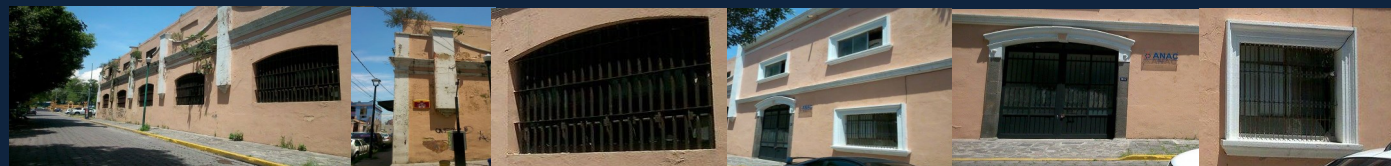
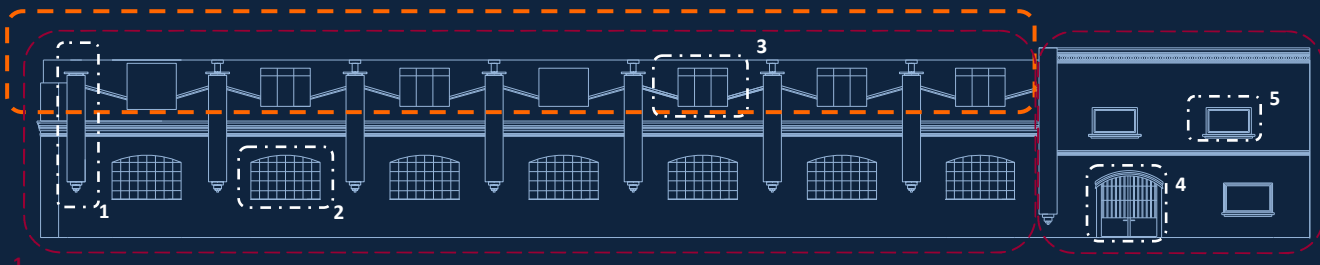
La **fachada de la calle 18 oriente**, no presenta elementos representativos (excepto por el ventanal), ni decoración alguna. En esta área también se logra apreciar una segunda etapa de construcción. Se observan 4 accesos, de los cuales tres presentan una cortina de tipo comercial. El área más rescatable estéticamente hablando, es donde se encuentra el acceso a la nave principal del inmueble, que se encuentra enmarcado por dos ventanas de arco rebajado. Como remate para esta nave encontramos un gran ventanal en que sigue la forma de la cubierta de la nave, la cual sirve para iluminar esta gran nave.

La **fachada de la calle 12 norte**, no posee gran decoración, solo se aprecia los muros lisos interrumpidos por ventanas, como en la fachada de la 18 oriente; sin embargo en esta fachada solo cuenta con ventanas rectangulares de diferentes tamaños y dispuestas a diferentes alturas, cuenta también con una pequeña puerta de acceso. Por último podemos observar la cubierta de la nave que va desde la calle 12 norte hasta la calle 10 norte, que colinda con lo que fue la fábrica “San Juan Amandí”.

Tanto en la fachada de la 18 Oriente como en la de la 12 norte, no existe un orden ni proporción en los elementos arquitectónicos en comparación con el edificio, lo que hace que la estética sea nula en estas.

Fachada de la calle 10 norte

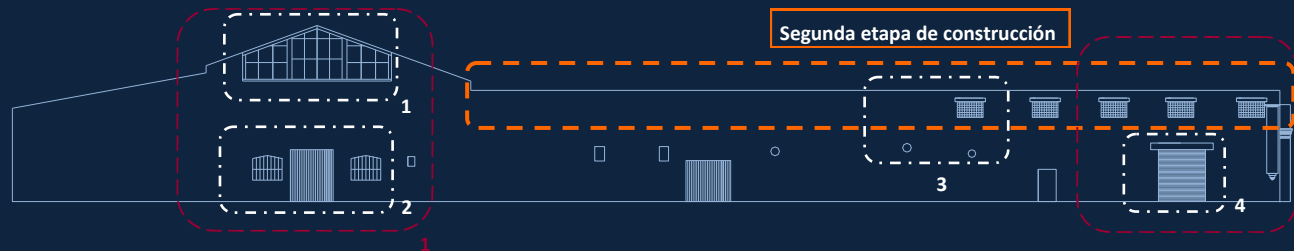
Segunda etapa de construcción



1. Primer cuerpo fachada 10 norte 1. Pilastra 2. Pilastra 2. 2do.cuerpo fachada 4. Puerta de acceso 5. Ventana

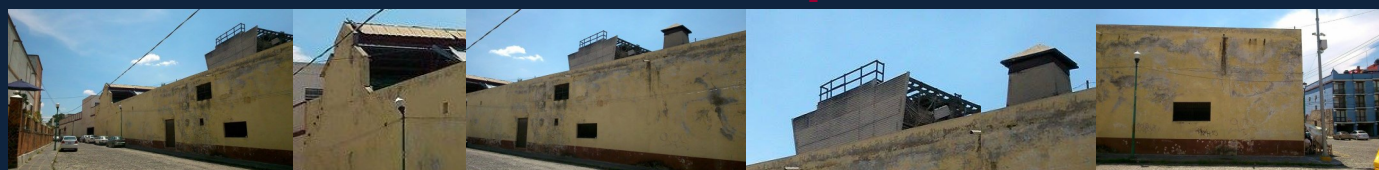
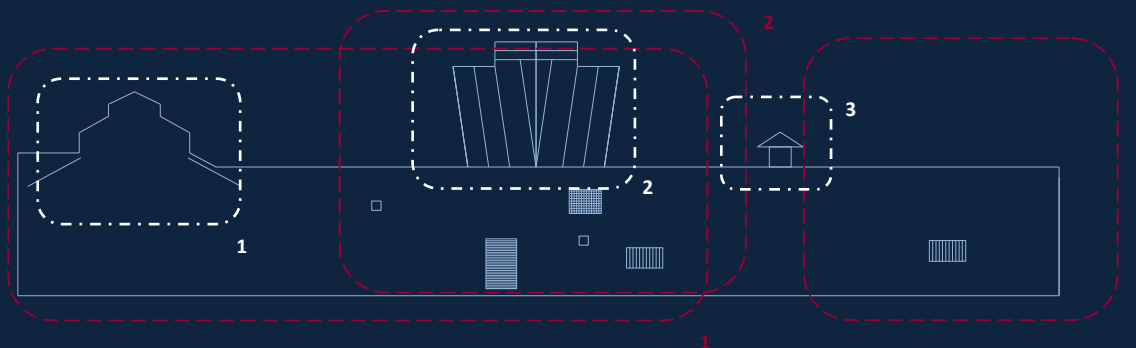
Fachada de la calle 18 oriente

Segunda etapa de construcción



1. Ventanal 2. Puerta de acceso a Nave 3. Ventanas 4. Puerta de acceso

Fachada de la calle 12 norte



1. Cubierta metálica 2-3.

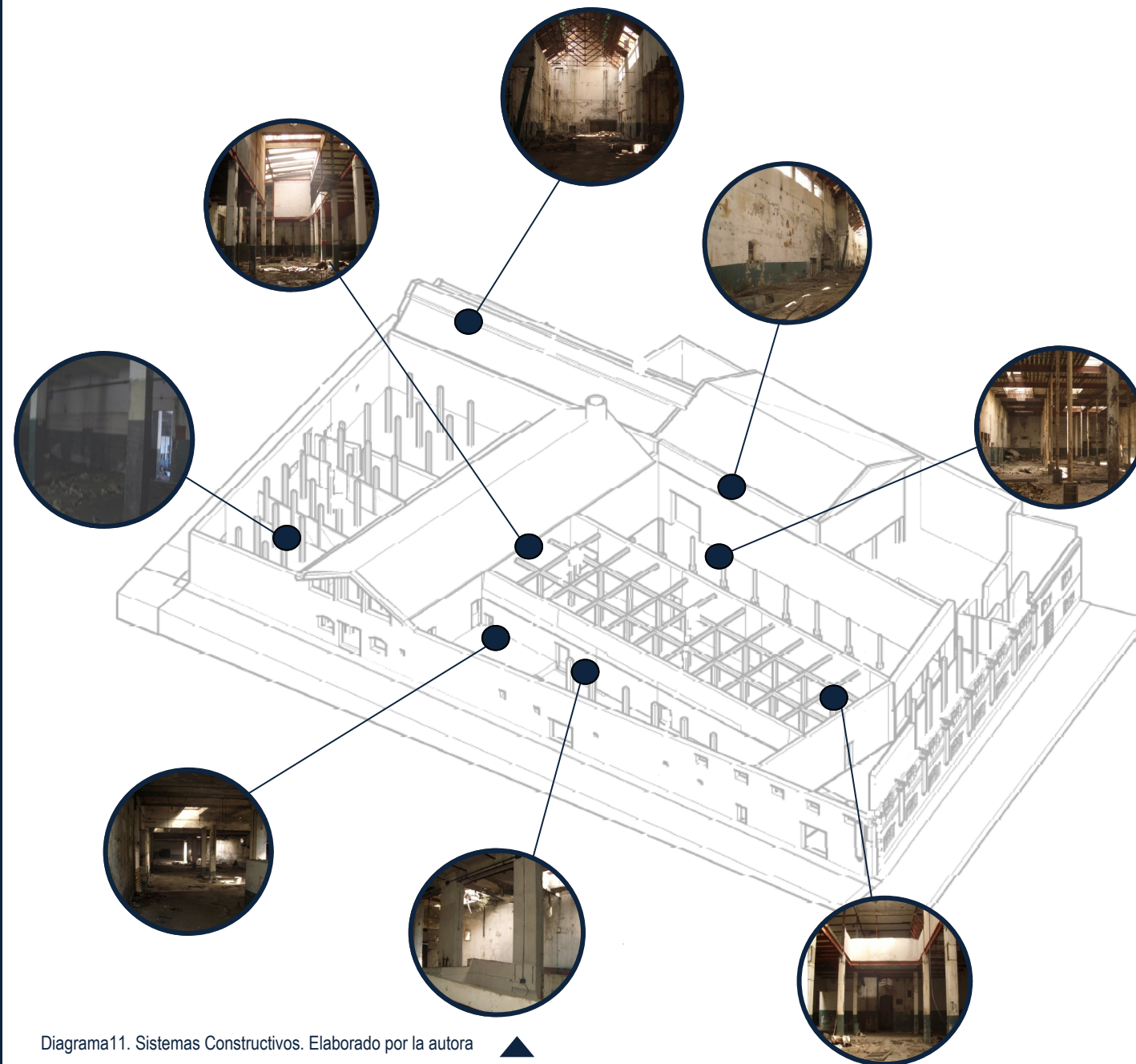


Diagrama 11. Sistemas Constructivos. Elaborado por la autora ▲



1. Muro de Carga

2. Columnas y Vigas de acero

3. Columnas de concreto

4. Cubierta Metálica

En cuanto a los sistemas constructivos utilizados en la fabrica la esperanza encontramos:

1. Muros de carga: en si son todos los muros que delimitan o froman cada una de las naves .
2. Marcos rígidos: Como se logra observar en el diagrama, existen dos tipos de columnas en los espacios, columnas de concreto y columnas de acero. Las primeras se encuentran generalmente enmarcando espacios y así creando zonas de corredores perimetrales y al centro de estos corredores se crean espacios con otro tipo de losa.

En la nave se utilizan las columnas de acero que en realidad son un refuerzo que se hizo posteriormente a las losas de esta nave debido a que soportan vigas de acero que atraviesan lo que pareciera ser una losa soportada a base de vigas de otra medida de acero o hecha aparentemente de madera .

Para cubiertas y entrepisos:

1. Bóveda catalana Francesa : para formar las bóvedas dentro de este inmueble se requirió el uso de la vigueta de acero con lamina de zinc acanalada o ladrillo, se rellenaba con tierra, colocándole un tensor metálico, después un entortado y por ultimo un mosaico de barro.
2. Metal desplegado : según Ventura Rodríguez, estos techos con metal desplegado importado de Francia , tenia la capacidad de reducir el uso de madera el cual era utilizado en casa y fabricas. Este metal se colocaba sobre vigueta de 30cm de peralte a distancia de tres metros , debajo venia la cimbra de madera sobre la cual se esparcía la mezcla de cemento y grava menuda y redonda y así este metal quedaba sumergido en el cemento.
3. Armadura: este tipo de cubierta se encuentra tanto en la nave principal como en la nave que va desde la calle norte hasta la calle 10 norte, es utilizada para soportar la cubierta inclinada a dos aguas.

CAPITULO 4
ANÁLISIS
PARA LA INTERVENCIÓN

CODIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA

CAPITULO 17

DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA

Artículo 1197.- Las intervenciones en los inmuebles comprendidos dentro de la Zona de Monumentos, estarán determinadas por el estado de deterioro que presenten y sus posibilidades de uso, mismas que serán supervisadas y aprobadas por la Dirección, dentro del ámbito de su competencia, con el objeto de conservarlos o recuperarlos con propuestas de actualización.

Artículo 1198.- En los inmuebles localizados en la Zona de Monumentos, a los que se refiere el artículo 1200, podrán autorizarse intervenciones dentro de los siguientes parámetros:

I. Intervención en fachadas

a) Podrán realizarse las siguientes obras o elementos en fachadas:

1. Los portones de acceso para vehículos podrán incluir una puerta proporción adaptada para el paso de peatones, en cualquiera de las hojas, las que serán de madera y diseño acorde.
2. Apertura de vanos cuando se trate de restablecer huecos cegados, cuando con base a la normativa de la Dirección, no altere la composición o la estructura de la fachada.
3. Los elementos de carpintería y herrería en los vanos como son puertas, ventanas, aparadores y cualquier otro elemento similar, deberán situarse a paño de muro de fachada.
4. Los balcones, pretilas, rejas, marqueterías, batientes de ventanas o cualquier otro elemento de su tipo, deberá basarse en estudio o proyecto en armonía, tanto con el edificio en el que va a situarse como en el conjunto de elementos similares que existen en los edificios históricos o ambientales de su campo visual.
5. La pintura de guardapolvos en fachadas deberá tener una altura no inferior a sesenta centímetros, ni superior a un metro veinte centímetros.
6. Colocación de rejas metálicas, siempre y cuando éstas se sitúen en el interior del edificio, a partir del paño interior del muro de la fachada.
7. Las vitrinas o elementos fijos para exposición de artículos. Para lo anterior, dichos elementos sólo podrán estar en el interior y en el acceso de las puertas existentes, sin ampliar claros o alterar características propias del edificio.

b) No se autorizan las siguientes obras o elementos en fachadas:

1. Añadir o adosarle elementos que no armonicen con las características originales del inmueble, o que alteren o desvirtúen al mismo, debiendo alinearse con la calle, y sin remetimientos en la esquina (ochavos o pancoupé).
2. Empleo de celosías de cualquier material, en balcones.
3. Volumen o instalación sobresaliente del paño de la fachada, ni volados o marquesinas en ningún nivel de la fachada.
4. Construcción de fachadas, portadas o elementos decorativos que se sobrepongan a edificios de valor histórico-artístico, que desvirtúen la composición o el carácter de los mismos.
5. Nuevas salidas o bajadas de agua pluvial, sean gárgolas, canales o tubos de lámina; y no deberán aparecer en fachadas elementos nuevos que alojen nuevas instalaciones, y no se permitirán las caídas libres a las calles.
6. Modificaciones, ampliaciones o aperturas de nuevos vanos, para ser utilizados como aparadores, vitrinas o nuevos accesos.
7. Construcción o modificación de vanos para que queden en posición horizontal, redondos, triangulares, poligonales o de otras formas que no guarden una proporción vertical con el inmueble.
8. En los edificios que se encuentran en el Decreto de la Zona de Monumentos no se permitirá tapiar los vanos originales de puertas y ventanas, ni el uso de recubrimientos que afecten al inmueble o la imagen urbana.
9. Construcción de fachadas en las que predominen los vanos sobre los macizos.
10. Colocación y uso de cortinas metálicas.
11. Utilizar hacia la vía pública vidrios reflejantes o de colores.
12. Hacer uso de cancelería o marcos de aluminio natural o dorado para instalar un aparador.
13. Dejar los muros hacia las colindancias sin aplanar ni pintar, cuando éstos sean visibles desde la vía pública.

II. Intervenciones en el interior del inmueble.

a) En las cubiertas podrán autorizarse las siguientes obras:

1. Cuando se trate de restaurarlas, se deberán respetar, en su forma, nivel y sistema constructivo, utilizando los elementos de refuerzo a consideración de la Dirección de Gestión.
2. Cubiertas y azoteas planas, con pendiente inferior al 5% y con pretilas rectas y horizontales, debiendo respetarse las bóvedas y cúpulas que se localizan en la construcción.

b) No es permisible realizar las siguientes obras en cubiertas:

1. Construcciones o instalaciones en azoteas que sean visibles desde la calle, tales como: jardineras, terrazas o balcones, instalaciones para tanques de gas, antenas, elementos emisores y receptores de centrales de radio, televisión o teléfono, jaulas para tendedores, cuartos de servicio, bodegas o cualquier elemento que altere el perfil de las fachadas, permitiéndose sólo cuando se encuentren fuera del campo visual del conjunto urbano, previa autorización de la Dirección.
2. Agregar otro nivel o cualquier tipo de construcciones en las azoteas, así como techar los patios con cubiertas no reversibles de manera parcial o total, o agregarentrepisos en alturas originales.

c) Podrán autorizarse las siguientes obras con relación a la proporción, reintegración y adecuación del inmueble:

1. Reparaciones o modificaciones tendientes a mejorar las condiciones de estabilidad, salubridad, ventilación y soleamiento existentes o tendientes a restablecer composiciones, distribuciones o estructuras arquitectónicas históricas que están deterioradas o alteradas.

CODIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA

CAPITULO 17

2. Construcción de un nivel adicional, en el caso de edificios de contexto urbano, excesivamente bajo con relación a las construcciones vecinas, lo cual se hará dentro de las limitaciones establecidas, según proyecto aprobado por la Dirección.

