

## **CAPÍTULO 5. CARÁCTER PROYECTUAL DE SAN MIGUEL CHAPULTEPEC**

---

- 5.1. Gestión y desarrollo
- 5.2. Carácter suburbano
- 5.3. Etapas de formación de la colonia
- 5.4. Carácter proyectual
- 5.5. Morfogénesis de la forma de ocupación inicial de la colonia
- 5.6. Imagen resumen
- 5.7. Análisis morfológico de las tipologías de la etapa inicial (1900-1940)
- 5.8. Conclusiones del capítulo
- 5.9. Fuentes consultadas en el capítulo



## 5. CARÁCTER PROYECTUAL DE SAN MIGUEL CHAPULTEPEC

Como se ha visto en capítulos anteriores, el Ensanche de la Ciudad de México detuvo su crecimiento a principios del siglo XX por varios aspectos, uno de ellos fue la inestabilidad política y económica generada por la Revolución de 1910, que **paralizó** todas las acciones urbanas de la ciudad, dejando a merced de los propietarios de algunas colonias la introducción de sus propios servicios urbanos, y otra, fue el aspecto físico del territorio en su sección poniente, donde lomeríos y tierras ocupadas por poblados antiguos se resistieron a dar continuación a la malla que se venía desarrollando desde el corazón de la ciudad.

Uno de estos poblados fue el barrio de Tacubaya, cuya estructura de **organización espacial** estaba adecuada a los caminos que se dirigían hacia el poblado de San Ángel en el sur y Toluca en el poniente; un sistema morfológico que correspondió a tipos y usos de suelo que supusieron un *modelo de localización urbana* distinto al del ensanche; es decir, se trató de una organización espacial nacida en un tiempo anterior a la conformación de las primeras colonias residenciales y que atendió a otros intereses y grupos sociales que han caracterizado su desarrollo urbano. (Fig. 1)

Por lo que la malla de crecimiento no pudo superponerse a esta parte de la ciudad ni al territorio libre que correspondería posteriormente a la colonia San Miguel Chapultepec, por lo menos no como se venía haciendo en el resto de las ordenaciones, aun cuando ésta colonia también fuera proyectada en parte para la descongestión de la ciudad, un hecho que le proporcionó un cierto grado de **autonomía** a la ordenación y una relativa dependencia con el barrio de Tacubaya.

De tal forma que, la colonia San Miguel Chapultepec tuvo su particular forma de ser concebida y desarrollada, ya que a diferencia de la segregación que se dio entorno al núcleo antiguo de la ciudad con la homogenización social y el uso de suelo exclusivo por parte de las colonias residenciales, esta colonia presentó un alto nivel de **heterogeneidad** de clases sociales y de usos del suelo, teniendo como mayor exponente a la vivienda. Siendo sus calles, el espacio de integración o convivencia local, junto con los pequeños establecimientos comerciales y de servicios ubicados en sus famosas esquinas, como se acostumbraba en los barrios tradicionales.

Este aspecto, se vio reflejado en la variedad de **modelos tipológicos** que se repitieron al interior de la colonia, que en parte retomaron las características de aquellas tipologías que se utilizaron en el resto de las colonias de la ciudad, siendo gran parte de su *repertorio tipológico*, aquel que tuvo como antecedente al modelo que se originó en los poblados de los alrededores de la ciudad como Tacubaya, Coyoacán o San Ángel, en forma de "C" o **alcayata**, el cual se adaptó a la estructura parcelaria de la ordenación, como se explica más adelante.

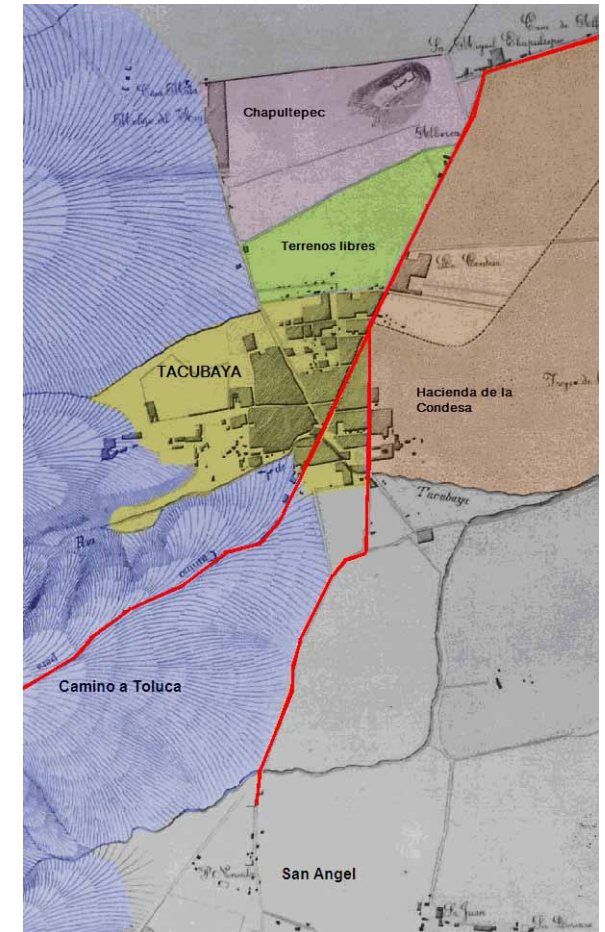


FIG. 1. PLANO TOPOGRÁFICO DEL D.F. 1857. Muestra el poblado de Tacubaya y los terrenos libres en la zona norte de su jurisdicción, dentro de un perímetro triangular donde se desarrolló la colonia San Miguel Chapultepec; los caminos en rojo que condujeron el futuro crecimiento de la ciudad hacia el sur y la topografía del poniente que tardó en urbanizarse.

En términos generales, se trató del inicio de un nuevo **modelo de proyectación urbanística**, que incorporó dentro de sus primeros planteamientos proyectuales a aquellos elementos existentes en su territorio, por lo que el criterio de parcelación razonado, hizo referencia al establecimiento de antiguas fincas rurales, que pueden ser calificadas como “**unidades naturales**”, dada el área de desplante de cada estructura y el área libre circundante. Una situación que condicionó desde un inicio la definición y establecimiento de las unidades de manzana dentro de un entramado reticular, para posteriormente llevar a cabo la *configuración geométrica y parcelación* de cada unidad de manzana; un **orden** que si no se hubiera establecido desde el principio, habría generado mayores irregularidades en la trama de las que se pudieran controlar en la actualidad.

De esta forma, la definición que la **parcelación geométrica** hizo respecto a cada finca rústica originaria, se mantuvo presente a lo largo de la evolución de la colonia San Miguel Chapultepec durante la primera mitad del siglo XX, en donde el espacio característico que estas fincas dejaron sobre el parcelario, fue retomado posteriormente por nuevas formas de ocupación que requirieron dichas áreas para desplantarse, como se analizará a detalle en el capítulo 6.

Por otro lado, a lo largo del desarrollo del análisis morfológico del caso estudio se descubrirá el *proceso paulatino de urbanización* de este territorio, pasando por diversas fases que van desde la no existencia de las **condiciones urbanas** ideales en un principio, a la lenta incorporación de todos los servicios y dotaciones urbanas, en donde cada propietario ejecutó las primeras obras de urbanización, respetando hasta cierto punto la parcelación proyectada, como se mostrará más adelante.

Por lo que al final del proceso, se obtuvo un *conjunto urbano* que llegó diferenciarse poco respecto al resto de colonias residenciales de la ciudad en cuanto a los **niveles urbanos** que lograron incorporarse en el tejido, tomados en cuenta como criterios de valoración de las mismas en el análisis general de las ordenaciones. Distinguiéndose en cambio, respecto al **ritmo y forma de ocupación** de esta ordenación, hasta lograr su propia cohesión y una mejor relación con el crecimiento de la ciudad de México, conformando de esta forma para de su ensanche físico.

Cabe recalcar, que lo importante del estudio de esta colonia no se encuentra en los **supuestos iniciales** que se pudieran establecer respecto a niveles de medición, diferencias o grados de comparación con el resto de las colonias residenciales, los cuales pudieran ser utilizados como criterios para su *clasificación urbana* dentro del ensanche de la ciudad. En cambio, se busca destacar la **visión proyectual** de esta organización, bajo la cual se pudieron introducir elementos de otros sistemas o modelos urbanos, así como generar los suyos propios que han caracterizado a esta ordenación. Así mismo, se trata de mostrar la **adaptabilidad** o adecuación de su estructura para introducir cambios que buscaron una mejor adecuación dentro de una trama que permanece muy poco modificada hoy en día.

En este sentido, este escrito quiere resaltar el inicio de un nuevo **modelo de proyectación urbanística**, el cual ha se caracteriza en la capacidad de racionalizar tanto lo que ha ocurrido en una ciudad capitalista en cuanto a *modelos tipológicos* adaptados en una menor escala, así como la integración de elementos existentes al inicio de su urbanización; aceptando también *nuevas formas edificatorias* en cada etapa hasta años recientes, en un momento en donde deben de evaluarse las *nuevas relaciones* de los tipos con el parcelario y su posibilidad de encontrar **nuevos patrones urbanos**.

## 5.1. GESTIÓN Y DESARROLLO

Frente a una función concentradora de acciones de compra-venta y urbanización de grandes porciones de terrenos en la zona central de la ciudad de México, la colonia San Miguel Chapultepec se ubicó como una **postura individual** de gestión urbana, que se presentó en una fase posterior a las primeras colonias residenciales; en donde el único propietario del territorio anexo al barrio de Tacubaya, promovió la autorización de la colonia, aún cuando no contaba con la planificación de la ordenación por completo.<sup>1</sup>

La **actitud metodológica** para dicha promoción por parte de este propietario, fue la de dirigir una proyectación urbana de la ordenación, en un momento previo a la urbanización, es decir, sin haber construido vialidades e introducido los servicios urbanos, e inclusive sin haber proyectado la parcelación ni los tipos de edificación a desplantar. Por lo que se trató de una ordenación que fue tomando cuerpo con el tiempo, independientemente de las formas y etapas de ejecución efectiva de las infraestructuras y las edificaciones.

Por lo que podría decirse que esta colonia tuvo un **crecimiento “espontáneo”**, sin que esto signifique la ausencia de toda ordenación racional y planeada de urbanización; se trató más bien de una *espontaneidad* que se relaciona con los distintos tiempos en los que se realizó la preparación física del suelo y de los asentamientos, ya que en el momento de solicitar la autorización de la colonia, no existía una capacidad real tanto por parte del promotor como de la administración correspondiente para introducir todos los servicios urbanos a la misma.

Es decir, que en la interpretación de este tipo de crecimiento urbano, se entiende su realización como una referencia a motivaciones generales de una **organización socioeconómica mixta**, sin capacidad económica real para entrar en el mercado de vivienda ofertada por el resto de las colonias, ni costearse los servicios públicos urbanos; únicamente existía la motivación promotor-comprador.<sup>2</sup> En donde la introducción de los servicios urbanos tuvo que realizarse por los dueños de las nuevas parcelas, una situación que desestimó la adquisición de parcelas y la edificación en las mismas, por varios años, como se expone más adelante.

Por otro lado, existió una idea de **continuidad** respecto al barrio de Tacubaya y de **autonomía** a la vez, dándose una continuidad física por medio de la continuación del trazado de algunas vialidades y por el uso de los servicios establecidos en aquel barrio, y al mismo tiempo una autonomía en el sentido funcional, por la organización espacial y social que se generó al interior de la colonia San Miguel Chapultepec, así como en la forma de participación en las funciones que buscaron el desarrollo de la misma –sistema ocupacional, urbanización, participación política, etc.-.

Así mismo, la autonomía respecto a la ciudad de México se presentó al no haber existido una **integración territorial** con la misma -en el sentido jurídico-, por lo que no se pudo proporcionar todos los servicios urbanos a la colonia, siendo los propios propietarios quienes conscientes del

---

<sup>1</sup> El Lic. Rafael Martínez de la Torre es la única persona que aparece como propietario en una relación de colonias de la exmunicipalidad de Tacubaya en 1930 publicada en el Boletín de Obras Públicas en 1930. Archivo Histórico de la Ciudad de México.

<sup>2</sup> Basado en el escrito de Manuel de Solà-Morales sobre el concepto del crecimiento “espontáneo” o “no controlado”, dentro del artículo “La urbanización marginal la formación de plusvalía del suelo” publicado en la revista Papers, Revista de Sociología no. 3, 1974. Esta referencia no significa que la ordenación de San Miguel Chapultepec esté clasificada dentro de esta morfología, simplemente que existen aspectos de su gestión que hacen referencia a lo que ocurre en determinado momento con la urbanización marginal.

funcionamiento del resto de las colonias de la ciudad, reclamaron la **integración** de los servicios correspondientes, ya que eran ellos mismos los que en un inicio habían contribuido en la pavimentación de las vialidades y en la guarnición de las aceras, junto con la instalación de placas con la nomenclatura de las calles respectivas.<sup>3</sup>

Por esta razón, después de veintisiete años a partir de las primeras gestiones del suelo realizadas en 1886, la colonia fue reconocida como tal por parte de las autoridades en 1913, sin embargo, esto sucedió veintiocho años antes de la aparición del primer Reglamento de Fraccionamientos de 1941, en donde se estipularon las **condiciones urbanas básicas** con las que debería contar una colonia para ser aceptada y posteriormente promovida en el mercado del suelo. Esto quiere decir, que la ordenación obtuvo la categoría de “colonia residencial” sin haber cumplido realmente con todas las condiciones urbanas, sobre todo aquellas que hubieran permitido esclarecer la organización de su tejido y la forma de promoción del mismo.

Siendo la única pista para detectar la lógica utilizada para la composición del tejido y de cada unidad de manzana, un **levantamiento** realizado por parte del catastro de la ciudad entre los años 1924 y 1929, en donde se pueden localizar los primeros planos de la colonia San Miguel Chapultepec, los cuales son aprobados por parte del catastro como una **garantía** en el acceso a la propiedad, y que muestra también la lógica parcelaria que imperaba en esta ordenación, la cual esta tesis busca estudiar para comprobar distintas situaciones que este modelo urbano genera a lo largo de su desarrollo urbano.<sup>4</sup>

## 5.2. CARÁCTER SUBURBANO DEL BARRIO DE TACUBAYA Y DE LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC

Tanto en el barrio de Tacubaya como en el territorio que conformó a la naciente colonia residencial, existió la presencia de **diversos grupos sociales**; imperando en el primero, un *dominio rural y comercial*, que convivió con la dinámica generada por parte de los establecimientos religiosos y entidades gubernamentales que buscaron una **ubicación diferenciada** del centro de la ciudad. Así mismo, la colonia San Miguel Chapultepec tuvo su origen en la parroquia del mismo nombre, que se encontraba acompañada por pequeñas estructuras rurales en el siglo XVIII, y que posteriormente contó con el establecimiento de *fincas rurales* de mayor dimensión a mediados del siglo XIX; ubicando también en estos dos territorios, un considerable número de **casas suburbanas** que sirvieron de segunda residencia a los habitantes de la clase burguesa de la capital.

Por otro lado, los pobladores de esta zona conformaron una parte del grupo de trabajadores que participaron en distintos oficios y profesiones, así como en diversas áreas de comercio, ubicadas principalmente en el núcleo antiguo de la ciudad, siendo una minoría, los que se relacionaron directamente en la construcción de las nuevas casas de las colonias residenciales. Por lo que su desplazamiento a la ciudad era constante, favorecido por el transporte del ferrocarril y los tranvías que se instalaron a mediados del siglo XVIII, permitiendo de esta forma el trabajar en la ciudad y vivir en una zona con mejores condiciones higiénicas y menores costes de alquiler.

---

<sup>3</sup> La autoridad por su parte, se encargó del servicio de saneamiento de la colonia conformado por un camión recolector de basura y la instalación de un drenaje colector, junto con la introducción de agua potable y la mejora de espacios abiertos.

<sup>4</sup> Estos planos corresponden a un levantamiento hecho por parte del ayuntamiento de Tacubaya en relación a las nuevas construcciones realizadas en sus diferentes colonias, entre las cuales se encontraba la colonia San Miguel Chapultepec; conformando así un documento valioso para poder realizar un análisis morfológico del caso de estudio.

De esta forma, se puede decir que la burguesía como clase no alcanzó un dominio total en este **territorio suburbano**, a diferencia de las principales colonias de la ciudad en su carácter social *homogéneo*; por lo que solamente llegaron a establecerse en algunas casas suburbanas creadas a la manera de las casas de las ciudades jardín –una edificación de poca altura rodeada por jardín-, recuperando los **valores rústicos**, influenciados por las medidas higienistas, en donde la característica común fue el gran aislamiento de la edificación en relación con los linderos de la propiedad, dadas las dimensiones de las parcelas en las que se desplantaron estos modelos. (Fig. 2 y 3)

En el caso de la colonia San Miguel Chapultepec, se observará cómo en un primer momento se le consideró como un **crecimiento suburbano**, al incluir este tipo de casas que convivieron al mismo tiempo con parcelas de uso agrícola y fabril, a las que se accedía por caminos de tierra. Así mismo, esta consideración se mantiene al haber adaptado la vivienda rural a la urbana a través de la *transformación, adecuación y redefinición* del tipo edificatorio tradicional en “C” o alcayata. (Fig. 4)

Siendo el carácter rural o suburbano de este territorio lo que no alentó una ocupación inmediata de la colonia, por lo que no se dieron fuertes aumentos demográficos en un inicio, lo que implicó **bajos ritmos de ocupación** del suelo. Ante esta situación, existe la constancia de varias solicitudes hechas por parte del ayuntamiento de Tacubaya para que se diera *la apertura de manzanas y calles públicas* en los terrenos de la colonia San Miguel Chapultepec y al mismo tiempo, se pudieran construir *casas en vecindad*, aumentando con estas acciones el valor de los terrenos inmediatos y con esto alentar **el crecimiento** de la población.<sup>5</sup>

Sin embargo, el único hecho que propició la transformación real de estos terrenos libres en una mercancía codiciada, fue el **trazado de las vías del ferrocarril** a mediados del siglo XIX y su cambio a vías para trenes de mulitas y posteriormente eléctricos a finales de ese mismo siglo.<sup>6</sup>

A este factor se suma el *crecimiento* propio de la *población* de la capital y la consecuente *demanda de vivienda*, por lo que desde 1863 se incrementaron las facilidades para la **adquisición y ocupación** de terrenos vacíos o baldíos, impidiendo por otro lado el acaparamiento de la propiedad para ser utilizada tanto para el cultivo como para la ubicación de la nueva población en nuevos conjuntos.<sup>7</sup>

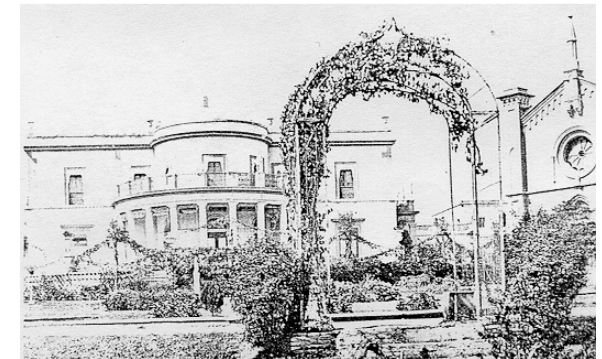


FIG. 2. CASA AISLADA TIPO VILLA ITALIANA EN TACUBAYA.

