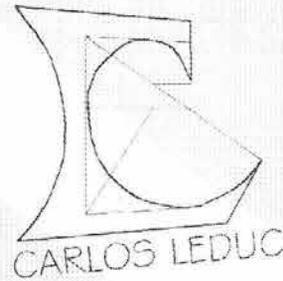


# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura



Tesis para recibir el título de Arquitecto  
HOSTAL CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Taller: Carlos Leduc Montaña

Alumno  
EDUARDO JEOVANNY MÚJICA MÉNDEZ



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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.

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA



Sinodales:

Arq. Alejandro Suárez Pareyón

Arq. José Luis Rincón Medina

Arq. Isabel Briuolo Mariansky

Arq. Jorge Martínez-Negrete

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES	
ANTECEDENTES HISTORICOS	2
NOTA BIBLIOGRÁFICA	6
ANTECEDENTES DEL ALOJAMIENTO	7
ANTECEDENTES DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA	8
ANTECEDENTES DEL COMERCIO	9
ANTECEDENTES DEL ESTACIONAMIENTO	10
NOTA BIBLIOGRÁFICA	11
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA	14
NOTA BIBLIOGRÁFICA	23
OBJETIVOS DEL PROYECTO	24
ANÁLISIS DE USUARIO	25
ANÁLISIS DEL SITIO	
DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	27
USO DE SUELO	29
VIALIDAD Y TRANSPORTE	32
IMAGEN URBANA	34
MOBILIARIO URBANO	38
VEGETACIÓN	39
CLIMA	40
CONFLICTOS URBANOS	42
CONCLUSIONES ANÁLISIS DEL SITIO	44
ANÁLISIS DEL TERRENO	48
CONCLUSIONES DEL TERRENO	51
NOTA BIBLIOGRÁFICA	56
NORMATIVIDAD	57
CONCLUSIONES NORMATIVIDAD	67
NOTA BIBLIOGRÁFICA	71

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Edoardo  
Mujica Méndez  
FECHA: 09/05/2009  
FIRMA: [Firma]

EDIFICIOS ANÁLOGOS	72
HOSTAL MONEDA	75
HOSTAL CATEDRAL	77
DESCRIPCION DE -AREAS EN HOSTALES	79
RESIDENCIA ESTUDIANTIL BUENOS AIRES	81
RESIDENCIA ESTUDIANTIL LA CASA DEL GIRASOL	83
DESCRIPCION DE -AREAS EN LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA	85
ESTACIONAMIENTO TORRE DEL BOSQUE	86
ESTACIONAMIENTO REFORMA PLUS CORPORATVO	87
CONCLUSIONES AÁNALOGOS	93
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	97
PROCESO DE DISEÑO	100
MEMORIA DESCRIPTIVA	103
PROYECTO FINAL	125
PLANOS ARQUITECTÓNICOS	128
PERSPECTIVAS	135
PLANOS ESTRUCTURALES	138
PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA	140
PLANOS DE INSTALACIÓN SANITARIA	146
FACTIBILIDAD ECONÓMICA	148
CRITERIO ESTRUCTURAL	150
CRITERIO INSTALACIÓN HIDRAULICA	152
CRITERIO INSTALACIÓN SANITARIA	154
CRITERIO INSTALACIÓN SISTEMA CONTRA INCENDIO	155
CRITERIO INSTALACIÓN DE GAS	156
CRITERIO INSTALACIÓN ELÉCTRICA	
BIBLIOGRAFÍA	

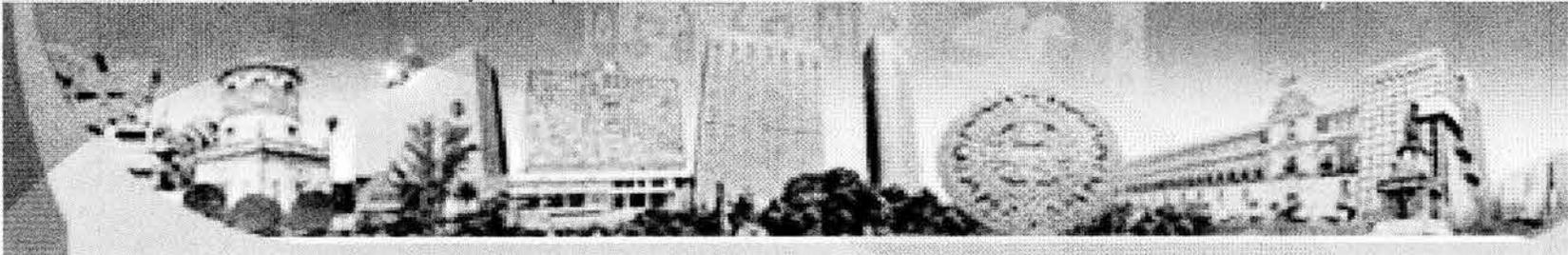
# INTRODUCCIÓN

Cada obra arquitectónica es diseñada y construida con el fin de satisfacer las necesidades del usuario que la va a habitar y del lugar en donde será construida, cada edificio responde a necesidades especiales y particulares de espacio y construcción, necesidades a las cuales debe responder adaptándose a la nueva tecnología y tratando de retomar y/o adecuar lo ya conocido al nuevo edificio, así, de esta manera la imagen urbana de la nueva construcción no entrará en conflicto con lo ya existente.

Al crecer las ciudades las demandas individuales y particulares de los usuarios han ido cambiando y han debido ser satisfechas por áreas y/o espacios nuevos dejando a los edificios ya construidos como la zona vieja de la ciudad, esta zona tiene como característica principal que mantiene una imagen urbana y estilo arquitectónico homogéneo en la cual se conjugan valores históricos, sociales, políticos y culturales que se van consolidando a través de los siglos.

Las zonas viejas de las ciudades han estado acompañadas de un fuerte deterioro de sus edificios, este deterioro se debe al abandono de los mismos ya sea por inseguridad de la zona, de la estructura del inmueble, por que el edificio ya no cumple con las necesidades de servicio que requiere el usuario y por accidentes no previstos tales como, los sismos e incendios, por estos motivos cuando se llega a intervenir en las zonas viejas de las ciudades no es para rescatarla en su totalidad, solo es para rescatar un inmueble que tiene cierto valor arquitectónico, cultural, político y/o social. En el caso de nuestro Centro Histórico, el cual necesita que las intervenciones tengan el objetivo de rescatar y respetar el valor histórico de sus edificios, no se trata de rescatar el cien por ciento de todo nuestro Centro Histórico, ni de conservar una imagen urbana y un estilo arquitectónico para la nostalgia, el objetivo es darle al usuario una mejora a su estilo de vida con una arquitectura útil que satisfaga sus necesidades y respetando la imagen urbana histórica de nuestro Centro.

Todo proyecto nuevo en el Centro Histórico de nuestra ciudad tiene la responsabilidad de responder a las características del lugar, claro que la respuesta a estas necesidades, serán utilizando los nuevos adelantos tecnológicos, así de esta manera se logrará un diálogo entre un edificio nuevo y uno viejo los cuales comparten características interpretadas de diferente manera, no se trata de copiar o repetir lo ya existente, se trata de que el nuevo edificio no entre en conflicto con el estilo de arquitectura del Centro Histórico, pero si que logre una integración con la imagen urbana del Centro. Se busca que el nuevo edificio responda a las características de la arquitectura ya establecida para que funcione como patrimonio para el futuro sin que se pierda la continuidad con los edificios del pasado, así de esta manera se reforzará el valor, la identidad y el espíritu de nuestro Centro Histórico. (Ver foto 1)



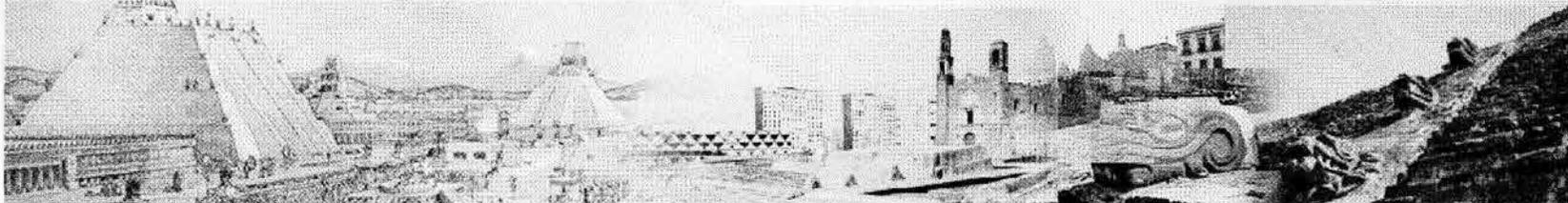
Ciudad de México  
Foto 1

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

# ANTECEDENTES HISTÓRICOS

## ÉPOCA PREHISPANICA

En 1321 la ciudad fue fundada por el entonces naciente imperio MEXICA en medio del lago de México, sobre los islotes naturales y otros artificiales construidos para ello, aprovechando la tecnología hidráulica que con propósitos agrícolas habían desarrollado las antiguas culturas lacustres del altiplano. La ciudad de México – Tenochtitlan fue una isla unida a tierra firme por imponentes calzadas, que por un lado servían de lazos de comunicación con las ciudades ribereñas, y por otro, contenían y regulaban las aguas y de sus afluentes. El trazo de la ciudad estaba orientada a los cuatro puntos cardinales, de acuerdo con la cosmovisión religiosa de las culturas prehispánicas; el centro de la ciudad tenía un enorme recinto ceremonial con numerosos templos y palacios de los gobernantes y de la administración pública y en torno a éste se encontraban cuatro parcialidades o cuadrantes al nor-oeste Cuepopan, al nor-este Atzacolco, al sur-oeste Molyotla y al sur-este Zoquipa. (Ver foto 2)



México Prehispánico  
Foto 2

## LA CIUDAD COLONIAL

Los conquistadores españoles tomaron la ciudad el 13 de agosto de 1521 y se dedicaron a destruir los símbolos y la ciudad de la cultura subyugada (en particular el recinto ceremonial de la ciudad Mexica). Sin embargo tres años después decidieron construir la capital de la Nueva España sobre las ruinas del centro ceremonial y de gobierno de los Mexicas, siguiendo el principio del orden existente de la ciudad prehispánica. El centro de la isla fue ocupado por los españoles, dejando la periferia con sus barrios a los sobrevivientes Mexicas, quienes además de derrotados se enfrentaron a la segregación del desarrollo social, económica y urbana de los conquistadores. La segregación urbana ha sido desde entonces una de las características de la ciudad que perdura hasta el momento actual, eso explica en parte la marcada diferencia entre la monumentalidad de la ciudad española y las modestas construcciones que han caracterizado a los barrios periféricos que circundaron por el norte, oriente y sur a el espacio central de la ciudad, hoy identificado como el perímetro "A" del Centro Histórico. Durante el siglo XVII la imagen urbana de la ciudad se modificó radicalmente, la mayoría de las acequias fueron desecadas y rellenadas con tierra y piedras para facilitar el transporte en caballo o mula, fueron surgiendo construcciones monásticas monumentales en toda la ciudad y construidas las primeras cúpulas y bóvedas de cañón, mientras los indígenas eran desplazados a la periferia.

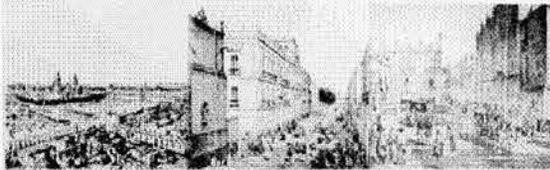
## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Durante el siglo XVIII el máximo esplendor de la ciudad colonial se debía a la bonanza de la producción minera, agropecuaria y comercial, las familias ricas construyeron magníficos palacios y casonas, la vivienda de las clases altas y medias tenían soluciones tipológicas similares, los edificios contaban con uno o más patios cuadrangulares, delimitados por corredores porticados que daban acceso a los distintos espacios de habitación, trabajo y servicios. Las plantas bajas eran utilizadas por comercios, talleres, cocheras, caballerizas y habitaciones de la servidumbre, en tanto que las habitaciones de la familia propietaria ocupaban las plantas altas. (Ver Foto 3)



México Colonial  
Foto 3

## LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XIX



México Independiente  
Foto 4

El siglo fue consagrado a la construcción de una nación independiente y a la modernización del Estado, en ese contexto y como resultado de la expropiación y nacionalización de las propiedades urbanas y rurales de la iglesia, se llevó a cabo una auténtica reforma que transformó radicalmente a la ciudad; los conventos fueron expropiados y subastados, muchos de ellos fueron arrasados para ser fraccionados y sus claustros fueron atravesados por nuevas avenidas y calles. La desamortización de los bienes del clero alcanzó a palacios y casonas, las familias más ricas cambiaron su patrón de vida, dejando temporalmente la ciudad y emigrando a sus residencias campestres, eso explica el auge de villas y poblaciones cercanas como San Ángel, Mixcoac y Tacubaya

por solo mencionar algunos ejemplos, los viejos edificios fueron subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler; las "casas de vecindad" sustituyeron entonces a las casonas señoriales y a los conventos, estableciendo así una nueva tipología habitacional en la ciudad. (Ver foto 4)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XX



Porfiriato  
Foto 5



Palacio de Bellas Artes  
Foto 6



Vialidades  
Foto 7

Durante la primera década del siglo XX y última del Porfiriato, la modernidad se asentó en la ciudad, se construyeron grandes obras públicas, servicios urbanos, líneas de transporte, equipamientos sociales y edificios público. Al mismo tiempo que se realizaban desarrollos inmobiliarios exclusivos para una población con mayores aspiraciones y recursos económicos, dentro de los cuales la vivienda unifamiliar predominaba sobre la multifamiliar. La modernidad, además de las mejoras urbanas, trajo también la industrialización, si bien la ciudad se encontraba en pleno proceso de expansión, el antiguo casco consolidaba su función de centro pues se mantenían aquí las principales actividades económicas administrativas y sobre todo habitacionales.

De 1920 a 1950 el centro de la ciudad de México fue el espacio por excelencia para la construcción de los principales edificios públicos y privados, pero también durante los primeros cincuenta años del presente siglo las áreas centrales de la ciudad, en particular el Centro Histórico, fueron el lugar de residencia de los migrantes provenientes del campo.

En la década de los 50 – 60 se abrieron o ampliaron las principales vialidades que limitan a la colonia centro o primer cuadro, como se le conocía entonces y se construyeron las instalaciones de los principales mercados, en cuanto a las vialidades que se abrieron o se ampliaron fueron las calles de Rayón y Granaditas al norte, Vidal Alcocer, Anillo circunvalación, Izazaga y Arcos de Belén entre otras más, a lo largo de algunas de esas obras viales se fueron realizando diversas inversiones inmobiliarias de capital privado, las instalaciones de los mercados públicos vinculados a esas obras viales fueron; los mercados de la lagunilla, granaditas, la merced, el mercado de sonora, de San Lucas San Juan San camilito y 2 de abril.

La intensa actividad económica que se desarrollaba en el Centro hasta la década de los sesenta, se fue desplazando hacia otras zonas debido al vertiginoso crecimiento de la ciudad, en las áreas más populares del espacio central se fue acentuando el deterioro físico y social y simultáneamente los espacios mejor localizados se transformaron en edificios para oficinas y- comercios, a partir de entonces, el Centro se ha ido despoblando y ha perdido la hegemonía de su centralidad en un contexto de desarrollo metropolitano.

En la década de los 60 – 70 las inversiones públicas se dirigieron a la construcción de las líneas 1 y 2 del sistema de transporte colectivo metro y las inversiones privadas se concentraron en algunas construcciones de edificios de oficinas.

En la década 70 – 80 las inversiones se limitaron exclusivamente a la ampliación de algunas de las vialidades antes mencionadas para integrarlas a la estructura de los ejes viales. (Ver foto 5, 6 y 7).

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

En la década 80 – 90 con motivo del proyecto del templo mayor, se realizaron obras en la zona oriente del zócalo, también cabe hacer mención a las acciones de reconstrucción de vivienda a consecuencia de los sismos de 1985 pero en el caso del perímetro “A” del Centro Histórico las inversiones fueron muy limitadas pues se dio preferencia a la realización de acciones localizadas en el perímetro “B” y sus alrededores. (Ver foto 8)



México siglo XX  
Foto 8

En las últimas tres décadas el Centro Histórico ha sufrido un proceso de deterioro físico y social, el despoblamiento ha ido acompañado del deterioro y la pérdida del patrimonio histórico, la contaminación del medio ambiente, la degradación de los espacios públicos y de la imagen urbana, lo obsoleto de la obsolescencia de su infraestructura y sus servicios públicos, la falta de una política para el desarrollo económico y social del Centro Histórico, ha provocado que las actividades propias de la economía informal se adueñen del espacio público propiciando conflictos de todo tipo entre la población residente, los comerciantes establecidos, la población flotante y los comerciantes en la vía pública, generando una situación disfuncional e inequitativamente para aquellos que viven, invierten trabajan o solo visitan el Centro Histórico.

A excepción del área del Zócalo y del llamado corredor turístico – cultural, las inversiones públicas y privadas han sido escasas o se han localizado a lo largo de las principales vialidades que cruzan o delimitan el centro histórico, los programas de reconstrucción (Renovación Habitacional Popular, Fase II y más recientemente Casa Propia), así como la creación del Fideicomiso del Centro Histórico, aunque importantes en su acción, no han conseguido revertir este fenómeno debido a sus objetos institucionales limitados y a sus intervenciones puntuales.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## NOTA BIBLIOGRÁFICA

- 1.- GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA.  
VERSIÓN PARA DIFUSIÓN Y CONSULTA PÚBLICA.  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC CENTRO DE LA VIVIENDA Y ESTUDIOS URBANOS A.C. MÉXICO 2000
- 2.- GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA.  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL MÉXICO 2000

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ANTECEDENTES DEL ALOJAMIENTO

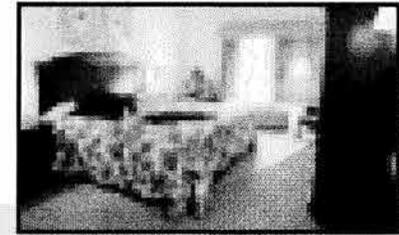
El término desplazamiento esta vinculado al término alojamiento, por este motivo se debe hacer referencia a los pueblos antiguos que por razones de comercio, de conquista o religiosas, se desplazaron a otros lugares, los primeros alojamientos fueron simples cobertizos que los comerciantes instalaban dentro o cerca de la plaza, o en lugares públicos de relevancia.

Para satisfacer las necesidades de alojamiento se fueron creando, Hosterías las cuales se dedicaban a proporcionar a huéspedes y viajeros comida, alojamiento confortable, entretenimiento y otros servicios mediante una tarifa, estas hosterías estaban ubicadas estratégicamente en puntos como carreteras y centros turísticos donde los viajeros descansaban durante algún tiempo y en los cuales en ocasiones se hospedaban a huéspedes distinguidos.

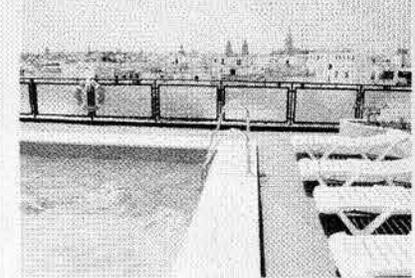
En México la industria hotelera tuvo una muy marcada influencia europea, debido a los conquistadores, en la época de la colonia, durante los viajes, la nobleza solía alojarse en las casas de su familia, amigos o en los múltiples conventos, los mercaderes, muleteros y carreteros se alojaban en los mesones u hosterías de la época, se estima que el primer mesón se abrió en la Nueva España en diciembre de 1525. No obstante se tiene conocimiento que en octubre de ese mismo año existía un mesón en Veracruz, los primeros establecimientos de alojamiento en México se construyeron en la capital de la republica en el siglo XIX, a raíz de la introducción de la infraestructura férrea, estos establecimientos eran de estilo neoclásico atendiendo principalmente al turismo por negocios que en esa época era el más común.

En la actualidad la industria hotelera ha tenido gran auge acentuado por el ingreso de México al tratado de libre comercio del norte, hoy los lugares de alojamiento brindan diversos servicios adicionales al usuario los cuales hacen su estancia más confortable y dependiendo de los servicios que brinden estos inmuebles, son catalogados desde una hasta cinco estrellas siendo estos últimos los de más alta calidad y los que ofrecen los servicios más completos y confortables al usuario.

A nivel mundial México esta considerado como uno de los países con mayores atractivos turísticos, ya que dentro de su territorio se encuentran zonas de alto valor arqueológico, prehispánico, próximas a centros urbanos y en zonas naturales, también cuenta con gran riqueza de arquitectura colonial que atrae visitantes de otras partes del mundo que desean conocer o estudiar los monumentos. Además existen instalaciones para organizar eventos deportivos musicales y culturales que captan la atención de otros países. (Ve Foto 9, 10 y 11)



Habitación  
Foto 9



Alberca  
Foto 10



Restaurante  
Foto 11

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ANTECEDENTES DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA



Residencia Universitaria  
Foto 12

El funcionamiento de casas para estudiantes comenzó hace 100 años con la casa Nacional del Estudiante ubicada en la plaza del mismo nombre en el Centro Histórico, sin embargo en los años cuarenta el servicio de hospedaje a estudiantes foráneos y/o extranjeros se hacía en su mayoría en edificios adaptados, para los años sesenta empezó la construcción en exprofeso de esta topología arquitectónica. En la Ciudad de México, existen aproximadamente 30 casas de huéspedes y residencias para estudiantes de estas casas un noventa por ciento funcionan en edificaciones que en su momento fueron construidas para otros fines, por lo mismo el diseño de los espacios, servicios y funcionamiento de estos no es el adecuado.

Dentro de las residencias construidas para este fin se encuentran: La casa Nacional del Estudiante (1902), La Asociación Universitaria Femenina (1967), La Residencia Universitaria Latinoamericana (1969) y El Hogar Universitario Femenino (1972), que dependen de alguna orden religiosa y albergan por lo tanto estudiantes que comparten su ideología.  
(Ver Foto 12)

Las residencias universitarias son creadas para apoyar los estudios de los jóvenes que vienen del interior de la república y del área conurbana así de esta manera los jóvenes tienen la posibilidad de obtener una formación, académica, intelectual, espiritual, humana y deportiva un ejemplo de esto fue la Residencia Universitaria latinoamericana construida en 1969, ubicada en el área circunvecina de la Ciudad Universitaria en la colonia Copilco, esta residencia fue construida por iniciativa de los padres de las jóvenes que usaron esta residencia. A partir de esta iniciativa se forma la Asociación Hogar y Cultura A. C. la cual con el OPUS DEI, edifican un complejo con líneas modernas con amplias dimensiones, que satisfacen las necesidades de los jóvenes, y que tiene un ambiente cálido y seguro con miras a favorecer una atmósfera apropiada para el estudio y el trabajo académico, además de buscar propiciar la comunicación y relación de estudiantes de diversas carreras. Esta residencia se pensó para atender la demanda de estudiantes universitarias procedentes del interior de la república y del extranjero.

Algunas residencias universitarias actuales no cumplen con el objetivo que se plantearon desde un principio, las necesidades de los usuarios rebasan las capacidades de servicios que ofrecen estas residencias, por lo mismo en ellas suceden en ocasiones accidentes lamentables de ataques físicos (violaciones). Al ser espacios improvisados las áreas comunes destinadas al estudio, recreación y aseo personal, las residencias estudiantiles pueden dejar de ser una opción para el estudiante. (Ver foto 13)



Habitación  
Foto 13

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ANTECEDENTES DEL COMERCIO

El comercio ha estado presente en nuestro Centro Histórico desde la época prehispánica en la cual, la economía estuvo basada en la agricultura, pesca y la caza, la actividad comercial se organizó a través del tianguis y del quehacer de los pochteca quienes en la división jerárquica Mexica se encontraba en un grupo en constante ascenso. En el mercado vendían o intercambiaban productos locales y los que traían de otros lugares, el gobierno participaba en toda organización comercial y prohibía, el comercio con algunos pueblos y monopolios, la evolución del entre los Aztecas permitió la utilización de algunos tratos comerciales, como los contratos de compra-venta, la permuta, la sociedad, la comisión, el depósito, la fianza y el transporte. Después de la conquista española se crearon los primeros comercios en torno a una plaza, los soportales se ubicaron al poniente de la ciudad y dieron origen al "portal de mercaderes", los españoles seguían utilizando las mismas rutas de comercio de los indígenas, haciendo desde luego algunas modificaciones, durante esta época el comercio se dividió en tres clases distintas: los comerciantes de la capital que contaban con tiendas, la de los almacenes que compraban sus productos a las flotas y a los distribuidores que vendían de en provincia y tabernas y casa tienda, las cuales requerían de una licencia, ya que eran las únicas que tenían autorización de vender vino.

El comercio durante la época del porfiriismo presento aspectos diversos, el comercio organizado logró consolidarse y adquirió importancia en la actividad comercial del país, durante esta época el comercio tenía una gama más amplia en cuestión de productos (telas, alimentos, joyas y artículos diversos), además de que algunas tiendas importantes se establecían sobre las avenidas principales de la ciudad.

En la actualidad el comercio es la principal actividad en el Centro Histórico, esta actividad se da de manera formal e informal, siendo esta última la que más problemas ocasiona.

Los productos de venta del comercio informal son casi exclusivamente productos de consumo inmediato dirigidos al mercado masivo donde el precio es el factor determinante para asegurar la venta los costos de comercialización en vía pública son más bajos que en el comercio establecido, por ende no pueden adaptarse fácilmente al comercio establecido en tiendas o plazas comerciales donde los costos son mayores. Hoy en día la actividad comercial se desarrolla en casi toda el área de Programa Parcial, las excepciones son las pocas zonas habitacionales localizadas al sur de éste, 3 manzanas de la zona central que corresponden básicamente a grandes equipamientos, 3 manzanas en torno a la Alameda y una parte de la colonia Santa María la redonda, hay en la zona monumental 2503 inmuebles con algún tipo de comercio, que equivalen al 56.9% de los usos del suelo.



Plaza Santo Domingo

Foto 14

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ANTECEDENTES DEL ESTACIONAMIENTO

Desde que apareció el automóvil, primero como medio de transporte de uso particular, fue necesario disponer de un sitio fuera de la vía pública para guardar dicho vehículo, durante la mayor parte del día o durante la noche, el proceso de cambio en cuanto a dimensionamiento, diseño, funcionamiento y confort, representó la creación de un sinnúmero de modelos para uso particular, de transporte de pasajeros y de carga, los cuales requieren el espacio necesario para maniobrar y estacionarse dentro y fuera de un predio.

En las ciudades o poblaciones, el requerimiento de espacio para que circularan y se estacionaran los vehículos no era problema en un principio e incluso las calles, avenidas, vialidades primarias o caminos existentes se utilizaban como estacionamiento, pero el crecimiento y el aumento de la producción de vehículos para especialidades de trabajo, generaron la necesidad de ampliar las vías de comunicación y crear espacios adecuados fuera de ellas para el estacionamiento de vehículos.



Foto 15

Actualmente se han creado especialidades que tienen a su cargo el estudio para mejorar las vialidades y espacios que sirvan de estacionamiento y la arquitectura que se encarga de dimensionar y hacer estéticos los lotes y edificios que alberguen todo tipo de vehículos.

En la actualidad ya no es posible, ni recomendable, utilizar las vialidades como estacionamientos, por el contrario, por el constante aumento de vehículos se necesita día con día mayor número de carriles para circulación de vehículos y aceras peatonales, esto hace necesaria la construcción de edificios específicos para estacionamientos, su diseño es aparentemente sencillo, pero las características y comportamiento de vehículos a guardar, determinan la forma, tipo de circulaciones, forma estructural, ventilación y terminado de fachada.(Ver Foto 15)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## NOTA BIBLIOGRÁFICA

- 1.- GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA.  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHTEMOC GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL MÉXICO 2000
- 2.- ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 3 DE HOTELERIA
- 3.- ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 4 DE HOTELERIA
- 4.- ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 5 DE HOTELERIA
- 5.- ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 6 DE HOTELERIA
- 6.- ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 7 DE HOTELERIA
- 7.- ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 8 DE HOTELERIA

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El despoblamiento es uno de los principales problemas de nuestro Centro Histórico, y esto se debe a varias causas, tales como el deterioro físico de los edificios históricos, debido a la falta de mantenimiento por parte de sus propietarios e inquilinos, la pérdida progresiva de la vivienda en alquiler, los cambios en los usos del suelo que favorecen los usos más rentables (particularmente comercios y bodegas), en detrimento de los habitacionales, la descentralización de actividades ligadas a servicios financieros y comercio internacional, la inseguridad pública, que aunque no es exclusiva de esta zona, si concentra altos índices delictivos, la mayor accesibilidad económica para adquirir vivienda propia en las periferias metropolitanas, así como los daños causados por los sismos de 1985, la desecación de los mantos acuíferos ha provocado hundimientos diferenciales, que aunado a la presencia de nuevos edificios con mayor número de niveles, provocando fallas estructurales manifestándose en forma de grietas en los edificios, el uso de los edificios como oficinas y el incremento del comercio informal han provocado una mayor densidad de población durante el día y menor durante la noche, excluyendo a una buena parte de la población fija y dando como resultado un incremento a la inseguridad, todo esto ha contribuido a alentar el abandono paulatino de la población.

La estrategia del Programa Parcial es revertir la actual tendencia de despoblamiento. (Ver Tabla 1)

TENDENCIA DE DESPOBLAMIENTO		
AÑO	POBLACIÓN	DENSIDAD (HAB/HA)
1995	75,730	170
2000	71,615	160
2005	68,049	153
2010	64,904	146

Tabla 1

Para dar solución a este gran problema el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico ha permitido un uso de suelo mixto, el cual ha dado la oportunidad de proponer este proyecto un Hostal con Residencia de Estudiante y Servicios de Comercio y Estacionamiento. La falta de seguridad para la industria del turismo es un grave problema ya que está echando abajo las campañas de publicidad para el turista que viene a visitar el Centro histórico y el cual es un ingreso importante para el gobierno de la Ciudad de México, además de que el costo de alojamiento en lugares de tres a cinco estrellas es muy elevado, ocasiona que el turista, se vaya a otros lugares de su interés o su estadía en la ciudad sea muy breve.

Esta inseguridad de la ciudad también es debido al crecimiento sin orden y desmesurado del comercio informal el cual necesita de espacios que le permitan realizar esta actividad sin elevar sus expectativas económicas de pago por uso de suelo o espacio, el otorgar un espacio para el comercio informal, ayudará a despejar las calles lo cual propiciará una mejor circulación vehicular, la cual también es un problema en el centro ya que el crecimiento de vehículos particulares crece año con año y provoca un caos vial terrible en el Centro Histórico, por lo cual no basta con limpiar las calles del comercio informal, también se requiere diseñar espacios de guardado para vehículos particulares para hacer del centro un lugar que se pueda recorrer caminando y así disfrutar de la arquitectura que en este lugar existe.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

La demanda de estudio crece día con día los estudiantes de las casas de estudios universitarios ya no son exclusivos del Distrito federal, cada periodo académico los estudiantes de provincia llegan a la ciudad con la ilusión de iniciar una vida académica, la cual muchas veces se ve interrumpida por la falta de lugares de alojamiento propicios para ellos, ya que las actuales casas que albergan estudiantes son espacios improvisados que carecen de servicios, instalaciones, y de una atmósfera física y social que le permitan al estudiante realizar sus actividades, además de no contar con una ubicación que le permita al estudiante trasladarse de forma rápida y fácil a su institución académica.

Rescatar el Centro Histórico implica resolver el problema de las condiciones de vida de la población residente, la cual es a la que debemos dar prioridad al momento de dar respuesta a la problemática de Centro Histórico, ya que ellos nos dan la posibilidad de rescatarlo, en segundo termino a los usuarios que usan el centro para desarrollar sus actividades cotidianas a las cuales hay que brindarles servicios, equipamiento y espacios de acorde a sus necesidades, en tercer termino a los habitantes de la ciudad que usan al Centro Histórico de maneja esporádica y por último al sector turístico cuya participación en la ciudad ayuda a fomentar la identidad e imagen de nuestra ciudad al extranjero.

Las condiciones de específicas del Centro Histórico hace difícil la intervención de la iniciativa privada y gubernamental para su rescate ya que cada problema requiere de una respuesta en particular, por lo que una solución que haya tenido éxito no se puede aplicar a todos los proyectos.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA

El proyecto que se propone es un:

HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

El proyecto propuesto se encuentra dentro de un plan de desarrollo urbano que marca fuertemente los objetivos de este para con la ciudad, por lo tanto el proyecto propuesto deberá satisfacer con estos objetivos, los cuales son:

La recuperación del Centro Histórico la cual deberá por principio consolidar la diversidad de usos y la heterogeneidad de su población residente y visitante y reforzar su función política cívica, cultural, simbólica y patrimonial.

Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven a fortalecerlo.

Consolidar la función habitacional del Centro Histórico, apoyando la generación de una oferta diversificada acorde con las necesidades y capacidades de la población demandante.

Revertir el proceso de privatización del espacio público: tanto del comercio masivamente instalado, de manera casi permanente en la vía pública y congestión vial; como el uso excesivo del automóvil particular, que inhibe notoriamente el disfrute peatonal de las calles, diseñando espacios nuevos y adecuando los ya existentes a las necesidades de la población residente y potencial; garantizando la seguridad pública y fomentar la generación de empleos para su población residente.

Reglamentar los usos de suelo, reubicando adecuadamente las funciones incompatibles (bodegas); promover e impulsar actividades vinculadas con las necesidades de la población residente, en las instituciones educativas y culturales existentes.

Impulsar y diversificar la oferta turística en sus diferentes modalidades, priorizando aquellas que aporten beneficios directos a la población residente.

Para poder lograr estos objetivos el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico ha permitido varios usos de suelo, Habitacional, Habitacional con Comercio, de Uso comercial, de Servicios turísticos, Culturales, Oficinas entre otros, el que un proyecto tenga la facilidad de albergar varios usos de suelo, le permite dar una respuesta más amplia a las necesidades de la ciudad y del usuario, además de contar con el interés de la iniciativa privada y gubernamental de rescatar el Centro Histórico aprovechando la infraestructura existente para darle una estancia grata y placentera a los usuarios.

