

300603 33
2eje.



UNIVERSIDAD LA SALLE

Escuela Mexicana de Arquitectura

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CONDOMINIO HORIZONTAL
EN
PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de

A R Q U I T E C T O

p r e s e n t a

Francisco Javier Sardina Sánchez

México, D. F.

Julio de 1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

SINODALES

ARQ. RICARDO ARANCON GARCIA

ARQ. ENRIQUE VACA CHRIETZBERG

ARQ. MIGUEL PEREZ Y GONZALES

INDICE GENERAL

CAPITULO I ANTECEDENTES GENERALES

1. 1. ANTECEDENTES

CAPITULO II CONOCIMIENTO DEL TEMA .

2. 1. ANTECEDENTES DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES.

2. 2. DEFINICION DE PARTES .

CAPITULO III EL MEDIO NATURAL

3. 1. LOCALIZACION EN EL TERRITORIO Y CIUDAD

3. 2. LOCALIZACION DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO.

3. 3. LEVANTAMIENTO .

3. 4. ASOLEAMIENTOS.

3. 5. CLIMA

3. 6. CONTEXTO URBANO

3. 7. SERVICIOS GENERALES

CAPITULO IV FACTORES ADMINISTRATIVOS

4. 1. LEYES, REGLAMENTOS, OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES

4. 2. TIPO DE SUELO

4. 3. USO DEL SUELO

4. 4. FUSION DE LOTES

CAPITULO V CONCLUSIONES Y PREMISAS DE DISEÑO

5. 1. DEL OBJETO ARQUITECTONICO

5. 2. DE LA ESTETICA Y CARACTERISTICAS FORMALES.

5. 3. DE LA REALIDAD CONSTRUCTIVA

5. 4. OBJETIVO FINAL

CAPITULO VI RELACION DE REQUERIMIENTOS Y NECESIDADES DEL CLIENTE .

6. 1. DIVISIONES DEL CONJUNTO

6. 2. CASA TIPO

6. 3. AREAS COMUNES

CAPITULO VII PROGRAMA ARQUITECTONICO

7. 1. INTRODUCCION

7. 2. RELACIONES ENTRE AREAS

CAPITULO VIII FUNCIONAMIENTO

8.1. INTRODUCCION

8.2. DIAGRAMAS

CAPITULO IX ESTUDIO ECONOMICO

9.1. INTRODUCCION

9.2. CRITERIO ECONOMICO

CAPITULO X EL PROYECTO

I. ANTECEDENTES GENERALES . _____

1.1. - ANTECEDENTES .

CON MOTIVO DE LA DEMANDA DE CASAS HABITACION DE TIPO RESIDENCIAL EN CONDOMINIO, SE CONSIDERO LA POSIBILIDAD DE DESARROLLAR UN CONDOMINIO HORIZONTAL, QUE POR UNA PARTE NOS PERMITIERA SATISFACER ESTA DEMANDA, Y QUE POR LA OTRA FUERA UN NEGOCIO ATRACTIVO PARA LOS INVERSIONISTAS.

EL PRIMER PASO FUE LA IDENTIFICACION DE LAS ZONAS DE TIPO RESIDENCIAL QUE LLENARAN LOS REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y VIAS DE COMUNICACION, PARA PODER CAPTAR UN MERCADO CON NECESIDAD DE DICHO PRODUCTO. SE CONSIDERARON DOS ZONAS PRINCIPALMENTE, LA SURPONIENTE Y LA NORPONIENTE.

DESPUES DE INVESTIGAR AMBAS ZONAS, SE ENCONTRO UN MAYOR CRECIMIENTO Y UNA MAYOR DEMANDA EN LA ZONA NORPONIENTE, DONDE TAMBIEN SE ENCONTRARON MAYOR NUMERO DE TERRENOS DE TIPO CONDOMINIAL CON TODAS LAS PREVISIONES QUE ESTO IMPLICA. ADEMAS SE ENCONTRO EN ESTA ZONA UN GRAN AVANCE EN LAS OBRAS DE VIAS DE COMUNICACION QUE PROXIMAMENTE COMUNICARAN A TODA LA ZONA PONIENTE DE LA CIUDAD DE MEXICO. OTRO PUNTO A FAVOR DE ESTA ZONA FUE LA EXISTENCIA DE FRACCIONAMIENTOS DONDE SE ENCUENTRAN ARRAIGADAS FAMILIAS QUE ESTAN BUSCANDO NUEVOS DESARROLLOS PROXIMOS A SUS FRACCIONAMIENTOS, PARA QUE LAS FAMILIAS DE SUS HIJOS SE INSTALEN EN DICHAS ZONAS.

II. CONOCIMIENTO DEL TEMA . _____

2.1. ANTECEDENTES DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES .

PODRIAMOS DECIR QUE LOS ANTECEDENTES DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES SE REMONTAN A LA EPOCA DE LA COLONIA, EN LA QUE LAS PERSONAS DE UNA MISMA OCUPACION ERAN AGRUPADAS EN VIVIENDAS PARA DE ESA FORMA MANTENER LOS DIFERENTES GREMIOS CONTROLADOS. MAS TARDE AL DISGREGARSE ESTOS GRUPOS, LAS VIVIENDAS FUERON SIENDO OCUPADAS POR PERSONAS DE VARIADAS OCUPACIONES FORMANDO ASI LO QUE DESPUES SE LLAMO LAS VECINDADES.

CONFORME EL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO Y LOS AVANCES CULTURALES SE FUE PERDIENDO EN BUENA PARTE EL CONCEPTO DE QUE VARIAS CASAS SE ENCONTRARAN EN UN MISMO PREDIO DISFRUTANDO DE UNA SERIE DE SERVICIOS COMUNES.

NO FUE SINO HASTA HACE APROXIMADAMENTE UNOS DIECIOCHO O VEINTE AÑOS QUE DEBIDO AL COSTO DE LOS TERRENOS Y A LA CARENCIA DE SEGURIDAD PARA LAS CASAS AISLADAS EN LAS ZONAS RESIDENCIALES, QUE SURGIO NUVAMENTE LA IDEA DE UN CONJUNTO DE CASAS DE TIPO RESIDENCIAL AGRUPADAS PARA REDUCIR LOS COSTOS DE UNA SERIE DE SERVICIOS QUE PUEDEN SER COMPARTIDOS, ENTRE ELLOS EL IMPORTANTE ASPECTO DE LA SEGURIDAD, O EL DE UN MENOR COSTO TANTO DE TERRENO COMO DE MANTENIMIENTO DE AREAS JARDINADAS. DONDE CADA CASA TIENE SU AREA PRIVADA PERFECTAMENTE DELIMITADA Y UNA SERIE DE AREAS DE GOZE Y MANTENMINETO COMUN.

ESTOS CONJUNTOS VARIAN DEPENDEINDO EL NUMERO DE CASA CON QUE CUENTEN Y QUE VARIA DESDE CINCUENTA CASA A SOLO DOS.

2. 2. DEFINICION DE PARTES.

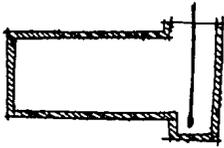
COMO SE MENCIONO EN EL PUNTO ANTERIOR LOS ELEMENTOS PRINCIPALES DEL CONDOMINIO HORIZONTAL SON LOS SIGUIENTES:

A) AREA PRIVADA- QUE PUEDE ESTAR COMPUESTA DE UNA CASA HABITACION Y UN JARDIN O JARDINES PRIVADOS. ESTA CASA PUEDE SER UNA CASA TIPO, DONDE EL DISEÑO SE REPITE UNA O VARIAS VECES EN EL CONJUNTO O UN DISEÑO PARTICULAR PARA CADA CASA.

B) AREAS COMUNES - QUE ESTAN COMPUESTAS POR LAS CIRCULACIONES TANTO PEATONALES COMO VEHICULARES, LOS ESTACIONAMIENTOS, SI ESTOS NO SON PRIVADOS, LOS ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANES, EL AREA O LAS AREAS DE ACCESO TANTO DE PEATONES COMO DE VEHICULOS INCLUYENDO LA VIGILANCIA DE LOS MISMOS, LAS AREAS JARDINADAS, INSTALACIONES DE TIPO HIDROSANITARIO Y ELECTRICO, COMO PUEDEN SER CISTERNAS, FOSAS SEPTICAS O SUBESTACIONES, CUARTOS DE JUEGOS O SALONES DE USOS MULTIPLES.

