



CUS

Células de Unidad Social.



ZONA METROPOLITANA DE QUERÉTARO

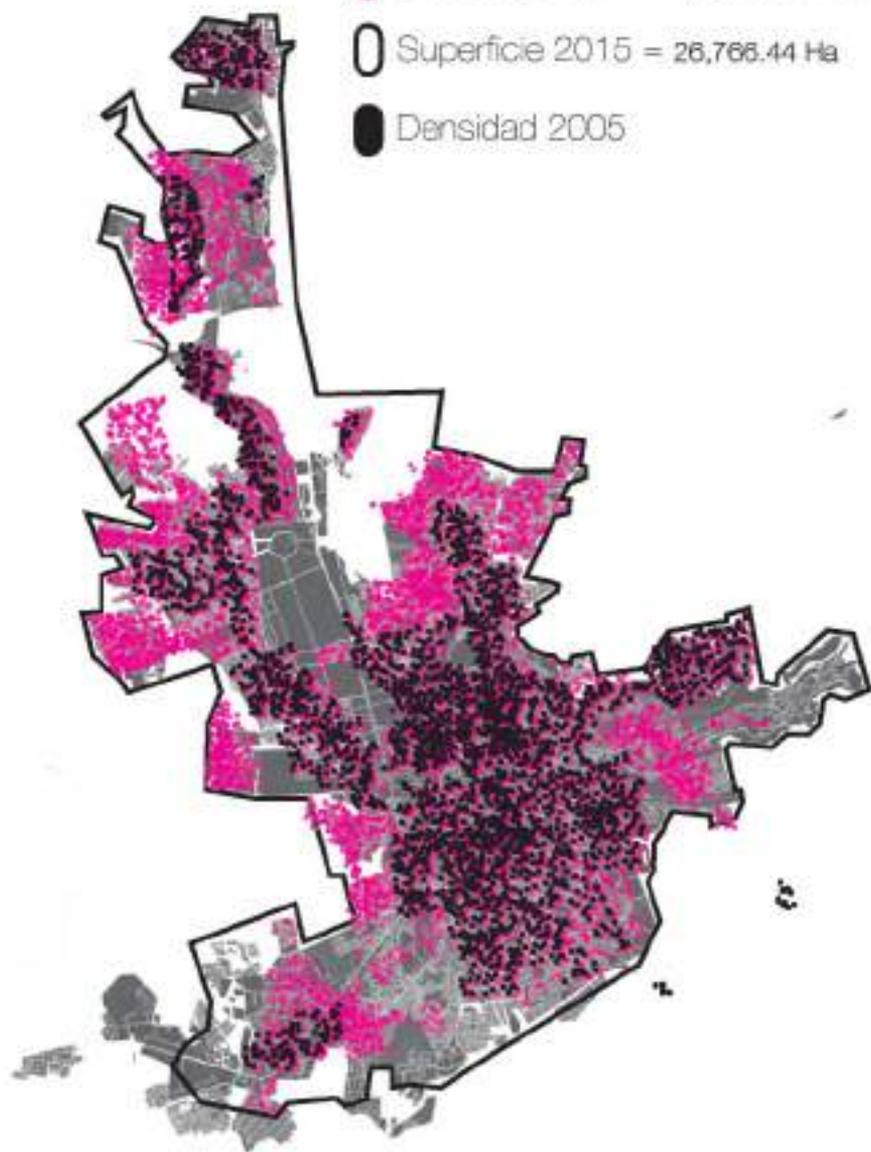
La Ciudad en partes.

Las CUS (Células de Unidad Social) analizadas en el estudio de la Zona Metropolitana de Querétaro, atacan zonas marginadas y vulnerables encontradas mayormente en la periferia de la mancha urbana, resolviendo problemas específicos para cada una, además de evitar el crecimiento disperso, revitalizando y potencializando éstas zonas para producir una ciudad madura y un Querétaro, ciudad cerca de todos.

Análisis de las Capas de interés.



-  Densidad 2015 = 1,097,251 Heb.
-  Superficie 2015 = 26,766.44 Ha
-  Densidad 2005



Crecimiento urbano mostrado en 10 años.



○ Superficie 2005



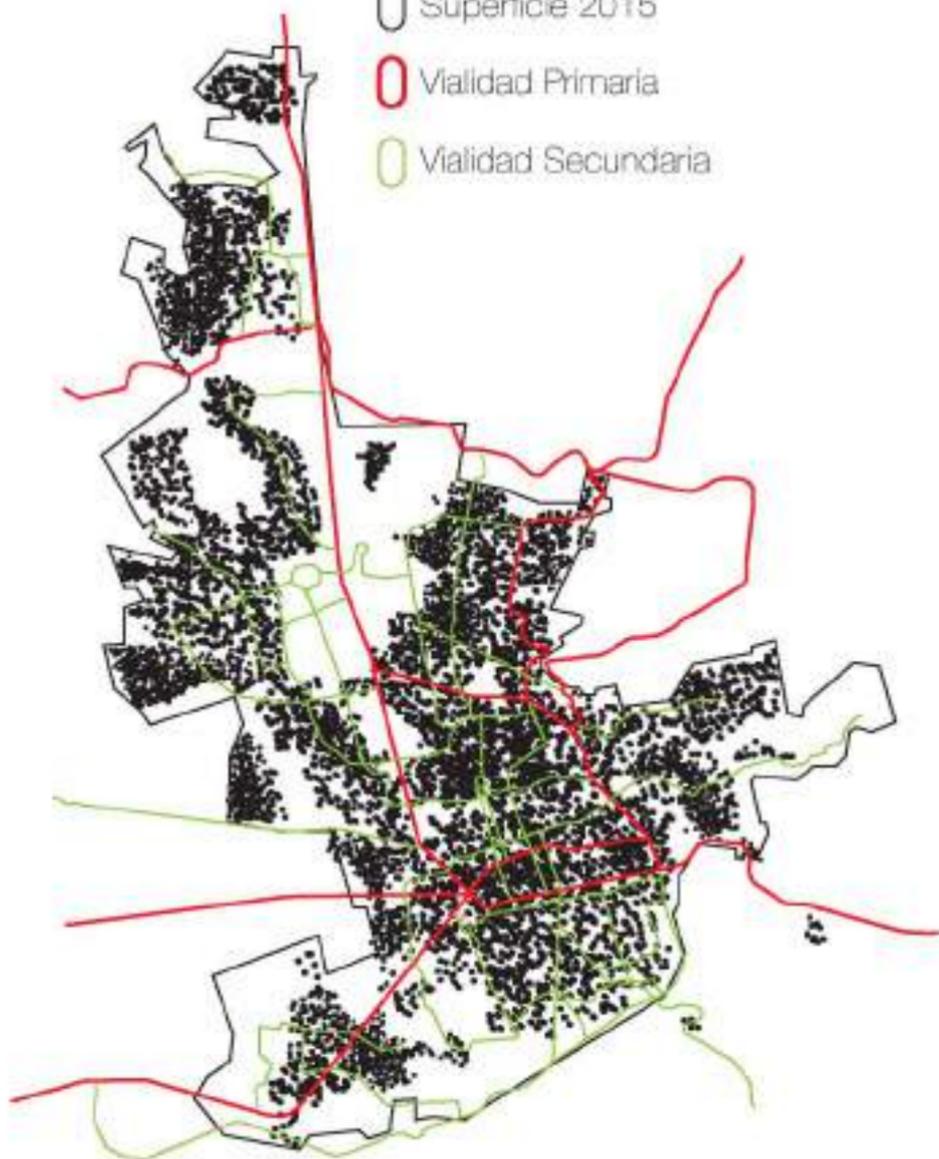
○ Validad Primaria



○ Validad Secundaria

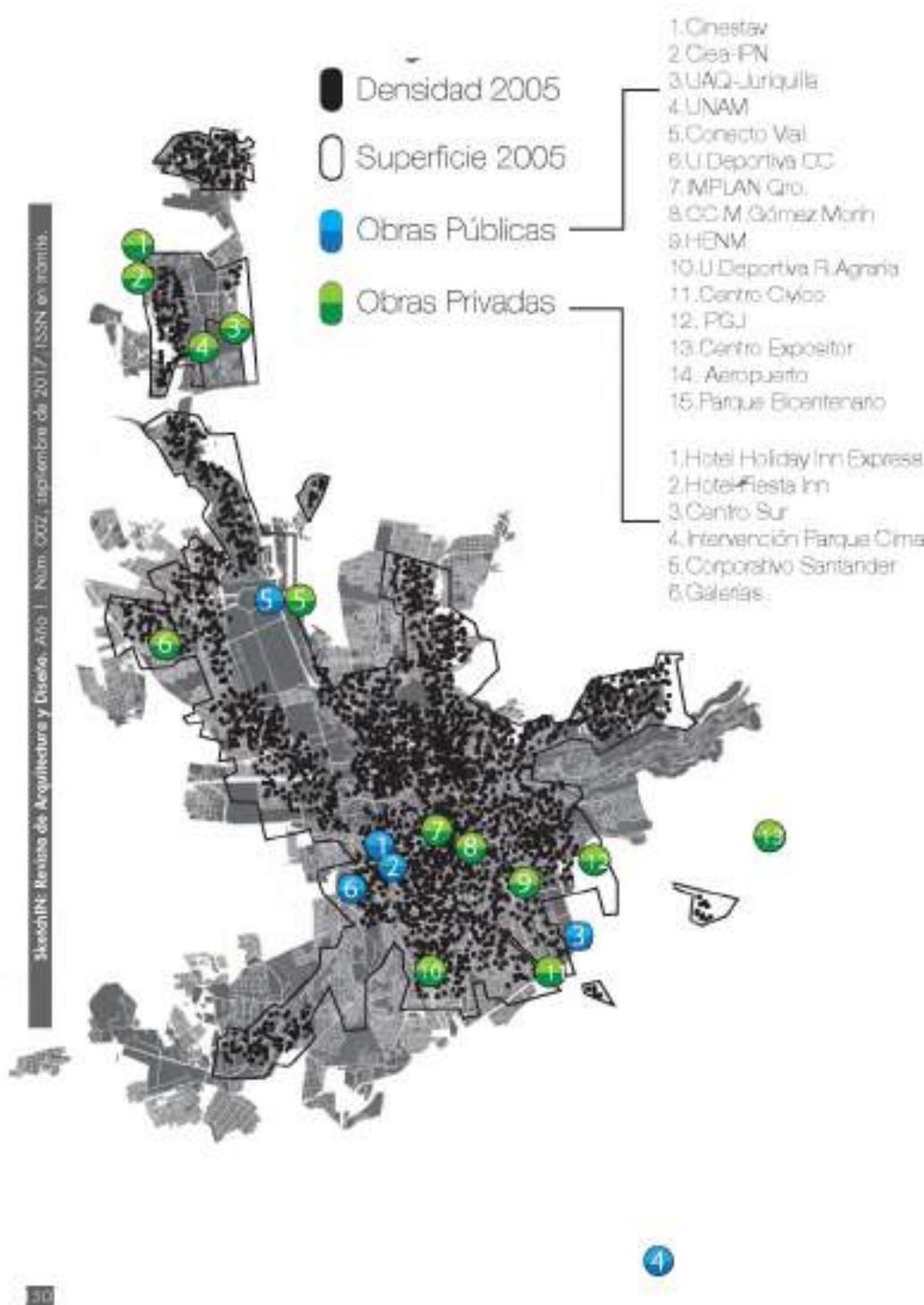


- Superficie 2015
- Vialidad Primaria
- Vialidad Secundaria



Crecimiento de infraestructura vial.





