

Morfología y tipología de la alta densidad de vivienda en la Zona Metropolitana de Monterrey

M.C. Sheila Ferniza Quiroz

COLOQUIO INTERNACIONAL DE ESTUDIOS URBANOS (CIEU)
"CIUDADES PARA LAS PERSONAS: (RE) IMAGINANDO COMUNIDADES HUMANAS, JUSTAS Y SOSTENIBLES"



**EL COLEGIO
DE SONORA**



**UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH**



**COLOQUIO
INTERNACIONAL
DE ESTUDIOS
URBANOS**

Densidad no es verticalidad

- Narrativa de la densidad en Monterrey
- ¿Qué es la densidad?
 - Intensidad del uso del espacio
 - Relación entre un área y el número de entidades dentro de ella
 - Uso descriptivo y uso prescriptivo¹
- Relación entre un área física dada y el número de personas que habitan o utilizan esa área²



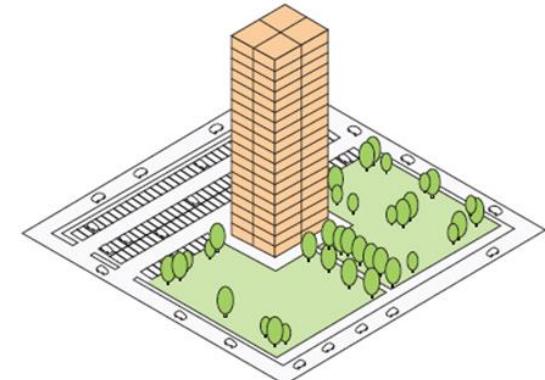
¹ Berghauer Pont, M.Y. y Haupt, P.A. 2 Churchman, E.

Ilustración 0.1 - Configuraciones de densidad sobre una hectárea

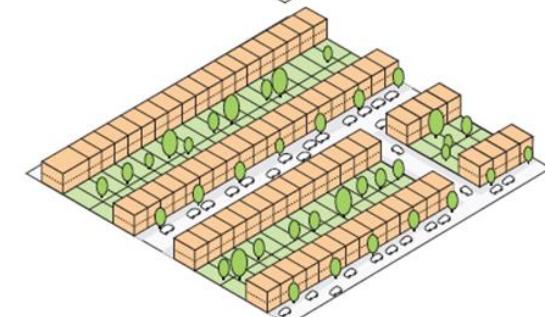
La forma de la densidad

- **Morfología urbana**
 - **Tipos edificatorios**
 - **Forma y tamaño de las parcelas o lotes**
 - **Forma y tamaño de las manzanas**
 - **Jerarquía viaria**
 - **Estructura de espacios libres**
 - **Patrón de usos del suelo¹**

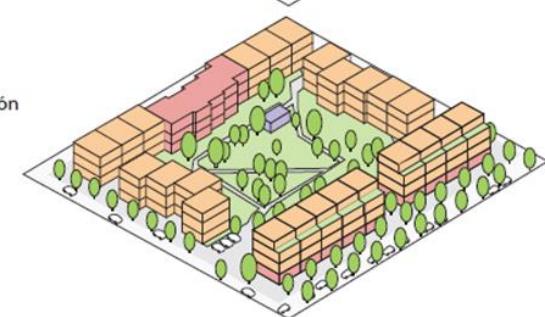
Densidad: 75 viviendas / ha
Gran altura de edificio
Baja cobertura de suelo



Densidad: 75 viviendas / ha
Baja altura de construcción
Alta cobertura de suelo



Densidad: 75 viviendas / ha
Mediana altura de construcción
Mediana cobertura de suelo