AREA PRIVADA

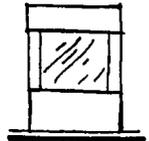




CISTERNA

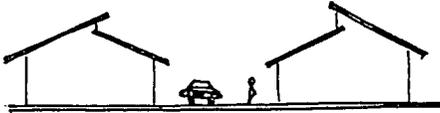


ESTACIONAMIENTO

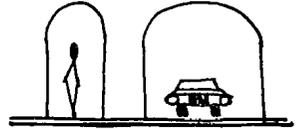


CASETA DE VIGILANCIA

AREAS COMUNES



CIRCULACIONES



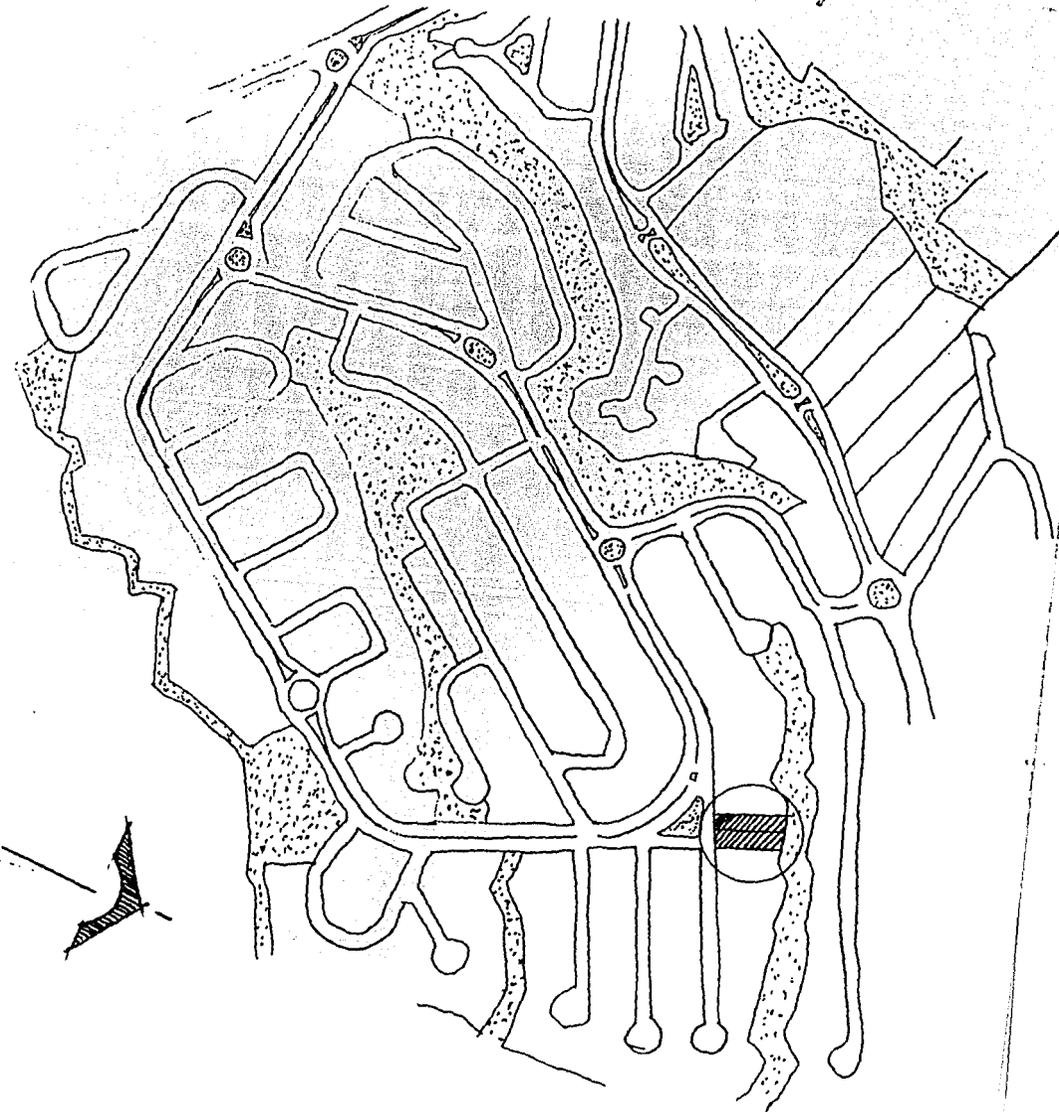
ACCESOS

III. - EL MEDIO NATURAL . _____

3.1. LOCALIZACION EN EL TERRITORIO Y CIUDAD .



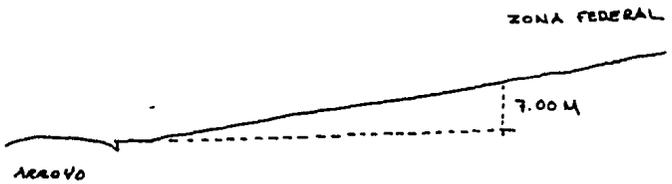
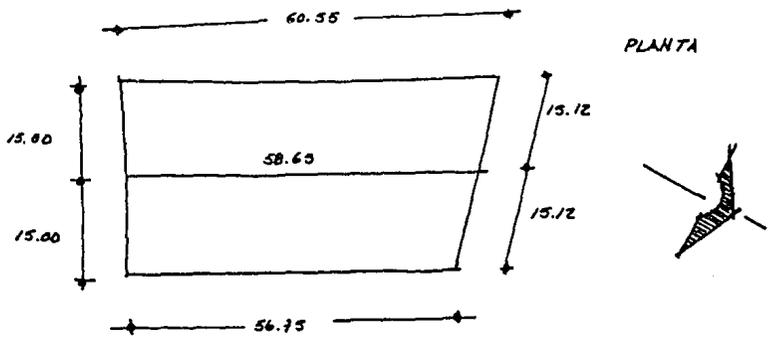
3. 2. LOCALIZACION DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO .



3.3. LEVANTAMIENTO.

EL TERRENO SELECCIONADO SE ENCUENTRA CATALOGADO COMO LOS LOTES NO. 29 Y 30, DE LA MANZANA NO. XXV, DE LA QUINTA SECCION DEL FRACCIONAMIENTO PARQUES DE LA HERRADURA, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN EN EL ESTADO DE MEXICO.

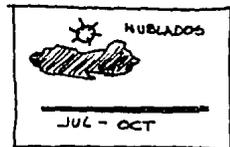
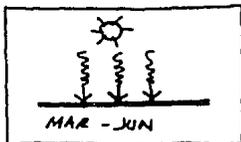
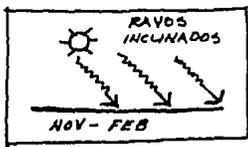
LA SUPERFICIE DEL TERRENO CONSIDERANDO AMBOS LOTES ES DE 1,759.50 M2, Y TIENE LAS SIGUIENTES COLINDANCIAS : AL NORTE COLINDA CON 30.24 M CON LA ZONA FEDERAL DEL AFLUENTE ARROYO LA PASTORA, AL SUR CON 30.00 M CON LA CALLE DE PARQUE DE CADIZ, AL PONIENTE CON EL LOTE NO. 28 DE LA MANZANA XXV, Y AL ORIENTE CON EL LOTE NO. 31. DE LA MANZANA NO XXV.



CORTE DEL TERRENO

3.4. ASOLEAMIENTOS.

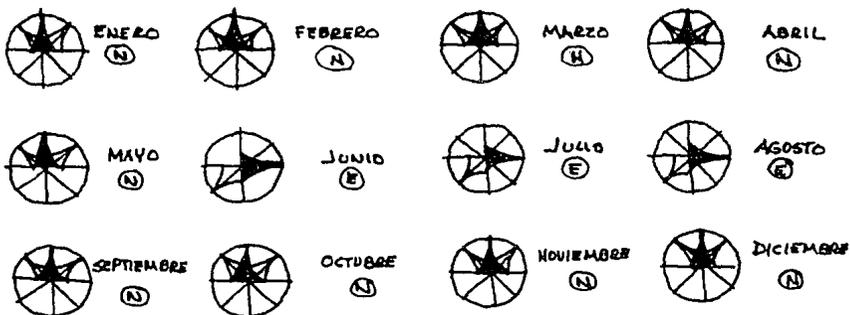
LOS MESES DE MAYOR ASOLEAMIENTO SE PRESENTAN ENTRE NOVIEMBRE Y FEBRERO, PERO ES CUANDO LOS RAYOS SOLARES ALCANZAN SU MAYOR INCLINACION. EN LOS MESES DE MARZO A JUNIO LOS RAYOS SOLARES SON DE MAYOR INTENSIDAD PUES CAEN PENDICULARMENTE A LA SUPERFICIE TERRESTRE.



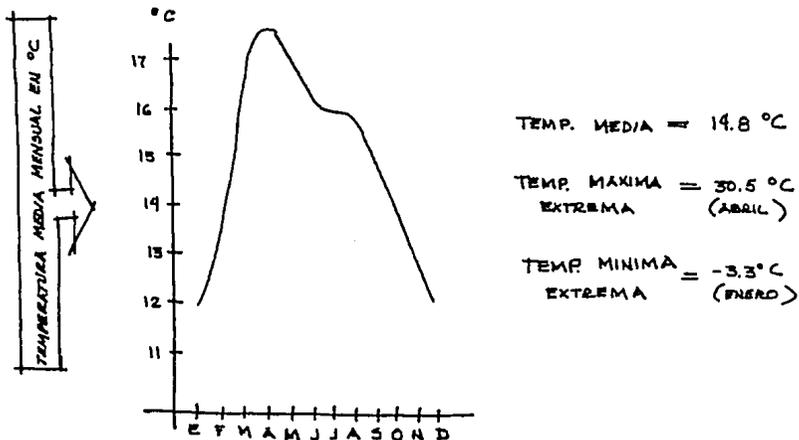
LOS MESES SOBRAINTES, DEBIDO A LOS COSTANTES NUBLADOS TIENEN POCOS DIAS SOLEADOS.

3.5. CLIMA .

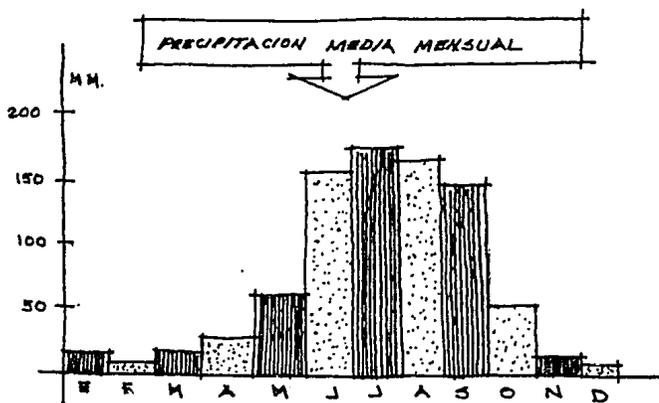
ES EL CONJUNTO DE ELEMENTOS METEOROLOGICOS QUE CARACTERIZAN EL ESTADO MEDIO DE LA ATMOSFERA EN UN PUNTO DETERMINADO DE LA SUPERFICIE DE LA TIERRA.



ENCONTRAMOS UN MARCADA EPOCA CALUROSA COMPRENDIDA ENTRE LOS MESES DE ABRIL Y JUNIO. EN ENERO Y DICIEMBRE SE REGISTRAN LAS MINIMAS TEMPERATURAS SIENDO EL VALOR MEDIO IGUAL PARA AMBOS MESES.



LA ESTACION MAS LLUVIOSA ESTA CLARAMENTE DEFINIDA EN VERANO. EL MES MAS LLUVIOSO ES JULIO Y REPRESENTA EL 20.8 % DE LA LLUVIA MEDIA ANUAL. AUNADO A LOS MESES DE JUNIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE REUNEN APROXIMADAMENTE EL 80 % DE LA PRECIPITACION PLUVIAL. EL MES MAS SECO ES FEBRERO CON UNA PRECIPITACION MEDIA ANUAL DE APENAS 3.9 MM.