 Densidad 2015

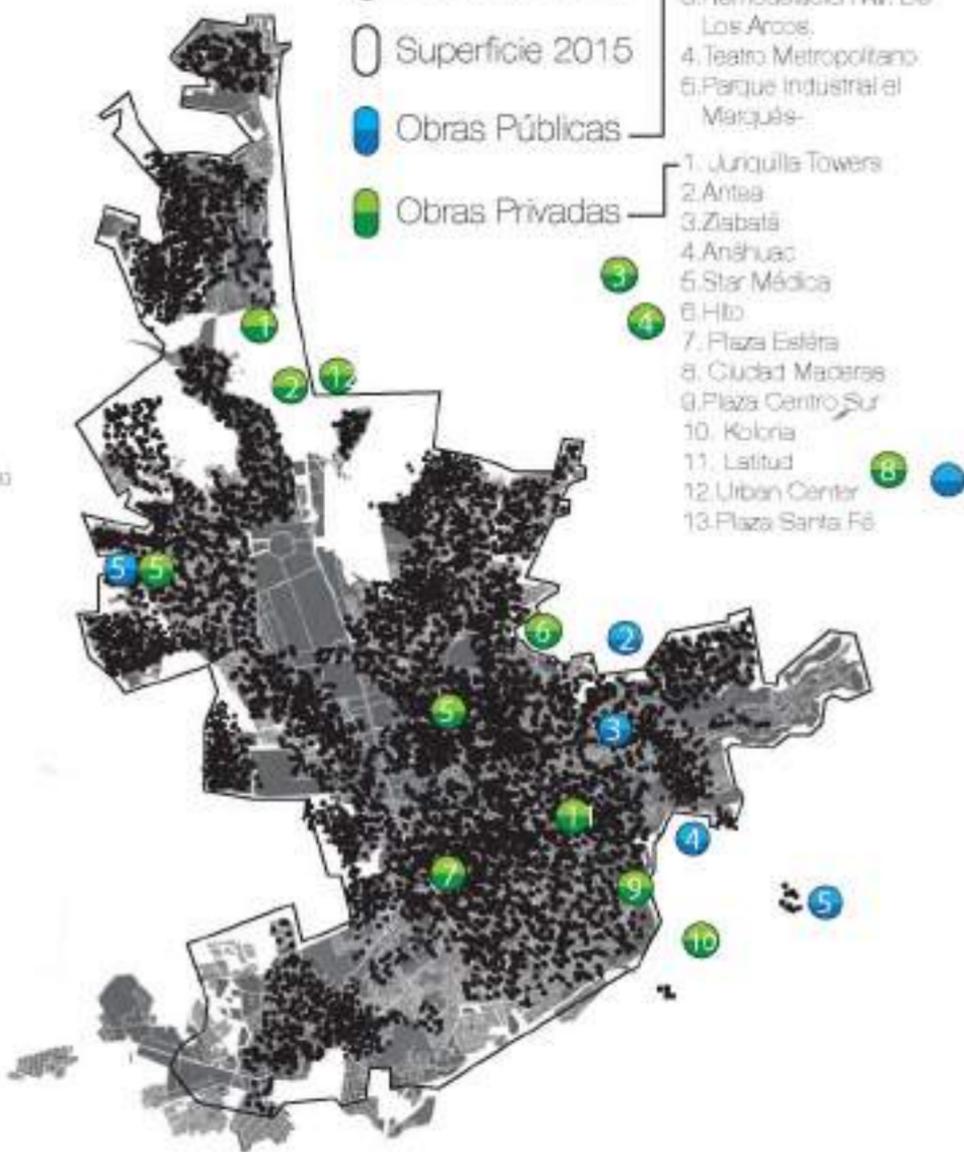
 Superficie 2015

 Obras Públicas

 Obras Privadas

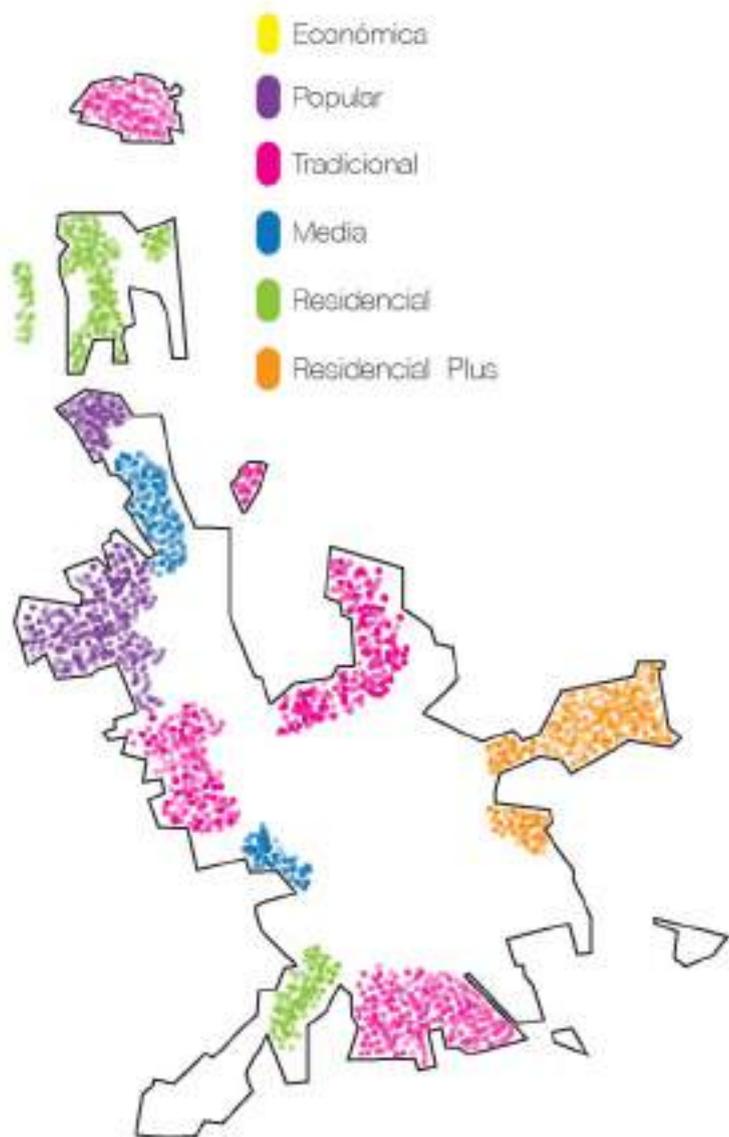
1. Parque Aeronáutico
2. UAQ- Aeropuerto
3. Remodelación Av. De Los Aroes.
4. Teatro Metropolitano
5. Parque Industrial el Marqués-

1. Junquilla Towers
2. Antea
3. Zibatá
4. Anéhuac
5. Star Médica
6. Hito
7. Plaza Estera
8. Ciudad Maderas
9. Plaza Centro Sur
10. Koloria
11. Latitud
12. Urban Center
13. Plaza Santa Fé

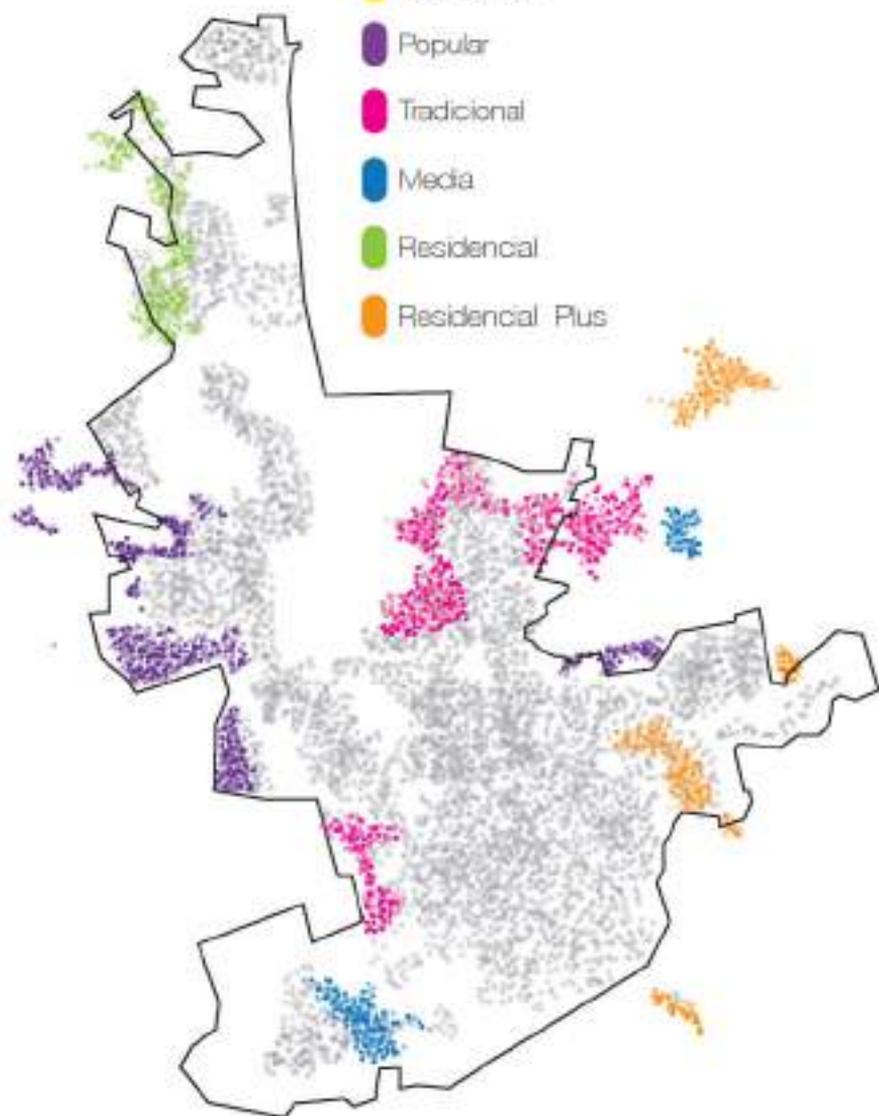


Construcción de obra pública y privada.