El turismo es una de las actividades más importantes del país y de la Ciudad de México, al ser esta una de las ciudades más visitadas por los turistas nacionales y extranjeros industria hotelera ha crecido considerablemente, estos turistas los cuales son estudiantes, hombres de negocios, y familias enteras, los cuales necesitan de un lugar para hospedarse, que les proporcione comodidad, seguridad y de preferencia a un bajo costo.

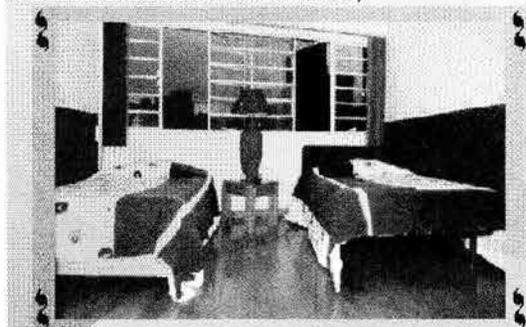
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

En la Ciudad de México podemos encontrar una gran gama de lugares para alojarse los cuales van desde Hoteles de paso hasta hoteles de cinco estrellas, pero estos últimos no están al alcance de todos ya que suelen ser de precios muy altos y los demás lugares de alojamiento en ocasiones no proporcionan la seguridad deseada y el precio por noche es elevado además de no ofrecen servicios que hagan más cómoda la estancia del usuario, ante esta situación hay que darles a los turistas más opciones para su alojamiento.

En la Ciudad de México podemos encontrar una gran gama de lugares para alojarse los cuales van desde Hoteles de paso hasta hoteles de cinco estrellas, pero estos últimos no están al alcance de todos ya que suelen ser de precios muy altos y los demás lugares de alojamiento en ocasiones no proporcionan la seguridad deseada y el precio por noche es elevado, ante esta situación hay que darles a los turistas más opciones para su alojamiento.

El Hostal es una de estas posibles opciones ya que le ofrece a los turistas un alojamiento confortable, seguridad, una convivencia entre los mismos huéspedes, si ellos así lo desean, desayuno y servicios comunes, tales como lavandera, sala de juegos, sala de t.v. servicios de internet, salidas programadas a centros turísticos cercanos a la ciudad y recorridos a la ciudad por guías turísticos, y una cocina donde los usuarios pueden preparar sus propios alimentos. Así de esta manera los hostales ayudan a que los turistas conozcan la ciudad y los ayuda ahorrar más dinero, ya que sus tarifas son muy económicas.

El exceso de turistas en nuestra ciudad ha ocasionado que los hostales existentes en la ciudad ya no puedan dar servicio a tal demanda de alojamiento principalmente en épocas vacacionales y por lo mismo los turistas se alojan en otros lugares, lo cual ocasiona que se queden menos tiempo en la ciudad, que gasten más dinero y que no puedan visitar todas las atracciones de la Ciudad de México. (Ver foto 16, 17 y 18 instalaciones de un Hostal)



Habitación Doble  
Ver Foto 16



Cocina Comunitaria  
Ver Foto 17



Sala de TV.  
Ver Foto 18

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

A continuación incluyo cuadros estadísticos que ayudaran a sustentar lo antes mencionado. (Ver tabla 2, 3, 4, 5 y 6)

CUARTOS, OCUPACION PROMEDIO Y LLEGADA DE TURISTAS SEGUN CENTROS TURÍSTICOS SELECCIONADOS, 2002

LLEGADAS DE TURISTAS					
Centro Turístico	Cuartos	Ocupación promedio (por ciento)	Nacionales	Extranjeros	Total
Distrito Federal	46,302	62	7,024.73	2,098.60	9,123.33

Tabla 2

CUARTOS, OCUPACIÓN PROMEDIO Y LLEGADA DE TURISTAS SEGUN ENTIDAD FEDERATIVA, 2002

LLEGADA DE TURISTAS					
Entidad Federativa	Cuartos	Ocupación promedio (Por ciento)	Nacionales	Extranjeros	Total
Distrito Federal	42,519	60.69	6,473.78	1,853.10	8,326.88

(Tabla 3)

HOSPEDAJE POR NOCHE		
Concepto	Pesos	Dólares
Hotel ***	600.00	75.00
Hotel ****	800.00	100.00
Hotel *****	1 200.00	150.00

(Tabla 4)

ALIMENTACIÓN EN LA CIUDAD		
Comida	Pesos	Dólares
Desayuno	55.00	5.00
Comida	204.00	20.00
Cena	153.00	15.00

(Tabla 5)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

A continuación se muestra un cuadro de estadísticas que demuestra que un hostel es una buena opción como alojamiento para los turistas.

HOSTAL		
Hostal	Pesos	Dólares
Hostal (habitación sencilla)	350.00	34.00
Hostal (habitación para 4 personas)	150.00	15.00
Hostal (habitación para 6 personas)	120.00	12.00
ALIMENTACIÓN EN CAFETERÍA DEL HOSTAL		
Comida	Pesos	Dólares
Desayuno	25	2.50
Comida	40	4.00
Cena	30	3.00

(Tabla 6)

En México se está creando una nueva red de alojamientos de Hostelling Internacional, en los cuales se puede disfrutar de una atmósfera propicia y amigable para convivir con otros viajeros, en la mayoría de estos existen instalaciones de uso común, tales como los baños, la cocina de autoservicio, la sala de Tv. o la sala de Internet, generalmente hay dormitorios comunes de hasta 6 personas, el hostel te proporciona la ropa de cama, servicio de lavandería y de secado de ropa, la recepción del hostel está abierta las 24 horas del día ya sea para registrarse personalmente o vía telefónica y tomar una habitación o para regresar por la noche, con un previo aviso, el horario normalmente es de 7 : 00 a. m. 22 : 30 p. m.

El integrar el proyecto a esta línea internacional de hostales sería una muy buena opción ya que nos daría la garantía de un lleno en las habitaciones durante casi todo el año, claro sin olvidar la promoción para los turistas nacionales e internacionales. Ver foto de instalaciones de un Hostel

En la Ciudad de México se localizan un gran número de Universidades privadas y públicas, siendo estas últimas las de más demanda por los estudiantes de la Ciudad de México, del interior de la República y de la zona conurbana, la UNAM, el POLITECNICO y la UAM, son las universidades con más demanda por los estudiantes.

El transporte y vivienda no representan un problema para los estudiantes que viven en la ciudad, ya que no necesitan una habitación para vivir y poder asistir a la universidad o escuela media superior, a menos que por independencia personal así lo deseen, con respecto al transporte los estudiantes se encuentran a 20 ó 30 minutos de cualquier lugar utilizando el transporte público (metro ó microbús).

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

En el caso de los estudiantes que vienen de la zona conurbana ellos realizan trayectos de más de una hora y en ocasiones a consecuencia del tráfico de la ciudad el trayecto consta de hasta 2 horas, son trayectos muy largos en tiempo y distancia, lo cual repercute en su rendimiento académico de forma negativa, este es un tiempo que podrían utilizar para descansar o estudiar, para este tipo de estudiantes, una casa en donde se puedan quedar a vivir durante la semana y que a demás este cerca de la institución a la cual asisten sería una buena opción para ellos, de esta manera se podrían solucionar dos problemas ya que no hay que olvidar a los estudiantes que vienen de provincia y que buscan un lugar cómodo, económico y seguro para vivir mientras estudian aquí en la ciudad y también se le ayudaría a las instituciones a resolver el problema de vivienda para sus estudiantes los cuales día a día son más los que vienen de provincia y que no cuentan con un lugar en donde quedarse a vivir mientras terminan sus estudios.

La Universidad plantea a los jóvenes y a sus familias dificultades adicionales y la más problemática, en el caso de los jóvenes del interior de la república es el alojamiento. La solución más común es alquilar un departamento. En los EEUU una gran parte de los estudiantes se aloja en el campus universitario, pero en la ciudad de México las casas de estudio no cuentan con alojamiento para sus estudiantes. Llegar a la Ciudad de México no es tarea fácil, y mucho menos para quienes no conocen la ciudad y se encuentran solos, lejos de su familia y con planes de comenzar una carrera universitaria, algunos eligen vivir en pensiones, otros en departamentos, muchas veces compartidos para disminuir gastos y estar acompañados. Hacerse cargo de un departamento implica nuevas responsabilidades, un cambio que suele ser duro, y que puede desembocar en un retorno a casa antes de tiempo. La "Residencia Estudiantil" representa la mejor opción de vivienda por economía y comodidad para los estudiantes que necesitan vivir en la Ciudad de México, una ubicación céntrica hace posible dirigirse desde la residencia hacia cualquier parte de la ciudad y zonas conurbanas en pocos minutos de viaje, valiéndose del metro y las más de 20 líneas de transporte colectivo de la ciudad.

Las residencias estudiantiles tienen por objetivo:

Albergar a estudiantes de recursos insuficientes para iniciar o proseguir los estudios universitarios los cuales residan fuera de los límites de ubicación de la institución académica a la cual asisten.

Brindar alojamiento transitorio a docentes, investigadores o cualquier persona que, por razones de interés institucional, que requieran dicho servicio. El espacio habitacional que se brinda en uso debe asegurar el desarrollo de actividades de estudio, permitiendo también aquellas esenciales para la permanencia de las personas en la vivienda, tales como el descanso, alimentación y esparcimiento, entre otras.

Una reciente encuesta realizada por el observatorio de la vida estudiantil ha puesto en evidencia el hecho de que los estudiantes vivan en residencia universitaria o en alquiler tienen mayores posibilidades de éxito que los que viven en casa de sus padres: su independencia les permite hacerse cargo mejor de ellos mismos, adaptar su vida según su ritmo de trabajo; se crea una emulación a nivel del grupo.

Las nuevas residencias estudiantiles ofrecen alojamientos más amplios, de tipo estudio con servicios colectivos los cuales están a disposición de los estudiantes: lavandería, cafetería, máquinas de platos preparados, fotocopadoras, salas de juego, cuartos de estudio, cocina, sala de lectura y descanso y acceso a internet. (Ver instalaciones foto 19, 20, 21 y 22)

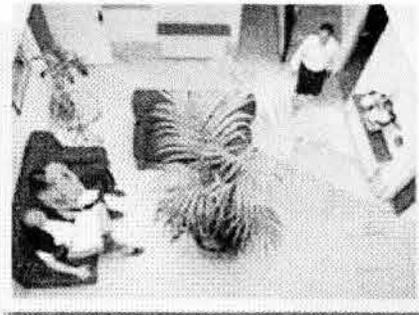
## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



Sala de Computo  
Foto 19



Área de Estudio  
Foto 20



Sala de Descanso  
Foto 21



Habitación  
Foto 22

El comercio ha estado siempre presente en el Centro Histórico, pero en las últimas tres décadas el comercio ha crecido en demasía, principalmente el comercio no establecido ó comercio informal, el que el comercio informal haya crecido no es tanto el problema, si no que al crecer ha ocasionado una inseguridad en el centro y una desconfianza a los habitantes permanentes, los cuales han cambiado de residencia por seguridad para sus familias y esta es una de las razones que ha acelerado el despoblamiento y deterioro de los edificios en el Centro Histórico.

La necesidad de los comerciantes de salir adelante económicamente y la falta de dinero para pagar un establecimiento formal los ha llevado a la necesidad de establecerse sobre las calles del Centro Histórico provocando así día a día un gran conflicto de circulación peatonal y vehicular y si recordamos que las calles de nuestro centro no están diseñadas para una circulación de vehículos, es de imaginarse los problemas viales que este tipo de comercio ocasiona al centro de la ciudad.

En el proyecto se propone un Pasaje Comercial, como remembranza de los pasajes comerciales del pasado del Centro Histórico, desde luego dando una solución de acuerdo a las necesidades actuales del comercio y del comerciante y con cuotas accesibles para estos usuarios, de esta manera aseguramos el éxito de esta zona comercial y así se uniría al éxito de las cuatro plazas del centro (meave, tacuba, mesones y soledad).

Una aportación del proyecto es que la cafetería del hostel no solo de servicio a sus usuarios, si no que también de servicio al público en general, de esta manera se aprovecharía este espacio como una atracción más para el edificio y la zona, ya que al haber edificios de oficina cercanos al proyecto, estos empleados, al igual que los comerciantes y usuarios flotantes del Centro Histórico podrán asistir a esta cafetería y estos ingresos extras ayudaran al hostel a recuperar más rápido su inversión. (Ver Foto 23, 24 y 25)

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



Foto 23

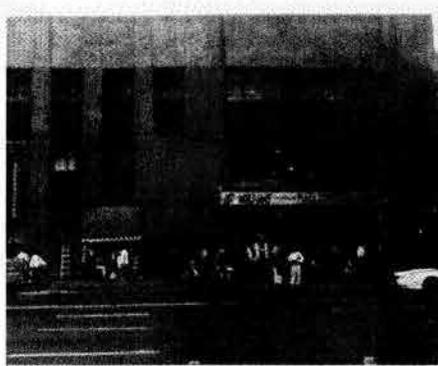


Foto 24



Foto 25

El exceso de autos en el Centro Histórico de la ciudad es una realidad y esto se debe a varias razones un ejemplo de ellas son las siguientes: el visitante utiliza su automóvil para ir a trabajar, ir a conocer el centro, ir de compras, visitar instituciones de gobierno o simplemente el centro se encuentra en la ruta de circulación del automovilista, para todo el usuario que en el centro se encuentra su área de trabajo y que para llegar a él utilizan un automóvil, es un problema el encontrar un lugar de estacionamiento seguro para su automóvil, ya que en el centro el estacionamiento en vía pública está prohibido en la totalidad ya que las calles son demasiado angostas para permitir una circulación vehicular constante, con autos estacionados a los costados de las vialidades del centro, cabe mencionar que existen tramos en donde esta permitido el estacionamiento momentáneo para carga y descarga.

Los estacionamientos existentes en el Centro Histórico en su mayoría son superficiales, esto quiere decir que no cumplen con las medidas de seguridad mínimas para dar el servicio y con frecuencia los vehículos guardados o estacionados ahí salen con daños (rayones en la pintura, robo de auto estereos, tapones entre otras cosas). Por otro lado los estacionamientos bien establecidos no tienen la capacidad de satisfacer la demanda de la zona y por lo regular el costo de la hora de estos estacionamiento son elevados, aunque cabe mencionar que la seguridad por lo regular es buena, ante la falta de estacionamientos seguros y el exceso de vehículos en la ciudad y particularmente en el centro, a los usuarios no les queda más remedio que dejar sus vehículos en los estacionamientos improvisados, aceptando los riesgos de inseguridad que ello conlleva.

Con la inclusión de un estacionamiento en este proyecto ayudaríamos a que los automóviles se queden en la periferia del Centro Histórico y así convertir las vialidades del centro en peatonales, el cual es un objetivo trazado por el programa de desarrollo urbano el Centro Histórico, objetivo con el que este proyecto concuerda. (Ver tabla 7)

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS Y SUS CAPACIDADES EN EL ÁREA DE ESTUDIO

	UBICACIÓN	NO. DE CAJONES	CARACTERÍSTICAS
1	Isabel la Católica no. 94	35	Interior del inmueble
2	San Jerónimo no. 22 entre Bolívar e Isabel la Católica	70	Superficial
3	Av. San Jerónimo no. 102	110	Dos niveles
4	Av. San Jerónimo esquina con Bolívar	45	Superficial
5	Av. San Jerónimo a un costado del no. 23	48	Superficial
6	Parque de las Vizcaínas	40	Desnivel
7	Mesones a un costado del no. 75	35	Superficial
8	Mesones no. 33	30	Dentro de la construcción
9	Mesones a un costado del no. 153	50	Superficial
10	República del Salvador no. 210	60	Superficial techado
11	Fray Servando no. 360	25	Superficial
12	Bolívar no. 114	20	Superficial
13	Isabel la Católica no. 22	50	Superficial
14	Izazaga a un costado del no. 50	150	Dentro de una construcción
15	Izazaga no. 38	50	Estacionamiento público
16	Uruguay esquina Isabel la Católica	Uso / particular	
17	Bolívar esquina Uruguay	60	Superficial
18	San Jerónimo # 22 entre Bolívar e Isabel la Católica	70	Superficial
19	Av. San Jerónimo 102	110	Dos niveles
20	Mesones a un costado del #23	35	Superficial
21	Mesones # 33	30	Dentro de la construcción
22	Mesones a un costado del # 153	50	superficial
23	Isabel la Católica # 22	50	Superficial
24	Izazaga a un costado del # 50	150	Dentro de la construcción
25	Izazaga # 114	38	superficial

Tabla 7



Foto 26

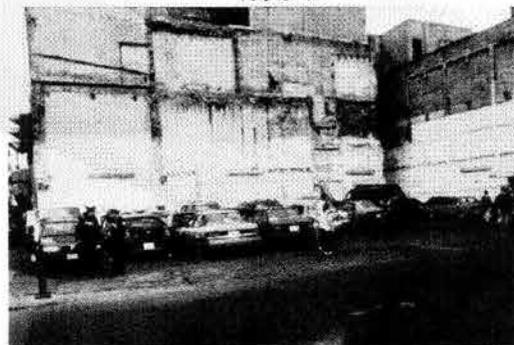


Foto 27

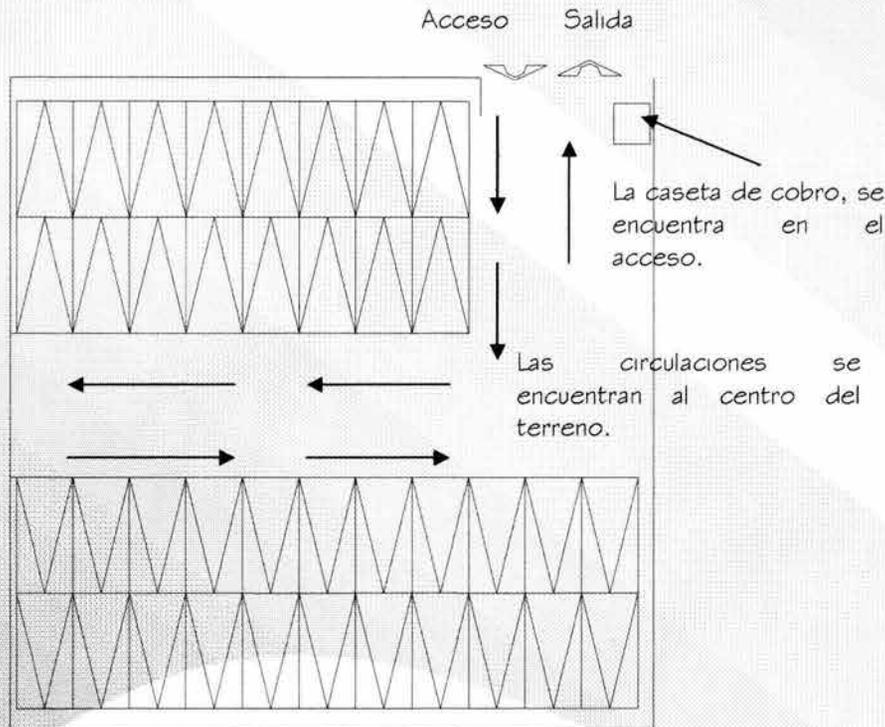


Foto 28

**HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ESTACIONAMIENTOS TIPO DE LA ZONA

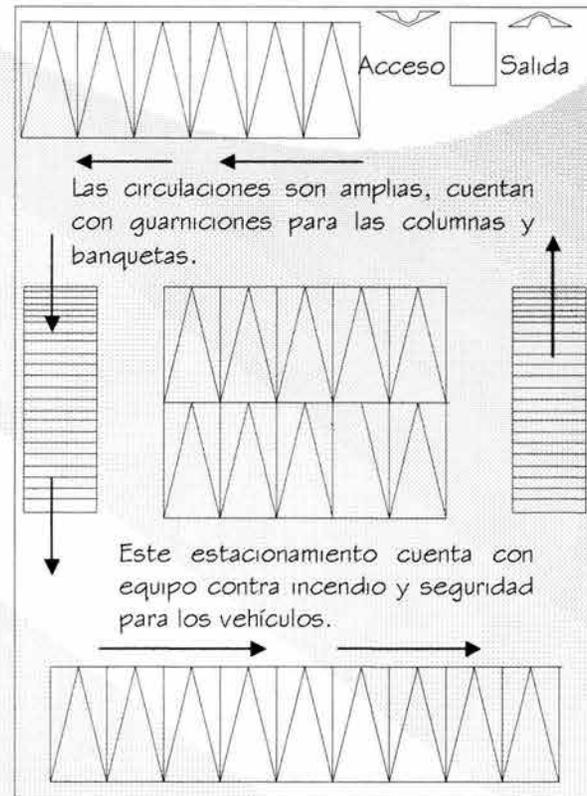
Los estacionamientos superficiales tienen servicio de valet parking ya que acomodan los vehículos en hileras de dos y en ocasiones hasta en hileras de tres.



Los estacionamientos superficiales suelen estar en lotes vacíos y suelen ser de un solo nivel, ellos no cuentan con guarniciones, equipo contra incendio y el espacio para las circulaciones es menor al mínimo permitido.

La mayoría de los estacionamientos de la zona son de este tipo.

Estacionamiento de dos niveles con cajones de estacionamientos a los costados y al centro con circulaciones entre ellos y rampas a los costados



Este tipo de estacionamientos son muy raros en la zona, pero el acomodo de los vehículos es el ideal para el tipo de edificio en el cual se ubica y es una muy buena opción de acomodo para el estacionamiento que se propone en el proyecto.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## NOTA BIBLIOGRÁFICA

- 1.- GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA.  
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL MÉXICO 2000
- 2.- SECTUR. COMPENDIO ESTADÍSTICO DEL TURISMO EN MÉXICO, 2002
- 3.- INEGI. DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA. DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIALES
- 3.- INEGI. DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA. MÉXICO, 2001.
- 4.- ALOJAMINETO UNIVERSITARIO
- 5.- UN HOGAR PARA LOS QUE ESTUDIAN LEJOS DE CASA

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## OBJETIVOS DEL PROYECTO

Ante los objetivos y necesidades de la ciudad, de los usuarios en particular y en general del edificio y del propio edificio como obra arquitectónica

El proyecto tiene como objetivo:

- Apoyar las propuestas de ordenamiento urbano que plantea el Programa Parcial De Desarrollo Urbano del Centro Histórico.
- La recuperación del Centro Histórico la cual deberá por principio consolidar la diversidad de usos y la heterogeneidad de su población residente y visitante y reforzar su función política cívica, cultural, simbólica y patrimonial.
- Insertar un edificio moderno en una zona con una arquitectura e imagen urbana de fuertes características formales, sociales e históricas, sin que éste entre en conflicto con la arquitectura existente.
- Promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, así como las inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven a fortalecerlo.
- Integrar las actividades económicas del edificio con las actividades de alojamiento y habitacional del mismo sin que éstas entren en conflicto.
- Satisfacer las necesidades del usuario permanente y del usuario temporal del edificio y del usuario temporal de la ciudad.
- Lograr que el nuevo edificio se convierta en un elemento arquitectónico importante para sus usuarios y para la ciudad.
- Ayudar a revertir el despoblamiento del Centro Histórico
- Apoyar el fortalecimiento de la función habitacional
- Apoyar el reordenamiento del espacio público y su uso
- Apoyar la creación de estacionamientos en los nuevos proyectos para que los vehículos se queden en la periferia del Centro Histórico y así de esta manera en las calles del Centro histórico se pueda volver a caminar sin ningún peligro.
- Colaborar para resolver el problema del comercio informal (ambulante) diseñando un espacio para la actividad del comercio formal.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ANÁLISIS DEL USUARIO

Es de todos sabido que gran parte del éxito o fracaso de un edificio se debe al estudio del usuario y de las actividades a realizar por el usuario en el edificio, por lo mismo la solución no se debe tratar nada más desde el punto de vista arquitectónico si no también desde el punto de vista social, psicológico y tradicional, lo cual ayudará a entender al usuario como un individuo con características propias y únicas dentro de una estructura social definida.

El proyecto plantea la difícil tarea de satisfacer las necesidades de varios tipos de usuario, que harán uso del edificio, los tipos de usuarios son los siguientes:

El primer usuario temporal del edificio son hombres y mujeres de entre 18 y 50 años de edad, que viajan en grupo, en pareja o de forma individual, cuya nacionalidad puede variar a la nacional en un alto porcentaje, la actividad de este usuario es la de alojarse en el hostel por una corta temporada de hasta un quince días y compartirá los servicios comunes del hostel con los demás usuarios del proyecto y al cual se le deberá satisfacer todas sus necesidades, proporcionándole en ellas seguridad, comodidad, economía y medios de transporte para poder visitar las atracciones de la Ciudad de México.

El segundo usuario temporal del edificio son hombres y mujeres de entre 15 y 75 años de edad los cuales visitarán y permanecerán en el edificio durante un corto tiempo el cual puede ser desde los treinta minutos y hasta un máximo de ocho horas, las actividades de este usuario son principalmente las de consumo y venta de diversos artículos de consumo inmediato, otra actividad de este usuario es la de ir a dejar y recoger el automóvil que los usuarios dejan en este edificio, actividad que no deberá tardar más de 15 minutos, así que el deber de este proyecto será la de diseñar espacios óptimos para realizar estas actividades, la de compra - venta y servicio de estacionamiento.

El tercer usuario temporal del edificio son los empleados los cuales serán hombres y mujeres de entre 18 y 45 años, cuya tarea es la de mantener las instalaciones limpias y en buen estado para los usuarios del edificio, a este usuario se le deberá proporcionar instalaciones adecuadas para su aseo personal.



Usuario Permanente  
Foto 29



Usuario Temporal  
Foto 30

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

El usuario permanente de este proyecto son hombres y mujeres jóvenes de entre 18 y 26 años que se quedarán en el edificio por periodos de seis meses, un año y hasta cinco años, este último periodo es el tiempo que dura una licenciatura, las actividades de este usuario, son las de alojamiento por temporadas largas, estudio, recreación, descanso y desde luego el de convivir en armonía con los otros usuarios del hostel, a diferencia de los otros usuarios el que este tipo de usuario se aloje por más tiempo hace que se deba poner una atención constante en satisfacer sus necesidades ya que de esto depende que el usuario continúe alojándose en el edificio. ( ver foto 29, 30 y 31)

La diversidad de tipos de usuarios establece condiciones especiales para el proyecto, viéndose en la necesidad de responder satisfactoriamente a todas estas necesidades y requerimientos específicos los cuales mantienen una relación cercana de uso por las actividades de los usuarios y no deben perder la intimidad que algunos espacios requieren ya que no todos son de uso común para los usuarios y así de esta manera cada usuario podrá desempeñar el papel que le corresponde socialmente en el proyecto.

Por lo mismo las soluciones de diseño del proyecto deberán ser flexibles de tal forma que permita que cada usuario pueda realizar sus propias actividades de forma fácil y sencilla tal y como si estuvieran en casa, sin perder el ambiente de armonía y convivencia con los demás usuarios.

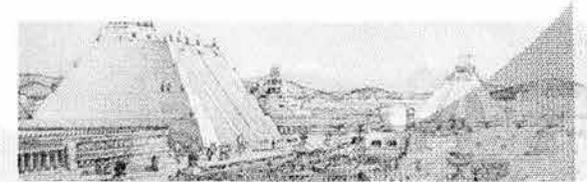


Foto 31

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ANÁLISIS DEL SITIO

En la ciudad de Tenochtitlan en el siglo XVI, se dio el encuentro de dos altas civilizaciones, de las mayores de su época, profundamente distintas, de dos imperios incomparables en sus respectivos ámbitos, que, asombrosamente, no habían tenido contacto previo. En la Ciudad perduran los monumentales vestigios de la cultura que floreció antes de la llegada de los españoles y de la que surgió de la fusión de las dos civilizaciones. Baste mencionar algunos sitios famosos en todo el mundo: el Templo Mayor, el Museo de Antropología, la Catedral Metropolitana, cabe mencionar el pasado prehispánico el cual nos ofrece una de sus más imponentes manifestaciones a unos cuantos kilómetros, en la ciudad sagrada de Teotihuacan. Y no olvidemos que el centro Histórico de la ciudad de México el 11 de abril de 1980 la UNESCO lo declaró patrimonio de la humanidad. (Ver Foto 32)



Ciudad de Tenochtitlan  
Foto 32

## DEFINICION DEL ÁREA DE ESTUDIO

La delegación Cuauhtemoc se localiza en el centro del área urbana del Distrito Federal, contiene al Centro Histórico perímetro "A", parte del perímetro "B", y el paseo de la reforma, colinda al norte con las delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero al este con Venustiano Carranza, al sur con Benito Juárez e Iztacalco y al oeste con Miguel Hidalgo.

La delegación tiene una superficie de 3244 hectáreas, lo que significa el 2.2% del total del área del D.F. comprende 2627 manzanas en 34 colonias y se asienta dentro del área antiguamente ocupada por el lago de Texcoco, por lo que predominan los suelos arcillosos, la totalidad del territorio se encuentra en la zona III según el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, el área de estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano corresponde al Perímetro A del Centro Histórico ampliado. Las razones para definir ese nuevo territorio de planeación tienen que ver fundamentalmente con la necesidad de hacer corresponder el área monumental declarada Patrimonio de la Humanidad con los bordes urbanos existentes marcados por las principales avenidas y por los territorios que la administración de gobierno local identifica en su nomenclatura de colonias.

Los límites del área de estudio son:

Al Norte: Desde el Eje 1 Poniente, la calle de Violeta hasta el cruce con Prolongación del Paseo de la Reforma, continuando por el Paseo de la Reforma hasta el Eje 1 Norte (Rayón-Granaditas) y hasta el cruce con el Eje 1 Oriente (Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación). Al Este: El Eje 1 Oriente (Vidal Alcocer-Anillo de Circunvalación) hasta el cruce con Fray Servando Teresade Mier. Al Sur: La Avenida Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con el Eje 1 Central (Niño Perdido-San Juan de Letran). Por separado, la Avenida Juárez desde el cruce con el Eje Central hasta el paseo de la Reforma. Al Oeste: El Eje Central (San Juan de Letran) desde el cruce con Fray Servando Teresa de Mier hasta el cruce con Madero-Avenida Juárez. Por separado el Eje 1 Poniente (Guerrero - Rosales) desde el cruce con Avenida Juárez hasta el cruce con la calle de Violeta. (Ver Plano 1)

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

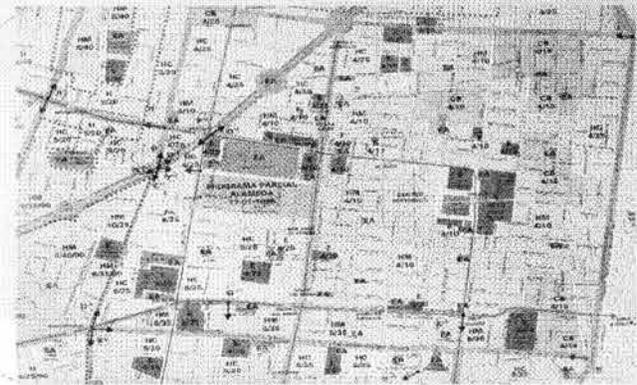
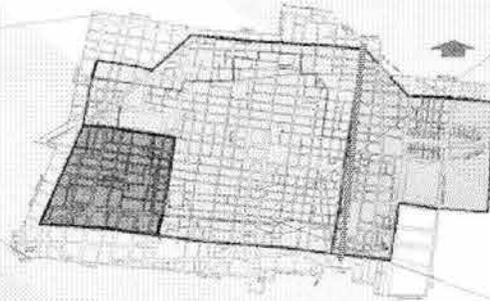
# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Plano I

Distrito Federal

Perímetro "A"  
Del. Cuauhtemoc

Zona de Estudio



Limite del perímetro "A" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del centro Histórico  
Limite del perímetro "B" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico  
Limite Delegacional  
Área del proyecto



**HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## USO DE SUELO

Entre los usos del suelo más representativos en el área de estudio del Centro Histórico están la vivienda, el comercio especializado, oficinas y bodegas, sin embargo predomina el uso habitacional mixto, los servicios existentes son muy diversos tales como: escuelas, museos, estacionamientos, baños públicos, teatros, discotecas, los cuales son suficiente con estos servicios para la zona sin embargo los espacios de recreación para la práctica de algún deporte y las áreas verdes no son suficientes, es importante señalar que las actividades productivas tienen importancia significativa, particularmente en lo que se refiere a confección de ropa y transformación de metales preciosos y joyería fina. (Ver Tabla 8)

USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN EL CENTRO HISTÓRICO

Total de predios C. Histórico	(*) 4,529	100.00%
Predios con uso habitacional	1,691	37.30%
Predios con uso comercial	2,427	53.60 %
Predios con uso bodegas	1,051	23.20 %
Predios con bodegas ocupando plantas altas	893	19.70 %

(Tabla 8)

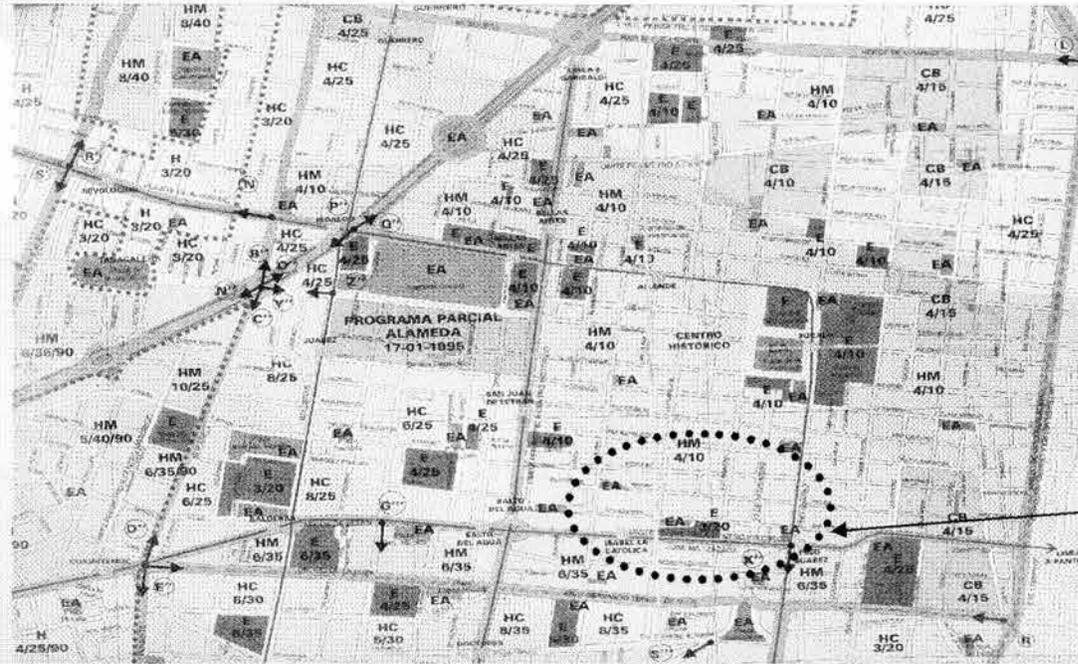
La calle de San Jerónimo se encuentra en el sector de Vizcaínas en la cual el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, propone "el Corredor San Jerónimo" el cual considera tres espacios urbanos con usos de suelo y funciones diferentes los cuales estarán vinculados por un eje a todo lo largo de la calle San Jerónimo, de esta forma se intentara revitalizar esta área, a pesar de que esta calle se encuentra alejada del centro y de los mayores atractivos de la ciudad en este corredor se pretende plantear museos, plazas, cafeterías y otros servicios que permitan consolidar y reapropiar la zona en su conjunto para beneficio del usuario residente y del turismo.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico ha establecido un uso de suelo mixto lo cual permite que se proponga un edificio con un uso de suelo variado, habitacional con comercio, destinando la planta baja para comercio y los siguientes niveles destinados al alojamiento, aprovechando que el proyecto esta sobre el corredor turístico San Jerónimo el comercio será un uso de suelo ideal, cabe mencionar que el uso de suelo en la zona ya es mixto lo cual hace más atractivo al proyecto propuesto ya que los diferentes usuarios de la zona podrán hacer uso de las áreas comerciales del proyecto.

