

La Zona República



## Revitalización Urbana en base al espacio intersticial.

### Proyecto zona República.

La ciudad de Guadalajara, para asegurar su sobrevivencia dentro del sistema mundial, es necesario que reconsidere si la estrategia que está implementando para su crecimiento es la que ofrece más posibilidades de éxito.

La ciudad está formada de muchos fragmentos con diferentes funciones, siendo cada uno importante para su desarrollo. Retos y oportunidades deben ser evaluados y potenciados para ofrecer las alternativas de crecimiento y competitividad con otras ciudades, medida necesaria para su permanencia y consolidación.

La base que sustenta algunos fragmentos de la ciudad ha perdido su eficacia para enfrentar los nuevos retos, la ciudad se adapta creciendo<sup>1</sup> territorialmente segregando a las secciones que se han convertido obsoletas, produciendo zonas completas que desmiembran el conjunto del tejido y ponen en riesgo la posible capacidad de sustentabilidad de la ciudad para el presente y futuro.

Este es el caso de la mitad norte de la zona Olímpica, cuya estructura actual ha quedado fuera de la dinámica metropolitana y presenta síntomas de deterioramiento y de poca participación en las funciones de la región, además de escasas posibilidades de regeneración bajo el sistema actual.

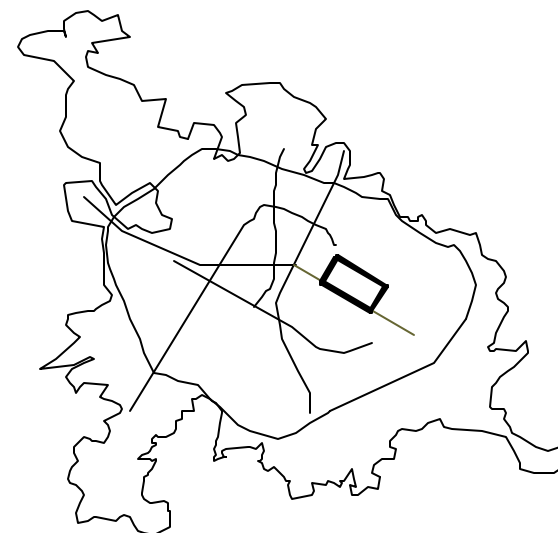
## Estructura Física

Las condiciones heredadas de el pasado, tanto por su posición geográfica dentro de la ciudad como por la estructura física de la zona: un trazado de calles en estricta retícula de cien por ochenta, calles y banquetas excepcionalmente amplias, un parcelario con lotes de poco frente y mucho fondo, y una transformación poblacional que ha visto disminuir sus habitantes desde aproximadamente diez años.<sup>1</sup>

La conectividad con el resto de la ciudad es muy efectiva. Bajo programas urbanos que intentaban cohesionar la zona consigo misma y con el resto de la ciudad, se han destruido antiguas construcciones que dieron nombre a una sección de la zona, como la antigua penal de Oblatos. Se han construido equipamientos tales como iglesias, un gran parque en donde estaba la penal, eficientes corredores viales que atraviesan la zona tanto hacia fuera de la ciudad como hacia adentro, mercados y escuelas.

Se descuidó el aspecto habitacional, encontrándonos con construcciones avejentadas y en desuso, de baja calidad espacial y constructiva, pocas intervenciones en altura y las existentes con muy malos resultados formales y sociales.

Una falta de control efectiva y una falta de atención tanto de los habitantes, como de las autoridades, ha causado que se invadan banquetas de manera arbitraria y sin consideraciones de carácter común, se entorpezca la circulación con estacionamientos improvisados, se distribuyan mal los servicios, quedando amplias áreas con carencias importantes, se construyan los equipamientos estorbándose los unos a los otros, mermando sus capacidades de atención a la población, se repavimenten las calles sin darle una adaptación de calidad al antiguo asfalto, las banquetas y el arbolado se encuentra en muy mal estado, se permitan usos poco adecuados con serios impactos sociales y ambientales y muchas otras cosas más, haciendo de estas intervenciones poco acertadas, deficiencias.



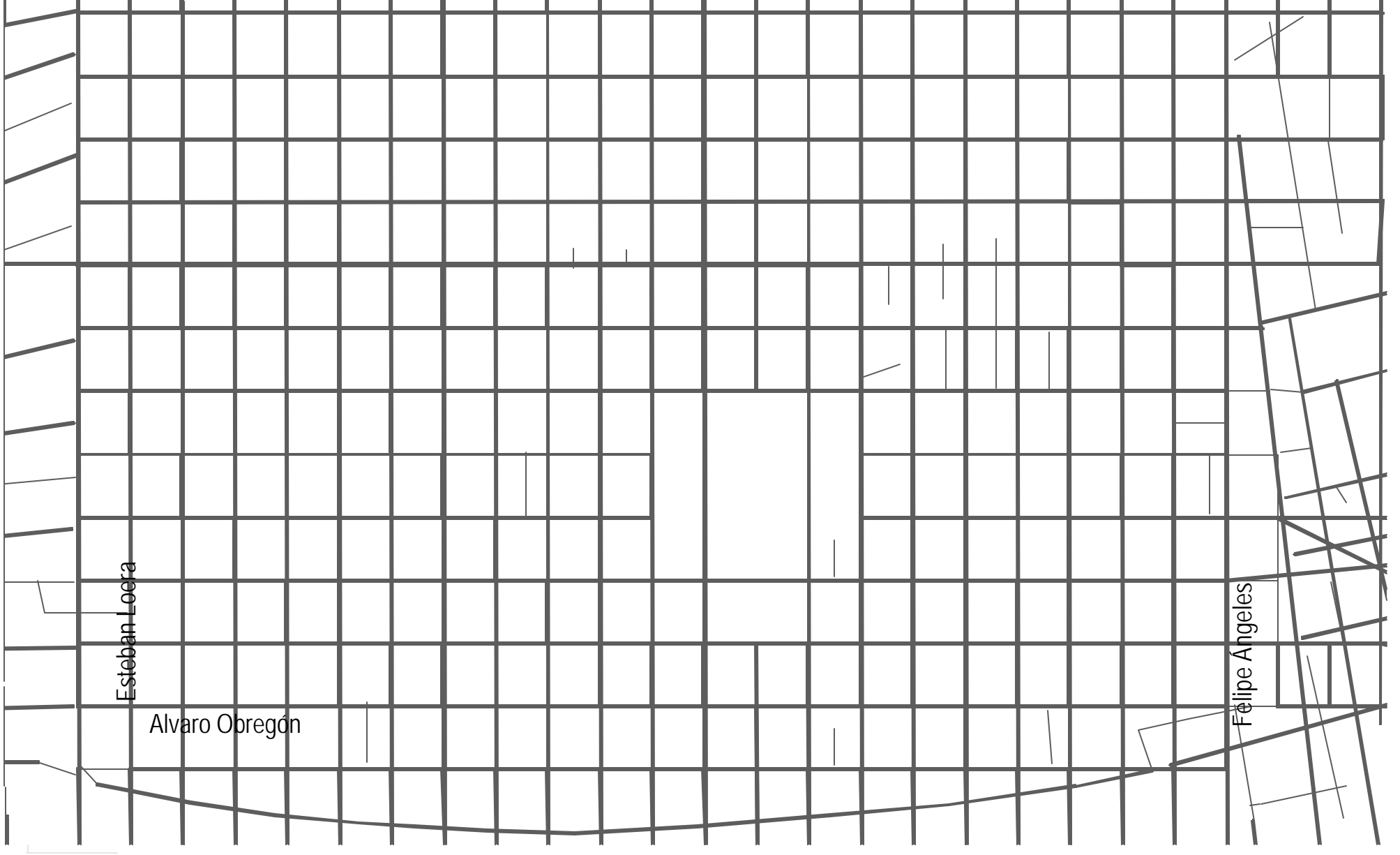
Arriba:

La Zona se localiza al oriente en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Página opuesta.

La Zona República se encuentra comprendida al oriente de la ciudad entre las calles Esteban Loera y Felipe Ángeles en el sentido Poniente Oriente, y de Norte a Sur limita con las calles San Esteban y Alvaro Obregón.





Esteban Loera

Alvaro Obregón

Felipe Angeles

## La zona República

EL tejido urbano, para poder ser parte de la dinámica global dentro del esquema de la ciudad, debe de ofrecer las condiciones de crecimiento, desarrollo y coordinación con otras zonas de la ciudad, tomando en cuenta los factores que han conformado el pasado, el presente y que determinarán el futuro.

### Agotamiento de su función en el conjunto metropolitano.

En el presente, dentro del esquema económico y social la zona metropolitana, no se encuentra en las mejores condiciones de su historia; una clase social empobrecida y envejecida, viviendas con baja calidad espacial y arquitectónica, una base económica completamente obsoleta y sin posibilidades de desarrollo, dependiente de pequeñas tiendas de abarrotes, una pequeña zona que concentra la mayoría de los comercios, un solo mercado, talleres mecánicos y bodegas con poco movimiento, calles, banquetas y mobiliario urbano en pésimo estado, además de equipamientos mal conservados o mal planteados desde el principio.


No existen o no son notorias las intervenciones recientes que cooperen con el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes ; no existe ningún programa que esté enfocado a la revitalización de la zona, se le entiende como un trozo de ciudad, que ha de sobrevivir por sus propios medios o morir si no puede hacerlo, lo que en realidad está sucediendo, desaprovechándose así la infraestructura que aún funciona, con sus carencias, pero que de ninguna manera es completamente inútil.

Las ventajas que ofrece el presente para esta zona, además del potencial que significa la desatención



Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

Las banquetas son muy amplias y se encuentran deterioradas.



a la infraestructura existente, son: Un sistema de transporte moderno y subutilizado, en este caso el tren ligero, que conecta la zona de manera muy eficiente con el resto de la ciudad. Un trazado generoso heredado desde hace más de 60 años. Una disponibilidad de terrenos no construidos o susceptibles a ser sustituidos y por último una atractiva cercanía al centro de la ciudad y sus arterias principales.