- Económica
- Popular
- Tradicional
- Media
- Residencial
- Residencial Plus



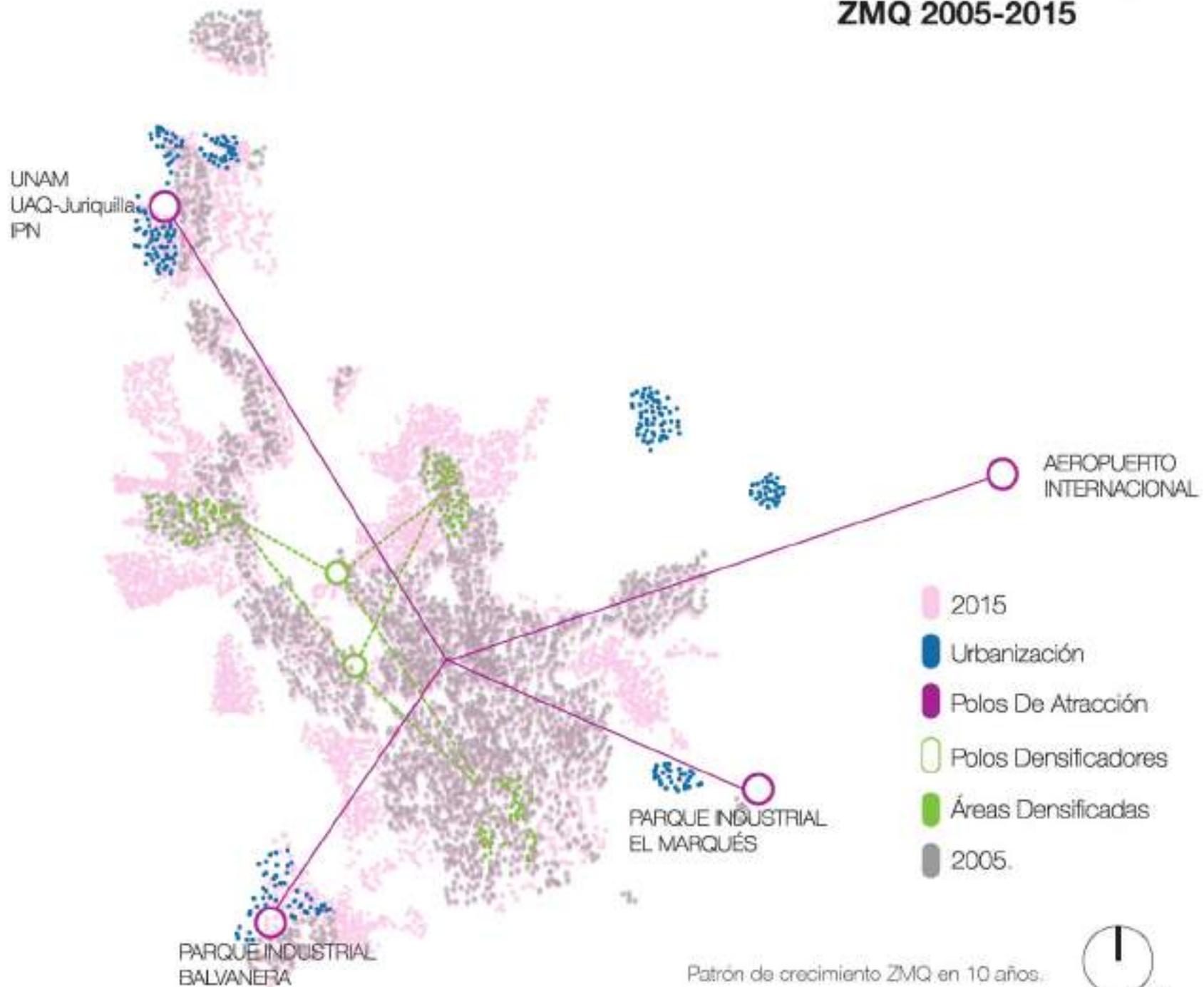
Desarrollo de la vivienda.



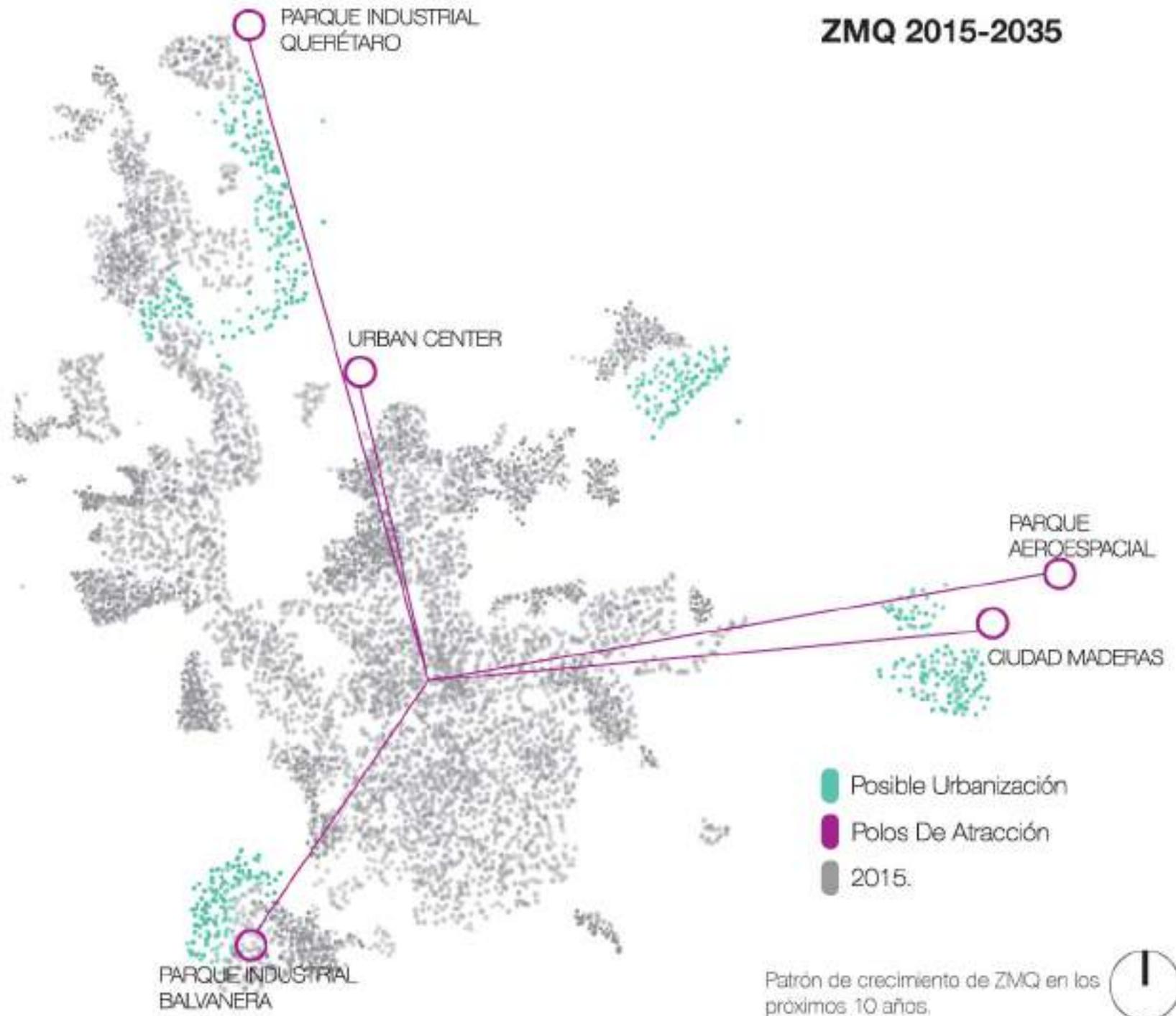
CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS XL

La Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ) durante 10 años mostró un patrón de crecimiento **'monofuncional'**, donde se tenían polos de desarrollo y atracción que servían como elementos conductores del crecimiento metropolitano, que se caracterizaban por estar destinados a una sola actividad (industria, vivienda, comercial y educativa), las cuales atraían más actividades del mismo giro, por lo que provocaba que se fragmentara la continuidad y mixtura de usos, aumentando cada vez más como una ciudad dispersa y generando espacios sin uso, sin actividad, produciendo los llamados **'vacíos urbanos'**.

ZMQ 2005-2015



ZMQ 2015-2035



La evolución de la estructura vial en la Zona Metropolitana de Querétaro mostró una amplia extensión, pues el aumento de la superficie de la ciudad necesitaba ser conectada y distribuida.

El desarrollo del sistema vial de la ciudad, pretendía que fueran puertas de acción y atracción para inversiones de diversos giros, como podía ser vivienda, comercio, industria etc...

En 10 años, los resultados de la estructura vial fue un aumento del **72 %** aproximadamente.

Estudio de la Zona Metropolitana de Querétaro por capas.

ESTRATEGIA

ZONA DE ESTUDIO

PROYECTO PILOTO

Durante aproximadamente 10 años la Zona Metropolitana de Querétaro se expandió en un **65 %** en superficie, ubicándose principalmente hacia las periferias, creciendo de una manera dispersa. De igual forma el crecimiento poblacional aumentó en un **16.5 %**, teniendo en el 2018 una población de **1,097,251 HAB.**

Querétaro como una ciudad creciente necesitaba ser dotada de servicios e infraestructura, en el 2005 se contaba con un incremento de 15 obras públicas, las cuales se caracterizaban por estar ubicadas dentro de la mancha urbana para evitar el crecimiento y expansión desmedida, en cambio, las 6 obras privadas del mismo año en su mayoría se ubicaban en vialidades principales de la Ciudad.

La necesidad de una evolución urbana, llevo a que en el 2015, el aumento en obras privadas fuera mayor y con una característica principal, ser polos de desarrollo urbano que funcionarían como sub centros de influencia y de atracción para diversas inversiones, las que permitirían a Querétaro tomar relevancia en aspectos de desarrollo industrial.