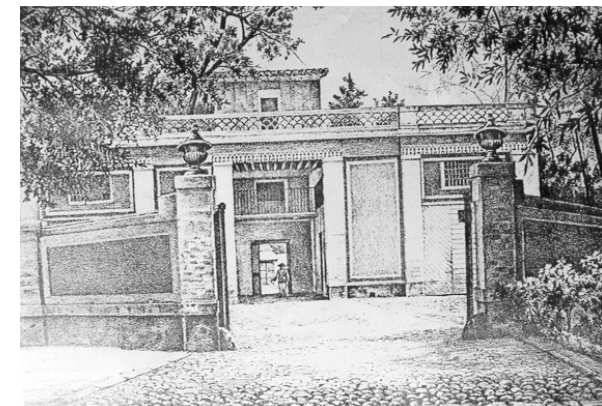


FIG. 3. FINCA AISLADA TIPO HACIENDA EN TACUBAYA

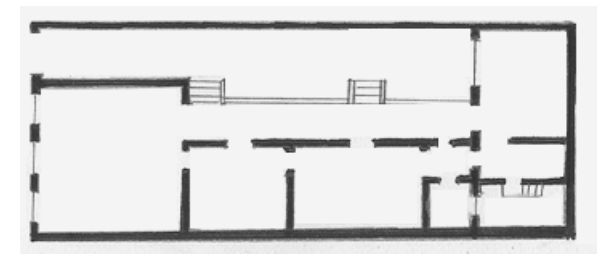


FIG. 4. MODELO DE LA CASA EN “C” O ALCAYATA

<sup>5</sup> Según consta un expediente relativo a la formación de una manzana de casas. Fondo: Tacubaya, Ramo: Obras Públicas, Caja: 1, Inventario: 269, Archivo Histórico de la Ciudad de México.

<sup>6</sup> La infraestructura del ferrocarril conectó durante varias décadas la ciudad de México con las poblaciones de los alrededores, ocasionando el crecimiento de la primera de hasta cinco veces su tamaño, absorbiendo estas zonas rurales que pertenecían a haciendas y ranchos que fueron sustituidos por las colonias residenciales.

<sup>7</sup> Conforme se expone en un expediente localizado en el Archivo Histórico de la Ciudad de México. Fondo: Tacubaya, Ramo: Tierras, Caja: Única, Inventario: 437, Exp. 22.

### 5.3. ETAPAS DE FORMACIÓN DE LA COLONIA

En un documento de 1892, se ubica una primera solicitud para dividir la colonia *Chapultepec*, ya que el ayuntamiento de Tacubaya había comenzado a realizar una serie de **deslindes de terrenos** para separar aquellos que pertenecían a otras municipalidades para poder delimitar mejor a aquellos que pertenecieran a su territorio; con esta acción se pusieron a la venta dichos terrenos “libres” para ser adjudicados y fraccionados.<sup>8</sup>

Anterior a este hecho ya existía un plano de la zona en 1886, en donde se muestra la ubicación de **grandes fincas** con producción agrícola propia, administradas por la villa de Tacubaya, junto con pequeños establecimientos rurales y el trazado de los caminos de tierra que darían forma a las futuras manzanas, sin mostrar en ese entonces ningún otro elemento que pudiera dar indicio de una división parcelaria clara, ni de la organización futura de las edificaciones. (Fig. 5)

Por lo que no es hasta 1899, cuando se presentó un plano con el *proyecto* del trazado de calles y manzanas para la formación de la colonia, en donde se pueden localizar grandes fincas y otras construcciones entorno a la parroquia de San Miguel, hasta entonces perteneciente al barrio de Tacubaya; todas ellas, estructuras físicas que fueron consideradas parte de la **nueva ordenación** y que formaron parte de la organización de su trama urbana.<sup>9</sup> (Fig. 6)

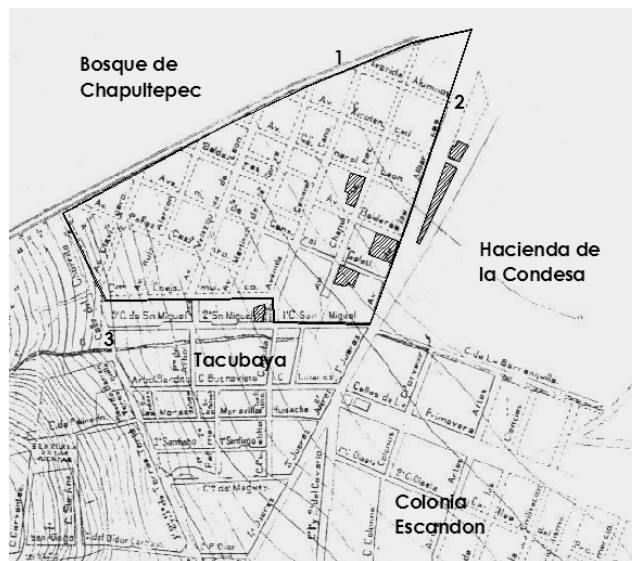
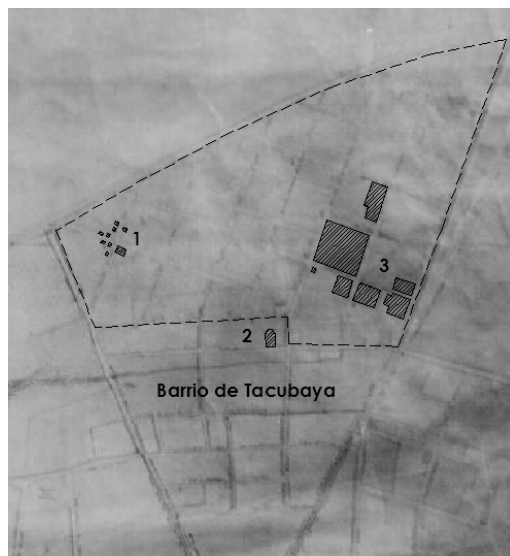


FIG. 5. PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE TACUBAYA, 1886. Las áreas sombreadas representan las grandes fincas establecidas en los terrenos por parcelar (3), junto con pequeños establecimientos en el vértice poniente (1) y la parroquia de San Miguel (2)

FIG. 6. PLANO DE LA CIUDAD DE TACUBAYA, 1899. Aquí se presenta con mayor claridad el trazado de las calles de la colonia rodeadas por la Calzada de Madereros (1), la Calzada de Tacubaya (2) y la Calle del Chorrillo (3), junto con los territorios vecinos como la Hacienda de la Condesa -fraccionada en 1902- y la colonia Escandón en el suroriente, el Bosque de Chapultepec al norte y el pueblo el Chorrillo y zona de lomeríos al poniente.

<sup>8</sup> Fondo: Tacubaya, Ramo: Obras Públicas, Caja: 3, Inventario: 271, Exp. 2, enero 18 de 1892. Archivo Histórico de la Ciudad de México.

<sup>9</sup> Cabe señalar que los planos aquí presentados forman parte de una reinterpretación que la tesis hace de aquellos originales que se presentan en el anexo A.2.3.



Sin embargo, nuevamente este plano queda sin despejar las lagunas en relación a la distribución parcelaria del conjunto, por lo que en este sentido, surgen algunas hipótesis respecto al *establecimiento y conformación inicial* de la colonia, por lo que la tesis busca esclarecerlo con la comprobación de los hechos urbanos, a través del análisis urbano.

**a) Primera hipótesis sobre la conformación inicial.**- Se considera que la ordenación fue generada a raíz de una **primera parcelación de casas suburbanas** de segunda residencia por parte de la pequeña burguesía, que al ver la dificultad de introducir todos los servicios urbanos a la colonia por no existir una conexión física con el resto de las colonias residenciales de la ciudad, causaron la caída en la gestión del resto del territorio, dando paso a un aprovechamiento más intensivo y depreciado en cuanto al valor del suelo original durante los años 1900 a 1910.

**a.1)** En base a este hecho y ante el escaso desarrollo que la colonia tenía destinada originalmente a residentes de medianos y altos ingresos, se insertó un número de **establecimientos del tipo fabril**; talleres que veían a la colonia como oportunidad de ubicación respecto a la ciudad, dada la saturada ocupación de terrenos cercanos a ella.

**a.2)** Así mismo, se crearon **nuevas formas de apropiación** de la propiedad, que buscaron generar otro tipo de viviendas para la clase media que permitieran ampliar la *oferta de vivienda* en este territorio y por lo tanto, atraer a un sector más amplio de la población que ya no encontraba cabida en el resto de las colonias de la ciudad. Conformando un nuevo grupo de residentes que pagaron un poco menos, por una ubicación menos privilegiada pero sin renunciar a la posibilidad de establecerse en una colonia digna.

**a.3)** De esta forma, el modelo de casa producida para esta clase media adaptó el modelo de la casa colonial y de los alrededores en forma de "C" o alcayata, a dimensiones más ajustadas, creando un tipo de **residencia singular** que caracterizó a su vez, la forma de desarrollo de los establecimientos de tipo medios-bajos de los alrededores de la ciudad, en comparación de los establecimientos residenciales de nivel medio-alto y altos.

De los hechos anteriores, surge una **segunda hipótesis (b)** en cuanto a la creación de la colonia, como una *solución análoga* para la clase media y obrera desde un inicio, en las que se pudieran construir *habitaciones cómodas y salubres* que un proyecto acertado de amplias calles y manzanas pudiera dotar; cuya gestión pudo haberse dado a partir de 1910, momento en que el resto de las colonias en la ciudad con mejor ubicación, ya se habían establecido y es el momento en el que se recurrió a esta colonia como una **opción de asentamiento alternativo**.

**b.1)** A este hecho se suma la apertura del *mercado inmobiliario* conseguido bajo la densificación del territorio, a través del establecimiento del modelo de **casa en vecindad** -antecesora de la vivienda plurifamiliar-, destinadas directamente al alquiler de varias familias de bajos ingresos que no podían permitirse el habitar una unidad unifamiliar, por lo que aceptaron este modelo que propició una *convivencia* muy estrecha al compartir usos en comunidad, en condiciones precarias en un inicio por la falta de introducción de electricidad y alcantarillado.

Siendo estos modelos de vivienda los que aparecieron en una fase tardía en la configuración de la colonia, por ocupación directa o por la venta de parcelas que no fueron edificadas en su momento, teniendo como principal característica su **alta compacticidad y densidad**, conceptos que se transmitirían a futuros modelos de vivienda desarrollados en las siguientes etapas de desarrollo de la colonia, como se verá más adelante.

Para completar con la visualización de la conformación física del caso de estudio, la tesis continua con las hipótesis relativas a las siguientes **fases de ocupación de la colonia**, basada en el análisis historiográfico de los capítulos 2 y 3, antes de pasar al análisis geométrico de su estructura, en un intento por establecer las pautas que dieron pie a los principales cambios en la morfología inicial de la ordenación, para ser analizados en un capítulo posterior y comprobar la permanencia de los criterios de organización del tejido que se establezcan en este capítulo.

**c) Segundo momento de ocupación de la colonia.**- aquel que se dio de manera gradual durante los años 1910 a 1940 aproximadamente, dado al movimiento social de la Revolución y a cambios en la administración de la ciudad y las municipalidades conurbanas. Por lo que **no existieron lineamientos claros** aplicables en este territorio, en cuanto al control de la edificación, por lo que colonia se presentó físicamente con un gran número de terrenos baldíos, utilizados por los vecinos como basureros o simplemente se apropiaron físicamente de ellos con construcciones que llegaron a desfigurar el modelo parcelario original de la colonia.

**d) Ocupación intensiva.**- ocurridos en un siguiente periodo entorno a 1940 y 1980, a raíz de los nuevos reglamentos de construcción y planes reguladores que permitieron el incremento del número de niveles permitidos anteriormente, así como la reducción de dimensiones mínimas para la ventilación e iluminación de las habitaciones. Lo que llevó a la realización de tipos edificatorios de vivienda plurifamiliar en altura, que mantuvieron la unidad de la parcela como la unidad de desarrollo intensivo, junto con otras tipologías dedicadas al uso terciario, que generaron una mayor densidad al interior de la colonia.<sup>10</sup>

Así mismo, la **congelación de rentas** en los alquileres a partir de los años 40, de las viviendas en alquiler, llevó a su deterioro y consecuente especulación para un mejor aprovechamiento de la parcela, al demoler las edificaciones en mal estado, y aquellas que no pudieron ser intervenidas aprovecharon para construir más habitaciones en los patios o las azoteas, densificando tanto la parcela como al territorio en su totalidad.

**d) Período reciente.**- 1980-2006, tiempo en el que se dio un **cambio en la orientación de la planificación** ante el despoblamiento de la ciudad y sus áreas centrales, en donde actualmente se reconoce este territorio por su carácter unifamiliar y se busca densificarlo bajo un control de niveles y áreas de construcción permitidos, pero sin reconocer ni controlar los desproporcionados agrupamientos parcelarios que causarán una fuerte ruptura en el modelo geométrico de la colonia.

De esta forma, se tiene un primer resumen de una **visión general** relativa a la creación y desarrollo urbano de la colonia, por lo que ahora corresponde indagar bajo el punto de vista proyectual, cómo pudo haberse dado ese primer fenómeno de parcelación-urbanización-edificación de la colonia San Miguel Chapultepec, para posteriormente evaluar la evolución del tejido en fases posteriores de desarrollo urbano y reconocer en dicha evaluación, la **permanencia** de la *lógica inicial de su parcelación*.

Es decir, que se tratará en primer lugar de esclarecer la **organización formal** de este tejido, para posteriormente revisar la forma en que esta organización trasciende a *todas las escalas*, comenzando desde la unidad parcelaria, para pasar a la escala de la manzana y posteriormente a la escala del tejido. Un nivel de composición por el que se identifica y distingue a esta colonia de los demás tejidos creados en la zona central de la ciudad de México.

---

<sup>10</sup> Para mayor referencia sobre estos instrumentos de ordenación urbana, ver capítulo 3.

## 5.4. CARÁCTER PROYECTUAL

La colonia San Miguel Chapultepec es un **ensanche a pequeña escala** que en sus inicios mantuvo una cierta dependencia con el ensanche de la ciudad de México en cuanto al sistema viario ya que se le consideraba todavía un establecimiento alejado del centro de la ciudad y de poca competencia respecto al resto de las colonias residenciales que estaban mejor comunicadas y tenían prácticamente completado su proceso de urbanización. Un pequeño ensanche que al igual que el resto de las colonias residenciales, se ubicó de forma perpendicular respecto a las principales calzadas, avenidas y vías de ferrocarril trazados a mediados del siglo XIX en esta zona, para conectar la ciudad con el resto del territorio.<sup>11</sup>

Por otro lado, aún cuando la relación con la ciudad se fue consolidando conforme las colonias colindantes a este territorio se urbanizaron y sus vialidades quedaron conectadas a éste, la colonia mantuvo una clara autonomía morfológica. Así mismo, se trató de un crecimiento anexo al núcleo claramente diferenciado del barrio de Tacubaya, ocupando un cierto **centro geométrico** respecto al territorio en el que se ubicó, cuya posición representó una cierta impermeabilidad importante al tráfico que buscaba atravesarlo en sentido transversal y longitudinal. (Fig. 7)

De esta forma, la configuración de la colonia San Miguel Chapultepec se generó por la aplicación de un **modelo geométrico** que se recogió básicamente en dos ejes, constituidos por la calzada de Tacubaya –al oriente- y por las vialidades que se proyectan perpendiculares a ésta, que tienen que ver con la ubicación previa de algunas fincas que determinaron la red de crecimiento en torno a ellas como se muestra en la figura 5 y 6. Por lo que el proyecto tuvo una clara voluntad de integrar las áreas de tejido existentes que reforzaron el carácter del tejido final y al mismo tiempo, establecer un orden que permitiera regular al tejido recién creado. (Fig. 8)



FIG. 7. CAMBIO DE DIRECCIÓN DE LA RETÍCULA DE SAN MIGUEL CHAPULTEPEC. Respecto a la unidireccionalidad que tenía el resto de colonias en la zona central de la ciudad de México a finales del siglo XIX.

FIG. 8. PROYECCIÓN DE LAS DIRECTRICES QUE TOMARON COMO REFERENCIA LA CALZADA DE TACUBAYA Y LA VÍA DE FERROCARRIL. (EN ROJO)

<sup>11</sup> La referencia a un pequeño ensanche, se debe a su superficie de 60 hectáreas aproximadamente, comparada con la superficie de 90 hectáreas de la colonia San Rafael, una de las ordenaciones más pequeñas de las primeras colonias residenciales. Para ampliar más el análisis sobre la geometría de este tejido ver el anexo A.3.2.