(Ver plano 2y.3)

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

PLANO DE USO DE SUELO



ÁREA DE ESTUDIO

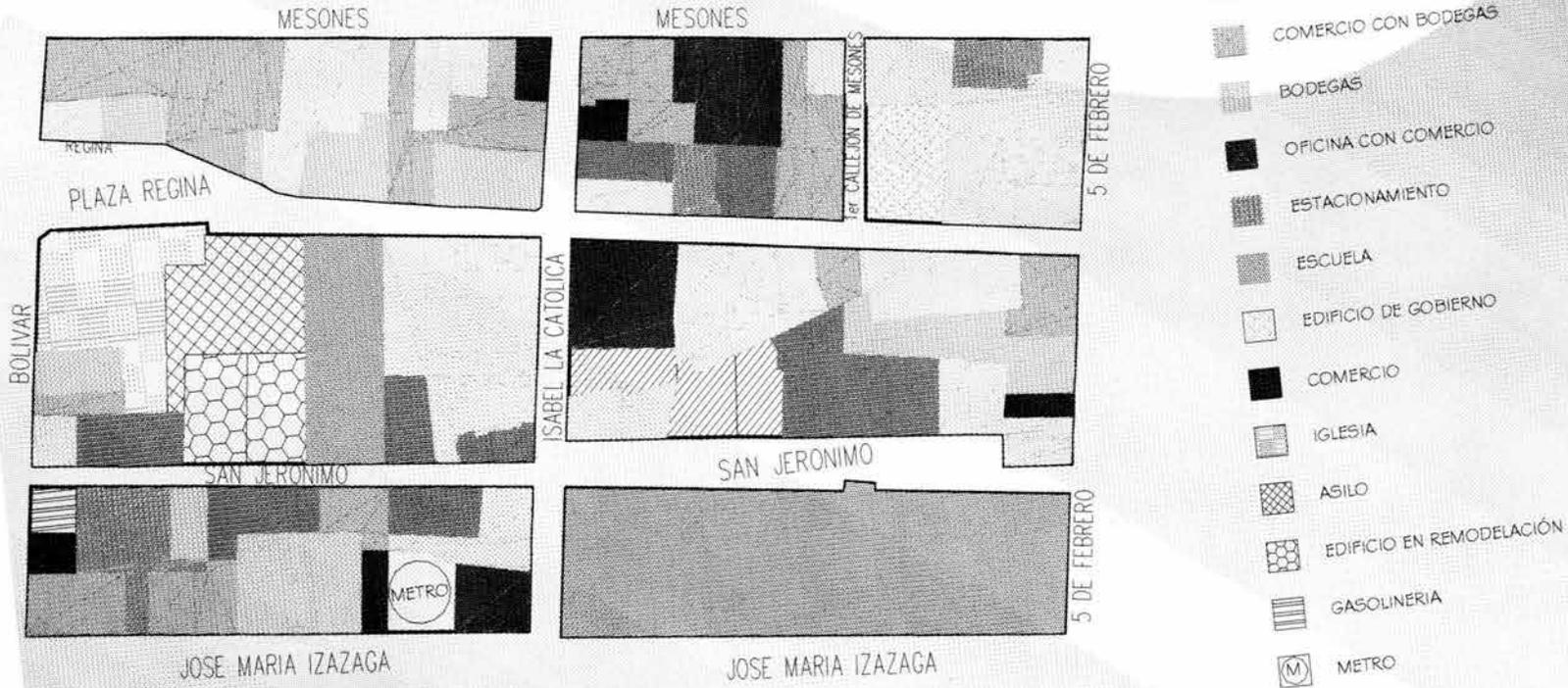
PLANO 2

SIMBOLOGIA

<p> <b>H</b> HABITACIONAL Zonas en las cuales predomina la habitación individual o en dos o más niveles.</p> <p> <b>HC</b> HABITACIONAL CON COMERCIO Zona en las cuales predominan las viviendas con comercios, oficinas y talleres en planta baja.</p> <p> <b>HO</b> HABITACIONAL CON OFICINA Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda u oficina sobre los ejes viales.</p> <p> <b>HM</b> HABITACIONAL MIXTO Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda u oficina, comercio e industria no contaminante</p>	<p> <b>CB</b> CENTRO DEL BARRIO Zonas en las cuales se podrán ubicar comercios y servicios básicos además mercados centros de salud, escuelas</p> <p> <b>E</b> EQUIPAMIENTO Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones Públicas y privadas</p> <p> <b>I</b> INDUSTRIA Permite la instalación de todo tipo de industria ya sea mediana o ligera y cumpliendo con las normas ambientales.</p> <p> <b>EA</b> ESPACIOS ABIERTOS Zonas en donde se realizan actividades de esparcimiento deporte y recreación</p> <p> <b>AV</b> ÁREAS VERDES Zonas que por sus características constituyen elementos de valor de medio ambiente que se deben rescatar</p>
--	--

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

PRINCIPALES USOS DE SUELO DE LOS ALREDEDORES DEL PROYECTO



(Plano 3)

HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## VIALIDAD Y TRANSPORTE

La estructura vial del área de PPDUCH es heredera de la traza de la ciudad colonial, esta retícula forma una serie de pares viales que la atraviesan de extremo a extremo, formando una red vial de jerarquía secundaria.

El sector de Vizcaínas tiene una muy buena accesibilidad peatonal y vehicular, esta última está integrada por dos importantes vialidades primarias - el eje Central Lázaro Cárdenas con dirección sur - norte y la segunda y José María Izazaga con dirección oriente - poniente ambas vialidades cuentan con seis carriles de un solo sentido, el flujo vehicular y peatonal son constantes y en ocasiones problemáticas por el exceso de tránsito en ellas, ambas cuentan con banquetas suficientemente amplias a los extremos, una buena señalización y un asfalto en buenas condiciones.

A este sector también lo cruzan vialidades secundarias, tales como, Bolívar, con dirección norte - sur, Rep. Del Salvador con dirección poniente - oriente, mesones con dirección oriente poniente, Isabel La Católica, con dirección sur - norte y 5 de febrero con dirección norte - sur, estas vialidades son de tres carriles de un solo sentido, el flujo vehicular y peatonal es constante, cuentan con una señalización aceptable, las banquetas son estrechas y dificultan el tránsito peatonal.

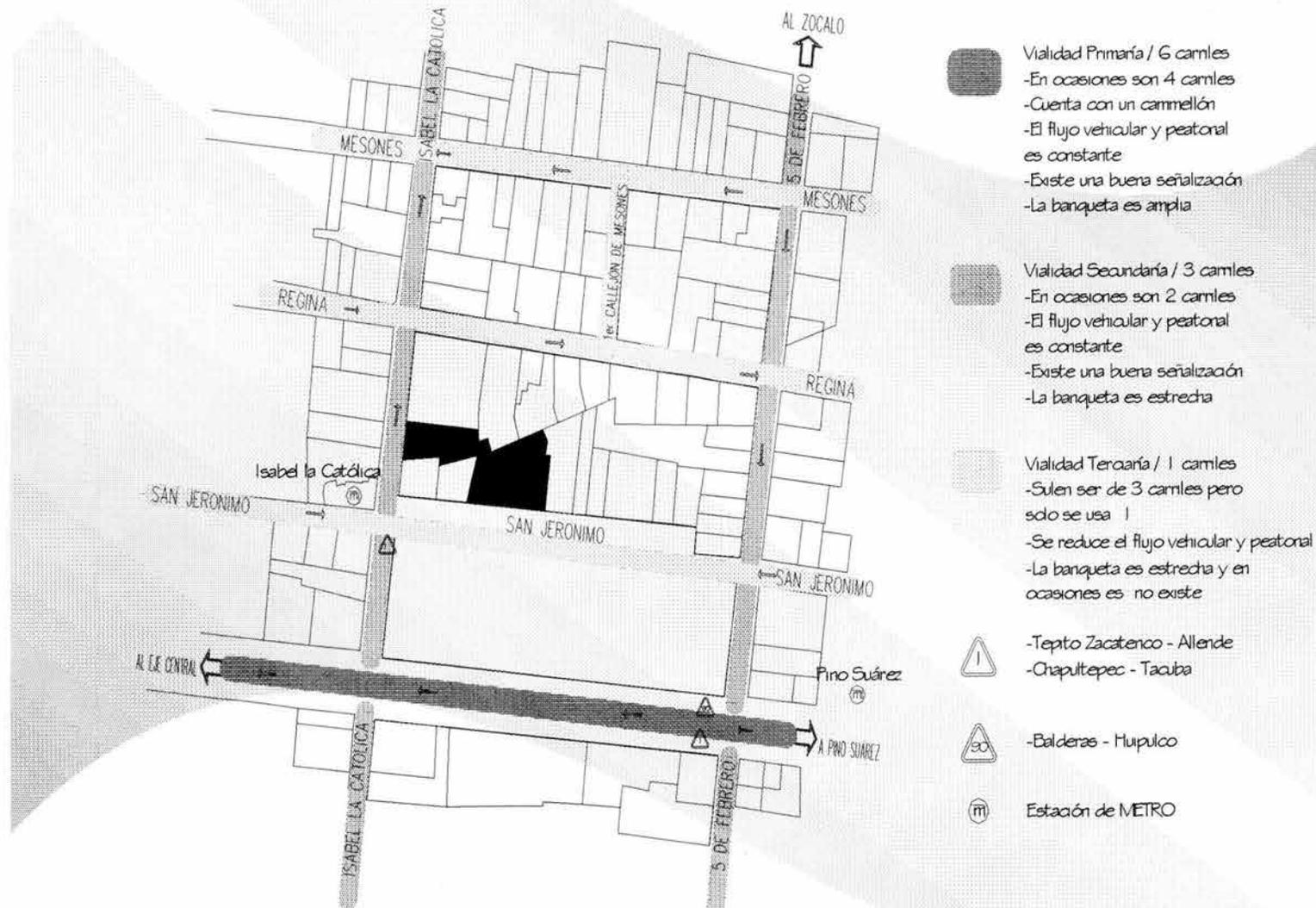
Por último las vialidades terciarias las cuales son de un solo carril los flujos vehiculares y peatonales se reducen considerablemente, las señalizaciones son escasas y suelen estar en mal estado y las banquetas son casi inexistentes.

La existencia de las estaciones del servicio colectivo metro y del transporte colectivo la ciudad hace que este sector tenga una accesibilidad más fácil, las estaciones del metro son las siguientes: Pino Suárez, Isabel la Católica Salto del Agua que pertenecen a las líneas 1, 2 y 6 de la red de METRO.

Además del METRO este sector lo atraviesan varias líneas de la red de transporte colectivo, estas líneas son las siguientes:  
Ruta 1 que va del metro Chapultepec a Tepito, del metro Tacuba al Zócalo de Tepito a Zacatenco y Allende la ruta 90 que va al metro Balderas y a Huipulco además de contar con un sitio de taxis. (Ver Plano 4)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## PLANO DE VIALIDADES



Plano 4

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ANÁLISIS DE LA IMAGEN URBANA

La imagen urbana de este sector esta definida por una arquitectura de estilo colonial, los edificios de esta zona mantienen un alineamiento tanto en alturas y vialidades, los elementos que utilizan estos edificios, son cornisas, balcones con herrería, rodapiés en los muros, la proporción de los vanos con respecto a los macizos es de 1:2, ventanas con marco alrededor, en las fachadas predominan el color ocre, el acabado predominante en ellas es de un aplanado de cemento, además de mantener una marcada horizontalidad, cabe mencionar que los balcones no pueden salir sobre la banqueta mas allá de sesenta centímetros.

La modernidad también se hace presente en los edificios de esta zona rompiendo drásticamente con la imagen urbana y estilo arquitectónico de la zona, estos edificios no respetan la proporción en vanos y macizos, no utilizan ningún elemento de remate en fachadas ni rodapiés en los muros, la altura es respetada en ocasiones y en algunos casos la altura llega a ser de hasta 20 metros, los colores en fachadas llegan a ser opacos o blancos, la horizontalidad en fachadas se sigue manteniendo aunque ya no con las características de los edificios con estilo colonial (ver foto 33)



Foto 33



Foto 34

En los edificios de esta zona, la planta baja es utilizada para un uso comercial y la planta alta es destinada para un uso habitacional o de oficinas, la existencia de comercios en la zona da lugar a utilizar diversos elementos de publicidad ya sea sobre las fachadas o en las calles, estos elementos contribuyen con la contaminación visual de la zona y de la Ciudad de México, la utilización de toldos en ventanas y accesos los cuales sobresalen del alineamiento y causan un desorden visual y da una imagen caótica, pero también por la ausencia de vegetación el uso de estos toldos, provoca una sombra que hace más cómodo el paseo para los peatones.

La existencia de carteles de publicidad contamina visualmente la zona de estudio ya que estos no mantienen un estilo, un tamaño una forma, y tampoco una altura con respecto a los edificios y/o calles, la contaminación por basura también se hace presente ya que en la zona no existen suficientes contenedores de basura también la falta de mantenimiento a las redes de servicio principalmente, la de drenaje en la plaza de San Jerónimo. (Ver foto 34)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

Se observa la utilización de cornisas rematando las fachadas, el uso de balcones es una característica en la zona, el uso de toldos sobre accesos y ventanas, hace más agradable la vialidad a los peatones pero también provoca un caos visual al no ser regulares, las vialidades secundarias suelen ser de tres carriles y las banquetas a los extremos son estrechas, la vegetación se hace presente aunque con muy poca representatividad, los colores más utilizados en las fachadas son, amarillos y naranjas, beige, rojo y varios tonos en ocre se observa también el alineamiento de los edificios en alturas y con la vialidad. (Ver foto 35)

Foto 35

Existen edificios en la zona que rompen con el estilo arquitectónico del sector, respetan algunas características interpretándolos a su manera, como por ejemplo, los balcones, los cuales no se alinean a las vialidades, por otra parte, enmarcan la verticalidad y no respetan la proporción de vanos y macizos, la vegetación sigue haciéndose presente en esta parte con mayor fuerza, un elemento interesante, es la cadena que se usa para cerrar la calle de San Jerónimo, pues es un elemento discreto, pero contundente. (Ver foto 36)

Foto 36

Hay edificios que no respetan el estilo arquitectónico de la zona, rompiendo con la proporción de vanos y macizos, color, alineamiento en alturas, orientación de las ventanas siendo estas con tendencia horizontal. El flujo vehicular de transporte público y particular es constante sobre la av. Isabel la Católica, la contaminación visual por elementos de publicidad como carteles, anuncios y mantas se hacen presentes. (Ver foto 37)

Foto 37



## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



El uso de la planta baja para comercios y las plantas altas para uso habitacional y de oficinas es una característica de la zona, las alturas predominantes en la zona son de 2 y tres niveles, al igual que el uso de cornisas, balcones con herrería, toldos en ventanas y accesos. La contaminación visual se hace presente con los anuncios de publicidad, las banquetas en ambos extremos suelen ser estrechas sobre las avenidas secundarias (Ver foto 38)

Foto 38



Un claro ejemplo de la arquitectura predominante en la zona es este edificio, se observa, el uso de cornisas, proporción en vanos y macizos de 1:2, la utilización de rodapiés, el color naranja, y alineamiento en alturas y con la vialidad, también se observan los problemas de falta de estacionamiento de la zona, los autos invaden uno o dos de los tres carriles existentes, dejando solo uno para la circulación, la vegetación es escasa pero se hace presente en la zona. (Ver foto 39)

Foto 39



Así como hay lugares con una arquitectura definida claramente, también hay zonas en deterioro y con una variedad de arquitectura, la cual rompe con la imagen urbana de la zona, las vialidades son estrechas, ya que la falta de estacionamientos, hace que los autos particulares invadan uno o dos de los carriles de las calles, las banquetas suelen ser invadidas por el mobiliario urbano lo cual hace difícil el tránsito peatonal. Cabe mencionar que la falta de mantenimiento y abandono propicia la delincuencia e inseguridad en la zona. (Ver foto 40)

Foto 40

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



Foto 41

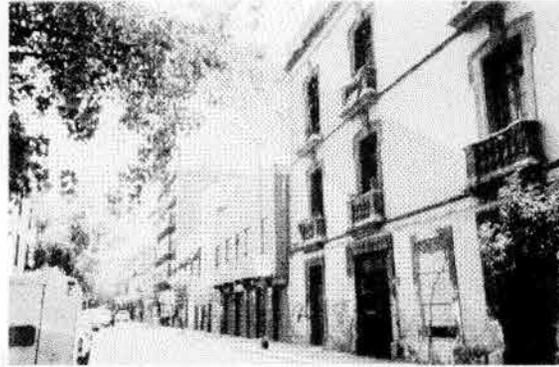


Foto 42



Foto 43

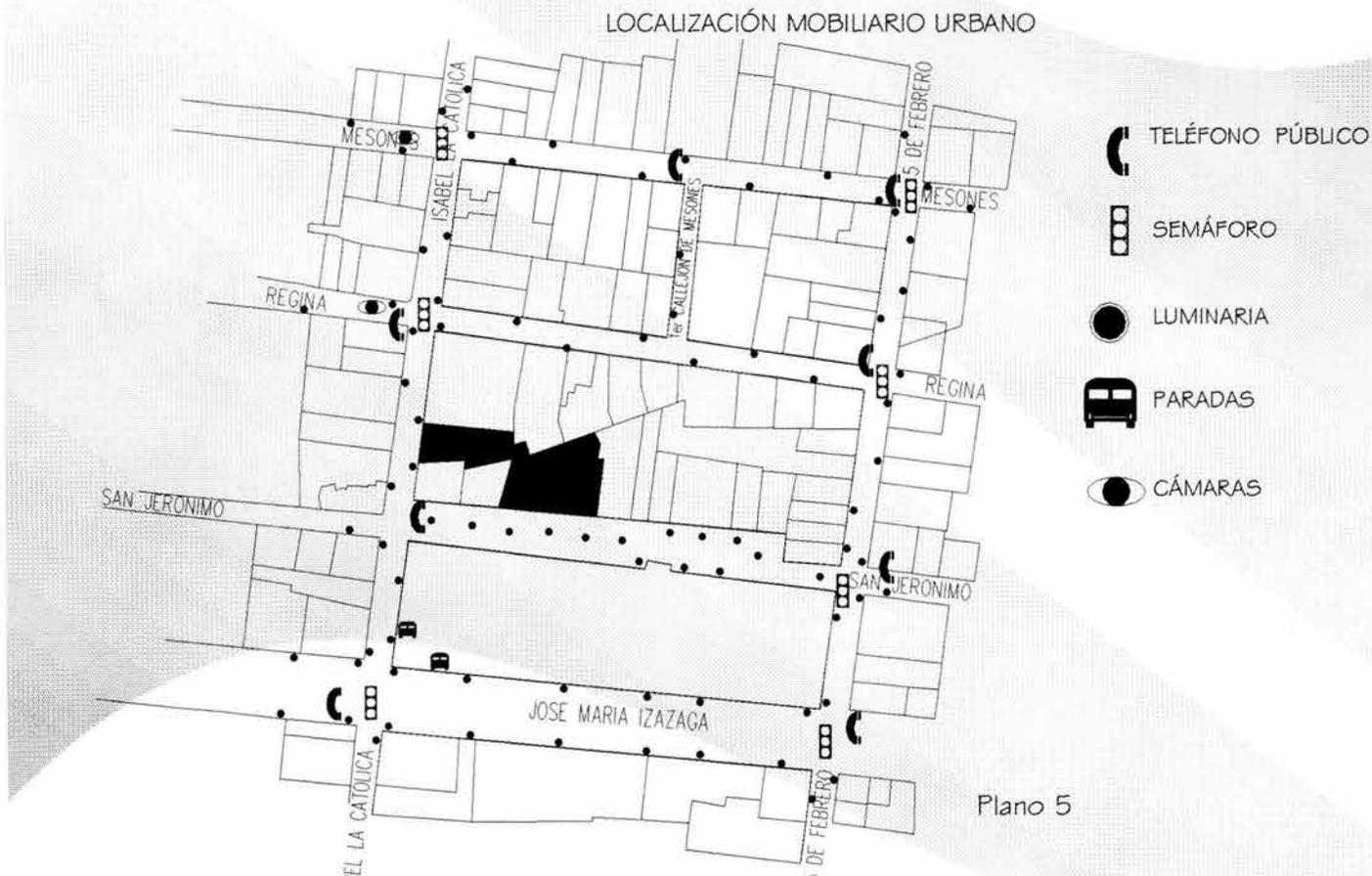
Los entresijos suelen tener una altura mayor a los tres metros, los acabados más utilizados en los edificios de esta zona son: aplanados a base de mortero, cemento –arena, cantera y tezontle, predomina el vano sobre el macizo con una tendencia a la horizontalidad, los balcones no pueden salir del alineamiento del edificio más de sesenta centímetros, el uso de las pilastras es un recurso para el diseño de las fachadas y una característica de la zona.

La planta baja de los edificios suelen utilizarse para comercio, por lo mismo suelen ser más altos y con vanos en forma diferente. La horizontalidad en los edificios es otra característica de la zona con el acceso a un costado (Ver foto 41, 42 y 43)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## MOBILIARIO URBANO

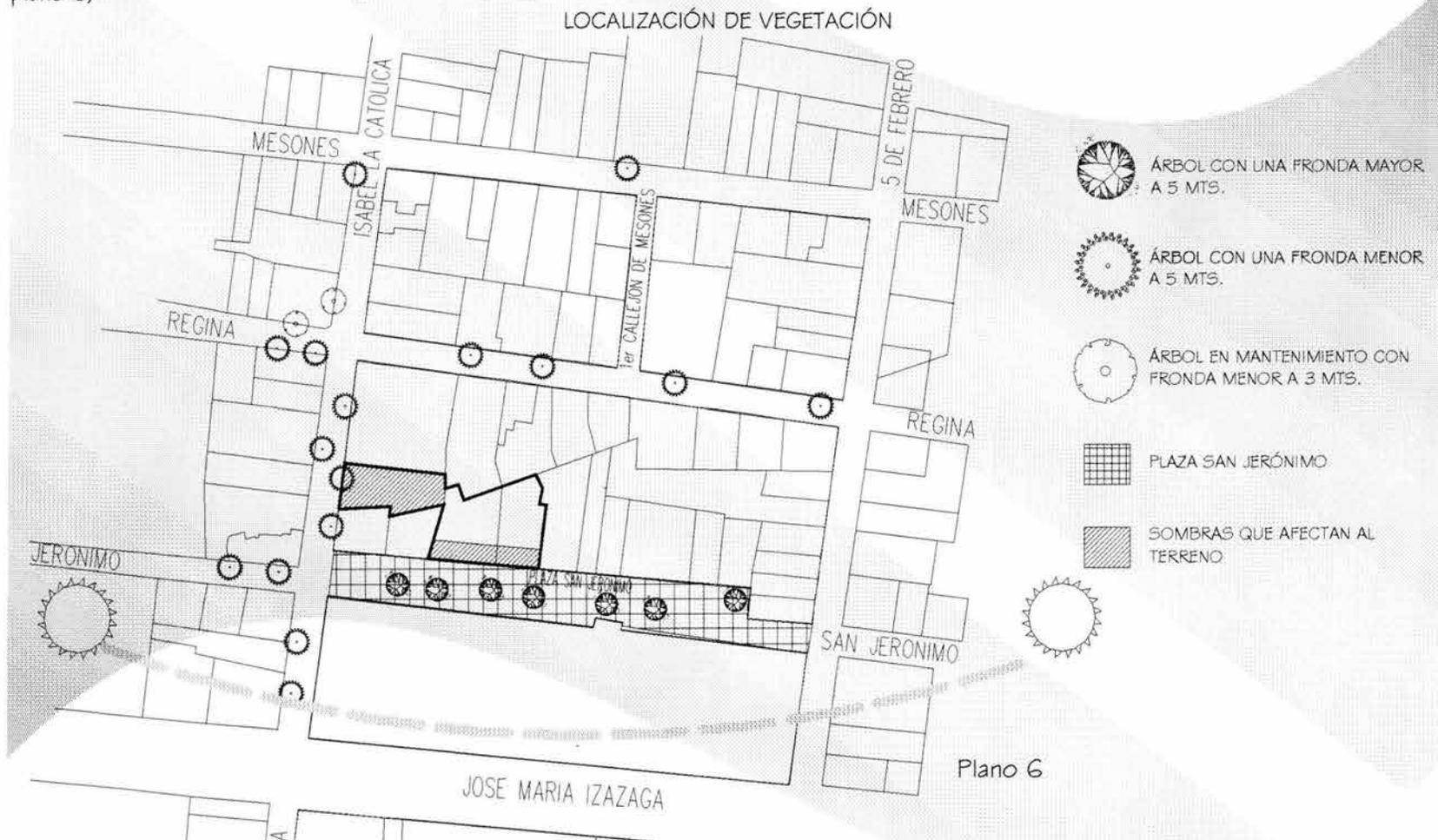
El mobiliario urbano como, los semáforos, teléfonos públicos, señalizaciones vehiculares, postes con luminarias entre otras, se encuentran en general en buen estado a pesar de la antigüedad y/o falta de mantenimiento y modernización, se puede decir que es suficiente con el mobiliario urbano, cabe destacar que el estilo de algunos postes con luminarias, son de estilo colonial lo cual es bueno ya que le da una identidad a la zona, estas luminarias se localizan principalmente en plazas y vialidades del sector. (Ver plano 5)



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## VEGETACIÓN EN EL ÁREA DE ESTUDIO

La contaminación atmosférica es consecuencia de la intensa actividad vial que se registra en la zona y las permanentes emisiones tóxicas de los vehículos automotores, que transitan por las calles y avenidas y la escasez de áreas verdes contribuye a agravar esta problemática. (Ver plano 6)



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## EL CLIMA

El Distrito Federal, ubicado en el llamado Valle de México, tiene coordenadas extremas que van de 19° 03' a 19° 36' de latitud norte y de 98° 57' a 99° 22' de longitud oeste. Su territorio, 1,486.45 km<sup>2</sup> (según el Marco Geoestadístico del INEGI), representa 0.08% de la superficie total del país. La altitud va aumentando de norte a sur, aunque la altura significativa es de 2,240 metros sobre el nivel del mar, que corresponde al piso del Valle.

El Distrito Federal colinda con el Estado de México al norte, este y oeste, mientras que con Morelos colinda al sur. A partir de 1970 está constituido por 16 delegaciones políticas.

El Distrito Federal cuenta con cuatro tipos de clima:

**Templado subhúmedo (C(w)):** ocupa más de la mitad de la superficie, con lluvias en verano, temperatura media anual entre 12° a 18° C, grado de humedad intermedio, temporada lluviosa en verano, precipitación total anual que va de menos de 600 milímetros en el noroeste a menos de 1,500 milímetros en la porción occidental, siendo muy propicio para el desarrollo de asentamientos humanos.

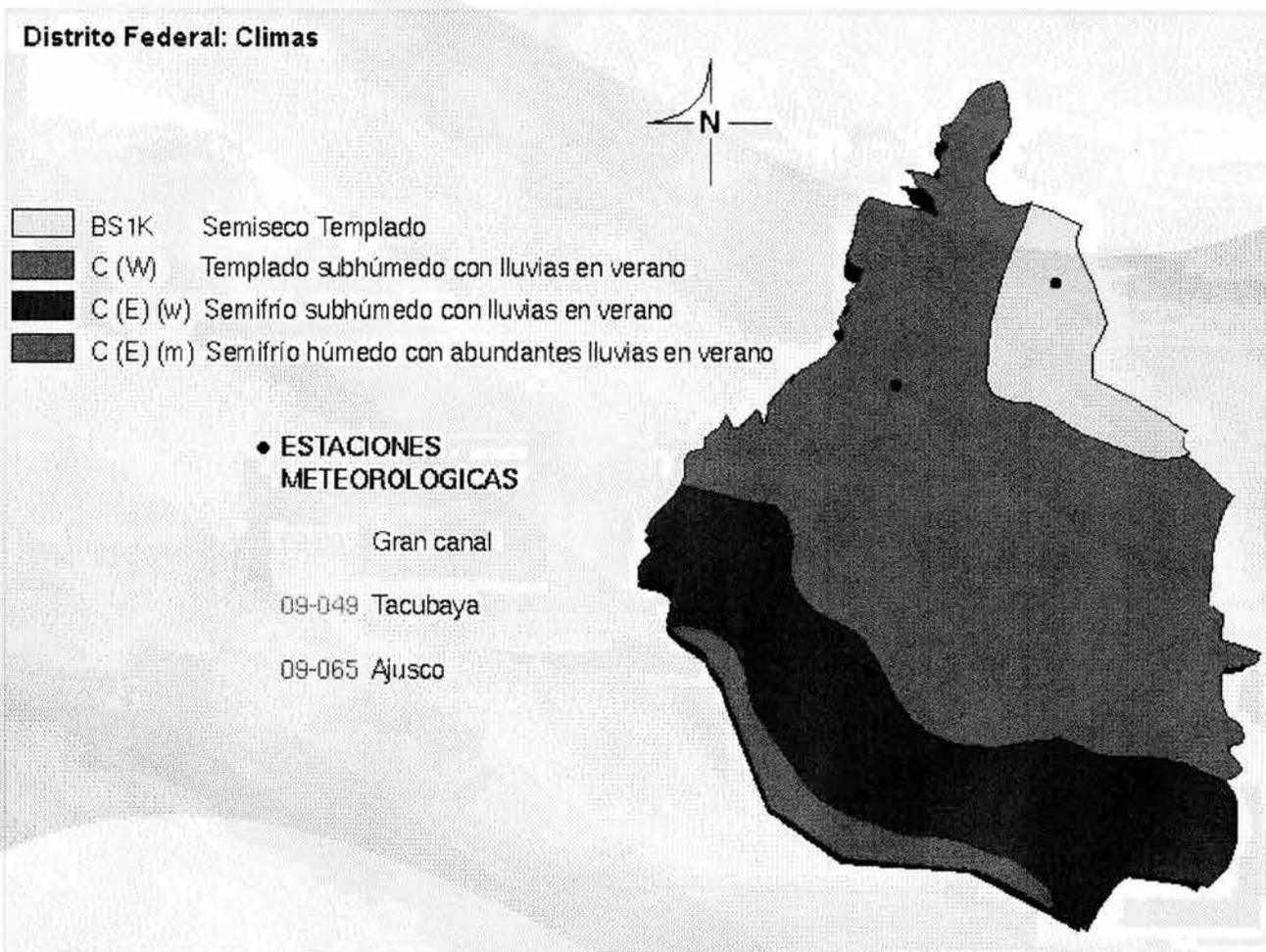
**Semifrío subhúmedo (C(E)(w)):** se localiza al sur y suroeste del Distrito Federal, con lluvias en verano, grado de humedad alto y temporada lluviosa en el verano, temperatura media anual entre 5° y 12° C y precipitación total anual entre 1,200 a menos de 1,500 milímetros.

**Semifrío húmedo (C(E)(m)):** hacia el sureste del Distrito Federal, considerada la región más húmeda de la capital, con abundantes lluvias en verano, temperatura media anual entre 5° y los 12° y precipitación total anual mayor a 1,200 milímetros al año.

**Clima semiseco templado (BS1k):** hacia la zona noreste y limitando con el Vaso de Texcoco; ocupa 10.0% del territorio, con clima semiseco templado, lluvias en verano, temperatura media anual entre 12° y 18° C y precipitación total anual menor de 600 milímetros. (Ver plano 7)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

PLANO CLIMAS DEL DISTRITO FEDERAL



Plano 7

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CONFLICTOS URBANOS

Los conflictos en esta zona son de diversas índoles las cuales se acentúan al ser este un sector de intenso uso por los usuarios residentes y temporales.

Los conflictos viales son los principales problemas del área de estudio, la mala ubicación de paradas del transporte colectivo, la falta de espacios para estacionarse, la invasión de carriles y plazas como estacionamiento, provocan un congestionamiento vehicular el cual paulatinamente va afectando a otros sectores.

El flujo peatonal de la zona esta integrado por la población residente y temporal, este flujo constante tiene su mayor concentración sobre las calles de, Izazaga, Isabel la Católica y 5 de Febrero, al ser estas vialidades primarias y secundarias respectivamente, por las cuales se puede llegar a los extremos de la ciudad, Centro Histórico y a otras partes del perímetro de la Ciudad de México, por lo mismo durante las horas pico del día (11:00 – 16:00 horas)-se presenta un incremento considerable sobre ellas, el cual se agrava por el establecimiento del comercio informal y por que las banquetas al ser estrechas provocan que esta circulación sea lenta e insegura.

Las vialidades de Regina, Mesones y San Jerónimo al no tener un una actividad comercial y área de trabajo importante el flujo vehicular en ellas es notablemente reducido.