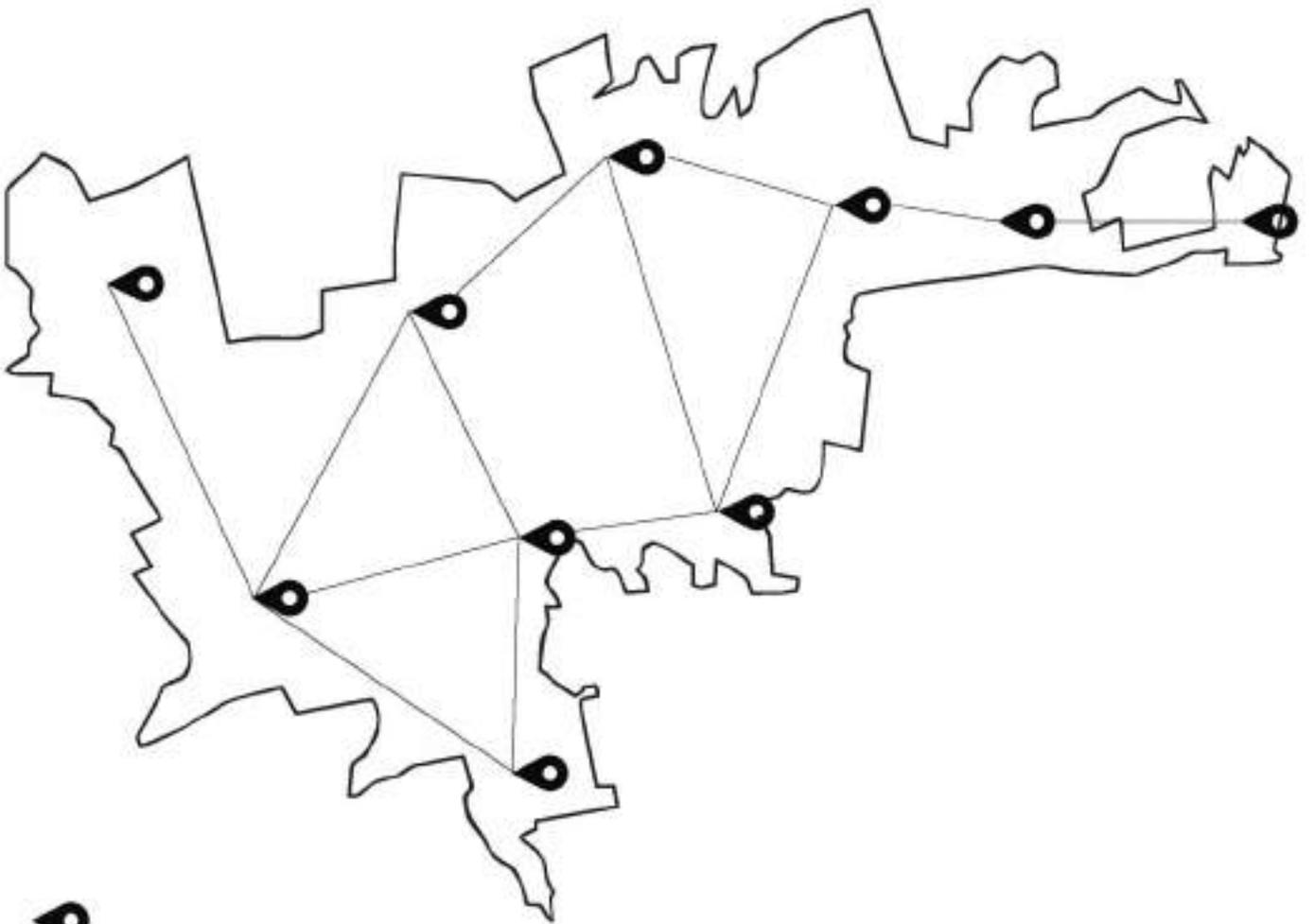
La distribución de la vivienda en la periferia en el 2005, comprendía en su mayoría vivienda tradicional seguida por vivienda popular, lo cual marcaba el rumbo del crecimiento y construcción de los nuevos conjuntos habitacionales. Mientras que en el 2015 el mayor crecimiento se dio en la vivienda popular, además de que la vivienda residencial y residencial plus se desarrollaba cerca de los grandes polos de atracción, como es el caso de Zibatá y la construcción de la Universidad Anáhuac campus Querétaro teniendo como conclusión que la población que vivía a las afueras de la Ciudad, tenía la posibilidad de moverse hacia el centro metropolitano.

Con la finalidad de generar un mejoramiento urbano basado en el análisis anterior, se pretende moderar el crecimiento disperso de la ciudad, mediante la ocupación de los 'vacíos urbanos' produciendo espacios heterogéneos, reconstruyendo la comunicación y el encuentro entre los habitantes, por medio del sentido de pertenencia al espacio y a la ciudad.

Para el año 2035 la Zona Metropolitana de Querétaro contará con una Red de Identificación Ciudadana por medio de espacios cívicos enfocados a realizar actividades culturales, deportivas y educativas.

Esta Red de Identificación cuya ubicación estará en zonas vulnerables caracterizadas por diferentes problemáticas, como nula integración entre dos áreas, falta de cohesión social, alta densidad y mantenimiento de zonas potenciales.

Mediante el diseño de estos espacios se generan lugares de encuentro, descubrimiento, convivencia y aprendizaje ciudadano para producir un Querétaro, ciudad cerca de todos.

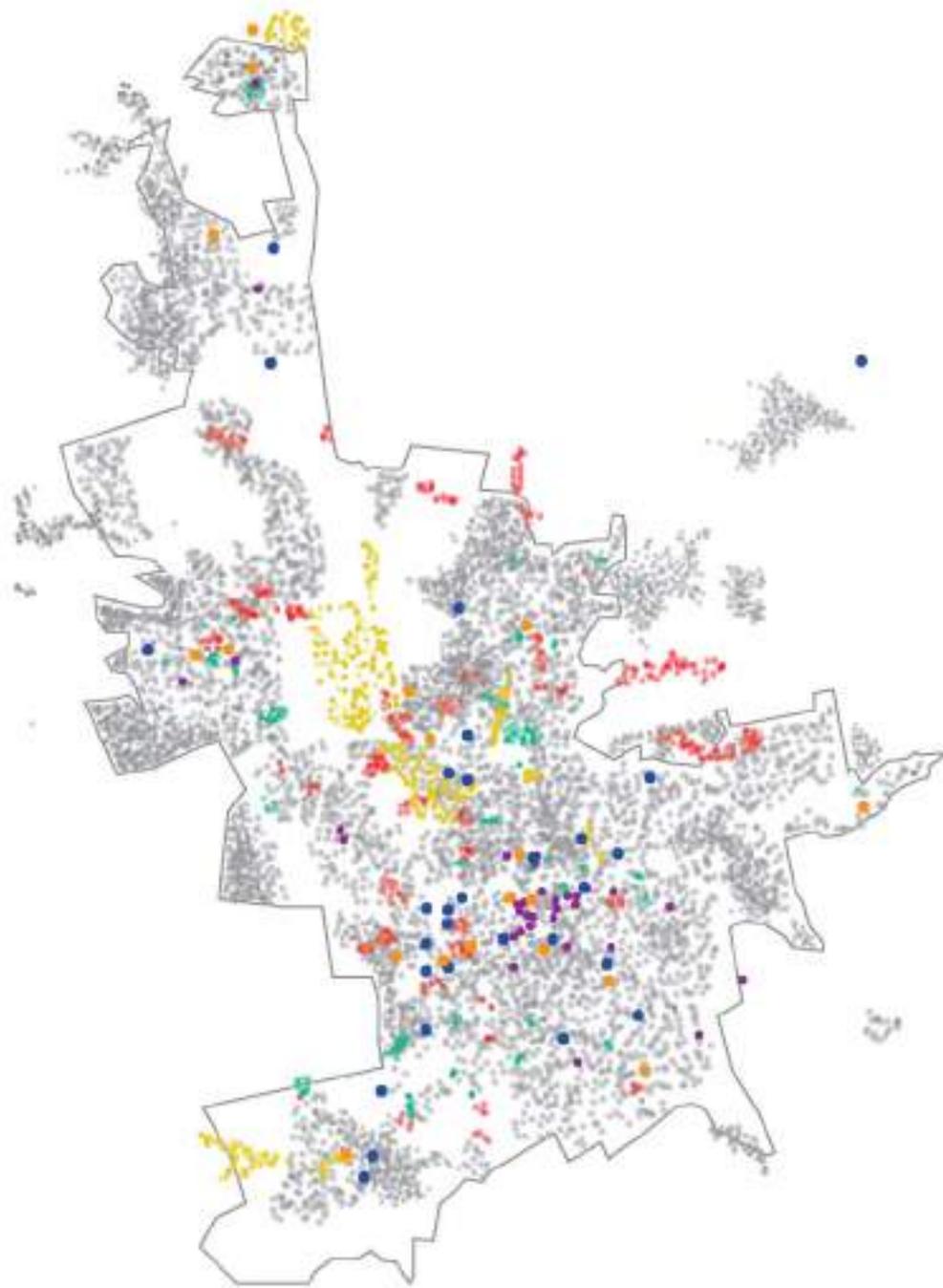


 Proyectos Cívicos

Mediante una estrategia representativa se busca intervenir las zonas más vulnerables y marginadas al acceso de servicios y equipamientos que permiten el desarrollo e interacción de los habitantes.

Cada proyecto es único y específico de la zona a intervenir, pues reconoce la riqueza de sus propiedades y satisface la carencia de sus necesidades particulares.