En este sentido, la urbanización basada en estas fincas rústicas, se proyectó por medio de la **parcelación de solares de pequeño y mediano tamaño** en torno a un módulo de manzana cuadrangular cercano a los 115 metros de longitud, que se reprodujo por todo el territorio de forma aparentemente homogénea, ajustando sus medidas a las vialidades y fincas existentes, más que a una subdivisión sistemática del suelo, como en el resto de las colonias generadas en el ensanche de la ciudad de México. En esto radica la principal **innovación como proyecto de ensanche** que se une a la ciudad, en haber hecho coincidir la preexistencia de la forma rural –el trazado de los caminos y las fincas establecidas-, con la racionalización de una trama viaria que buscó generar una conexión entre los puntos extremos de la ordenación.

Por lo que se podría considerar, que este hecho dio lugar a la aparición de un nuevo **patrón urbano** que generó un cambio en la forma de *proyección urbana* conocida hasta entonces, ya que la mayoría de las colonias residenciales habían constituido sus unidades de manzanas en base a la **repetición** de un mismo elemento básico, que con algunas modificaciones en sus dimensiones de longitud y ancho, generaron un *tejido homogéneo*. En cambio, la situación particular de la colonia San Miguel Chapultepec, hizo que la malla se *ajustara* a un territorio definido por una forma irregular, además de *concordarse* a varias preexistencias físicas, buscando organizar el tejido de forma **lógica** y **coherente**.

#### 5.4.1. MALLA Y CUADRÍCULA

El sistema de composición de la colonia se estableció por medio de una malla o matriz, en donde el *patrón* propuesto buscó dar un **ordenamiento del ámbito rural** de este territorio, en donde se permitiría una mayor *interacción* entre los elementos existentes -residencias, huertos, campos de cultivo y pequeñas edificaciones- y aquellos por incorporar, pudiendo resolver dentro de una misma unidad los diferentes elementos que en ella se llegarían a establecer.

De esta forma, se puede afirmar que no se trató de una *imposición geométrica abstracta* sobre un terreno libre según las directrices que marcaron sus vialidades periféricas, si no que se trató de una red que realmente otorgó **continuidad** tanto al interior como al exterior de la colonia, es decir, que estableció una **correspondencia** entre las distintas retículas que la rodearon, permitiendo relacionar también los diferentes *sistemas* que se fueron incorporando al tejido en función a la doble dirección de la retícula.

Siendo la dirección este-oeste la de mayor importancia, al prever la continuidad de la circulación proveniente de las colonias adyacentes (Colonia-Roma) y en menor grado, la dirección norte-sur en la que no se puede dar una **continuidad física** en el estricto sentido, debido a la estructura del tejido del barrio de Tacubaya en el sur, al cual intenta penetrar en unos cuantos puntos de acceso, siendo un caso totalmente distinto, el frente impenetrable que representó el bosque de Chapultepec al norte de la ordenación. (Fig. 11)

Sin embargo, la trabazón del conjunto se logró y los tres ejes urbanos que delimitaban a la colonia quedaron articulados, potenciando las relaciones en uno y otro sentido de la retícula interior. Esto es, que la malla como una **propuesta de funcionalidad**, se generó para *racionalizar* el tráfico al interior de la ordenación y para dar fluidez respecto a las vialidades exteriores a ésta, por lo que quedó conformada como un **sistema** de múltiples canales de acceso que realizan un recorrido transversal en función a los dos ejes directrices: uno establecido de forma paralela a la calzada de Tacubaya y el otro que se generó por la perpendicular al primero.

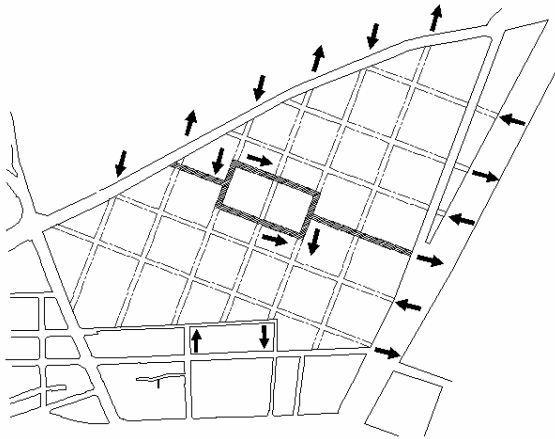


FIG. 9. ESQUEMA DE LA MALLA PERPENDICULAR A LA CALZADA DE TACUBAYA, CON REDUCCIÓN DEL FLUJO VEHICULAR AL CENTRO DE LA ORDENACIÓN

Al mismo tiempo, se introdujo un nuevo **concepto de circulación**, al conformar al centro de la ordenación un *núcleo distribuidor* del flujo vehicular, que funcionó también para reducir la velocidad en este punto, el cual posteriormente sería modificado para buscar una mayor fluidez en el conjunto y aprovechar nuevos módulos de manzana por parcelar, como se explicará más adelante.

Por otro lado, la **separación física** entre esta ordenación en relación al resto de las colonias residenciales de la ciudad de México y por el establecimiento previo de sus estructuras rurales, no generó un tipo de calles similares a las primeras ordenaciones, que aplicaron una malla de hasta 20 metros de ancho; estableciéndose aquí un ancho de calles de 13 metros en promedio, sin resaltar ningún tipo de jerarquía física en las vialidades.

Además, al estar de por medio la calzada de Tacubaya entre San Miguel Chapultepec y el territorio vecino perteneciente a la hacienda de la Condesa, la cual todavía no estaba proyectada para su urbanización, no se presentó una relación tan estrecha respecto a las vialidades que se generarían en este último territorio, reforzando de esta forma el **carácter autónomo** de la colonia; teniendo una mayor relación con aquellas vialidades en sentido vertical que entraron en relación directa con las calles del barrio de Tacubaya.

Estas **vialidades de continuidad**, junto con las porciones de territorio que por su posición ya no entraron dentro del esquema de la malla, es decir al sur de la ordenación, generaron un **"grano"** muy particular que buscó dar continuación a la morfología del barrio de Tacubaya y proveer una coherencia respecto a la nueva parcelación del resto del tejido; una sección de la colonia que se verá afectado posteriormente para buscar un orden más coherente de estas grandes superficies.

De esta forma, se conformó un tejido **no homogéneo** y por lo tanto sin *monotonía*, en donde la forma final se fue configurando poco a poco con la organización interior de cada manzana en relación a su forma y posición dentro del conjunto, así mismo se buscó generar una **interacción** entre las distintas escalas de proyectación –parcela, manzana y tejido–, obteniendo como resultado una *nueva espacialidad urbana* en el contexto del ensanche de la ciudad de México.

### 5.4.2. MANZANAS RESULTANTES

Conforme a lo expuesto anteriormente, la creación de un conjunto de manzanas se basó en las directrices trazadas que dieron permeabilidad al territorio y se articularon con el antiguo poblado de Tacubaya, respetando la presencia de fincas rústicas preestablecidas, de donde resultó una malla reticular que conformó la estructura base de la ordenación. En donde el **módulo aproximado** para la retícula varió sobre los 115 metros de longitud por 115 metros de ancho en promedio, conformando una superficie media de 13.600 m<sup>2</sup>, a la que corresponde una superficie vial aproximada de 3.450 m<sup>2</sup>, lo que representa un 25% de la superficie parcelada.<sup>12</sup>

Así mismo, las **variaciones en la forma y dimensiones** de dicho módulo se presentaron por el ajuste del trazado en torno a las *preexistencias* y por el *recorte* que formó el trazado diagonal de la avenida Constituyentes –antes camino de Madereros- por el norte, la avenida Parque Lira por el poniente –antes camino del Chorrillo- y las manzanas con parcelas ocupadas por construcciones en torno a la parroquia de San Miguel en la sección sur de la ordenación. Por lo que es en base a estos recortes, se originaron las diferentes formas geométricas de las **manzanas resultantes**, así como la forma de parcelación y ocupación para cada una, encontrando cuatro formas principales de manzanas (Fig. 10):

- a) **Cuadrangular**.- ubicada en la zona central de la ordenación.
- b) **Triangular**.- en el sector norponiente.
- c) **Alargadas** o rectangulares por la forma en la que serían parceladas, al centro y extremo norponiente.
- d) **Irregulares**.- que resultan de los establecimientos preexistentes en torno a la parroquia de San Miguel.

Cabe destacar, que los tres tipos de manzanas básicos –cuadrangulares, triangulares y rectangulares-, se encuentran directamente asociados al módulo inicial, a través de la división del mismo en el caso de la manzana triangular y rectangular, y de la adaptación del módulo conforme al trazado de la malla en el caso de la manzana cuadrangular. Encontrando para ello, dimensiones y superficies medias para estos tres tipos de manzanas, en base a un análisis geométrico de las mismas, que se realizó en el anexo A.3.2., sobre la valoración numérica de la colonia, en donde la forma de la manzana indica también la forma de parcelación de la misma.

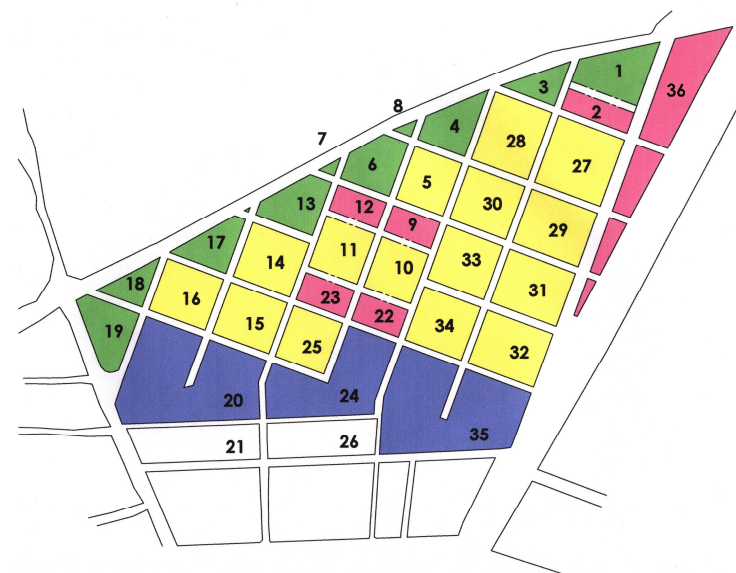


FIG. 10. TIPOS DE MANZANAS EN EL PROYECTO DE LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC. En donde el tipo representa la forma de ordenar cada manzana además de la forma propia de la manzana, excepto en el conjunto de manzanas con el número 36.



<sup>12</sup> Este punto hace referencia a la adecuada relación de superficies en el conjunto, como parte del análisis de la valoración numérica que se realizó en el documento anexo A.3.2. en donde también se presenta el desglose completo de las variaciones en las medidas y superficies de las manzanas, dependiendo de la forma geométrica de las mismas.

Encontrando que la **superficie media** para la manzana triangular se acerca a los 5.000 m<sup>2</sup>, un poco menos de la mitad del módulo de la manzana cuadrangular, con la variación de dicha superficie conforme se las manzanas triangulares se distribuyen a lo largo de la avenida en diagonal en el límite poniente. Y una superficie similar en la manzana rectangular, con una longitud promedio de 100 metros que permiten una buena distribución posterior de su parcelario, como se expone en el siguiente punto.

De esta forma, encontramos un conjunto de manzanas en donde la ordenación tuvo la intención desde un inicio, de *marcar alineaciones* y *establecer una fachada homogénea y continua* en todo su perímetro, admitiendo al mismo tiempo, otras tipologías introducidas por otros modelos urbanos, como lo fue la casa aislada rodeada por jardín. Esto se debió a que la retícula establecida en el conjunto, se encontró presente también a la escala de la manzana y las **variaciones externas** del tejido también se manifestaron de forma interna, conformando de esta manera, una **doble lógica de composición** que formalizó la estructura tanto del espacio público y del viario, como en la relación entre *diferentes elementos urbanos* al interior de la unidad de manzana.

Es decir, que un **trazado regulador** similar tanto para una escala –el conjunto- como otra de proyectación –la manzana-, otorgó continuidad al interior de la misma, al tratar de responder a la doble direccionalidad de la malla. De esta forma, la **jerarquía interna** de cada manzana lo dictó la orientación de sus parcelas, al constituir un mayor número de frentes edificados de forma continua, sobre todo en las esquinas respecto a dos franjas de la manzana; apreciando en las otras dos franjas, la longitud de las parcelas orientadas perpendicularmente a las primeras, proporcionando la imagen de calle más típica, la cual se refuerza con una fachada edificada en sus dos frentes. (Fig. 11 y 12)

En este sentido, se observará que la pauta de **racionalización** en el proceso de parcelación del suelo, la generó la repetición de una retícula al interior de cada manzana, pero variando en función a las preexistencias y a la forma propia de cada manzana, produciéndose de esta forma, una **variación desarrollada** o de adaptación para buscar una mejor respuesta del elemento urbano ubicado o por ubicar.

Siendo la forma de ocupación prototípica de la manzana, aquella conformada por **edificaciones de poca altura** que ocupan una faja “ancha” en todo su perímetro, organizada sobre la malla viaria y valorizando al máximo las calles circundantes como infraestructura de servicio a la vivienda. Por otro lado, la mayoría de las construcciones reservan un patio central o lateral con funciones de ventilación e iluminación para sus habitaciones, como se verá en el apartado de tipologías.

Así mismo, en algunos casos, la **profundidad de la manzana** otorgada por el parcelario, dio paso a la creación de varias calles pasaje, en donde existieron las mínimas conexiones urbanas, valorizando la calle generada al interior de la manzana como un espacio de servicio a la vivienda, realizada bajo una gestión no unitaria de edificación pero urbanizada en función al conjunto de casas. En este sentido, los modos de ocupación iniciales de la manzana, definirán su **capacidad de transformación**, es decir, que en base a un análisis del proceso de ocupación de la manzana se confirmará su capacidad de adaptación a nuevos requerimientos en cada etapa.

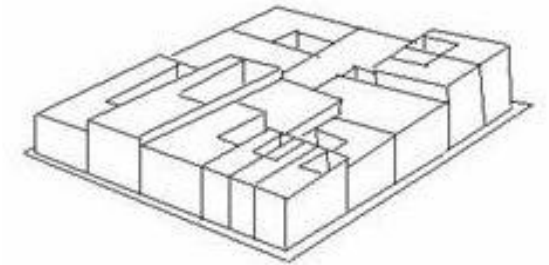


FIG. 11. TRAZADO REGULADOR PRESENTE EN LA ESCALA DE LA MANZANA, EN SU ORGANIZACIÓN MÁS CARACTERÍSTICA.



FIG. 12. IMAGEN TÍPICA DE LA ESQUINA DE MANZANA EN LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC.

### 5.4.3. LA DETERMINACIÓN DEL PARCELARIO

En términos generales, el patrón propuesto para la colonia San Miguel Chapultepec busca responder a un doble orden de las unidades de manzana, tanto exterior como interior, en donde la continuidad espacial no se basara en la repetición de un mismo elemento urbano o de una tipología, por el contrario, la organización se presenta como una alternativa para el acomodo de distintas tipologías y para las diferentes formas de relación que éstas lleguen a generar.

Así mismo, en base a la experiencia de las primeras colonias residenciales de la ciudad de México, esta nueva ordenación pudo reconocer las **cantidades residenciales** que el crecimiento de la ciudad fue exigiendo dado el cambio en la forma de vida de sus habitantes; al mismo tiempo, tomó en cuenta la experiencia tipológica de la forma tradicional de edificación de los pueblos de los alrededores de la ciudad, que combinada con lo anterior dio lugar a una nueva tipología acorde con las necesidades de los nuevos pobladores.

De esta forma, dentro de la variación interna de la manzana de la colonia San Miguel Chapultepec, se localizó la **invención proyectual** de un módulo parcelario que se creó como una nueva unidad que abstraigo las características anteriores, para dar lugar a una nueva forma de *composición urbanística*, enriqueciendo la variedad morfológica ofrecida dentro de las gestiones de compra-venta del suelo y al mismo tiempo permitió ofrecer una variedad entre las opciones de parcelas ofrecidas, de acuerdo a los ingresos de cada comprador.

Este hecho significó que la **variedad de parcelas resultantes** en cada manzana, eliminara la condición de contar con tipologías homogéneas como en el resto de las colonias residenciales; en cambio, permitió una *sobreposición* de tipos así como una *repetición* de tipos, cuando la organización interna de la manzana lo permitiera, otorgándole de esta manera una mayor coherencia a la misma, sin tener que ser una regla a seguir. En este sentido, la repetición que se pudiera localizar en el conjunto no se dio siempre de la misma manera, ni por las mismas razones geométricas como se analiza en el siguiente apartado.

Antes de proseguir con el análisis de la composición interna de las manzanas, cabe recordar, que el análisis parcelario de esta colonia pudo realizarse gracias a la existencia de dos **levantamientos** realizados entre los años 1924-1928 y en el año 1929. En ellos se puede apreciar la *lógica parcelaria* de cada manzana, cuya ocupación total o parcial se dio en función a las *preexistencias* en el territorio, con la consecuente adaptación de la retícula interna generada para la creación de parcelas más regulares en relación a dichas estructuras.<sup>13</sup> (Fig. 13 y 14)

En esos dos planos se puede observar una **variación generalizada** en la parcelación del conjunto, que se debió seguramente a distintas formas de ocupación de las parcelas entre un período y otro, bajo la *deformación* de la parcela original, que busco resolver de una forma distinta su contenido en función a la agregación o subdivisión de parcelas por parte de cada propietario, lo que generó la creación de nuevas tipologías y usos de las parcelas.