3. Eliminación de agregados o volúmenes de construcciones recientes sin valor histórico, cuando éstos alteran la estructura o la composición del inmueble de la Zona de Monumentos.

4. Proyecto elaborado por perito restaurador que armonice con el sitio urbano y el marco arquitectónico en el que se vaya a inscribir la nueva construcción, el cual deberá contar con un estudio de la relación entre vanos y macizos, relieves y claroscuros, colores, texturas y materiales de entorno arquitectónico y urbano.

5. Proyectos arquitectónicos para obras de restauración o adecuación que respeten, rescaten y revaloren las características históricas y artísticas de los inmuebles.

6. En caso de ser necesario la realización de obras de excavación en predios dentro de la zona, deberá contarse previamente con la autorización del INAH, con el fin de que éste realice los estudios e investigaciones correspondientes, y con base en los resultados y materiales obtenidos, se determine lo conducente.

d) No es permisible realizar Proyectos de restauración o adecuación, cuando causen alteraciones que afectan las buenas condiciones de salubridad, ventilación y soleamiento existentes, o se afecten composiciones, distribuciones o la

estabilidad de las estructuras arquitectónicas históricas.

e) Podrán autorizarse las siguientes obras en los elementos de paramentos, recubrimientos y pisos:

1. Consolidación o la operación que la Dirección considere adecuada, en el caso de aplanados o fragmentos dañados o desprendidos de los paramentos.

2. La limpieza de los paramentos de cantería y los elementos de recubrimiento tradicionales de la arquitectura poblana, tales como azulejo, ladrillo o estuco, con cepillo de raíz y lavado de agua y jabón neutro no iónico.

3. Sustitución de sillares por piezas nuevas de tonalidad y grano equivalentes a las demás piezas, en caso de encontrarse piezas de cantería muy dañadas y en un estado de degradación, que ponga en riesgo la estabilidad estructural de la construcción.

4. Consolidación, o en su caso sustitución de piezas de cantería pintada, decorada, o especialmente trabajadas, previa la presentación de un estudio especial, para su autorización correspondiente.

5. Consolidación o la operación que la Dirección de Desarrollo Urbano considere adecuada, en el caso de aplanados o fragmentos dañados o desprendidos de los paramentos.

6. Reposición de aplanados en paños de muro, en donde existían y fueron retirados; los aplanados en sus distintas capas, deberán hacerse con mezclas de cal y arena fina, no con cemento, y deberán hacerse con llana de madera, evitando las superficies acabadas a plomo y regla, acordes a las características del contexto y fisonomía urbana.

f) No se autoriza la realización de obras en los elementos de paramentos, recubrimientos y pisos, en los siguientes casos:

1. Limpieza de los paramentos de cantería y los elementos de recubrimientos tradicionales de la arquitectura poblana, azulejo, ladrillo y estuco, con cepillo de cerdas metálicas, cincel o martelina, mollejo o cualquier medio abrasivo que destruya la capa intemperizada (pátina) del material.

2. Sustitución de aplanados antiguos, tengan o no elementos decorativos, independientemente del material sobre el que se encuentren.

3. Los revestimientos de materiales vidriados, metálicos, cemento, plástico, piedra laminada, ni de otros materiales incongruentes con el carácter histórico de la zona de monumentos.

g) El escombro, producto de las obras que se realicen en la Zona de Monumentos, deberá retirarse de la vía pública en un plazo no mayor a 48 horas a partir del momento de la notificación de retiro del mismo.

Artículo 1199.- Las modificaciones al medio urbano de la Zona de Monumentos deberán siempre observar y cumplir con los siguientes objetivos:

a) Integrar el aspecto o fisonomía externa de las edificaciones que no armonizan.

b) Actualizar su carácter arquitectónico y urbano.

c) Promover la conservación de la traza original.

d) Dotación del equipamiento e infraestructura necesarios para lograr la recuperación e imagen urbana de la Zona de Monumentos.

DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES, VOLÚMENES Y ALINEAMIENTOS

Artículo 1200. No podrá realizarse dentro de la Zona de Monumentos ninguna obra nueva, arquitectónica o urbana sin la debida autorización del INAH y de la Dirección, debiendo además observarse lo siguiente:

I. La traza urbana no debe ser alterada, por nuevas edificaciones, por nuevas vialidades, y por ningún motivo se alterará la traza original de la ciudad, salvo en los casos en que se recupere la misma. Toda obra pública o privada que incida en cualquiera de los componentes de la fisonomía urbana, deberá dejarlos en buen estado y libres de escombro; para tal efecto se observará lo siguiente:

a) La Dirección, podrá requerir o autorizar que se realicen construcciones o bardas con el fin de restituir alineamientos de la traza histórica que haya sido modificada.

CODIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA

CAPITULO 17

b) Se restituirá hasta donde sea posible el espacio libre destinado a patios, jardines o huertos, en el interior de los edificios y predios.

c) Las nuevas construcciones deberán sujetarse a los alineamientos de la traza original, conservando el paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio libre entre construcciones colindantes, de acuerdo a lo estipulado en el presente Capítulo de Construcciones.

d) Los alineamientos se expedirán tomando en consideración lo anterior y apegándose a lo dispuesto en el presente Capítulo de Construcciones.

e) Todo inmueble considerado como equipamiento urbano en el Plan de Desarrollo Urbano se presumirá, salvo prueba en contrario que es de propiedad del Municipio de Puebla

No se considera que se altera la traza urbana, cuando se realicen construcciones subterráneas nuevas de equipamiento urbano u obras para recuperar vestigios históricos o arqueológicos subyacentes.

II. Respecto al proyecto y obra arquitectónica:

a) Los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales, así como la construcción de los mismos, se regirán por el presente Capítulo de Construcciones, en todo lo que no se oponga a lo prescrito en el presente documento.

b) Los nuevos volúmenes que se construyan dentro del perímetro de la Zona de Monumentos, deberán ser de altura y proporciones armónicas al promedio de altura de los edificios históricos civiles existentes.

c) La arquitectura de integración buscará una mayor armonía y diálogo formal con el conjunto, sin negar la contemporaneidad de la nueva intervención, tanto de la obra de conservación, como de la nueva arquitectura.

d) Cuando la nueva construcción se inscriba dentro del campo visual de algún monumento, el nuevo edificio deberá someterse a la supervisión y autorización de la Dirección. La altura de las nuevas edificaciones no deberá alterar el perfil o silueta del paisaje urbano de la Zona de Monumentos.

e) Las cubiertas y azoteas deberán ser planas, con una pendiente inferior al 5%, y con el pretil horizontal y recto, en el caso de cúpulas y bóvedas, la pendiente podrá ser mayor.

f) En el caso de los predios ya ocupados por alguna construcción o baldíos en los que se vaya a edificar, se deberá conservar al menos 25% del área libre, y en la fachada deberá quedar una proporción mínima de uno a tres, en su relación vano macizo.

g) La relación de entresijos entre la obra nueva y los monumentos o inmuebles del entorno deberá ser semejante.

h) En el área de uso determinada en los planos autorizados por la Dirección, deberá conservar al menos un 40% del área ajardinada.

i) La relación entre vanos y macizos para propuestas de obra nueva será la que predomine en las fachadas de las construcciones históricas de esa calle, y los vanos deberán ser de proporción vertical, excluyéndose las ventanas tipo tronera con mixtilíneas.

j) Se autorizará para el acceso de los vehículos, en las nuevas construcciones, un solo portón, de no más de dos metros ochenta centímetros de ancho, y su altura deberá ser por lo menos igual a los cerramientos de las ventanas, y no deberá sobrepasar los cerramientos de los portones de los edificios históricos vecinos. Para predios de más de veinte metros de frente, podrán autorizarse dos portones separados, previa autorización del INAH y la Dirección.

k) En el caso de inmuebles específicamente dedicados a estacionamientos, se podrán autorizar dos vanos para acceso y salida de vehículos, de no más de dos

metros ochenta centímetros de ancho, en función de cada proyecto, en particular predominando el macizo sobre el vano.

l) Se autorizarán demoliciones de edificios contemporáneos construidos con sistemas modernos, cuando existan estudios integrales que definan el destino del espacio en cuestión, así como la solución formal y su integración con el contexto.

m) Se autorizará la construcción de obra nueva en áreas adyacentes a los inmuebles señalados en el artículo 1188, cuando éstas se propongan como elementos que se integran a la unidad de su entorno.

n) Las fachadas de las nuevas edificaciones deberán ser proyectadas tomando en consideración el contexto, en algunos casos se requerirá un estudio específico en el cual los volúmenes deberán armonizar con la arquitectura del entorno.

o) El criterio respecto a la volumetría será el que permita una configuración urbana homogénea, en concordancia con los edificios existentes.

p) Los edificios nuevos ya realizados, de altura superior al promedio de los existentes en la Zona de Monumentos, no justificarán la solicitud de levantar edificios de altura superior al promedio existente, sujetándose a revisión de la Dirección.

q) Se podrán construir niveles Adicionales en edificios contemporáneos siempre y cuando la altura resultante no rebase a la de los monumentos o edificios ni la del perfil general del entorno.

r) No se deberán introducir elementos arquitectónicos fuera de escala, que perturben monumentos o ambientes monumentales.

s) No se autorizan nuevos volados, marquesinas o toldos fijos en planta baja.

t) Las cornisas, balcones y rejas de ventanas no deberán sobresalir del paño de fachada más de treinta centímetros en planta baja, y más de sesenta centímetros en niveles superiores.

u) Las instalaciones y los servicios deberán quedar ocultos desde cualquier ángulo visual del entorno.

CODIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA

CAPITULO 17

PROYECTO ARQUITECTONICO

EDIFICIOS PARA CASA HABITACIÓN

Artículo 766.- En los edificios destinados a habitación, se deberán dejar ciertas superficies libres o patios, destinados a proporcionar luz y ventilación, a partir del nivel en que se desplanten los pisos, pasillos, corredores o escaleras.

a) La puerta de acceso así como las interiores tendrán un ancho no menor de 90 cm. y en caso de puertas dobles, cada hoja deberá tener esta dimensión.

b). En el acceso al conjunto habitacional o edificio, así como todo el trayecto hasta la vivienda, deberán contar con las rampas necesarias para salvar desniveles, las que no tendrán una pendiente mayor al ocho por ciento.

Artículo 767.- La dimensión mínima de una pieza habitable será de 9.00 m² y considerando un lado mínimo de 2.70 metros a paños interiores y una altura mínima de 2.30 metros.

Artículo 768.- Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable, con sus servicios de cocina y baño.

Artículo 769.- Todas las piezas habitables en todos los pisos, deben tener iluminación y ventilación por medio de vanos que darán directamente a patios o a la vía pública. La superficie total de ventanas, libre de toda obstrucción para cada pieza, será por lo menos igual a un octavo de la superficie del piso, y la superficie libre para ventilación deberá ser cuando menos de un veinticuatroavo de la superficie de la pieza.

Artículo 770.- Los edificios de habitación, deberán estar provistos de iluminación artificial que dé cuando menos las cantidades mínimas que fije la normatividad vigente en la materia.

Artículo 771.- Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas a pasillo o a corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras. El ancho de pasillos o corredores nunca será menor de 1.20 m y cuando haya barandales éstos deberán tener una altura mínima de 90 cm.

Artículo 773.- Las cocinas y baños deberán obtener luz y ventilación directamente de los patios o de la vía pública por medio de vanos, con una superficie no menor de un octavo del área de las piezas.

Artículo 774.- Las viviendas de un edificio deben contar con sus servicios de baño, lavabo, inodoro y fregadero.

Artículo 776.- ESTACIONAMIENTOS: La previsión de estacionamientos en los edificios para habitación se aplicará de la siguiente manera:

USO DE SUELO NO. CAJONES

POR VIVIENDA

1. HABITACIÓN

1.1 HABITACIÓN UNIFAMILIAR

Hasta 130m ²	1 cajón
De 130 a 280m ²	2 cajones
Más de 280m ²	3 cajones

CENTROS DE REUNIÓN

Artículo 826.- Los centros de reunión contarán al menos con dos núcleos de sanitarios, uno para hombres y otro para mujeres y se calcularán en el área de hombres a razón de tres inodoros, cinco mingitorios y un lavabo por cada 20 concurrentes y en el área de mujeres a razón de seis inodoros y dos lavabos por la misma cantidad de asistentes.

Artículo 829.- ESTACIONAMIENTOS: La previsión de estacionamientos para los centros de reunión, se aplicará de acuerdo a la capacidad del inmueble previamente especificado en el artículo 822.

Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafeterías, salones de fiestas, con cupo superior de 40 personas 1 por cada 6 personas

Se destinará un cajón de estacionamiento para personas con discapacidad con dimensiones de 3.60 x 6.20 metros a razón de uno por cada veinticinco o fracción.

ÁREAS VERDES

Artículo 851.- Cuando en un lote exista una superficie destinada para áreas verdes entre arroyo y banqueta o entre la banqueta y el lote, únicamente en el área de entrada peatonal y vehicular se permitirá el pavimento y se respetará esta área como tal, así como también cuando se requiera utilizar una área verde para acceso peatonal o vehicular, se deberá solicitar el permiso correspondiente a la Dirección quien lo autorizará o negará en términos del presente Capítulo.

Artículo 852.- Para el caso de que, de acuerdo al proyecto de construcción, sea necesario derribar un árbol de la vía pública, deberá solicitarse el permiso a la Subdirección de Ecología, quien especificará el lugar de reposición del árbol o árboles de que se trate en el lugar que se designe.

Artículo 853.- Tratándose de conjuntos habitacionales, los mismos deberán dotar de área verde sembrada, cuando menos, con pasto conforme lo señale la normativa aplicable vigente.



Diagrama4. Deterioros del inmueble en planta. Basado e el plano realizado por Keren-Hapuc en "Vivienda Tipo Loft" Tesis de Licenciatura, BUAP.

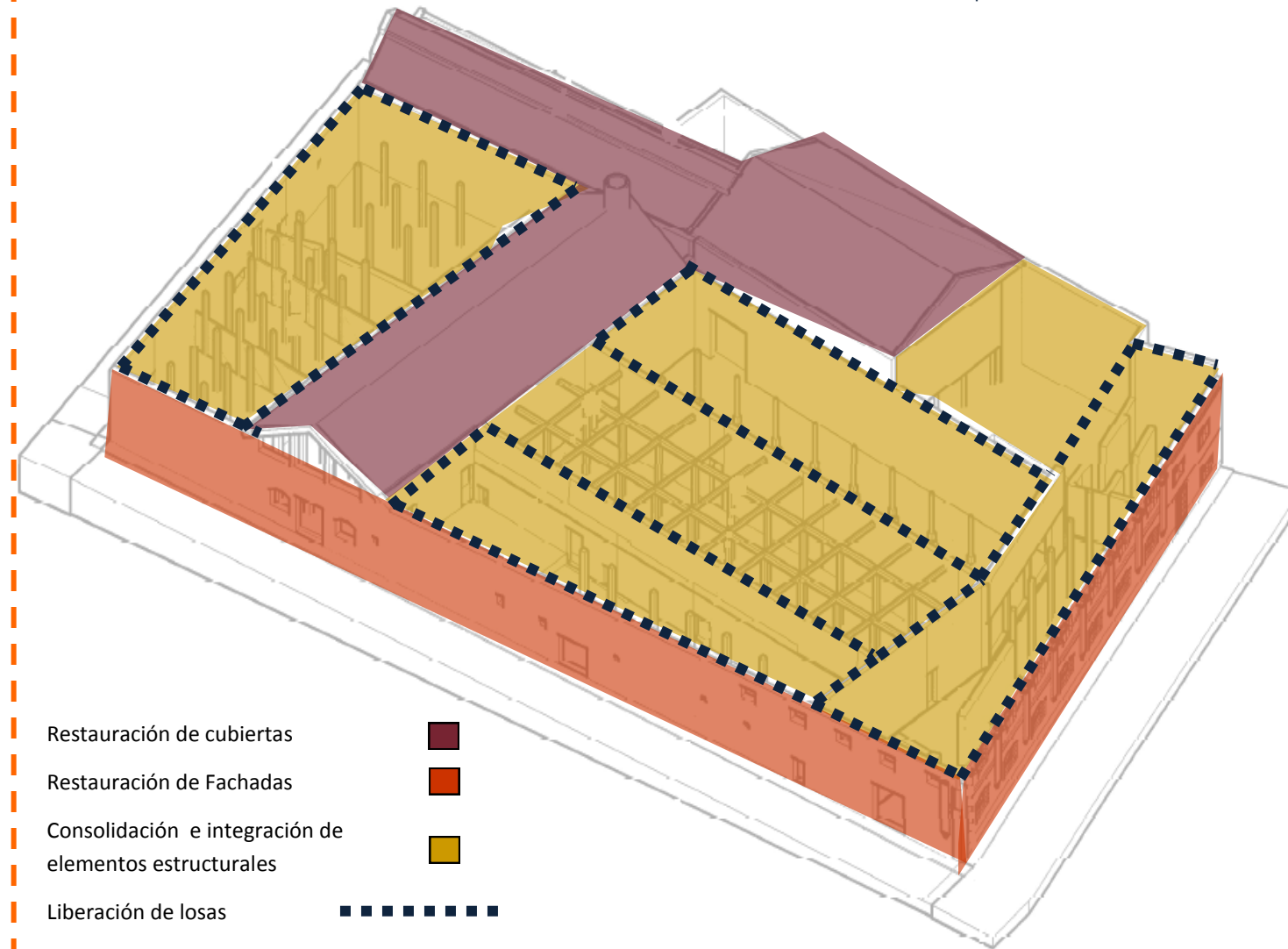


Diagrama4. Criterios de intervención. Realizado por la autora.

4.2.1 Criterios de Intervención : Planta

Como hemos visto el edificio se encuentra abandonado y en un estado de deterioro crítico. Para este proyecto se tiene en mente preservar el carácter arquitectónico del edificio, y recuperar la mayoría de elementos estructurales y arquitectónicos rescatar la mayoría del conjunto de columnas de esta fábrica como evidencia.