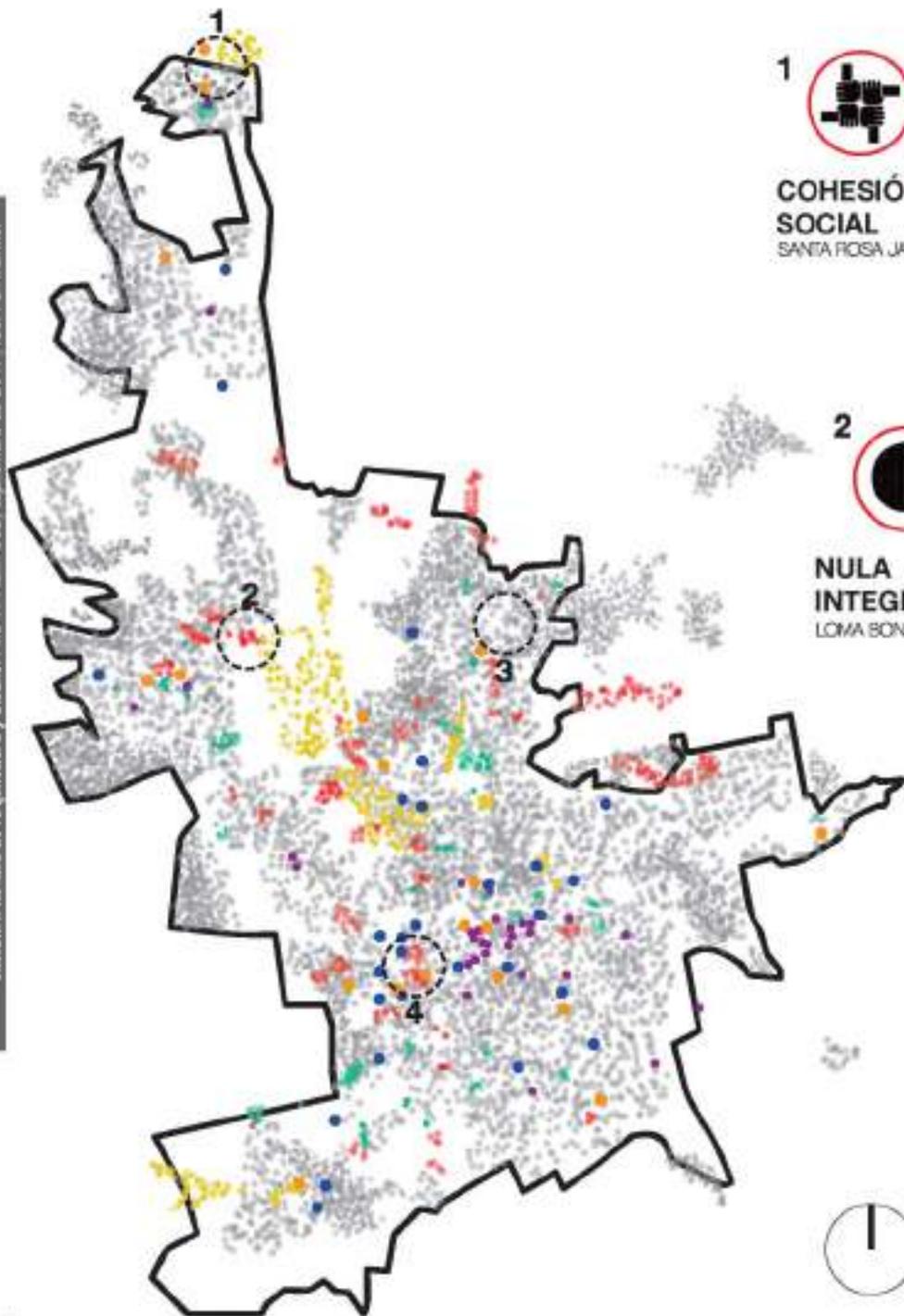
DISTRIBUCIÓN Y UBICACIÓN DE ACTIVIDADES CON LOS VACÍOS URBANOS.



- Servicios
- Educación
- Cultural
- Ocio/Relación
- Trabajo
- Vacíos Urbanos



La zona de estudio para el proyecto piloto parte de identificar a través del mapeo de distintas actividades, como la educación, servicios, cultura, etc., esas actividades que permiten que las personas se relacionen, conozcan e interactúen. La distribución de estas actividades se localiza de manera aglomerada con una línea de norte a sur, dejando ciertas zonas limitadas de acceso a servicios o algunas de ellas sin acceso a equipamientos y servicios.



1 
COHESIÓN SOCIAL
SANTA ROSA JAUREGUI



2 
NULA INTEGRACIÓN
LOMA BONTA-JURICA



3 
DENSIDAD
MENCHACA



4 
MANTENIMIENTO
LAS TERESAS
SAN DIEGO



-  Servicios
Hospitales
Clínicas
-  Educación
-  Cultural
-  Ocio/Relación
-  Trabajo
-  Vacíos Urbanos

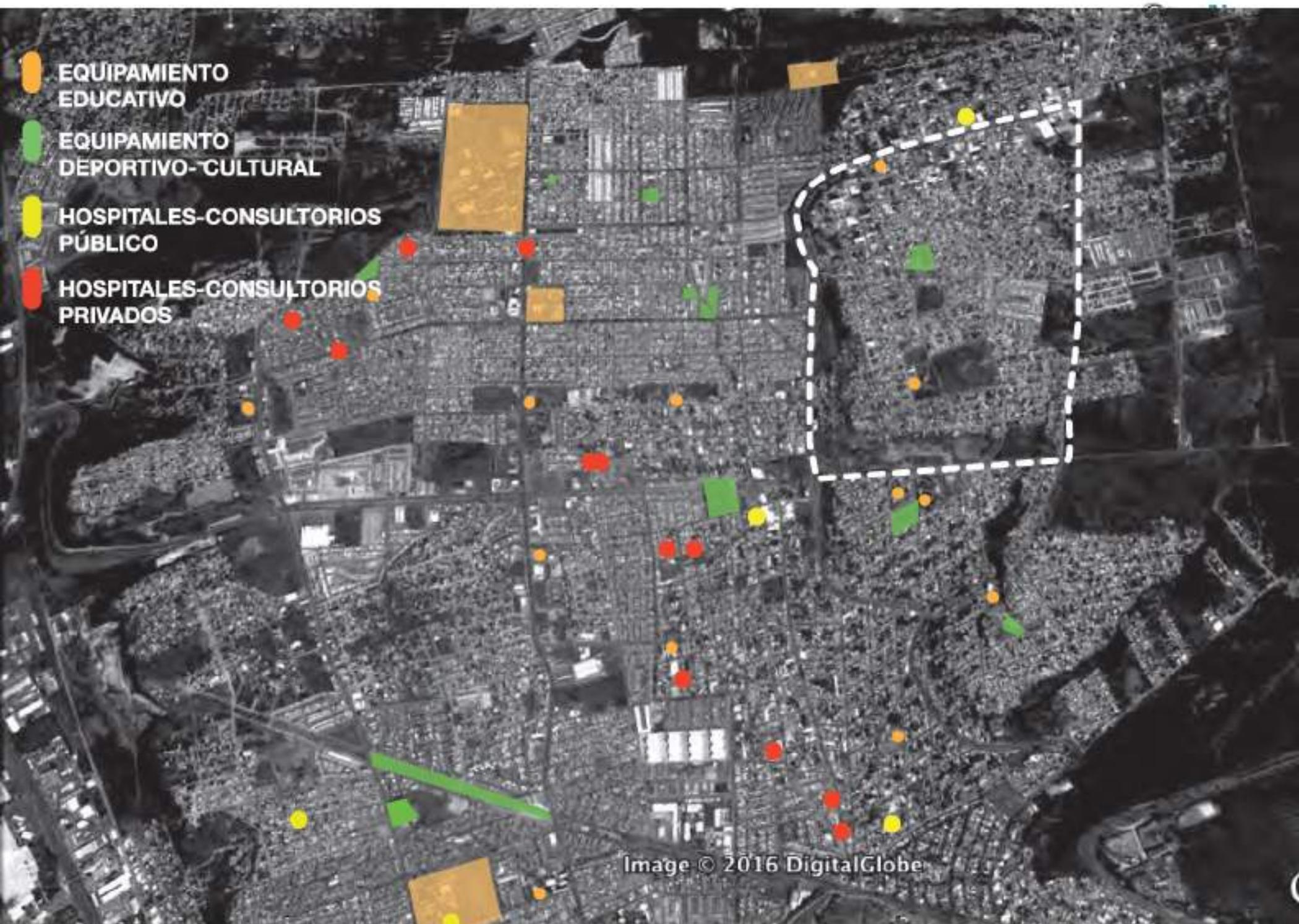


De las 4 zonas anteriormente señaladas la número 3, ubicada al Noroeste de la Zona Metropolitana, donde aparecen 2 anclas importantes a nivel metropolitano, son presentadas como puntos de desarrollo para el futuro de la ciudad. Esta zona, que con base en el análisis muestra poca diversidad de equipamientos, servicios e infraestructuras, queda como una de las más marginadas y con mayores carencias.

VIALIDADES
SECUNDARIAS
COLONIAS



Image © 2016 DigitalGlobe



-  EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-CULTURAL
-  HOSPITALES-CONSULTORIOS PÚBLICO
-  HOSPITALES-CONSULTORIOS PRIVADOS

Image © 2016 DigitalGlobe

CONCLUSIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.

Mediante el análisis de capas a escala L, se muestra la conectividad de esta zona por medio de vialidades relevantes a nivel metropolitano, distribuidas alrededor de 43 colonias; cuenta con equipamientos educativos con niveles de preescolar a universidad, espacios culturales, áreas deportivas y servicios médicos, como consultorios y clínicas que se encuentran en su gran mayoría en el sector privado. Por medio de la combinación de capas, se muestra que la zona para el proyecto piloto se encuentra marginada debido a la falta de acceso a equipamientos y servicios de calidad.

El proyecto piloto ubicado dentro de Menchaca, atiende las necesidades urgentes, además de potencializar la zona por medio de las herramientas existentes como actividades, eventos, anclas etc...
 Permitiendo que los habitantes sientan una identificación con la zona y el proyecto.



DENSIDAD

Proyecto Piloto.

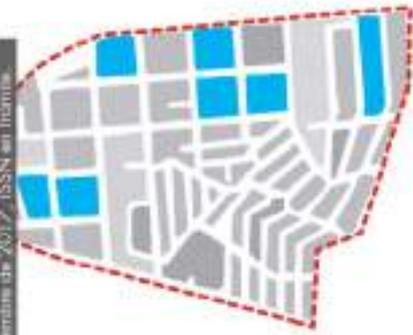
● 3 hab por cuarto.

Menchaca en Pedazos



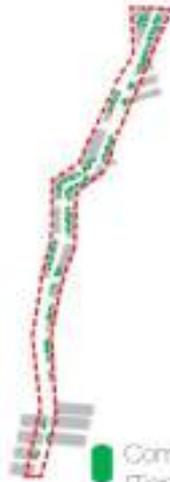
-   Pedazos
-   Anclas
Deportivas/Culturales
-   Anclas
Educativas

1 Pedazo "Bodega"



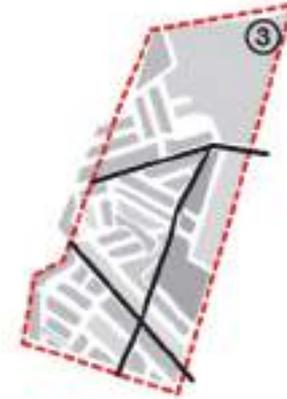
Bodegas Industriales

2 Pedazo "Comercial"



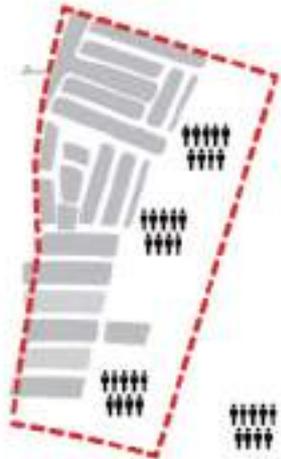
Comercio a baja escala:
(Tiendas, papelería, frutería, etc...)