Actualmente la plaza de San Jerónimo es un espacio que muestra un fuerte deterioro en sus instalaciones, la iluminación es escasa y opacada por las frondas de los árboles, lo que arroja que durante la noche este espacio sea inseguro para los usuarios residentes, su red de drenaje presenta serias deficiencias que provocando la existencia de roedores en la zona, y por consecuencia, la falta visitantes durante el día por ser un espacio sucio y en mal estado.

La basura es tema importante no solo en esta zona, también en toda la Ciudad de México, pero es en el Centro Histórico donde el problema se acentúa, en la zona de estudio, existen muy pocos contenedores de basura y los que existen están mal ubicados, mal distribuidos y en mal estado.

El dar mantenimiento a las instalaciones de servicio y al mobiliario urbano debe ser prioritario ya que también estos son parte de la imagen urbana de una ciudad. (Ver Plano 8)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## LOCALIZACIÓN DE LOS CONFLICTOS URBANOS



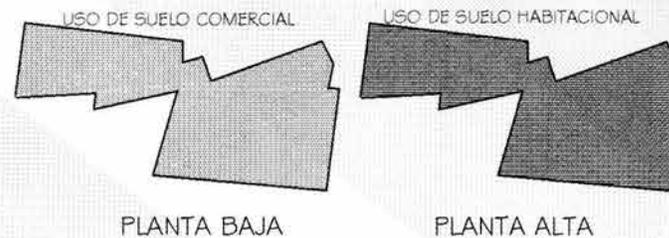
PLANO 8

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CONCLUSIONES ANÁLISIS DEL SITIO

El análisis del sitio arroja las siguientes conclusiones las cuales afectaran directamente al proyecto:

El proyecto propondrá un edificio con un uso de suelo mixto comercio con habitación, en el cual la planta baja se encontraran los espacios dedicados al comercio, por ejemplo el pasaje comercial, una cafetería y el acceso al estacionamiento y en las plantas superiores se localizaran los espacios dedicados a la habitación, las habitaciones del Hostal y de la Residencia de Estudiantes.



La existencia de varios medios de transporte, tales como la red del Metro, el trolebús, autobús, microbuses y desde luego taxis, hacen que el proyecto sea más atractivo ya que existen muchas formas de llegar al edificio propuesto y es más sencillo para los usuarios trasladarse a diferentes puntos de la ciudad lo que se propondrá es una bahía para que el transporte público que pasa sobre la Av. Isabel La Católica pueden bajar y subir pasajeros del edificio proyectado y gente en general.

En la zona de estudio existe una gran variedad de anuncios comerciales, los cuales contaminan visualmente la zona por su falta de reglamentación, se propone reglamentar el tamaño y la colocación de los anuncios a la partes más altas del los edificio además de proteger la vegetación de la zona colocando arriates en la base de la vegetación, recortando frondas de árboles que se encuentren en mal estado y colocando más vegetación en la zona.

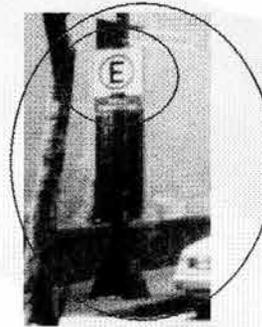
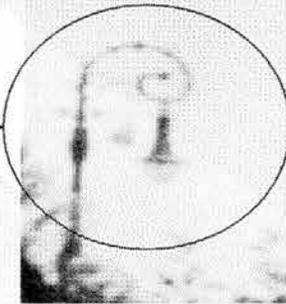


## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

El corredor de San Jerónimo contiene una plaza con una considerable vegetación por lo cual hay se le dará mantenimiento junto con la plaza, volviendo a diseñar algunas áreas, colocando bancas, arriates, más vegetación barandales en el perímetro del área verde, fuentes de agua y colocando más luminarias sobre la Plaza de San Jerónimo.

Homogenización de estilo y forma de las luminarias sobre el corredor de San Jerónimo y en la zona, reglamentar el estilo forma y tamaño y altura de los letreros que indican los nombres de las calles y señalizaciones de tránsito.

Homogenización de luminarias sobre el corredor de San Jerónimo y la plaza

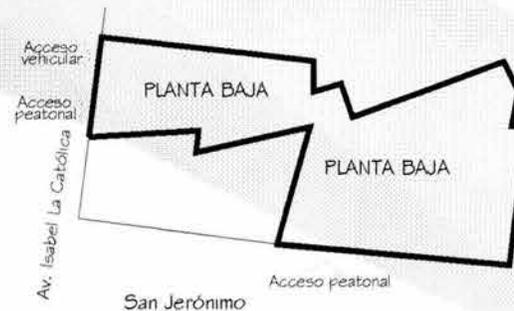


1.80 cms.

Se respetará la altura y forma actual de los letreros que indican los nombres de las vialidades

Colocar en un mayor número y con una buena ubicación contenedores de basura ya que los existentes no satisfacen la demanda del usuario del área de estudio, evitar por completo el estacionamiento de vehículos sobre el corredor San Jerónimo.

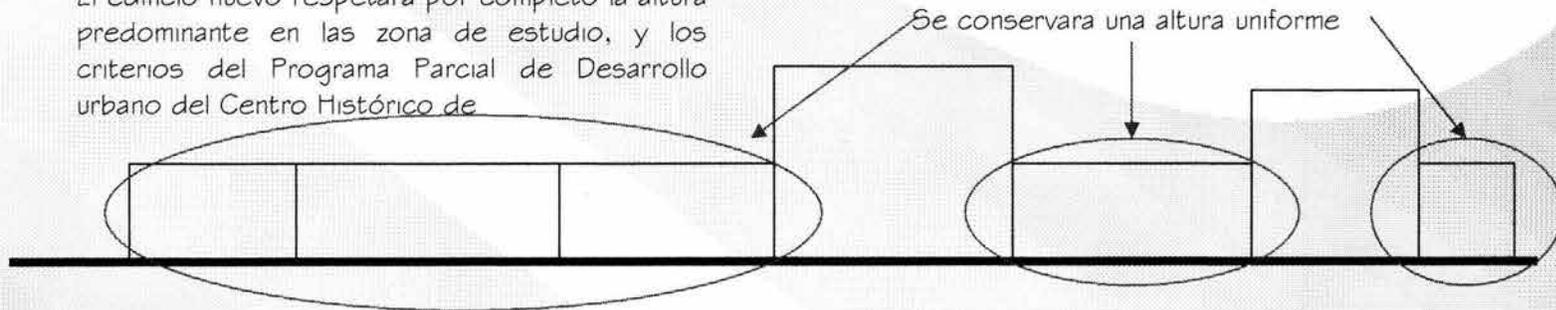
El acceso al estacionamiento propuesto deberá estar ubicado sobre la Av. Isabel La Católica dándole a este acceso un espacio amplio para poder estacionar hasta tres automóviles para que no causen un conflicto vial mientras esperan a ser estacionados, el acceso peatonal deberá existir sobre la Av. Isabel la Católica y sobre la calle de San Jerónimo



## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

En la zona hay una tipología en los edificios muy marcada, la cual es interrumpida abruptamente por edificios que rompen en su totalidad con esta tipología, estos edificios no mantienen las mismas proporciones entre vanos y macizos, color, altura de los entrepisos y altura total del edificio y el adoptar estas características a nuestro proyecto sería un error ya que la arquitectura colonial predomina en la zona y por lo mismo nuestro proyecto deberá mantener estas características utilizando elementos actuales en él.

El edificio nuevo respetará por completo la altura predominante en las zona de estudio, y los criterios del Programa Parcial de Desarrollo urbano del Centro Histórico de



A lo que se refiere a las fachadas, existen sobre ellas toldos sobre ventanas y plantas bajas, para proteger del sol estos no son del mismo tamaño, forma y color, estos elementos se propone reglamentar con un estilo único para mantener un orden en las fachadas.

En las fachadas se utilizarán cornisas, rodapiés y balcones con herrería, estos elementos se utilizarán adaptándolos con elementos actuales, manteniendo el orden y el ritmo de los vanos y macizos de las fachadas de la zona.



Rodapié



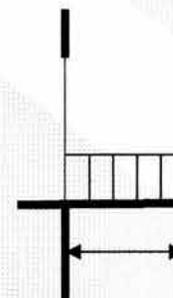
Cornisas



Balcones



Uso de Herrería en balcones

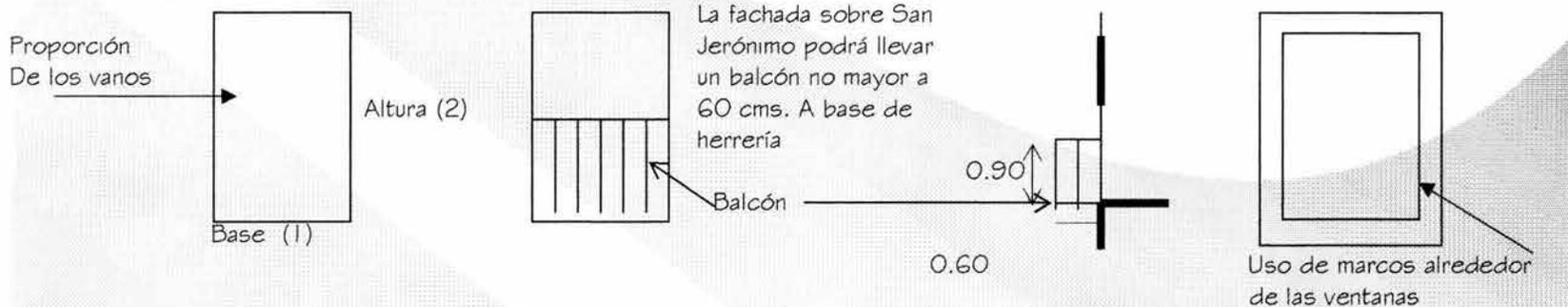


Los balcones no deberán salir más allá de 60 centímetros sobre la banqueta.

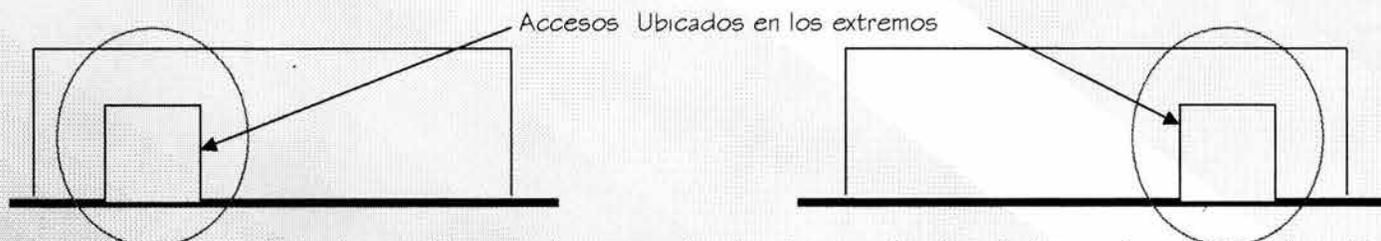
0.60

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Los vanos tendrán una proporción de 2:1 en forma rectangular y verticalmente, los vanos sobre la fachada de San Jerónimo podrá llevar un balcón no mayor a 60 centímetros y en el perímetro de él llevará herrería de 1/2 de pulgada, además esta fachada respetará la altura de su edificio colindante de mas baja altura, el cual es de uso habitacional y esta catalogado con valor histórico, la fachada sobre la Av. Isabel La Católica no deberá llevar balcones ni elementos que sobresalgan más de 30 cms., de la fachada.



Los accesos estarán ubicados a un extremo de las fachadas, estos deberán ser claros y bien definidos, utilizando elementos tales como salientes no mayores a 60 después de una altura mayor de 2.35 centímetros cornisas acabado en materiales etc., la proporción de estos accesos podrán ser horizontales o verticales sin perder su claridad y definición.



En los acabados sobre las fachadas se utilizaran colores y materiales de acuerdo al contexto y a la normatividad, estos colores como el naranja, el rosa el gris el azul, o el blanco, también se podrán elegir materiales que tengan un color propio y que no desentone con la topología de la zona.

El clima juega un papel importante en el proyecto así que todas la habitaciones deberán tener iluminación y ventilación natural y ninguna deberá estar orientada al norte, las ventanas estarán ubicadas al este, al sur y al oeste.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ANÁLISIS DEL TERRENO

El Predio elegido se encuentra en el sector de Vizcaínas dentro del perímetro A, de Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico.

El terreno tiene una muy buena ubicación ya que al encontrarse en la periferia del Centro Histórico, permitirá que los usuarios del proyecto tengan acceso rápido al centro y al mismo tiempo estarán alejados del constante y problemático flujo vehicular y peatonal y del excesivo y mal ubicado comercio informal, la existencia de las estaciones de la red del metro, Isabel la Católica, Pino Suárez, Salto del Agua y de rutas de transporte público (Microbuses y Autobuses), facilitarán a los futuros usuarios el acceso al proyecto.

El predio cuenta con dos accesos uno sobre la Av. Isabel la Católica y el otro sobre la calle de San Jerónimo, y en los demás lados colinda con edificios que en lo general se encuentran en buen estado, sobre una de las colindancias al norte del terreno se localiza una ACEQUIA (trazo de la antigua Ciudad de Tenochtitlan) que por su valor histórico podría ser un eje de composición para el proyecto.

La plaza de sobre San Jerónimo, rediseñada se convertiría en una vista y remate visual importante para el proyecto y los usuarios, el terreno presenta un desnivel siendo la parte de Isabel la Católica la más alta y la calle de San Jerónimo la más baja, la plaza también presenta un desnivel importante con respecto a la vialidad en donde se encuentra.

El tipo de suelo del terreno es arcilloso debido a que se encuentra en la zona III (lacustre) de clasificación de suelos del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal

Aunque los edificios colindantes no mantienen un altura uniforme, en la esquina de Isabel la Católica y San Jerónimo se encuentra un edificio de los años 60, 70, que tiene una altura de aproximadamente 20 mts el cual arroja sombras importantes al terreno, los edificios colindantes tienen patios de ventilación sobre las colindancias, los cuales se podrían utilizar para lo mismo en el proyecto de ser necesario.

Las sombras arrojadas por el edificio colindante de más altura produce una condicionante de diseño ya que para nuestro terreno es orientación sur, ningún espacio diseñado en esta área podrá tener iluminación ya que la sombra de este edificio se posa sobre nuestro terreno la mayor parte del día, los espacios diseñados en esta zona del terreno deberá tener iluminación y ventilación por el este y oriente. (Ver Fotos 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 y Plano 9 y 10)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ANALISIS DEL TERRENO

Se aprecian tres bordes visuales fácilmente identificables: el primero de ellos, es la masa de vegetación, que permite cierta transparencia visual; el siguiente es la fachada del ex convento de Sor Juana Inés De La Cruz, que marca una gran horizontalidad. Y al fondo se observa el edificio de espejos, que divide visualmente el espacio urbano remetiéndolo y cortando la continuidad en fachada. (Ver foto 44)

Foto 44

El acceso al predio desde la Av. Isabel La Católica es angosto, y profundo. En las colindancias del predio se alinean al paño construcciones que provocan sombras dentro del terreno. A ambos lados del acceso se encuentran locales comerciales construidos de manera informal. Se percibe falta de orden y planeación. (Ver foto 45)

Foto 45

En esta imagen del predio se observa lo irregular del mismo, y la pendiente hacia la calle de San Jerónimo se observa el alineamiento de las construcciones al paño, de las colindancias dándonos así una condicionante muy importante de diseño. Se aprecia también gran diferencia de altura entre los edificios, lo que genera un caos visual. (Ver foto 46)

Foto 46



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ANALISIS DEL TERRENO



Foto 47

Se observa la presencia del edificio que se ubica en la esquina, que provoca una sombra importante, y la altura nos da una escala aplastante, el patio de ventilación es una característica de los edificios colindantes.

El remate visual que se ve al fondo es parte de la fachada urbana de la misma calle. (Ver Foto 47)

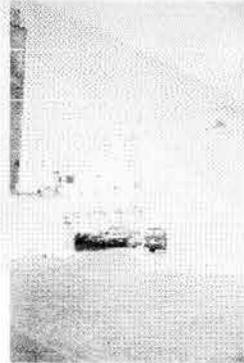


Foto 48

El terreno esta formado por tres lotes los cuales se unen por una pequeña franja muy angosta la cual dificulta el paso de vehículos, al fondo se puede ver la mala ubicación de las ventanas de un edificio de colindancia, ya que estas están abiertas a la colindancia. (Ver Foto 48)



Foto 49

Se observa la desproporción de alturas con los edificios de la zona y el continuo usote patios de ventilación e iluminación del edificio colindante.

También se observa el área que ocupa las sombras arrojadas por el edificio. (Ver Foto 49)

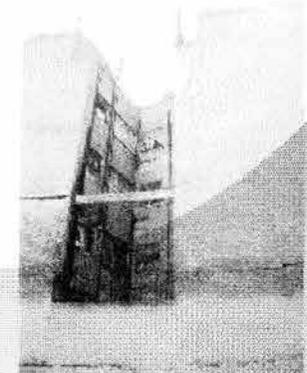


Foto 50

Los cubos de iluminación y ventilación que se encuentran en el perímetro del terreno presentan un mediano deterioro por la falta de mantenimiento. (Ver Foto 50)



Foto 51

Además de la variedad de alturas, también se puede ver patios de ventilación de los edificios colindantes, estos patios podrían ayudar al proyecto de ser requeridos, la vegetación de la plaza es un importante remate visual para el proyecto, además de proporcionar sombras al terreno y sobre la posible fachada del proyecto. (Ver foto 51)

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CONCLUSIONES DEL TERRENO

La calle de San Jerónimo presenta más tranquilidad y una circulación peatonal más concurrida y cómoda por lo tanto será en ella donde estará el acceso principal al hostel y así aprovechar la vista que tiene hacia la plaza de San Jerónimo.

La calle de Isabel La Católica albergará dos accesos el vehicular y el peatonal:

Por el acceso peatonal se ingresara al pasaje comercial del proyecto cuyo trayecto concluirá en la plaza de San Jerónimo, en el acceso al servicio de hostel, y se deberá acceder fácilmente a la sala de espera de la zona de entrega de autos del área de estacionamiento.

El acceso vehicular deberá ser amplio con espacio suficiente para tres automóviles en espera a ser guardados o entregados, ya que el servicio del edificio será de valet parking.

Sobre esta vialidad se encontrarán los dos accesos los cuales en su interior deberán tener un vestíbulo que los comunique fácil y rápidamente.

La zona comercial deberá esta ubicada en la planta baja al poniente del terreno la cual tendrá acceso sobre la Av. Isabel La Católica, se eligió esta zona por que al estar entre colindancias no tiene vistas exteriores que distraigan al comprador de la actividad de actividad principal (comprar), desde luego que los comercios estarán iluminados y ventilados naturalmente por medio de patios interiores los cuales estarán diseñados también para apoyar la actividad de compra y venta.

La zona comercial estará proyectada en forma de pasaje comercial la cual iniciara la Av. Isabel La Católica y terminara sobre la plaza de San Jerónimo, la cual se utilizará como remate visual externo.

r, al interior el pasaje comercial terminara en le vestíbulo del acceso principal del cual se podrá llegar con facilidad a la cafetería y al hostel con la residencia de estudiantes.

La cafetería del proyecto estará localizada en la planta baja al oriente del terreno sobre la Calle de San Jerónimo y sobre la plaza del mismo, nombre, esta plaza se aprovechara como remate visual de la cafetería.

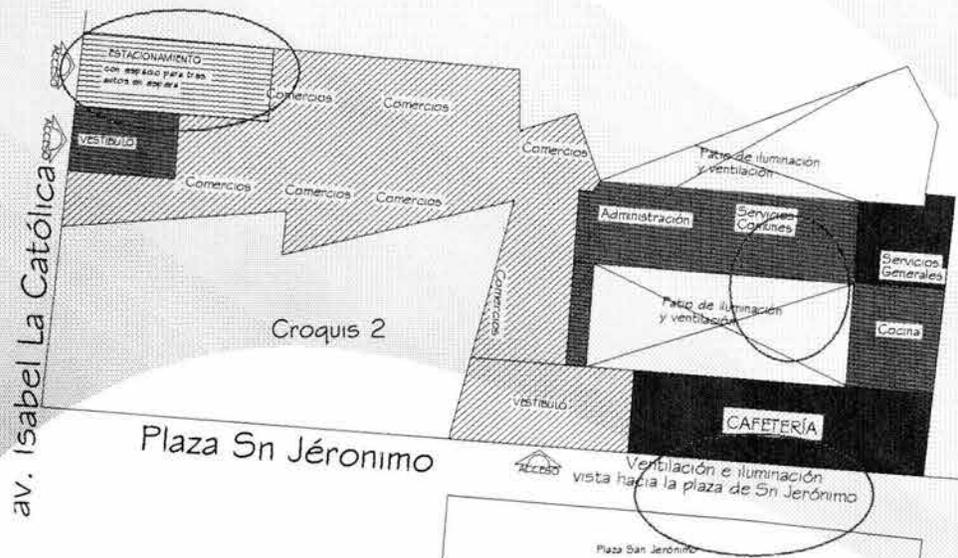
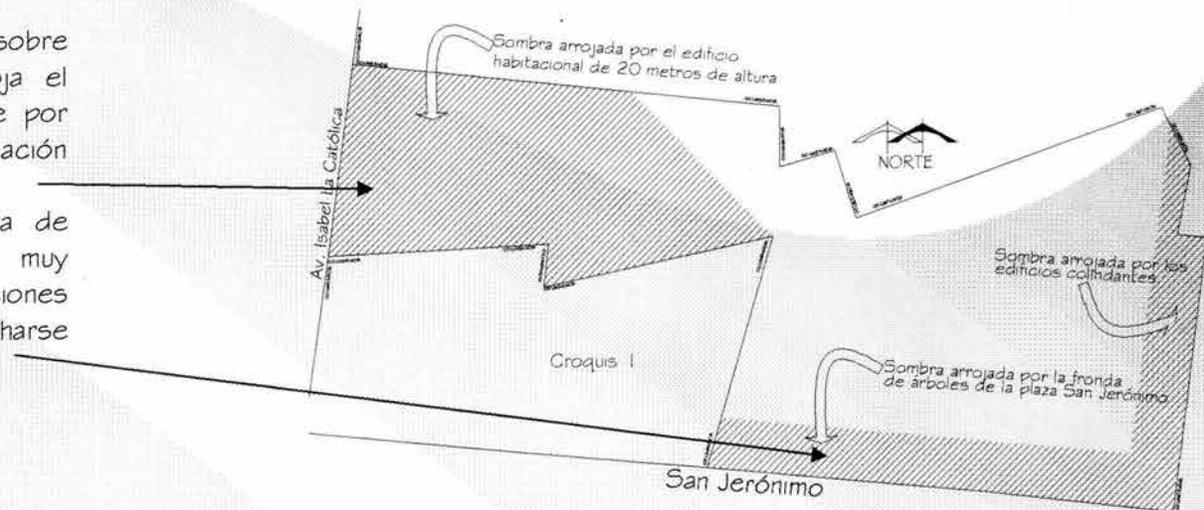
La zona administrativa del hostel y la sala de computo perteneciente a los servicios comunitarios deberán estar ubicados por instalaciones y vigilancia a las computadoras, en planta baja y cercanas entre si, esta zona deberá estar iluminada y ventilada a través de patios interiores. (ver croquis 1 y 2)

La residencia de estudiantes se ubicara en la planta alta al poniente del terreno, se iluminara y ventilara por medio de uno o varios patios interiores de ventilación los cuales permitirán abrir ventanas al este y al oeste, de esta manera las sombras provocadas por el edificio de 20 metros de altura no afectará la iluminación y ventilación de las habitaciones.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## CONCLUSIONES DEL TERRENO

La sombra más importante sobre el terreno es la que arroja el edificio de 20 mts, ya que por diseño no permite la iluminación natural en esa colindancia, Las sombras sobre la plaza de San Jerónimo serán muy agradables para las habitaciones del hostel y podrán aprovecharse para vistas del edificio.



El servicio de estacionamiento deberá ser de Valet Parking  
 El acceso de estacionamiento deberá tener una zona de espera amplia.  
 La cafetería deberá tener vista a la plaza de San Jerónimo.  
 La administración del edificio se localizará en la planta baja.  
 La zona comercial vinculara las dos vialidades.  
 Ambos accesos amplios y definidos  
 El servicio de internet se localizara en planta baja por instalaciones.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

Las habitaciones con mayor capacidad de hospedaje deberán estar ubicadas en la planta alta al oriente del terreno sobre la Plaza de San Jerónimo estas habitaciones tendrán un balcón el cual abrirá sus ventanas hacia la plaza de San Jerónimo, la cual se utilizará como remate visual, para iluminar y ventilar las habitaciones, las habitaciones con menor capacidad de hospedaje e individuales podrán ser ventiladas e iluminadas a través de uno o varios patios de ventilación.

Los servicios de empleados tales como sanitarios y vestidores, al igual que los servicios del hostel deberán estar ubicados en la planta baja y al fondo del terreno, con una ruta de salida a la Av. Isabel La Católica.

Los servicios comunitarios deberán estar iluminados y ventilados a través de patios interiores, los cuales tendrán murales en sus muros.

Se ubicaran tres núcleos de circulaciones verticales distribuidas de tal modo que ningún usuario recorra más de cuarenta metros para llegar a ellas, las circulaciones horizontales estarán orientadas al norte, al igual que los baños de cada habitación.

Se tomara el nivel de la banquetta de la Av. Isabel La Católica como +/- 0,00, lo cual arrojará un desnivel sobre la calle de San Jerónimo en la cual el nivel de acceso será de +0.50 mts.

La sala de juego se deberá ubicar en una zona apartada de las habitaciones ya que en ella se producirá en ocasiones demasiado ruido, el cual podrá ser, molesto para los huéspedes, por lo que se ubicación deberá estar la fondo del terreno.

Se remodelará la plaza distribuyendo de una mejor manera la vegetación, luminarias contenedores y recortando las frondas de los árboles existentes para que permitan una mejor iluminación y ventilación.

El trazo de la acequia, podrá utilizarse como un eje principal en el proyecto ó será aprovechado como un espacio libre donde se podrán realizar diversas actividades por los usuarios.

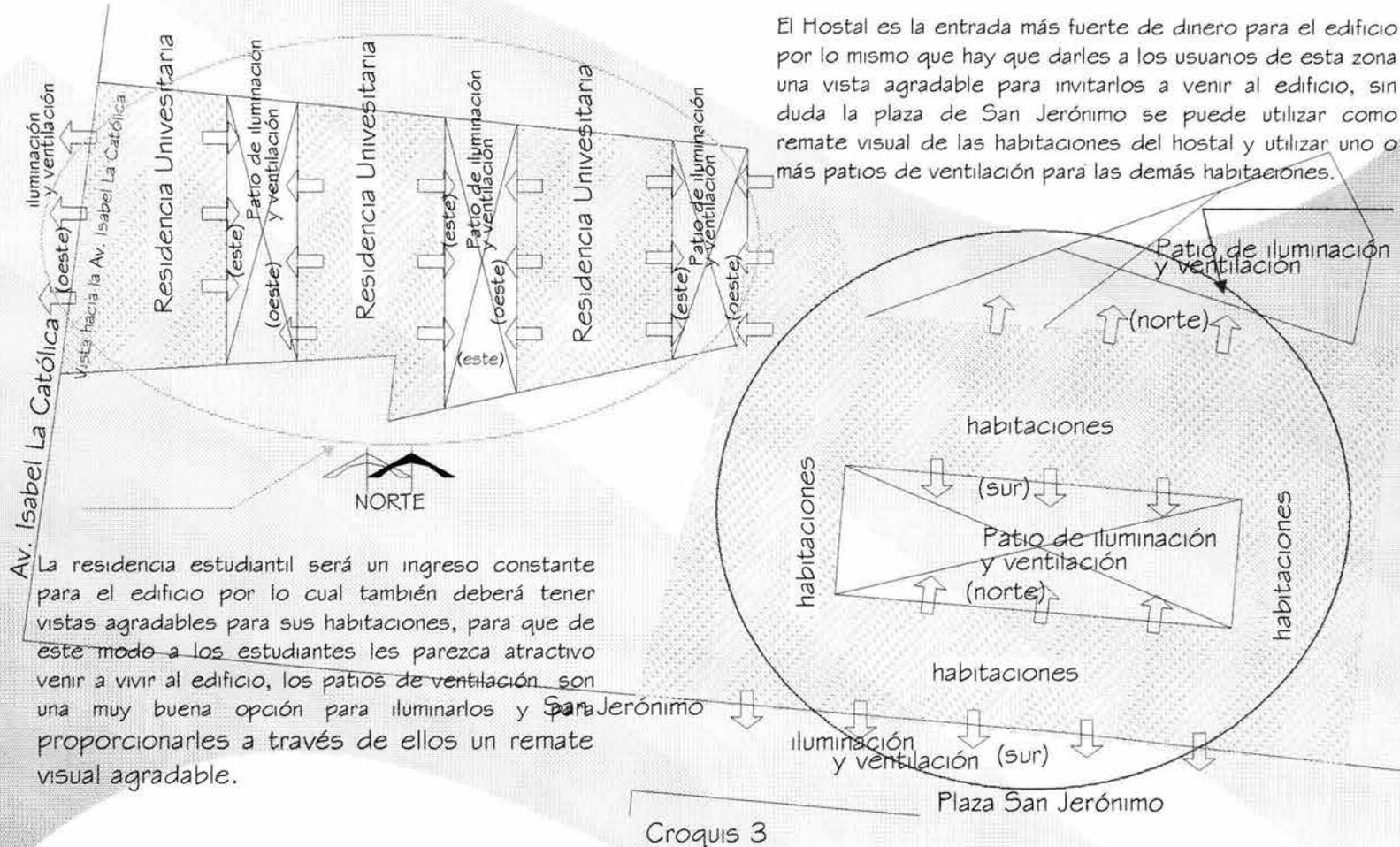
El proyecto deberá integrarse a la imagen urbana de la zona, utilizando elementos modernos.

El estacionamiento estará conformado por dos niveles de sótano, los cuales funcionaran como la cimentación del edificio. (cajón de cimentación).

Se utilizarán patios de iluminación y ventilación, para el interior del terreno, con orientación este – oeste y sur , los pasillos se ubicaran siempre al norte. (Ver croquis 3)

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CONCLUSIONES DEL TERRENO

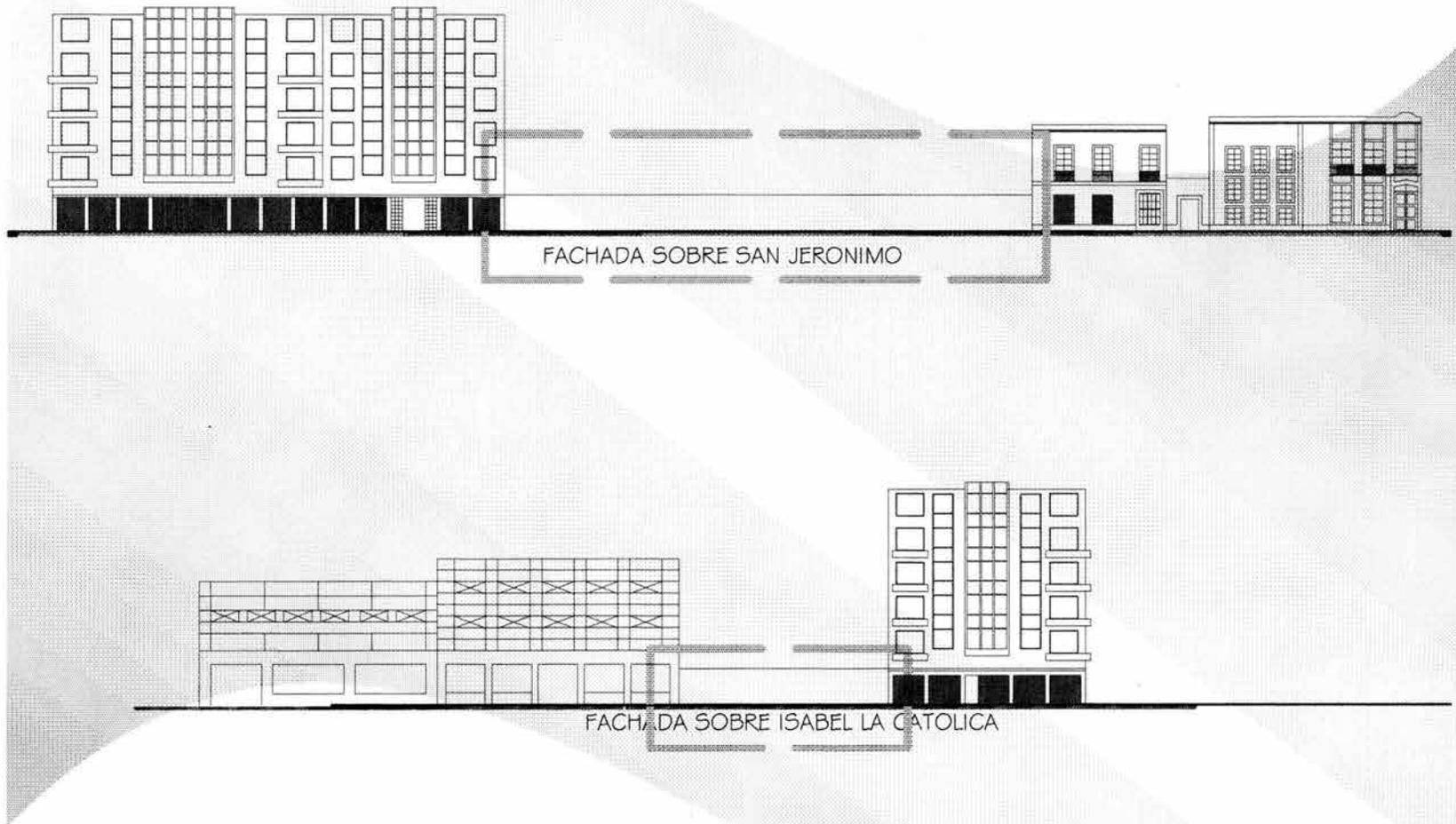


Se utilizarán patios interiores en el proyecto, las habitaciones tendrán iluminación y ventilación a través de ellos a excepción de las habitaciones con mayor capacidad de alojamiento las cuales abrirán sus ventanas a la plaza de San Jerónimo.