El futuro que se puede adivinar, es un abandono poblacional, aún mayor de la zona hacia la periferia, una intensificación de centros nocturnos con pocas consideraciones hacia las construcciones adyacentes y una economía cada vez más desconectada de la dinámica metropolitana y mundial.

## Revitalización

Para el presente se propone un cambio radical en el esquema morfológico y de dinámica económica de la zona.

Se propone una renovación en todos los ámbitos, mediante mecanismos de intervención gubernamental y más tarde de inversión pública regulada y facilitada por organismos gubernamentales, en los que la construcción de vivienda y otros usos se intensifiquen con criterios específicos - descritos mas adelante- para asegurar un crecimiento sostenido en cantidad y principalmente en calidad. Se propone una nueva base económica, una atractiva oferta habitacional, una mayor disponibilidad de pequeños comercios, una renovación de servicios y una revaloración de la imagen en general.

Para evitar la especulación que, de tener éxito las medidas propuestas, irremediamente afectará esta área, se propone comenzar con la adquisición de los terrenos vacíos dentro de la zona,

habiendo sido elegidos bajo un proceso de priorización y zonificación flexible pero muy controlada dependiente de los radios proyectados mas adelante; despues se adquirirán los terrenos que se encuentren en estado de deterioro constructivo o de uso, esto para evitar que se implementen malos manejos por parte de promotores interesados unicamente en multiplicar ganancias.

La inversión en infraestructura será relativamente baja, comparada con la necesaria en un fraccionamiento nuevo. Se restaurarán fachadas que valgan la pena, se cambiarán adoquines y se adaptarán las calles para los nuevos habitantes. La infraestructura en transporte público está prácticamente cubierta, pero será necesario no dejar de controlar la necesidad de estacionamiento o de renovación de equipamiento.



Fotografía: Jorge López de Obeso 2001  
La concentración de comercios en un espacio reducido provoca conflictos viales que aumentan el ruido y otros inconvenientes que el tráfico implica.

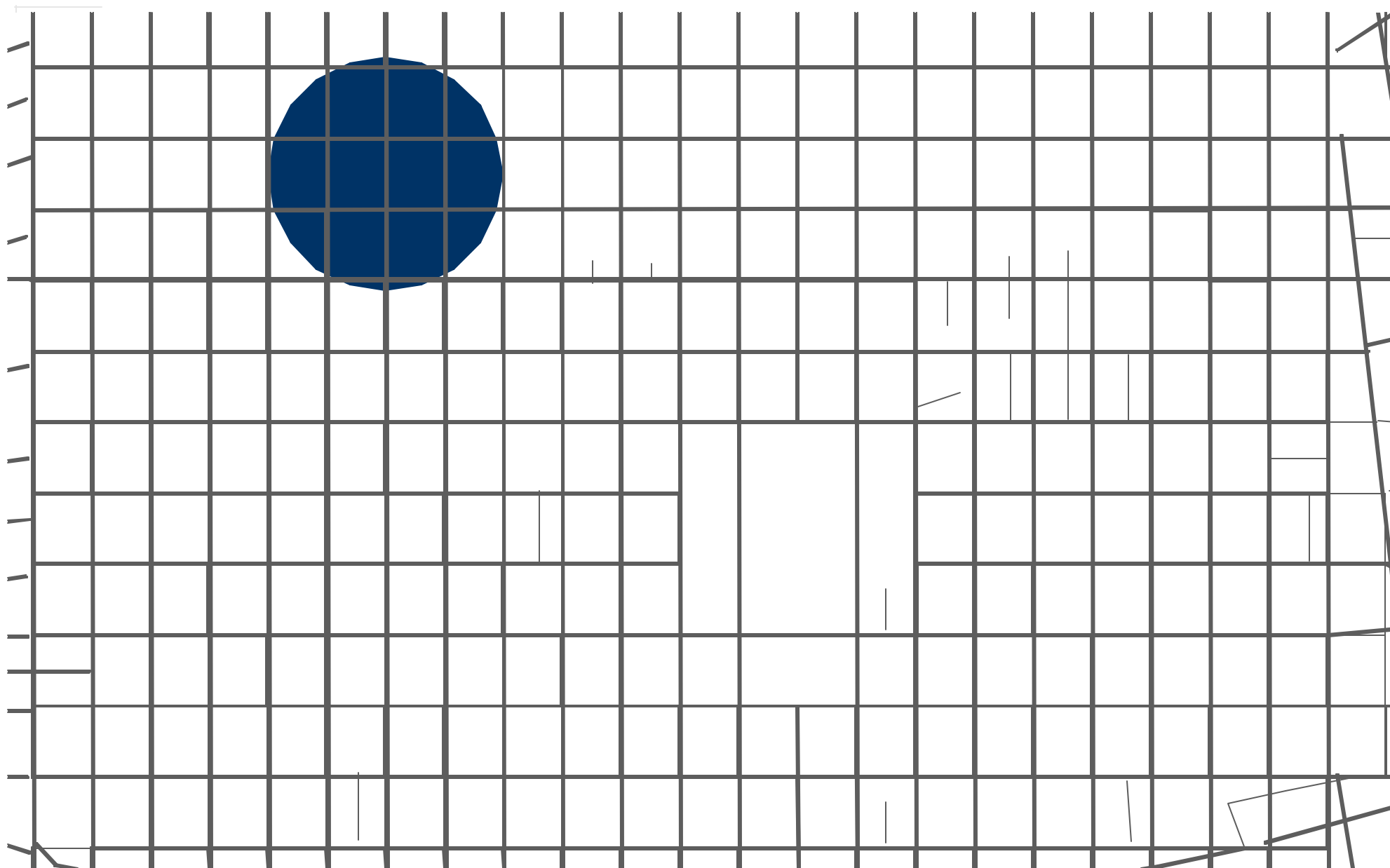
Página opuesta.  
Los comercios se concentran en muy poco espacio, entre las calles 42 y la 46 y la calle Industria y Federación.



200 mts.

Escala Gráfica





## Potencialización de las posibilidades comerciales, de servicios y equipamientos.

En la actualidad, la actividad comercial se concentra entre las calle Industria y Federación a la altura de la calle 42 y sus alrededores.

El resto de la zona tiene esporádicos comercios, en su mayoría abarrotes o pequeños talleres. La concentración en un solo punto provoca conflictos, tales como problemas viales; la calle se reduce a un solo carril cuando podría ser de tres, las banquetas se invaden aún más y dificultan también el paso de los peatones, la imagen urbana se deteriora con una competencia desmedida del espacio aéreo para la colocación de anuncios.

## Estiramiento del área de centralidad.

Siendo la manera natural en como se ha desarrollado la zona, se propone no solo conservar ésta tendencia, sino intensificarla y canalizarla para que sus servicios alcancen a más habitantes.

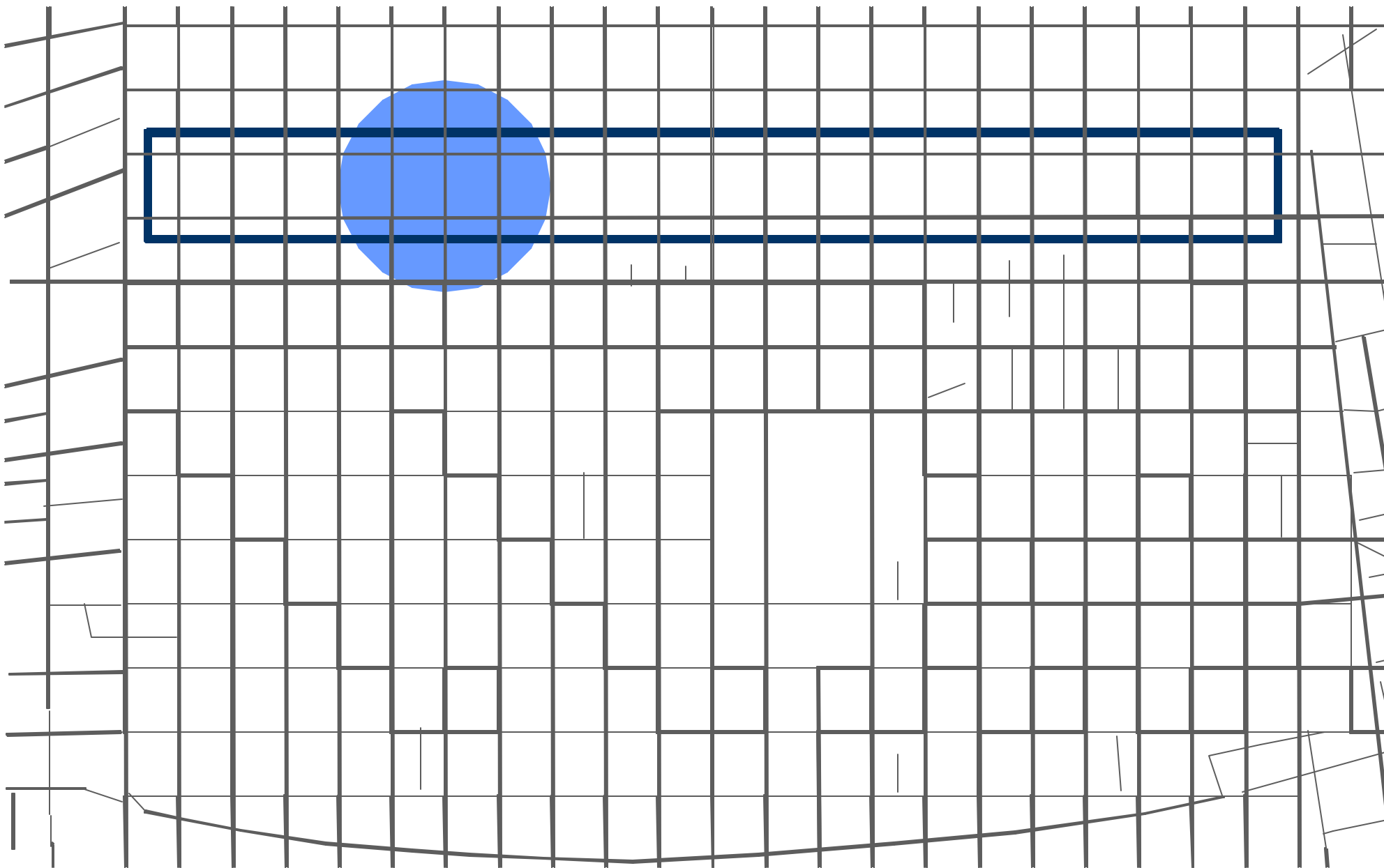
Se trazará una franja virtual de dos calles, -cuatro fachadas lineales de manzana- a todo lo largo de las veintidós manzanas que se encuentren dentro de los radios generados por la localización de la vivienda que se describirán mas adelante.



Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

Página opuesta./Arriba  
Se propone ensanchar la zona comercial y reacondicionar con banquetas mas amplias que permitan el paso de más peatones.





Se instalarán los equipamientos institucionales tales como un centro universitario, un teatro o un centro gubernamental de escala mediana. De estos lugares, se espera que generen una gran afluencia de personas durante el día y más moderada por la noche.

Se hará un tratamiento especial para dar preferencia a los comercios, restaurantes y centros nocturnos. Se ensancharán las banquetas hasta tener siete metros cada una, -esto para propiciar otro uso además del paso- y aunque no será una calle exenta del tráfico vehicular si será restringido a un solo carril de circulación y otro de estacionamiento en fila, propiciando así una baja velocidad y un disminución del ruido. Se reforzarán los elementos de mobiliario urbano tales como el adoquín, la iluminación, bancas, y otros. Más adelante se podría construir un estacionamiento subterráneo a lo largo de esta calle.

## Nueva base económica

Para ofrecer la oportunidad de revitalización económica a la zona, se propone que se otorguen incentivos para la implantación sistemática de centros laborales de mediana escala, empresas cuyos procesos productivos sean compatibles con lineamientos de convivencia con usos habitacionales: nula o poca contaminación atmosférica, no ruidos ni vibraciones, un controlado sistema de abastecimiento y descarga de mercancía, ingresos organizados, requerimiento de mano de obra semi-calificada, vivienda cercana para sus trabajadores.

Estas características son, las de empresas que se han instalado en los últimos años en las afueras de la ciudad, fabricantes de componentes electrónicos o computacionales. Se requerirá de una atractiva intervención del gobierno en términos fiscales y de garantías de apoyo para estas empresas y una disposición de la iniciativa privada para aceptar modificar su esquema de implantación territorial a cambio de una disponibilidad de mano de obra calificada que se asentará

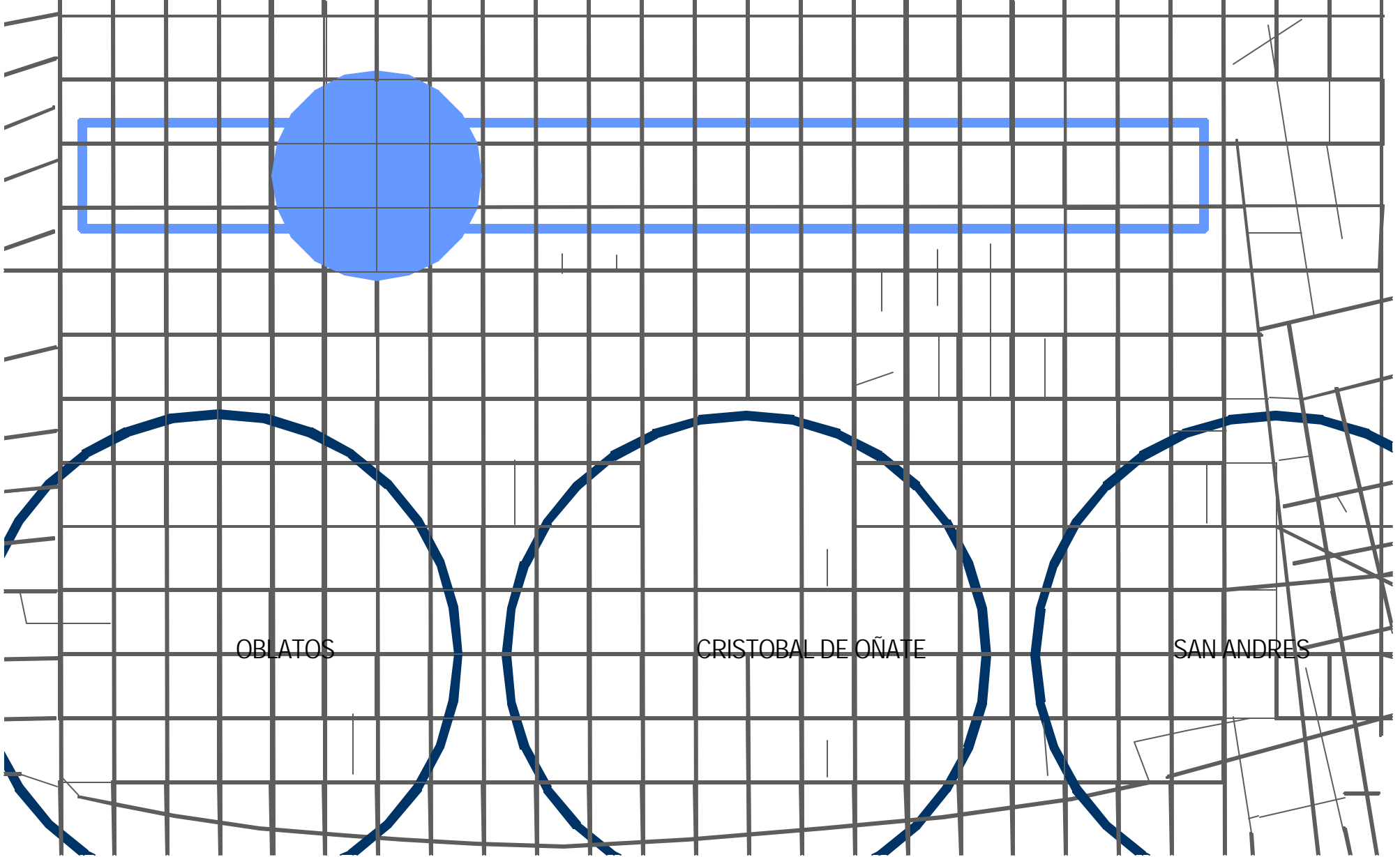


Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

El subempleo es frecuente en prácticamente toda la ciudad.

A partir de la estaciones de Tren Ligerio OBLATOS, CRISTOBAL DE OÑATE y SAN ANDRES se trazaran circunferencias con radio de 550 mts.





en la zona. Será de suma importancia la relación física directa de estos nuevos edificios con la calle y con las construcciones existentes.

## Localización

Se seleccionarán terrenos que se encuentren a no menos de un radio de 450 metros y no más de un radio de 550 metros en la dirección norte a partir de cualquiera de las tres estaciones del Metro. La distancia propuesta está en base a la lejanía de una estación con otra y a la accesibilidad a ser caminada sin representar un excesivo esfuerzo.

El doble radio que se proyectará indicará cuales serán las manzanas en las cuales podrán haber terrenos que serán elegidos según las circunstancias del momento, mismos en los que no solo se permitirá, sino que se propiciará, la instalación de los centros laborales propuestos renglones arriba.

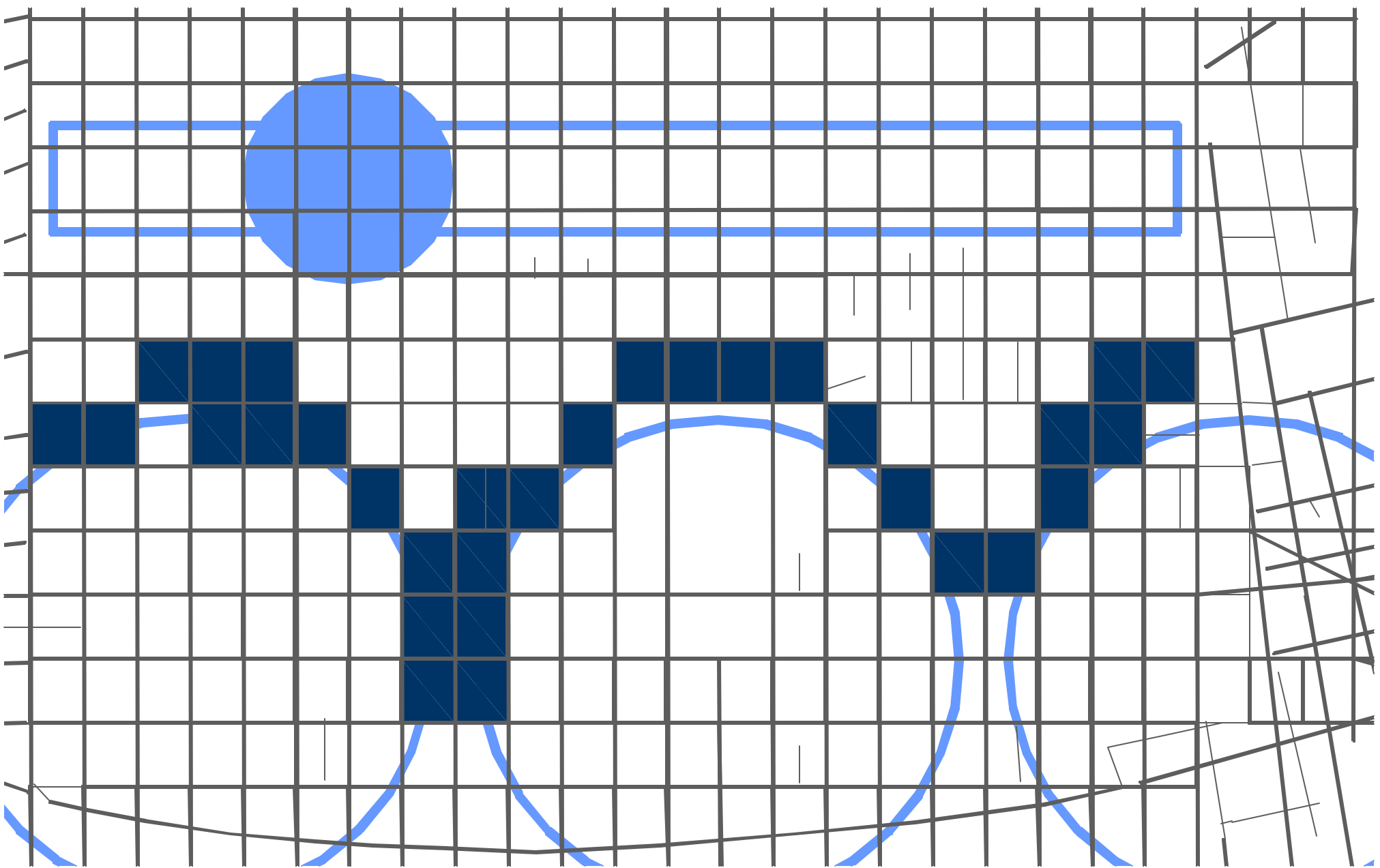
Es fundamental que no se coloquen estos centros fuera del radio mas amplio, ya que se intenta explotar la infraestructura de transporte existente, el metro, y de quedar mas lejos perdería su efectividad. También es importante que no sea permitido que se instalen mas cerca, ya que crearían una lucha y especulación por los terrenos inmediatos que destruiría las posibilidades de éxito del proyecto.