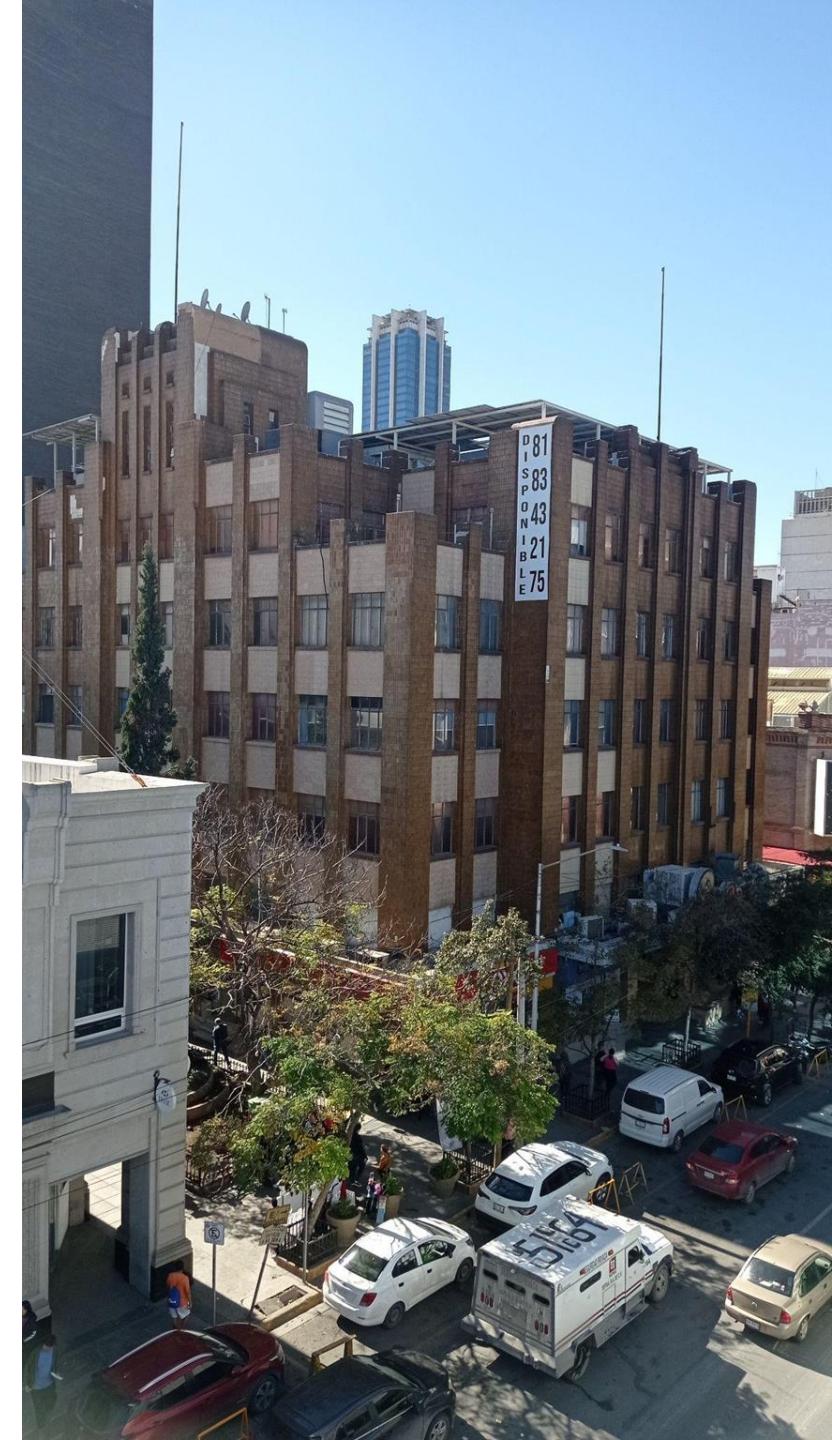
Residencial
Oficinas y comercio
Instalaciones públicas

Fuente: Javier Mozas, Aurora Fernández Per (2006), Densidad: Nueva Vivienda Colectiva

1 María José Rodríguez-Tarduchy. (2008). Forma y ciudad. En los límites de la arquitectura y el urbanismo

Tipología de la vivienda

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
 - Agrupada
 - Superpuesta
 - En bloque