3 Pedazo "en Desorden"



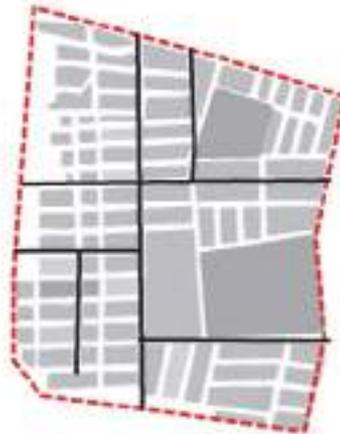
Conector Vecino

4 Pedazo "Creciente"



Oportunidad De
Crecimiento

5 Pedazo "en Red"

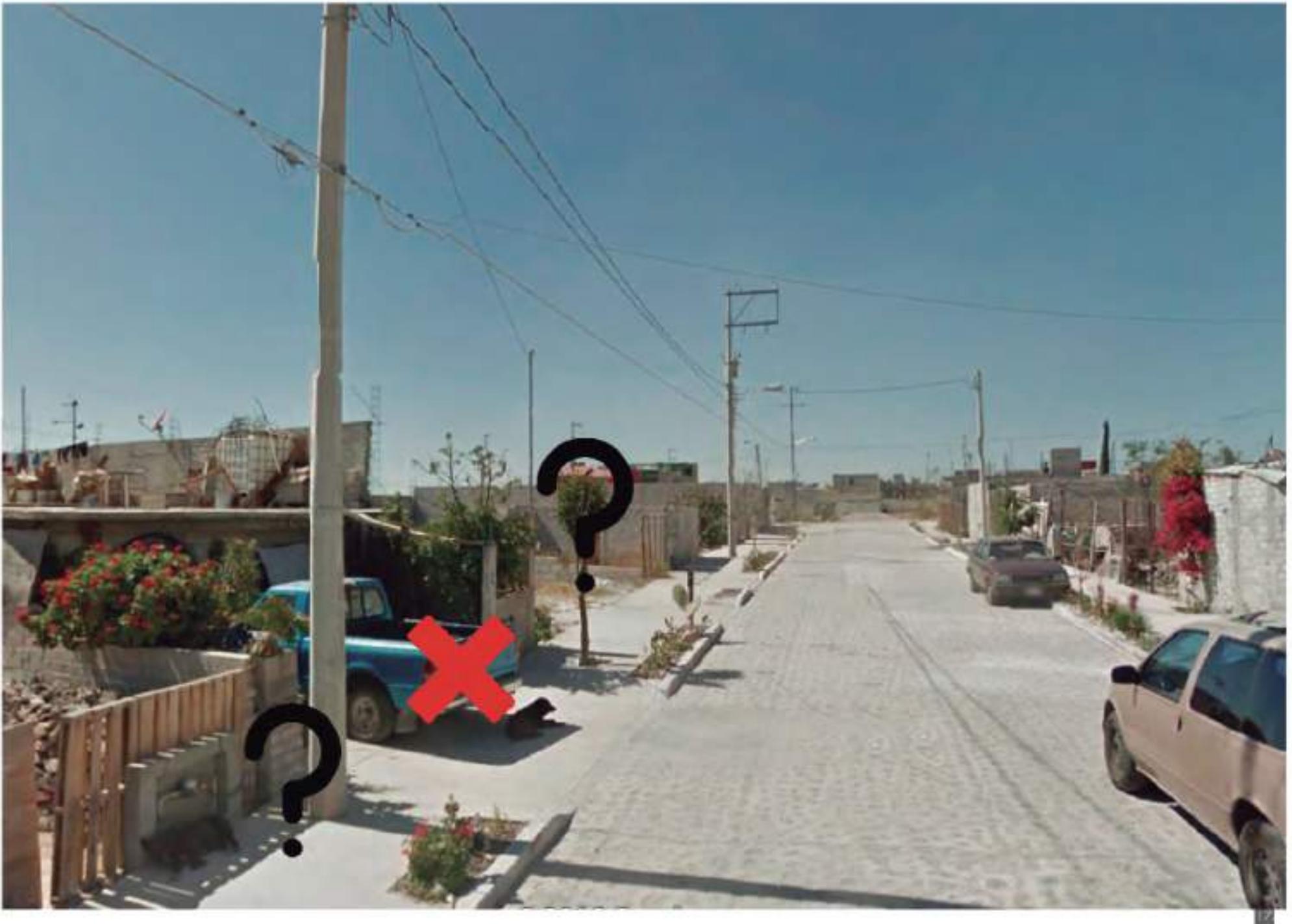


Conector Local

Cada pedazo con características muy particulares integran la zona de intervención, la colonia se mueve a través de sus anclas. Cinco pedazos divididos por su tipología de vivienda, la traza de sus calles y actividades que los componen.









Menchaca, calles y vacíos urbanos.



- Vacíos**
- Secundarias
Z30**
- Primarias.
Z40**

Los vacíos son espacios que fragmentan la continuidad, que generan un sentimiento de inseguridad al transitar por calles discontinuas, espacios incompletos que pueden ser potencializados y revitalizados con actividades complementarias para los habitantes.

CUS MENCHACA

ESTRATEGIA

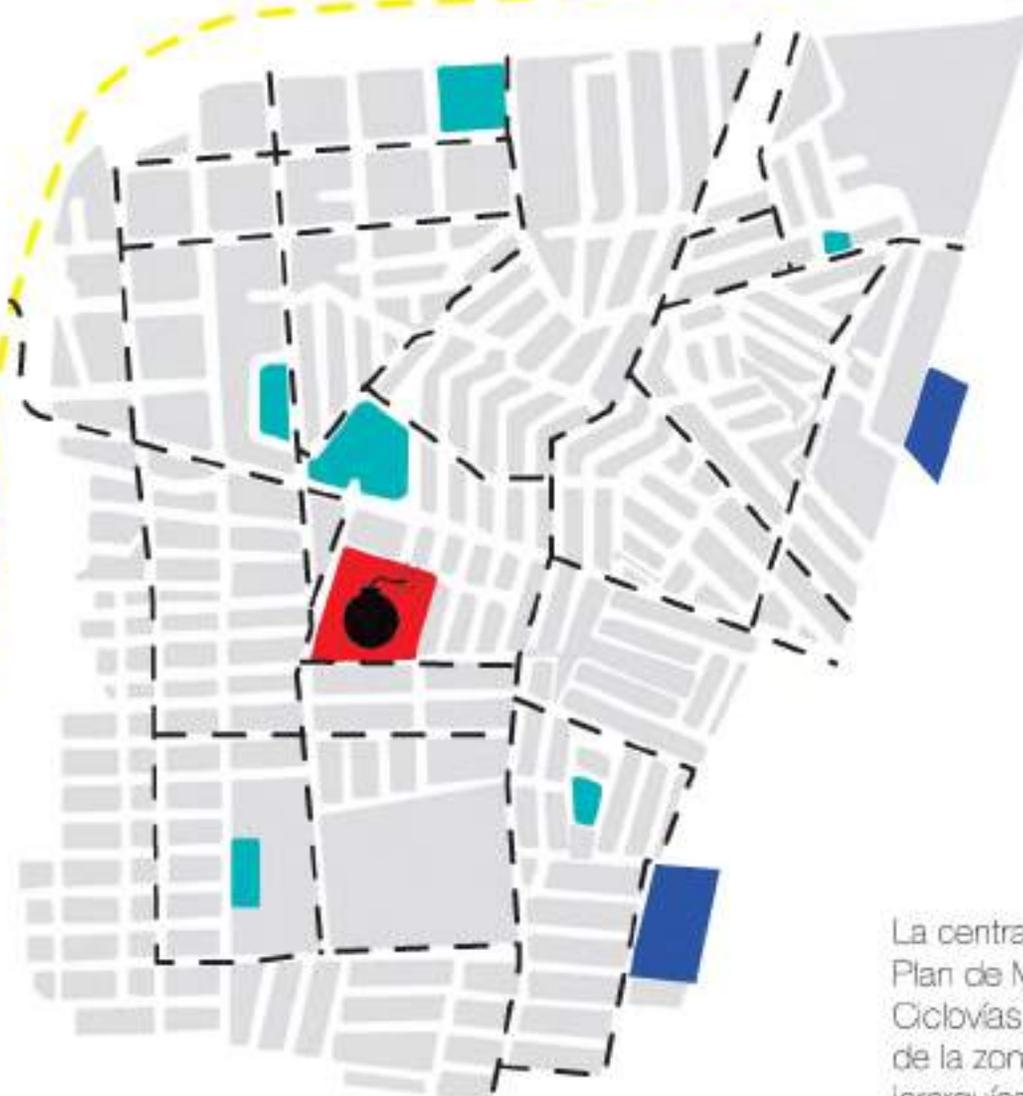
ZONA DE ESTUDIO

PROYECTO PILOTO



- Nuevas Anclas**
- Anclas Actuales**
- Detonador**

La recuperación y potencialización de las anclas existentes que permita establecer una red que las conecte y proporcione un circuito interior. Integrar anclas nuevas que posibiliten el desarrollo y crecimiento de una manera más atractiva.