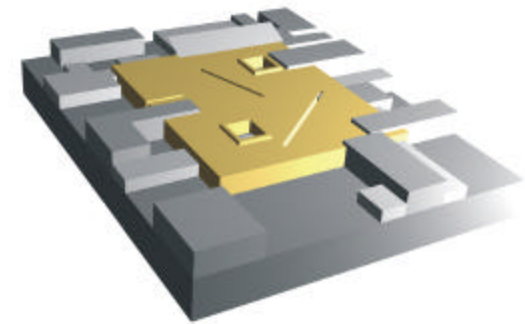
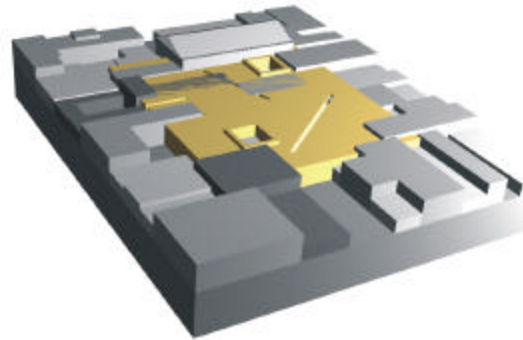
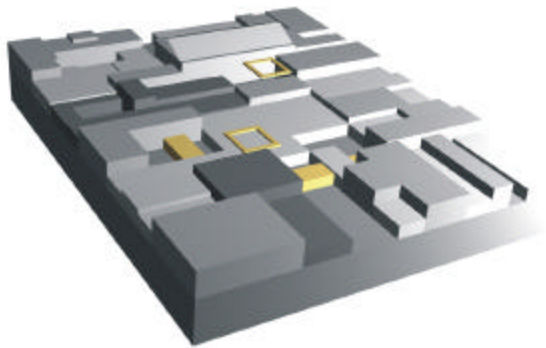
Las empresas que se colocarán ahí, deberán de recibir incentivos fiscales y municipales que los indujeran a instalarse, y también deberán de respetar unas normas tipológicas y logísticas estrictas. Se hará un reglamento de construcción que tendrá que ser analizado en cada caso, pero cuyo lineamiento general sea la posibilidad de una eventual compatibilidad simultanea en la misma manzana con otros usos, específicamente vivienda.

Página opuesta.

Solamente estas manzanas serán susceptibles a ser intervenidas para la inserción de industrias.







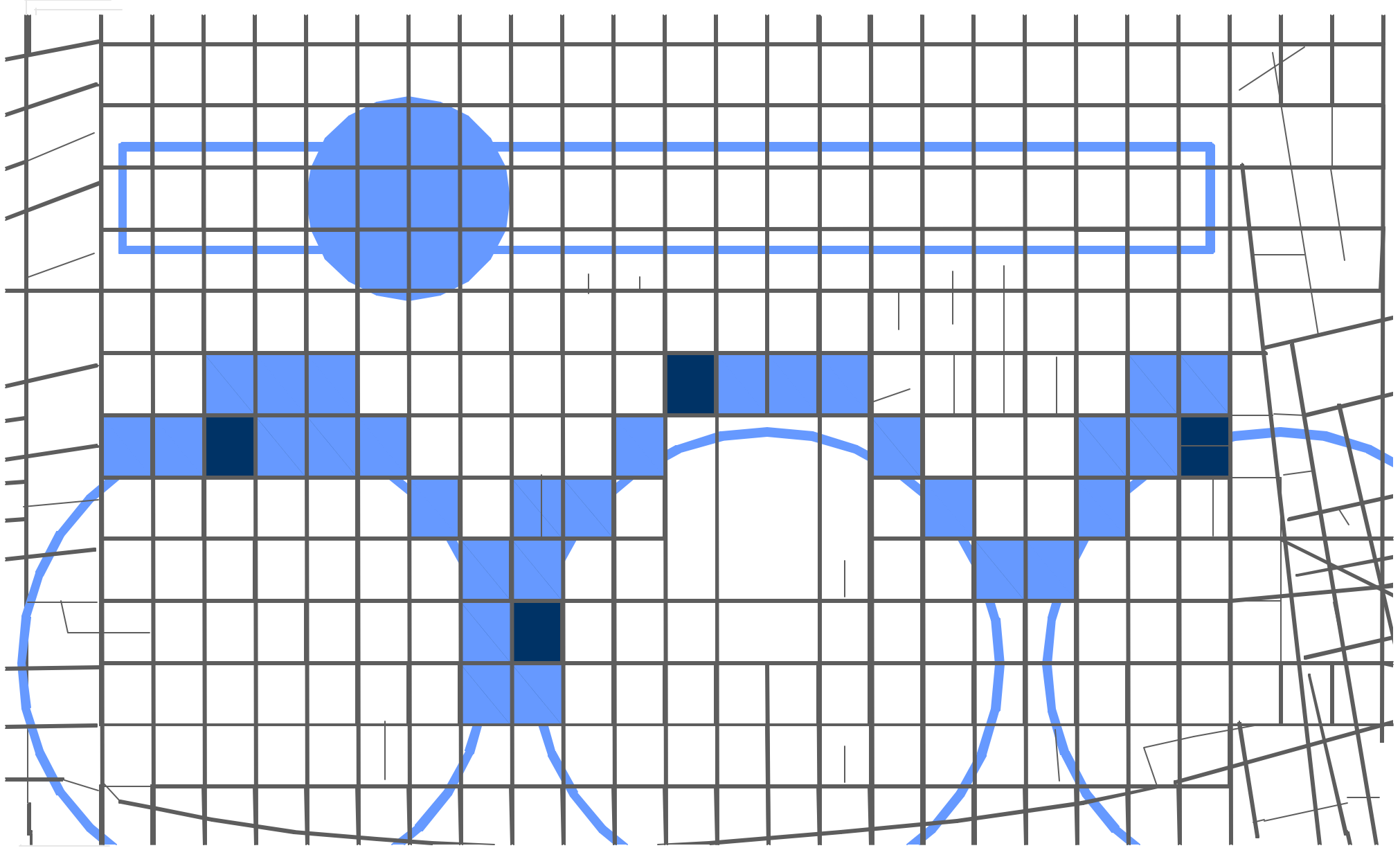
Las industrias deberán de adaptar sus tipologías paulatinamente para insertarse con el entorno construido afectándolo lo menos posible, procurando al mismo tiempo no elevarse mas de seis metros ni hacer grandes fachadas en la calle, para de esta forma no representar un estorbo por su volumen exterior.

Página opuesta.

Se seleccionaran las manzanas que presenten las condiciones óptimas para la menor afectación posible.







El tamaño de estas empresas tendrá que estar restringido a las posibilidades tipológicas del terreno específico que se compraría, y se regulará la adquisición de terrenos para evitar que puedan excederse de escala o hacer desalojamientos no voluntarios.

## Tipología edificatoria.

Como parte de la estrategia para la revitalización integral de la zona, se propone la implementación de una tipología edificatoria conceptual, que servirá de base para establecer parámetros constructivos/ arquitectónicos que propiciarán la calidad tanto interior como exterior de las edificaciones, su congenio con el entorno existente y de su futura adaptación.

## Terrenos susceptibles.

Para la implementación de esta fase, se utilizará un método de selección de terrenos con mecanismos similares a los empleados para la localización de los centros laborales.