Missing middle housing¹ - vivienda intermedia ausente

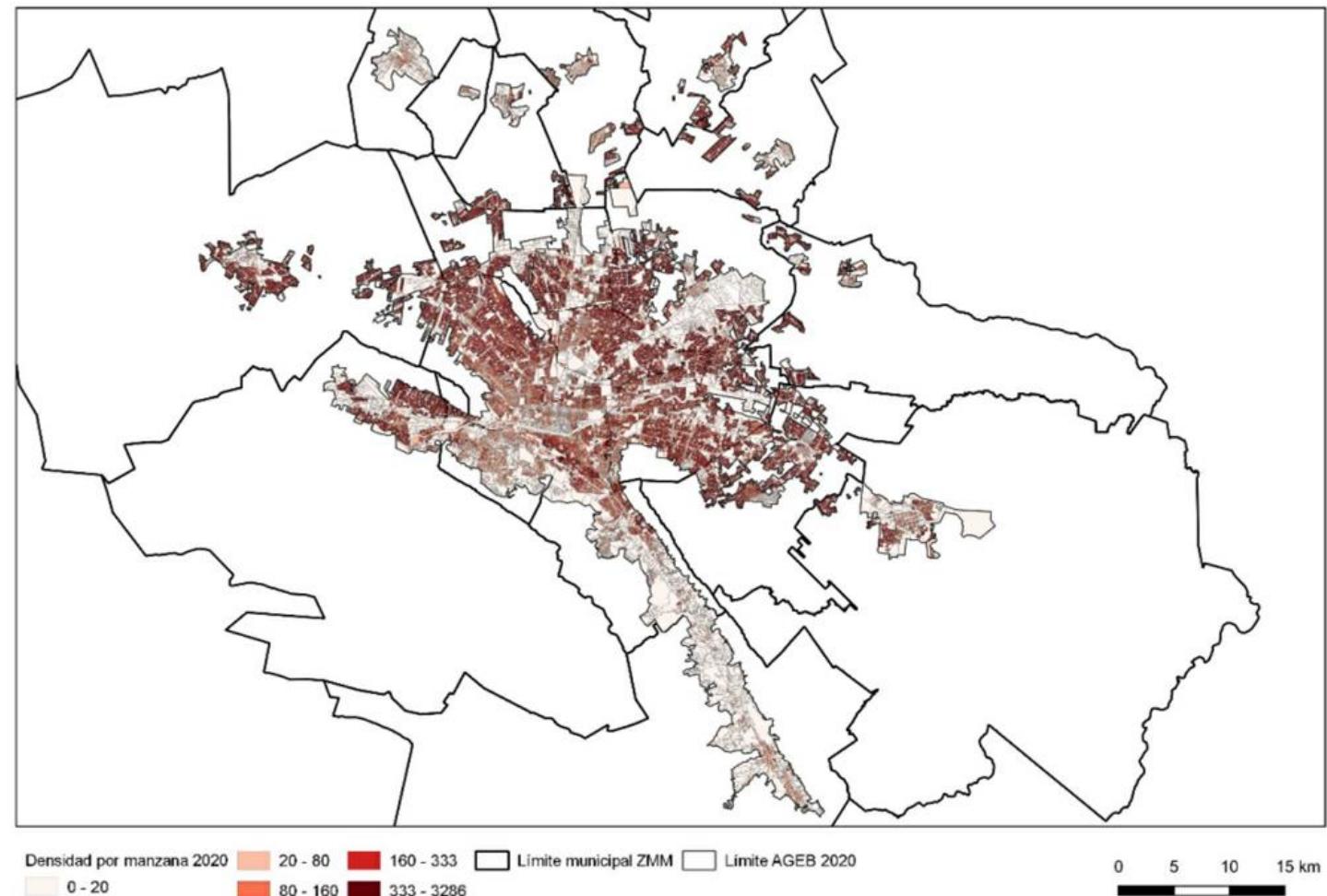
- No siempre ha estado ausente
- Se construyó y era permitido, en los años 60 los condominios Constitución
- Regulación de zonificación, uso de suelo, tamaño de los lotes y estacionamiento
- Incentivos, regulación inmobiliaria, derecho a la vivienda
- Otros esquemas de planeación
- Densificación progresiva