3.6. CONTEXTO URBANO .

EL TERRENO ELEGIDO SE ENCUENTRA ENCLAVADO EN UN AREA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE PARA CONDOMINIOS HORIZONTALES DE MANERA QUE TANTO AL ORIENTE COMO AL PONIENTE DEL TERRENO SE ENCUENTRAN CONSTRUIDOS CONDOMINIOS HORIZONTALES.

LAS PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE ELLOS SON LA ADAPTACION DE LOS ELEMENTOS DEL CONJUNTO A LA PENDIENTE NATURAL DE LOS TERRENOS. HACIENDO PLATAFORMAS PARA LOS DESPLANTES DE LAS CASAS, PREDOMINAN TANTO EN EL FRACCIONAMIENTO COMO EN DICHOS CONJUNTOS LAS LOSAS INCLINADAS CON ACABADO EN TEJA PLANA. LOS ACABADOS EXTERIORES SON EN SU MAYORIA APLANADOS CON DIFERENTES TEXTURAS Y ALGUNOS DETALLES DE OTROS MATERIALES YA SEA CANTERAS, O BARROS.,

EN VARIOS CASOS LOS CONJUNTOS APROVECHARON LA RESTRICCIÓN DE 5M PARA LA UBICACION DE AREAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS.

3.7. SERVICIOS GENERALES .

LOS SERVICIOS GENERALES CON LOS QUE CUENTA EL FRACCIONAMIENTO PARQUES DE LA HERRADURA Y QUE SE ENCUENTRAN TOTALMENTE TERMINADOS SON LOS SIGUIENTES::

- ___ AGUA - RED DE DISTRIBUCION SUBTERRANEA
- ___ ALCANTARILLADO - RED DE DRENAJE SUBTERRANEA.
- ___ ELECTRICIDAD - RED DE ENERGIA ELECTRICA SUBTERRANEA.
- ___ ALUMBRADO PUBLICO - EN TODAS LAS CALLES AVENIDAS Y FOCOS DE IMPORTANCIA.
- ___ GAS - NO CUENTA CON RED COMUN DE ALIMENTACION DE GAS.
- ___ PAVIMENTACION - PAVIMENTADA Y URBANIZADA AL 100 % .
- ___ AREAS VERDES - ABUNDANTES, BIEN DISTRIBUIDAS Y BIEN FORESTADAS.
- ___ SEGURIDAD - SE ENCUENTRAN CASETAS DE VIGILANCIA Y BARRAS EN TODOS LOS ACCESOS AL FRACCIONAMIENTO.
- ___ LIMPIA - SISTEMA DE RECOLECCION DE BASURA POR PARTE DEL MUNICIPIO.

IV. FACTORES ADMINISTRATIVOS.

4.1. LEYES, REGLAMENTOS, OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES.

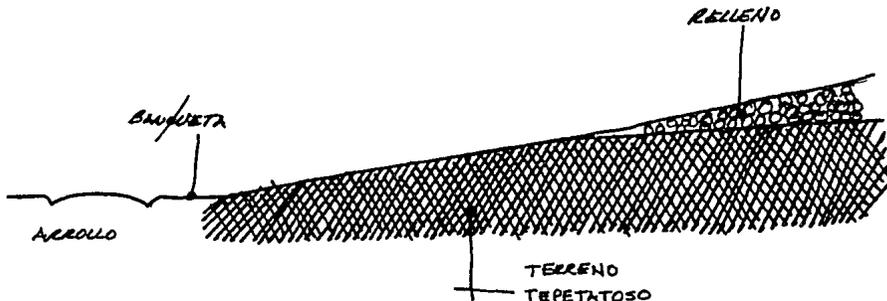
EN CUANTO A LEYES Y REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION EL FRACCIONAMIENTO SE BASA EN DOS PRINCIPALMENTE. EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL ESTADO DE MEXICO Y EL REGLAMENTOS DE LA ASOCIACION DE COLONOS DE PARQUES DE LA HERRADURA.

ENTRE LOS PUNTOS MAS IMPORTANTES A CONSIDERAR ESTAN UNA RESTRICCION DE 5 M AL FRENTE DEL TERRENO EN LA QUE UNICAMENTE PUEDE CONSTRUIRSE MARQUESINAS DE ACCESO, CASETAS DE VIGILANCIA Y ESTACIONAMIENTOS AL DESCUBIERTO.

SE REQUIERE QUE CUANDO MENOS UN 30% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO SE AREA JARDINADA, Y EN LAS AREAS DE CIRCULACION DEBERA UTILIZARSE MATERIALES QUE PERMITAN LA RECUPERACION DE AGUA AL SUBSUELO.

4.2. TIPO DE SUELO .

EN LO QUE AL TPO DE SUELO SE REFIERE ENCONTRAMOS QUE EN LA MAYORIA DEL TERRNO ES DE TIPO TEPETATOSO Y SOLO ALGUNAS AREAS EN LA PARTE MAS ALTA DEL TERRENO SON ZONAS DE RELLENO.



4.3. USO DEL SUELO .

EN EL USO DEL SUELO OTORGADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, AUTORIZA LA CONSTRUCCION DE UN CONDOMINO HORIZONTAL QUE CONSTE DE SIETE CASAS, O SEA UNA CASA POR CADA 250 M2 DE TERRENO. ESTA AUTORIZACION ESTA SUJETA A LA TRAMITACION DE LA FUSION DE LOS LOTES. NO EXISTE NINGUNA RESTRICCION POR PARTE DEL GOBIERNO ESTATAL.

SE REQUIERE DE 21 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA TODO EL CONJUNTO, DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR CASA Y UN ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES POR CADA CASA.

4.4. FUSION DE LOTES .

DEBIDO QUE EL USO DEL SUELO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO PARA LA ZONA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL FRACCIONAMIENTO PARQUES DE LA HERRADURA INDICA QUE SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE UNA CASA POR CADA 250 M2 DE TERRENO, Y CADA LOTE EN LO PARTICULAR SOLO TIENE DERECHO A LA CONSTRUCCION DE TRES CASAS CADA UNO, YA QUE LA SUPERFICIE DEL LOTE 29 ES DE 894.09 M2 Y LA DEL LOTE 30 ES DE 865.61 M2, SE REQUIERE DE UNA FUSION DE LOTES PARA FORMAR UN SOLO LOTE CON UNA SUPERFICIE DE 1,759.70 M2.

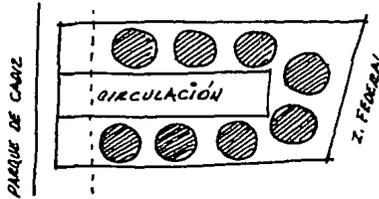
PARA LA AUTORIZACION DE LA FUSION DE LOTES SE REQUIERE UN ESCRITO MEDIANTE EL CUAL LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVENDA DEL ESTADO DE MEXICO PERMITA FORMAR UN SOLO LOTE . ESTE TRAMITE DEBE REALIZARSE ANTES DE SOLICITAR EL USO DEL SUELO.

V. CONCLUSIONES Y PREMISAS DE DISEÑO . _____

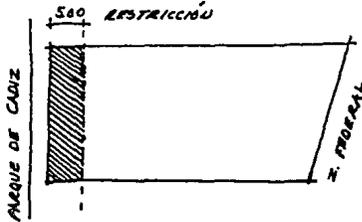
5.1. DEL OBJETO ARQUITECTONICO .

EN LO QUE AL OBJETO ARQUITECTONICO SE REFIERE SE HAN OBTENIDO LAS SIGUIENTES PREMISAS. ES CONVENIENTE ADAPTARSE A LA PENDIENTE DEL TERRENO, PARA LOGRAR UN ESCALONAMIENTO ENTRE LOS DIFERENTES ELEMENTOS DEL CONJUNTO, Y TRATAR DE OBTENER LAS MEJORES VISTAS PARA CADA UNO DE ELLOS. TAMBIEN ES CONVENIENTE ESTA ADPTACION POR MOTIVO DE LOS ALTOS COSTOS DE EXCAVACION .

SE CONSIDERA APROPIADO CONSIDERAR UNA CIRCULACION CENTRAL CON LOS ELEMENTOS A AMBOS LADOS, DEBIDO A LO RESTRINGIDO DEL ESPACIO . DEBIDO A LA RAZON ANTERIOR Y A LA REGLAMENTACION DE TENER UN 30 % DEL TERRENO DE AREA JARDINADA, NOS DA LA PREMISA DE BUSCAR LOGRAR ESTACIONAMIENTOS ENTERRADOS MEDIO NIVEL Y CARGADOS HACIA LA PARTE BAJA DEL TERRENO PARA TENER QUE ESCABAR LO MENOS POSIBLE.



TAMBIEN SUSRJE COMO UNA PREMISA DE DEISÑO EL APROVECHAR LA RESTRICCION DE 5M AL FRENTE DEL TERRENO PARA UBICAR LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES.

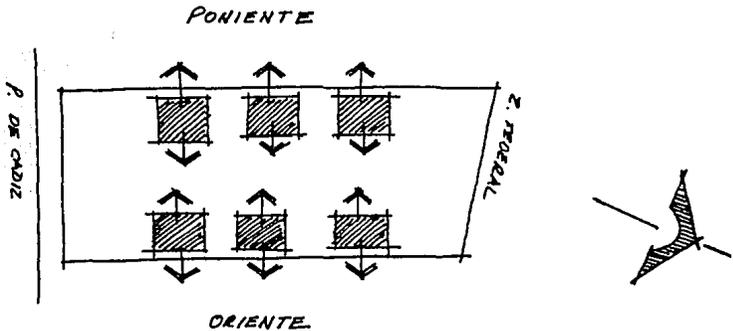


5. 2 . DE LA ESTETICA Y CARACTERISTICAS FORMALES .