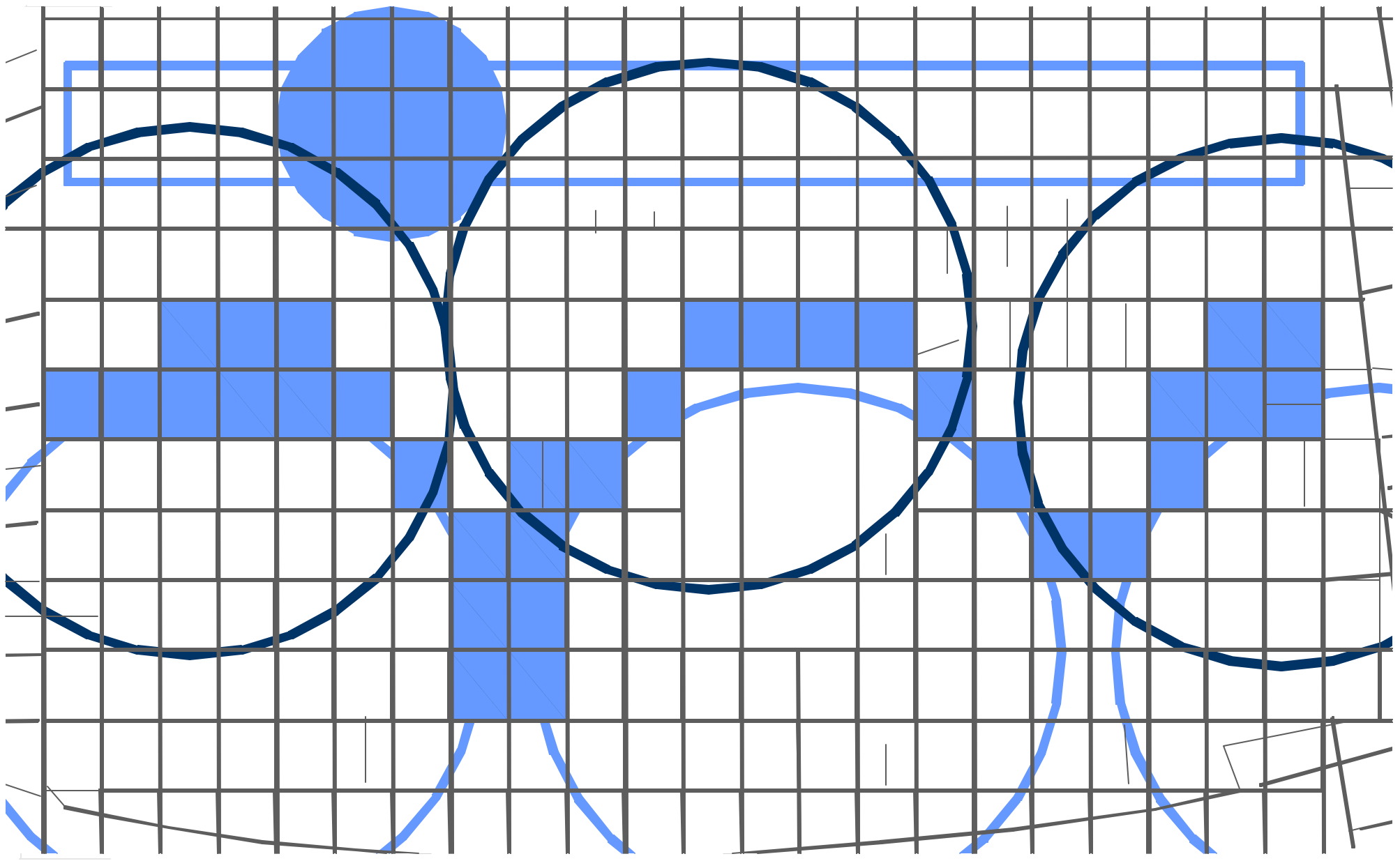
Desde el punto, en donde se coloquen las nuevas empresas, puntos que se encuentran a una distancia caminable de la próxima estación de tren ligero, se trazará un segundo par de círculos concéntricos de igual radio, 450 metros, los cuales determinarán en que manzanas habrá terrenos para poder ser intervenidos.

Una vez trazado la doble circunferencia, se elegirá un terreno que presente las mejores posibilidades para ser intervenido, por ejemplo, uno que no esté construido o que por su deterioro u obsolescencia de uso sea susceptible de ser sustituido.

Página opuesta.

Partiendo de la selección de los terrenos para las industrias se trazará de nuevo una circunferencia con el mismo radio de 550 mts.







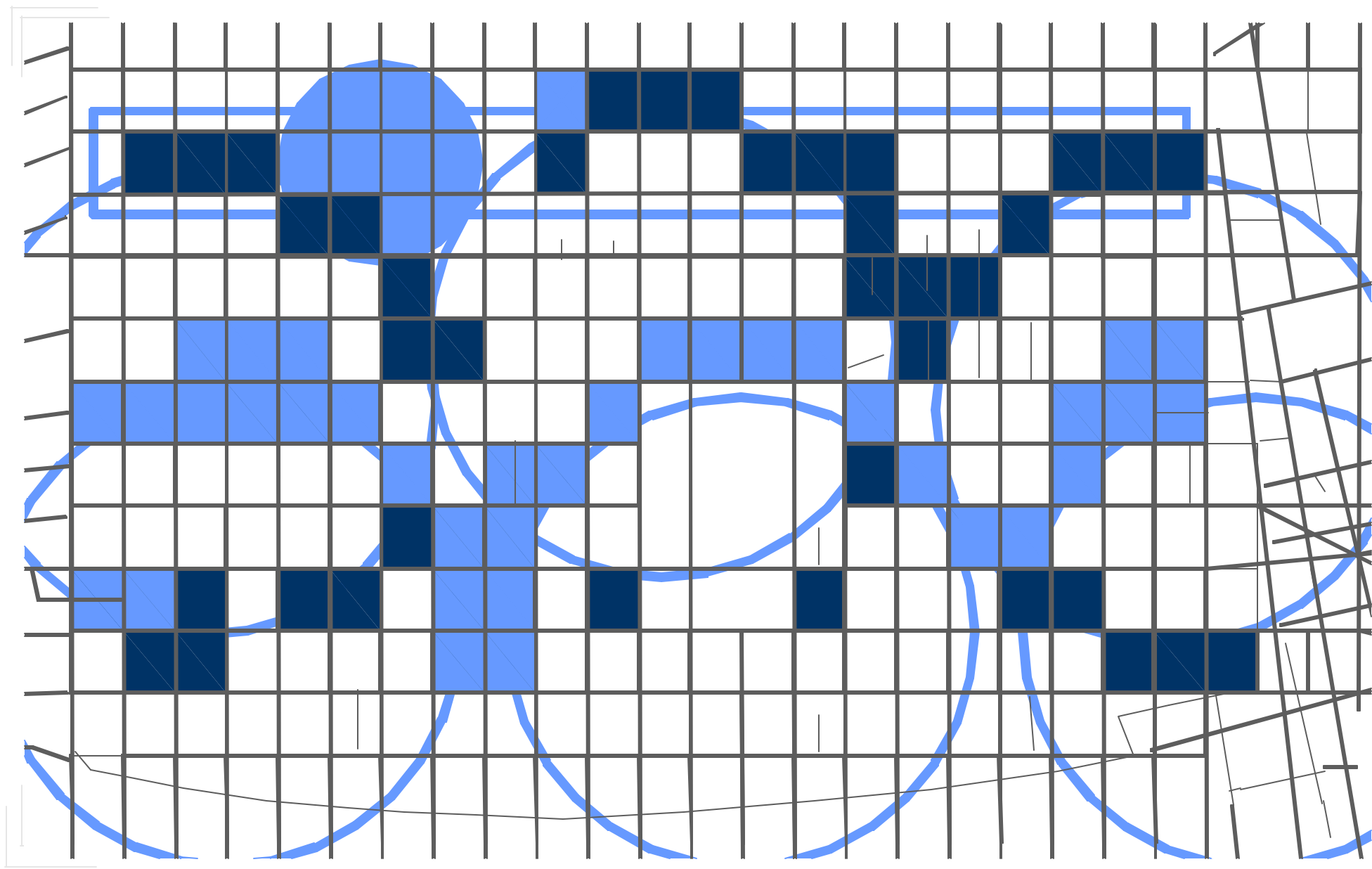
Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

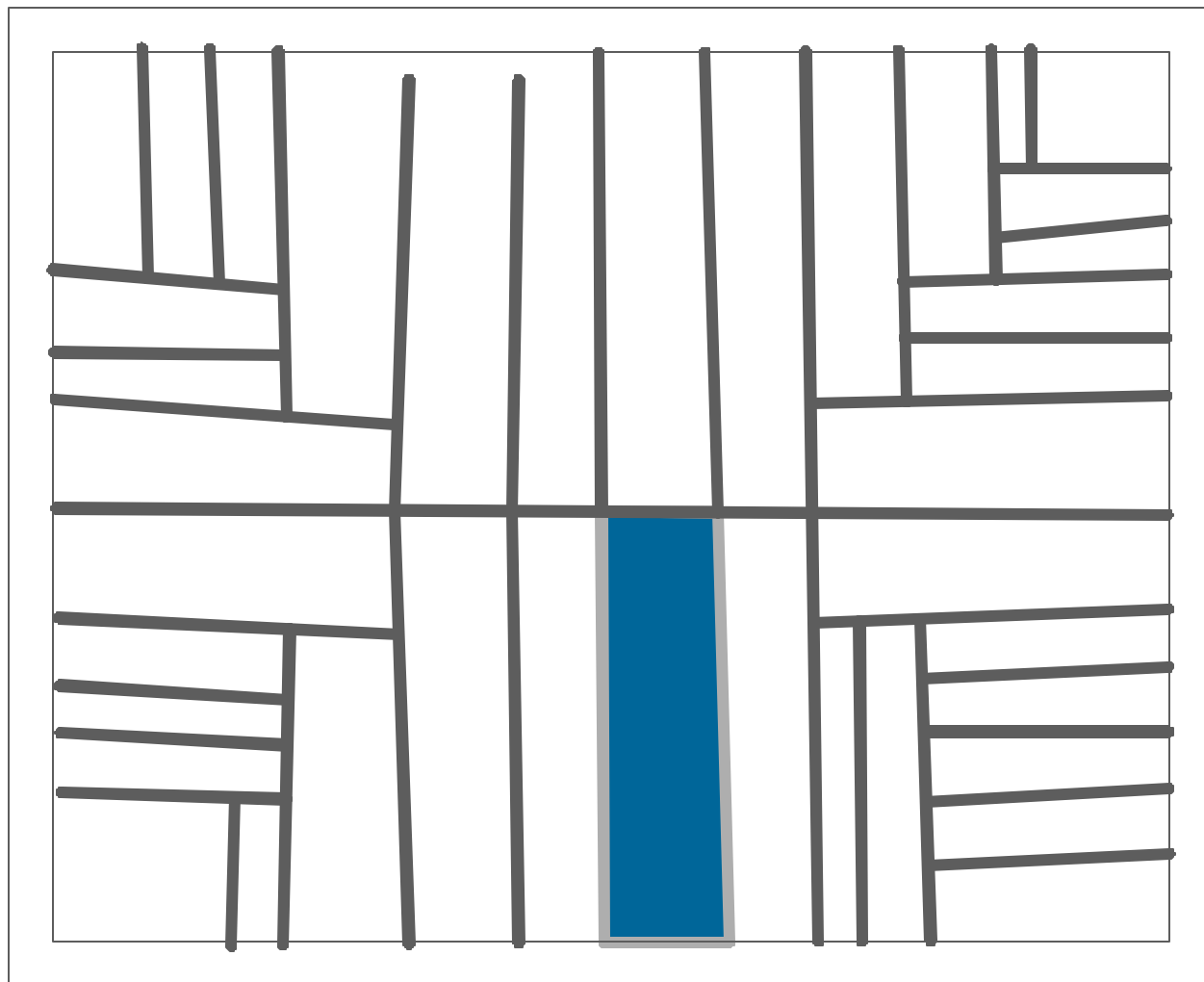
La mayoría de las viviendas están construidas en un sólo nivel y ocupan gran parte del terreno. Están deterioradas o son de baja calidad constructiva y menor aun arquitectónica.