Según los análisis que se han hecho en capítulos anteriores, se ha observado que el inmueble se encuentra subdividido por muros de carga, que crean las distintas naves existentes. Estos muros son los que determinaran los espacios del nuevo proyecto; así que, se consolidaran y restauraran, para resarcir el deterioro que han sufrido, así como también se crearan vanos para las nuevas áreas del proyecto.

Como se ha observado anteriormente, algunos de los espacios del inmueble están conformados por columnas de concreto, mientras que otros se forman por columnas de acero. Estas columnas presentan un estado de deterioro, algunas oxidadas mientras que otras han sufrido alteraciones, con concreto para poder ser reforzadas y obtener mayor resistencia. Se tiene pensado rescatar la mayoría de columnas de esta fabrica, ya que estas serán la evidencia del tipo de construcción en el que se encontrara el nuevo usuario.

En cuanto al mal estado en que se encuentran las losas y cubiertas, es necesario reducir los riesgos de colapso en estas, por tanto la alternativa es la liberación de estos elementos, para ser sustituidos por losa cero, que será el sistema que se utilizara para el nuevo proyecto. Se restauraran las cubiertas de la nave que va desde la 12 norte hasta la 10 norte, así como la cubierta de la nave principal, como alternativa serán sustituidas por lamina transparente de policarbonato.

1.8 Conclusión del Capítulo 4

En el campo del diseño interior y la restauración de edificios históricos, los profesionales tienen un acercamiento al objeto arquitectónico y entienden las condiciones en las que éste se encuentra para intervenirlo y proyectar contemplando sus condiciones.

El análisis de edificios es fundamental en el proceso del diseño cuando se trabaja sobre espacios construidos con características funcionales, formales y constructivas propias.

Durante años el análisis ha sido trabajado de forma intuitiva sin instrumentos que guíen metodológicamente un proceso de análisis.

CAPITULO 5

ANÁLISIS PARA LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

5.1 Perfil de Usuario

Para definir el perfil de usuario, tomaremos en cuenta que la propuesta es para la Cd. De Puebla, por tanto recurriremos a censos y estadísticas, para así, basarnos en los porcentajes máximos, y DEFINIR el tipo de usuario, la ocupación, el sexo y la edad, para ser tomados en cuenta en el proyecto de rehabilitación y cubrir las necesidades requeridas.

Según la Subsecretaría de Empleo y Productividad Laboral, en su información laboral, para el cuarto trimestre 2014 para el Estado de Puebla, se puede observar la distribución económica de una población total de 6,155,253 habitantes, donde existe una población menor a los 15 años de 1, 828,039 habitantes; mientras que la población en edad de trabajar de 15 años o más es de 4,327,214 habitantes, de los cuales la esta población se puede dividir en : Población económicamente activa con una cifra de 2,631,791 y Población Económicamente inactiva con 1,695,423.

Dentro de la Población económicamente activa, encontramos a los ocupados que se subdividen en: Asalariados (1,494,463), Trabajadores por cuenta propia (646,267), empleadores(116,964), sin pago y otros (284,055), los cuales suman una población de 2,541,749.

Dentro de los ocupados por nivel de ingreso podemos encontrar las siguientes cifras: Mas de 2 a 5 S.M (18,289,158), de 1 a 2 S.M (12,672,120), menos de 1 S.M (6,078,468), no especificado (5,835,584) no recibe ingresos (3,672,157), mas de 5 a 10 S.M (2,645,344) y Mas de 10 S.M (5,835,584)

En porcentaje en cuanto a ocupados por grupos de edad se menciona que el 42% es de entre 30 a 49 años de edad, seguido por el 26% de 20 a 29 años, mientras que el 12% va de los 14 a 19 años, para la edad de 50 a 59 años obtiene un 10% y por ultimo el 9% para 60 años y más.

También se encuentra los ocupados por nivel de educación: 24,054,613 para secundaria y media superior, para nivel de estudio de primaria encontramos 14,268,135, mientras que para nivel superior encontramos 9,381,563 ; sin instrucción, 2,088,860 y por ultimo el no especificado con 30,627.

Información recuperada de Información laboral de la Subsecretaría de Empleo y Productividad Laboral, Febrero 2015

Conforme el censo realizado por el INEGI en 2010, en la entidad hay 1,373,772 hogares. Estos están conformados por personas que pueden ser o no familiares, que comparten la misma vivienda y se sostienen de un gasto común.

De estos hogares encontramos que 348,045 hogares tienen una jefatura femenina, los cuales representan un 25%, el 75% con 1,025,727 hogares, donde se tiene la jefatura masculina, es decir, son dirigidos por un hombre.

En cuanto a tipo de hogares encontramos: el 63.4% el tipo nuclear, donde se puede componer por el papa, la mama y los hijos, el papa o la mama y los hijos o simplemente un pareja sin hijos. El tipo de hogar ampliado con el 26.2%, que esta compuesto por un hogar nuclear mas otros parientes, el 7.8% es para el unipersonal; mientras que para el compuesto, que es un hogar nuclear o ampliado, mas personas sin parentesco con el jefe de hogar; seguido por el 0.4% que pertenece al corresidente donde viven dos o mas personas sin relación de parentesco.

Por tanto con los datos antes mencionados, se puede tener mas claro un perfil de usuario; ya que según los porcentajes dentro de los ocupados por nivel de educación encontramos que los porcentajes mas altos son para secundaria, media superior y primaria, lo cual hace que se vea reflejado en los niveles de ingreso que en promedio van de 1 a 5 salarios mínimos, esto a su vez repercute en el nivel socioeconómico y por tanto en su poder adquisitivo.

También se logra observar que la gran mayoría son asalariados de entre 20 a 49 años de edad, una edad adulta reproductiva; en la actualidad las parejas deciden el numero de hijos de acuerdo a su nivel de ingreso, por tanto varias familias se encuentran formadas por los padres y entre 1 a 3 hijos máximo. Así que podemos decir que nuestro usuario tendrá un tipo de hogar nuclear considerando a los padres y dos hijos, con jefe de hogar asalariado con un ingreso de 1 a 5 salarios mínimos, lo cual lo coloca en una clase social de media a pobre. Donde según la AMAI por su clasificación serian:

Nivel C— con ingreso o nivel de vida medio, el jefe de familia de estos hogares normalmente tiene un nivel educativo de preparatoria y algunas veces de secundaria. La ocupación del jefe de familia destaca pequeños comerciantes, empleados de gobierno, vendedores, maestros de escuela, técnico y obreros calificados. En cuanto a su perfil de hogar, encontramos que son casa o departamento propio o rentado que en promedio cuenta con 4 habitaciones y un baño completo. Dentro de los artículos que posee encontramos al menos un automóvil, no de modelo reciente, austero y regularmente para uso de toda la familia.

Nivel D+— con ingreso o nivel de vida ligeramente por debajo del nivel medio, el jefe de familia de estos hogares normalmente tiene un nivel educativo de secundaria o primaria completa. La ocupación del jefe de familia destaca taxistas propietarios del auto, comerciantes fijos o ambulantes, mensajeros, cobradores, obreros. En cuanto a su perfil de hogar, encontramos que la mayoría cuenta con casa propia aunque otros rentan el inmueble cuentan en promedio con 3 o más habitaciones en el hogar y un baño completo. En estos hogares uno de cada cuatro posee un automóvil, por lo que en su mayoría utilizan el transporte público para desplazarse.

Nivel D— con ingreso o nivel de vida austero y bajos ingresos, el jefe de familia de estos hogares normalmente tiene un nivel educativo de primaria completa. La ocupación del jefe de familia destaca obreros, empleados de mantenimiento, empleados de mostrador, choferes públicos, comerciantes, etc. Los hogares de este nivel son propios o rentados cuentan por lo menos con 2 habitaciones y un baño completo. En estos hogares suelen desplazarse por medio del transporte público, y si es que llegaran a adquirir un auto es de varios años de uso. (PROF.JULIO CARRETO. En línea .Mexico. Fecha de consulta: 09-03-2014. Disponible en: <http://profecarreto.blogspot.mx/2009/08/niveles-socioeconomicos-de-mexico-segun.html>)

En conclusión nuestro perfil de usuario se encuentra en promedio dentro de las dos últimas clasificaciones, conforme los datos antes mencionados.

5.2 Tipo de Vivienda

Para poder definir el tipo de vivienda tomaremos como base el problema de déficit de vivienda en la ciudad de Puebla.

De acuerdo con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal, durante los últimos dos años, la demanda de vivienda en el estado de Puebla, creció un 12% al pasar de 45 mil 229 en 2010 a 50 mil 596 casas en 2012.

Puebla se posicionó con el 4.2 por ciento de la demanda nacional de vivienda, quedando en un segundo bloque que comprende ocho estados que concentraron el 28.1 por ciento de la demanda de viviendas en el año que concluyó, la cual fue de un millón 142 mil 265 a nivel nacional.

(UNION PUEBLA. En línea .Mexico. Fecha de consulta: 05-03-2014. Disponible en: <http://www.unionpuebla.mx/articulo/2014/06/28/infraestructura/puebla/demanda-de-vivienda-en-puebla-de-las-mas-altas-en-el-pais>)

Según datos del INFONAVIT la vivienda tipo popular cuyo valor no excede a los 118 VSM, lo que equivale a más de 223 mil pesos ,es la mas solicitada, y esto se puede justificar, ya que los créditos en cualquier institución destinados a la vivienda van de la mano con el ingreso mensual.

Cabe mencionar que la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos publicó en el Diario Oficial de la Federación el salario mínimo para el Estado de Puebla para el 2015, según la área geográfica, que en este caso Puebla pertenece al área geográfica "B", es de 66.45 pesos

Según el INFONAVIT la clasificación del tipo de vivienda de acuerdo a su costo en base al salario mínimo :

a.-Vivienda Económica: aquella cuyo valor de venta, no exceda de multiplicar 117.0631 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal

b.- Vivienda Tradicional de Bajos Ingresos: Aquella que va dirigida a los trabajadores que ganan hasta 3.9 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, cuyo valor supera al de la vivienda económica y que no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 300 el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

c.- Vivienda Tradicional: aquella cuyo valor de venta y/o avalúo al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 300 el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, previo acuerdo del Cabildo Municipal correspondiente, tomando en consideración el presupuesto de egresos asignado.

d.- Vivienda Cofinavit Aquella en la que se otorgan créditos a los derechohabientes del INFONAVIT en cofinanciamiento con Entidades Financieras.

Según la CONAVI la clasificación al tipo de vivienda de acuerdo a su costo en base al salario mínimo y metros cuadrados es la siguiente:

Donde la vivienda tipo económica, popular y tradicional, son comúnmente llamadas de interés Social.

Tabla 301.2 Clasificación de la vivienda por precio promedio

Promedios	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
Superficie construida promedio	30 m2	42.5 m2	62.5 m2	97.5 m2	145 m2	225 m2
Costo promedio:						
Veces Salario Mínimo Mensual del D.F (VSMMDF)	Hasta 118	De 118.1 a 200	De 200.1 a 350	De 350.1 a 750	De 750.1 a 1,500	Mayor de 1,500
Número de cuartos	Baño Cocina Área de usos múltiples	Baño Cocina Estancia-comedor De 1 a 2 recámaras	Baño Cocina Estancia-comedor De 2 a 3 recámaras	Baño ½ baño Cocina Sala Comedor De 2 a 3 recámaras Cuarto de servicio	De 3 a 5 baños Cocina Sala Comedor De 3 a 4 recámaras Cuarto de Servicio Sala familiar	De 3 a 5 baños Cocina Sala Comedor De 3 a más recámaras De 1 a 2 cuartos de servicios Sala familiar



Ilustración 13. Vivienda de Interés Social , en Los Héroes ,Puebla, Grupo SADASI. Fuente: <http://www.sadasi.com/images/sadasi-4.jpg>



Ilustración 3. Prolongación del Anillo Periférico Norte San Francisco Ocotlán, Puebla, Casas Geo. Fuente: http://www.casasgeo.com/contenido/Puebla/Rincon_De_Las_Salinas/galeria/pue_Rincon_De_Las_Salinas_1130.jpg

De acuerdo con datos oficiales de la delegación del Instituto Nacional de Fomento a la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), en Puebla únicamente obtiene una casa habitación una de cada 10 personas que solicitan un crédito. El organismo consideró que ello se debe a la falta de reservas territoriales para construir nuevos desarrollos inmobiliarios

Sin embargo, a pesar de la demanda , las construcción de vivienda en la ciudad de Puebla no logra alcanzar los estándares mínimos en calidad en servicios. Al ser la vivienda de interés social la mas solicitada, es en esta donde se podrían mencionar los mayores problemas, tales como:

- Los nuevos conjuntos habitacionales se encuentran en las periferias de las manchas urbanas, lo que trae como consecuencia la falta de servicios y transporte.
- No se cuenta con áreas verdes, de recreación y ocio, dentro ni cerca de estos conjuntos.
- Los materiales utilizados para su construcción son de baja calidad.

En conclusión, como nuestra vivienda será edificada en la CD. de Puebla , tomaremos como referente el análisis hecho para el usuario, que este se encuentra en un nivel de vida ligeramente por debajo del medio , esto determinado por su ingreso económico, lo cual también determina nuestro tipo de vivienda.

Ya que como se dijo en el perfil del usuario, dentro de los ocupados por nivel de ingreso podemos encontrar en mayor porcentaje con un 33.23% un ingreso de 2 a 5 S.M y con el 23.03% un ingreso de 1 a 2 S.M.

Sumado a esto la clasificación de vivienda, según el INFONAVIT y la CONAVI tendríamos que: Salario mínimo para Puebla 66.45 pesos, por 30.4, nos da un resultado de : 2020.08 salario mínimo mensual y como en promedio tenemos un ingreso de 2 a 4 Salarios mínimos mensuales, nuestra vivienda se ubicara dentro de la vivienda tradicional.

Este tipo de vivienda según la CONAVI va desde los 62.5 m2 hasta los 97.5 m2 de construcción y cuenta con Baño completo, cocina, Estancia-Comedor , y de 2 a 3 recamaras.

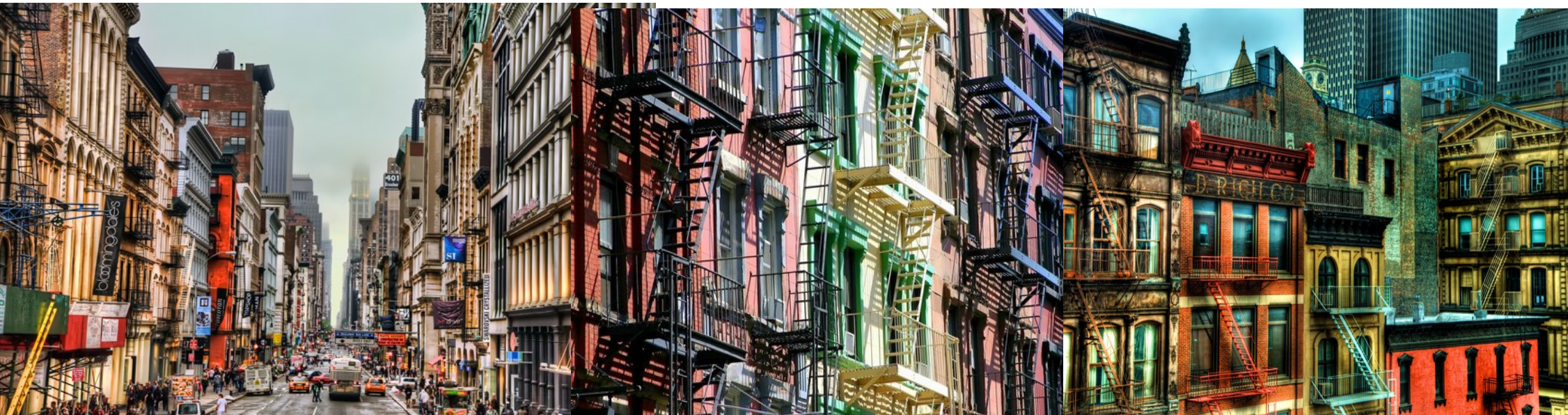


Ilustración 14. Barrio de SoHo. Fuente: <http://elektrodaily.com/the-chainsmokers-new-yorks-finest/the-shopping-district-in-soho-new-york-city>

Ilustración 15. Barrio de SoHo http://4.bp.blogspot.com/x0_2kKM2hIE/T5yEsvZ3FJI/AAAAAAAAALs/Y97JrSIO1v0/s640/soho-nyc.jpg

Ilustración 16. Barrio de Tribeca. Fuente: http://www.joeyblsphotography.com/wp-content/uploads/2011/09/Old-Tribeca-Buildings-NY_700.jpg

5.3 Estilo: Vivienda Tipo Loft

Se podría decir que la historia de los lofts surge en Nueva York en los años 40. Donde estudiantes y artistas, por la falta de solvencia económica no podían pagar las elevadas rentas de los pisos de alquileres, además de que por su estilo de vida requerían superficies amplias para distribuir sus obras; por tanto ocupan clandestinamente los edificios de los barrios industriales de Tribeca, el Soho y el Barrio oeste. Por tanto las características principales para que estos lugares se convirtieran en una opción eran principalmente la renta baja, el espacio y la luz, que cubrían las principales necesidades de estos usuarios y que terminan acogiendo movimientos bohemios y de vanguardia como el Pop Art y el expresionismo.

Cabe mencionar que el loft surge como una reacción de protesta en contra de los cambios económicos y sociales que surgen al transformarse el distrito de SoHo en el de New York City Planning Comisión, puesto que con este cambio se tenía planeado derribar series enteras de edificios para construir una nueva autopista. (MARCUS F. y MARK I., 2000: 7.)