ANTES QUE NADA SE BUSCARA LOGRAR UNA CONCORDANCIA ENTRE FORMA Y FUNCION Y SE BUSCARA RESOLVER EL CONJUNTO MEDIANTE UN DISEÑO DE CASA TIPO, TRATANDO DE LOGRAR UN RITMO MEDIANTE LA REPETICION ADECUADA DE UN MISMO ELEMENTO. ESTE ASPECTO TAMBIEN FABORECES LA REDUCCION DE COSTOS POR CUESTIONES DE PROYECTO Y CALCULO, Y PERMITIRA UN MAXIMO APROVECHAMIENTO DE LOS MATERIALES.

SE APROVECHARA LA PROFUNDIDAD DEL TERRENO EN EL SENTIDO NORTE SUR PARA ASI LOGRAR QUE TODOS LOS ELEMENTOS TENGAN ORIENTACION ORIENTE - PONIENTE.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



5.3. DE LA REALIDAD CONSTRUCTIVA .

COMO YA NOS DIMOS CUENTA EN EL ANALISIS DEL CONTEXTO ARQUITECTONICO, TRATAREMOS DE SER ACORDES CON LOS MATERIALES QUE YA HAN SIDO OCUPADOS EN EL LUGAR SIENDO ESTOS LOS APLANDOS DE CEMENTO ARENA EN COMBINACION CON ELEMENTOS A BASE PRINCIPALMENTE DE BARRO. SE PUEDEN APROVECHAR LOS ELEMENTOS DE BARRO PARA CREAR CONTRASTES EN LOS ACABADOS Y PARA CORTAR LA ALTURA DE ELEMENTOS EN FACHADAS.

OTROS MATERIALES PREDOMINANTES EN EL CONTEXTO SON LA VENTANERIA DE ALUMINIO ANODIZADO, LOS VIDRIOS POLARIZADOS Y LAS LOSAS INCLINADAS CON ACABADO DE TEJA.

5.4.. OBJETIVO FINAL .

DESPUES DE HABER ANALIZADO LOS OBJETIVOS Y ALCANCES A TRAVES DE TODA LA INVESTIGACION CONCLUIMOS QUE EL OBJETIVO DEL TEMA ES EL DE CREAR UN CONJUNTO DE CASAS HABITACION BASADO EN UNA CASA TIPO, EN DONDE EL ELEMENTO PRINCIPAL DE COMPOSICION SEA UN RITMO DE REPETICION DE LOS ELEMENTOS. EN DONDE DICHOS ELEMENTOS TENGAN LA MAYOR INDEPENDENCIA POSIBLE EN LOS QUE A SUS AREAS PRIVADAS CORRESPONDE, Y UNA GRAN COMUNICACION CON LOS ELEMENTOS DE TIPO COMUN.

VI. RELACION DE REQUERIMIENTOS Y NECESIDADES DEL CLIENTE . _____

6.1. DIVISIONES DEL CONJUNTO.

AREA PRIVADA (CASA TIPO)

AREAS DE UTILIDAD COMUN

6.2. CASA TIPO .

1. - VESTIBULO DE ACCESO PRINCIPAL
2. - BAÑO DE VISITAS
3. - SALA
4. - COMEDOR
5. - ANTECOMEDOR
6. - COCINA
7. - DESPENSA
8. - AREA DE LAVADO
9. - PATIO DE SERVICIO
10. - CUARTO DE SERVICIO
11. - AREA DE ESCALERAS
12. - CUARTO DE T. V .
13. - ESTACIONAMIENTO PARA DOS AUTOS
14. - RECAMARA PRINCIPAL CON BAÑO Y VESTIDOR
15. - RECAMARA PARA DOS CAMAS CON BAÑO Y CLOSET
16. - RECAMARA PARA UN SOLA CAMA CON BAÑO Y CLOSET.
17. - ACCESO DE SERVICIO
18. - JARDIN PRIVADO
19. - CLOSET DE BLANCOS

6.3. AREAS COMUNES .

1. - ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES (SIETE AUTOS)
2. - CASETA DE VIGILANCIA CON BAÑO Y CLOSET
3. - ACCESO PEATONAL

- 4 . - ACCESO VEHICULAR
- 5 . - CIRCULACION VEHICULAR
- 6 . - CIRCULACION PEATONAL
- 7 . - CUARTO DE MAQUINAS
- 8 . - CISTERNA COMUN
- 9 . - BODEGA PARA LIMPIEZA AREAS COMUNES
- 10 . - AREAS JARDINADAS
- 11 . - AREA PARA EL DEPOSITO DE BASURA.

VII. PROGRAMA ARQUITECTONICO. _____

7.1. INTRODUCCION.

ADQUIRIMOS INMEDIATAMENTE UNA IDEA PRECISA DEL TAMAÑO DE UNA COSA EN CUANTO VEMOS A UN HOMBRE JUNTO A ELLA YA SEA EN REALIDAD O EN IMAGEN.

LOS ENCARGADOS DE PROYECTAR DEBEMOS SABER EN QUE RELACION DE DIMENSIONES SE ENCUENTRAN LOS MIEMBROS DE UN HOMBRE BIEN CONFORMADO Y QUE ESPACIO NECESITA PAR MOVERSE, PARA TRABAJAR, Y PARA DESCANSAR EN DISTINTAS POSICIONES.

DEBEMOS SBER CUAL ES EL TAMAÑO DE LOS ENSERES, APARATOS DOMESTICOS Y DE TRABAJO, QUE EL HOMBRE UTILIZA PARA PODER DETERMINAR LAS DIMENSIONES ADECUADAS DE LOS MUEBLES O LOS ESPACIOS DESTINADOS A CONTENERLOS.

DEBEMOS SABER CUAL ES LA COLOCACION PREFERIBLE PARA LOS MUEBLES A FIN DE QUE EL HOMBRE, TANTO EN SU CASA COMO EN LA OFICINA O EN UNA FABRICA DESEMPEÑE SUS ACTIVIDADES CON SOLTURA Y COMODIDAD.

DEBEMOS SABER EL ESPACIO QUE NECESITA EL HOMBARE ENTRE LOS MUEBLES , EN LA COCINA, EN EL COMEDOR, EN EL DESPACHO, ETC. PARA QUE SU TRABAJO SEA COMODO SIN QUE EXISTA DESPERDICIO DE LAS AREAS.

FINALMENTE DEBEMOS SABER CUALES SON LOS ESPACIOS MINIMOS EN LOS QUE EL HOMBRE SE DESENVUELVE DIARIAMENTE. ADEMAS, EL HOMBRE NO ES SOLO UN CUERPO VIVO QUE OCUPA Y UTILIZA UN ESPACIO, LA PARTE SENTIMENTAL Y SENSITIVA DEL HOMBRE NO ES MENOS IMPORTANTE. SEA CUAL FUERE LA FORMA DE DIMENSIONAR UN LOCAL , DE ALUMBRARLO DE AMUEBLARLO , SIEMPRE SERA DE VITAL IMPORTANCIA LAS SENSACIONES QUE DICHO ESPACIO CAUSE A SUS OCUPANTES.

7.2. RELACIONES ENTRE AREAS.

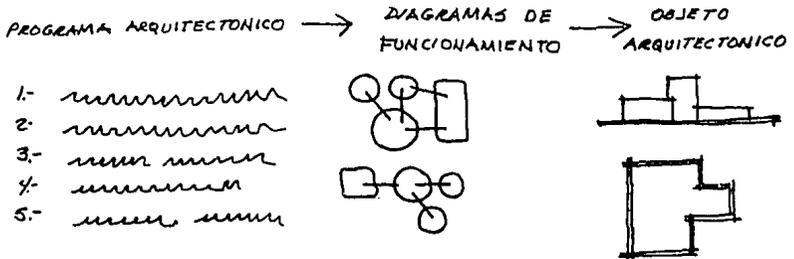
NOMBRE DEL AREA	MOBILIARIO	OBSERVACIONES Y CARACTERISTICAS	AREA
VESTIBULO		RELACION DIRECTA CON EL ACCESO A SALA, CON EL 1/2 BAÑO Y CON LAS ESCALERAS	7 M ²
BAÑO VISITAS	1 WC 1 LAVABO	RELACION DIRECTA CON EL VESTIBULO.	3 M ²
SALA	3 SILLONES 3 SUELOS	RELACION DIRECTA CON EL VESTIBULO Y CON EL COMEDOR.	18 M ²
COMEDOR	MESA 9/10 PERS.	RELACION DIRECTA CON SALA Y CON ANTECOMEDOR	16 M ²
ANTECOMEDOR	MESA 9/6 PERS	RELACION DIRECTA CON COCINA, CON COMEDOR Y CON GARAJE	8 M ²
COCINA	ESTUFA REFRIGERADOR LAVAVAJILLAS HORNO	RELACION DIRECTA CON DESPESA, CON AREA DE LAVADO Y CON ANTECOMEDOR	12 M ²
DESPESA		RELACION DIRECTA CON COCINA	2 M ²
LAVADO	LAVADORA LAVADERO SECADORA	RELACION DIRECTA CON COCINA Y CON PATIO DE SERVICIO	5.5 M ²
CUARTO SERVICIO	CALLA CLOSET	RELACION DIRECTA CON BAÑO DE SERVICIO Y CON ACCESO DE SERVICIO	8 M ²
CUARTO TV.	MUEBLE T.V. 2 SILLONES 1 MESA	RELACION DIRECTA CON ESCALERA E INDIRECTA CON RECAMARAS Y CLOSET BLANCOS, SOBRA UN ESPACIO DE ENTRAR Y OTRO DE TRABAJO.	20 M ²

NOMBRE DEL AREA	MOBILIARIO	OBSERVACIONES Y CARACTERISTICAS	AREA
REC. PRINCIPAL	CAMA K.S. BUEDES MUEBLE T.V.	RELACION DIRECTA CON VESTIBULO CON VESTIDOR Y CON BAÑO, BUSCAR MEJOR VISTA Y BUEN CONTROL DE ACCESO A OTRAS RECAMARAS.	18 M ²
REC. 1	2 CAMAS 2 BUEDES	RELACION DIRECTA CON VESTIBULO CON VESTIDOR Y CON BAÑO	13 M ²
REC 2	1 CAMA 1 BURO	RELACION DIRECTA CON VESTIBULO CON CLOSET Y CON BAÑO	11 M ²
CLOSET BLANCOS		RELACION DIRECTA CON VESTIBULO Y CON AREA T.V.	2 M ²
CTO DE MAQUINAS	2 BOMBAS TABLEADO	RELACION DIRECTA CON CIRCULACION GENERAL Y CON CISTERNA, BUSCAR PROXIMIDAD CON VIGILANCIA	3.5 M ²
CASITA VIGILANCIA	CLOSET MESA SILLA	RELACION DIRECTA CON ACCESO PRIN- CIPAL, TENER VISTA A ESTACIONA- MIENTOS DE VISITAS, PROXIMO A CTO DE MAQUINAS, TENER BAÑO PEQUEÑO	6 M ²
CISTELERIA		RELACION DIRECTA CON CTO DE MA- QUINAS Y UBICADA EN AREA COMUN. CAPACIDAD. 10.000 LTS APROX.	
ESTACIONAMIENTO VISITAS		PROXIMO AL ACCESO GENERAL, Y A VIGILANCIA. CAPACIDAD 7 AUTOS.	