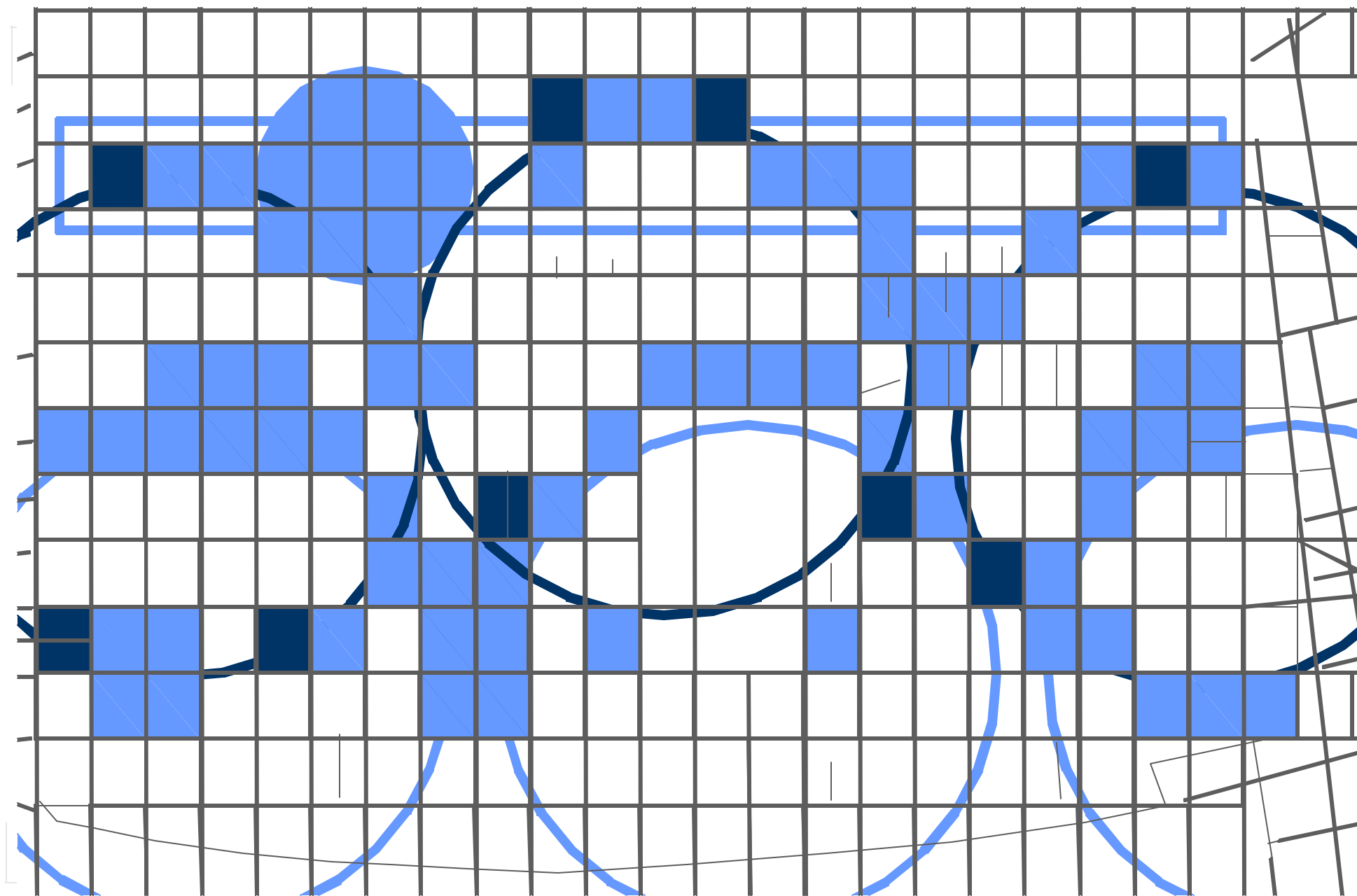
Página opuesta.

Las manzanas que sean intersectadas por estos círculos serán las que podrán ser receptoras de los edificios de vivienda, después de un proceso de selección de terrenos que presenten las características óptimas.









De esta manera se facilita que la vivienda esté a una distancia suficientemente corta para poder evitar la utilización de medios mecánicos de transporte.

Estos recorridos que sucederán a diario de la vivienda al trabajo, a los equipamientos, al centro universitario o a la parada del metro próxima, estarán generando una trayectoria en la cual encontrarán clientes potenciales los próximos compradores de un local comercial.

## Utilización del suelo / alturas.

Respetando lo más posible el parcelario existente, y estando dentro de los reglamentos vigentes, se propone que la construcciones nuevas que se harán para vivienda, alcancen de manera homogénea cuatro niveles.

Esta medida permite que, según el reglamento, no sea necesario la colocación de un elevador, que aunque no permite que el terreno se explote de manera óptima, si ayudará a la disminución del costo de la construcción, factor que será determinante para la accesibilidad de las viviendas a las familias para las que está destinada. Otra desventaja que la utilización de un elevador tiene es que requiere de una organización compleja de las partes del edificio, lo cual comprometería tanto la flexibilidad del proyecto como la convivencia entre los habitantes del edificio.

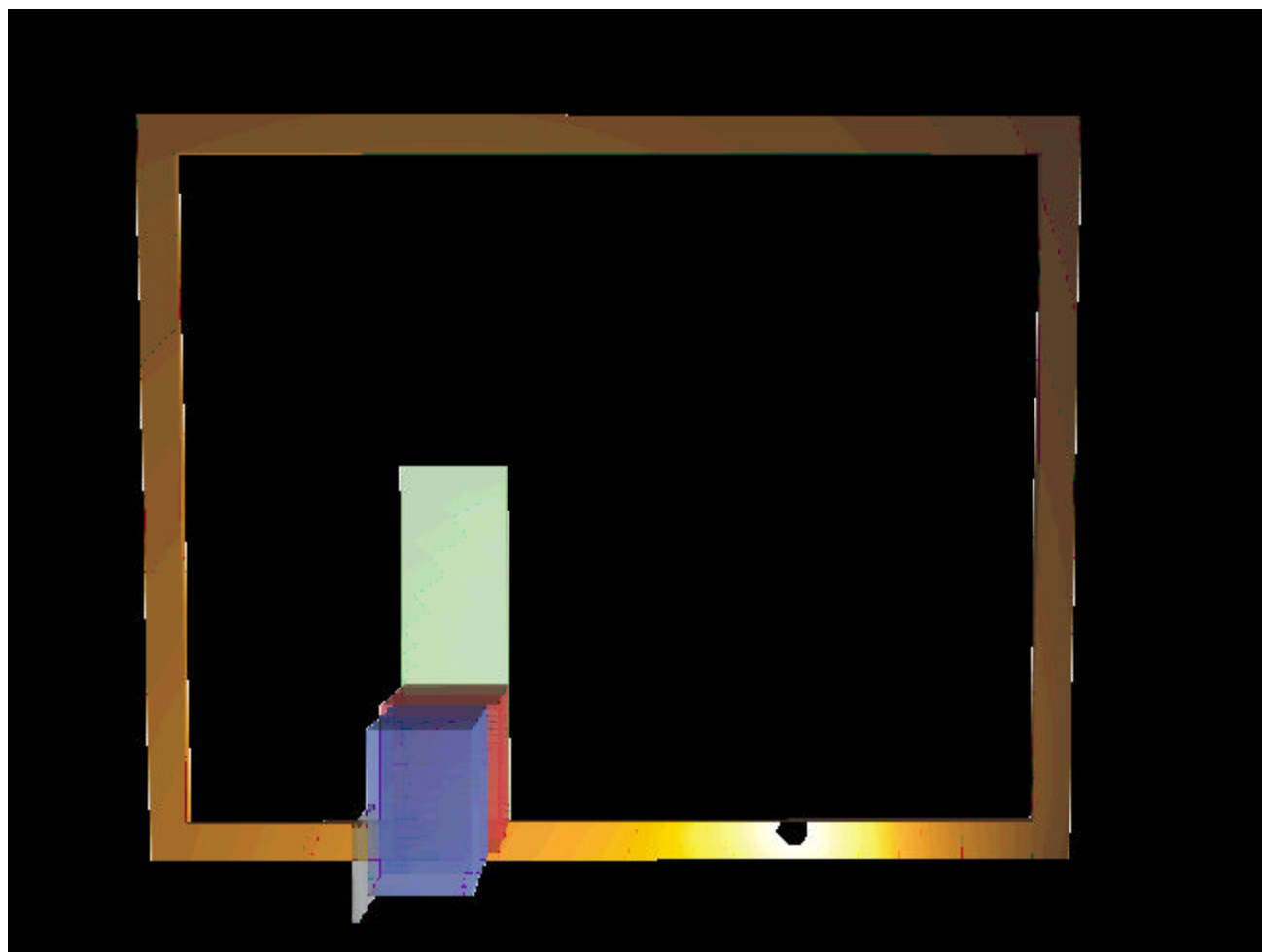
Página anterior/ izquierda:  
Parcelario de una manzana tipo.