Para la década de los 70 este movimiento llega a París y Londres, pero sucede que este estilo es adoptado por gente con distintos y mejores ingresos que los que originaron el movimiento. A principios de los 90, España se ve contagiada, y es en Barcelona donde se utilizan espacios fabriles como vivienda.

Sin embargo, a pesar de que es un estilo muy utilizado en las grandes ciudades, en otras es prácticamente inexistente. En el caso de América Latina, el país relevante por el uso de este estilo es Argentina donde este movimiento ha ido creciendo, mientras que México la demanda de lofts ha crecido lentamente.

Hoy en día, el término loft se ha extendido a inmuebles que reúnen unas características concretas como son: espacios diáfanos, techos altos, grandes ventanales y materiales propios de construcción. (LETICIA A. CISNEROS, 2008: 2)



Ilustración 18. Loft diseño industrial. Fuente: <http://www.milideas.net/wp-content/uploads/cocina-vintage-loft.jpg>

El loft se caracteriza por grandes superficies sin divisiones, donde la luz es el principal protagonista y destacado aspecto fabril. Ya que el loft necesita de espacios amplios, las áreas de viejas fábricas o galpones son perfectos para la instalación de estos. Como se dijo anteriormente se destaca por la ausencia de divisiones, con las zonas comunes conectadas entre sí, aunque podrían haber zonas más privadas y separadas del resto. El espacio vacío constituye un elemento importante.



Ilustración 17. Loft Edmonds & Lee en San Francisco. Fuente: <http://israelreal.com/hogaresfrescosblog/glorious-san-francisco-loft-1.jpg>

Otra característica típica es el uso de dos plantas o entresijos que, aunque comunicados, separan el área pública que comprende el vestíbulo, la estancia, el comedor y cocina, que se ubican en la planta baja, del área íntima, los dormitorios, el estudio u otras habitaciones complementarias, que se encuentran en planta alta. Es usual que la unión de estas plantas sea por medio de escaleras de importante peso decorativo. La integración visual de todo ese gran espacio es de suma importancia, utilizando los pisos, paredes, materiales y colores para lograr uniformidad.

Materiales

La elección de estos materiales se debe a que se desea principalmente lograr cierto aspecto industrial o fabril, por tanto entre los materiales mas característicos podemos encontrar el ladrillo, el concreto, el metal , el plástico entre otros. En cuanto a nuestro proyecto decidimos conservar los elementos estructurales originales como columnas, muros, vigas, etc. e incorporarlos al diseño.

Decoración

En apariencia la decoración de un loft es fría ,por tanto se busca lograr este tipo de sensación con la combinación de objetos y colores junto con los materiales empleados , sumado a esto el elemento principal: el espacio, así que se utilizaran colores, elementos y materiales que respeten y no invadan este espacio principal. Para reforzar el concepto de loft , se debe crear ambientes despejados y con colores claros.

Colores

Como se menciona anteriormente , los colores utilizados en este tipo de estilo generalmente suelen ser fríos, que atendiendo a la psicología del color se suelen asociar a determinados conceptos como por ejemplo: Serenidad, Amplitud, Pasividad, Lejanía, Frescura, Sensación de frío , también se dice que este tipo de tonalidades provocan efectos psicológicos en las personas donde evocan, tranquilidad, calma, tristeza, soledad y paz interior. Los colores fríos en matices claros expresan delicadeza, frescura, expansión, descanso, soledad, esperanza y paz y en los matices oscuros con predominio de azul, melancolía, reserva, misterio, depresión y pesadez.

Iluminación

Por el elemento principal , el espacio , la luz es elemental en este tipo de estilo , es por eso que se recurre a grandes ventanales y dobles alturas, para que de esta manera se permita un acceso importante de luz. Como en todo espacio es importante una buena iluminación artificial, donde surge la posibilidad de dejar estas instalaciones a la vista , además de que permite una mayor flexibilidad , son parte de la decoración de estos espacios .



Ilustración 18 . Uso de materiales en loft. Fuente: http://www.marchicucine.it/produzione/loft/img/marchi-loft_07.jpg Ilustración 19 . Iluminación natural y artificial en loft. Fuente: http://m1.paperblog.com/i/281/2818528/un-loft-industrial-vintage-un-garaje-amsterda-L_Tu9vT.jpeg Ilustración 20 . Combinación de colores fríos y calidos. Fuente: <http://www.global-projects.es/blog/wp-content/uploads/2012/12/industrial-loft-design-ideas.jpg>

Por tanto para el área de viviendas que se contempla dentro del proyecto, se propone un estilo tipo loft. A pesar de que los metros cuadrados no serán del tamaño de una vivienda residencial, por lo mencionado en el perfil e usuario y tipo de vivienda, los elementos estructurales de la Ex fabrica La Esperanza crearan un ambiente mas fabril e industrial.

Se pretende que dentro de los 90 m2 de vivienda, se cree la sensación de estar en un espacio mas holgado y abierto a lo que es en realidad, esto debido a la doble altura en el área de Estancia-comedor y agregándole ventanas de mayores dimensiones que las ventanas tradicionales, lo que también dejara entrar bastante luz , reforzando asi la sensación de un ambiente espacioso.

A pesar de que se dará una propuesta arquitectónica para la disposición de los espacios dentro de la vivienda, con este estilo se pretende que los usuarios tengan una ventaja mas , ya que ellos pueden decidir que espacio darle a cada cosa, según la actividad que se requiera realizar, ya que el único espacio definido o delimitado por muros será el baño completo en planta baja.

Se propone en planta baja, el baño completo, la cocina, un cuarto de lavado, la estancia y el comedor, estos dos últimos separados por una escalera, que mas que un elemento estructural, será un elemento decorativo y de división entre los espacios. En planta alta, utilizando los muros y el entepiso creado por el baño, se contemplan dos recamaras que podrán tener una vista ya sea al comedor o la estancia.

Para sacar mayor provecho a este espacio el usuario puede agregar mamparas o cortinas, para determinar áreas, asi como también se dejara la área de doble altura, para una posible ampliación en planta alta, donde se podría agregar, recamaras o salas de TV, y tendrá la opción de cubrir toda el área libre o solo una parte según lo que requiera.

Tomando en cuenta que estas viviendas no serán ocupadas solo por parejas, si no también por familias, es necesario contemplar, la privacidad, como se dijo anteriormente, los loft se caracterizan por tener las mínimas divisiones, nos basaremos en ese estilo, pero recordando que estos espacios no serán habitados por una sola persona, así que en planta alta, se tendrá una división entre las recamaras, tomándose como eje la estructura original del edificio y haciendo que la separación entre estas dos sea por medio de muebles en este caso de los armarios y se colocaran puertas de entrada a las habitaciones para la privacidad de los usuarios.

En conclusión, este estilo aportara bastante a la sensación visual de tener un área mucho mas espaciosa, iluminada, que además tendrá vista hacia áreas verdes, lo que aportara a sentirse en un lugar mucho mas abierto que en los departamentos o viviendas comunes.

5.4 CONCEPTO / REFERENTE

Con los análisis realizados , con el área que cuenta la fábrica , con la zona en que se encuentra y todos los factores que tiene a favor , se pretende hacer un proyecto que se pueda ser un ejemplo de integración de inmueble, al proyecto de Desarrollo Urbano Integral Sustentable del Centro Histórico de la Cd. De Puebla.

Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (Duis) se definen como áreas de desarrollo integralmente planeados que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable. Los Duis facilitan la provisión eficiente de servicios públicos, ayudan a reducir los daños al medio ambiente y se desarrollan como diseño integral con áreas recreativas y servicios, y no como “ciudades dormitorios”. (MTRO.ARQ.JAVIER SANCHEZ CORRAL. La vivienda “Social” en México. En línea .Mexico. Fecha de consulta: 20-03-2014.Disponible en: http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro%20vivienda%20social.pdf)

Una de las funciones principales es que estos desarrollos se conviertan en un eje de desarrollo regional a partir del equipamiento, servicios y vivienda y con todo esto convertirse en un motor de desarrollo. Otra de las ideas es integrar los centros urbanos existentes en proyectos mixtos , en los que la participación del Gobierno, desarrolladores de vivienda y propietarios de la tierra, será fundamental .

Como se ha logrado observar en los análisis realizados en capítulos anteriores, nuestro edificio cuenta con variables que aportan en gran porcentaje a los factores de bienestar social y económico, todas estas variables serán incrementadas con los análisis hechos en los capítulos anteriores para sumar factores para el nuevo diseño y uso del edificio, donde se contemplan cuatro ámbitos : Regional, urbano, de Barrio y Arquitectónico. Donde podríamos decir que el edificio cumple en su gran mayoría, gracias a su entorno, pero el objetivo es crear internamente un desarrollo habitacional, donde encontremos lo siguiente:

- Debido a la dimensión del terreno, dentro de este haremos un uso de suelo mixto, con esto decimos que el area no solo se utilizara como zona de viviendas, si no que también integrará espacios públicos, áreas verdes, zonas recreativas y que estos factores sean incrementados gracias al entorno de la ex fabrica y así promover la integración vecinal tanto dentro y fuera del desarrollo habitacional.
- Al localizarse en el centro de la ciudad, las distancias desde ese punto a los demás lugares dentro de esta, son proporcionales, además de que encontramos mucho mas transporte publico, lo que mejora la movilidad y la conectividad a servicios y fuentes de trabajo.
- Como se menciona anteriormente, el diseño de las viviendas será estilo loft, lo que le dará la opción y ventaja al usuario de modificar el espacio para amoldarlo a sus necesidades, esto hará que de cierta forma haya una mezcla de vivienda social, económica y media, lo que contribuirá al fortalecimiento del tejido social.
- Se emplearan energías alternativas, eco tecnologías, manejo y reutilización de agua, para reducir el impacto ambiental , además de que permitirán obtener ahorros importantes , económicamente hablando en el consumo de luz, agua y gas.

La ex fabrica la esperanza cuenta con un área de 6813.60 m² , implantada dentro de la Zona de monumentos Historicos , en el centro histórico de la Cd. De Puebla, lo que hace que reúna numerables servicios y equipamiento urbano. Considerando el tamaño, la relevancia histórica y arquitectónica, así como todos los factores que tiene a favor se convierte en una buena opción de rehabilitación, para integrarse al proyecto de Desarrollo Urbano Integral Sustentable del Centro Histórico de la Cd. De Puebla.

En este apartado se presentara la Zonificación de los espacios arquitectónicos, en los sitios adecuados segun las necesidades que se van a satisfacer, tomando en cuenta la disposición, coordinación y circulaciones con los demás espacios arquitectónicos, para así cubrir las necesidades del futuro usuario.

Zona de Recepción

- Vestíbulo
- Recepción y control de acceso

- Vestíbulo
- Café - Librería
 - Área de comensales
 - Área de librería
 - Cocina
 - baños
 - Bodega
 - Almacén de alimentos
- Salón de Usos Múltiples
 - Área de lectura
 - Baños
 - cocineta

Zona de Usos Múltiples

Zona de Viviendas

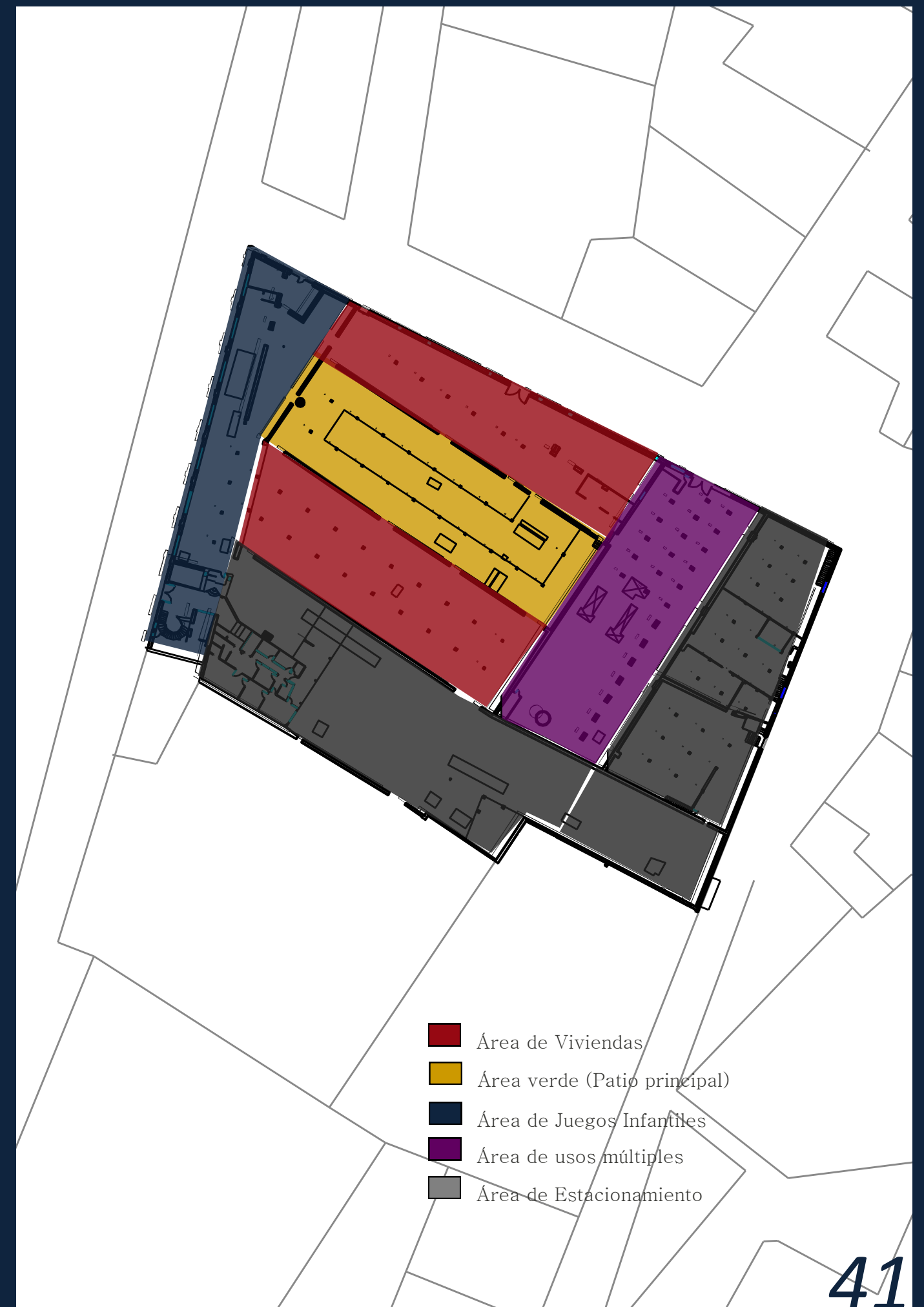
- Vestíbulo
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Baño Completo
- Recámaras
- Cto. De Lavado

Zona de Recreación

- Área de Recreación
- Área de Jardines
- Área de Juegos Infantiles

Zona de Servicio

- Área de Estacionamiento
- Área de instalaciones



Se estudiara cada espacio con base a sus áreas mínimas , dimensiones, función y la cantidad de estos , para que con ello se tenga una idea mas clara de los espacios que se deben proyectar y adaptar para este proyecto

Espacio	Area Minima	M2	No.	Total	Orientación
Vestibulo	2 x 2	4	1	4	-----
Recepcion y control de acceso	5 x 5	25	1	25	-----
Estancia					

Zona de Recepción

Espacio	Area Minima	M2	No.	Total	Orientación
Vestibulo	2 x 2	4	1	4	-----
Oficinas	3 x 3	9	3	27	Norte suroeste
Sanitarios	2 x 2	4	2	8	-----

Zona Administrativa

Espacio	Area minima	M2	No.	Total	Orientacion
Vestibulo	2 x 2	4	1	4	-----
Sala	3 x 4	12	1	12	Noroeste sureste
Comedor	4 x 3	12	1	12	Noroeste sureste
Estudio	3 x 3	9	1	9	Noroeste sureste
Cocina	3 x 3	9	1	9	Noroeste sureste
Ba.ño Completo	3 x 2	6	1	6	Norte
Medio Baño	2 x 2	4	1	4	Norte
recamaras	3 x 3.5	10.5	2	21	Sureste

Zona de Viviendas

Zona de Recreación

CAPITULO 6

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
PLANO DE CONJUNTO

CLAVE: ARQ—CJN





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING. PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