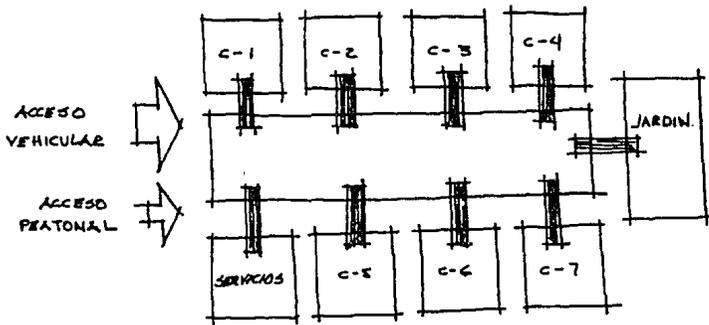
VIII. FUNCIONAMIENTO . _____

8.1. INTRODUCCION .

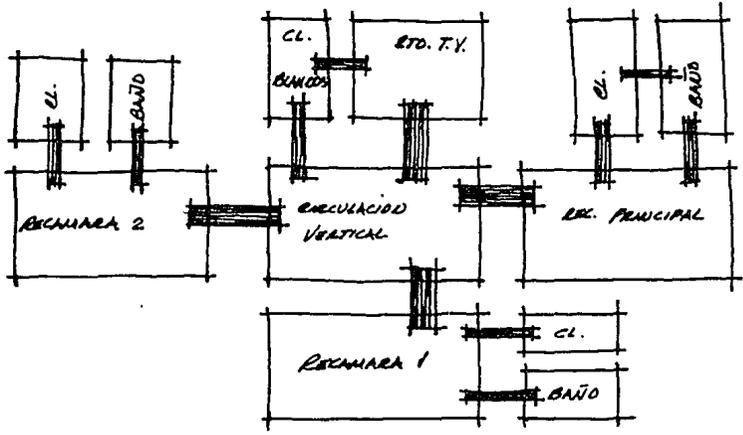
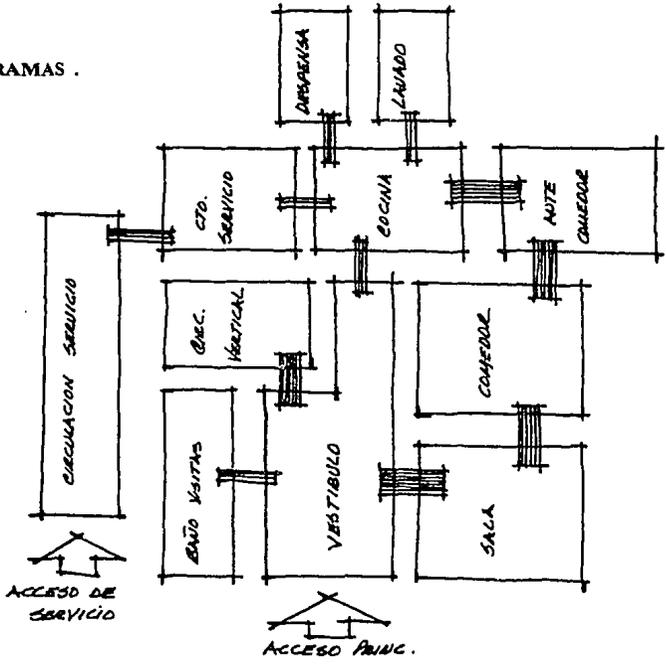
PREVIO A TODA ELABORACION DE UN PROYECTO ARQUITECTONICO, SE REALIZA UN ANALISIS EN DONDE EL ARQUITECTO PLASMA EN FORMA GRAFICA SU PRIMERA INTERPRETACION DEL PROGRAMA ARQUITECTONICO Y EN DONDE SIN LLEGAR TODAVIA AL DETALLE SE ANALIZAN LAS RELACIONES DE FUNCIONAMIENTO QUE PREVALECIERAN ENTRE LOS DIFERENTES ELEMENTOS DEL OBJETO ARQUITECTONICO. DICHO ANALISIS PUEDE HACERSE A TRAVES DE DIAGRAMAS DE FUNCIONAMIENTO, QUE SERAN EL PUNTO DE PARTIDA HACIA LOS QUE FINALMENTE SERA LA SOLUCION ARQUITECTONICA.



8.2. DIAGRAMAS .



8.2. DIAGRAMAS .



IX ESTUDIO ECONOMICO . _____

9.1. INTRODUCCION.

DEBIDO A QUE UNO DE LOS OBJETIVOS DE ESTE PROYECTO FUE EL DE QUE ESTE PROYECTO FUERA UNA INVERSION ATRACTIVA PARA LOS INVERSIONISTAS NOS OBLIGA A ANALIZAR LOS ASPECTOS ECONOMICOS QUE RODEAN AL PROYECTO.

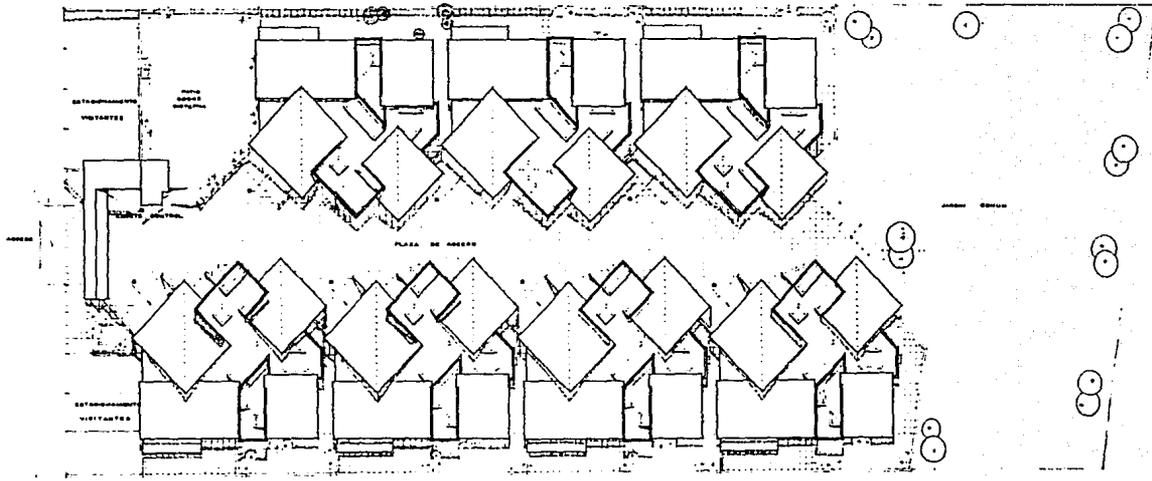
MEDIANTE EL ANALISIS DE ESTOS ASPECTOS DEBEMOS ENCONTRAR UN EQUILIBRIO ENTRE LA SATISFACCION DE LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE ELEMENTO ARQUITECTONICO EN LO QUE SE REFIERE A PRODUCTO CONTRA VALOR DE VENTA, Y EL COSTO QUE COMO PROMOTORES DE UNA INVERSION, DEBE SER TAL QUE PRODUZCA UNA UTILIDAD QUE CAPTE EL DINERO DE LOS INVERSIONISTAS.

9.2. CRITERIO ECONOMICO .

INVERSION EN TERRENO	N\$ 1'400,000.00	INVERSIONISTAS
COSTO DE OBRA	N\$ 3'400,000.00	30% INVERSIONISTAS
COSTO FINANCIERO 1 AÑO	N\$ 535,500.00	70% BANCO
<hr/>		
TOTAL INVERSION	N\$ 5'335,500.00	
UTILIDAD PRETENDIDA 30%	N\$ 1'600,650.00	
<hr/>		
TOTAL	N\$ 6'936,150.00	ENTRE 7 CASA = N\$990,880.00
VALOR DE VENTA POR CASA	N\$ 990,880.00	

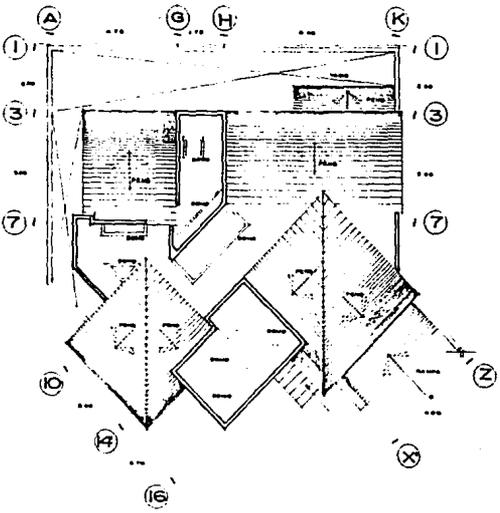


CONDominio HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SANDINA SANCHEZ
PLANO PLANTA DEL CONJUNTO
1

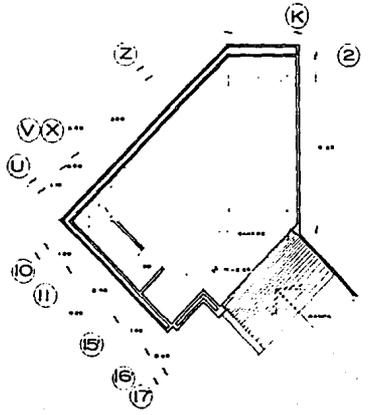


PLANTA DE CONJUNTO

CONDominio HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA	
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ	
PLANO INSTALACION HIDRAULICA SANITARIA	
2	