Se utilizarán patios para iluminar, ventilar como remembranza de los patios de los edificios coloniales, desde luego que ahora los patios no tendrán el mismo uso de antes, los patios servirán como áreas de transición y como remates visuales para otros espacios.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## UBICACIÓN DE FACHADAS SOBRE LAS VIALIDADES



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## NOTA BIBLIOGRÁFICA

- 1.- GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL MÉXICO 2000
- 2.- INEGI. DIRECCIÓN GENERAL DE GEOESTADÍSTICA. MÉXICO, 2002.
- 3.- PROGRAMA PARCIAL DE USO DE SUELO EN LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC

## **NORMATIVIDAD**

Todo proyecto arquitectónico esta regulado por uno ó más reglamentos de construcción, el cual o los cuales señalan los mínimos a realizar y respetar en un proyecto.

En este caso el proyecto propuesto está regulado por cuatro reglamentos:

- El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico. (PPDUCH)
- El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. (RCDF)
- Las Normas del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (INAH)
- Las Normas del Instituto Nacional de Bellas Artes. (INBA)

Del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico se tomará en cuenta los criterios para determinar las alturas de edificios en la zona histórica, proporción en vanos y macizos, el área libre de construcción vegetación a considerar y los criterios de las normas de fisonomía urbana.

Del reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se tomaran en cuenta las normas que se refieran a Hoteles, Casas de Huéspedes y también se tomaran en cuenta las normas de seguridad de ambas se tomaran las que se consideren más relevantes.

El proyecto también esta regulado por las normas del INAH y del INBA de estos reglamentos se tomará en cuenta las normas que afecten directamente al proyecto.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

# PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO

## CRITERIOS PARA DETERMINAR LAS ALTURAS EN LA ZONA HISTÓRICA

### CRITERIO No. 3

Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel. (Ver Plano 9).

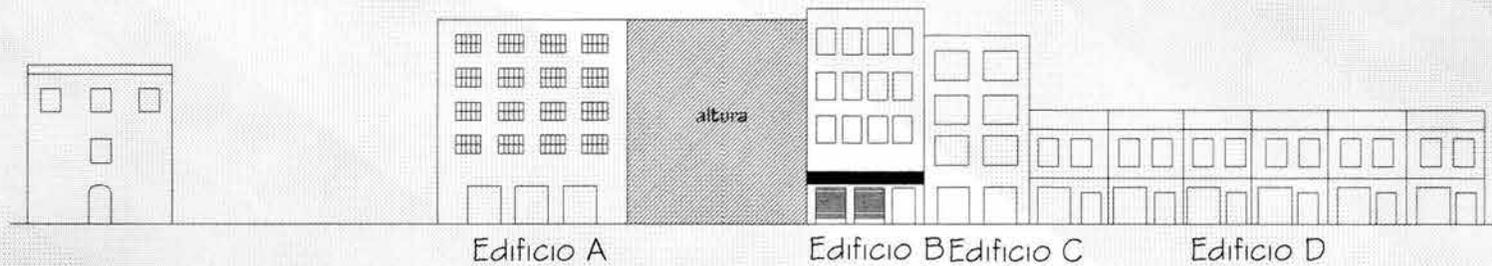


Plano 9

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

#### CRITERIO No. 4

En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5' nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para determinar Alturas en Zona Histórica. (Ver Plano 10).



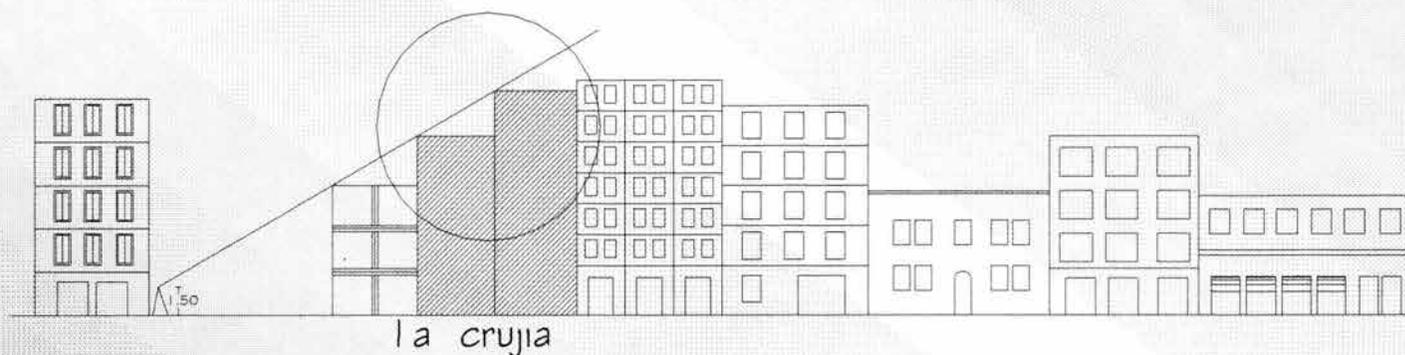
Plano 10

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

### CRITERIO No. 5

Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujiás ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banqueteta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1 1 crujiá.

La altura resultante de las crujiás ubicadas hacia el interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros ciegos. (Ver Plano 11).



Plano 11

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ÁREA DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

Al estar los terrenos ubicados dentro de la zona III señalada en el artículo 219 del reglamento de construcciones para el Distrito Federal vigente, referente a la tipología del subsuelo. El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación podrá pavimentarse hasta su totalidad con materiales no permeables, debiendo implementar, si es el caso, un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como el área libre requerida por la zonificación, mecanismo que la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH), evaluar y aprobará previo al trámite de la licencia de construcción.

### VEGETACIÓN

Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obra nueva, tanto pública como privada, deberán incluir propuestas para la conservación o incremento de las áreas verdes.

En ningún caso se permitirán alteraciones, que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se permitirá que se corten árboles en el interior de los predios o en vía pública, salvo previa autorización de la Delegación Cuauhtémoc.

Las construcciones de cualquier tipo que afecten o alteren las dimensiones o la fisonomía de las plazas parques y jardines, podrán ser autorizadas previo dictamen del INAH y la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y en ningún caso, se autorizarán cuando impidan el libre tránsito de peatones.

### NORMAS DE FISONOMÍA URBANA

Las normas de fisonomía urbana tienen por objetivo regular las obras que se lleven a cabo dentro del perímetro de aplicación del Programa Parcial, con la finalidad de que dichas obras contribuyan al enriquecimiento del entorno urbano y a la preservación del espacio público, con especial énfasis en la preservación del patrimonio urbano-arquitectónico. Se manejarán cuatro criterios básicos de aplicación:

- Criterios permitidos
- Criterios condicionados
- Criterios obligatorios
- Criterios prohibidos

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL

Se considerarán las normas que se consideren relevantes para el proyecto.

### REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARGUITECTÓNICO

Artículo 72 Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Distrito Federal, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 73 Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles y marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueta, podrá sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta veinte centímetros.

Los balcones situados a una altura mayor a la mencionada podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre distancia a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables.

Cuando la banqueta tenga una anchura menor de un metro cincuenta centímetros, el Departamento fijará las dimensiones y niveles permitidos para los balcones.

Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la banqueta disminuido en un metro, pero sin exceder de un metro cincuenta centímetros y no deberán usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública.

Todos los elementos de la marquesina deberán estar situados a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueta.

Artículo 78 Las edificaciones que, conforme a los Programas Parciales, tengan intensidad media o alta, cuyo límite posterior sea orientación norte y colinde con inmuebles de intensidad baja o muy baja, deberán observar una restricción hacia dicha colindancia del 15% de su altura máxima, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en este Reglamento para patios de iluminación y ventilación.

Se deberá verificar que la separación de edificios nuevos con predios o edificios colindantes cumplan con lo establecido en el artículo 211 de este Reglamento, los Programas Parciales y sus Normas Complementarias.

Artículo 80 Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CAPITULO II

### REQUERIMIENTOS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 81 Los locales de las edificaciones, según su tipo, deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias correspondientes

### REQUERIMIENTOS DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Artículo 82 Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable capaces de cubrir las demandas mínimas de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 83 Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y sus características que se establecen a continuación:

I.- Las viviendas con menos de 45 m<sup>2</sup> contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero;

II.- Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m<sup>2</sup> contarán, cuando menos, con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero;

III.- Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta 120 m<sup>2</sup> y hasta quince trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero;

IV.- En los demás casos se proveerán los muebles sanitarios de conformidad con lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 85 Las edificaciones que requieran licencia de uso del suelo, con una altura de más de cuatro niveles, deberán observar lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias, en lo que se refiere al almacenamiento ya la eliminación de la basura.

Artículo 86 Deberán ubicarse uno o varios locales para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, en los siguientes casos y aplicando los índices mínimos de dimensionamiento:

I.- Conjuntos habitacionales con más de cincuenta viviendas, a razón de 40 lts./ habitante, y

II.- Otros usos no habitacionales con más de 500 m<sup>2</sup>, sin incluir estacionamientos, a razón de 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> construido.

Artículo 90 Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire, exterior, así como la iluminación diurna y nocturna en los términos que fijen las Normas Técnicas Complementarias.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

Artículo 94 En las edificaciones de riesgo mayor, clasificadas en el artículo 117 de este Reglamento, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "SALIDA" O "SALIDA DE EMERGENCIA", según el caso.

Artículo 95 La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de treinta metros como máximo, excepto en edificaciones de habitación, oficinas, comercio e industrias, que podrá ser de cuarenta metros como máximo.

Estas distancias podrán ser incrementadas hasta en un 50% si la edificación o local cuenta con un sistema de extinción de fuego según lo establecido en el artículo 122 de este Reglamento.

Artículo 98 Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de 2.10 m. cuando menos; y una anchura que cumpla con la medida de 0.60 m. por cada 100 usuarios o fracción, pero sin reducir los valores mínimos que se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias, para cada tipo de edificación.

Artículo 99 Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una altura mínima de 2.10 m. y con una anchura adicional no menor de 0.60 m. por cada 100 usuarios o fracción, ni menor de los valores mínimos que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

Artículo 100 Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con un ancho mínimo de 0.75 M. y las condiciones de diseño que establezcan las Normas Técnicas Complementarias para cada tipo de edificación.

Artículo 102 Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal, que se requerirá cuando la edificación sea de riesgo mayor según la clasificación del artículo 117 de este Reglamento y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I.- Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras a que se refieren los artículos 98 a 100 de este Reglamento y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal;

III.- Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas; y

IV.- Las puertas de las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirlas desde dentro mediante una operación simple de empuje.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

Artículo 105 Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras de público, deberán cumplir con las Normas Técnicas Complementarias correspondientes y las disposiciones siguientes:

I.- Elevadores para pasajeros. Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, además de la planta baja, o una altura o profundidad mayor de 12 m. del nivel de acceso a la edificación, exceptuando las edificaciones para habitación unifamiliar, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros con las siguientes condiciones de diseño:

- a) La capacidad de transporte del elevador o sistema de elevadores, será cuando menos del 10% de la población del edificio en 5 minutos;
- b) El intervalo máximo de espera será de 80 segundos;
- c) Se deberá indicar claramente en el interior de la cabina la capacidad máxima de carga útil, expresada en kilogramos y en número de personas, calculadas en 70 kilos cada una;
- d) Los cables y elementos mecánicos deberán tener una resistencia igual o mayor al doble de la carga útil de operación;

II.- Los elevadores de carga en edificaciones de comercio deberán calcularse considerando una capacidad mínima de carga útil de 250 kg. por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga. Los monta-automóviles en estacionamientos deberán calcularse con una capacidad mínima de carga útil de 200 kg. por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga.

Artículo 107 Los equipos de bombeo y las maquinarias instaladas en edificaciones para habitación plurifamiliar, conjuntos habitacionales, oficinas, de salud, educación y cultura, recreación y alojamiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles, medida a 0.50 m. en el exterior, del local, deberán estar aisladas en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora, por lo menos, a dicho valor.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles deberán estar aislados acústicamente. El aislamiento deberá ser capaz de reducir la intensidad sonora, por lo menos, a dicho valor, medido a siete metros en cualquier dirección, fuera de los linderos del predio del establecimiento.

Artículo 108 Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

Artículo 109 Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de dos metros cincuenta centímetros cada uno.

Artículo 110 Los estacionamientos tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos ubicadas a cada lado de los carriles a que se refiere el artículo anterior, con una longitud mínima de seis metros y una anchura no menor de un metro veinte centímetros. El piso terminado estará elevado quince centímetros sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.

El Departamento establecerá otras condiciones, según sea el caso, considerando la frecuencia de llegada de los vehículos, la ubicación del inmueble y sus condiciones particulares de funcionamiento.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

Artículo 111 Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 m. de alineamiento y con una superficie mínima de un metro cuadrado.

Artículo 112 En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 15 cm. de altura y 30 cm. de anchura, con los ángulos redondeados.

Artículo 114 Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí y de las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras en este Reglamento.

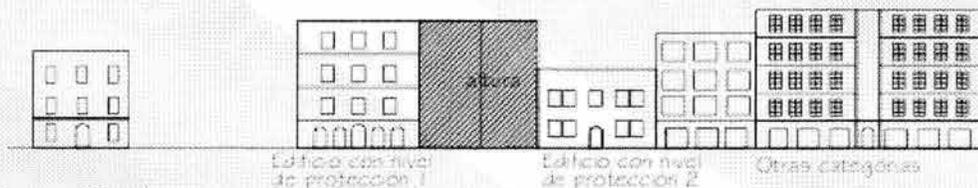
## CONCLUSIONES DEL REGLAMENTO

Desde luego que para diseñar un proyecto se debe de respetar todos los reglamentos que inferen sobre él, pero existen artículos de los reglamentos que tienen más peso sobre él, ya que estos afectan directamente a las plantas y/o fachadas arquitectónicas, a continuación se mencionan los artículos que más afectan o que se deben considerar en el proyecto al momento de diseñar.

Del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, se deben considerar los siguientes criterios:

### EL CRITERIO NO. 3

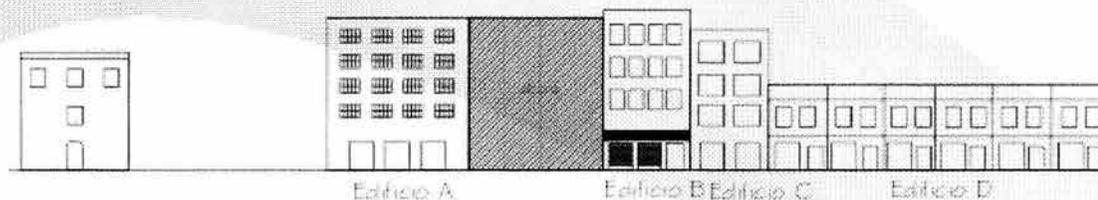
Cuando existan dos o más inmuebles con valor patrimonial con niveles de protección 1, 2 ó 3 en el mismo lado de la acera, el inmueble a desarrollar podrá tomar como altura máxima, la altura del monumento inmueble que sea más alto, siempre y cuando la diferencia de altura entre éstos no sea mayor de 1 nivel. (Ver Plano 12).



Plano 12

### EL CRITERIO NO. 4

En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés social y popular, en los cuales se autorizan 6 niveles (PB más 5 niveles), siempre y cuando a partir del 5º nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del Criterio No. 5 para determinar Alturas en Zona Histórica. (Ver Plano 13).



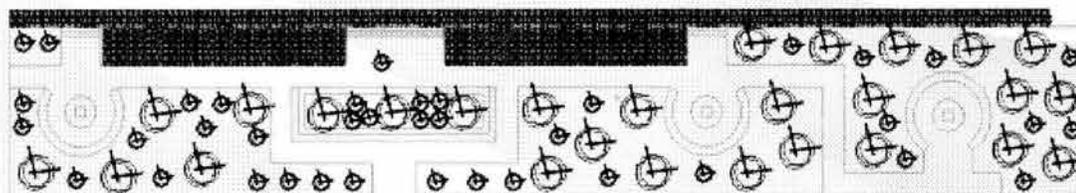
Plano 13

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ÁREAS VERDES

### Vegetación

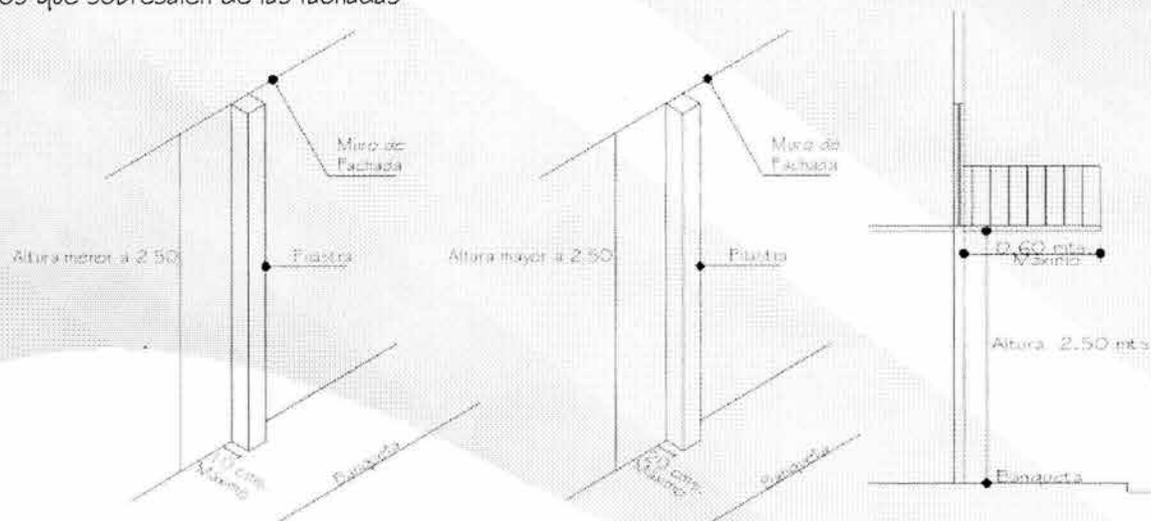
Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obra nueva, tanto pública como privada, deberán incluir propuestas para la conservación o incremento de las áreas verdes, en ningún caso se permitirán alteraciones, que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se permitirá que se corten árboles en el interior de los predios o en vía pública, salvo previa autorización de la Delegación Cuauhtémoc. Se propondrá remodelar las áreas verdes de la Plaza de San Jerónimo de esta manera se cumplirá con lo estipulado por el reglamento. Ver Plano 14



Plano 14

Del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal se considerarán los siguientes criterios:

Artículo 73: Elementos que sobresalen de las fachadas

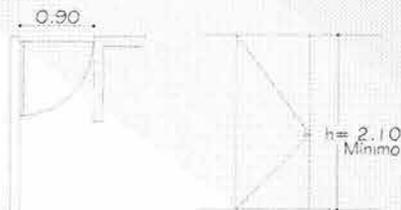


Artículo 95: La distancia entre las circulaciones verticales con respecto a las zonas de habitación deberán ser menores a 40 metros

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



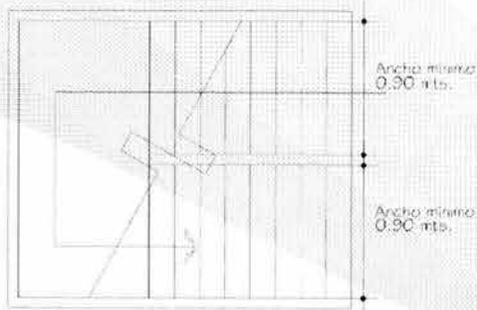
Artículo 98: Dimensión de Puertas de intercomunicación



Artículo 99: Las circulaciones horizontales

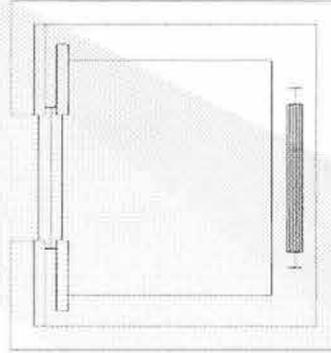


Artículo 100: Ancho de escaleras y/o rampas



## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Artículo 105: La existencia de elevadores para pasajeros aun cuando existan escaleras en el proyecto.



Elevador con capacidad para ocho personas

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## NOTA BIBLIOGRÁFICA

- 1.- EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO. (PPDUCH)
- 2.- EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL. (RCDF)
- 3.- LAS NORMAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. (INAH)
- 4.- LAS NORMAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES. (INBA)

## EDIFICIOS ANÁLOGOS

### EL HOSTAL

Como ejemplos análogos se han elegido los Hostales Moneda y Catedral, ambos Hostales son muy buenos ejemplos ya que los edificios se ubican en El Centro Histórico y las capacidades de camas son muy similares a nuestra propuesta, además cuentan con servicios comunes muy completos los cuales nos pueden ayudar a realizar el programa de necesidades y a diseñar el programa arquitectónico del Hostal que queremos proyectar, cabe mencionar que por estar ubicados en el Corazón del Centro Histórico sus fachadas son completamente de tipo colonial característica que podemos aprovechar para diseñar las fachadas de nuestro edificio con una interpretación actual.

### HOSTAL MONEDA

Se encuentra ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México, en la calle más antigua del continente, la calle de Moneda antiguamente la calle del Arzobispado, comparte la calle con 6 museos y el Palacio Nacional y se encuentra a media cuadra del metro, Zócalo (plaza principal de la Ciudad), la Catedral Metropolitana y de las Excavaciones de Templo Mayor (el principal recinto religioso de la antigua civilización azteca).

El personal del hostal les proporciona toda la información que se necesita saber sobre los lugares de interés en la ciudad y sus alrededores, la vida nocturna y las cosas que se debe tomar en cuenta cuando se viaja en la ciudad más grande del mundo, además de su magnífica localización, comodidad y atención amigable, el hostal es uno de los proyectos ambientales más interesantes de México

El Hostal Moneda ofrece todos los servicios para dar la mayor funcionalidad y confort en el concepto de viaje que el viajero necesita, el edificio en donde se encuentra el Hostal Moneda fue remodelado completamente en el año 2000. Todas sus instalaciones han sido pensadas para operar superando los más altos estándares de calidad. (Ver foto 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60)

Todos los cuartos cuentan con baño privado (agua caliente 24 horas). La tarifa incluye ropa de cama y desayuno buffet (fruta, yogurt, pan, café, tres variados, cereales, mermelada, etc.). (Ver foto 16)

Dormitorio con 6 camas por cuarto	\$ 10.00 USD por cama	= \$110.00 pesos mexicanos
Dormitorio con 4 camas por cuarto	\$ 11.00 USD por cama	= \$121.00 pesos mexicanos
Cuarto privado	\$ 27.00 UDS	= \$300.00 pesos mexicanos



Café- Bar  
Foto 52



Habitaciones 4 y 6 camas  
Foto 53

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

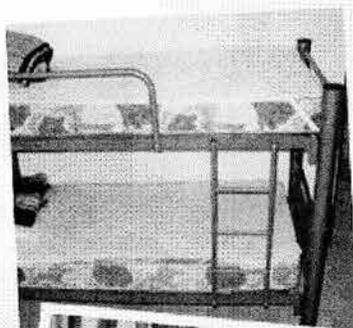
El hostel cuenta con los siguientes servicios:

- 38 cuartos con baño privado (94 camas en total)
- Restaurante Bar en la Terraza con excelente vista de la catedral
  - Asoleadero con hamacas
  - Sala de T.V. con cable, audio
  - Sala de Internet
- Cocina de autoservicio equipada

- Lavandería de autoservicio
- Bodega para almacenar equipaje
- Centro de información turística
- Tours a Teotihuacan y Basílica de Guadalupe
- Temascal (sauna prehispánico)
- Renta de Bicicletas



Habitación doble  
Foto 54



Habitación para 4 personas  
Foto 56



Café- Bar  
Foto 57



Cafetería  
Foto 58



Lavandería Comunitaria  
Foto 55

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

El Hostal cuenta con instalaciones de servicio de uso común, los cuales además de satisfacer las necesidades de servicio de los usuarios sirven para convivir y conocer a los demás huéspedes del Hostal, estos espacios son la cocina, lavandería, sala de tv, sala de Internet y teléfonos.



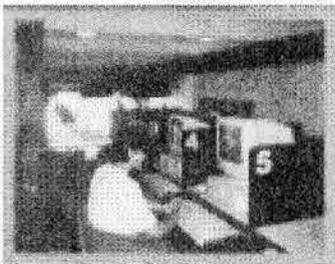
Teléfonos y sala de internet  
Foto 59



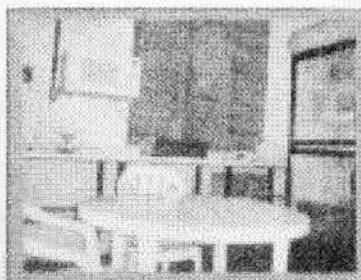
Sala de televisión  
Foto 60

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## HOSTAL CATEDRAL



Sala de Internet  
Foto 61



Cocina Comunitaria  
Foto 62



Sala de Juegos  
Foto 63

El Hostal Catedral tiene por objetivo desarrollar un nuevo concepto de turismo que permita a los jóvenes de México y del extranjero encontrar un lugar donde alojarse que sea agradable, económico cómodo y seguro mientras viajan por nuestro país.

El hostel esta localizado en el corazón de la Ciudad de México justamente d la impresionante Catedral Metropolitana y muy cerca de uno de los más importantes sitios arqueológicos dentro de la ciudad el "Templo Mayor" el cual esta rodeado de casas y edificios así como de iglesias que datan de la época colonial y Virreynal, además de que por su céntrica ubicación el acceso a otros centros de diversión como la Zona Rosa, San Ángel, Museos y Centros de recreación.

La interacción que se da en el hostel permite que los viajeros convivan y conozcan la cultura, tradiciones de la los demás viajeros alojados en el hostel.

El hostel esta abierto las 24 horas del día los 365 días del año ofrece hospedaje a viajeros solos o en grupo y a familias completas, en cuartos compartidos y cuartos privados, no existen restricciones de edad, sin embargo los residentes de la Ciudad de México, no podrán hacer uso de las instalaciones, las reservaciones pueden hacerse por vía telefónica, fax, correo postal y electrónico y se puede pagar por cheques de viajero, tarjeta de crédito o en efectivo.

El hostel cuenta con los siguientes servicios para dar comodidad y buen servicio a sus usuarios:

- 209 camas
- Cuartos con baños completos
- Lockers
- Cocina comunitaria
- Lavandería comunitaria
- Sala de TV.
- Área de juegos
- Sala de Internet
- Restaurante – Bar
- Terraza
- Agencia de viajes
- Máquinas surtidoras de alimentos
- Tours a Teotihuacan y Basílica de Guadalupe

(Ver foto 61, 62, 63, 64, 65 y 66)

Dormitorio de 4 a 6 camas por cuarto \$ 13.00 USD por cama con credencial de YHF ó ISIC \$ 11.00 USD

Dormitorio con 4 camas por cuarto \$ 15.00 USD por cama

Cuarto privado \$ 27.00 UDS

Suites \$ 36.00 UDS

Baño privado con agua cliente las 24 horas

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

Las recamaras del hostel son individuales y 4, 6 camas, al ser un numero importantes de huéspedes el hostel los provee de una sala de descanso para convivir entre ellos.



Cafetería  
Foto 64



Habitación para 4 personas  
Foto 65



Habitación para 6 personas  
Foto 66

## RELACION DE AREAS Y COSTOS DE HOSTALES

LOCALES	HOSTAL MONEDA	COSTO	HOSTAL CATEDRAL	COSTO
Habitación 6 camas	19 m2	100.00	19 m2	110.00
Habitación 3-4 camas	17 m2	110.00	18 m2	130.00
Habitación 1-2 camas	17 m2	270.00	18 m2	270.00
Suite		-	21 m2	360 m2
Sala de tv.	18 m2	-	25 m2	-
Sala de Internet	38 m2	25 x hora	35 m2	25 x hora
Cocina Comunitaria	16 m2	-	17 m2	-
Lavandería Comunitaria	18	30 x 2.5 kg	21	35 x 2.5 kg
Cafetería	57 m2	Variable	54 m2	Variable
Cocina	23 m2	-	21 m2	-
Sala de Juegos	25 m2	40 x hora	32 m2	35 x hora
Baños de uso común del hostel	4.00 m2	-	4.00 m2	-
Baños individuales	5.00 m2	-	5.30 m2	-
Cuarto de Aseo	6 m2	-	7 m2	-
Administración	20 m2	-	21 m2	-
Recepción	7 m2	-	9 m2	-
Tours a lugares turísticos	-	100.00	-	110.00
Renta de Bicicletas	-	30 x día	-	-
Número de Habitaciones	75	-	53	-
Número de camas	209	-	100	-

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

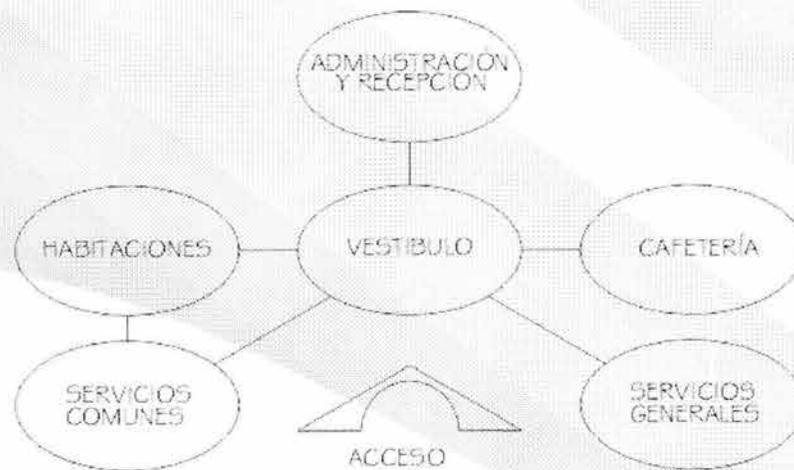
## DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DE LOS HOSTALES

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Habitación 6 camas Habitación 3-4 camas Habitación 2 camas Suite 1 cama	La principal actividad en este tipo de habitaciones es la de descanso, para ello los hostales cuentan con literas en cada habitación, el número de literas varía de 3 a 2 dependiendo el número de huéspedes destinados en las habitaciones, las habitaciones destinadas para dos cuentan con camas individuales y en el caso de las individuales las camas son matrimoniales, cada habitación cuenta con un área para lockers para el guardado del equipaje de los huéspedes, la iluminación y ventilación de las habitaciones es a través de patios de iluminación y hacia las calles de acceso al hostel, en ambos edificios los acabados de en las habitaciones es pasta y repellados con pintura y loseta en piso.
Baños individuales de habitación	La actividad principal de esta zona es la de aseo personal, en los hostales que elegimos, cada habitación tiene un baño individual, el cual contiene un lavabo, un wc. y una regadera todos los baños están ventilados por medio de ductos o tienen extractores de aire, los acabados son de azulejo en la zona de regaderas principalmente y pintura de esmalte en el resto del baño y loseta en piso, las habitaciones para seis personas tienen dos lavabos y en el hostel Catedral estos se encuentran fuera del baño.
Sala de TV.	En esta zona las actividades son las de descansar y convivir con los otros huéspedes y ver juntos televisión y/o películas, el mobiliario en las salas son sillones y cojines, los acabados en la sala son loseta en piso de pasta, pintura vinílica y azulejos.
Sala de Internet	La actividad principal en este lugar es la de comunicación y esparcimiento los usuarios la utilizan para comunicarse con sus familiares y amigos, en ambos hostales existen 10 computadoras las cuales parecen ser suficientes para el número de usuarios, el mobiliario consta de computadoras, sillas y mesas largas con separaciones para individualizar cada computadora, los materiales de acabados son loseta en piso repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros.
Cocina Comunitaria	En la cocina comunitaria los usuarios del hostel la utilizan para cocinar sus propios alimentos, ya que la cafetería de los hostales no dan gratis la comida y la cena, solo el desayuno, en la cocina existe un mobiliario que consta de estantes para colocar utensilios de cocina, microondas, un refrigerador, estufa y una mesa al centro con seis sillas, los materiales de acabados son loseta en piso repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros con lambrines de azulejo en el área del a estufa.
Lavandería Comunitaria	Es un espacio dedicado para que los huéspedes laven su ropa, este espacio está ubicado cerca de los servicios generales del hostel por instalaciones el mobiliario consta de una lavadora, una secadora y estantes para colocar la ropa y utensilios de lavado, los materiales de acabados en esta zona son loseta en piso repellados con pintura y/o el muro aparente.

## HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Sala de Juegos	Sin duda la actividad principal es la de diversión y relajamiento para los usuarios, aquí el mobiliario varía en el hostal Catedral existen mesas de juegos de mesa y una mesa de billar, mientras que en el hostal Moneda solo existen mesas de juegos de mesa, los acabados son repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros y loseta en piso.
Cafetería	En ella se realiza la actividad de prepara, ingerir alimentos y convivir con los huéspedes, la cafetería tiene menús establecidos para el desayuno comida y cena, con una capacidad para 40 comensales en le hostal Moneda se amplia con un bar el cual lo hace más atractivo para los usuarios, aquí los acabados son más variados, los acabados son en madera sobre muros, pasta y pintura y loseta en pisos,
Administración y Recepción	En ambos edificios análogos estas dos zonas se encuentran juntas, la administración consta de una gerencia y un administrador y la recepción es pequeña en ambos edificios, atendida por un empleado bilingüe, a la recepción la componen un pequeño recibidor y estantes, los acabados en ambas zonas son repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros y loseta en piso,

### DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO



## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

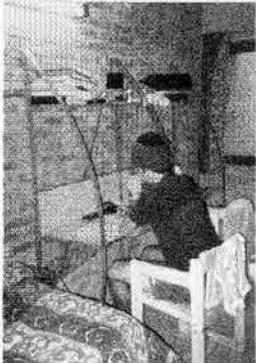
## RESIDENCIAS ESTUDIANTILES

Como edificios análogos de la Residencia Estudiantil se han elegido dos edificios extranjeros, que tienen características de ubicación, de necesidades de usuario, de costumbres, de sociedad y de espacio muy similares a nuestro proyecto, se eligieron porque son edificios que desde un principio fueron proyectados para dar alojamiento a estudiantes, y cada espacio en ellos cumple con las necesidades de sus usuarios, desde luego que aunque son edificios muy completos, también en ellos hacen falta espacios para los estudiantes o algunos de ellos se han quedado cortos ante la demanda de los usuarios.