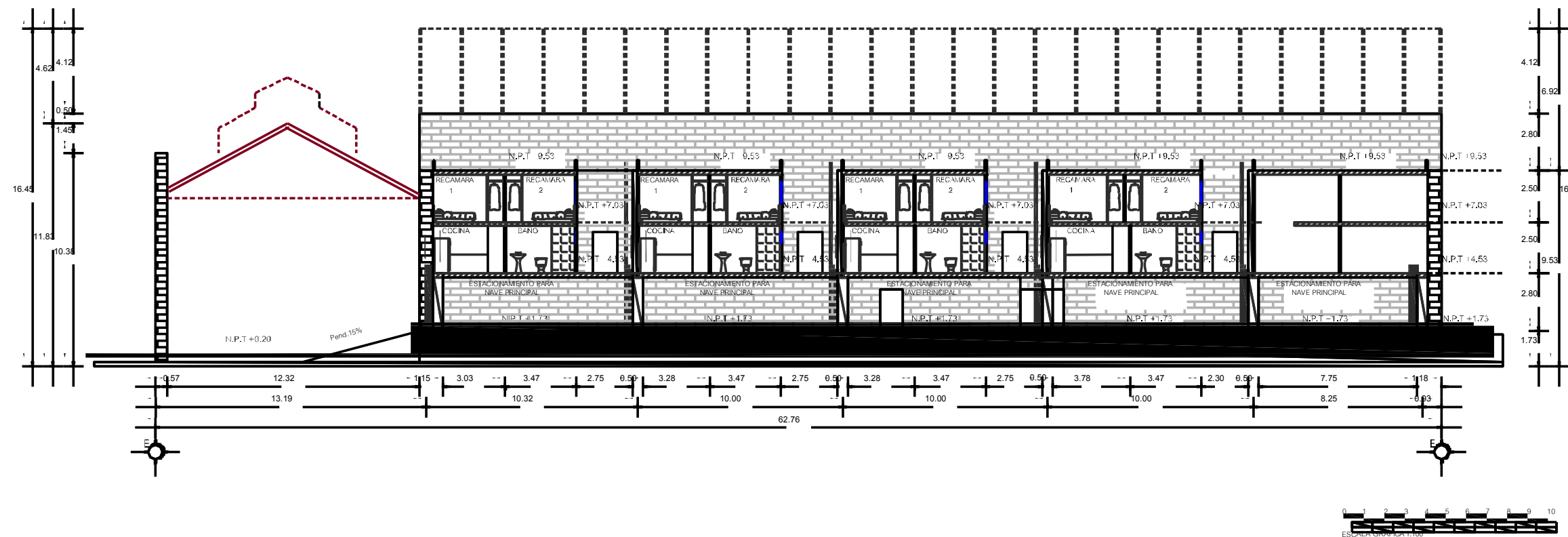
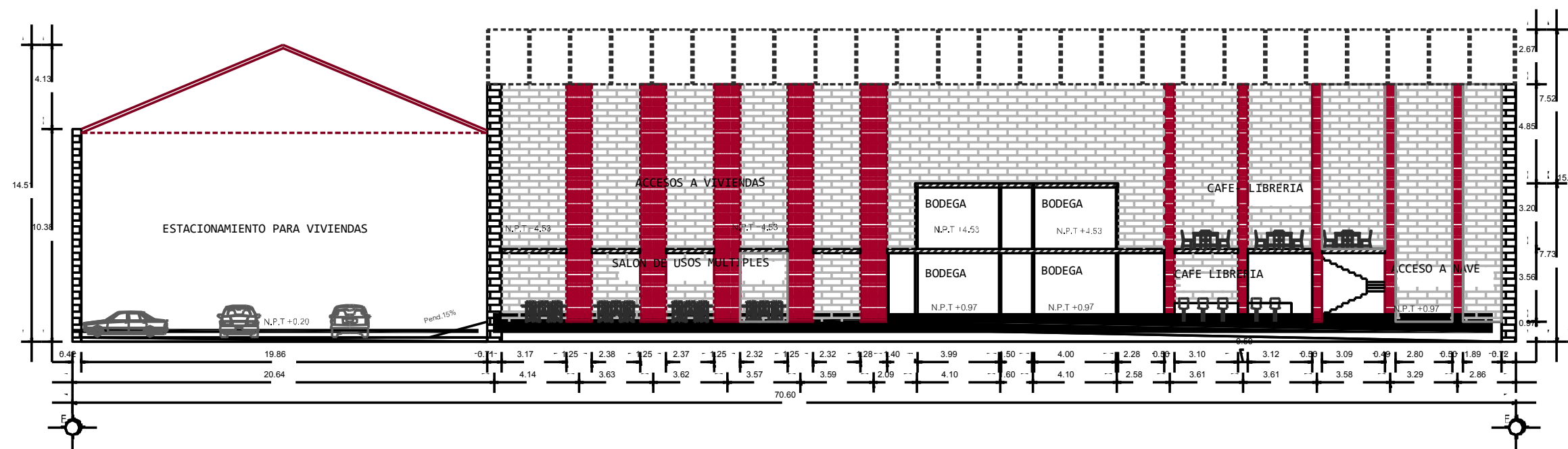
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

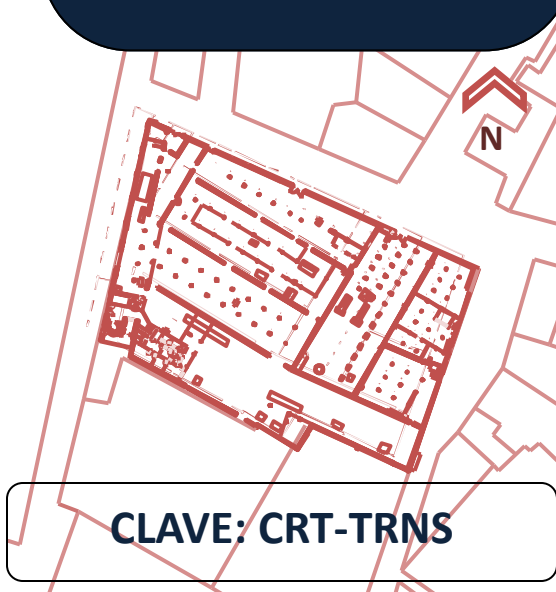
FECHA: JUNIO 2015

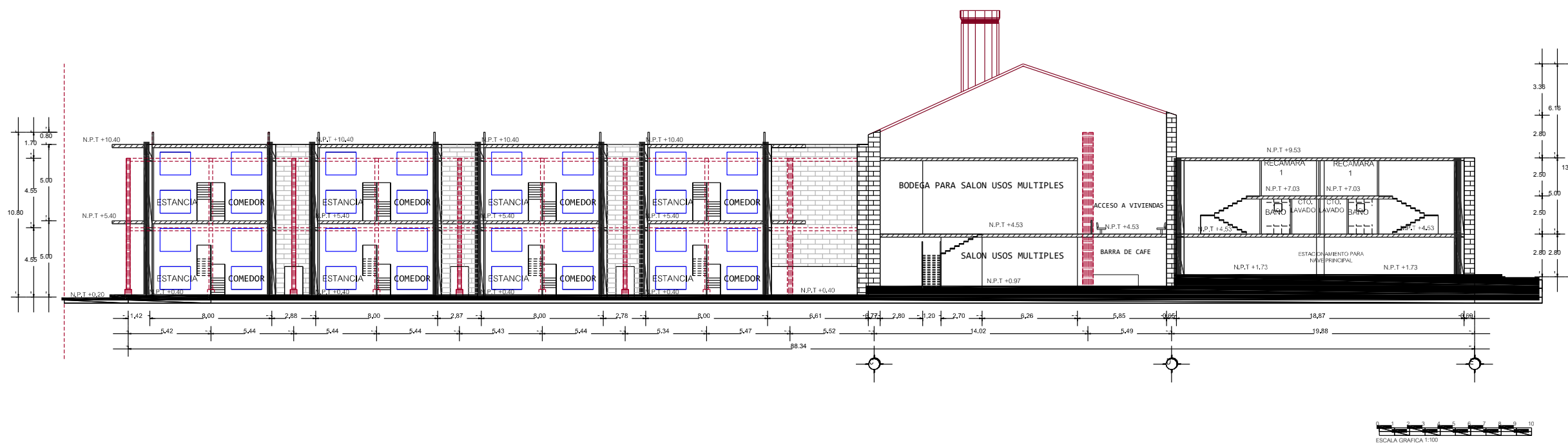
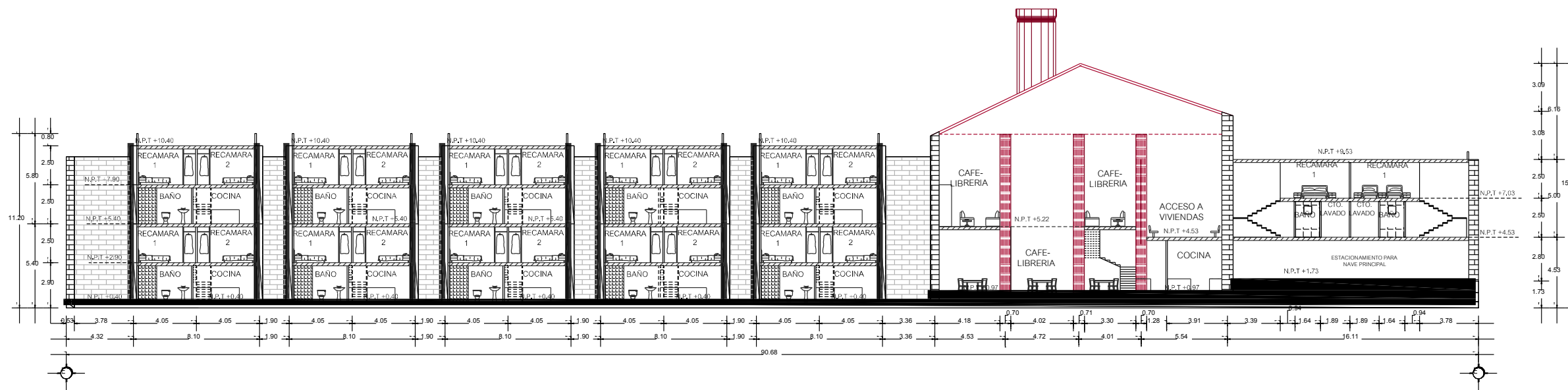


PLANO:

CORTES TRANSVERSALES

CLAVE: CRT-TRNS





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
CORTES LONGITUDINALES

CLAVE: CRT-LONG



**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING. PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

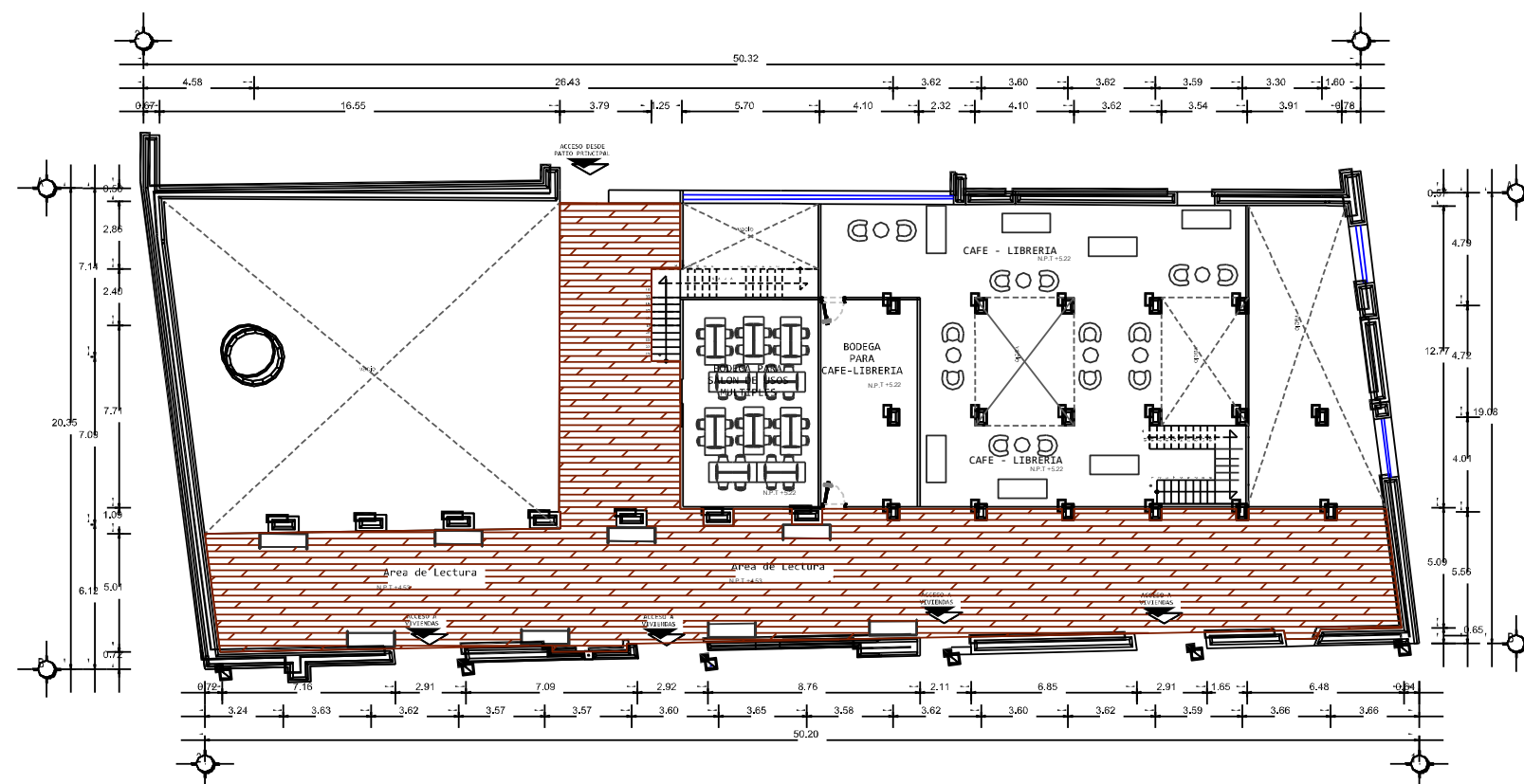
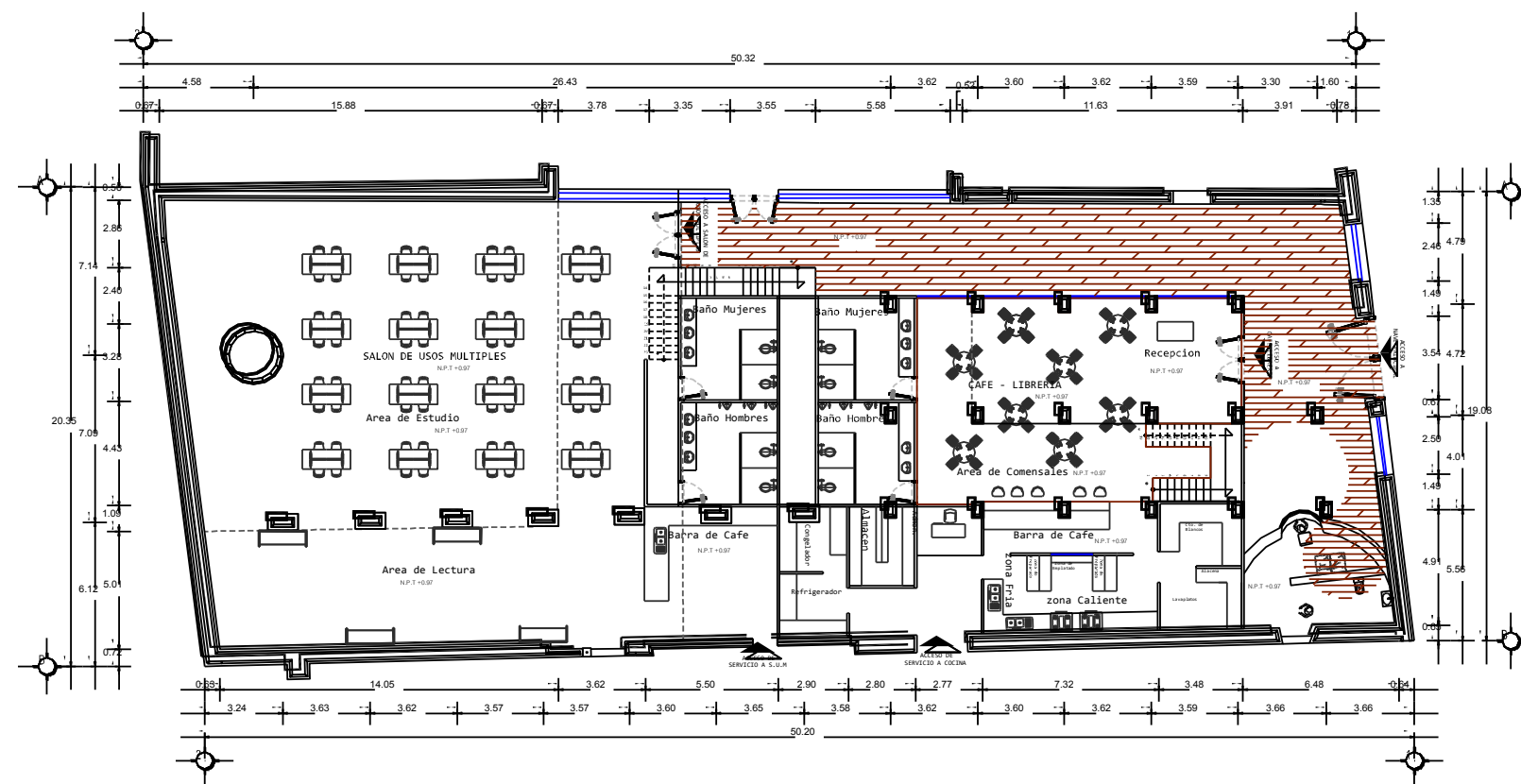
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:

PLANO DE NAVE PRINCIPAL



CLAVE: ARQ—NVP-PB-PA





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

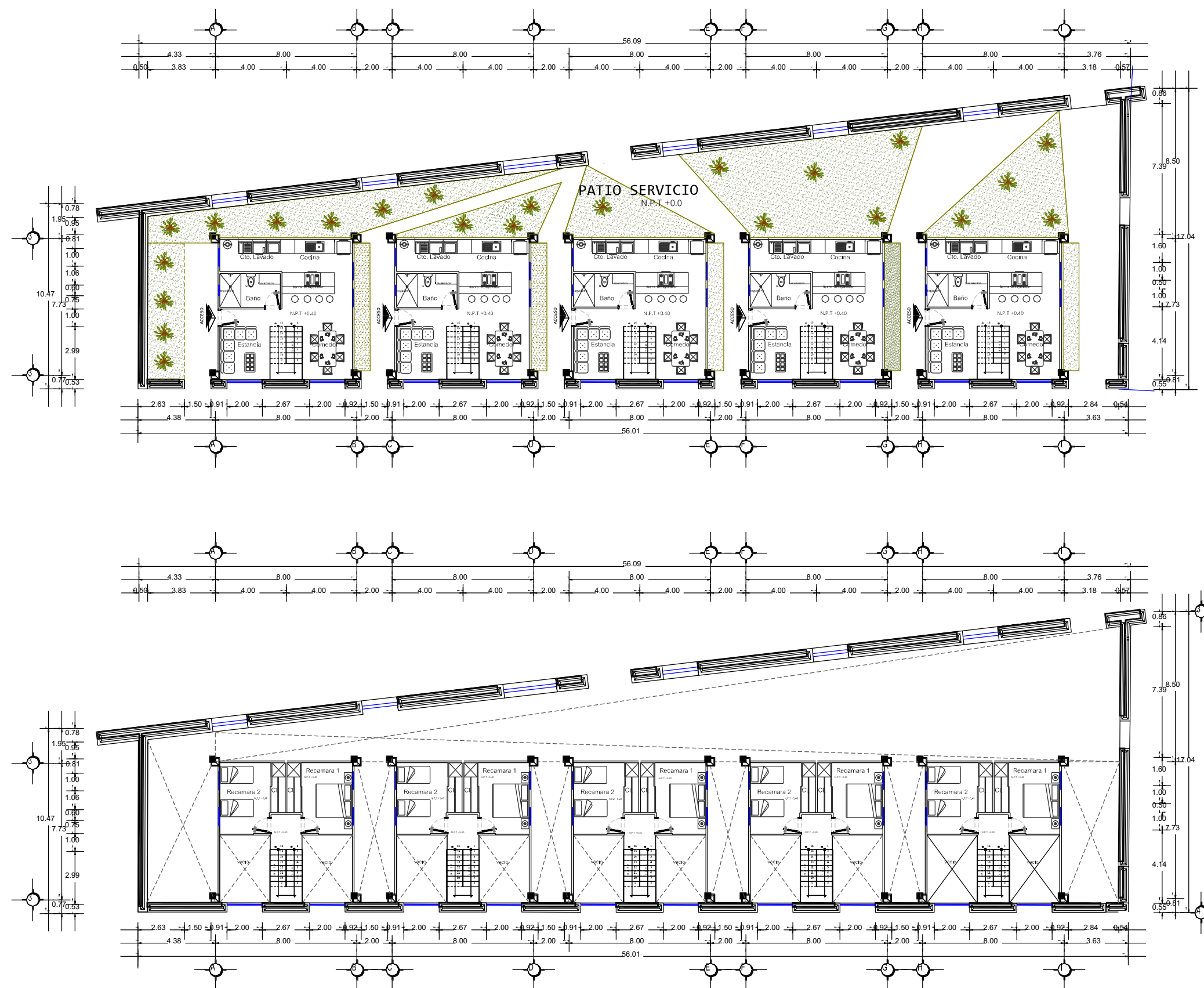
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:

PLANO DE NAVE 1

ESCALA GRAFICA 1:100

CLAVE: ARQ—NV1-PB-PA





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING. PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

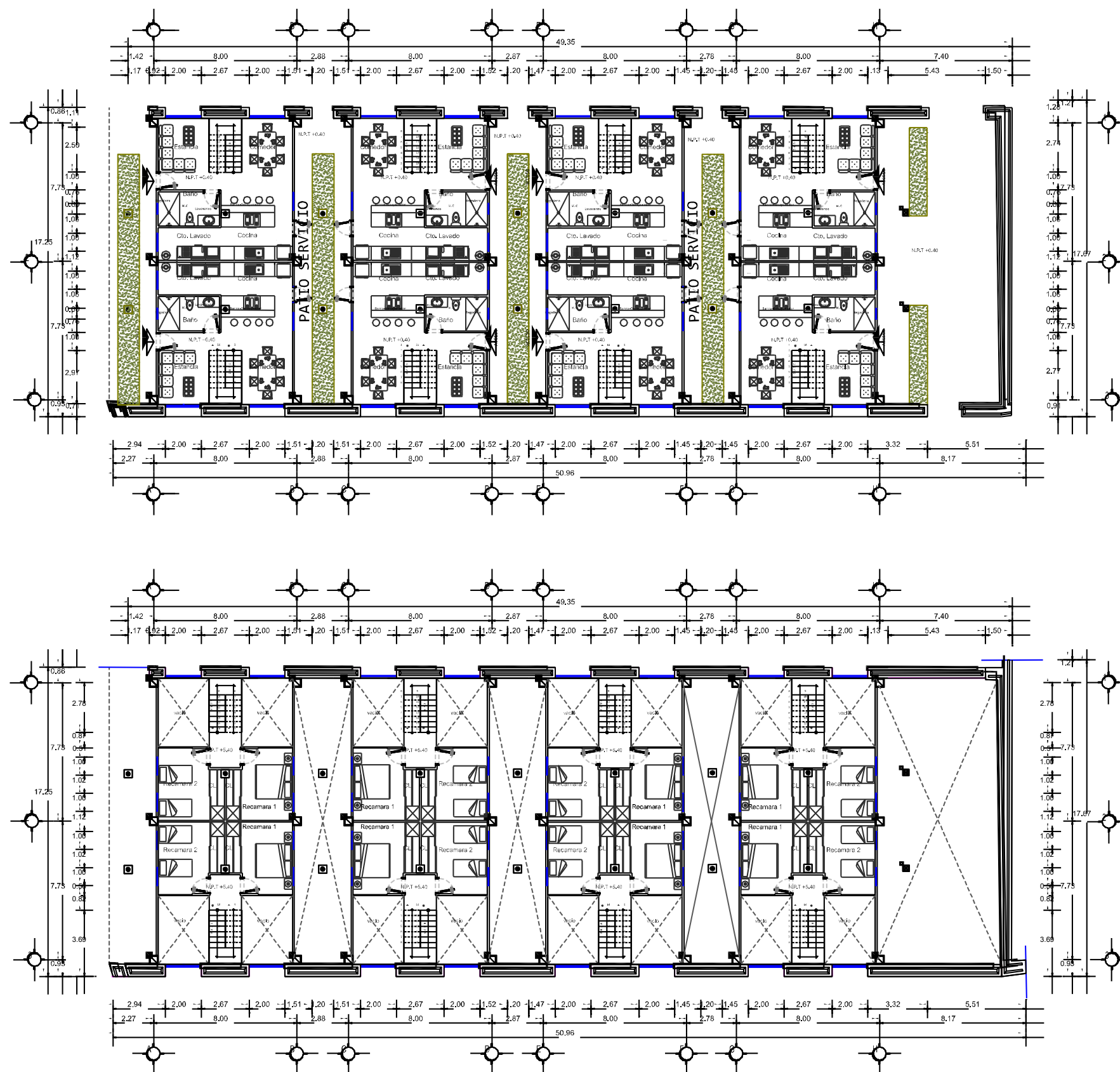
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:

PLANO DE NAVE 2

CLAVE: ARQ—NV2-PB-PA





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

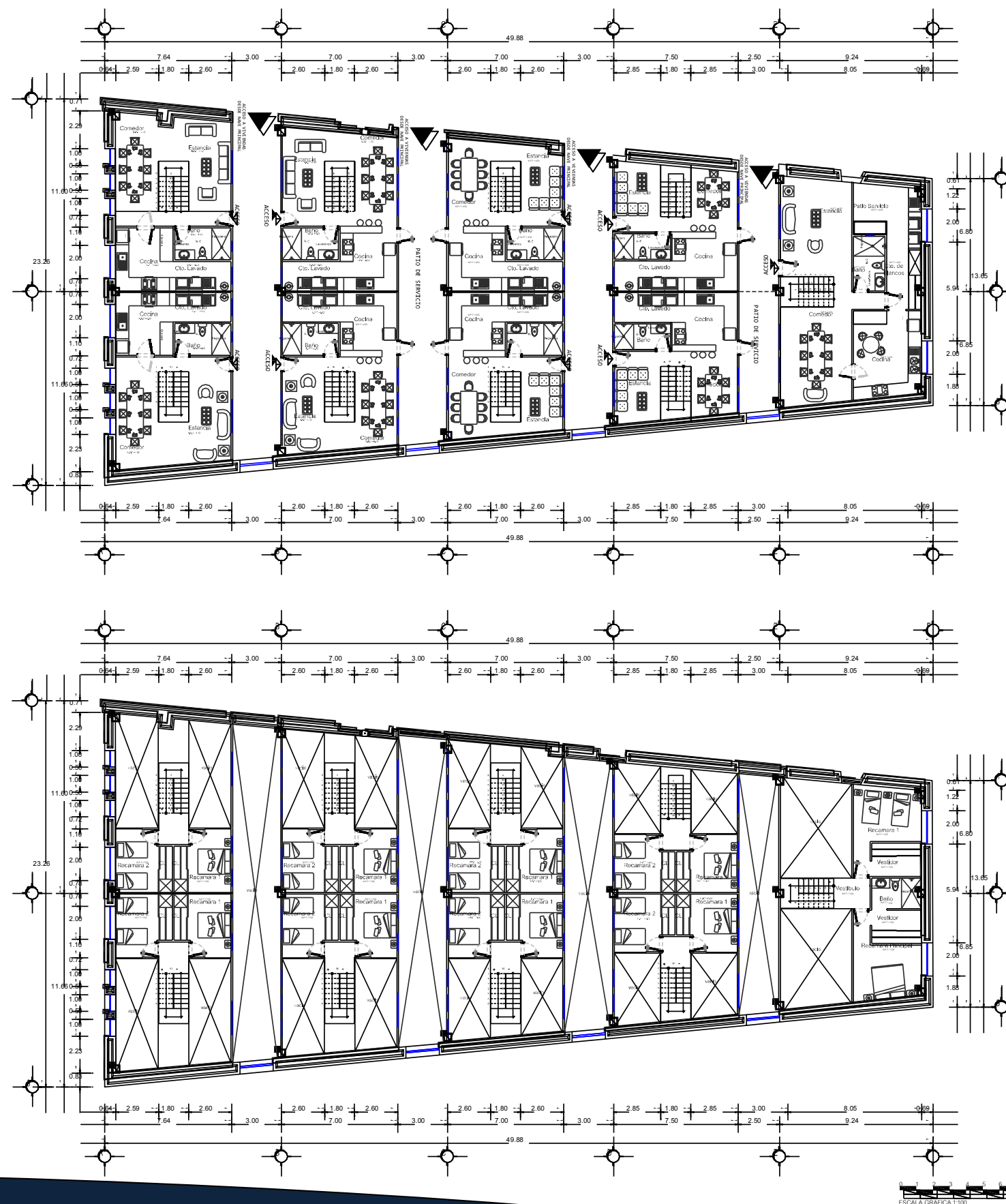
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
PLANO DE NAVE 3



CLAVE: ARQ—NV3



**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING. PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

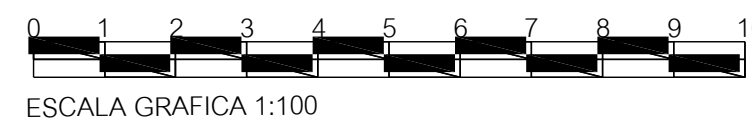
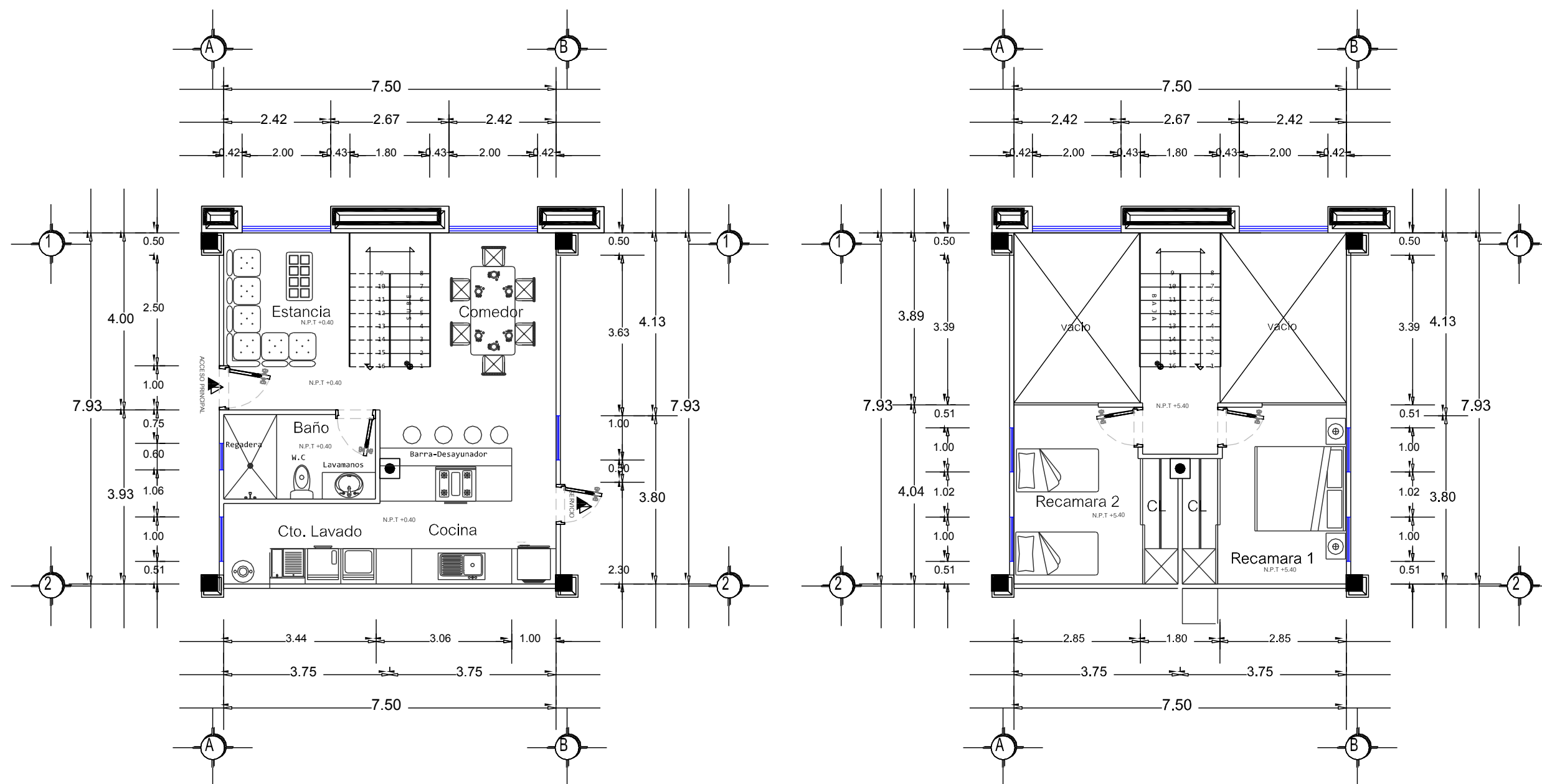
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
PLANO DE LOFT 1