---

<sup>13</sup> En el levantamiento de 1924-1928 se puede observar que otras manzanas se muestran aparentemente sin parcelar, esto se debe a que el levantamiento de la colonia estuvo realizado por secciones, y que algunos de los planos que pertenecían a dichas secciones se perdieron con el tiempo, imposibilitando completar el plano con toda la información; de aquí la utilización de la *reconstrucción hipotética* para completar la lógica parcelaria.



De esta forma y en base a los primeros levantamientos de la división de la colonia, se realizó un plano en el que se trata de **interpretar** dicha parcelación, buscando completar al mismo tiempo, el trazado faltante en lo que podría ser la parcelación ideal u original para cada manzana, o en su caso de cómo pudo estar parcelada una determinada manzana en un momento dado. (Fig. 15)

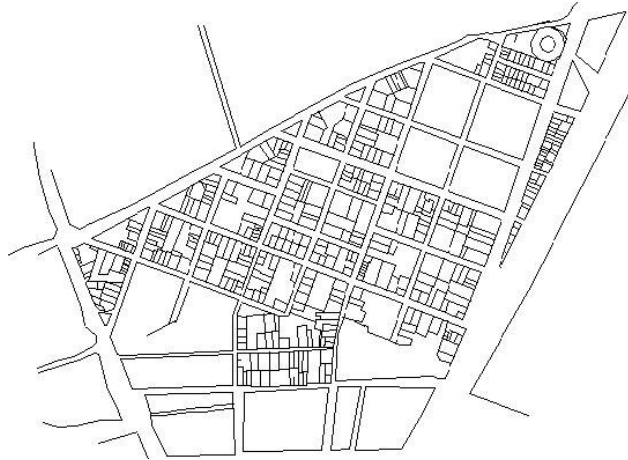


FIG. 13. LEVANTAMIENTO PARCELARIO DE 1924-1928. Se puedan apreciar agrupaciones parcelaciones mayores que no permiten completar la lógica en algunas manzanas.

Otras manzanas se muestran aparentemente sin parcelar, esto se debe a que el levantamiento de la colonia está realizado por secciones, por lo que algunos de los planos se perdieron físicamente, localizando la mayoría en el Archivo Histórico de la Ciudad de México.

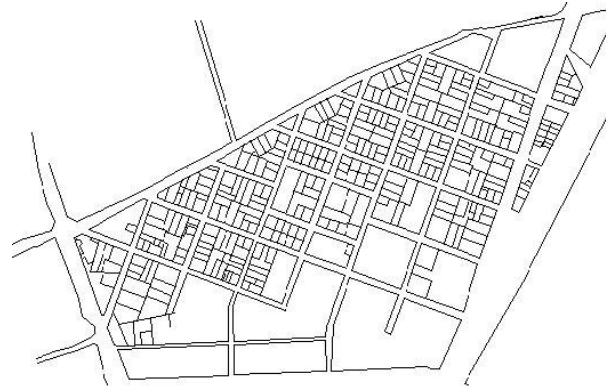


FIG. 14. LEVANTAMIENTO PARCELARIO DE 1929. Muestra una siguiente subdivisión parcelaria que permite identificar más claramente la lógica parcelaria por tipo de manzana.

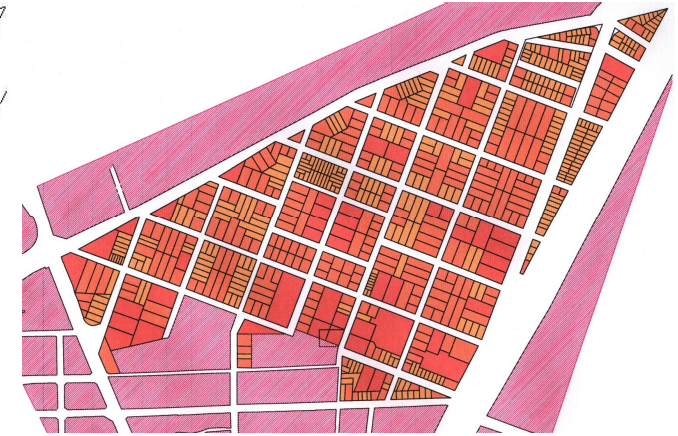


FIG. 15. LÓGICA PARCELARIA IDEAL. En donde se muestran los diferentes tipos de parcelas iniciales por manzana.

- PARCELA PEQUEÑA
- PARCELA MEDIANA
- PARCELA GRANDE

Cabe recordar, que este ejercicio se fundamentó en el análisis del **trazado interno** de cada manzana, presentado en el anexo A.2.3., de esta tesis, en donde se obtuvo un registro de la *configuración interna* de la unidad de manzana, así como una *contabilización de los tipos* de parcelas generadas, incluso bajo las primeras formas de agrupación y subdivisión. Un análisis en donde las dimensiones obtenidas de las parcelas resultantes muestran un *primer acomodo* que corresponde a la caracterización de los tipos de parcela de la colonia, que son reconocidas a lo largo de su desarrollo urbano.

De esta forma, se localizan *tres tipos principales* de parcela iniciales en función a las medidas de la longitud de su frente:

- a) **Pequeña.**- de 6 a 15 metros de frente.
- b) **Mediana.**- de 16 a 25 metros de frente.
- c) **Grande.**- de 26 a 35 metros o más, de frente.

En base a dicho análisis, se puede comprobar que la composición de cada manzana se basó en la **repetición** de dos **motivos** principales:

1. **La creación de una retícula interna.**- en la que se buscó generar la mayor cantidad de frentes de parcela en cada lado de la manzana.
2. **La creación de franjas claras.**- con las que se trató de relacionar a las parcelas con los principales ejes viarios (norte-sur y este-oeste)

Siendo los **nuevos motivos**, aquellos que se generaron en el agrupamiento o subdivisión de parcelas, cuyas dimensiones dieron lugar a otras tipologías. Tal es el caso de algunas parcelas que presentaron un **frente mayor** a su *profundidad*, que seguramente se debió a las preexistencias sobre las cuales se organizó el orden de una manzana determinada; ya que en términos generales la **longitud de fachada** se dio en función al patrón generado en cada manzana que dio lugar al número y ubicación de parcelas dentro de la misma, aprovechando al máximo la *línea de fachada* como posibilidad de acceso a las parcelas. De esta forma, se observan algunas **variaciones** en el número de frentes de parcela según el tamaño de la manzana y de la posición de éstas sobre todo el perímetro.

Así mismo, el fondo de la parcela está en función a la **posición inicial** de dichos frentes, otorgando una mayor profundidad a aquellas parcelas que se encuentran al centro de cada perímetro de la manzana, y menor profundidad a las parcelas que se ubican en las esquinas, sobre todo en el caso de la manzana rectangular; conformando así un **esquema en "X"** que aprovecha de forma óptima la superficie otorgada a cada una de las manzanas y en consecuencia a cada una de las parcelas, como se analizará más adelante. Observando que varias de estas pequeñas parcelas resultantes en equina, fueron ocupadas mayormente por pequeños locales comerciales y de servicio en función a la residencia, que se localizaron por todo el territorio.

De forma generalizada, se podría decir que el fondo de cada parcela trató de mantener una **proporción 2 a 1** respecto al frente, llegando incluso a superar la relación 3 a 1, como es el caso de algunas parcelas ubicadas al centro del perímetro de la manzana cuadrangular, las cuales fueron aprovechadas para la generación de las tipologías utilizadas en otras ordenaciones bajo la búsqueda de un *mejor aprovechamiento* del fondo de parcela, como lo fue el caso del grupo de casas construidas bajo el modelo de la calle pasaje.

También se observará que no todos los **tipos edificatorios** se colocaron en el momento inicial de la urbanización, pero si la gran mayoría de los tipos que dieron lugar a la creación de lo que se conocería como una **parcela-proyecto**, bajo la cual se buscó organizar la retícula interna de la mayoría de las manzanas, excepto en aquellas que por sus dimensiones no aceptaron una *subdivisión interna*, como es el caso de algunas de las manzanas triangulares ubicadas en el límite norponiente de la ordenación; por otro lado, la falta de **ocupación inicial** de algunas parcelas explica que en muchas ocasiones se les invadiera por parte de aquellas vecinas a éstas, modificando su configuración inicial como se verá en los procesos de ocupación de las manzanas.

En resumen, la parcelación resultante por la implementación de una retícula interna en cada unidad de manzana, es un **modelo proyectual** que no se puede relacionar con el resto de colonias de la ciudad de México, y tampoco se le puede relacionar de forma directa con algún otro ejemplo latinoamericano que a primera vista pudiera parecer similar, debido a las condicionantes históricas y socio-económicas de cada tejido, como lo podría reflejar el tejido de la ciudad de Mendoza en Argentina o la ciudad de Santiago de las Vegas en Cuba. Sin embargo, su comparación si podría permitir buscar resolver un número de relaciones respecto al **análisis geométrico** tanto de cada manzana como el de cada conjunto en su totalidad. (Fig. 16 a 18)



FIG. 16. VISTA DEL CONJUNTO ACTUAL DE LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC, 2006.



FIG. 17. LEVANTAMIENTO PARCELARIO DE LA CIUDAD DE MENDOZA, 2005.



FIG. 18. VISTA DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DE LAS VEGAS EN CUBA, 2006.

#### 5.4.3.1. Variantes en la parcelación

Como se explicó en la introducción de la tesis, la forma de la colonia está caracterizada por el **entramado de calles de mediana amplitud** que establecen la relación y continuidad de sus partes, conformado por un grupo de manzanas, sin contar con más espacios públicos que las propias calles; es decir, que en su tejido no se generaron plazas o jardines públicos al interior de la trama, solamente se conformaron espacios libres de forma privada, al interior de las parcelas en los patios y jardines de las viviendas, una característica particular de esta colonia, que no se repite en el resto de las ordenaciones de la ciudad de México.

Por otro lado, la **forma y el tamaño de las manzanas** son diversos, siendo en su mayoría de forma cuadrangular y el resto ha podido ser agrupado en dos tipos más: el rectangular y triangular por su forma de parcelación. Siendo la medida para el módulo dominante de la retícula el que se estableció en base a la manzana cuadrangular de 115 metros de ancho por 115 metros de longitud, aproximadamente. Un hecho que enfrenta todos los lados de la manzana con un área equivalente de superficie viaria, sin privilegiar ninguno de sus lados.

Así mismo, se ha definido que la **jerarquía** de la manzana se puede reconocer por el número de frentes de parcela por cada lado de manzana y por el grado de agrupación de parcelas que buscan definir a otra de mayor tamaño, componiendo de esta forma, un **doble orden** en relación a la trama urbana: *interior* y *exterior*. Teniendo de esta forma varias pautas para analizar la parcelación inicial de cada tipo de manzana y sus principales variantes, para buscar posteriormente la continuidad de su estructura o modificación en etapas posteriores de desarrollo urbano.

I. **Manzana cuadrangular.**- la parcelación de este tipo de manzana, se crea a partir de una **cuadrícula al interior** de la misma, dividida principalmente por un número determinado de módulos, respecto a un sentido del perímetro de la manzana y en el otro sentido, se vuelve a subdividir en un número similar de módulos. (Fig. 19) Posteriormente, los dos lados opuestos divididos inicialmente, son ocupados por una franja de parcelas y aquellas ubicadas en las esquinas conforman los frentes de las parcelas cuyo fondo se aprecia en el otro sentido de la manzana, manteniendo una proporción de 2 módulos a 1. Dicha **relación** va aumentando conforme la parcela se va ubicando en una posición más centrada en cada perímetro, para la que se establecen las proporciones de 3 módulos a 1 módulo, hasta 4 módulos a uno al centro del perímetro. (Fig. 20)

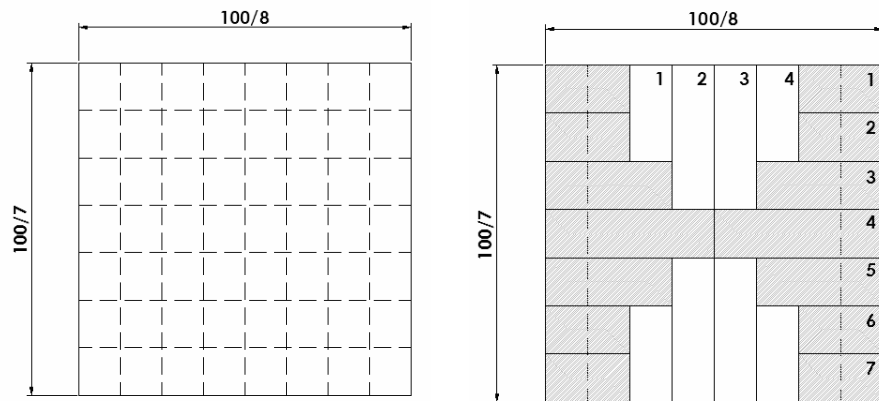


FIG. 19. DIVISIÓN GEOMÉTRICA IDEAL PARA LA MANZANA CUADRANGULAR.

FIG. 20. JERARQUÍA POR EL NÚMERO DE FRENTES DE PARCELA POR LADO DE MANZANA

La **variación** de este modelo se presenta en el *mayor número de frentes* generados para al menos un lado de la manzana, jugando siempre con la **posición** de las *parcelas en esquina*, ya que pueden formar parte de la alineación de uno u otro lado del perímetro dependiendo de su posición. Una **condición interna** de la manzana, que determina la **continuidad externa** de una calle en la sucesión de manzanas que mantienen una misma orientación de parcelas, ya que un cambio de posición en la parcela de la esquina, denota un cambio en la orientación respecto a una calle perpendicular, lo que ocasiona un cambio en la secuencia de parcelas. (Fig. 21)

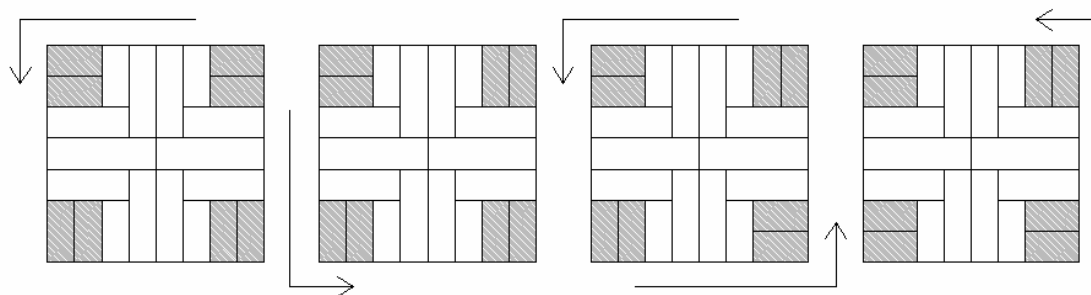
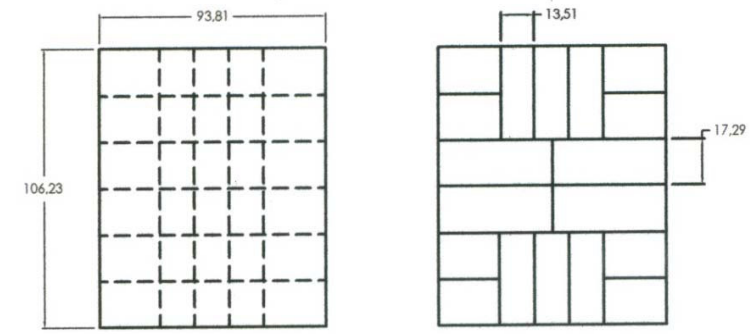
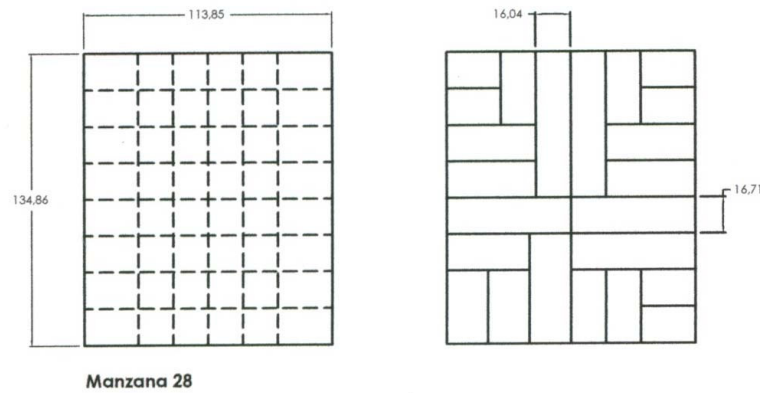


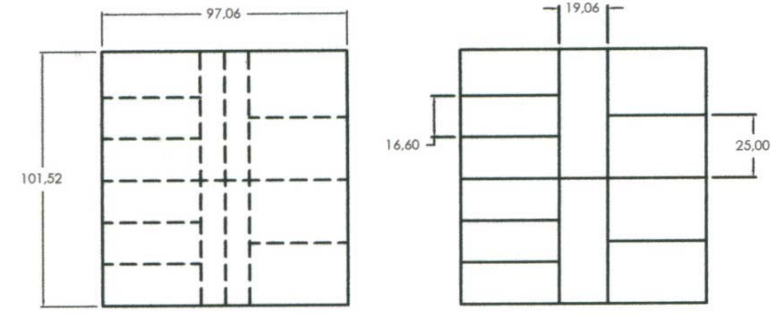
FIG. 21. VARIANTES SOBRE UNA MISMA MANZANA SEGÚN POSICIÓN DE LAS PARCELAS EN ESQUINA QUE INDICAN EL SENTIDO EN EL QUE SE ENCUENTRAN COLOCADAS LAS PARCELAS EN CADA LADO DE LA MANZANA

Otras variantes que se han localizado en la parcelación de la manzana cuadrangular, se debieron a otros esquemas o hechos puntuales de **agrupación** y **subdivisión** de parcelas bajo un acto de reparcelación que buscó sacar un mejor provecho de las **parcelas resultantes**, localizando en este caso, tres tipos de reparcelación en base al análisis de las manzanas cuadrangulares de la ordenación, ubicado en el anexo A.3.2.