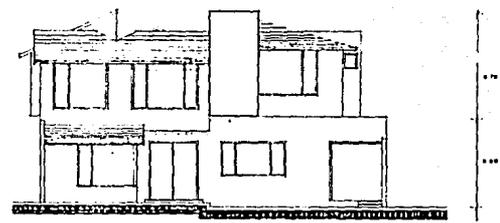
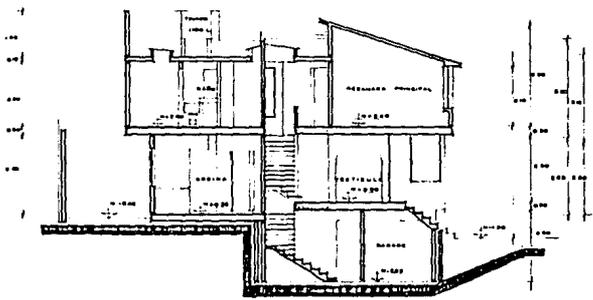
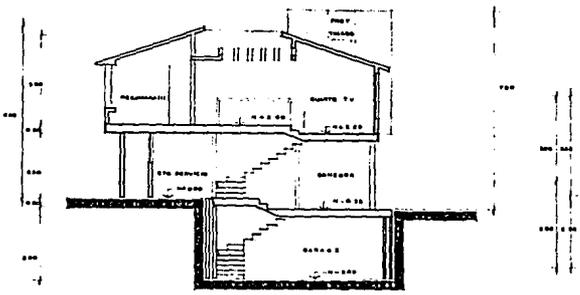


PLANTA DE AZOTEAS

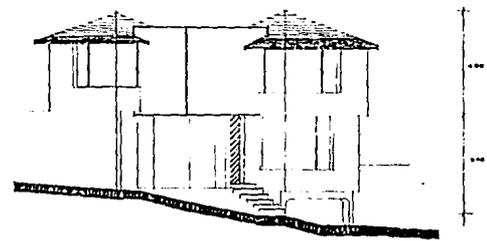


PLANTA SOTANO

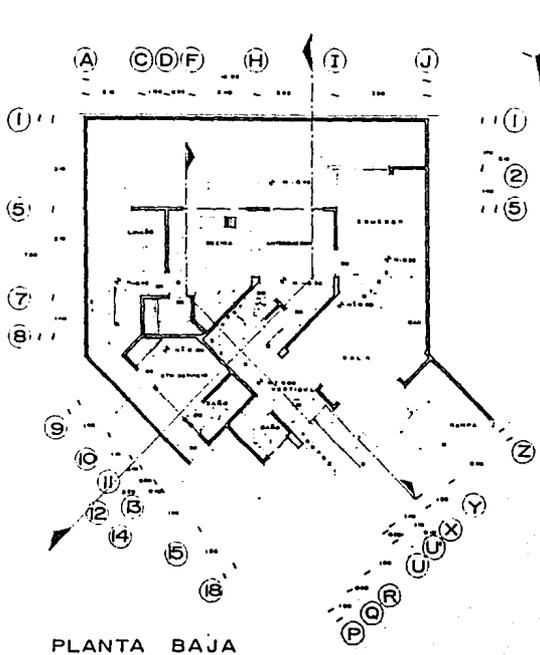

 CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
 TESIS PROFESIONAL: FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
 PLANO CORTES Y FACHADAS
 3



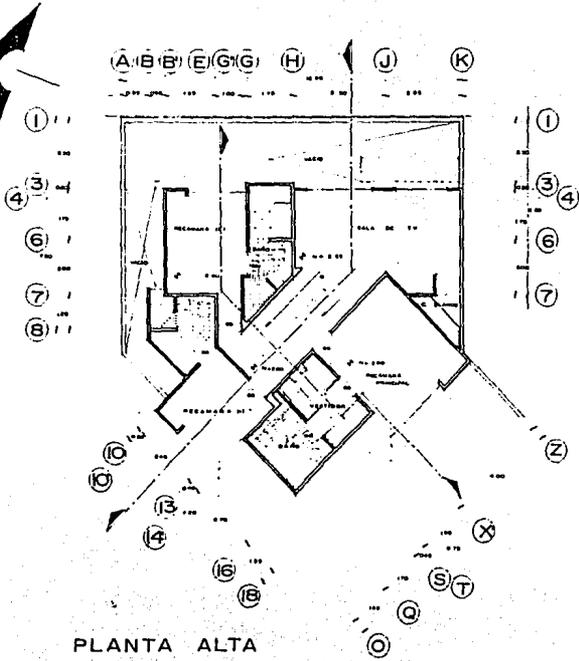
FACHADA POSTERIOR ...



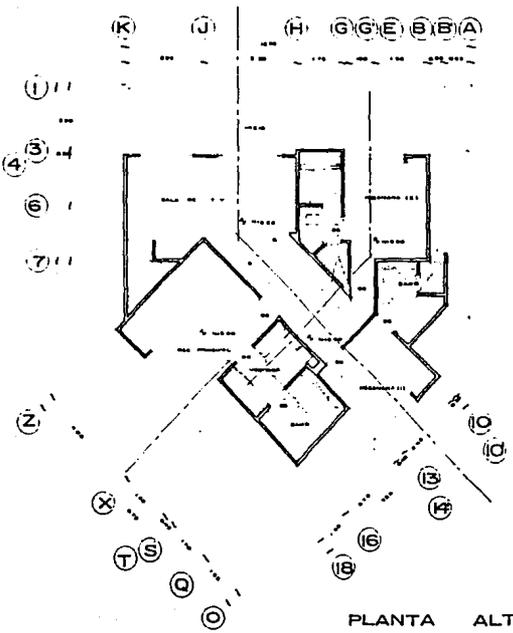
FACHADA PRINCIPAL ...



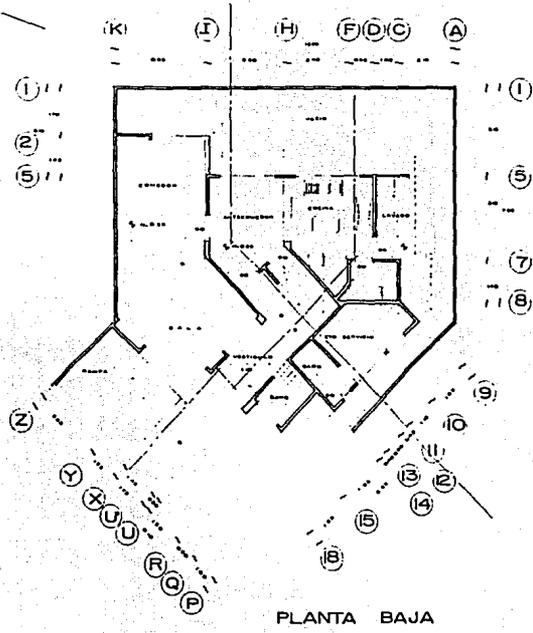
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



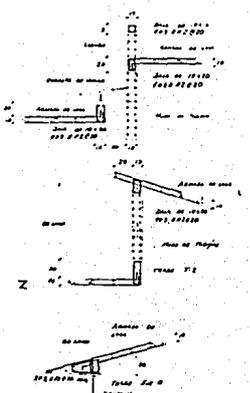
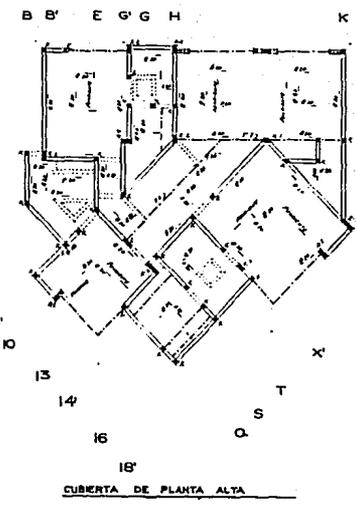
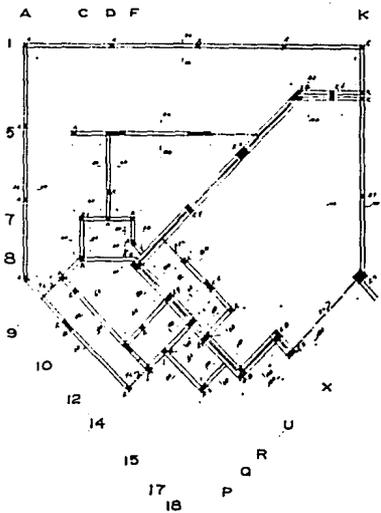
PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

CONDominio HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA		5
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ		
PLANO PLANTAS ARQUITECTONICAS		

CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
 TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
 PLANO ESTRUCTURAL

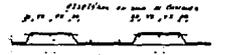


NOTAS GENERALES

Sección de columna
 Sección de viga
 Sección de losa

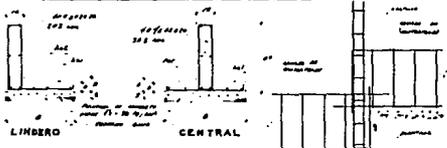
NOTAS DE CIMENTACION

Sección de losa
 Sección de columna



Sección de columna
 Sección de viga

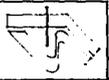
PLANTA DE CIMENTACION



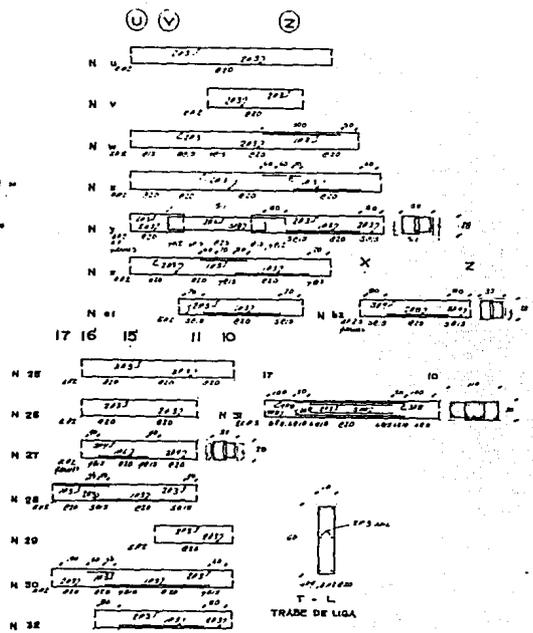
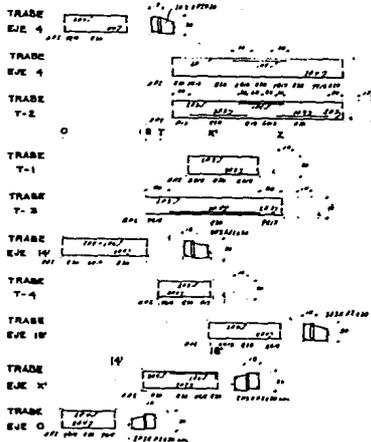
DETALLE DE ESCALONAMIENTO DE CIMENTACION