Estos edificios se eligieron por que no son improvisados para dar alojamiento a los estudiantes, como sucede con muchas casas de estudiantes en la Ciudad de México, las cuales no cumplen con las necesidades que requieren sus usuarios, pero que ante la necesidad de un lugar para vivir mientras terminan sus estudios los estudiantes se alojan en estas casas improvisadas en las cuales corren riesgos de seguridad, falta de higiene y de servicios que ellos necesitan para realizar sus actividades.

El edificio elegido se llama **RESIDENCIA ESTUDIANTIL BUENO AIRES**, ubicada en la ciudad de Buenos Aires Argentina, por su ubicación céntrica hace posible que los estudiantes que se alojan en este edificio se trasladen a cualquier punto de la ciudad de Buenos Aires en muy corto tiempo, utilizando el subterráneo, trenes ligeros y sus más de treinta líneas de transporte colectivo de la ciudad.

Esta Residencia Estudiantil Ofrece a sus usuarios habitaciones confortables, una sala de vídeo con videoteca, salas de estar y cuatro cocinas con heladeras, una lavandería, conjuntamente con el patio cubierto una sala de Internet una sala de usos múltiples un solarium una terraza y una biblioteca todo esto hace que la estadía en la residencia sea el lugar indicado para el estudio, y el descanso que el estudiante necesita. ( Ver foto 67, 68, 69 y 70).



Habitación sencilla  
Foto 67



Habitación doble  
Foto 68



Cocina comunitaria  
Foto 69



Sala de Televisión  
Foto 70

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

Las tarifas varían de acuerdo a la habitación, que se dividen entre uno, dos o tres ocupantes. La residencia ofrece: higiene de las habitaciones, servicio de lavandería de la ropa de cama y toallas, agua caliente las 24 horas, teléfono publico, trato personal para resolver los problemas cotidianos de viajar. La mensualidad es aproximadamente de \$ 1200.00 la habitación compartida y \$ 2400.00 habitación individual, esta residencia tiene por objetivo que cada espacio sirva para que los estudiantes de provincia puedan convivir entre ellos y así de esta manera no extrañen sus hogares y no trunquen sus estudios regresando a casa antes de tiempo.

A continuación se muestran parte de las instalaciones de la residencia (Ver foto 71, 72 y 73)



Sala de Descanso  
Foto 71



Sala de Computo  
Foto 72



Sala de Lectura o Trabajo  
Foto 73

#### DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO



### **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

El segundo edificio análogo es La Casa del Girasol esta ubicada en Argentina Buenos Aires, al igual que la anterior también tiene fácil acceso a las líneas del subterráneo y transporte público, al estar en el centro de la ciudad los recorridos a cualquier punto de la periferia de la ciudad son muy rápidos y cortos.

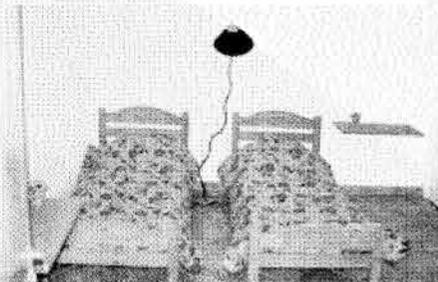
La residencia da hospedaje a estudiantes extranjeros y nacionales, ofrece a sus usuarios, una sala de tv. Con cable, una cocina completamente equipada, servicio de mucama, secado de ropa, ropa de cama, teléfono, habitaciones con ventilador, calefacción cómodas y limpias, sala de Internet, sala para estudiar comunitaria, jardín con una parrilla, resumiendo es una gran casa con varios servicios que ofrecen comodidad y seguridad a todos los estudiantes que se alojen en ella.

Las tarifas van de acuerdo al tipo de habitación que el estudiante quiera individual o acompañado. La mensualidad es aproximadamente de \$ 1150.00 la habitación compartida y \$ 2300.00 habitación individual.

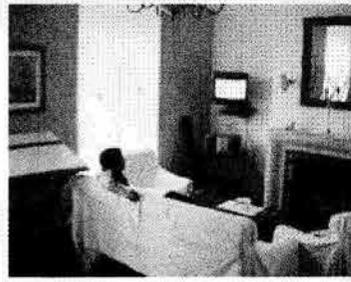
(Ver foto 74, 75, 76 y 77)



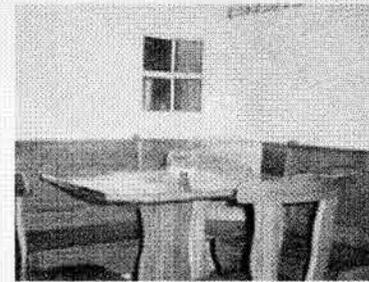
Habitación Triple  
Foto 74



Habitación Doble  
Foto 75



Sala de Descanso  
Foto 76

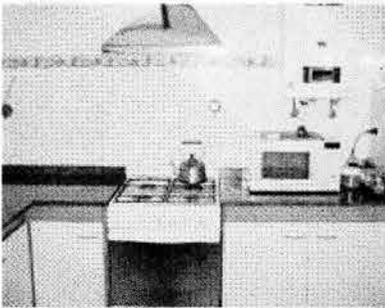


Comedor Comunitario  
Foto 77

La centralidad de una casa para estudiantes permite que los estudiantes además de vivir en ella puedan viajar fácilmente a todos los centros turísticos de una la ciudad en donde se localiza, este es uno de las razones por lo que se eligieron estos edificios análogos.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

A continuación se muestran parte de las instalaciones de la residencia (Ver foto 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85)



Cocina Comunitaria  
78



Comedor comunitario  
79



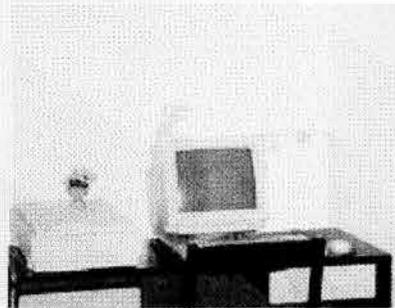
Comedor Comunitario  
80



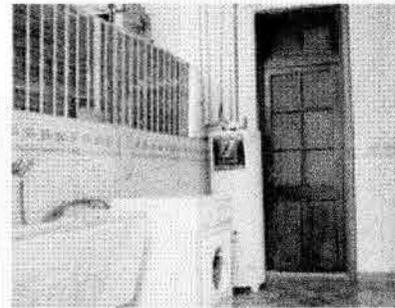
Terraza  
81



Terraza  
82



Sala de Computo  
83



Lavandería Comunitaria  
84



Fachada de la Residencia  
85

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## RELACION DE AREAS Y COSTOS DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

LOCALES	R. E. EL GIRASOL	M2	R. E. BUENOS AIRES	M2
Habitación Individual	2300.00	18.00	2400.00	17.00
Habitación compartida	1150.00	20.00	1200.00	21.00
Sala de lectura o de trabajo		15.00		18.50
Sala de Tv.		15.00		16.00
Sala de Internet		21.00		24.00
Cocina comunitaria		15.00		13.00
Comedor		16.00		13.00
Área de juegos/estar		30.00		25
Lavandería		12.00		13.00
Baños		2.65		2.8

## DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DE LAS RESIDENCIA ESTUDIANTILES

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Habitación Individual	En ella se realizan las actividades de descanso y elaboración de trabajos escolares, esta habitación esta compuesta por una cama individual, un escritorio, con una silla, repisas para libros y una área de guardado, cada habitación tiene su propio baño, los acabados son en muros repellados con pintura final y/o pasta, en pisos loseta vinílica, cerámica, cemento pulido.
Habitación Compartida	Este tipo de habitación puede albergar hasta tres personas, el uso de literas es un recurso para aprovechar el espacio, cada huésped tiene su escritorio, esta habitación tienen las mismas características de la anterior con la diferencia de que es un poco más grande.
Baño de Habitaciones	Este tipo de baños tiene los muebles básicos ya conocidos un lavabo, un wc, y la zona de regadera, el azulejo solo es colocado en el piso y muros de la zona de regadera, el resto de muros sobrante lleva pintura de esmalte y el resto del piso consiste en pisos pulido.
Sala de Lectura o de trabajo	En esta área se realizan los trabajos escolares que no se pueden realizar dentro de las habitaciones por falta de espacio, el mobiliario consta pupitres y mesas para poder realizar sus labores escolares, los acabados son en muros repellados con pintura final y/o pasta, en pisos loseta vinílica, cerámica, cemento pulido.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Sala de TV.	En esta zona las actividades son las de descansar y convivir con los otros huéspedes y ver juntos televisión y/o películas, el mobiliario en las salas son sillones, estantes y cojines, los acabados en la sala son loseta en piso de pasta y repellados con pintura vinílica en muros y plafones.
Sala de Internet	La actividad principal en este lugar es la de comunicación, educación y esparcimiento, los usuarios la utilizan para comunicarse con sus familiares y amigos, y bajar información académica de la red de Internet en ambas residencias existen 6 computadoras las cuales no son suficientes para el número de usuarios, el mobiliario consta de computadoras, sillas y mesas largas con separaciones para individualizar cada computadora, los materiales de acabados son loseta en piso repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros acabado aparentes.
Cocina Comunitaria	En la cocina comunitaria los usuarios de las Residencias estudiantiles la utilizan para cocinar sus propios alimentos, existe un mobiliario que consta de estantes para colocar utensilios de cocina, microondas, un refrigerador, estufa y una mesa al centro con seis sillas, los materiales de acabados son loseta en piso repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros con lambrines de azulejo en el área del a estufa.
Área del Comedor	Esta área además de servir para el consumo de alimentos, también es para convivir con los otros usuarios de la residencia y así de esta manera no perder el ambiente familiar acostumbrado, el mobiliario de esta zona son varias mesas para cuatro personas las cuales puedan unir para formar una más grande o una mesa con capacidad para ocho personas, los materiales de acabados son loseta en piso repellados con pintura vinílica y/o pasta en muros.
Sala de Juegos	Sin duda la actividad principal de esta zona es la de diversión y relajamiento para los usuarios, aquí el mobiliario consta de mesas para juegos de mesa y en ocasiones la inclusión de un mesa de futbolito, los acabados son repellados con pintura vinílica y /o pasta en muros y loseta en piso.
Lavandería Comunitaria	Es un espacio dedicado para que los huéspedes laven su ropa, este espacio esta ubicado cerca de los servicio generales de la residencia por instalaciones el mobiliario consta de una lavadora, una secadora y estantes para colocar la ropa y utensilios de lavado, los materiales de acabados en esta zona son loseta en piso repellados con pintura y/o el muro aparente.

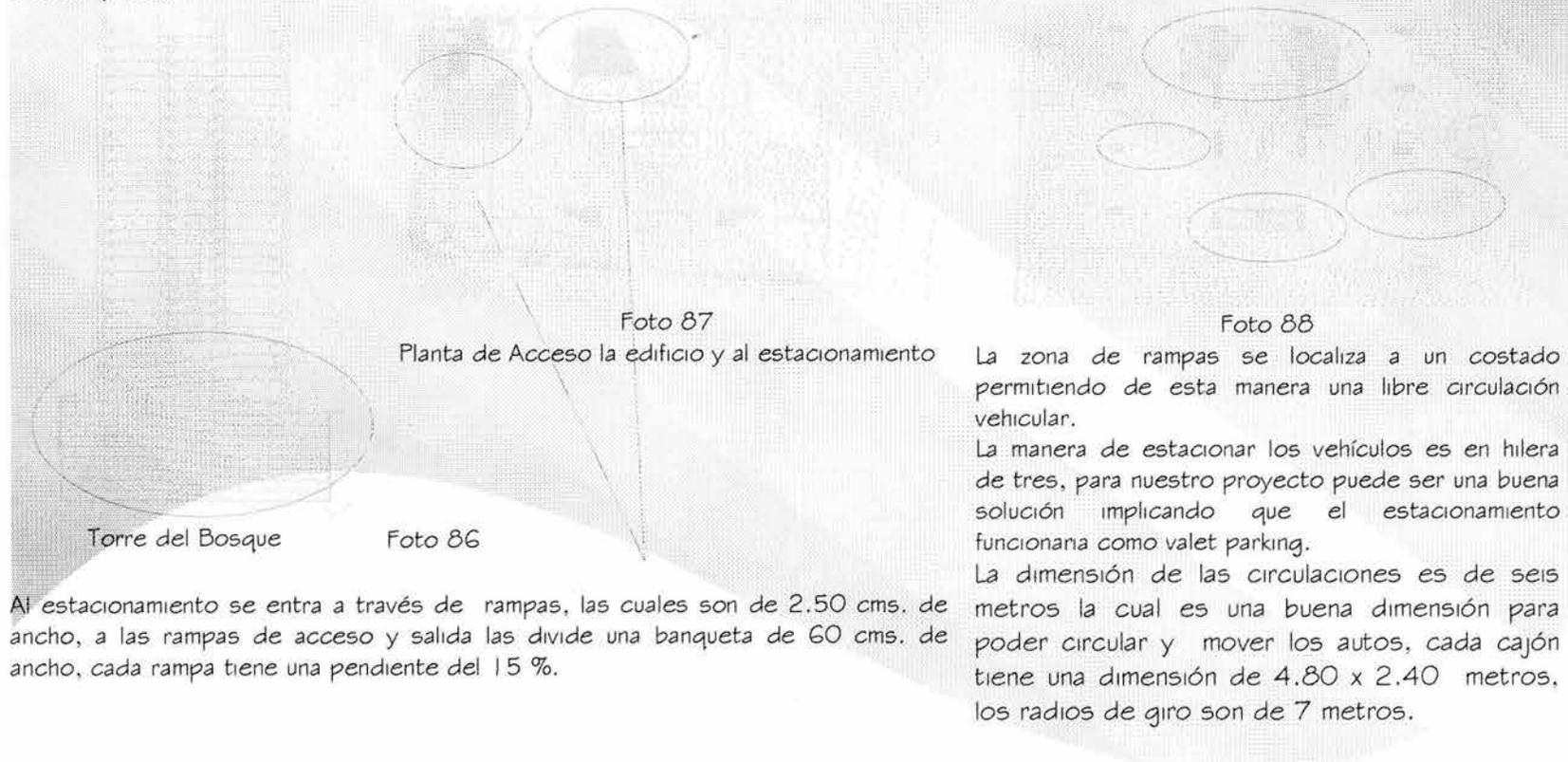
## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ESTACIONAMIENTOS

Se han elegido estos dos edificios porque sus estacionamientos son subterráneos, ambos con una capacidad mayor a la de nuestro proyecto, pero su solución arquitectónica y estructural nos ayudara a prevenir y a solucionar los problemas de diseño a los cuales nos enfrentaremos en nuestro proyecto.

### ESTACIONAMIENTO TORRE DEL BOSQUE

El proyecto cuenta con nueve sótanos para estacionamiento, planta de acceso a doble altura, tres niveles para estacionamiento sobre el nivel de banqueta y veintidós pisos para oficina, el estacionamiento cuenta con vigas y columnas de acero, equipo contra incendio. (Ver Foto 86, 87 y 88))



Al estacionamiento se entra a través de rampas, las cuales son de 2.50 cms. de ancho, a las rampas de acceso y salida las divide una banqueta de 60 cms. de ancho, cada rampa tiene una pendiente del 15 %.

La zona de rampas se localiza a un costado permitiendo de esta manera una libre circulación vehicular.

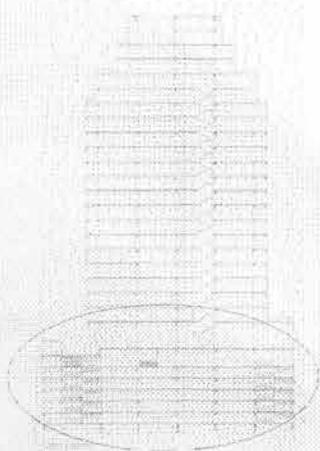
La manera de estacionar los vehículos es en hilera de tres, para nuestro proyecto puede ser una buena solución implicando que el estacionamiento funcionara como valet parking.

La dimensión de las circulaciones es de seis metros la cual es una buena dimensión para poder circular y mover los autos, cada cajón tiene una dimensión de 4.80 x 2.40 metros, los radios de giro son de 7 metros.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## ESTACIONAMIENTO REFORMA PLUS CORPORATIVO

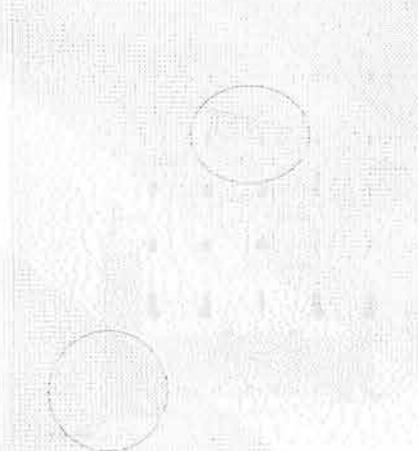
El estacionamiento consta de seis niveles y tiene capacidad para 873 automóviles, cada piso de estacionamiento tiene instalaciones de circuito cerrado de televisión, control de acceso y salida del estacionamiento por medios de tarjetas digitales barrera y controlador de vehículos, control de emergencia de elevadores, sistema de aire acondicionado el acceso al estacionamiento es por la planta baja del edificio. (Ver Foto 89, 90 y 91)



Corporativo Reforma Plus  
Foto 89

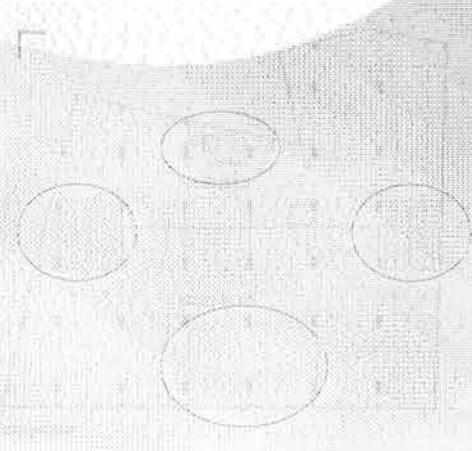
El edificio tiene un estacionamiento que consta de seis niveles, tiene muros de contención de concreto. Las circulaciones verticales se localizan a un costado del estacionamiento.

El estacionamiento cuenta con extractores de aire en todo el perímetro, también cuenta con equipo contra incendio y varios botes de arena repartidos en cada nivel, la iluminación es a base de lámparas de fluorescentes, ubicadas a 2.30 de altura, la altura de cada nivel de estacionamiento es de 3.00 metros, la estructura es de a base de vigas y columnas de acero.



Planta de Acceso  
Foto 90

Al estacionamiento se entra a través de rampas, las cuales son de 2.50 cms. de ancho, a las rampas de acceso y salida las divide una banqueta de 60 cms. de ancho, cada rampa tiene una pendiente del 15 %, el acceso al estacionamiento se encuentra a un costado del edificio.



Planta de Estacionamiento  
Foto 91

La dimensión de las circulaciones es de seis metros la cual es una buena dimensión para poder circular y mover los autos, cada cajón tiene una dimensión de 4.80 x 2.40 metros, los radios de giro son de 7 metros. Las columnas tienen una protección alrededor de 30 cms.

La zona de rampas se localiza a los costados del estacionamiento permitiendo de esta manera una libre circulación vehicular alrededor.

La manera de estacionar los vehículos es en hilera de tres, para nuestro proyecto puede ser una buena solución implicando que el estacionamiento funcionaria como valet parking.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

## CONCLUSIONES ANALOGOS

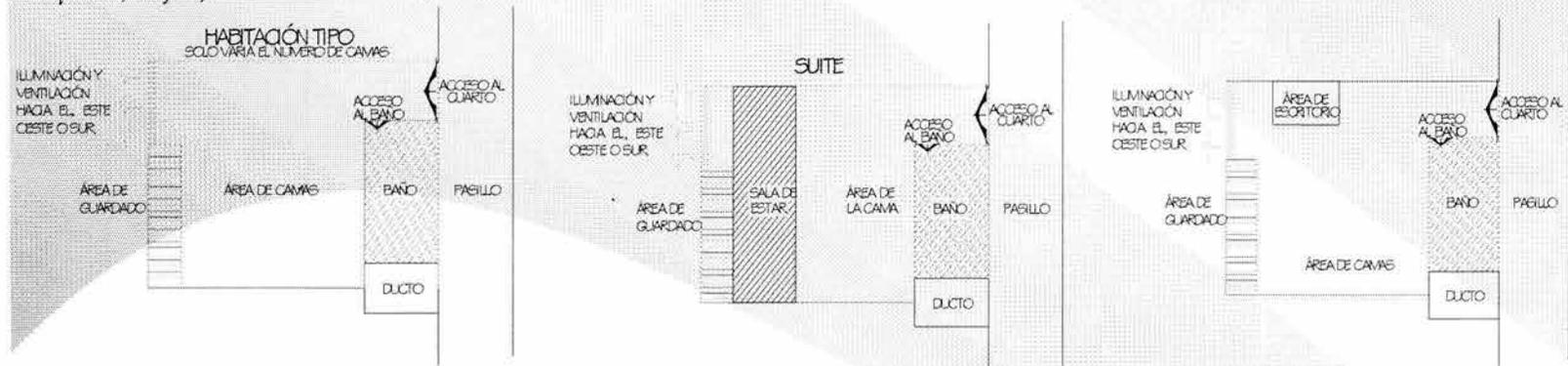
Una conclusión importante que salta a la vista después de analizar los edificios análogos es el hecho de que el Hostal y la Residencia Universitaria tienen ideologías de convivencia muy similares además de tener espacios y/o áreas en común, lo cual facilitará la realización de nuestro proyecto, ya que ambos usuarios pueden compartir estos espacios sin problema alguno, desde luego que estas áreas a compartir deberán tener dimensiones apropiadas para alojar a ambos usuarios.

Los espacios comunes que ambos edificios comparten son los siguientes:

Sala de T.V., Sala de Juegos, Sala de Internet, Sala de Descanso, Cocina Comunitaria, Lavandería Comunitaria y la Cafetería.

En el hostal el compartir una habitación con más de una persona es la característica principal de este edificio por lo cual hay que dimensionar la habitación para la existencia de las camas necesarias y el baño debe tener la capacidad de dar servicio a los usuarios sin causar un caos al huésped.

El Hostal estará compuesto por cuatro tipos de habitaciones, habitación para seis, cuatro, dos personas y suites, mientras que la Residencia de Universitaria contará con una habitación tipo con capacidad para un huésped, todas las habitaciones por seguridad del usuario tendrán baño privado y las habitaciones estarán iluminadas y ventiladas al este, sur u oeste según sea la distribución del conjunto, la posible existencia de baños comunes fuera de las habitaciones no se concibe, por la falta de seguridad hacia los huéspedes, ya que en este tipo de baños los usuarios corren el riesgo de sufrir un ataque físico de serias consecuencias (violaciones) además de que también pueden adquirir una enfermedad bacteriológica en los baños o en el trayecto de ida o retorno de ellos, además de ser muy incomodo para las mujeres. (Ver croquis 4, 5 y 6)



Croquis 4

Croquis 5

croquis 6

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Los baños de las habitaciones con mayor capacidad tendrán dos lavabos, dos regaderas y un wc, cada regadera y el wc deberán tener privacidad con el fin de que el baño tenga un uso simultáneo por los usuarios. Las demás habitaciones con menor capacidad deberán tener solo un baño, una regadera y un wc. Y las habitaciones que alojen a más de dos huéspedes deberán tener privacidad en la regadera y wc, para que también tengan un uso simultáneo por los usuarios. (Ver croquis 7, 8 y 9)



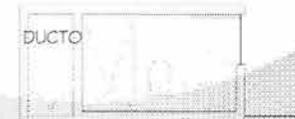
BAÑO PARA 6 PERSONAS

Croquis 7



BAÑO PARA 4 PERSONAS

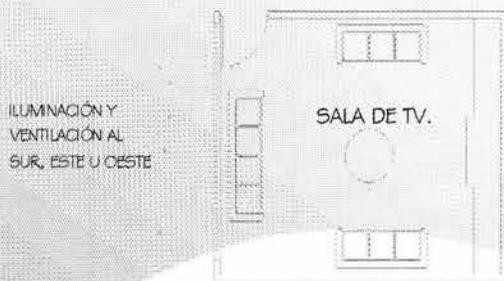
Croquis 8



BAÑO PARA 1 Y 2 PERSONAS

Croquis 9

El proyecto deberá contar con tres salas de televisión con capacidad para diez o más personas, 6 salas de estar o descanso, tres para la Residencia Universitaria y tres para el Hostal una sala de juegos que estará integrada con un área para juegos de mesa, dos mesas de futbolito y una mesa de billar, la sala de juegos se ubicará alejada de las habitaciones por el ruido que en ella se va a generar. (Ver croquis 10, 11 y 12)



Croquis 10



Croquis 11

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN AL SUR, ESTE U OESTE



Croquis 12

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Otros de los servicios comunitarios que comparten el Hostal y la Residencia Universitaria y con los que deberá contar el proyecto son, una Sala de Internet con una capacidad para 15 computadoras, dos Cocinas Comunitarias para poder atender a todos los usuarios y una Lavandería comunitaria con tres centros de lavados y secado de ropa. (Ver Croquis 13, 14 y 15)



Croquis 13

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN AL NORTE



Croquis 14

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN AL NORTE, ESTE SUR U OESTE



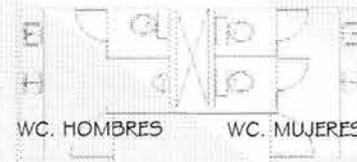
Croquis 15

La Residencia Universitaria tiene un espacio en particular, el cuarto de Estudio o Trabajo este deberá tener de 10 mesas de trabajo o escritorios para los estudiantes, deberá existir un cuarto de trabajo por nivel ya que también podrá ser utilizado por los usuarios del Hostal. También deberá existir un núcleo de sanitarios para los empleados y un cuarto de aseo en cada nivel del edificio. (Ver croquis 16 y 17)



Croquis 16

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN AL NORTE.

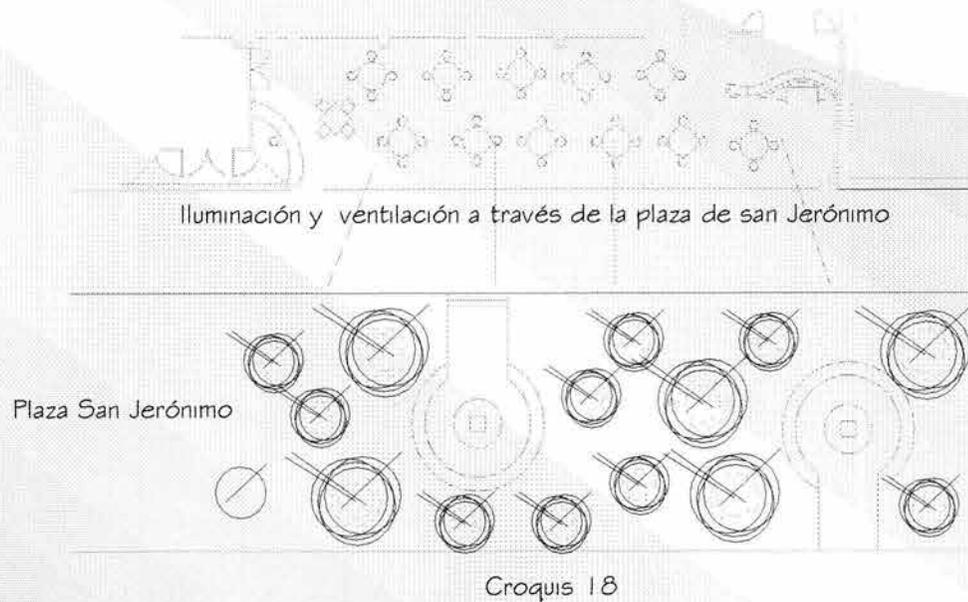


Croquis 17

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN AL NORTE, SUR, ESTE U OESTE

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

Un elemento importante en el Hostal es la cafetería, la cual da servicio a los huéspedes ofreciendo desayunos gratis y dando servicio de comida y merienda a un bajo precio. En este proyecto la cafetería no solo dará servicio a los huéspedes del Hostal y de la Residencia Universitaria, también dará servicio al público en general, así de esta manera la cafetería dará un ingreso económico importante al edificio (Ver croquis 18)



La Residencia Universitaria y el Hostal también compartirán los servicios de limpieza tales como las roperías por nivel, la ropería central, bodegas y servicios sanitarios para empleados, existirán dos roperías y dos bodegas por nivel y estarán ubicadas muy cerca de las circulaciones verticales.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

La zona de comercios funcionara como un corredor o pasaje comercial el cual comunicara a la Av. Isabel La Católica y a la calle de San Jerónimo, la dimensión del pasillo para los visitantes tendrá como mínimo 2.50 metros de ancho y tendrá la longitud que el proyecto necesite.

La zona de comercios será con locales grandes con una bodega y locales pequeños, esta área funcionara como un corredor o pasaje comercial el cual comunicara a la Av. Isabel La Católica y a la calle de San Jerónimo,

En la zona de comercios deberá existir un núcleo de sanitarios para los comerciantes, una bodega y un cuarto de basura. (Ver croquis 19)



Croquis 19

Las circulaciones horizontales no deberán estar más allá de 40 metros de distancia de las habitaciones.

Aunque el Hostal y la Residencia Universitaria comparten espacios, cada habitación deberá tener su privacidad y acceso único.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

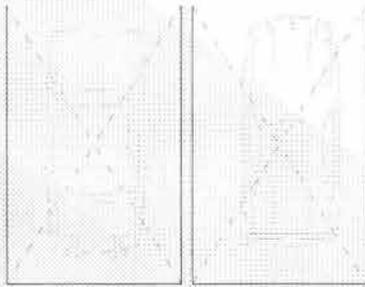
El estacionamiento deberá funcionar con un servicio de valet parking y los cajones de estacionamiento, deberán estar en cordón de esta manera el estacionamiento tendrá más capacidad para albergar autos.

Se utilizara dos elevadores para autos ya que estos ocupan menos espacios y tienen la capacidad de desplazar un número de 200 autos al día

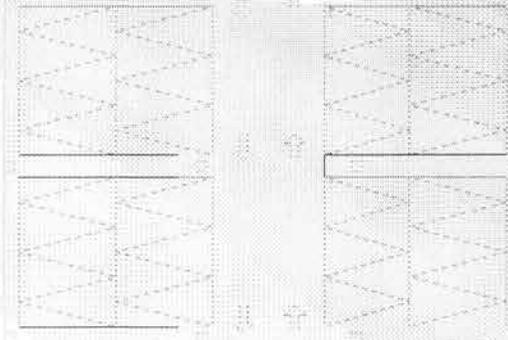
Los niveles de estacionamiento deberán estar comunicados a través de escaleras y tener extintores y botes de arena a cada 5.00 metros. Las circulaciones deben ser amplias y sin complicaciones para poder mover los autos.

Las maquinarias localizadas en el estacionamiento deberán tener espacios amplios para poder maniobrar.

(Ver croquis 20 y 21)



Elevadores para autos  
Croquis 20



Cajones de estacionamiento  
Acomodados en cordón  
Croquis 21

# PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El programa arquitectónico del edificio es algo complejo ya que alberga varios tipos de usos de suelo, espacios arquitectónicos y usuarios, en el cual cada área tendrá que estar bien definida en el edificio al igual que la función de sus usuarios, sin olvidar la interacción de cada uno de ellos, así que para poder entenderlos es necesario sintetizar y clasificar los elementos de acuerdo con su naturaleza para reducirlos a un mínimo.

Para definir el programa arquitectónico se dividirá el proyecto en tres grandes áreas o espacios generales los cuales son:

ALOJAMIENTO (Hostal y Residencia Estudiantil)

COMERCIO

ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

Estas tres áreas contienen espacios complementarios las cuales son necesarias para su mejor funcionamiento.



**HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ALOJAMIENTO (HOSTAL Y RESIDENCIA ESTUDIANTIL)

Al analizar los edificios análogos nos dimos cuenta que los espacios comunitarios son los mismos o muy parecidos, así que al realizar el programa arquitectónico adaptaremos estos espacios para el uso de ambos usuarios, estudiantes y huéspedes.

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Acceso y Vestíbulo Principal	Área destinada para recibir a los usuarios del edificio
Acceso al Hostal y Residencia Estudiantil	Área destinada para el acceso exclusivo de los usuarios del Hostal y la Residencia Estudiantil.
Recepción	Área destinada para la atención, dar informes tramitación de reservas y ocupación de habitaciones del hostal y de la residencia estudiantil
Administración General	Área donde se controlara la contabilidad y la administración del Hostal La Residencia Estudiantil, el Estacionamiento, Comercios y Cafetería.
Cocina Comunitaria (2 Cocinas)	Espacio donde huéspedes y estudiantes se prepararán y consumirán sus propios alimentos, además de ser un espacio para convivir.
Lavandería Comunitaria	Espacio donde huéspedes y estudiantes lavaran su propia ropa, también es un espacio para convivir y deberá estar cerca de los servicios generales del edificio.
Sala de Internet	Espacio donde los huéspedes y estudiantes usaran para comunicarse y realizar trabajos escolares y personales.
Sala de TV. (Una en cada piso de habitaciones)	Espacio destinado para el descanso y sana diversión de los estudiantes y huéspedes del edificio.
Sala de Juegos	Espacio destinado para e libre esparcimiento de los huéspedes y estudiantes.
Sala de Estudio o Trabajo (Una en cada piso de habitaciones)	Es un espacio destinado para elaborar trabajos escolares o personales de los estudiantes, trabajos que necesiten un espacio grande para su realización.
Sala de Estar ó Descanso (Dos en cada nivel de habitaciones)	Espacio destinado para el descanso y convivencia del los usuarios del edificio.
Roperías (tres por nivel en cada piso de habitaciones)	Espacio destinado para guardar la ropa de cama de las habitaciones del hostal y de la residencia estudiantil.
Cafetería	Espacio destinado para el consumo de alimentos por los usuarios del edificio (estudiantes, huéspedes, comerciantes y empleados) pero además también será de uso para el público de los alrededores del proyecto.
Habitación para seis camas con baño incluido	Espacio destinado al descanso y al aseo personal con tres literas

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Habitación para cuatro camas con baño incluido	Espacio destinado al descanso y al aseo personal con dos literas
Habitación sencilla ó suite	Espacio destinado al descanso con una sola cama con un baño formado por una tina un wc y un lavabo
Habitación doble con baño incluido	Espacio destinado al descanso y al aseo personal
Habitación Estudiantil con baño incluido	Espacio destinado al descanso, al aseo personal y al estudio.
Terraza	Área destinada al descanso y al sano esparcimiento de los usuarios del edificio
Cocina de la Cafetería	Espacio destinado para la preparación personal de alimentos
Baños Vestidores de Empleados	Espacio destinado al aseo personal de de los empleados.
Ropería Central	Espacio destinado a guardar la ropa de cama del hostel y la residencia estudiantil.
Circulaciones	Es un área de transición para pasar de un espacio a otro
Bodegas y Almacén	Espacio dedicado al guardado y almacenamiento de alimentos y utensilios de la cocina y servicios.
Cuarto de Basura	Espacio destinado para el almacenamiento temporal de basura orgánica e inorgánica.
Cuarto de Basura General	Espacio destinado para el almacenamiento temporal de basura orgánica e inorgánica.
Cuarto de Máquinas	Espacio destinado para el equipo y maquinaria necesaria para el funcionamiento del conjunto.
Subestación Eléctrica	Espacio destinado a alojar muebles que generarán energía necesaria para el conjunto.
Bodegas y Talleres de apoyo	Espacio destinado para guardar y reparar elementos rotos o descompuestos.
Área de Carga y Descarga	Espacio destinado para proporcionar espacio para cargar y descargar alimentos y equipo mecánico.
Algunos espacios no se nombraron no por falta de importancia de ellos en el proyecto pero el enumerar cada uno de ellos seria un poco largo, además de no ser espacios que le den carácter de hostel al edificio, por lo mismo se enumeraron las principales áreas del proyecto.	