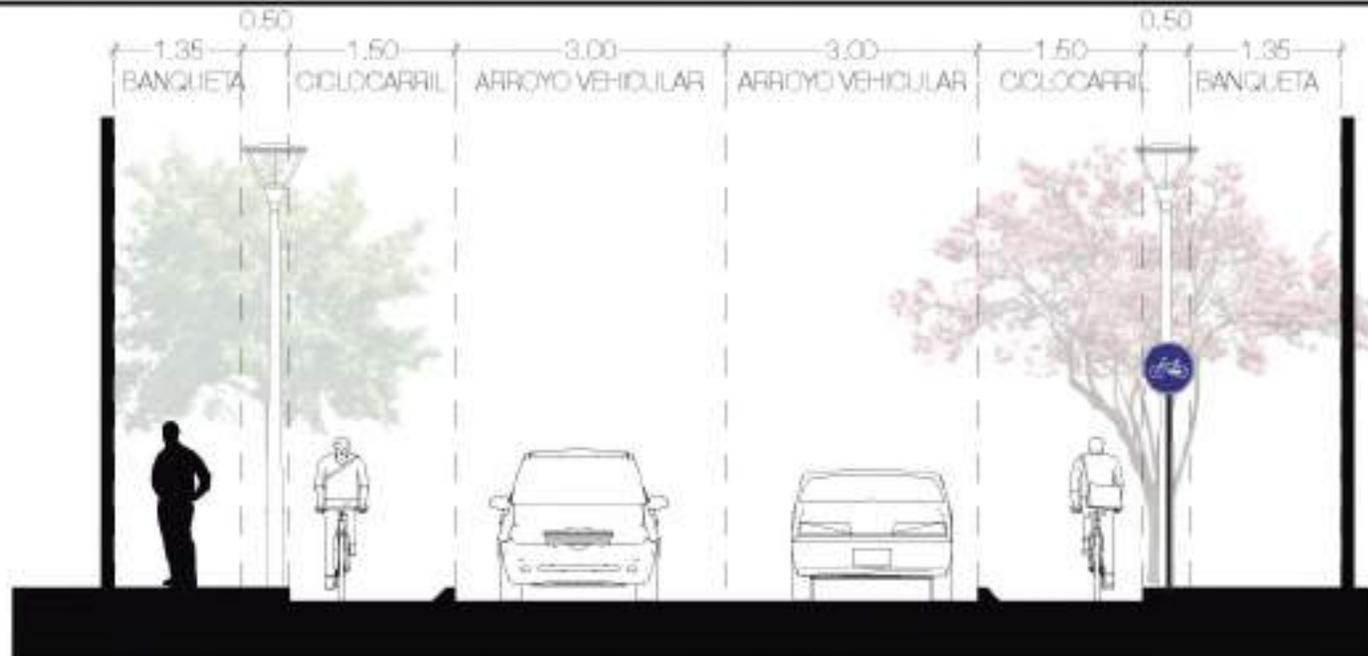
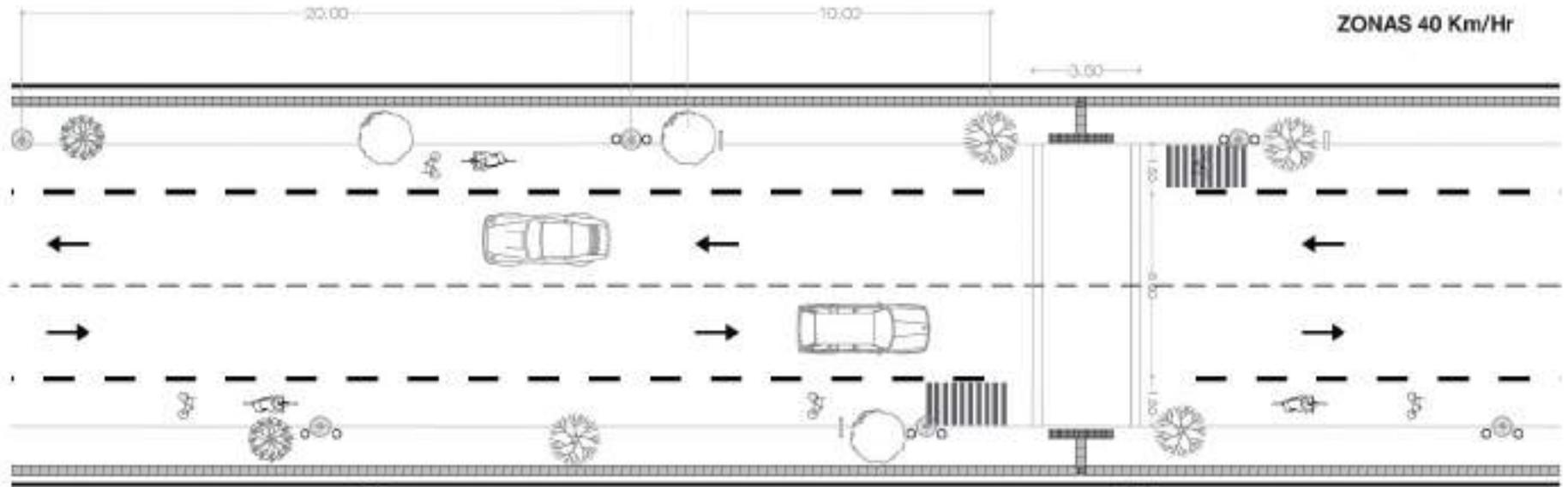


-  **Distribuidor
Metropolitano**
-  **Detonador-Ancla**
-  **Red de Ciclovías**
-  **Nuevas
Anclas**
-  **Anclas
Actuales**

La centralidad del detonador permite proponer un Máster Plan de Movilidad por medio de una Red Conectora de Ciclovías las cuales integran las diversas y nuevas anclas de la zona, con finalidad de tener un reordenamiento de jerarquías entre el peatón, vehículos motorizados y no motorizados.

Intervención en vialidades VIALIDADES INCLUYENTES

ZONAS 40 Km/Hr



Esc 1:100

Sección 12.70 m

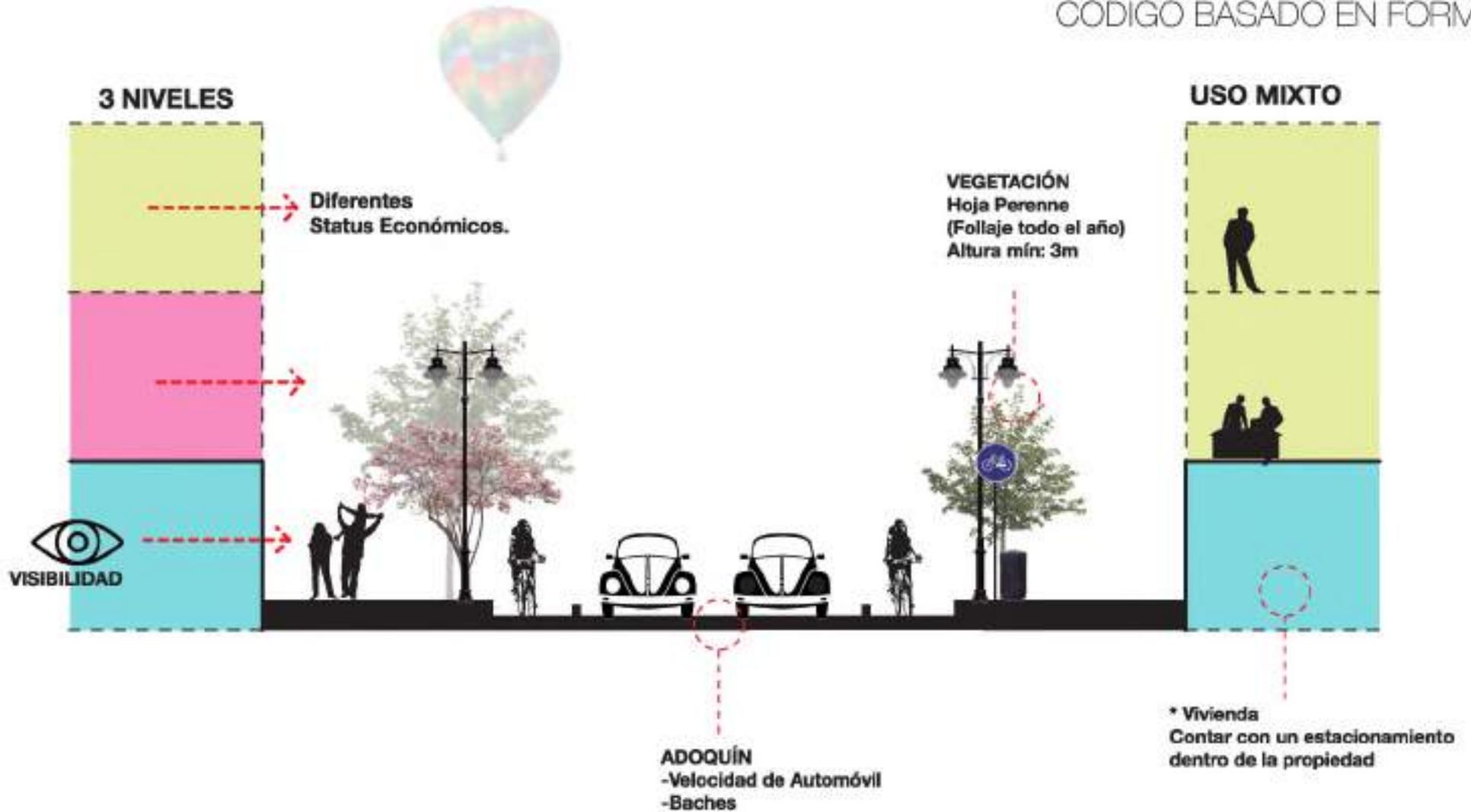
Esc 1:75



-  **Distribuidor Local**
-  **Distribuidor Metropolitano**
-  **Detonador-Ancla**
-  **Red de Ciclovías**
-  **Nuevas Anclas**
-  **Anclas Actuales**

Integrar un distribuidor interno que sea activo, por medio de la mezcla de actividades comerciales y/o servicios en las cuales se puedan obtener beneficios, así como pequeñas iniciativas de integración entre los habitantes permite tener un proyecto más completo para que desde cualquier punto puedas ser atraído.

CÓDIGO BASADO EN FORMA



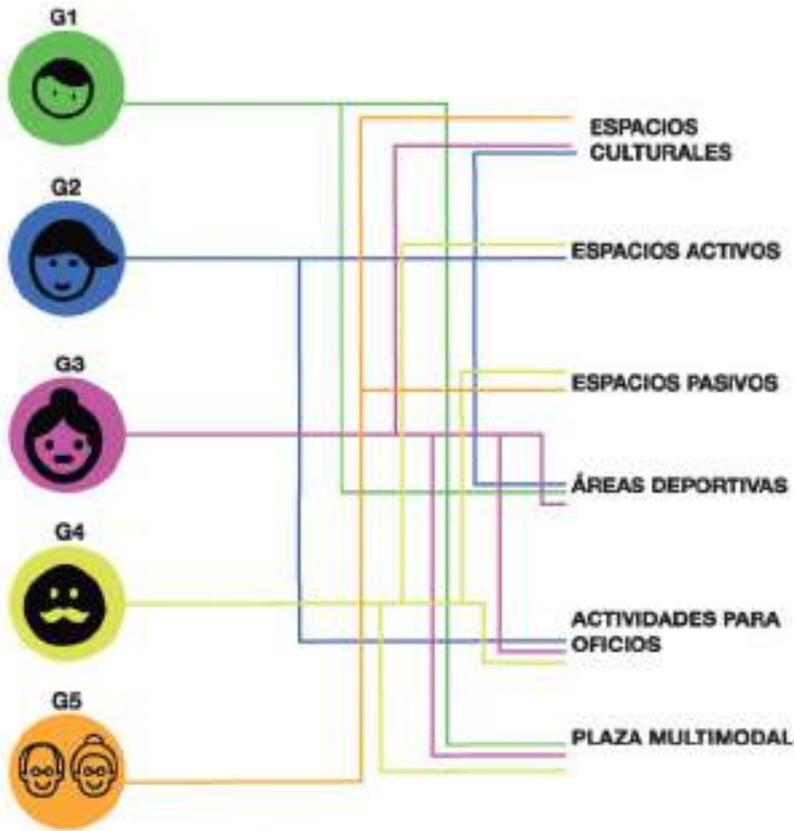
- Planta Activa**
- Planta Servicios**
- Vivienda**

Proponer el uso mixto en las vialidades 40 permite tener zonas activas durante la mayor parte del día, provocando sentir espacios seguros por medio de los vigilantes naturales y los componentes de mobiliario urbano. Utilizar características comunes para el desarrollo del espacio posibilita una mejor manera de diseñar, sentir y percibir el espacio.