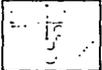


Sección de columna
 Sección de viga

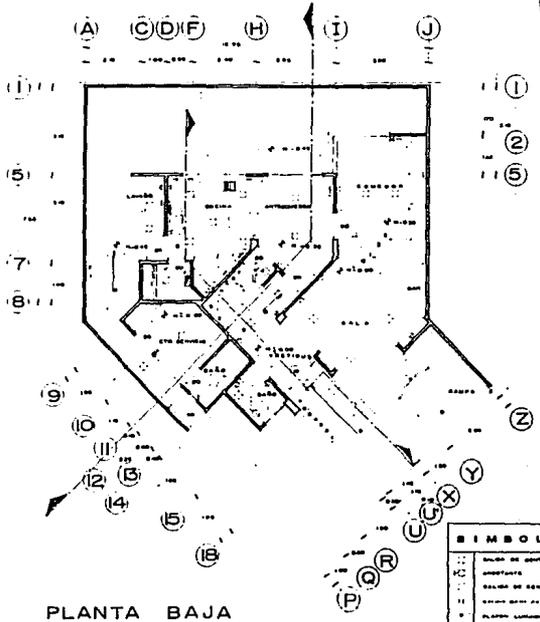


CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
PLANO: ESTRUCTURAL
10

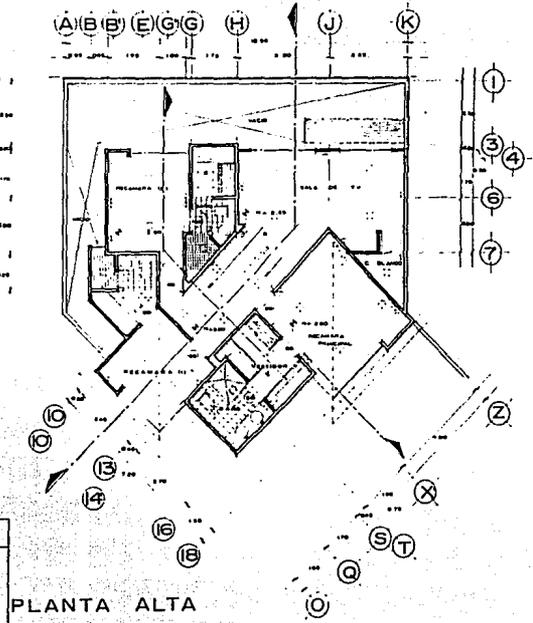




CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
PLANO INSTALACION ELECTRICA
11

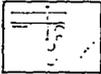


PLANTA BAJA



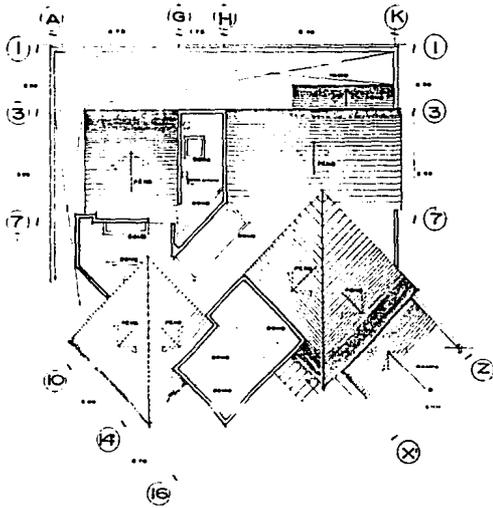
PLANTA ALTA

SIMBOLOGIA	
---	SALA DE CONTROL
---	INSTALACION
---	SALA DE CONTROL E INTERCOMUNICACION
---	SALA DE SERVIDORES
---	PLANTA COMUNICACION
---	CONTACTO DISTRIBUCION
---	CONTACTO TRANSFORMACION
---	TRANSFORMACION
---	TRANSFORMACION
---	TRANSFORMACION
---	SALA DE CONTROL
---	PLANTA COMUNICACION
---	CONTACTO DISTRIBUCION
---	SALA DE CONTROL

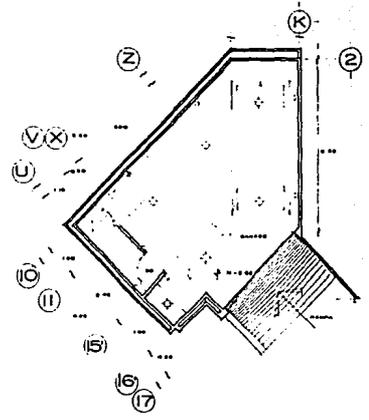


CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
PLANO INSTALACION ELECTRICA

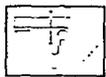
12



PLANTA DE AZOTEAS

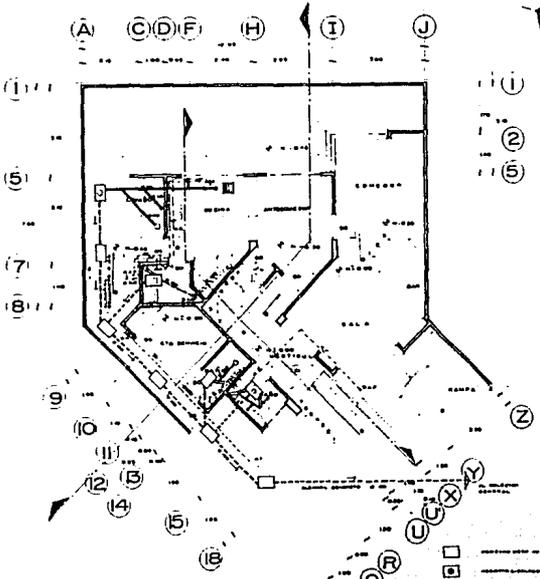


PLANTA SOTANO

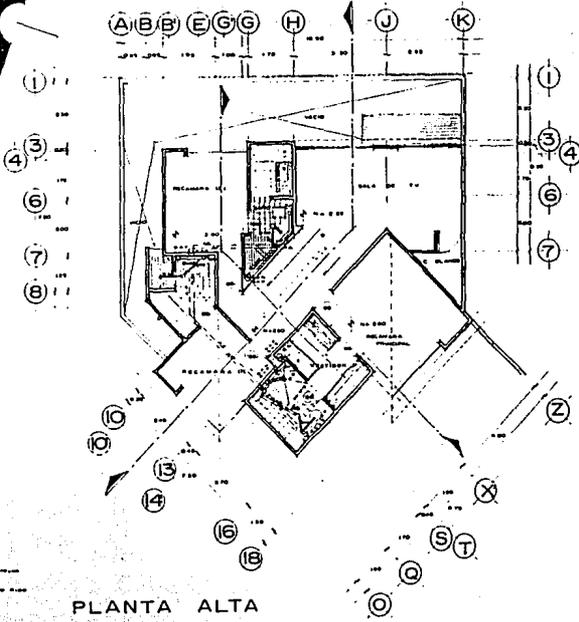


CONDominio HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
 TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SAROINA SANCHEZ
 PLANO INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA

13

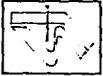


PLANTA BAJA

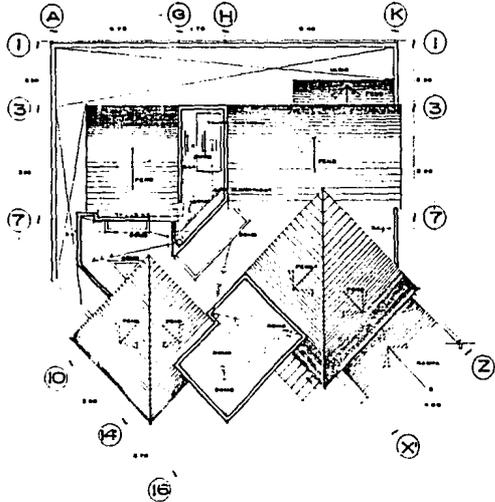


PLANTA ALTA

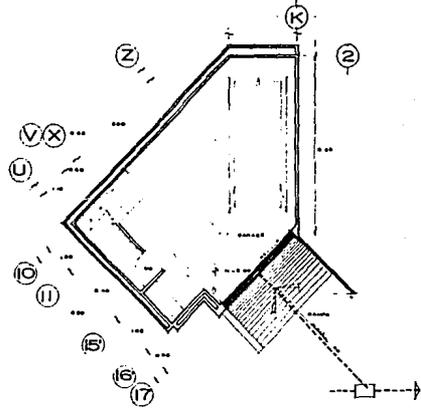




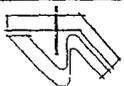
CONDominio HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
TESIS PROFESIONAL: FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
PLANO: INSTALACION HIDRAULICA SANITARIA