CLAVE: ARQ—LOFT1





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

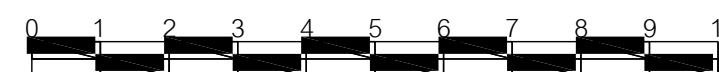
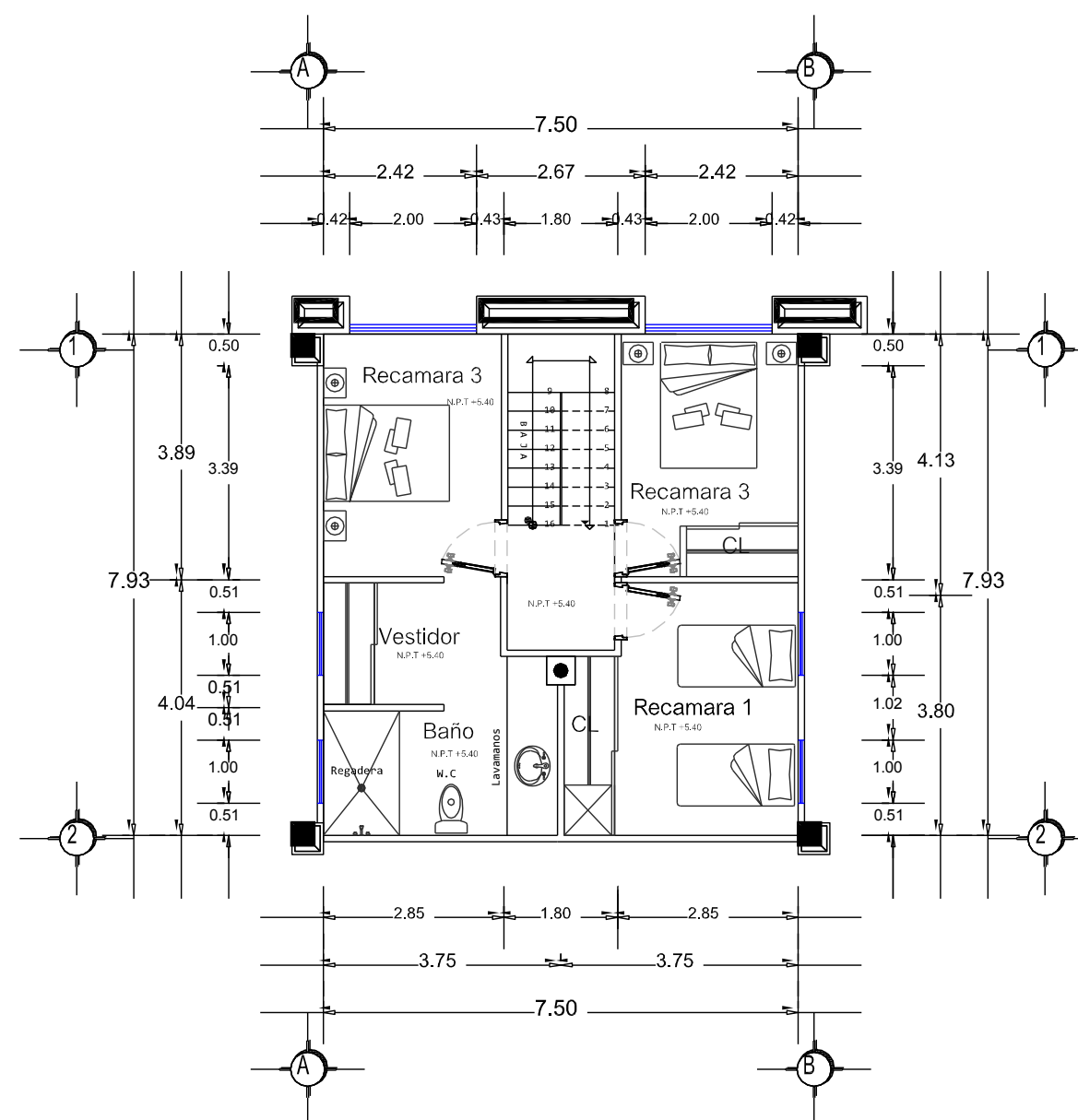
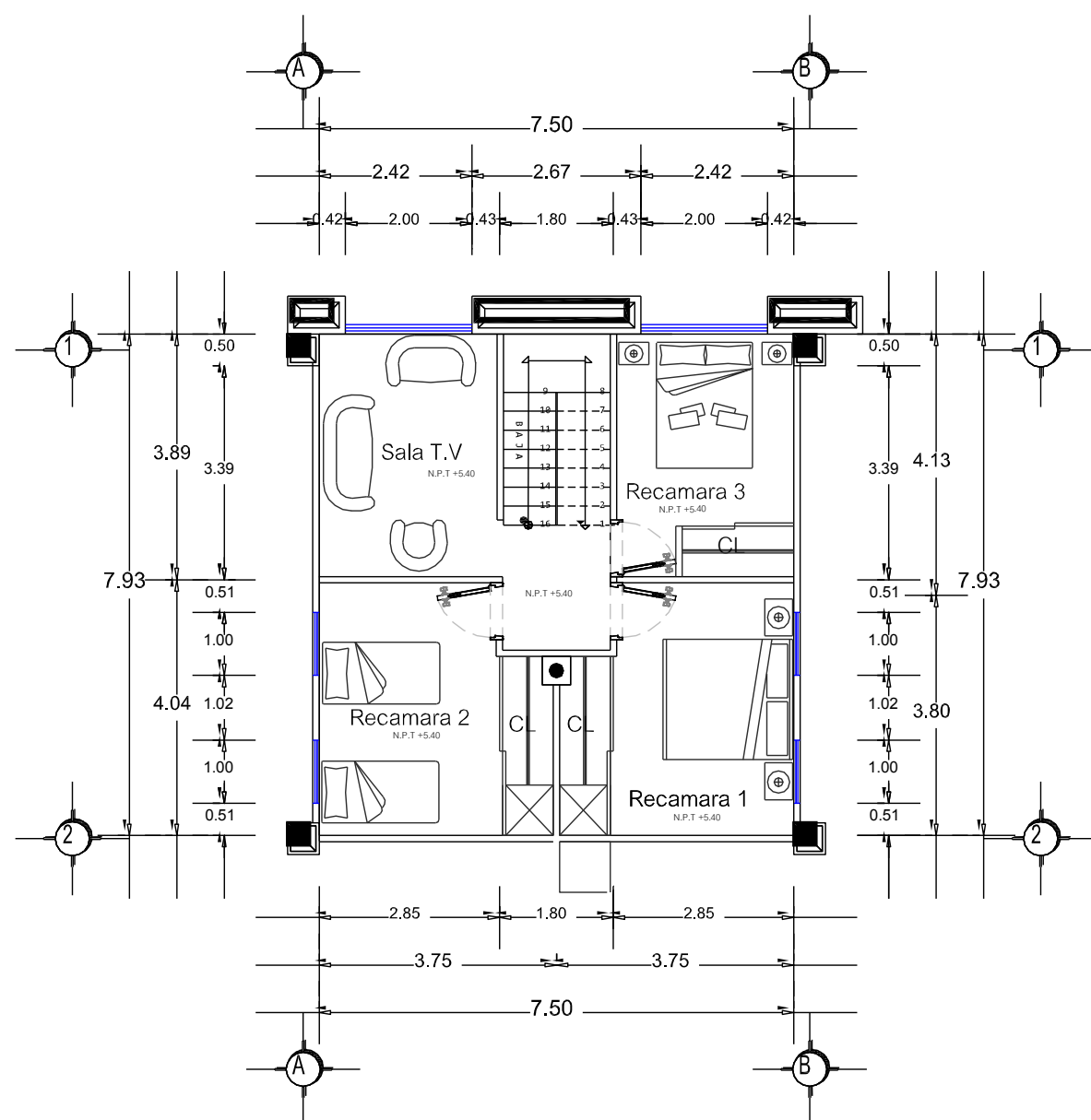
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



ESCALA GRAFICA 1:100

PLANO:

PLANO DE PROPUESTA DE AMPLIACION

CLAVE: ARQ—LOFT1—AMP





BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

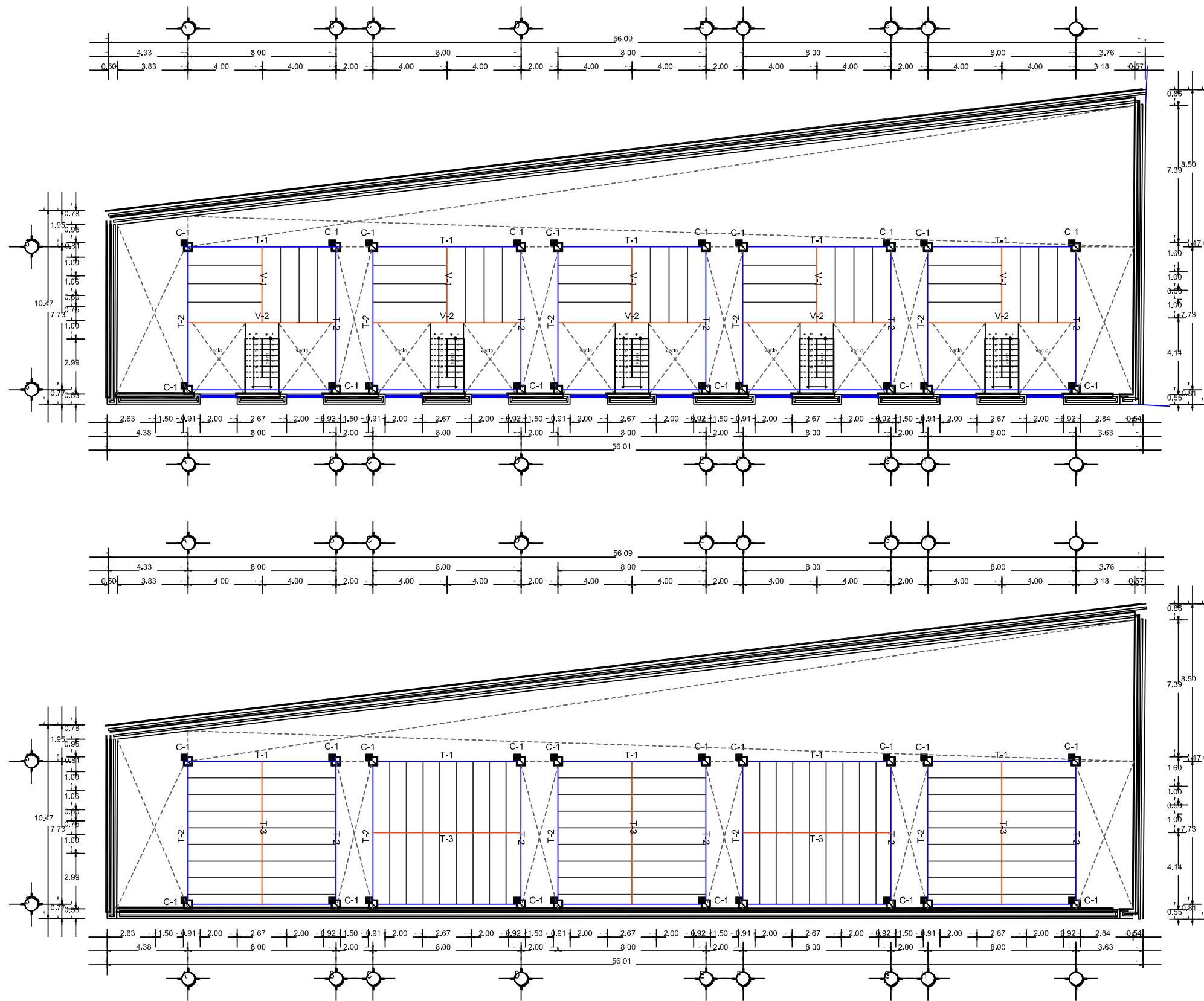
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
ESTRUCTURAL NAVE 1

CLAVE: EST—NV1





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

PROYECTO:

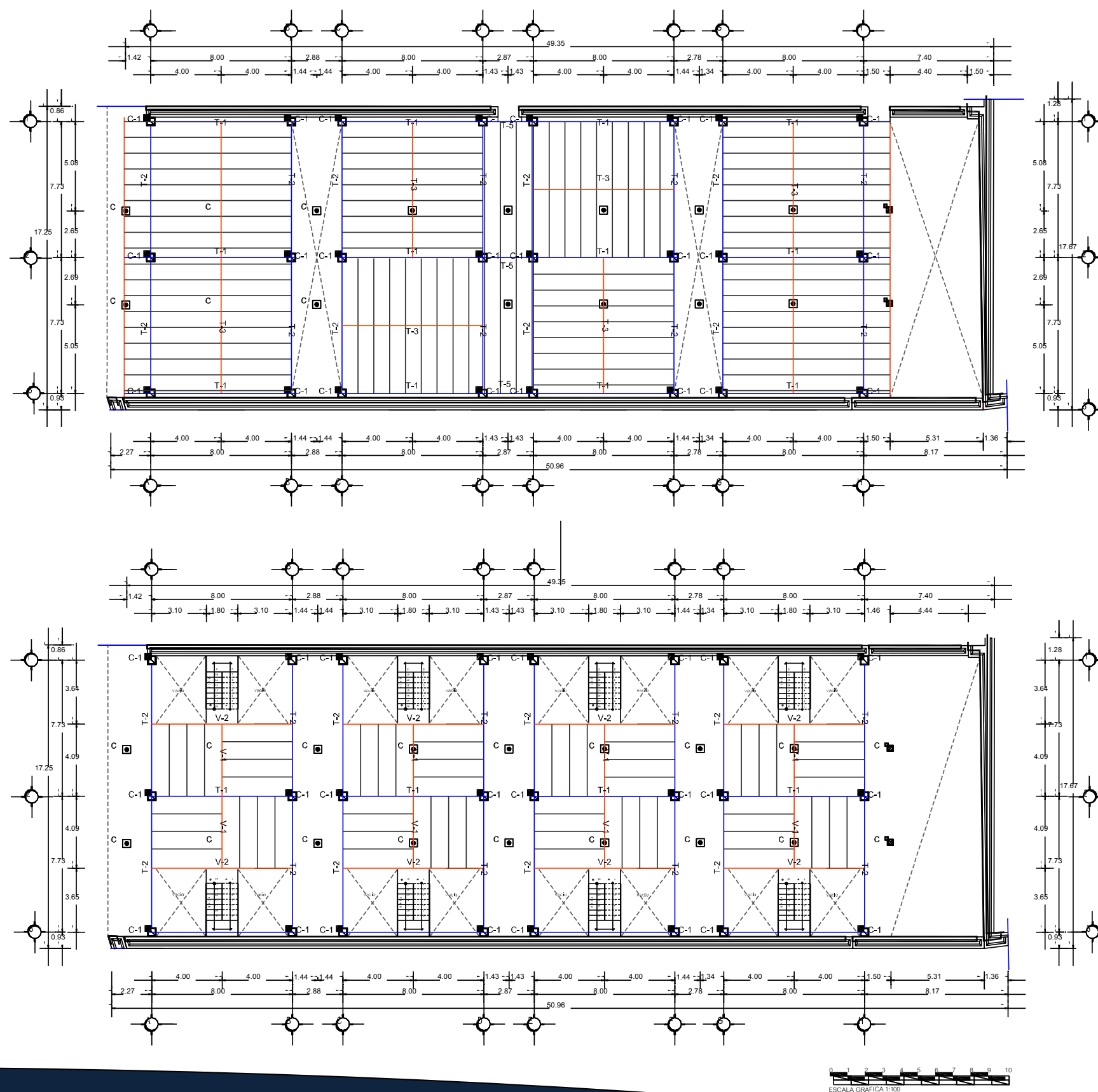
EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015

CLAVE: EST—NV2



PLANO:
ESTRUCTURAL NAVE 2





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

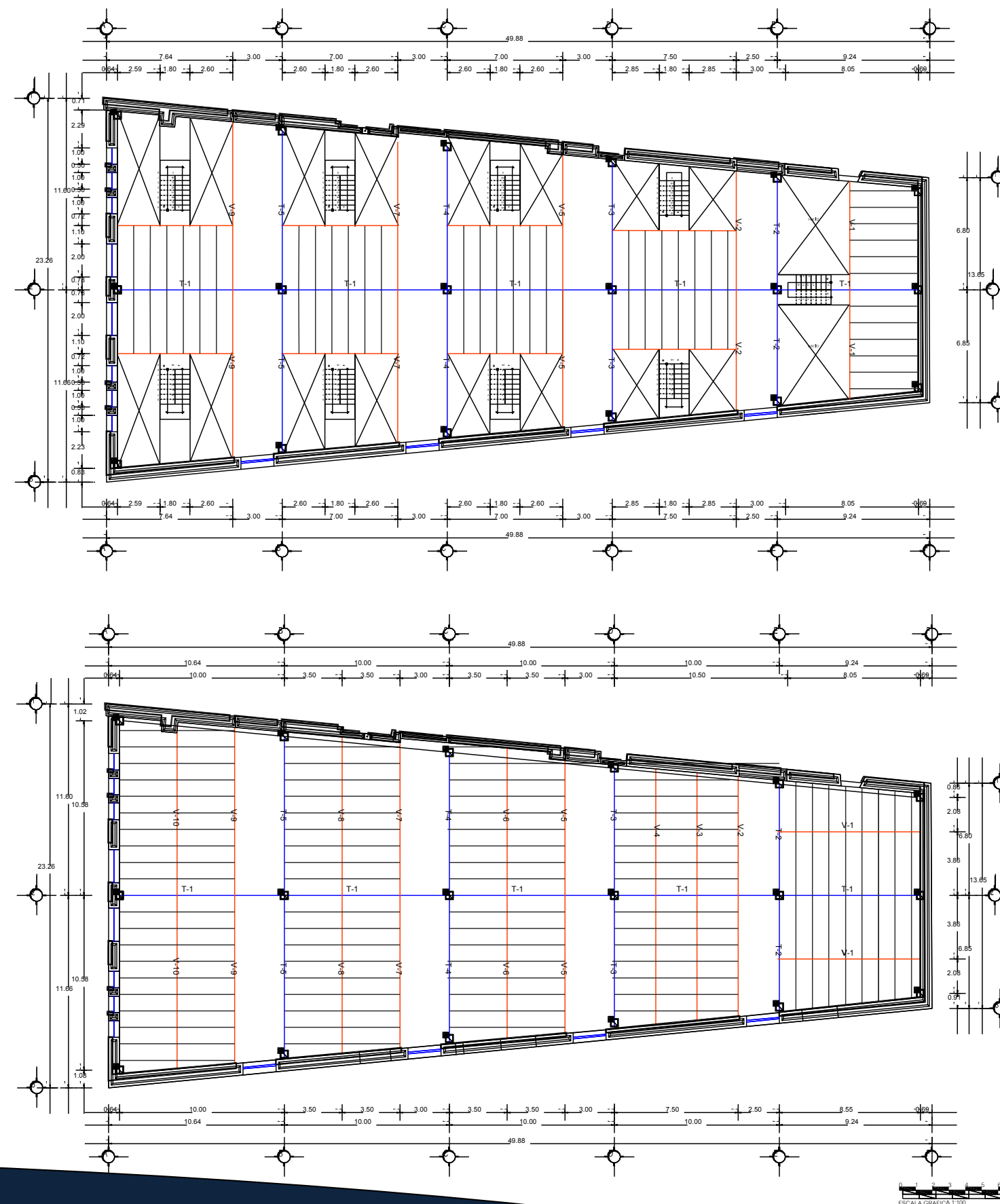
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
ESTRUCTURAL NAVE 3

CLAVE: EST—NV3





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

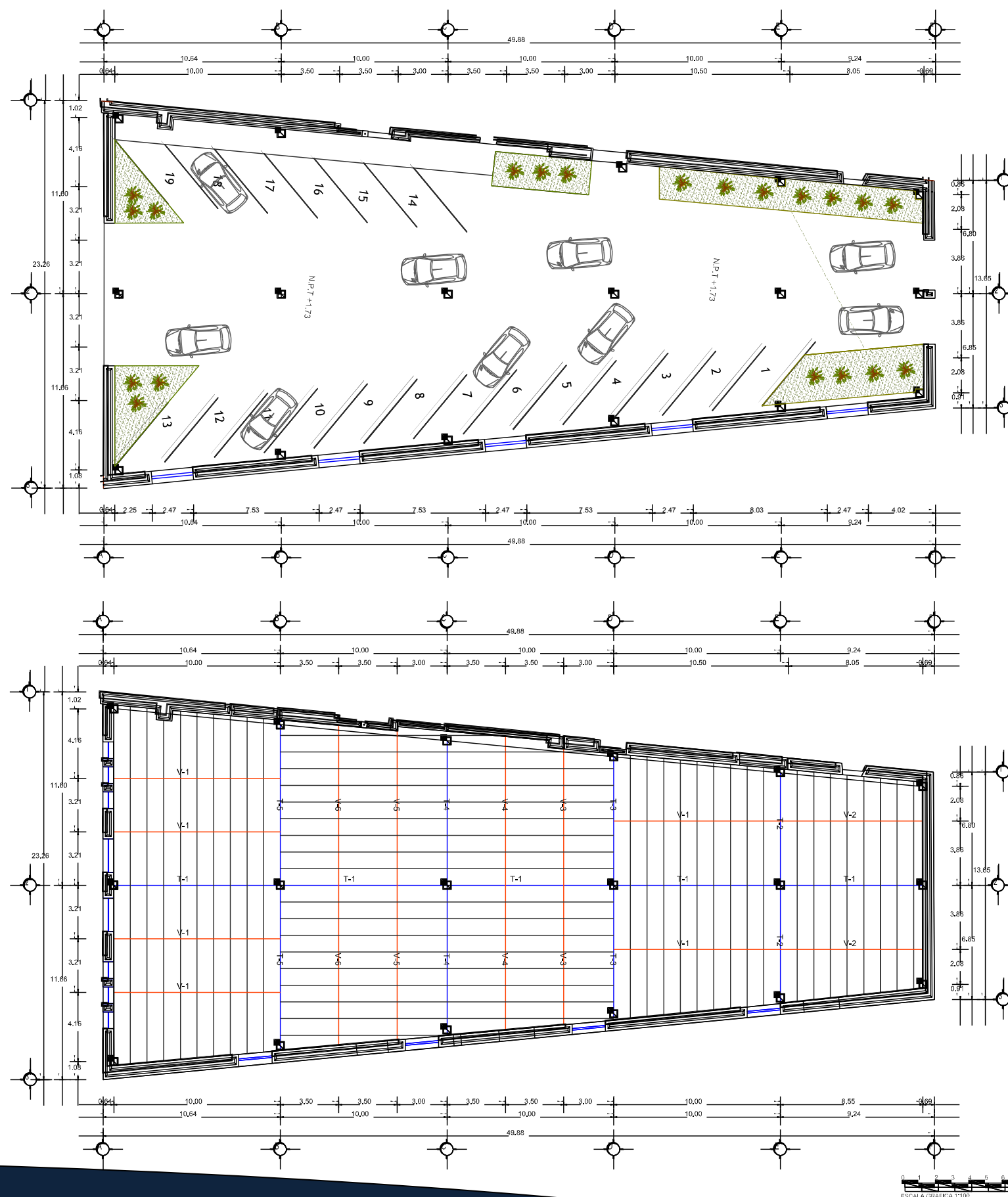
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
ESTRUCTURAL NAVE 3