1 Daniel Parolek (2010)



Monterrey es densa si hacemos zoom in

- Cartografía de la densidad de vivienda
- Qué se considera alta densidad
- Identificación de las zonas más densas



Monterrey es densa si hacemos zoom in

- Cartografía de la densidad de vivienda
- Qué se considera alta densidad
- Identificación de las zonas más densas

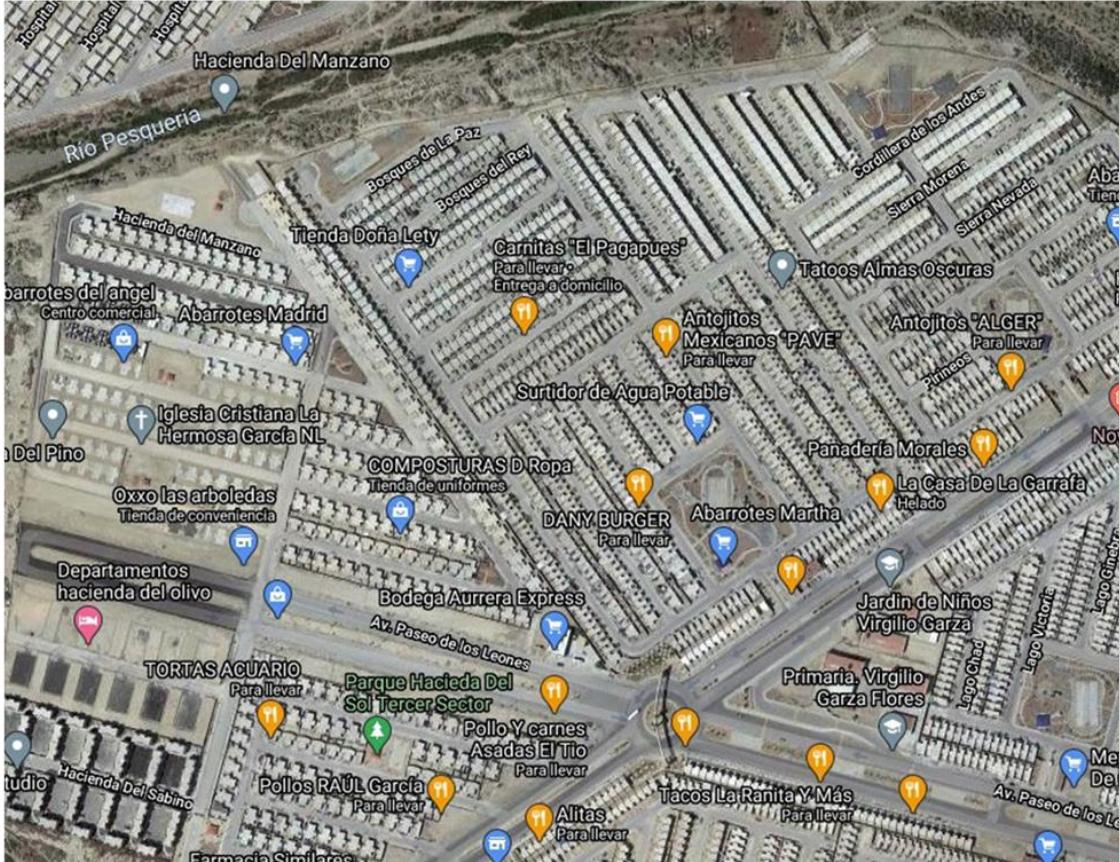
Tipos de densidad	Factor /0.75	Rangos de análisis
I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;	1.333333333	0 a 20 viviendas por hectárea
II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;	6.666666667	
III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;	20	
IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;	40	20 a 80 viviendas por hectárea
V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;	60	
VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;	80	
VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;	100	80 a 160 viviendas por hectárea
VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;	120	
IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;	160	
X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;	200	160 a 333.33 viviendas por hectárea
XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea; y	266.6666667	
XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.	333.3333333	
No incluida en la ley	N/A	Más de 333.33 viviendas por hectárea