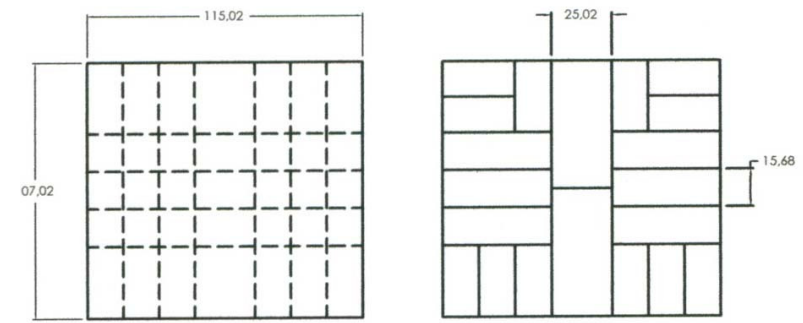
- a) **En "espiga"**.- Se trata de un esquema que se basó en un concepto muy peculiar, que ha caracterizado a esta ordenación, en donde las parcelas centrales mantienen la mayor profundidad y el resto de parcelas varían su disposición en torno a éstas, condicionando la repartición del área restante de la manzana, para la distribución de los módulos faltantes, que buscan el mejor acomodo para mantener la relación de 2 a 1, en la profundidad de parcela respecto al frente de la misma. (Fig. 22)



Manzana 5



Manzana 11



Manzana 30

FIG. 22. VARIANTES EN BASE A LA LONGITUD Y ANCHO DE CADA MANZANA, QUE PERMITE UN ACOMODO U OTRO DE PARCELAS.

**b) Cambio de jerarquía en las manzanas.**- Este caso se presentó en la agrupación de parcelas para generar otras más grandes o por la existencia previa de estructuras urbanas que fueron incorporadas en la trama; así mismo representaron una oportunidad inicial para posteriormente obtener un mayor número de subparcelas, teniendo como resultado la generación de nuevos módulos parcelarios.

Cabe señalar, que dicha **apropiación inicial** se dio al no existir un control real sobre la parcelación, por lo que se dieron muchos casos en los que se rebasaron los límites de las divisiones iniciales de cada parcela por parte de las parcelas colindantes para apropiarse de mayores áreas de terreno, resultando nuevas formas incongruentes respecto a la parcelación original de una manzana, bajo un aparente orden.

Así mismo, como se había mencionado anteriormente, existen parcelarios en donde desde un inicio fueron establecidos de **manera distinta a la lógica parcelaria** de la colonia, esto se debe a la preexistencia de algunas fincas rurales como se verá en el apartado sobre la ocupación parcelaria, en el que se presentarán ejemplos de ello. (Fig. 23)

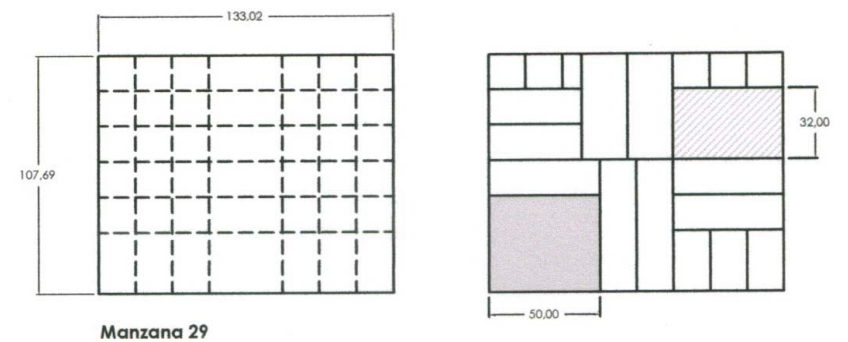
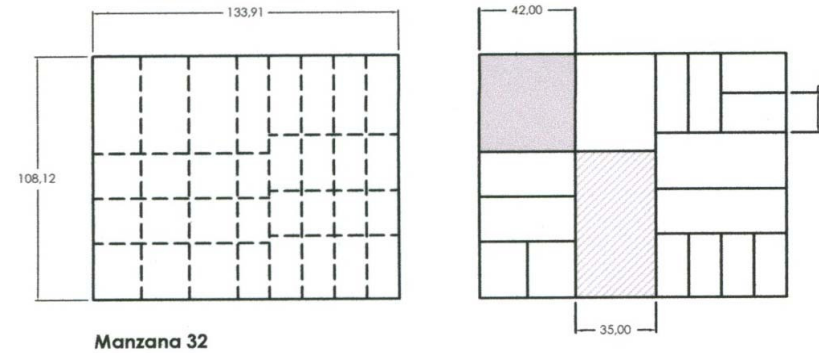
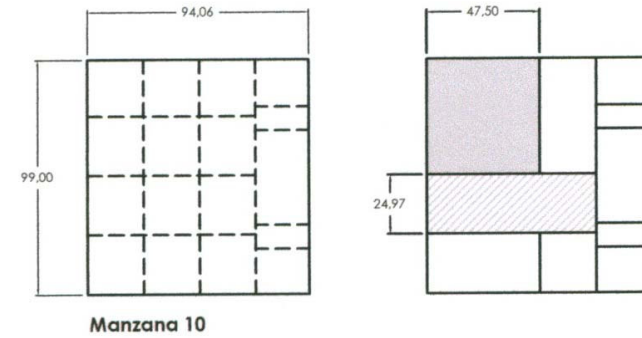
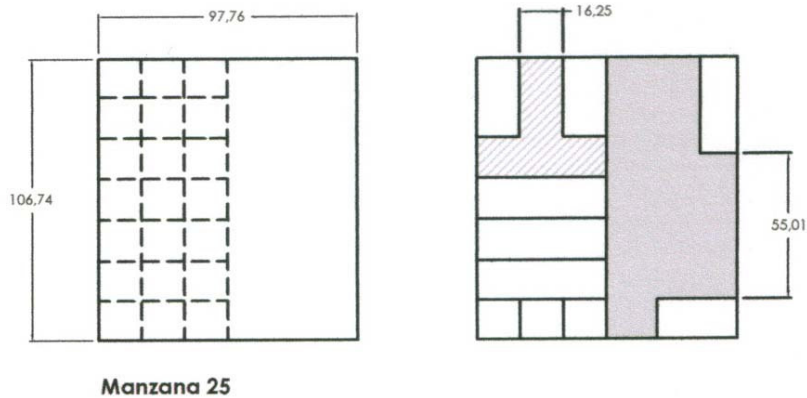


FIG. 23. AGRUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA EN ALGUNOS CASOS DE LA MANZANA CUADRANGULAR

c) **La calle pasaje.**- Un modelo urbano que se generó bajo una forma de parcelación común en algunas de las colonias residenciales de la ciudad como se vio en el capítulo 4, en donde en la mayoría de los casos se dio primeramente una *agrupación parcelaria*, para dar lugar a la introducción de una calle interna. De esta forma, se pueden localizar ejemplos desarrollados en un **módulo** conformado por una o dos parcelas -bajo un proceso de reparcelación-, con la posibilidad de edificar un grupo de *casas organizadas en dos hileras*, separadas por una pequeña calle o pasillo que las comunica; obteniendo de esta forma, mayores ventajas que el uso tradicional de una unidad de parcela en la que se hubiera desarrollado un único tipo edificatorio.

La **variación** que se puede encontrar en esta forma de reparcelación, se refleja en el *tipo de edificación* que se puede realizar para el conjunto de casas en hilera desarrolladas en un módulo conformado por una única parcela con poco frente y mayor profundidad, a diferencia de la edificación del conjunto de casas en hilera, desarrolladas en dos módulos de parcela, que proporcionan un mayor frente. Siendo la profundidad, una característica que no varió mucho respecto al caso de la parcela única, que al ubicarse al centro de la manzana alcanzaba una dimensión similar en las manzanas de forma cuadrangular, en donde se desarrolla mayormente este modelo.

Siendo el primer caso, un sencillo esquema en el que se edifican casas de un nivel en cada hilera, como se presenta en la manzana número 14; en cambio el segundo caso, como el que se muestra en la manzana número 15, supuso una oportunidad para desarrollar una mayor variedad de tipos de casa en dos niveles y dependiendo del ancho del módulo, introducir un jardín al frente, como se verá en el análisis de tipologías. (Fig. 24)

De esta forma, se muestra a continuación las variantes que se presentaron en un inicio en el trazado geométrico interno de la manzana triangular, para posteriormente analizar las variantes en la manzana rectangular y finalmente las variantes en la forma irregular, en donde se buscará comprobar si se da una repetición de motivos o simplemente se trata de una resolución distinta, en busca de la mayor coherencia de cada tipo de unidad de manzana.

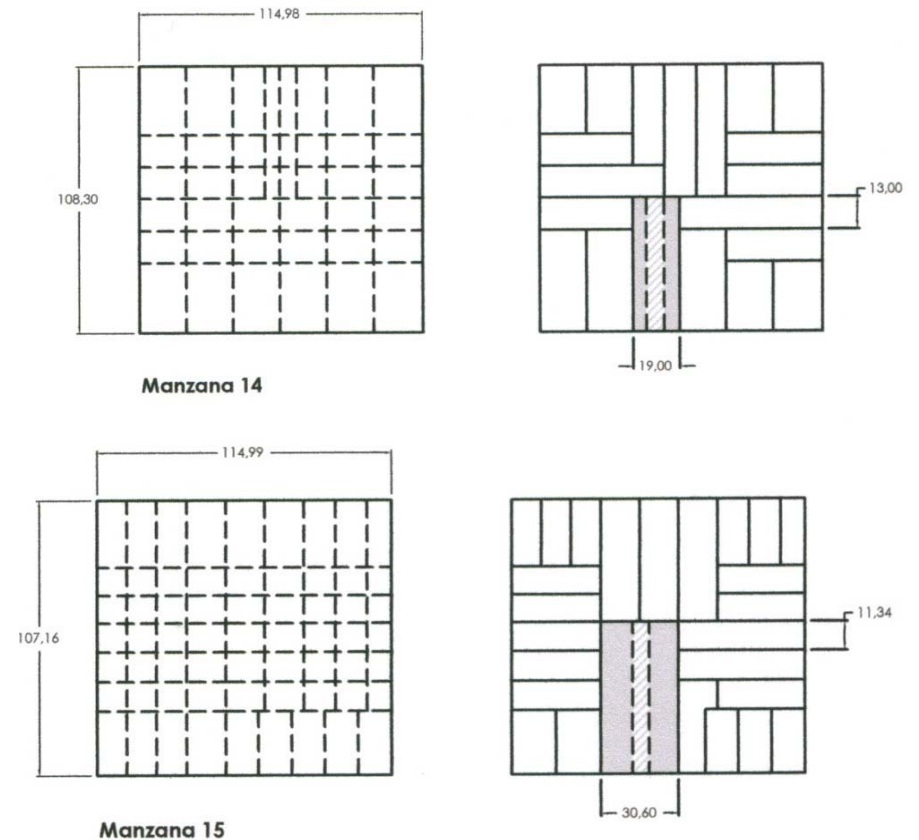


FIG. 24. GENERACIÓN DE CALLES-PASAJE AL INTERIOR DEL ANCHO DE UN MÓDULO DE PARCELA, GENERANDO UNA CALLE INTERIOR DE DIMENSIONES MÍNIMAS PARA UN TRÁNSITO PEATONAL.

**II. Manzana triangular.**- este tipo de manzana surgió al recortar una porción triangular del módulo de 115 por 115 metros de la manzana cuadrangular, por lo que su división interna se basó también en la generación de dos franjas de parcelas a lo largo del perímetro a 90 grados de la manzana, y en el tramo inclinado resultante, se subdividió en un número de parcelas colocadas de forma perpendicular a este lado, dejando en muchas de las ocasiones, las zonas correspondientes a los vértices de este lado inclinado, con parcelas de forma trapezoidal que difícilmente pudieron subdividirse equitativamente. (Fig. 25)

Otras formas de parcelación inicial o variantes, se generaron con las agrupaciones y subdivisiones parcelarias que se presentaron indistintamente en todo el perímetro de este tipo de manzana. Sobre todo cuando el tramo inclinado coincide con uno de los lados rectos de la manzana, dando lugar a una agrupación de parcelas para alojar una mejor distribución de la edificación, como se muestra en la manzana 6.

Por otro lado, se encuentran ejemplos que llegaron a conformar **frentes mínimos** de 6 metros aproximadamente, dentro de las acciones de subdivisión de las parcelas que se ubican en la esquina a 90 grados de la manzana, como en el caso de la manzana 18; así mismo la **esquina** a  $90^\circ$  fue la ubicación más solicitada para dar lugar también a una agrupación de parcelas por tener una posición privilegiada respecto a la trama.

Cabe señalar, que el lado inclinado de la manzana también fue solicitado para su ocupación, dada su posición respecto a la avenida Constituyentes, que con el paso del tiempo cobró gran importancia y que por normativa se indicó la ampliación de los frentes de parcelas en este tipo de vialidades, por lo que varios casos de agrupación parcelaria se dieron en esta parte del perímetro de la manzana.<sup>14</sup> (Fig. 26)

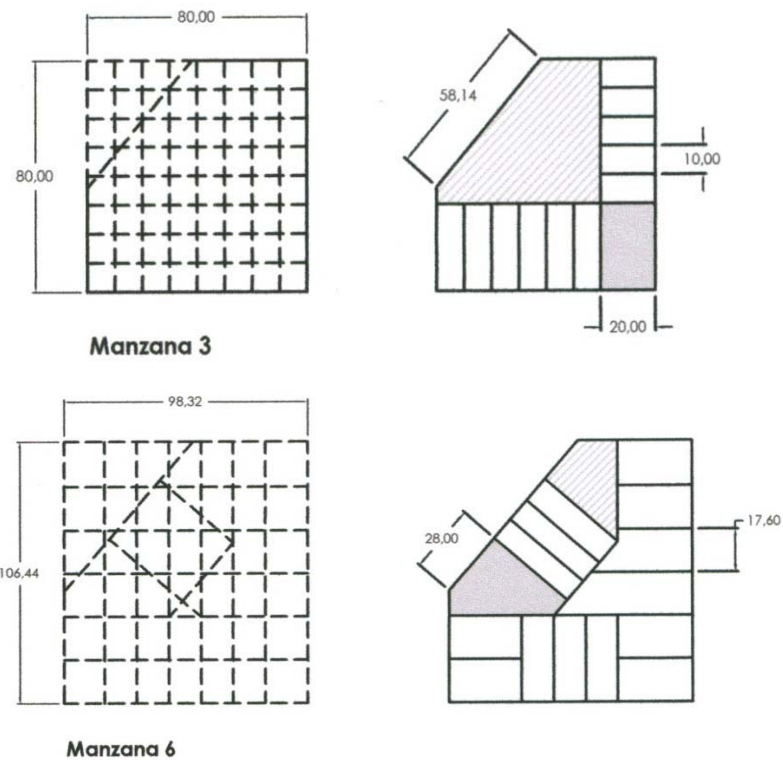


FIG. 25. PARCELACIÓN DE LA MANZANA TRIANGULAR

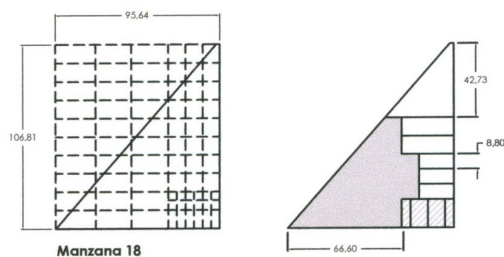
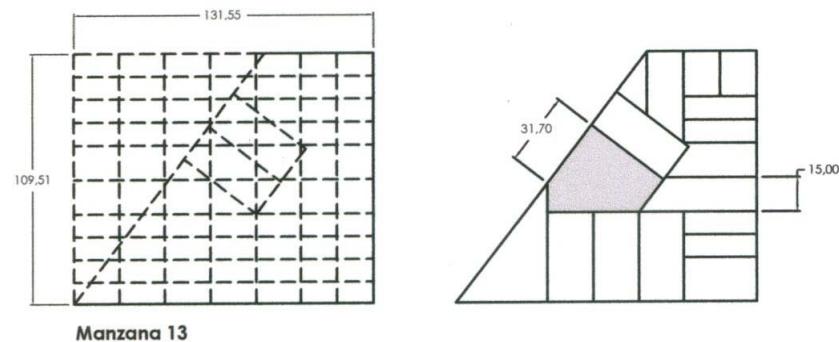


FIG. 26. AGREGACIÓN Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA



<sup>14</sup> Conforme al Reglamento de Zonificación de las Arterias Principales de la Ciudad de México en 1938, que establece frentes mínimos de veinte metros, ver capítulo 3.



**III. Manzana rectangular.**- la manzana rectangular surgió de dividir un módulo de 115 por 115 metros a la mitad y la manzana alargada que se ubicó de forma paralela a la calzada de Tacubaya, la cual se considera dentro de esta clasificación por su forma de parcelación; en los dos casos, se generó un primer eje directriz paralelo al lado largo de la pieza, sobre el cual se realizó una subdivisión inicial de un número de parcelas perpendiculares a éste eje; buscando generar una repetición de los tipos edificatorios, al presentar las mismas dimensiones de ancho y de profundidad. (Fig. 27)

A partir de aquí, surgió una siguiente subdivisión de las parcelas ubicadas en los extremos cortos de la pieza, en sentido perpendicular a este tramo, consiguiendo de esta manera que el frente de las parcelas se colocara en todo el perímetro de la manzana.

Una variante de esta forma de parcelación, fue aquel similar al de la manzana cuadrangular, en donde se genera una *cuadrícula* al interior de la pieza, en donde las parcelas van ocupando los módulos que les permiten tener una mayor profundidad conforme se ubican al centro del perímetro de cada lado, dejando las parcelas de menor profundidad en las esquinas de la manzana, generando de esta forma un esquema en "X", como el que se presenta en la manzana 12.