Con el desarrollo de la ciudad, bajo estos lineamientos se busca implementar la mixtura de usos en aspectos sociales, económicos, tipología de vivienda para establecer una diversidad de espacios que se complementen entre sí provocando espacios 'Heterogéneos'.

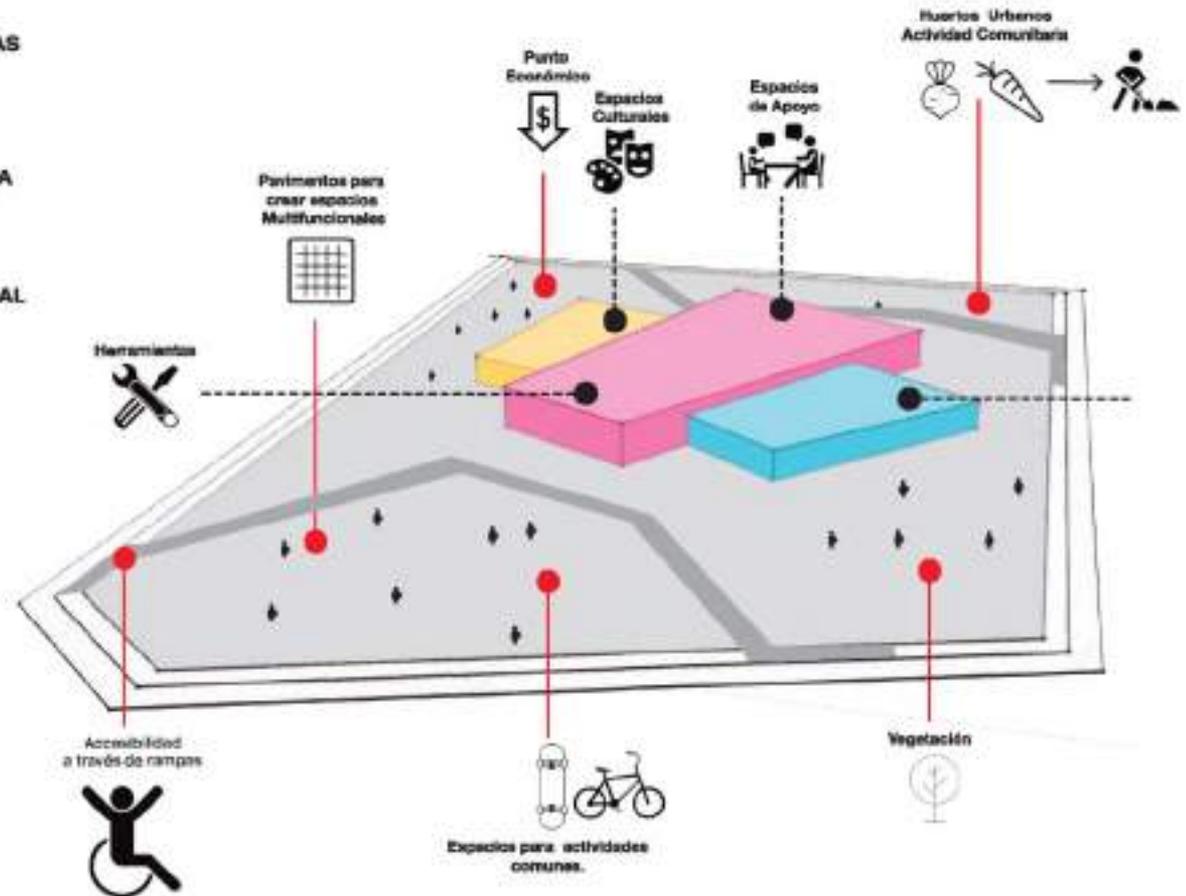


Mixtura de Usos

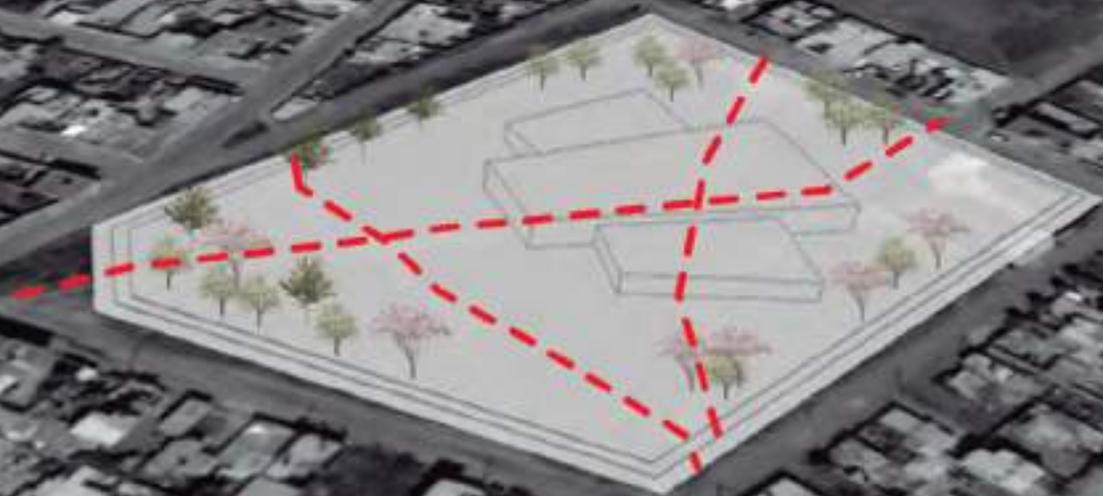


VOCACIÓN DEL ESPACIO

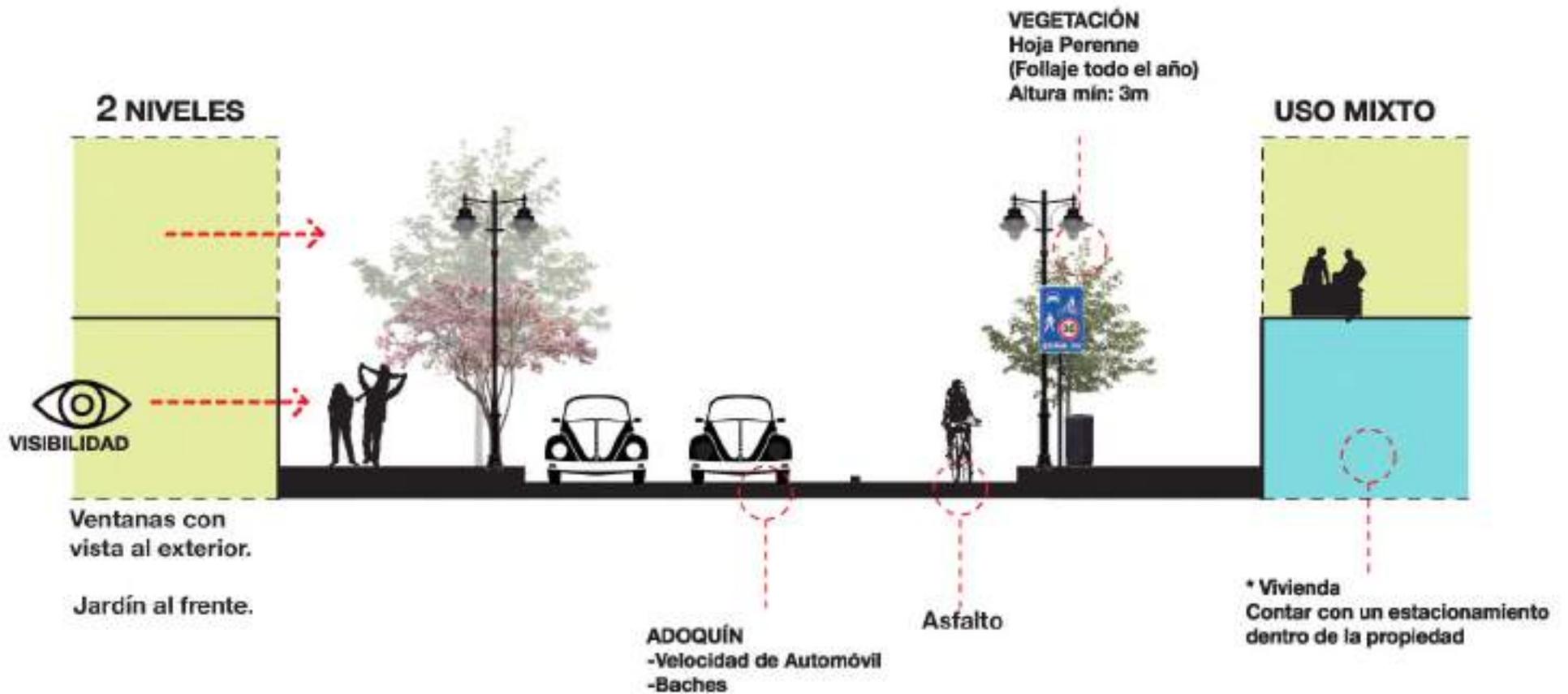
La configuración del espacio óvico contiene la superposición de todas las actividades de interés de los habitantes, para atraerlos a poseer un espacio contenedor y experimental.



Basar el proyecto en un espacio que por su naturalidad conecta, acorta recorridos, es transitable y existe para los habitantes adquiere como objetivo ser un espacio incluyente y representativo de Menchaca.



CÓDIGO BASADO EN FORMA



Planta Activa
 Vivienda

Para el caso de las vialidades de zona 30, se propone un ciclovia bidireccional, el uso mixto de estos corredores secundarios será de vivienda y comercio con 2 niveles como máximo.

CUS MENCHACHACA