Monterrey es densa si hacemos zoom in

- Cartografía de la densidad de vivienda
- Qué se considera alta densidad
- Identificación de las zonas más densas
- Las manzanas más densas se encuentran en 12 municipios de la ZMM:
 - Monterrey 52 manzanas
 - Pesquería y Salinas Victoria 41 manzanas
 - General Escobedo y Santa Catarina 22 manzanas
 - Guadalupe 11 manzanas
 - García 5 manzanas
 - Ciénega de Flores 3 manzanas
 - El Carmen 2 manzanas
 - Apodaca, San Nicolás de los Garza y San Pedro Garza García 1 manzana

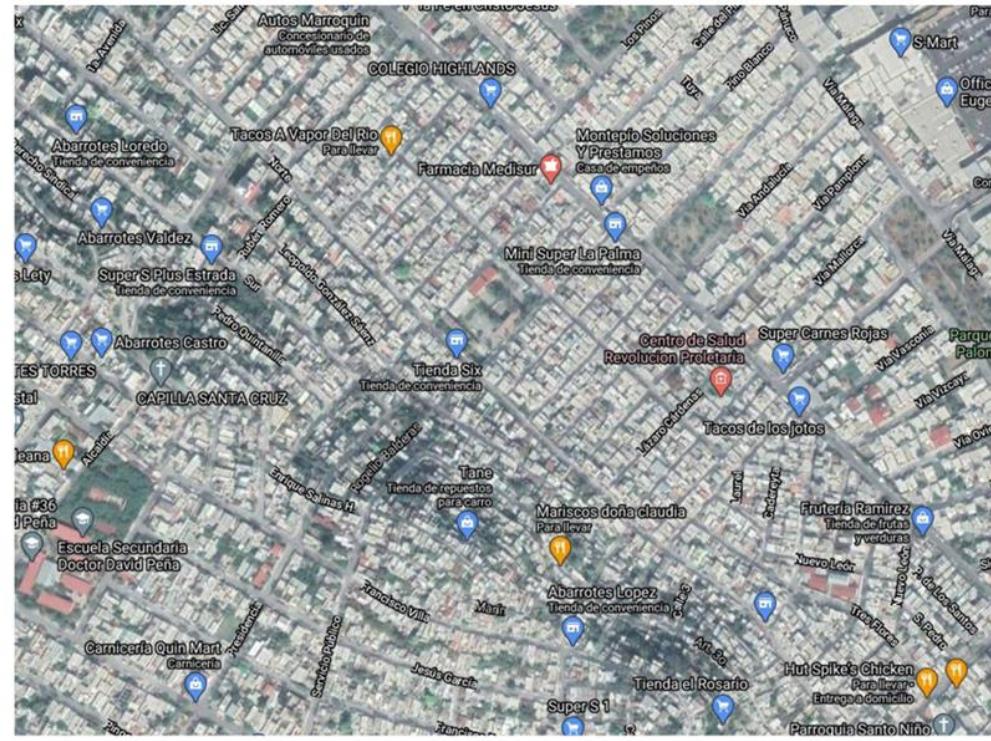
Caracterización de la alta densidad

90 A 120 VIV/HA



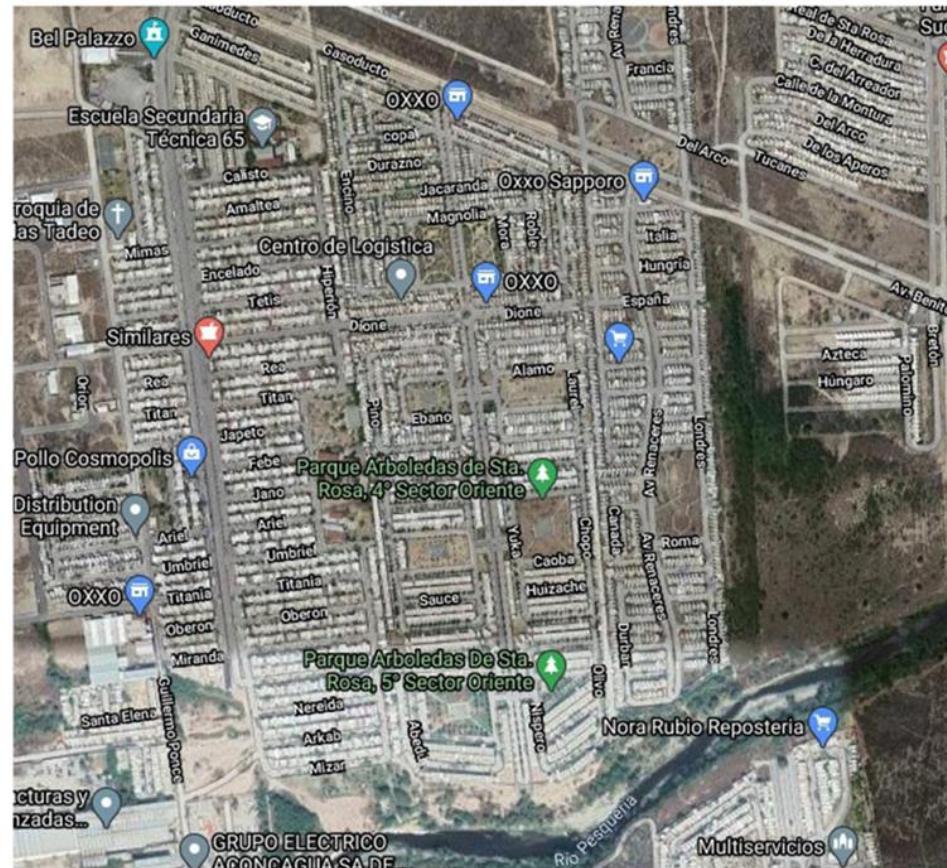
Caracterización de la alta densidad

75 A 120 VIV/HA



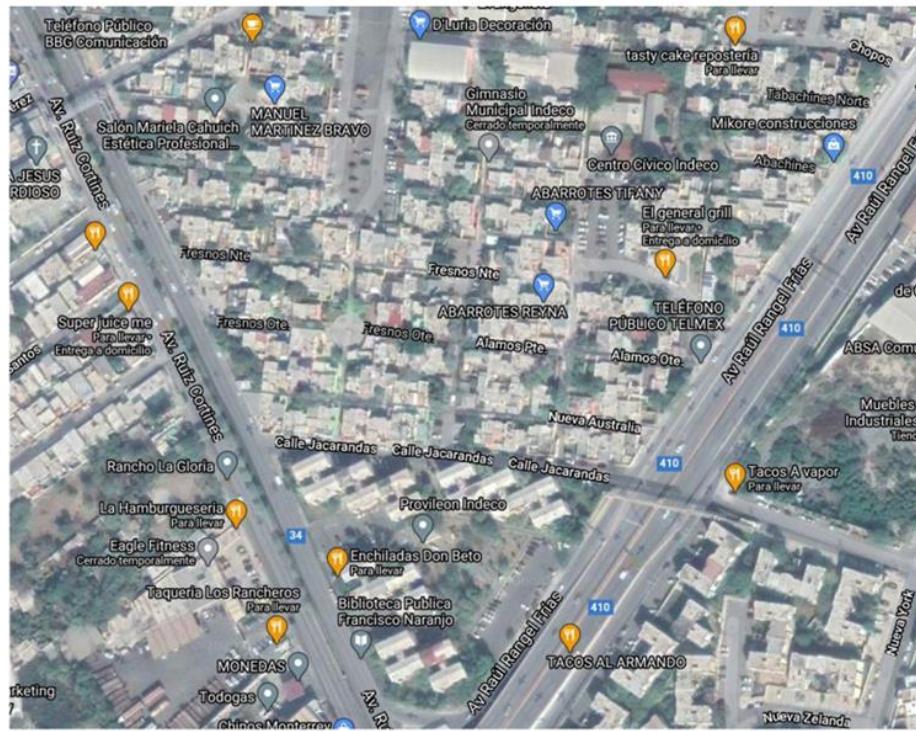
Caracterización de la alta densidad