Por último, otra variante la conformó también las consecuentes *agrupaciones* y *subdivisiones* parcelarias, sobre todo en el lado corto de este tipo de manzana, en donde se ubicaron las tipologías que requerían de un área mayor de parcela, como es el caso de la casa aislada rodeada de jardín, como se verá en el apartado de formas de ocupación. (Fig. 28)

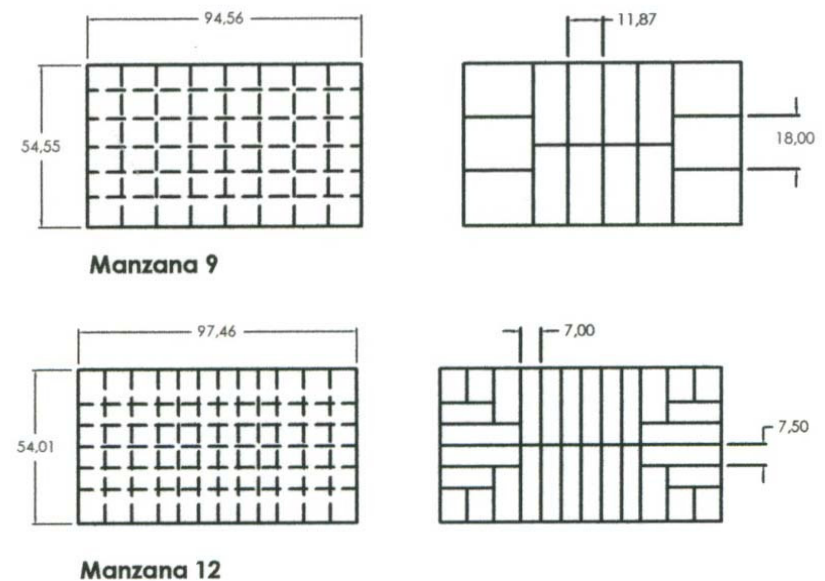


FIG. 27. PARCELACIÓN DE LA MANZANA RECTANGULAR GENERADO POR UNA TRAMA INICIAL QUE SE AGRUPA EN EL TRAMO CORTO, O GENERA UNA DIVISIÓN EN FORMA DE "ESPIGA".

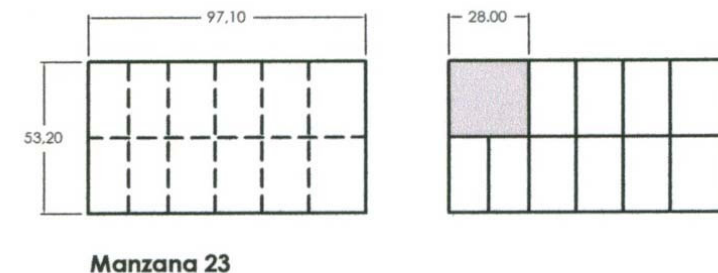


FIG. 28. AGREGACIÓN PARCELARIA GENERADA PRINCIPALMENTE EN LAS ESQUINAS Y EN OCASIONES TAMBIÉN AL INTERIOR DE LA MANZANA.

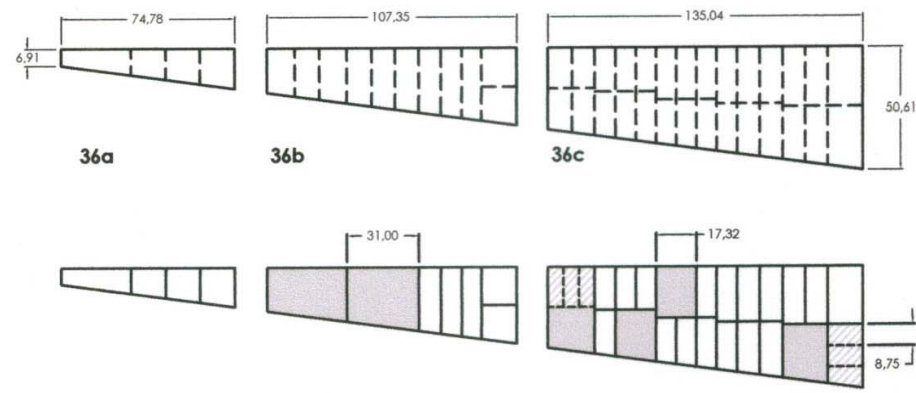
**IV. Manzanas irregulares.-** son aquellas piezas ubicadas sobre la calzada de Tacubaya, cuya forma de parcelación es similar a la de la manzana rectangular, analizadas en dos secciones:

**a) Sección sur.-** se subdividió en tres manzanas, las cuales mantuvieron un mismo eje central que se fue ajustando conforme se amplió uno de los lados de cada pieza. Así mismo, se realizaron algunas agrupaciones y subdivisiones iniciales para el mejor aprovechamiento de la superficie de las parcelas; acciones realizadas también bajo el criterio de formar mayores frentes de parcela en aquellas parcelas ubicadas en vialidades principales, conforme al Reglamento de Zonificación de las Arterias Principales de la ciudad de México en 1938, como sucede en la sección 36b y 36c. (Fig. 29)

**b) Sección norte.-** conformada inicialmente por una sola pieza, su parcelación se generó siguiendo el trazo de las calles que se proyectaron sobre esta pieza para comunicar mejor el resto de la ordenación con las vialidades que provenían de la ciudad de México. En donde, la parcelación de las manzanas 36e y 36f se realizó siguiendo el proceso de parcelación de la manzana rectangular. (Fig. 30)

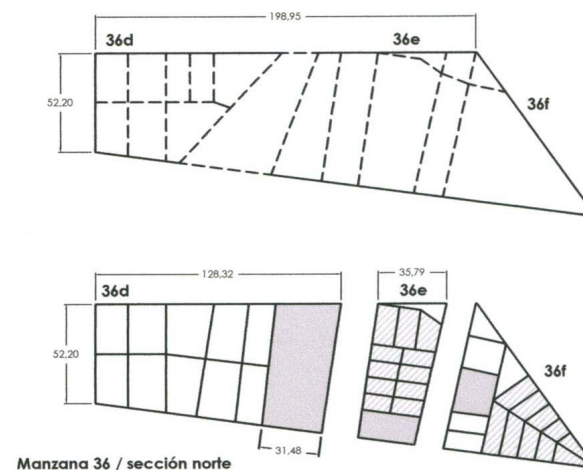
Por otro lado, la parcelación de la manzana 36d resultó de una división sistemática, es decir sin seguir ninguna lógica en particular, mas que el tratar de dividir en partes iguales dicha sección, presentándose así mismo casos de agrupación parcelaria para aprovechar la ubicación de las parcelas localizadas en punto considerado como el acceso principal a la colonia viniendo desde el oriente. Y la parcelación de las manzanas 36e y 36f se dio bajo la repetición de un mismo módulo parcelario, generando una organización homogénea de cada pieza.

De esta forma, se termina el análisis parcelario de la colonia San Miguel Chapultepec, para dar paso a la revisión tipológica inicial, en donde se muestra las distintas formas de resolver compositivamente las parcelas en su interior. Y cabe recordar, que para ver el análisis completo de esta valoración parcelaria, referirse al anexo A.3.2 de la tesis.



Manzana 36 / sección sur

FIG. 29. PARCELACIÓN DE MANZANAS IRREGULARES. Con una subdivisión regular en la sección sur y una subdivisión irregular en la sección norte (fig. 29), que corresponde al trazo de nuevas vialidades.



Manzana 36 / sección norte

FIG. 30. SUBDIVISIÓN Y AGREGACIÓN PARCELARIA. En donde la agrupación buscó aprovechar el frente del viario y la subdivisión se dio de forma equitativa bajo la repetición de un tipo parcelario.

#### 5.4.4. LA EDIFICACIÓN TRADICIONAL Y OTROS MODELOS INICIALES

En base al análisis anterior, se pudo observar que la adaptación del patrón utilizado en la configuración del tejido de la colonia San Miguel Chapultepec, utilizado en menor escala en la conformación de la organización interna de cada manzana, dando como resultado un **patrón** bajo el cual se pueden reconocer los principales tipos de parcela generados inicialmente y a partir de ahí, una variada posibilidad de ser ocupadas por diferentes modelos de vivienda.

De esta forma, nos encontramos con **dos clases de tipologías** que se acoplaron a un tipo de parcela de proporción 2 a 1 en la mayoría de los casos, y a sus variantes determinadas por diferentes dimensiones en el frente y fondo de la misma. Siendo las primeras, aquellas que fueron retomadas del tipo de casa o conjunto de casas, utilizados en los poblados de los alrededores en sus diferentes modalidades, junto con la adaptación de los modelos utilizados en el resto de colonias de la ciudad, las cuales en este estudio se les denomina como las *tipologías retomadas*. (Fig. 31)

Y las segundas, representan la **innovación** de otros modelos de vivienda, que buscaron sacar la mayor ventaja de los tipos de parcela existentes, así como de aquellas parcelas que fueron modificadas para albergar los nuevos tipos resultantes, cuyas referencias provienen incluso de otros modelos urbanos externos al *contexto tradicional*, bajo la forma de *modernización tipológica* en el desarrollo de la vivienda en dos niveles, como se explicará más adelante; denominando a este tipo como la *tipología introducida*.

##### 5.4.4.1. La tipología retomada

Es aquella que proviene primeramente del urbanismo tradicional de la ciudad de México y sus alrededores, que se generó a inicios del siglo XIX, en donde los tipos generados se adaptan al tamaño de las parcelas de ordenación, bajo un esquema en forma de "L", "C" y en "U"; los otros tipos corresponden al de bloque cerrado bajo las sus diferentes modalidades de ocupación de la parcela, junto con el modelo de casa aislada, que también se asoció con algunas formas de reparcelación, como se expuso anteriormente.

En este sentido, la proporción de la mayoría de las parcelas que se ubican en la colonia San Miguel Chapultepec dan lugar a estos tres tipos de edificación básica cuyo **origen** proviene tanto de los poblados ubicados en los alrededores de la ciudad de México, así como de las primeras colonias residenciales y del núcleo antiguo de la ciudad con sus correspondientes ajustes, como se explica a continuación.

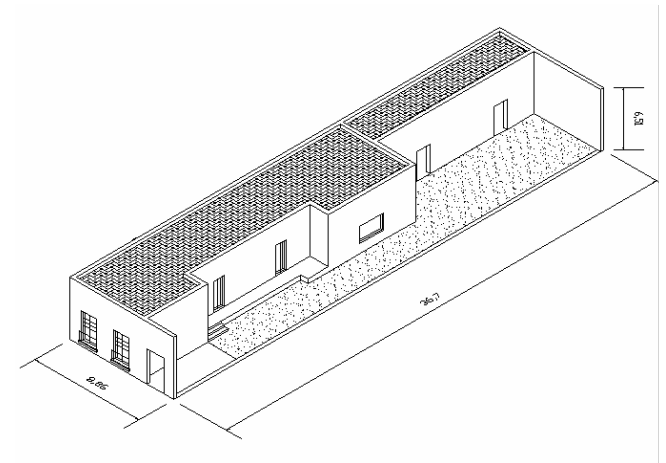


FIG. 31. ESQUEMA DE VIVIENDA EN "L", QUE PREDOMINÓ EN LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC.

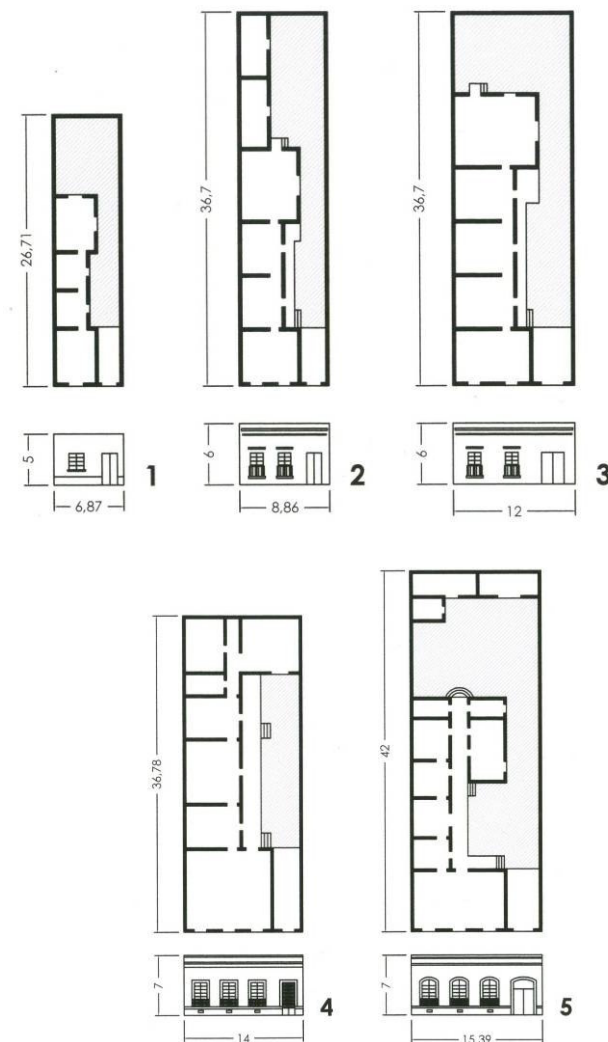
a) **La casa de alcayata o en “L”**.- este tipo de edificación, como se mencionó en capítulos anteriores, es el que generó un tipo de vivienda suburbana, desarrollada para albergar a la clase media y medio-baja, bajo reglas determinadas para su composición, con las que se realizó una buena arquitectura entre medianeras básicamente, aunque también se le ubicó en la esquina de la manzana, acorde con las posibilidades de sus propietarios. Es decir, que según el alcance económico, las **variaciones** implicaron una mayor o menor proporción de superficie construida, al igual que un mayor o menor frente de parcela.<sup>15</sup>

Una **casa unifamiliar** de un nivel de altura de no más de 4,5 metros de altura máxima, que se desarrolló en proporción con el ancho de las calles de la ordenación, regido bajo un sistema de regulación a través de la alineación al frente y a la medianera. Su sistema de distribución en forma de “L” o en “C” –conocida como alcayata-, se estableció siguiendo la tendencia higienista de las habitaciones, lograda a través de la doble ventilación por medio de la fachada a la calle y una fachada interior que daba hacia un patio lateral, en contacto con las habitaciones interiores ubicadas en torno a éste.

Un esquema en donde las habitaciones “públicas” se ubicaron al frente de la parcela y los más privados hacia el fondo de la misma; por otro lado, toda la construcción se elevó unos centímetros sobre el nivel de la acera, para dar mayor ventilación a los suelos de las habitaciones, bajo el criterio de otorgar una mayor higiene a la vivienda, así como una mayor iluminación al ubicar un patio lateral y posterior, en algunos casos. (Fig. 32)

FIG. 32. VARIANTES TIPOLOGICAS DE LA CASA EN “L” O “C”:

1. Casa unifamiliar de una puerta y una ventana al frente, con un ancho de patio mínimo de dos metros.
2. Casa unifamiliar de una puerta y dos ventanas al frente; 3 metros de ancho del patio lateral.
3. Casa unifamiliar de un portón y dos ventanas al frente; 3,5 metros de ancho del patio lateral.
4. Casa unifamiliar de una puerta y tres ventanas al frente; 4,4 metros de ancho del patio lateral.
5. Casa unifamiliar de un portón y tres ventanas al frente; 8 metros de ancho del patio lateral.



<sup>15</sup> Este tipo de casas son muy sencillas y se caracterizan por la repetición de una serie de constantes arquitectónicas que resultan de la construcción tradicional de finales del siglo XIX, como lo son los elementos sobrepuestos en fachada: balcones, cornisas y remates, existiendo una gran variedad dentro de estos elementos lo que permitía distinguir una edificación de otra edificación contigua.

La variación en el módulo de esta tipología, se presentó en base a una mayor profundidad y a un mayor frente de la parcela una característica permite diferenciar entre un tipo pequeño o uno mediano, en donde el aprovechamiento de una parcela profunda sirvió para ubicar un mayor número de habitaciones en torno al patio lateral, así como más patios posteriores con otras accesorias o cuartos de servicio.<sup>16</sup>

Por otro lado, el aprovechamiento de un frente más amplio se refleja en el uso de la fachada como elemento tanto de acceso, como para la ventilación de la vivienda, por lo que se presentan casas con un mayor número de ventanas junto con el uso de portones de acceso para vehículos en lugar de puertas, variando de esta forma su fachada respecto a las construcciones más elementales, conformadas por una puerta y dos ventanas en fachada.

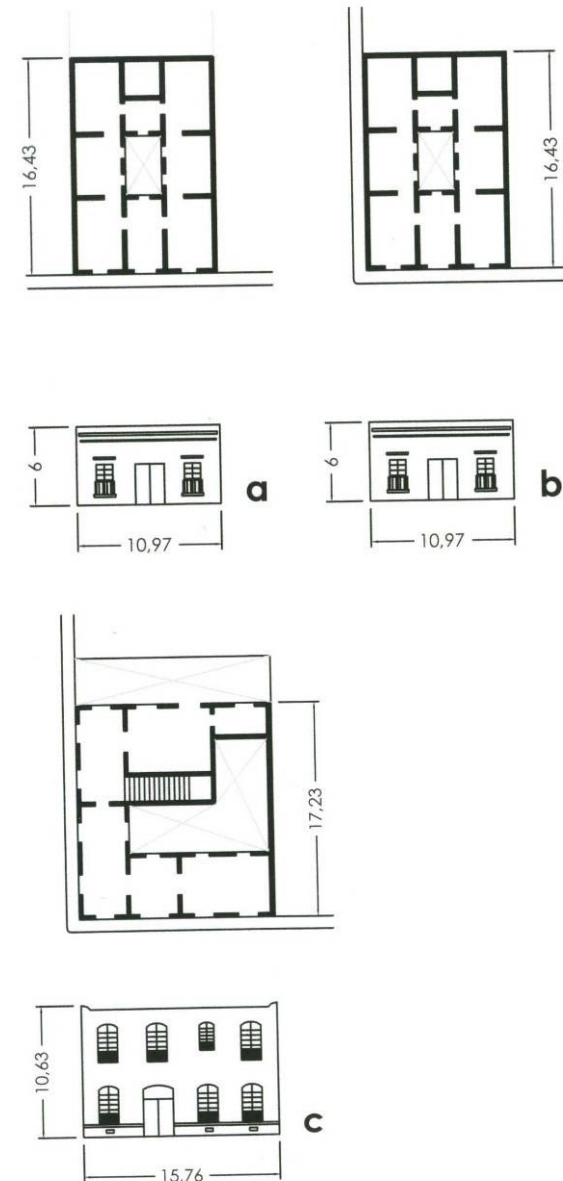
Así mismo, la dimensión mínima en cuanto a frente de parcela que se puede encontrar en la colonia es de 6,87 metros, lo que permite la ubicación de un patio lateral en proporción con la parte edificada de la parcela, el cual se va ampliando conforme aumenta el ancho de la parcela.