Página anterior/derecha.  
Una vez elegidas las manzanas se analizará cuales son los terrenos en mejores condiciones para ser intervenidos.

Página opuesta.

Los nuevos edificios concentraran todo su volumen en el costado más proximo a la calle, liberando de esta manera el mayor espacio posible en la parte posterior.





En un terreno tipo, de diez metros de frente y casi cuarenta de fondo, con cuatro niveles se puede alcanzar una coeficiente de utilización del suelo de tan solo 1.5 en los terrenos grandes y mayor en los pequeños, de igual manera que un gran ahorro de superficie ya que el coeficiente de ocupación del suelo sería apenas del 0.33 en los terrenos de estas dimensiones, y se permitiría un aumento en terrenos más pequeños.

## Servidumbres.

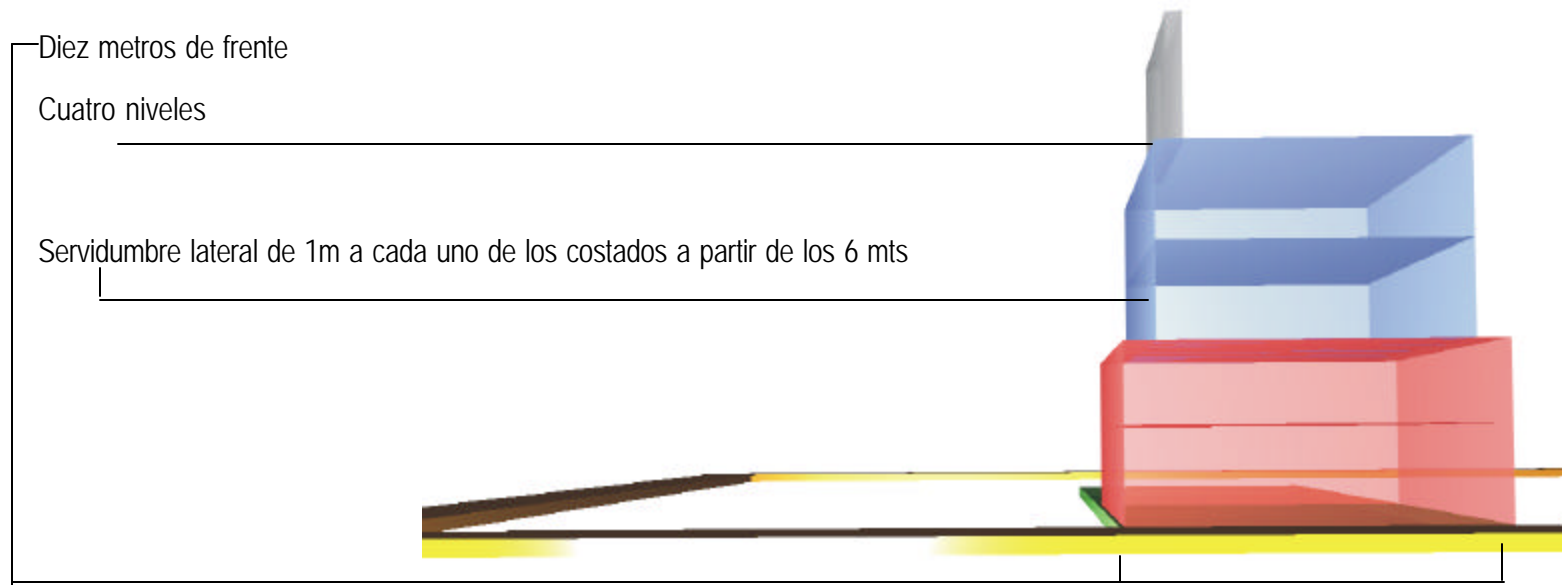
Los edificios carecerían de servidumbre frontal, por lo contrario se obligaría a construir desde el punto más cercano a la banqueta, de la manera en la que están construidas la mayoría de las edificaciones de la zona, para de esta manera mantener una continuidad y contacto con el peatón que tan arraigada se encuentra en la zona. Sin embargo se obligaría a una servidumbre de un metro en cada uno de los costados del edificio a partir de los seis metros, medida que tendría como resultado un aumento del 150 por ciento de la superficie que podría tener ventana, eliminando la necesidad de insalubres patios interiores o cubos de luz poco iluminados y menos ventilados que no mejoran las posibilidades de calidad espacial de las viviendas.

Con estas servidumbres se consigue un cuerpo bajo que se acoplará a manera de un muro-cortina con las construcciones ya existentes, además de que podrá ser el paso para el espacio que se encontrará en la parte posterior.

La servidumbre en los niveles superiores, como ya se ha dicho, permitirá que una mayor parte de las habitaciones de la vivienda sean iluminadas por luz natural y que además reciban un asoleamiento y ventilación que con patios no se podría tener. Pero también garantizarían que las fachadas laterales del edificio sean tratadas como lo que en realidad son, fachadas, evitando de esta manera la muy común pared medianera a la que por lo general se le resta importancia como

Página opuesta.

Las servidumbres laterales a partir de 6 mts de altura permitirán que entre una gran cantidad de luz y aire al interior del edificio, mejorando así las posibilidades del diseño de un espacio interior de calidad, además de que servirán para otorgarle al edificio una presencia formal terminada en las fachadas laterales, tomando en cuenta que tal vez queden expuestas muchos años.



fachada del edificio, pese a que suelen ser mas grandes y visibles que las que apuntan de manera directa a la calle. La presencia del edificio por todos sus lados será, así, benéfica de inmediato a la imagen en general de la calle, de la zona y del mismo edificio, procurando con esto cohesionar de manera intencionada las visuales como resultado de un producto terminado. Esta medida dará, además, mayores posibilidades proyectuales tanto interiores como exteriores, facilitando una calidad constructiva.

## Vivienda

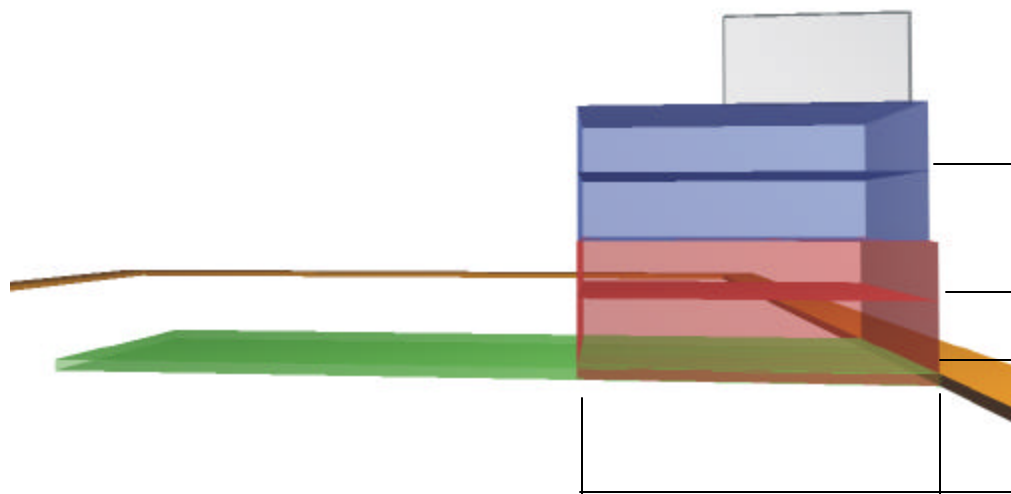
En los niveles superiores se plantea que se coloquen viviendas de aproximadamente 70 metros cuadrados o sus variaciones dependiendo del proyecto.

La calle presenta varios inconvenientes que de manera inmediata quedan disminuidos teniendo a la vivienda elevada unos metros del nivel de ésta. Estos inconvenientes son: ruido, inseguridad, suciedad, contaminación, plagas de insectos, inundaciones, contacto con miradas no deseadas y hasta invasión de la privacidad, como es común verlo en muchas viviendas que actualmente se encuentran en la zona.

Las servidumbres laterales proporcionaran abundante luz, aire y hasta vistas exteriores a los interiores de las viviendas, las cuales no tendrán restricciones para abrir ventanas a cualquiera de los lados que así lo deseen, teniendo en cuenta ciertos parámetros que deberán de ser especificados.

Página opuesta.

Se propone que en los niveles inferiores se evite la colocación de vivienda, únicamente comercio y servicio, propiciando así unas mejores condiciones de vida para sus habitantes.



Dos niveles habitacionales con dos viviendas de 65m<sup>2</sup> cada uno.

Un nivel de oficinas con cuatro oficinas de 35m<sup>2</sup>.

Un nivel de comercio con dos locales de 70m<sup>2</sup>.

Solamente 15 mts ocupados.

## Comercio.

En la planta baja se plantea que sea siempre utilizada para instalar un comercio.

La inmediatez con la calle significa un contacto seguro con clientes potenciales, además de que facilita logísticamente las necesidades de un establecimiento. La mayoría de los comercios pueden ser compatibles con la vivienda, de nuevo siguiendo ciertos parámetros que deben ser establecidos. El espacio que se proporciona es de 150 metros cuadrados, lo cual fácilmente puede contener uno o dos locales que, manejados por el promotor o dueño del edificio, pueden ser sumamente lucrativos y formar parte de un sistema de arrendamiento más complejo y eficiente, que el que tendrían de ser de un sólo uso la construcción.