PLANTA DE AZOTEAS



PLANTA SOTANO

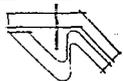


CONDominio HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO

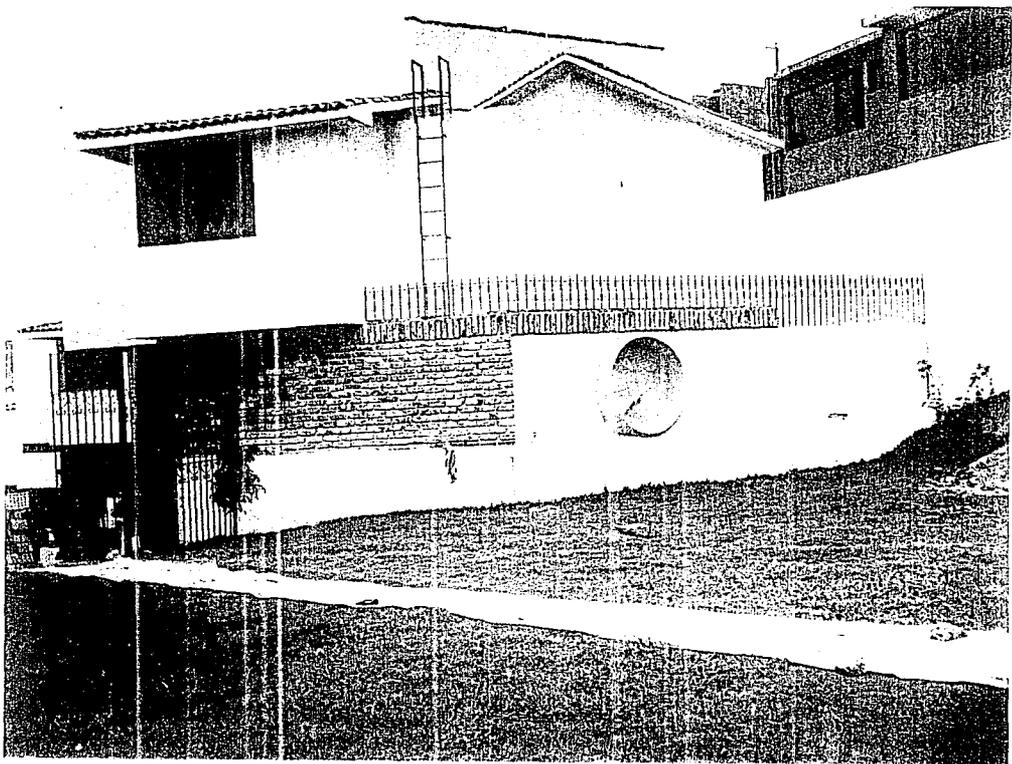


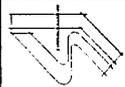


CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO

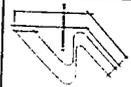
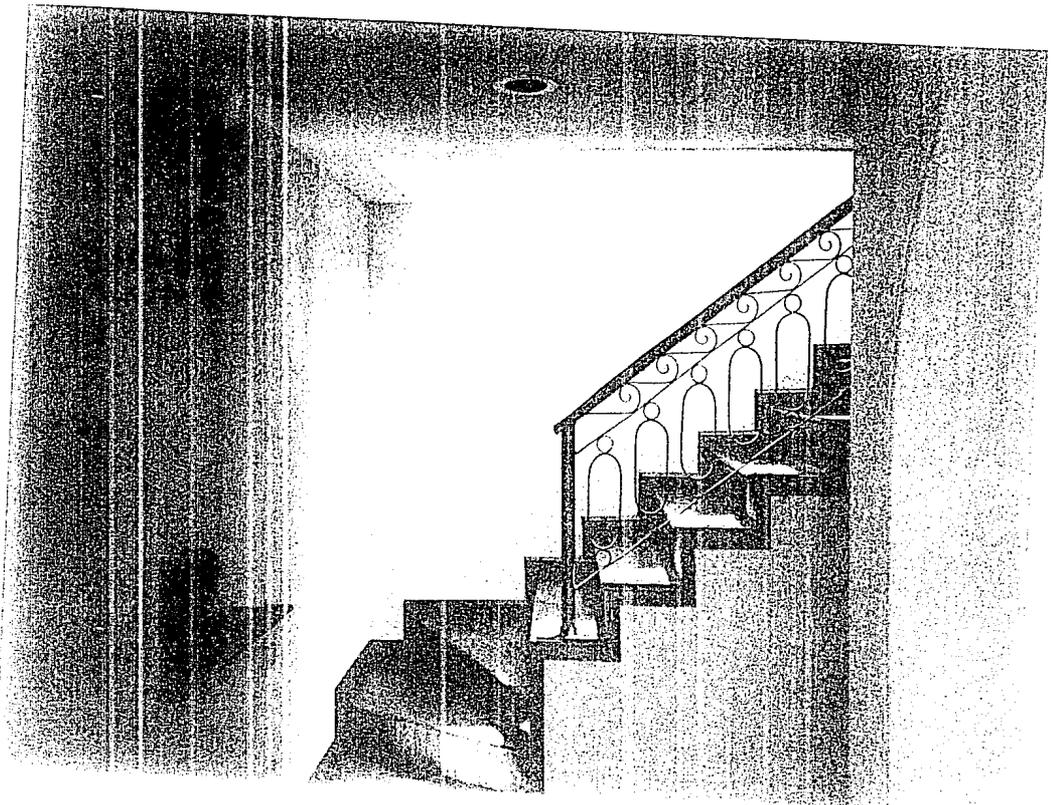




PLANO

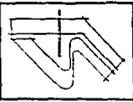
CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ





CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

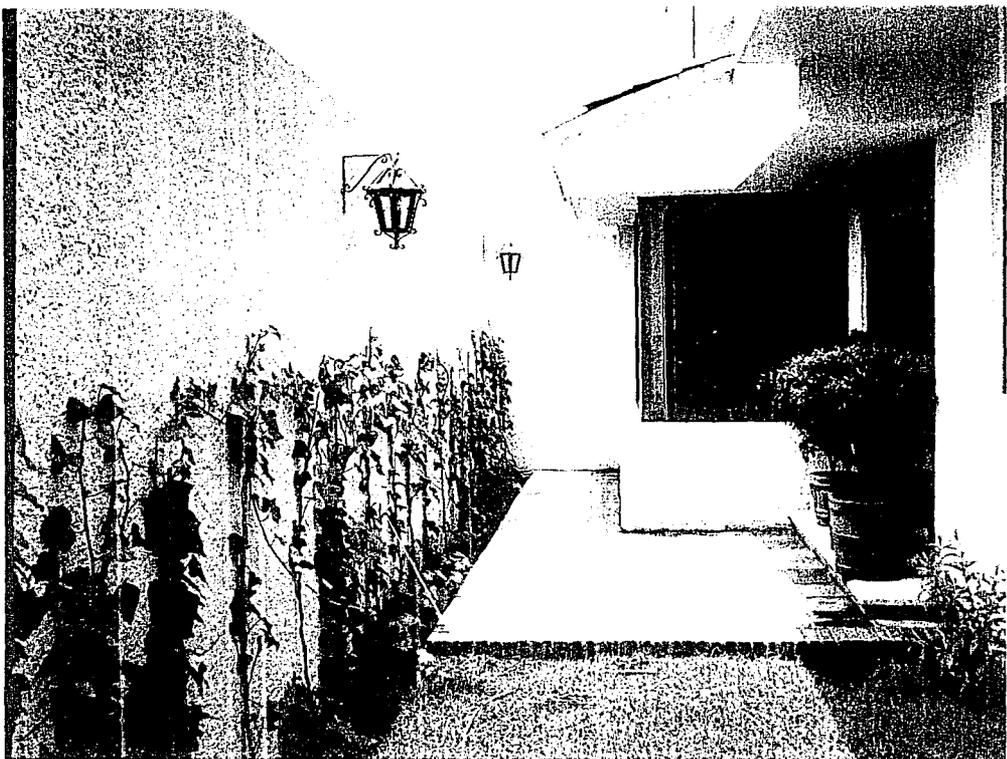
TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
PLANO

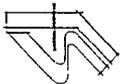


CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO



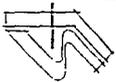


CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO



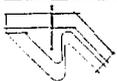


CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO

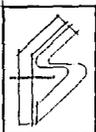




CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ
PLANO

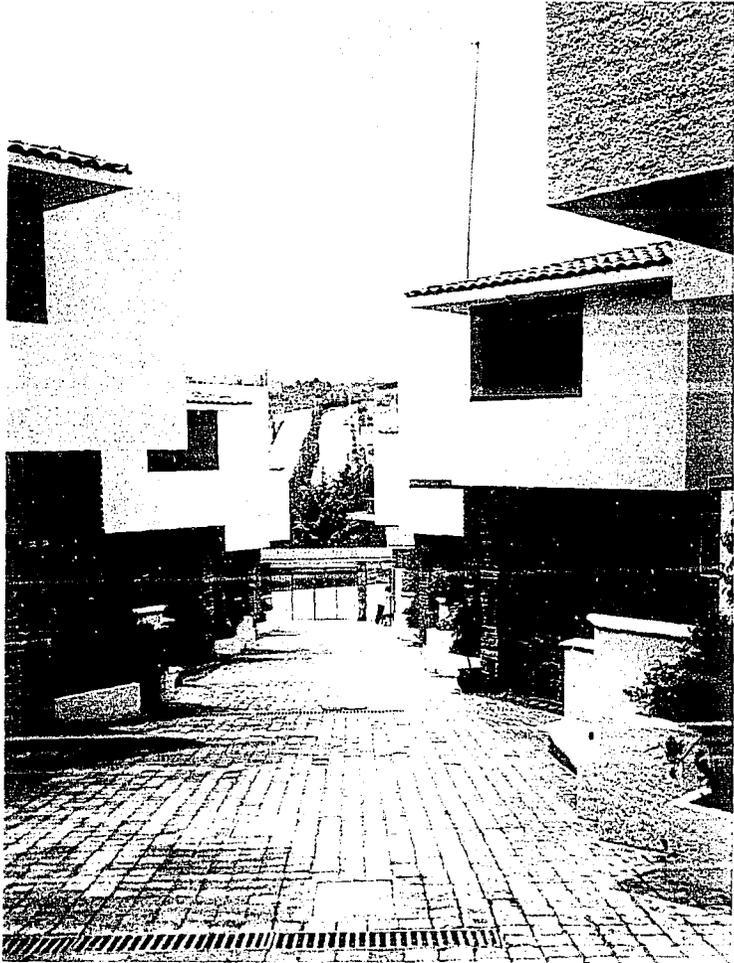




CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO



CONDOMINIO HORIZONTAL PARQUES DE LA HERRADURA

TESIS PROFESIONAL FRANCISCO JAVIER SARDINA SANCHEZ

PLANO