**b) La casa de bloque cerrado.**- esta es otra tipología que encaja con el tipo de parcelación de la colonia; desarrollada en cualquier posición del perímetro de la parcela, dejando un patio interior central en torno al cual se acomodan las habitaciones a la manera de las casas coloniales, siendo las dimensiones del patio en menor proporción que el colonial.

De uso unifamiliar, este tipo de construcción se realizó tanto en las parcelas medianeras como en las que se ubican en esquina, logrando una edificación continua de la misma; modificando el frente y profundidad del modelo, conforme se construyera en una parcela de mayores dimensiones, que normalmente correspondía a la edificación en la parcela pequeña y en la mediana.

Por otro lado, cabe señalar que en un primer periodo de edificación en la colonia el modelo del bloque cerrado se realizó en un nivel de altura –también dentro de los 4,5 metros de altura- y conforme evolucionó la construcción y el tamaño de las parcelas, se pudo edificar en dos niveles –que corresponden a 10 metros de altura aproximadamente-; con la posición preferente en la esquina de la manzana, manteniendo un patio interior e incorporando un patio lateral para la introducción del automóvil. (Fig. 33)

FIG. 33. VARIANTES TIPOLÓGICAS DE LA CASA EN BLOQUE:  
 A) ENTRE MEDIANERAS  
 B) EN ESQUINA  
 C) EN ESQUINA CON PATIO LATERAL



<sup>16</sup> Cabe señalar que en la tipología suburbana, las construcciones posteriores o accesorias servían para guardar caballos y coches y conforme el modelo de vivienda evolucionó, se amplió el tamaño del patio lateral para dar paso al automóvil.

**c) La casa en vecindad.**- este es el modelo que se retoma de las “vecindades” realizadas en el núcleo antiguo de la ciudad desde el siglo XVIII, creadas como casas de renta o de alquiler plurifamiliar, en donde en una parcela de gran profundidad se ubicaban una serie de casas o cuartos en torno a un gran patio, edificadas en dos o tres niveles de altura.

En este caso, se trata de un conjunto de casas en hilera o en **forma de “U”**, de una o dos habitaciones de mínimas dimensiones, desarrolladas en un nivel en torno a un patio central que tiende a ser angosto y alargado, pero en mayores proporciones que el de la calle pasaje; sirviendo de acceso y para la realización de otras actividades en comunidad, en donde los costos por compartir algunos servicios reducían el costo del alquiler.

El modelo contó con una fachada que utilizaba los mismos componentes de la casa de alcayata o de bloque cerrado, sin embargo su **uso era plurifamiliar**, variando únicamente sus dimensiones conforme al frente y la profundidad de la parcela en la que se ubica, manteniendo siempre un nivel de altura que correspondió a la de los dos modelos anteriores de casas.

De esta forma, este tipo de conjunto llegó a desarrollarse tanto en una unidad pequeña de parcela con mucha profundidad, es decir al **centro de la manzana**, o en una parcela mediana también con una mayor proporción en cuanto al fondo de la misma, de preferencia. (Fig. 34)

Así mismo, como se mencionó anteriormente, esta fue una de las tipologías que más se afectó durante el decreto de Congelación de Rentas a partir de la década de los años cuarenta, por lo que este modelo no llegó a desarrollarse como el resto de las tipologías, sufriendo un gran deterioro y por lo tanto una sustitución en actuaciones posteriores.

**d) La casa aislada.**- esta tipología convivió desde un inicio con las casas anteriores y fue **retomada** del modelo utilizado en las primeras colonias residenciales de la ciudad, al mismo tiempo de ser una continuación de la villa suburbana por parte de la burguesía que residía en las casas de segunda residencia tanto en Tacubaya como en otros poblados de los alrededores.

Este tipo de casa se ubicó principalmente en la **esquina de la manzana**, edificando la casa al centro de la parcela, con un perímetro libre de cuatro metros de separación mínima respecto a límite de la parcela, un espacio libre que fue utilizado como jardín. Así mismo, la construcción se elevó sobre la rasante del suelo con unos cuantos escalones para hacer una distinción respecto al espacio público, teniendo como altura máxima seis metros aproximadamente, que garantizaron mantener un perfil horizontal de la colonia. (Fig. 35)

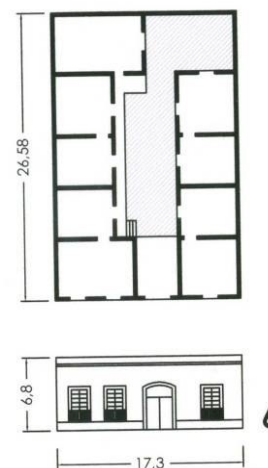


FIG. 34. CASA VECINDAD CON PORTÓN Y TRES VENTANAS AL FRENTE; 5 METROS DE ANCHO DEL PATIO CENTRAL

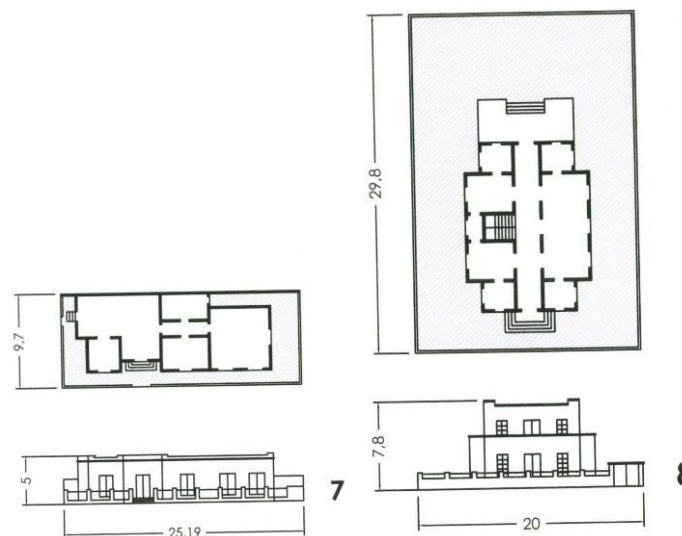


FIG. 35. TIPOS DE EDIFICACIÓN AISLADA:  
7. CASA UNIFAMILIAR AISLADA DE UN NIVEL.  
8. CASA UNIFAMILIAR AISLADA DE DOS NIVELES.

Así mismo, se podría decir que esta tipología **se desarrolló tanto en parcelas pequeñas, medianas y grandes**, variando poco las dimensiones de la construcción, y la variación se centró en su ubicación respecto a una parcela mediana o grande, siendo la única diferencia la cantidad de área libre que le corresponde a cada tipo; un espacio que con el tiempo fue densificado bajo la edificación de pequeñas construcciones.

También en su evolución, podrá observarse en los siguientes capítulos, las posibilidades de desarrollo que esta tipología tuvo, al realizarse bajo un nuevo modelo de casa aislada edificada en tres niveles, teniendo una altura máxima de diez metros aproximadamente.

### 5.4.4.2. La tipología introducida

**a) La casa de la calle pasaje.**- este modelo tiene sus antecedentes en aquellos europeos en donde se da un **aprovechamiento intensivo** de una misma parcela, que es subdividida para generar un mayor número de viviendas unifamiliares pero sin llegar a tener la intensidad de un bloque de viviendas plurifamiliares desarrollada en la misma superficie de parcela.

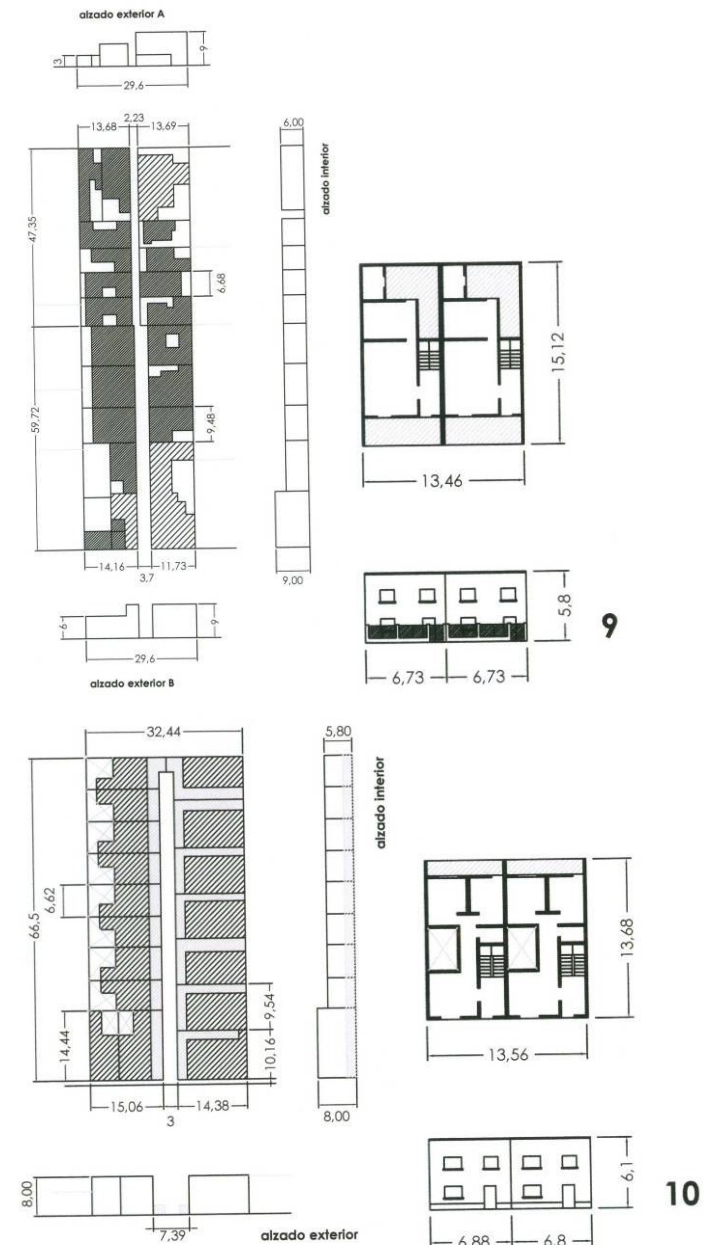
Como expliqué anteriormente, esta tipología se desarrolla tanto en una parcela mediana como en la fusión de dos parcelas pequeñas o en su caso por la ubicación en una parcela con un frente más grande, en donde se introduce una calle que sirve de acceso a una **serie de casas en hilera enfrentadas** que cuentan con su propio acceso, en algunas ocasiones delimitado por un pequeño jardín al frente. (Fig. 36)

Así mismo, este modelo se desarrolló tanto en un nivel, dada la estrechez de la parcela, como en dos niveles, cuando la fusión o tamaño de la parcela permitía una dimensión de profundidad para cada casa y desarrollar un área de escaleras interior. Veremos cómo este modelo se privatizó posteriormente, al cerrar el acceso a la calle pasaje por medio de una reja o portón, lo que da inicio a pequeños conjuntos habitacionales dentro de la ordenación.

FIG. 36. ESQUEMA DE CALLE PASAJE DESARROLLADA EN PARCELA ANGOSTA Y EN PARCELA MEDIANA.

9 CASAS UBICADAS EN CALLE-PASAJE; JARDÍN AL FRENTE Y PATIO LATERAL EN FORMA DE "L", 1,68 METROS COMO MÍNIMO

10. CASAS UBICADAS EN CALLE PASAJE CON JARDIN POSTERIOR.



**b) Evolución del bloque cerrado.**- este modelo pertenece a una segunda etapa de tipologías realizadas a partir de los **años cuarenta**, en donde la casa de bloque cerrado aumentó a dos niveles de altura e introdujo un área de aparcamiento al interior de la edificación conforme se estableció en el Reglamento de Construcciones vigente de 1941 y en otras ocasiones destinó un patio lateral para albergar dicho espacio.

Un esquema que respetó la parcelación original de la colonia en muchos de los casos, incluso en la ocupación de **parcelas de gran profundidad** que con el tiempo su espacio libre fue ocupado por más edificaciones que se sumaron a la construcción inicial, como se verá en los análisis siguientes. (Fig. 37)

De esta forma, poco a poco la edificación de la colonia se fue produciendo bajo una **gama de procesos** que respondieron primeramente a aspectos territoriales en cuanto a la localización de los establecimientos y en segundo lugar, al dominio espacial, en donde en un siguiente análisis, se reflejan las presiones a favor de la modificación de una parcela o en la introducción de un nuevo modelo edificatorio, como se da en la actualidad de forma inminente; una situación que se analiza de forma particular en los siguientes capítulos.

## 5.5. MORFOGÉNESIS DE LA FORMA DE OCUPACIÓN INICIAL DE LA COLONIA

Una vez analizadas las formas en las que se reprodujo inicialmente el tejido de la colonia San Miguel Chapultepec, se presenta un **resumen** que muestra la forma de ocupación inicial del suelo de la colonia y las formas de construcción resultantes de un primer periodo de desarrollo de la colonia. Periodo que comprende los últimos años del siglo XIX a la cuarta década del siglo XX, que es cuando se presentaron un número de reglamentos y normativas en relación a la apropiación e intensificación del uso del suelo, abriendo un parteaguas en la transformación de este tejido.<sup>17</sup>

Para este fin, se presenta por etapas, las **formas de ocupación de la colonia**, en donde el inciso que acompaña a la explicación hace referencia a una tipología que se indica dentro de los esquemas de manzanas en el inciso 5.5.1., en las que se pueden ubicar en todo su contexto, las tipologías que se han mencionado en este análisis.<sup>18</sup> (Fig. 38-43)

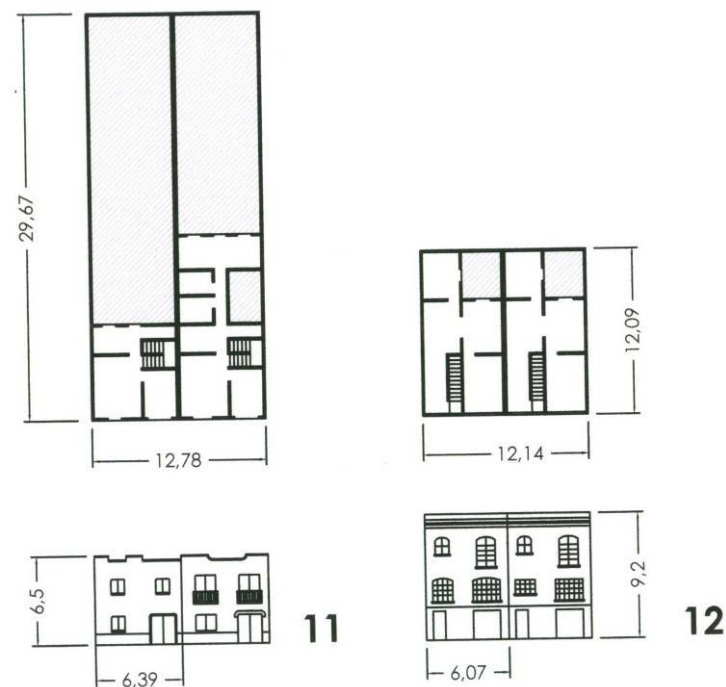


FIG. 37. SERIE DE CASAS EN FORMA DE BLOQUE DE SEGUNDA GENERACIÓN, CON ACCESO A GARAJE Y PATIO POSTERIOR.

<sup>17</sup> Para mayor análisis, ver la revisión de dichos instrumentos en el capítulo 3.

<sup>18</sup> En base a los levantamientos de catastro realizados en los años 1924-1929 en los que se muestra la convivencia de diferentes tipologías correspondientes a distintos periodos de ocupación parcelaria, interpretados en el anexo A.2.3.



### Génesis del desarrollo tipológico en la etapa inicial de desarrollo de la colonia (1860-1940)

**I. 1860-1890.-** Fase inicial en la que se establecieron algunas fincas rústicas a lo largo de los caminos rurales, en contacto con el barrio de Tacubaya y la calzada de Tacubaya en la sección oriente de la ordenación.

**II. 1890-1910.-** La siguiente fase corresponde a las alineaciones, parcelaciones y edificaciones rústico-urbanas basadas en la continuidad de algunos elementos existentes como lo fueron las construcciones ubicadas en torno a la parroquia de San Miguel en la sección sur de la ordenación.

Bajo el mismo periodo, se ubicaron unas construcciones rurales, pequeñas y aisladas dentro de las parcelas trazadas, respetando sus límites y dedicadas a la actividad de cultivo en su interior, elementos que se pueden distinguir en los diferentes levantamientos tanto de la ciudad de México como se muestra en el análisis de los planos de soporte, en el anexo A.2.2 y A.2.3.

**III. 1910-1920.-** Etapa en la que se dio una parcelación y edificación urbana más en forma siguiendo las pautas dictadas por las tipologías utilizadas en el modelo del ensanche bajo mejores condiciones de higiene, desarrollándose casas aisladas rodeadas de jardín bajo el modelo utilizado en la ciudad jardín.