## Oficinas.

En el nivel intermedio, probablemente de las mismas dimensiones que el inmediato inferior, se acondicionará para un uso semi privado compatible con la vivienda como puede ser el de oficinas, consultorios o pequeñas escuelas.

190

La colocación en edificios con vivienda estos usos evitan que el edificio, después de las horas normales de actividades de estos establecimientos, se quede abandonado y sea susceptible de deterioro. Estos usos podrían compartir la escalera con las viviendas superiores, lo cual ayudaría



Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

Un cambio en la cantidad y tipo de personas que pasan diario caminando por estas banquetas, regenerará automáticamente la zona.

Fotografía: Jorge López de Obeso 2001





Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

El conjunto se encuentra sin ningún tipo de orden visual.

a disminuir los costos de mantenimiento.

## Publicidad.

Una posibilidad es la utilización de –por lo general desperdiciadas- azoteas, que podrían sostener anuncios espectaculares –que por lo general son colocados sin planeación afectando vistas y espacios- lo cual permitiría un ingreso económico más a los habitantes del edificio o al mismo promotor, además de que bloquearía visualmente servicios que suelen ser colocados en estos niveles superiores, tales como tinacos, antenas o tendederos.

## Arquitectura.

La calidad arquitectónica de los edificios será factor clave para el éxito de un proyecto de este tipo. Un correcto diseño arquitectónico, el cual por tradición y no por falta de recursos es generalmente menospreciado, aumenta las posibilidades de calidad de vida de los habitantes, además de que dispararía la plusvalía de la zona y propiciaría que las nuevas construcciones tuviesen parámetros más altos de los cuales partir.

La imagen de edificios únicos o diseñados específicamente puede cooperar a la aprehensión empática de los habitantes y vecinos, por lo que será importante qué si un edificio ha de repetirse en su diseño, que sea lo suficientemente lejos de su igual para poder ser diferenciados como únicos. En la zona hay más de 14,000 terrenos que podrían contener edificios de estos, por lo que no será difícil encontrar diferentes terrenos separados lo suficiente uno de del otro, como para otorgarles individualidad.

Las servidumbres laterales y la diversidad de usos proporciona una base que otorga mucha flexibilidad a un proyecto arquitectónico de calidad, el cual, de irse mejorando con los años, armonizará más fácilmente con sus semejantes que de construirse en enormes conjuntos de ciudades instantáneas.

## Estacionamientos.

En los terrenos mas grandes el espacio no ocupado por la el edificio en la parte posterior, que sin problemas pudiera estar densamente arbolado, cubre de manera inmediata las necesidades de estacionamiento tanto de las viviendas como de las oficinas, quedando el espacio del comercio dependiente del giro con el que sea utilizado. Sin embargo, el estacionamiento puede tener carácter de rotativo, ya que mientras en las mañanas es utilizado por actividades tales como las oficinas o servicios, a medio día y en la noche puede ser utilizado para restaurantes, bares o escuelas, que muchas veces no coinciden en horarios eficientando así el uso del estacionamiento. Además, de realizarse con éxito un esquema como el propuesto las necesidades de estacionamiento disminuirían cada vez más ya que aumentarían los desplazamientos que pueden ser realizados por medios no motorizados, disminuyendo también el tráfico y sus consecuencias. En el caso de que los cajones de estacionamiento faltasen se podría recurrir a recursos que requerirían un poco mas de inversión como es el caso de edificios de estacionamientos municipales o particulares, que también han demostrado ser redituables, o se podrían colocar grandes zonas de estacionamiento bajo las calles o directamente de la manera tradicional, junto a las banquetas.

Centralizando servicios de estacionamientos no sólo se permite una mayor utilización del territorio para fines mas prácticos como son las áreas verdes o espacios públicos, sino que también se disminuye el tránsito de automóviles sobre las banquetas que constantemente entorpecen las actividades que se realizan sobre éstas.



Fotografía: Jorge López de Obeso 2001

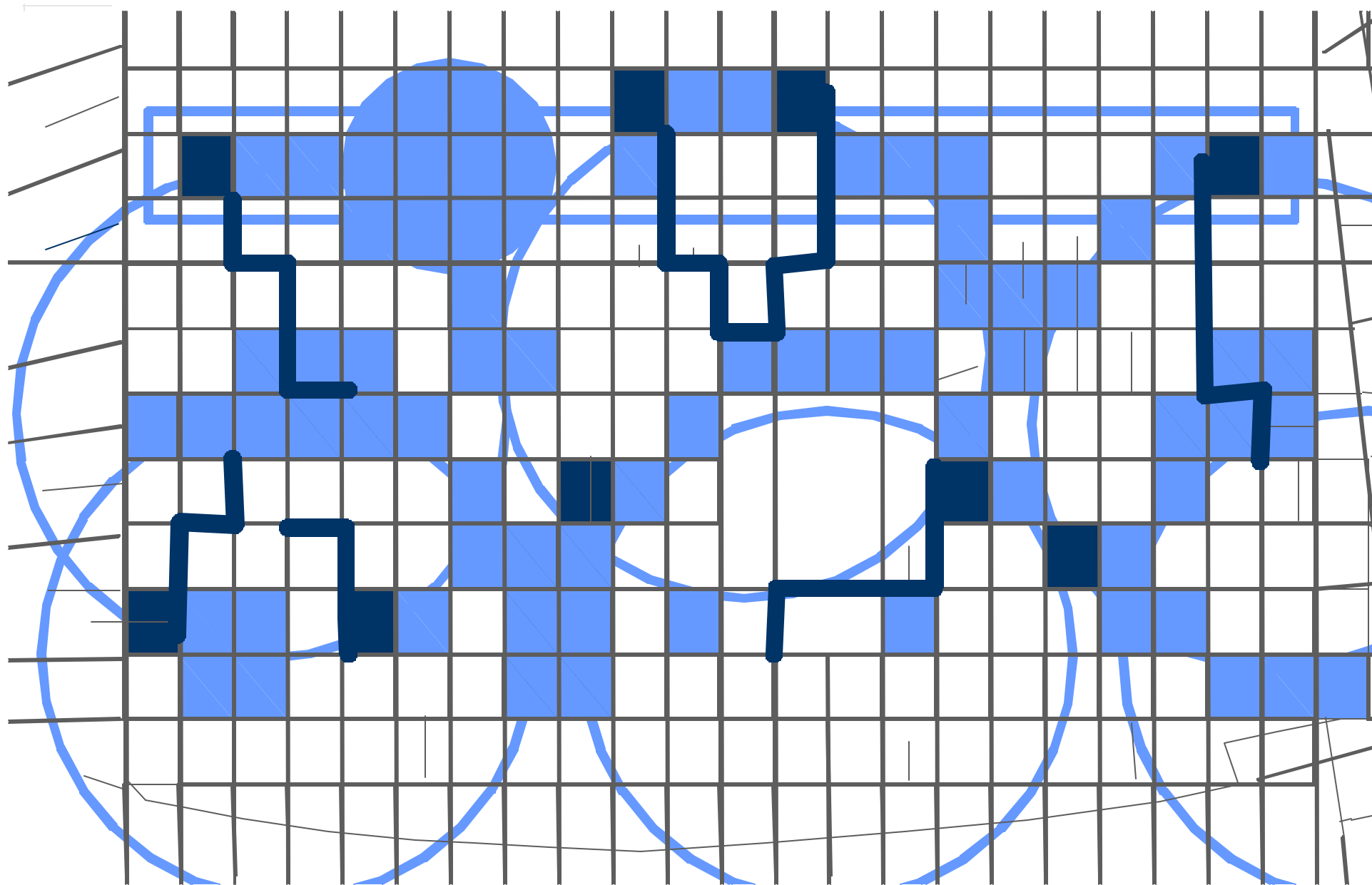
Se logrará que las edificaciones no muestren grandes fachadas sin terminar por periodos indeterminados de tiempo.

Página opuesta.

Los recorridos que se generarán, provacarán un aumento de la actividad en la calle, lo cual traerá beneficios en términos de encuentro social y reactivación de comercios y servicios que sean intersectados.







## Tiempo intersticial

La efectividad de un volumen constructivo como este no depende de que sea la manzana completada con estos, al contrario, representaría una ventaja a la zona, mientras se produce una convivencia con las edificaciones existentes ya que proporcionarían a la zona una unidad y continuidad por las proporciones poco discordantes, y aumentarían el espacio, tantos de vivienda como de comercios y servicios, además de que dotarían a la zona una disponibilidad de espacio para oficinas, que probablemente tendrán mayor demanda al incrementarse la cantidad de gente y la diversidad de actividades.

## Densidad. / espacio intersticial.

Con la implementación de estas tipologías, la densidad poblacional de la zona podría aumentar hasta a 800 habitantes por hectárea, contra los 140 que tiene en la actualidad, además del espacio que será destinado a los comercios y oficinas, que de igual manera aumentarían la actividad convirtiendo a esta zona semi abandonada en un espacio con dinámicas más integradas al conjunto metropolitano y a la oferta regional y hasta nacional de espacios cualitativos, y frenaría el deterioro ya que la plusvalía que se adquiriría poco a poco. Muchos edificios fusionan ya de manera de forma espontánea y poco programada, lo que tiene consecuencias de incompatibilidad, aunque demuestran la conveniencia de su estructura. Proyectar la construcción desde su concepción para ser adecuada a esos usos supone una ventaja para cada uno y disminuye el riesgo de un fracaso en la convivencia, además de que organizados de manera sistematizada crean un sistema de autosuficiencia de la zona que tendrá innumerables ventajas sobre zonas especializadas.

Los nuevos habitantes tomarían más cuenta el espacio del que dependen, pudiendo augurar hasta una disminución de la delincuencia ya que la actividad se prolongaría a todas las horas del día, creándose un círculo virtuoso que ofrece el esquema de ciudad compacta, en contacto con el centro metropolitano y con el resto de la ciudad.