75 A 90 VIV/HA



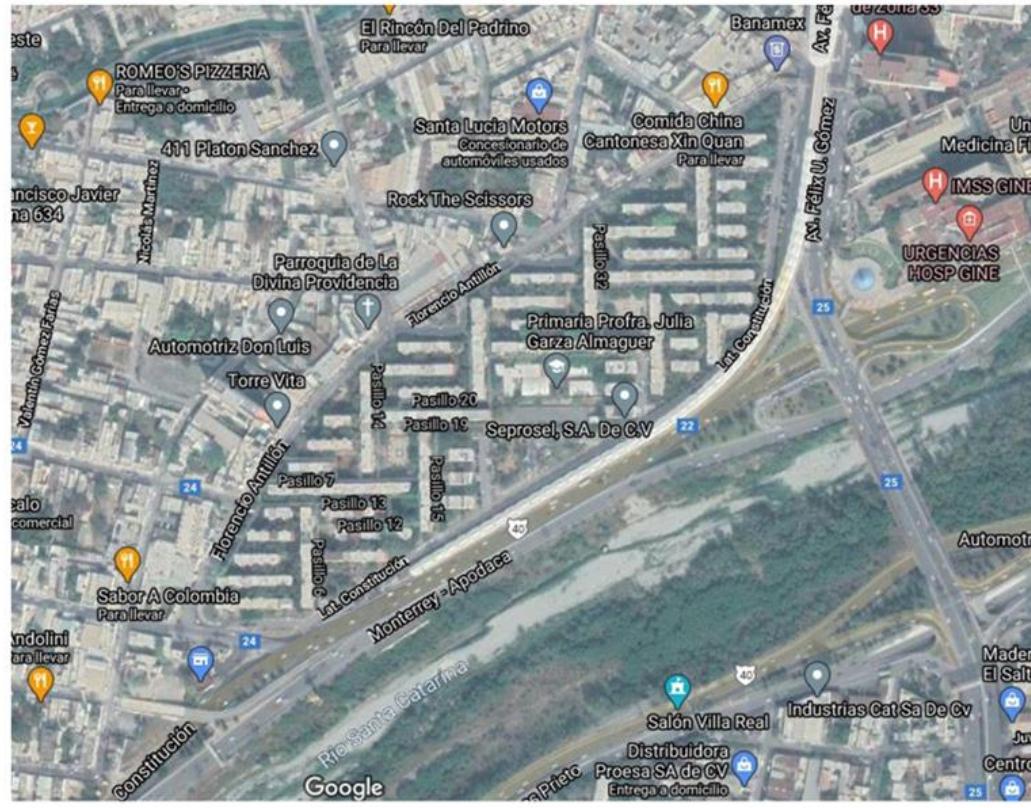
Caracterización de la alta densidad

75 A 90 VIV/HA



Caracterización de la alta densidad

75 A 90 VIV/HA



Hallazgos preliminares y próximos pasos

- La densidad tiene muchas formas
- Reposicionar y permitir modelos probados y presentes
- Caracterización detallada
- Inventario de vivienda intermedia
- Difusión