**IV. 1920-1930.-** Parcelación y edificación urbana tipo fabril que vio la oportunidad de su asentamiento en la colonia por estar cerca de la ciudad, con la edificación de talleres artesanales y para la manufactura, que respetaron la alineación más no así la división parcelaria, por lo que comienzan las primeras acciones de agrupación o apropiación parcelaria, aspecto que se explica en el siguiente punto.

**V. 1910-1940.-** Parcelación y edificación urbana de los modelos que retomaron los esquemas tradicionales de la casa en forma de "L" o en "C" y de la casa cerrada en bloque con patio interior.

Dentro del mismo periodo se edificaron pequeños establecimientos comerciales bajo los esquemas del inciso anterior, ubicados en la intersección de las vialidades, albergando un uso habitacional en su interior.

**VI. 1920-1940.-** Parcelación y edificación urbana de las casas ubicadas en las calles pasajes, para las que comienzan a darse agrupaciones parcelarias, construidas en uno o dos niveles.

En el mismo periodo se dio una proliferación de construcción de vecindades en las que también se buscó la agrupación parcelaria para albergar dichas estructuras. Y es al final de esta etapa que comienza a darse la construcción de casas unifamiliares en bloque de dos niveles con acceso a garaje, para las que se realizaron subdivisiones parcelarias en algunos casos y en otros se respetaron las dimensiones originales de las parcelas.

### 5.5.1. OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN: LA APROPIACIÓN

En base al análisis de los planos catastrales realizados en los años 1924 a 1929, se puede apreciar la forma en la que convivieron las distintas tipologías dentro de un mismo sistema parcelario, así mismo se puede observar que existen algunas **irregularidades** en la forma de ocupación del parcelario original, ya que en muchos de los casos las edificaciones además de ocupar su propia parcela, se apropiaron de una porción mayor de terreno, sin respetar los límites establecidos previamente.

Cabe aclarar, que este aspecto es muy distinto al de aquellas edificaciones que llegaron a ocupar dos o más módulos continuos de parcelas de forma ordenada, en base a las características de su tipología, respetando los límites entre las parcelas.

De tal forma que la ocupación de las manzanas de la colonia San Miguel Chapultepec y la **ruptura de los módulos parcelarios** en general, se realiza sin un control real respecto a la edificación, y esto se debe a la falta de regulaciones urbanas dentro de este primer periodo en los que se pudieran contemplar estos hechos, como lo expuse en capítulos anteriores.<sup>19</sup>

Es decir, si un terreno **baldío o vacío** o en su caso, destinado al cultivo, no estaba bardeado o delimitado de alguna forma en su perímetro, podía ser fácilmente apropiado por parte de las edificaciones vecinas. Así mismo, se pueden localizar varios casos en donde una gran parcela estuvo conformada por dos o más parcelas ubicadas en distintos puntos de la manzana, como sucedió en la manzana no. 11 y 16; una situación en el que pudo haber coincidido la adquisición de esas parcelas por parte de un mismo propietario, aún cuando éstas no se localizaran una al lado de la otra. (Fig. 38 y 39)

De la misma manera, en los levantamientos catastrales de esos años, se pueden encontrar varias manzanas **sin una parcelación clara** o simplemente carente de ella, ya que en dichas manzanas se ubicaban grandes fincas rústicas, con sus correspondientes extensiones de huertos y jardines, a las que posteriormente se adaptó un parcelario. (Fig. 40)

Siendo estos algunos de los casos excepcionales en los que no se pudo seguir tan rigurosamente la lógica y evolución de un parcelario regular, buscando dar respuesta a la organización interna de la manzana y el acomodo de las nuevas parcelas de forma perpendicular al perímetro. (Fig. 41)

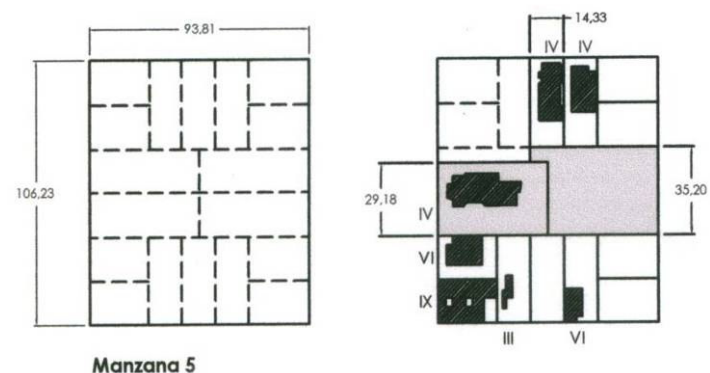


FIG. 38. FORMAS DE OCUPACIÓN QUE REBASAN LOS LÍMITES PARCELARIOS PREESTABLECIDOS.

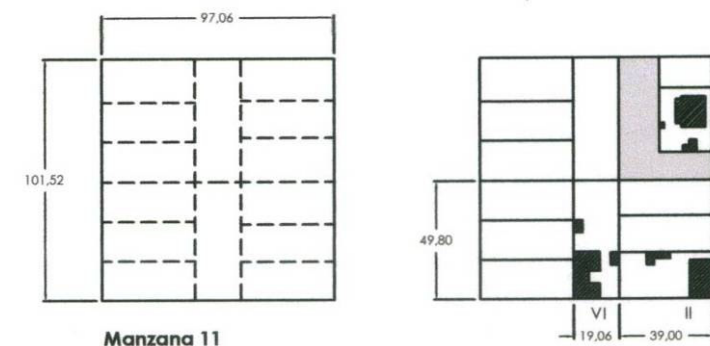


FIG. 39. DESCOMPOSICIÓN DE LA LÓGICA PARCELARIA POR UNA OCUPACIÓN DISTINTA A LA ESTABLECIDA ORIGINALMENTE, FORMANDO UNA PARCELA EN "L" COMO ESPACIO RESIDUAL.

<sup>19</sup> Gran parte de esta carencia se debió a que el territorio al que pertenecía la colonia –la municipalidad de Tacubaya–, no se integró a la ciudad hasta finales de la segunda década del siglo XX, momento en el que ya se habían dado las apropiaciones irregulares de parcelas y en las que no existían lineamientos en cuanto a las características de las construcciones.

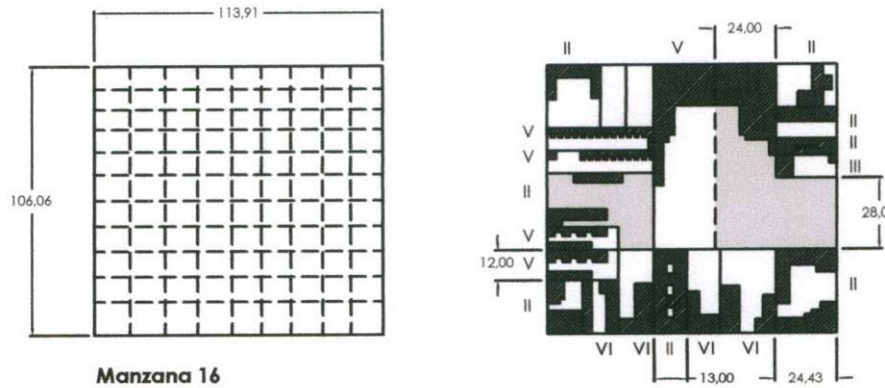


FIG. 40. AGRUPACIÓN DE PARCELAS PARA ALOJAR ESTRUCTURAS MÁS GRANDES, MANTENIENDO TIPOS TRADICIONALES EN EL PERÍMETRO INFERIOR DE LA MANZANA.

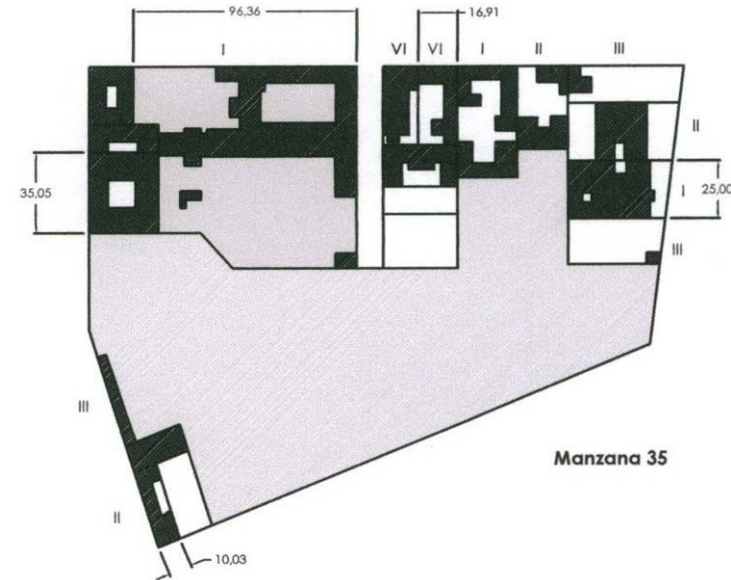


FIG. 41. FORMAS DE OCUPACIÓN ORIGINALES DE LA MANZANA –GRANDES FINCAS SUBURBANAS- QUE CONDICIONAN LA PARCELACIÓN POSTERIOR DE LA MISMA.

**MÁS EJEMPLOS DE APROPIACIÓN POR TIPO DE MANZANA**

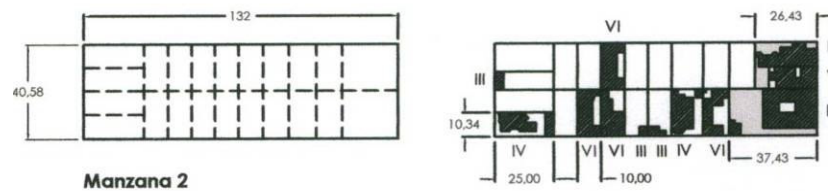


FIG. 42. OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS PEQUEÑAS EN LA MANZANA RECTANGULAR Y ALGUNOS CASOS DE AGRUPACIÓN EN ESQUINA.

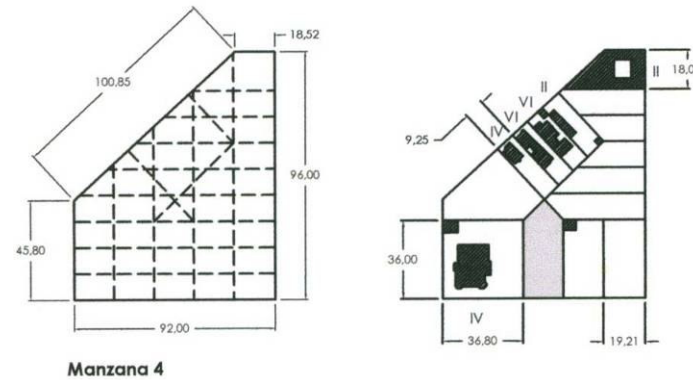


FIG. 43. VARIEDAD DE OCUPACIÓN BAJO DISTINTAS TIPOLOGÍAS EN LA MANZANA TRIANGULAR, CON ALGUNOS CASOS DE AGRUPACIÓN EN ESQUINA.

## 5.6. IMAGEN RESUMEN

A lo largo de esta primera etapa, las diferentes **tipologías iniciales** dieron lugar tanto a la unidad unifamiliar como a la unidad plurifamiliar, desarrolladas en una escala relativamente baja en cuanto a la densificación de cada unidad, que se caracterizó en función a una altura baja y a una superficie compacta. Además, estas estructuras estuvieron estrechamente relacionadas con las unidades de parcelas que las soportaron, por lo que se mantuvieron dentro de los límites de las *proporciones señaladas* para la parcela pequeña -2 a 1-, mediana -3 a 1 o 1,5- y grande -4 a 1,5 y 5 a 2-.

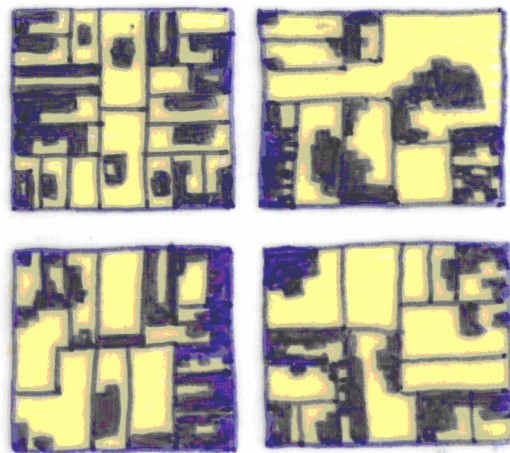
Así mismo, esta **baja densidad** se transmitió a la unidad de manzana, reduciéndose en aquellas manzanas que no contaron con una edificación completa de sus parcelas en un primer momento, por lo que se puede afirmar que la densidad tanto de las unidades de manzanas como en el conjunto fue muy baja, comparada con el resto de las ordenaciones de la ciudad cuyo ritmo de densificación inicial fue mayor al de la colonia San Miguel Chapultepec. (Fig. 44)

Por otro lado, el **sistema viario** se fue jerarquizando conforme fue organizando al territorio, primeramente a un nivel muy puntual para la conexión de las pocas fincas difuminadas en distintos puntos del espacio rural - enmarcado siempre por un sistema vial periférico de mayor jerarquía que también fue cobrando forma respecto a la urbanización de los territorios anexos-, para pasar a una *organización interna* de la ordenación en cuanto a la conexión de sus unidades de manzana y acceso a cada una de sus parcelas.

Posteriormente, la ordenación se integró a un **sistema inmediato local** –en su relación con el barrio de Tacubaya y demás asentamientos de los alrededores-, para formar parte después de un sistema urbano mayor, en el momento en el que el resto de territorios libres se urbanizaron, como fue el caso de los terrenos pertenecientes a la hacienda de la Condesa que dieron lugar a la colonia Condesa; conectando de esta forma, las vialidades de ambas ordenaciones y en una escala mayor al sistema viario de la ciudad que se extendió hacia el poniente y sur de este territorio. (Fig. 45)

Otro sistema por analizar es el **ambiental**, en donde el territorio en un primer momento se caracterizó por ser un ambiente rural con grandes extensiones de terrenos libres, para pasar a constituirse como un territorio de *carácter suburbano* en el que se ubicaron tipologías con espacios abiertos en combinación con la actividad rural. Y finalmente, considerarse un ambiente urbano en el que sus espacios abiertos se localizaron al interior de las unidades de manzanas, que en suma constituyen un territorio “verde,” disperso en comparación con el resto de ordenaciones de la ciudad. (Fig. 46)

De esta forma, encontramos un **primer nivel de ocupación de parcelas, manzanas y tejido** que permiten entender la organización del tejido, en base a un patrón urbano; así mismo, se pueden descubrir las diferencias morfológicas respecto al resto de colonias residenciales de la ciudad, en cuanto a escala de la malla, grano de sus parcelas y formas de edificación, como se muestra en un último análisis tipológico de esta primera etapa que se presenta en el capítulo 7, con la idea de captar y mantener esta primera imagen, en el momento de realizar la propuesta del modelo de reordenación del conjunto. (Fig. 47)



1900 - 1925

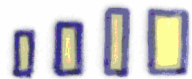
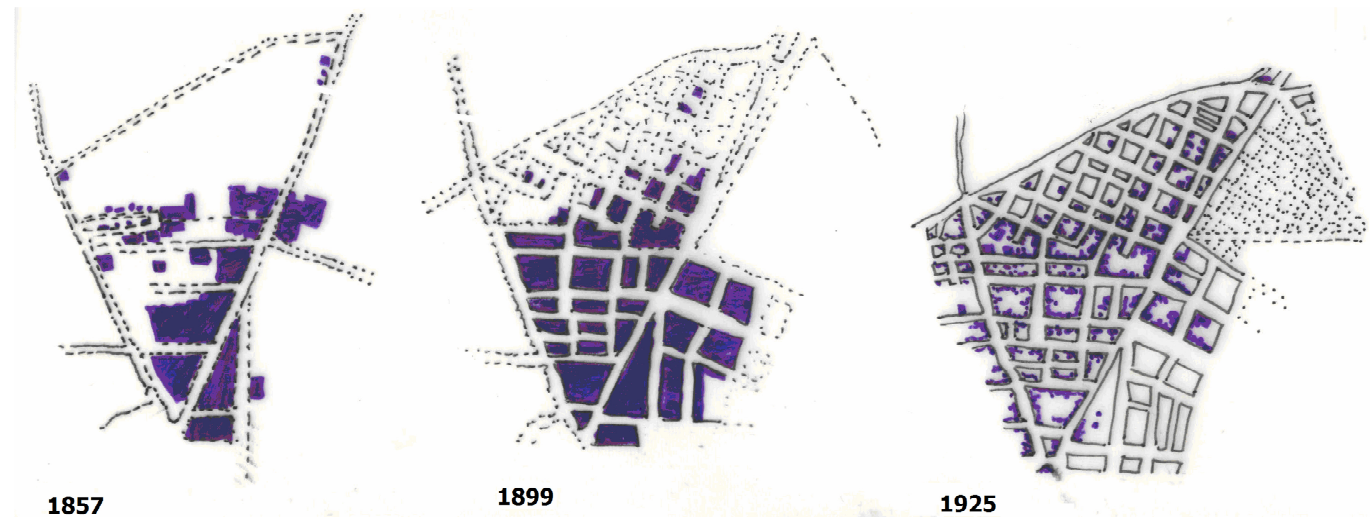


FIG. 44. SISTEMA DE BAJA DENSIDAD POR EL TIPO DE OCUPACIÓN INICIAL DE LA COLONIA.



1857

1899

1925

FIG. 45. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA VIARIO DE LA COLONIA Y SU CONEXIÓN CON LOS TERRITORIOS COLINDANTES.



1857

1899

1925

FIG. 46. EVOLUCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL DEL CASO DE ESTUDIO, EN DONDE CONSERVA GRANDES ÁREAS ABIERTAS INTERIORES.



FIG. 47. IMAGEN DEL DESARROLLO INICIAL DE LA COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC, 1924-1928.