CLAVE: EST—NV3





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

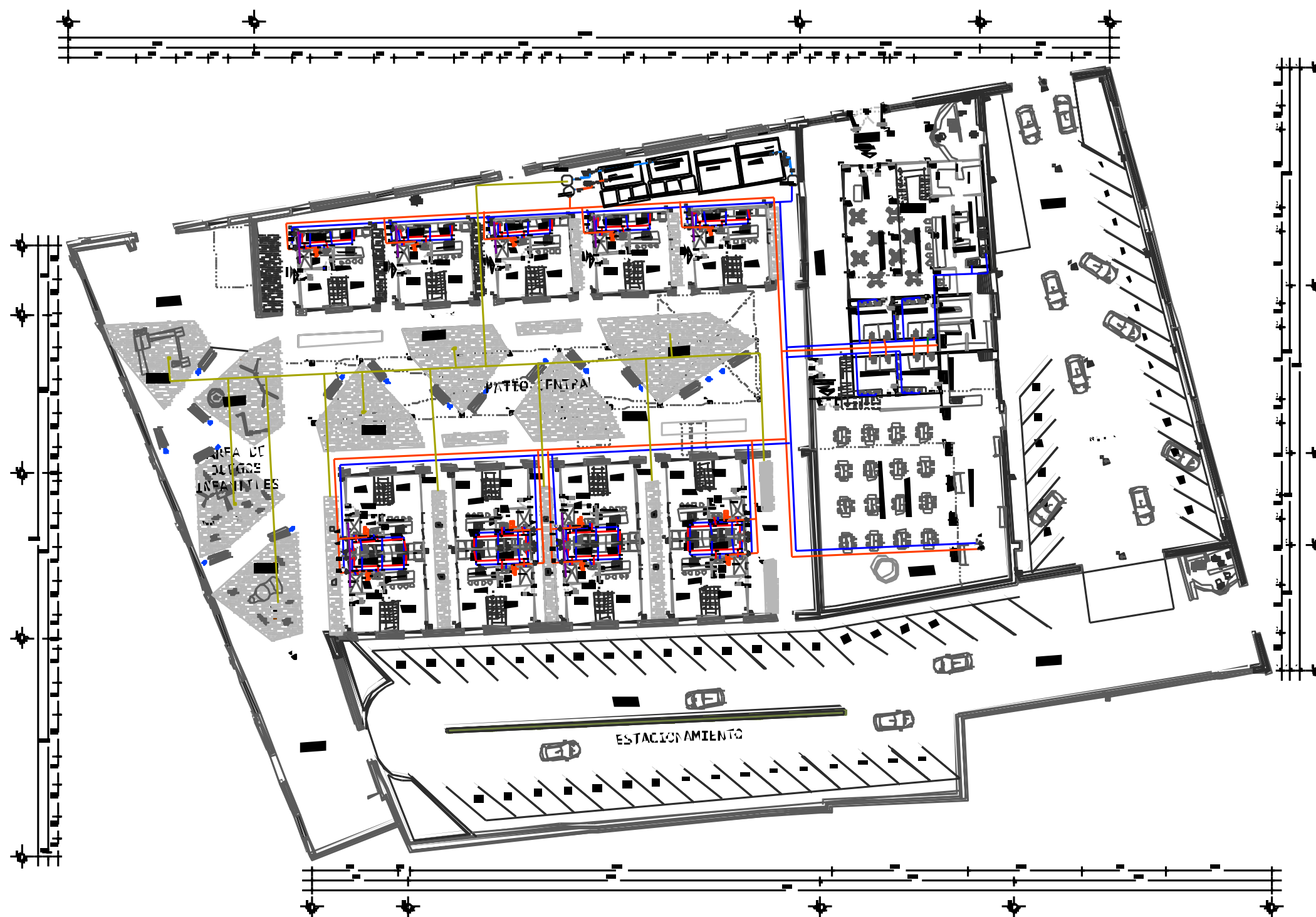
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:

INSTALACION HIDRAULICA GENERAL

CLAVE: INS—HDR—GRL





**BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA**
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

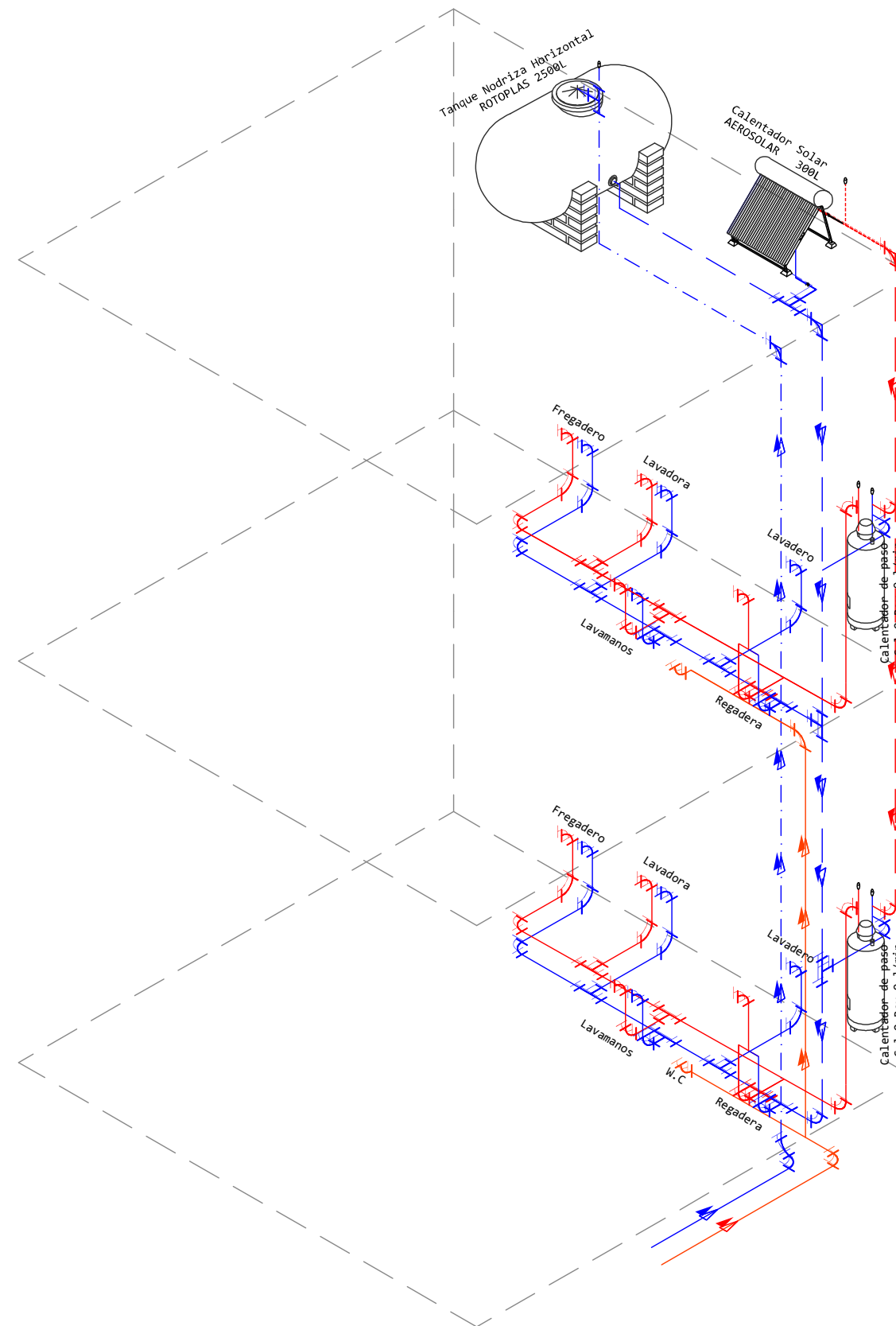
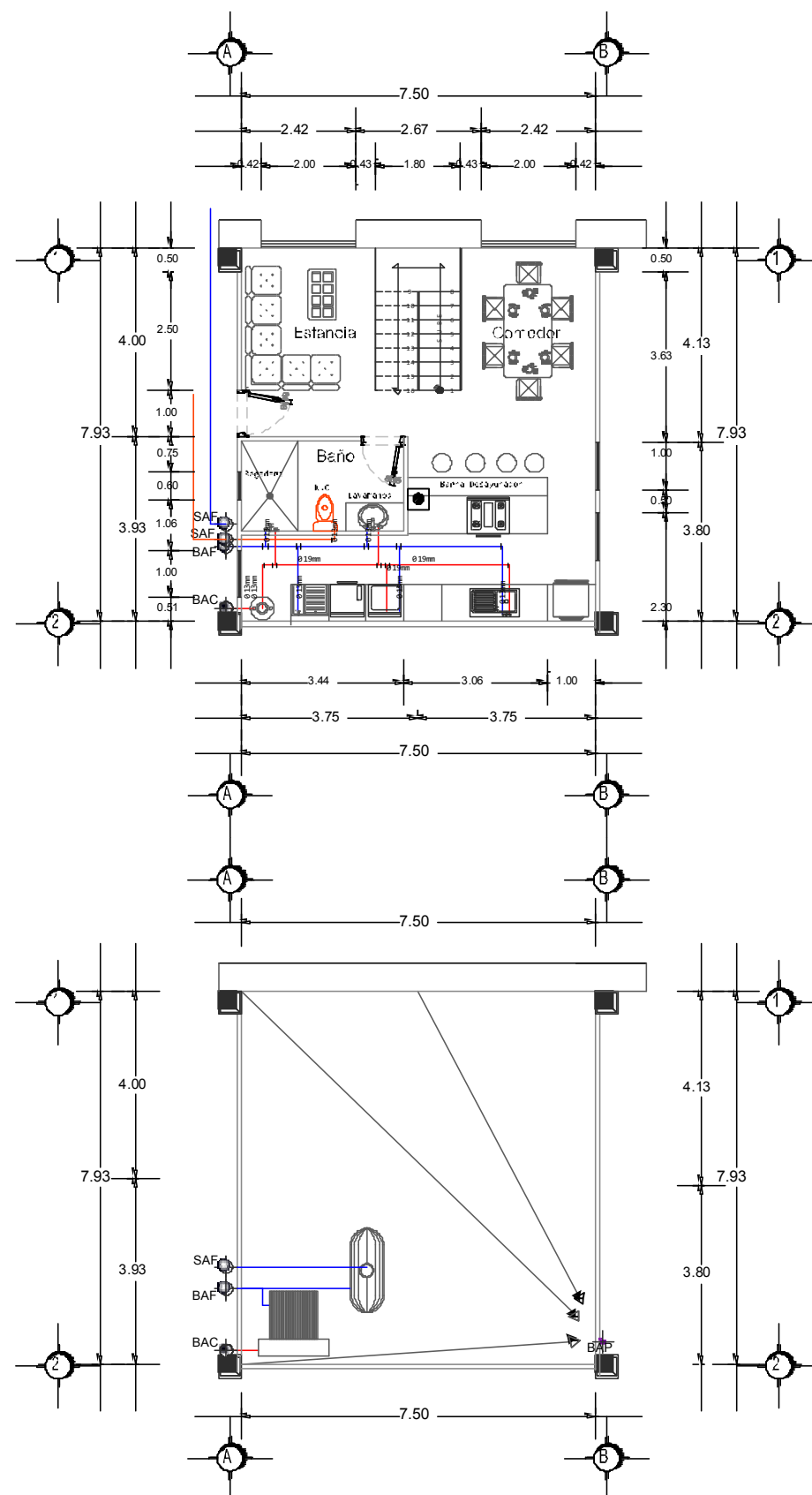
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
**INSTALACION HIDRAULICA
GENERAL**

CLAVE: INS—HDR—GRL





BENEMERITA UNIVERSIDAD
AUTONOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CATEDRÁTICOS:

ARQ. VAZQUEZ TORRES MA.DEL RAYO
ARQ. HURTADO MIRELES MAXIMILIANO
ING.PEREZ RODRIGUEZ JOSE ONOFRE

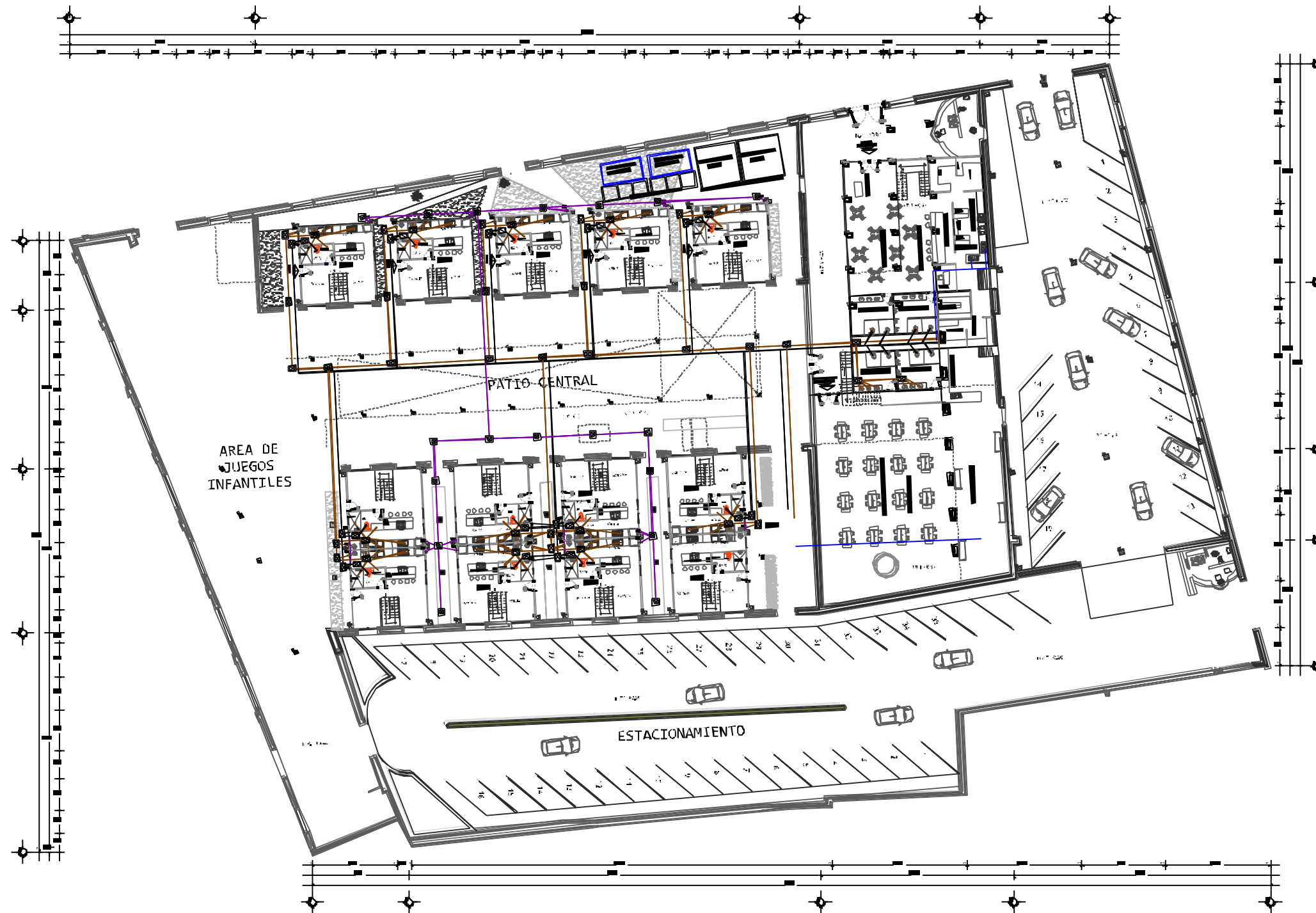
PROYECTO:

EX FÁBRICA "LA ESPERANZA".
PROPUESTA DE VIVIENDA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE PUEBLA

PRESENTA:

BALBUENA RODRIGUEZ
NAYELI YOSELIN

FECHA: JUNIO 2015



PLANO:
**INSTALACION SANITARIA-PLUVIAL
GENERAL**



CLAVE: INS—SAN—GRL