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## ZONA DEL COMERCIO

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Acceso	Espacio destinado para recibir a los usuarios.
Locales	Espacios destinados para el comercio los cuales serán de diferente dimensión de acuerdo al producto que vendan.
Sanitarios	Es un espacio de uso exclusivo para los vendedores del área de comercio.
Administración	Local donde se llevan a cabo los procesos administrativos del área comercial, este espacio se incluirá en el núcleo administrativo del edificio.
Servicios (Cto. de Basura y Bodega Gral.)	Espacios destinados como apoyo para los vendedores.
Circulaciones	Es el espacio destinado para el tránsito de los usuarios, a su vez esta circulación será como un pasaje comercial con nichos, murales, fuentes tratando de hacer agradable y menos tedioso el recorrido.
Algunos espacios no se nombraron no por falta de importancia de ellos en el proyecto pero el enumerar cada uno de ellos sería un poco largo, además de no ser espacios que le den carácter de hostel al edificio, por lo mismo se enumeraron las principales áreas del proyecto.	

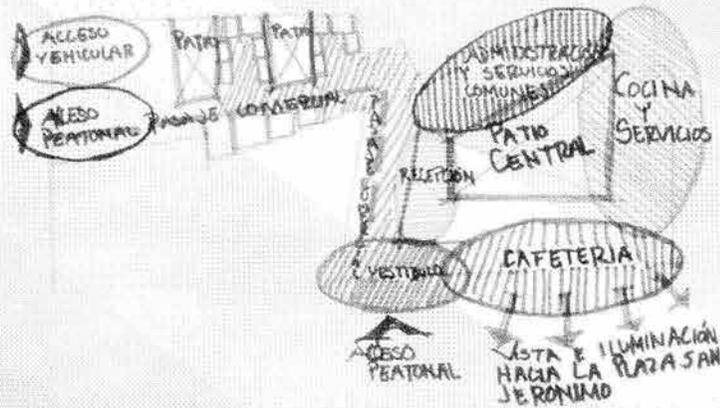
## ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

LOCAL	DESCRIPCIÓN
Acceso	Espacio destinado para recibir a los usuarios y sus vehículos, deberá permitir estacionar hasta dos autos en espera.
Caseta de Control con Sanitario	Local cuya función es la de controlar el acceso y salida de vehículos y cobrar el servicio de estacionamiento.
Cajones de Estacionamiento En dos Sótanos	Es el espacio donde se resguardarán los vehículos de los usuarios de forma temporal, los cajones de serán 25 % chicos y 75 % grandes. Comercio 1100.00 m <sup>2</sup> / 40.00 m <sup>2</sup> = 28 cajones Alojamiento 4597.00 m <sup>2</sup> / 50.00 m <sup>2</sup> = 92 cajones Total de cajones de estacionamientos 120 cajones de estacionamiento
Circulaciones	Es el espacio destinado para el tránsito de los vehículos y personal en el conjunto.
Administración	Local donde se llevan a cabo los procesos administrativos del área de estacionamiento, este espacio se incluirá en el núcleo administrativo del edificio.

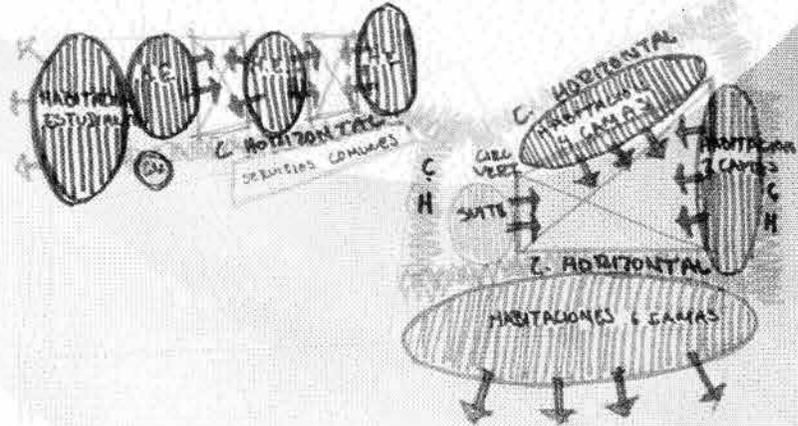
## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

# PROCESO DE DISEÑO

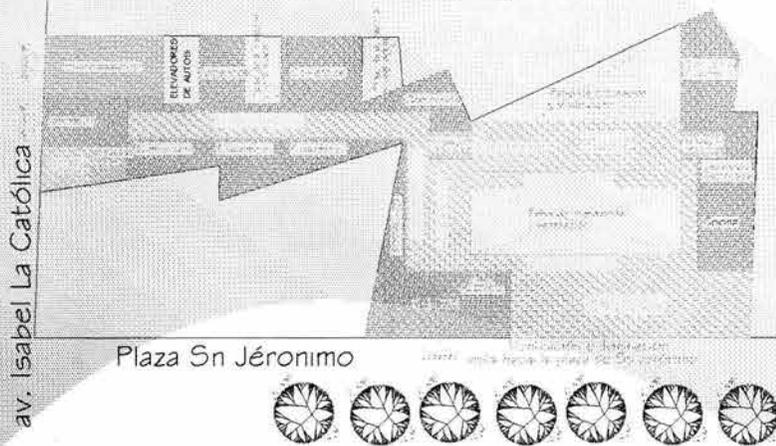
A continuación se muestran el proceso que se hizo para llegar al proyecto final



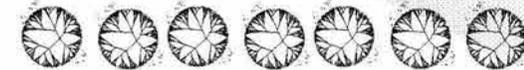
Esquema 1 Planta Baja



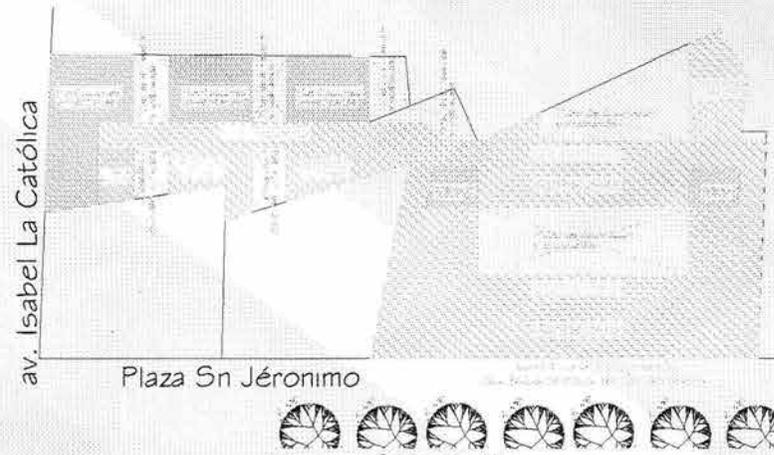
Esquema 1 Planta Alta



Plaza Sn Jerónimo



Esquema 2 Planta Baja



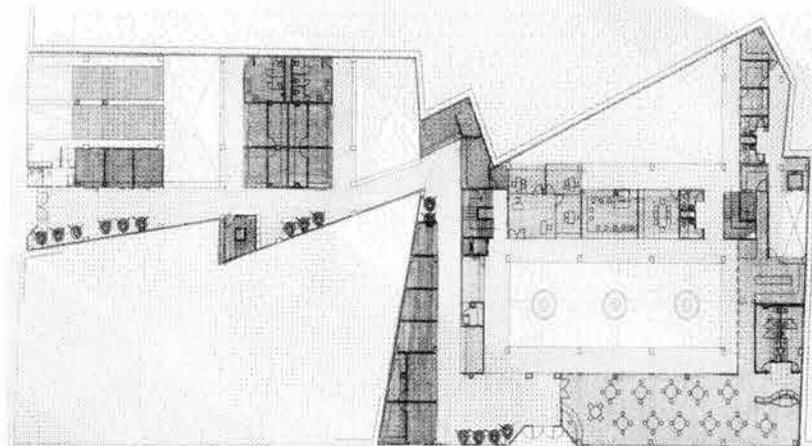
Plaza Sn Jerónimo



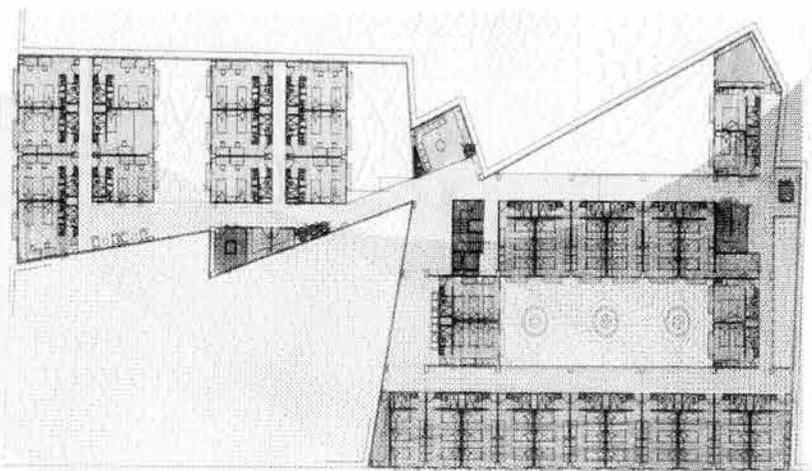
Esquema 2 Planta Alta

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

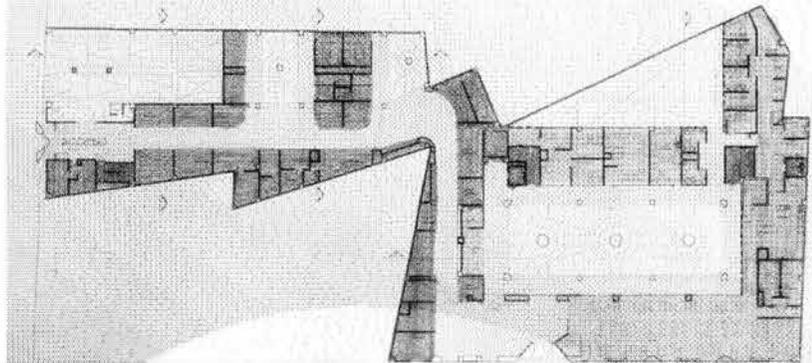
## PROCESO DE DISEÑO



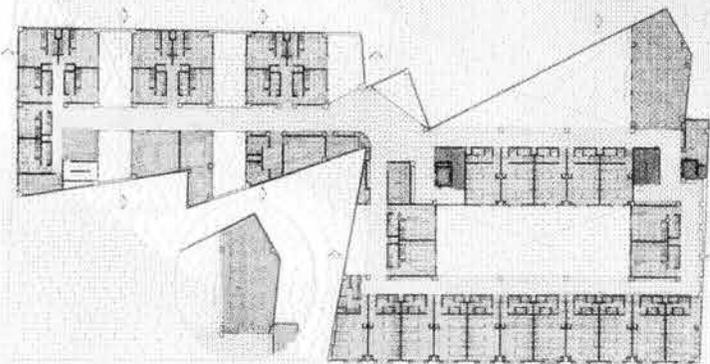
Esquema 3 Planta Baja



Esquema 3 Planta Alta



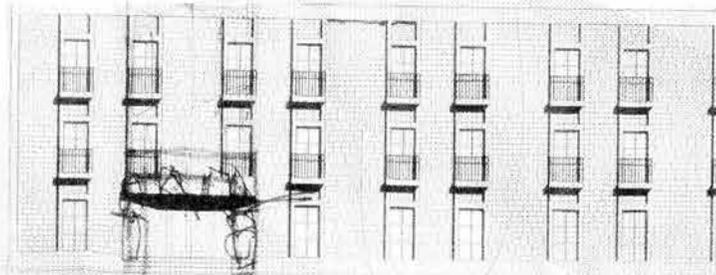
Esquema 4 Planta Baja



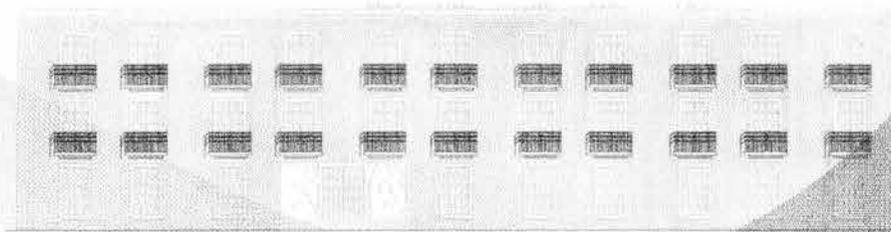
Esquema 4 Planta Alta

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

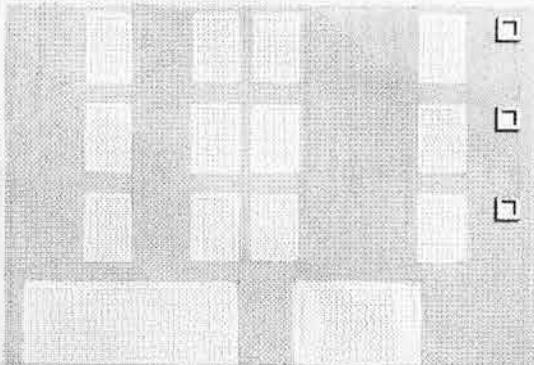
## PROCESO DE DISEÑO



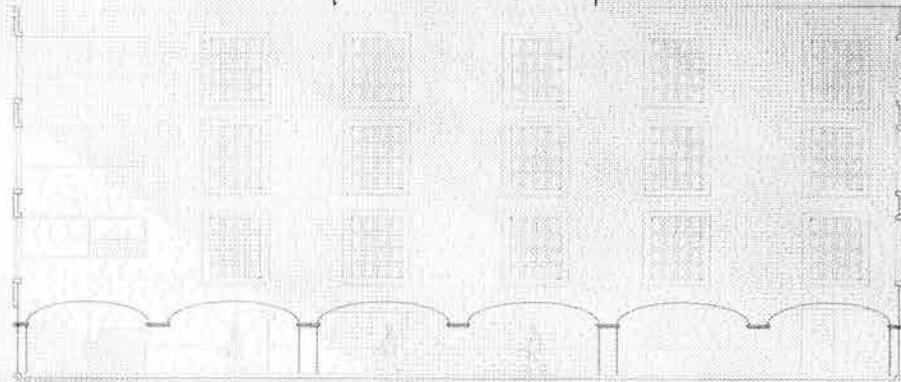
Esquema 5 Fachada principal



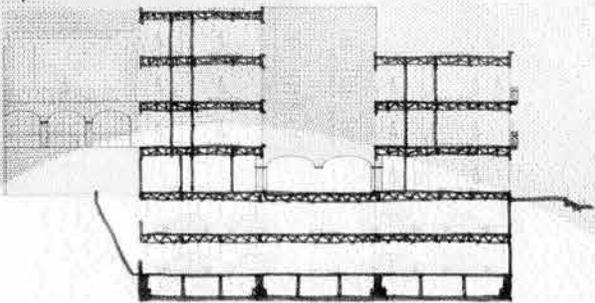
Esquema 6 Fachada Principal



Esquema 7 Fachada sobre Isabel La Católica



Fachada Interior Patio Principal



Corte Fachada por el Patio Principal y patio Posterior



Fachada en patios de la Residencia Universitaria

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

El proyecto esta ubicado al sur del perímetro "A" en el Centro Histórico de la Ciudad de México entre las calles de San Jerónimo e Isabel La Católica

El proyecto arquitectónico esta integrado por seis niveles, dos de ellos utilizados como estacionamientos, para aprovechar el cajón de cimentación, con lo que respecta a los otros cuatro niveles un nivel es utilizado para la planta baja del proyecto y los otros tres niveles están destinados para las habitaciones del Hostal, la Residencia Universitaria y sus servicios comunes de ambas zonas, cabe mencionar que la fachada sobre la calle de San Jerónimo tendrá una altura no mayor a los 10 metros esto quiere decir que sobre esa calle solo existirá la planta baja y dos niveles más, y sobre la Av. Isabel La Católica existirá la planta baja y tres niveles más.

El proyecto tiene dos accesos ya que esta ubicado entre dos vialidades, la Av. Isabel La Católica en la cual se localiza el acceso al estacionamiento ya que esta es la única vialidad vehicular y también el acceso a la planta baja en la cual la zona de comercio esta ubicada y sobre la calle de San Jerónimo se localiza el acceso principal, esta se eligió, ya que esta vialidad es solamente peatonal, es mas amplia y no tiene conflictos de circulación vehicular y peatonal.

En la planta baja están ubicados los accesos al estacionamientos, a la zona comercial y al Hostal y a la Residencia Universitaria, estos últimos tienen un acceso a través del vestíbulo principal, la zona comercial esta integrada por 22 locales comerciales 12 locales grandes y 10 locales chicos y se puede entrar y salir de ella por la Av. Isabel La Católica y salir o entrar por la calle de San Jerónimo formando un pasaje comercial amplio e iluminado y ventilado a través de patios que inician desde hasta la azotea planta baja, esta zona tiene servicios de apoyo tales como sanitarios, cuarto de basura y una bodega general, los cuales serán utilizados solo por los comerciantes y están cercanos a los comercios, el estacionamiento y la zona de comercio mantienen comunicación, a través de ellos por medio de un vestíbulo en el cual los usuarios puedan pasar de un espacio a otro sin la necesidad de salir del edificio para entrar al otro espacio.

La cafetería es un espacio que tienen en común la Residencia Universitaria y el Hostal por lo que debería estar localizada dentro del complejo de las habitaciones, pero en este caso en particular la cafetería además de dar servicio a los usuarios del Hostal y la Residencia Universitaria también dará servicio al público por lo que estará ubicada sobre la calle de San Jerónimo ya que es esta zona la que proporciona un acceso más fácil, cómodo y directo al público y además esta calle tiene una agradable vista hacia la plaza de San Jerónimo para que los usuarios puedan realizar la actividad de comer de forma más tranquila, además de abrir ventanas hacia el exterior, también será necesario abrir ventanas al interior del proyecto para no asilar la cafetería de las habitaciones y de los servicios comunes del edificio, también con esta propuesta se apoya el plan de desarrollo urbano de la plaza del corredor de San Jerónimo el cual también propone una cafetería sobre el la plaza de San Jerónimo.

La cocina de la cafetería está en contacto con los servicios propios de ella y de los empleados además de mantener contacto directo con los servicios generales del hostal, el acceso para surtirla de alimentos y diversos utensilios propios de la cocina serán a través del primer nivel de estacionamiento, mientras que los empleados podrán entrar a través de el vestíbulo principal y un acceso interior en la planta baja del conjunto.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

El acceso al Hostal y a la Residencia Universitaria es a través de un acceso localizado en el vestíbulo principal del proyecto, ya en la planta baja del interior de la Residencia Universitaria y del Hostal se localiza la recepción, el cual es un espacio muy importante en el proyecto ya que por ella es necesario pasar para poder recibir información acerca del proyecto las llaves de las habitaciones, entre otros más servicios por lo mismo su ubicación está en un lugar fácil de identificar además de contar con suficiente espacio para poder atender a los usuarios del edificio, en la planta baja también se localiza la zona administrativa conformada por una gerencia, una administración, un contador una zona de archivos, y una sala espera, esta zona es importante ya que se encargara de que administrativamente funcione bien el proyecto y se obtengan ganancias, por lo mismo su ubicación deberá estar cercana a la recepción y a la vista del público para que se pueda acceder de forma fácil a ella. Es un hecho que la entrada fuerte de dinero al proyecto será a través del Hostal por lo mismo su ubicación es por la calle de San Jerónimo, la cual a su vez es la parte más amplia del terreno y no olvidemos que esta localización nos da la opción de abrir ventanas hacia la plaza de San Jerónimo y darle la mejor vista a los usuarios.

La zona del hostal está integrada por 49 habitaciones con baño privado, de las cuales 18 habitaciones tienen capacidad para 6 camas, 15 tienen capacidad para 4 camas, 12 cuartos tienen la capacidad para 2 camas y 4 cuartos funcionarían como suites para el hostal, obteniendo un total de 190 camas, las habitaciones con seis camas son las más grandes en dimensión, por lo consiguiente el darle un espacio extra para que los usuarios puedan sentir más amplitud es necesario, por lo que el agregar un balcón con vista a la plaza de San Jerónimo es un recurso que se utiliza para darle más comodidad a los usuarios, mientras que las demás habitaciones están iluminadas y ventiladas a través de un patio central, todas las habitaciones están conformadas por un área de camas, un área de guardado un área de arreglo personal y un baño el cual será de uso común pero cada espacio de aseo en él será privado, las habitaciones tendrán una orientación este, oeste, sur y con circulaciones y baños al norte.

Mientras tanto la Residencia Universitaria la componen 42 habitaciones individuales con baño privado, esta habitación está compuesta por una área de descanso, un área de estudio y una área de guardado, una zona de aseo personal y deberán estar iluminadas y ventiladas a través de patios de ventilación, en los cuales habrá murales que funcionan como remates visuales para las habitaciones, a su vez están localizadas sobre el acceso de la calle de Isabel La Católica.

El Hostal y la Residencia Universitaria tienen y comparten varios servicios de apoyo, estos servicios son, la sala de computación, la cocina comunitaria, la sala de tv, las salas de descanso, el cuarto de juegos y la lavandería comunitaria, de estos servicios la cocina y la lavandería comunitaria están cerca de los servicios de la cafetería y de los servicios generales del Hostal ya que requieren de instalaciones hidráulicas, sanitarias y de gas y al estar cercanas a la cocina de la cafetería el recorrido de las instalaciones es menor y más sencillo.

La sala de computación está cercana a la recepción y la zona administrativa por instalaciones y por que requiere de vigilancia para mantener las instalaciones en buen estado, mientras que la sala de tv, y la sala de estar están distribuidas en la zona del Hostal y de la Residencia Universitaria para comodidad y convivencia de los usuarios, la sala de juegos está separada de las habitaciones ya que el ruido puede ser molesto para los usuarios que descansan en sus habitaciones.

El proyecto tiene la opción de dos terrazas una sobre la calle de San Jerónimo y la otra sobre la sala de juegos por lo cual la terraza tendrá una vista hacia el patio posterior del proyecto.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

El proyecto tiene dos niveles de estacionamiento subterráneos, cada uno con una capacidad para albergar 60 cajones de estacionamiento, el acceso a él es sobre la calle de Isabel La Católica y el acceso y salida del estacionamiento es a través de dos elevadores hidráulicos que comunican a los dos niveles de estacionamiento con la planta baja del proyecto, en el primer nivel se localiza, el cuarto de bombas de la cisterna, el cuarto de maquinas y la subestación eléctrica estas dos últimas áreas se encuentran localizadas junto a los elevadores de automóviles, esto es para que al dar mantenimiento a la maquinaria sea más fácil transportarla, además de contar con un espacio amplio para el desalojo de los equipos, mientras que el cuarto de bombas se localiza arriba de la cisterna, junto a él se localizan las bodegas y talleres de mantenimiento pertenecientes a la zona de servicios generales del hostel, estos servicios están comunicados a través de un montacargas que además de comunicar los servicios de la cocina y los servicios generales, ayuda a transportar y realizar los trabajos de mantenimiento del Hostel y la Residencia Universitaria.

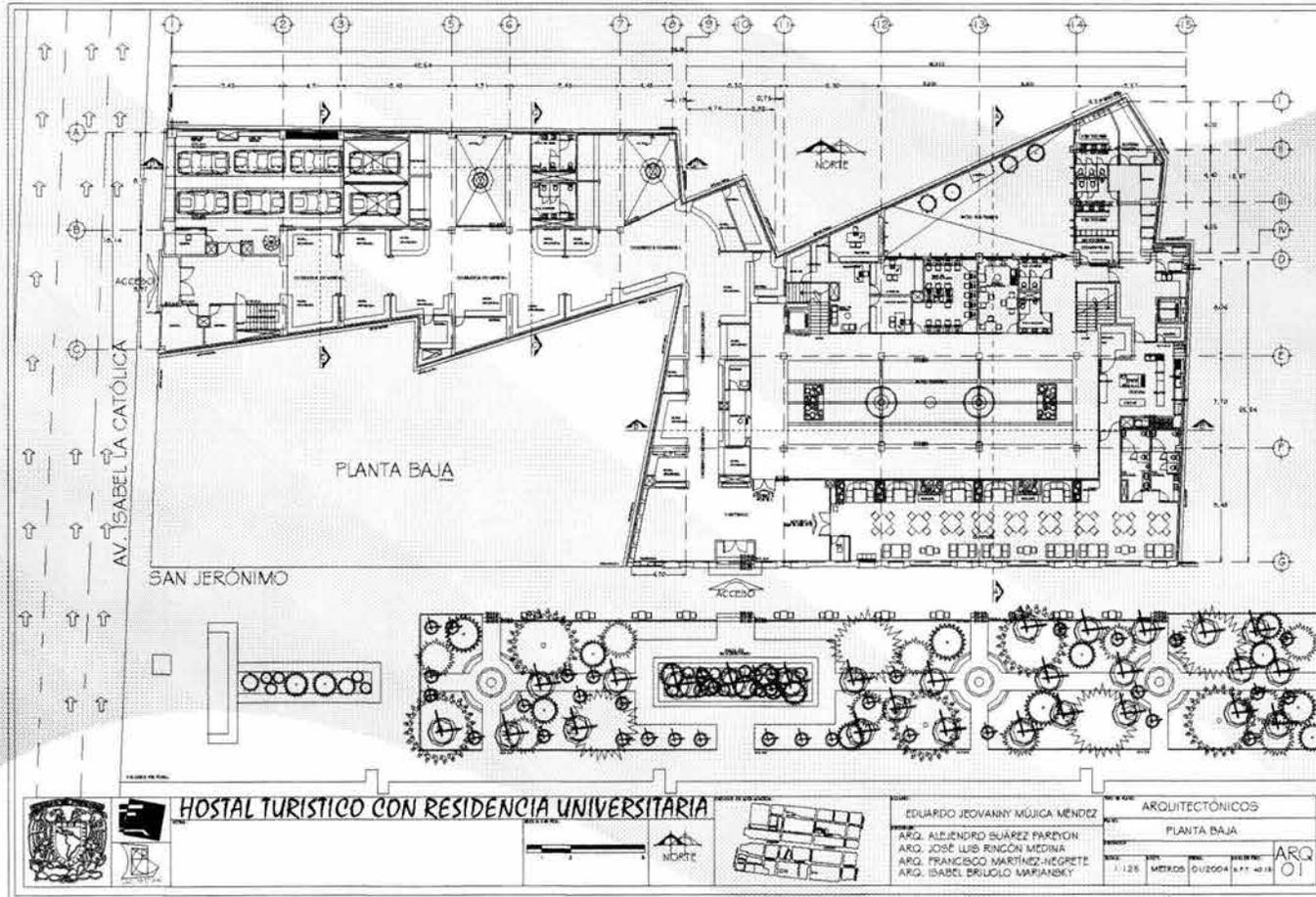
Con referencia a la imagen urbana el proyecto se integra al entorno manteniendo la utilización de elementos arquitectónicos característicos de la zona, por ejemplo, se proponen fachadas con vanos rectangulares de proporción 1:2 en marcados, con una disposición ordenada de vanos y macizos, el uso de rodapié y cornisas, el uso de materiales y una actualización de los balcones, además de respetar las condicionantes de los edificios colindantes al mantener la continuidad del perfil urbano sobre la de calle de San Jerónimo, mientras que en la Av. Isabel La Católica, la altura de la fachada tendrá la opción de tener la altura promedio entre los edificios colindantes o respetar la altura del edificio menos alto.

El proyecto también integra la remodelación de la plaza de San Jerónimo, modificando la distribución de las áreas verdes, pavimentos y mobiliario, para que a su vez pueda ser utilizada como un espacio de transición y para que tenga la función de remate visual del pasaje comercial, de las habitaciones y la cafetería del proyecto.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

# PROYECTO FINAL

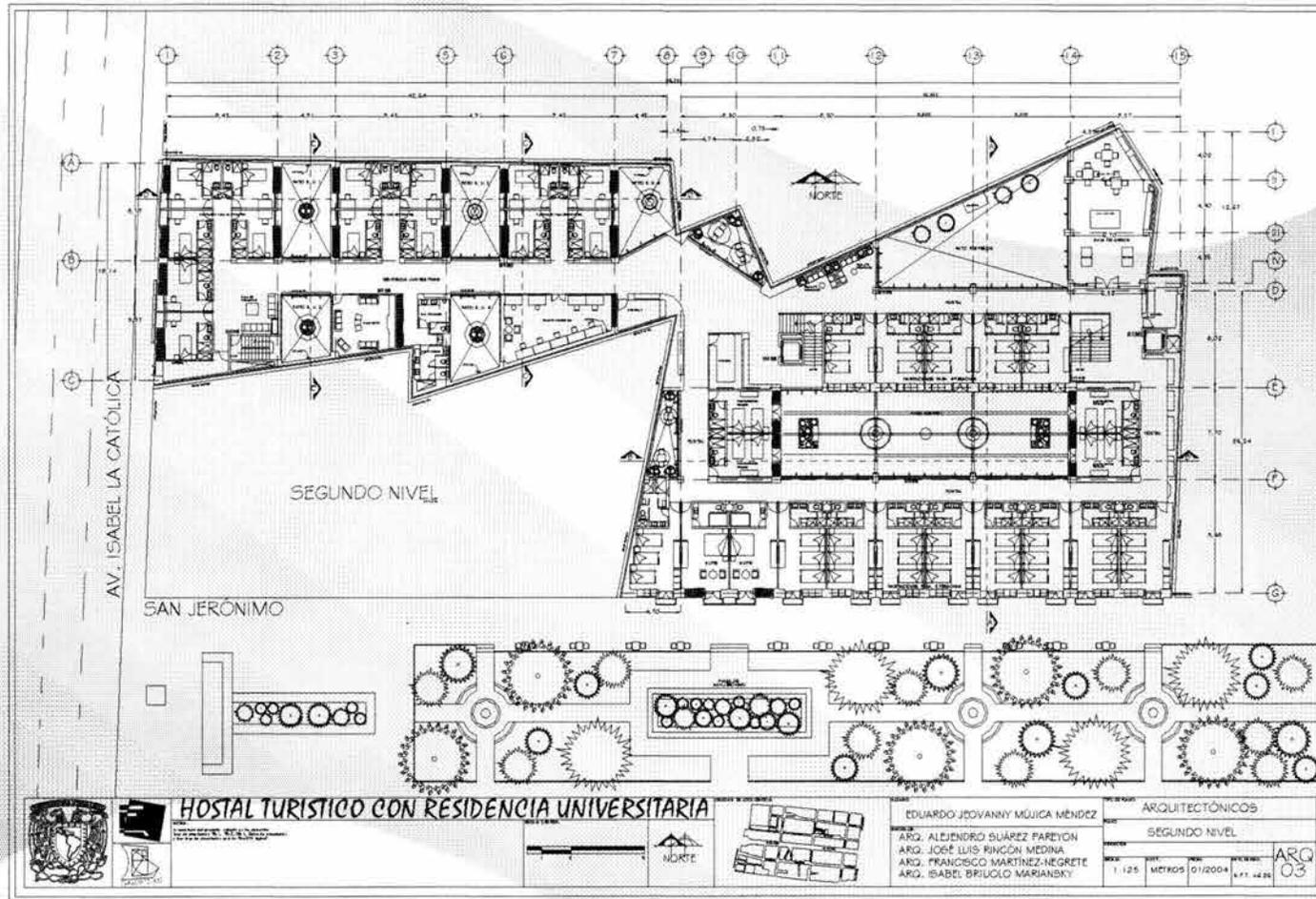
## PLANOS ARQUITECTÓNICOS



PLANTA BAJA

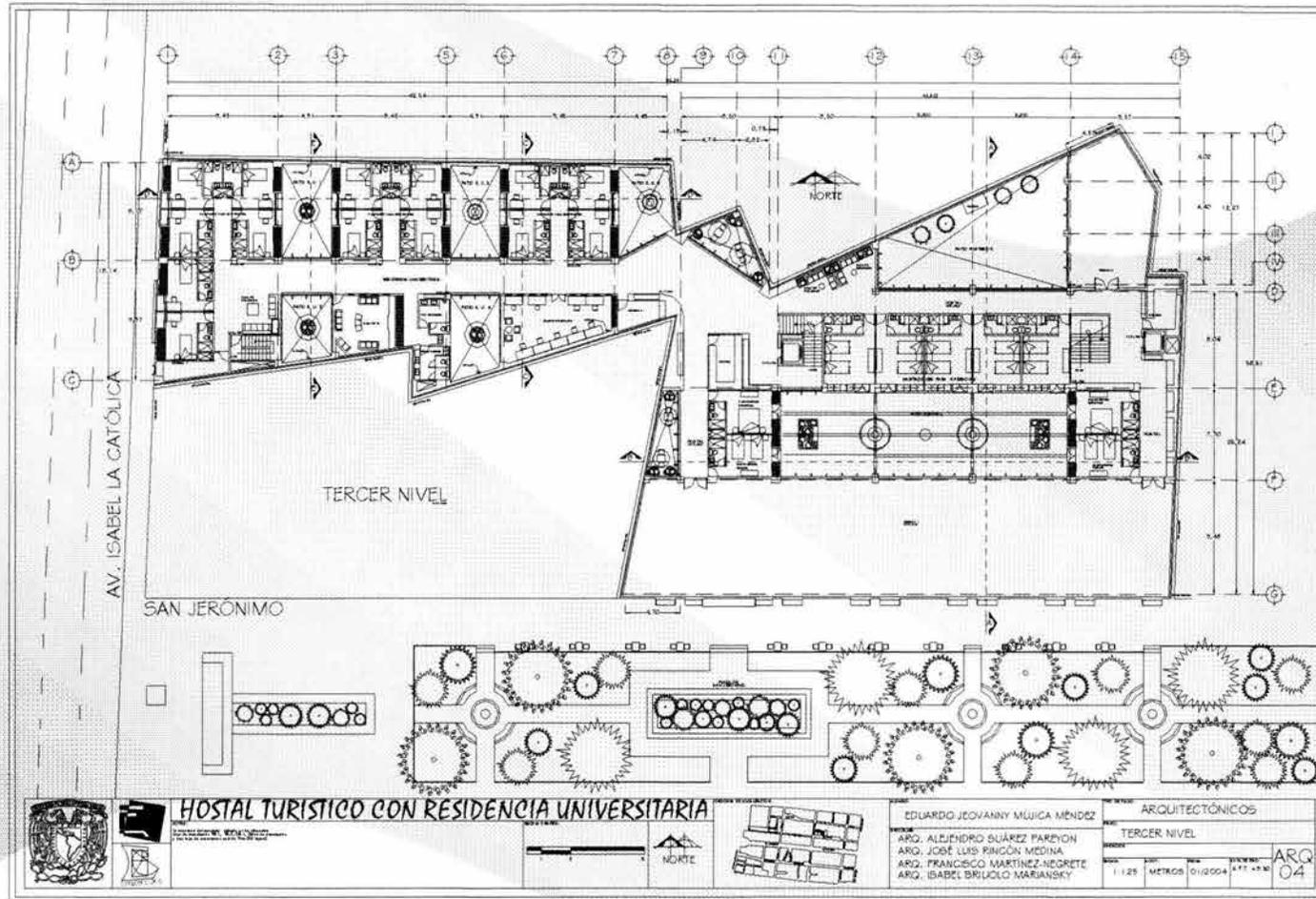
## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO





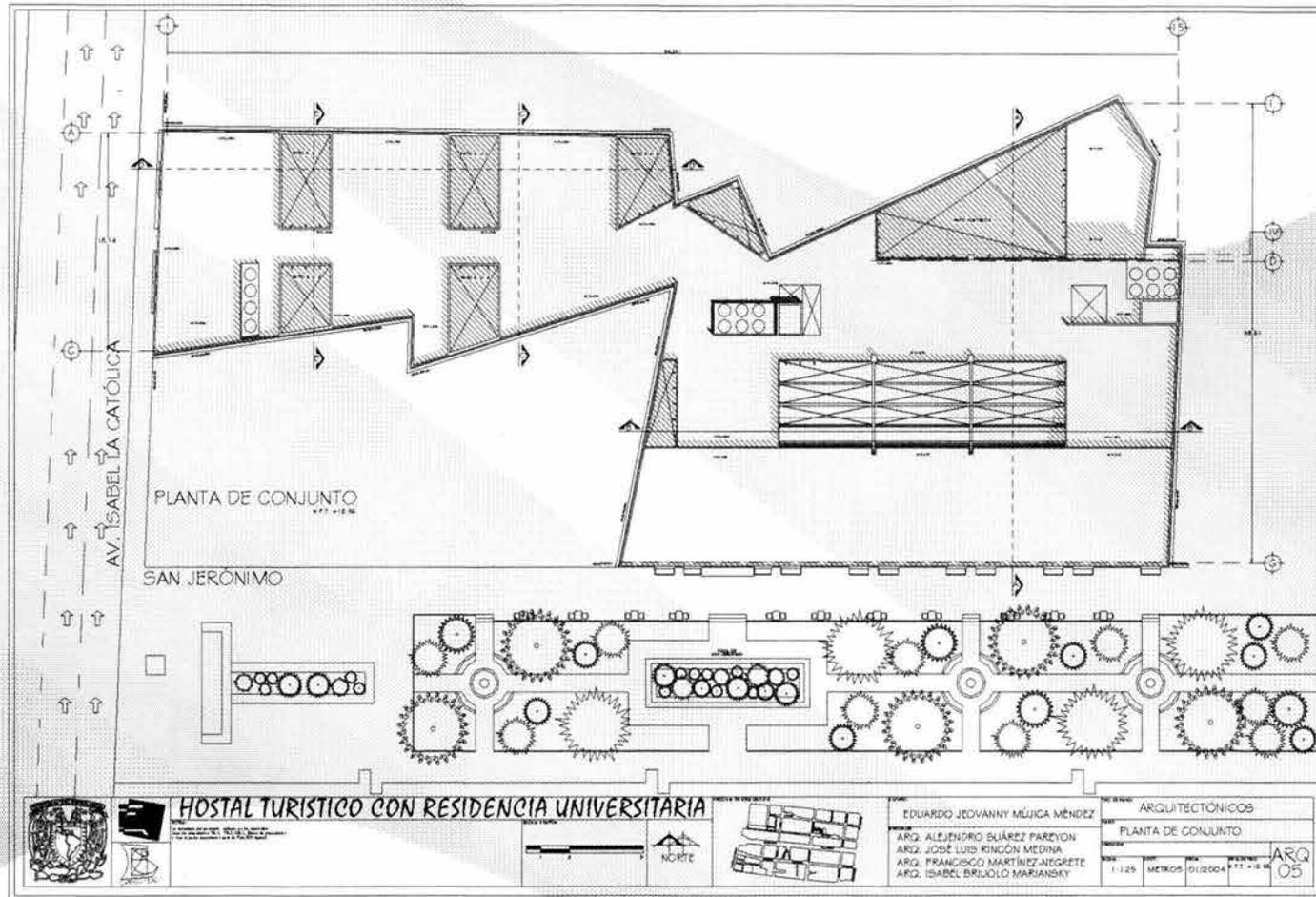
SEGUNDO NIVEL

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



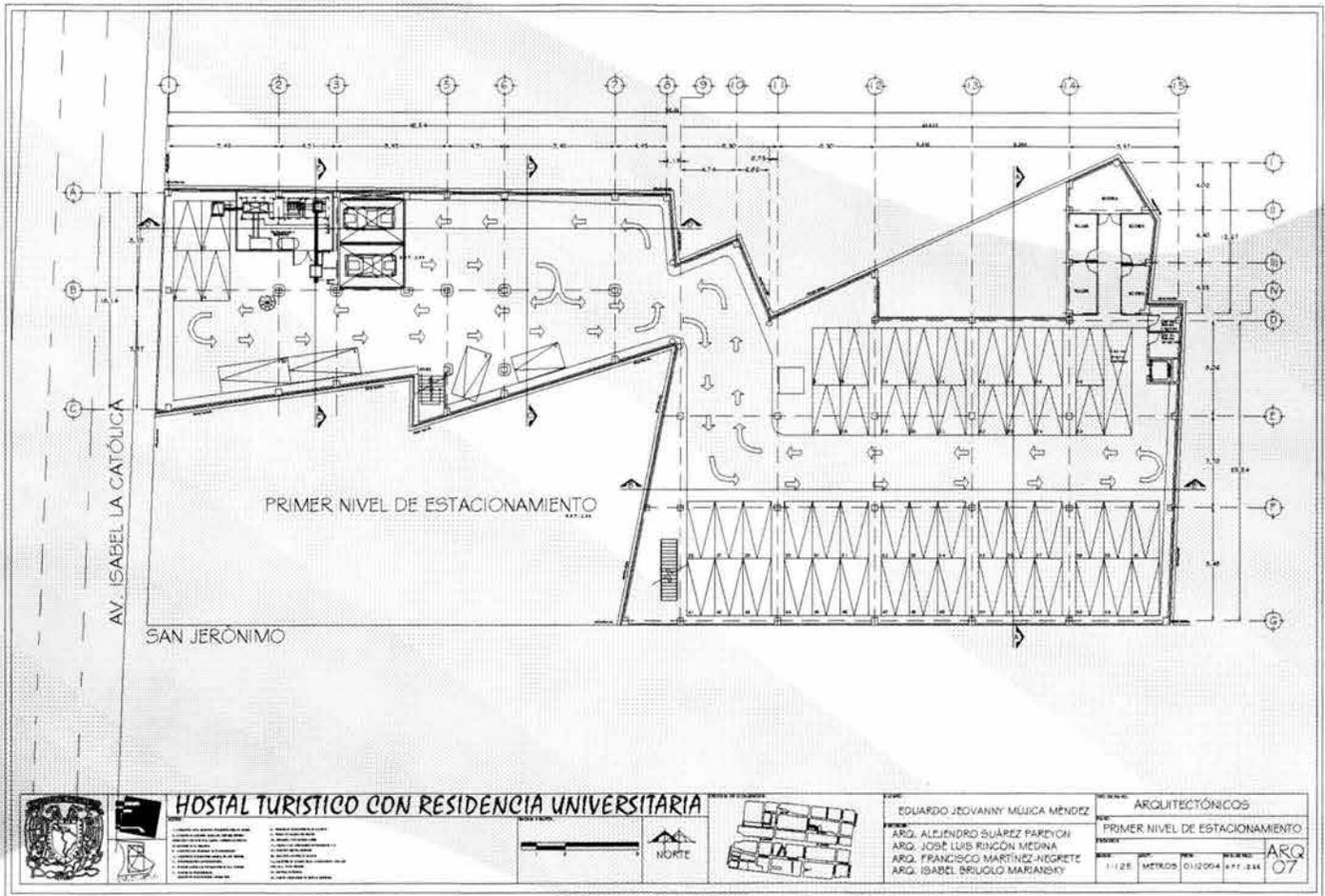
TERCER NIVEL

**HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



PLANTA DE CONJUNTO

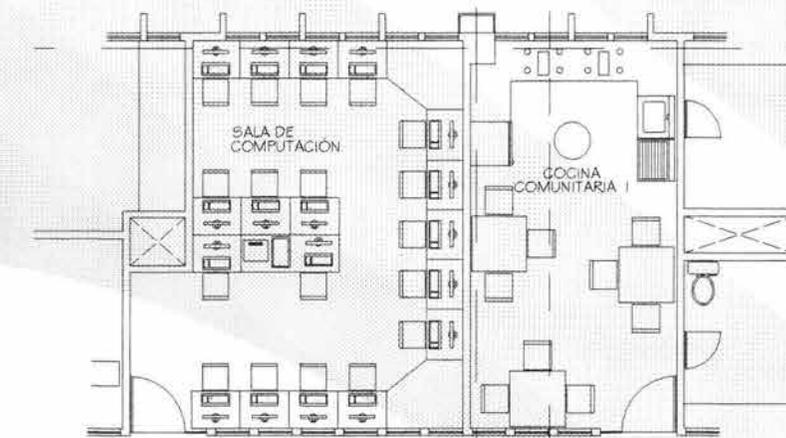
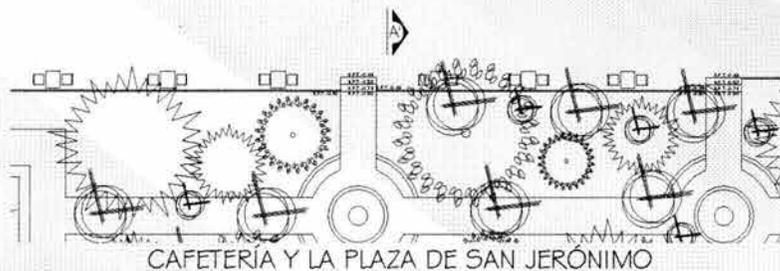
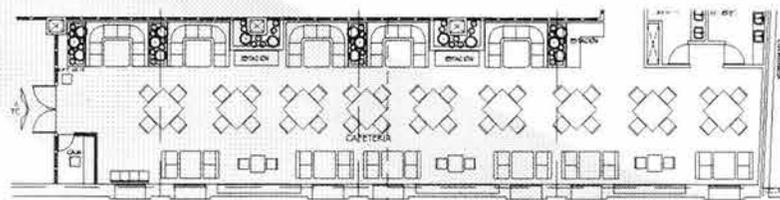
**HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



PRIMER NIVEL DE ESTACIONAMIENTO

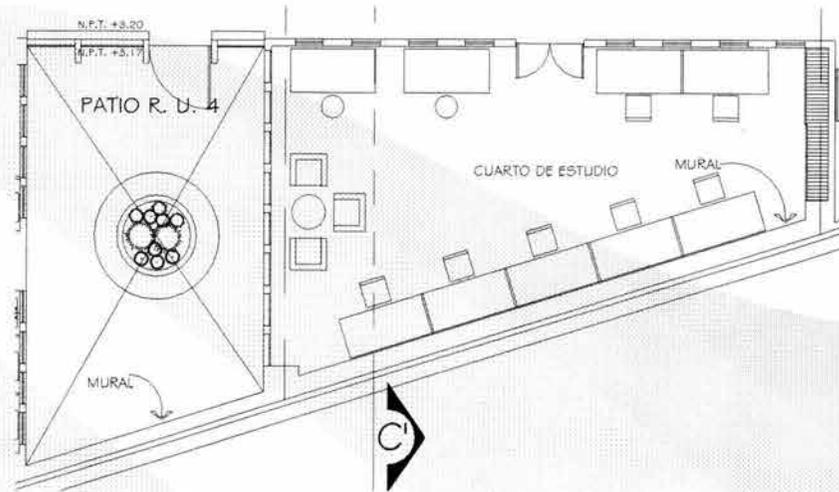
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## SERVICIOS COMUNES DEL HOSTAL

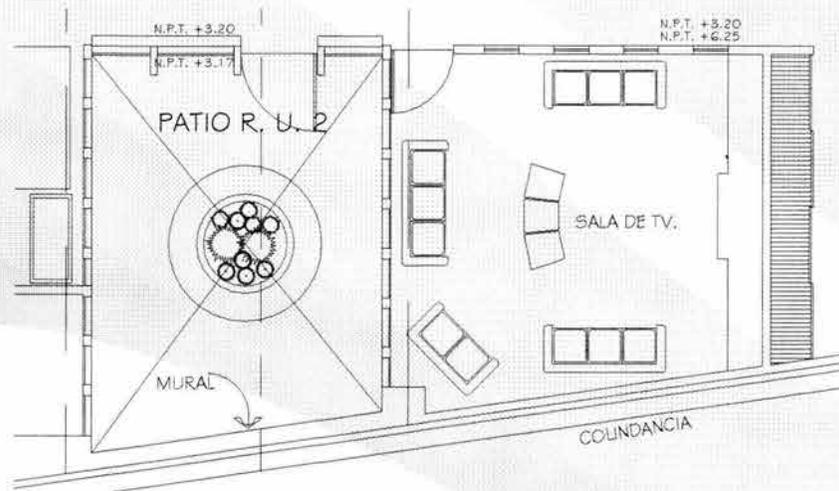


SALA DE COMPUTACIÓN Y COCINA COMUNITARIA EN PLANTA BAJA

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

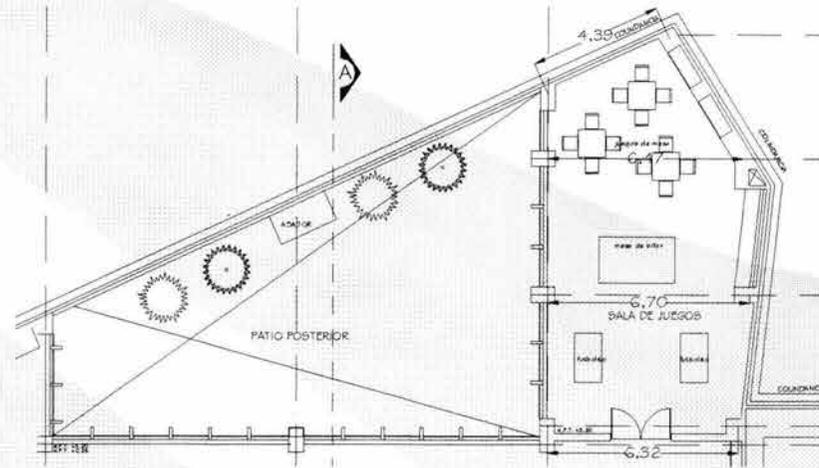


CUARTO DE ESTUDIO VENTILADO ATRAVES DE UN PATIO DE ILUMINACION Y VENTILACIÓN

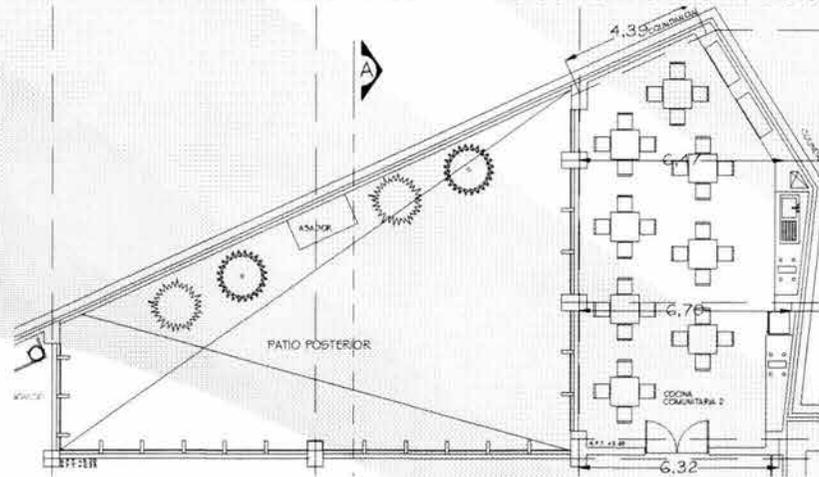


SALA DE TELEVISIÓN VENTILADO ATRAVES DE UN PATIO DE ILUMINACION Y VENTILACIÓN

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



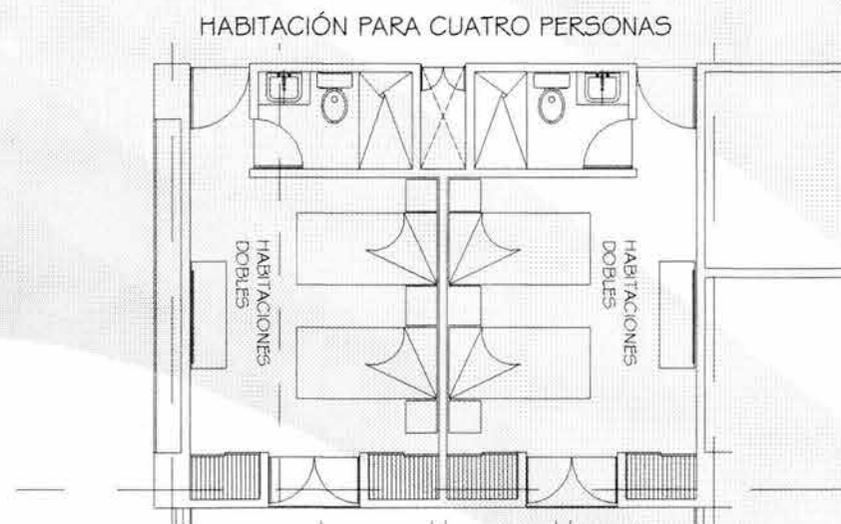
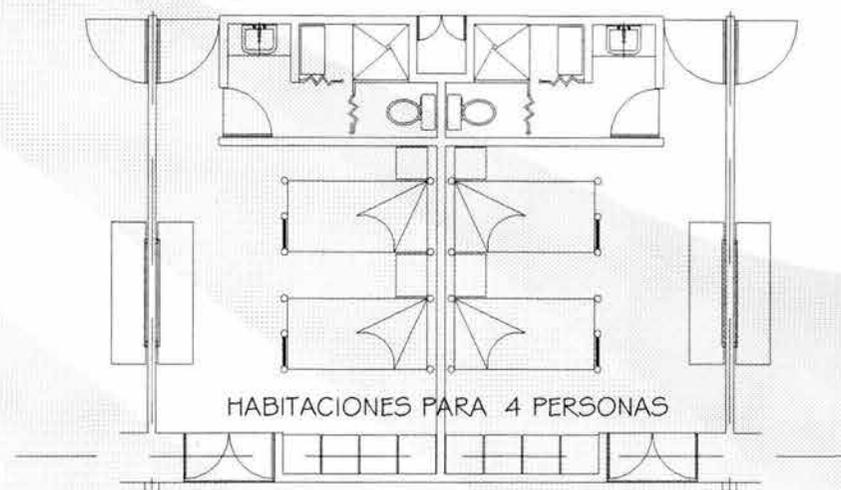
SALA DE JUEGOS EN SEGUNDO NIVEL Y PATIO DE VENTILACIÓN POSTERIOR



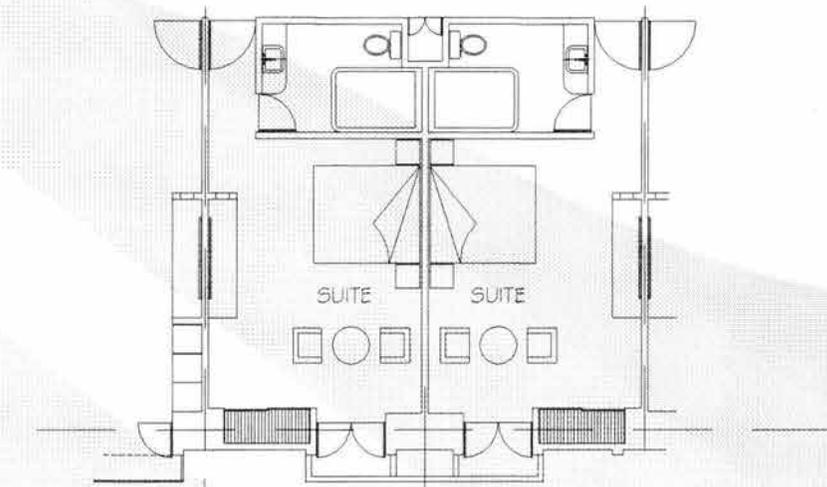
SEGUNDA COCINA COMUNITARIA EN PRIMER NIVEL

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

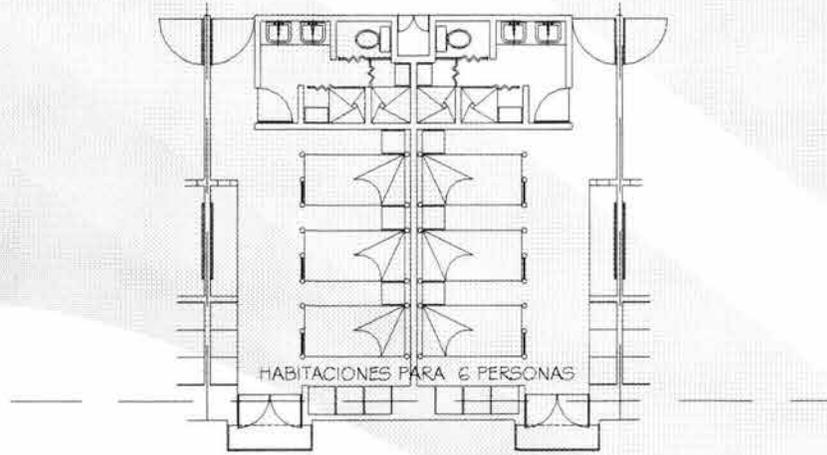
## HABITACIONES TIPO DEL HOSTAL



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



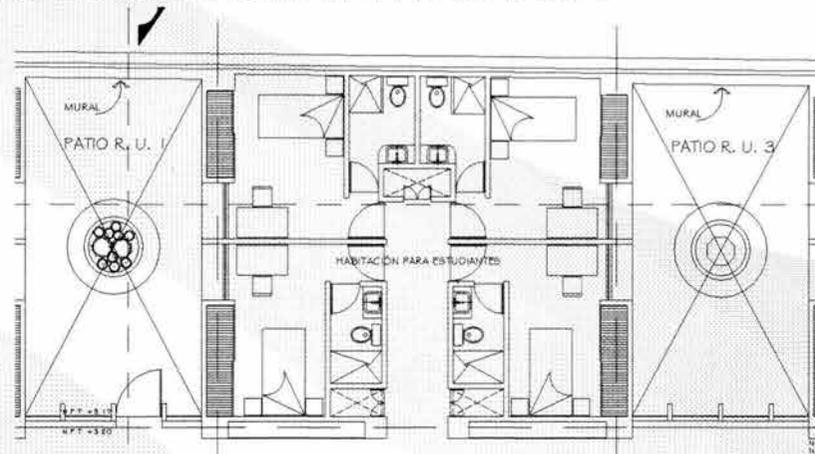
SUITE



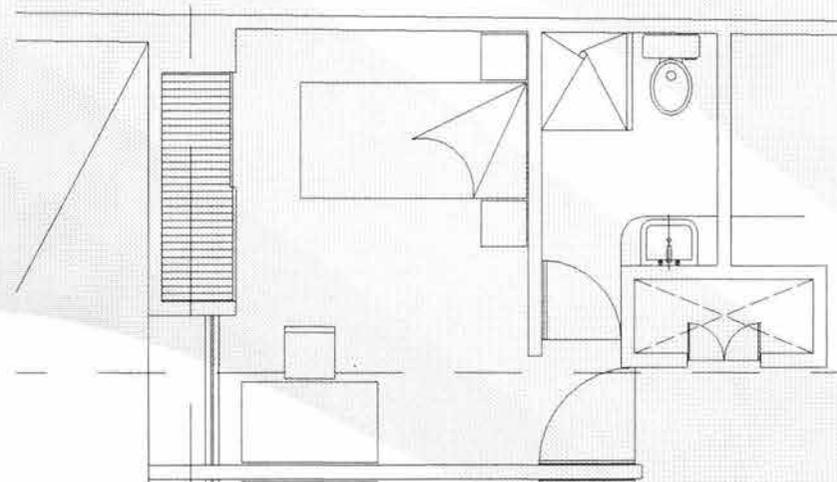
HABITACIÓN PARA SEIS PERSONAS

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## HABITACIÓN TIPO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA



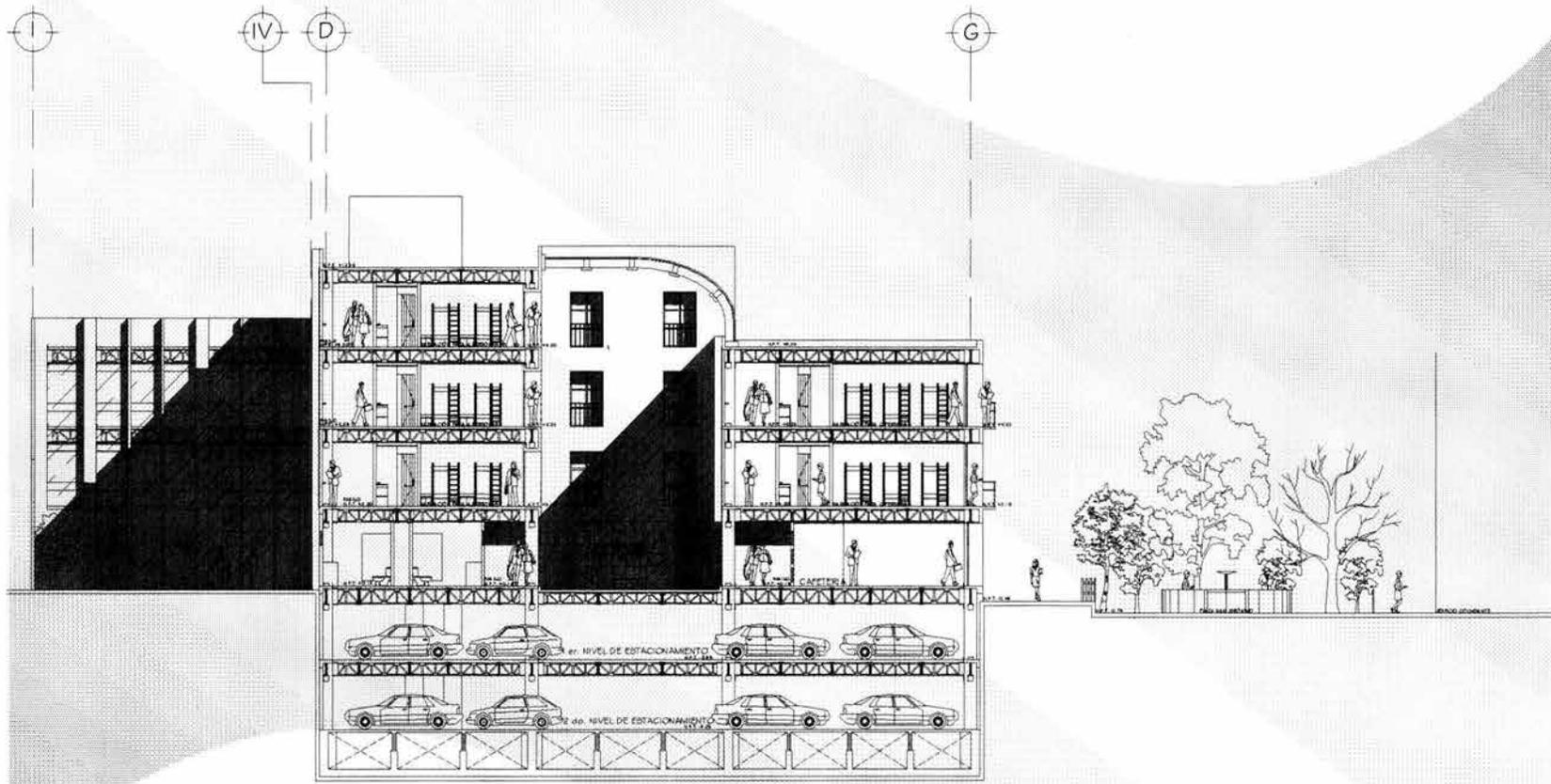
HABITACIONES DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA



HABITACIÓN TIPO DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA

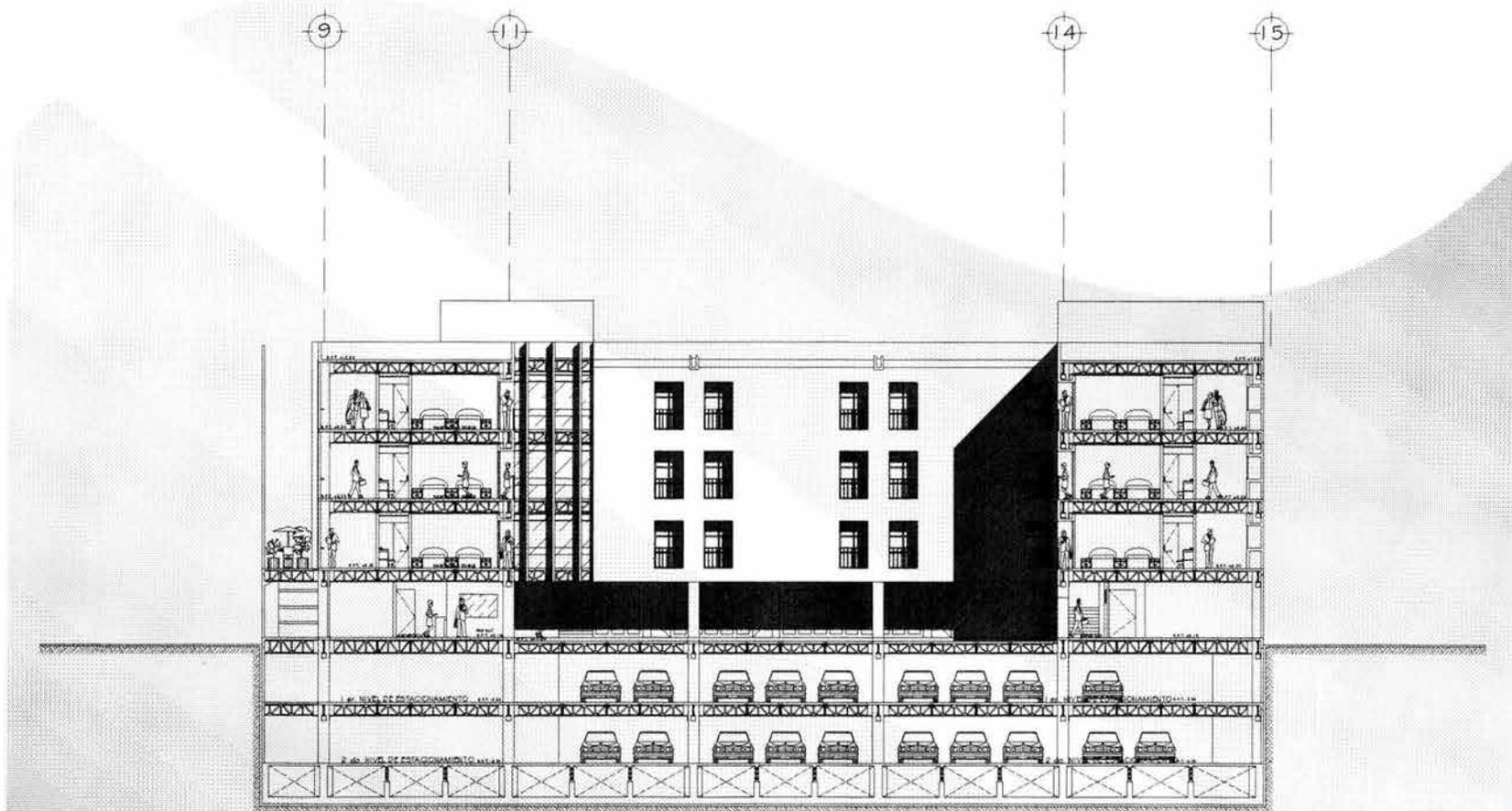
## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

# CORTES ARQUITECTÓNICOS

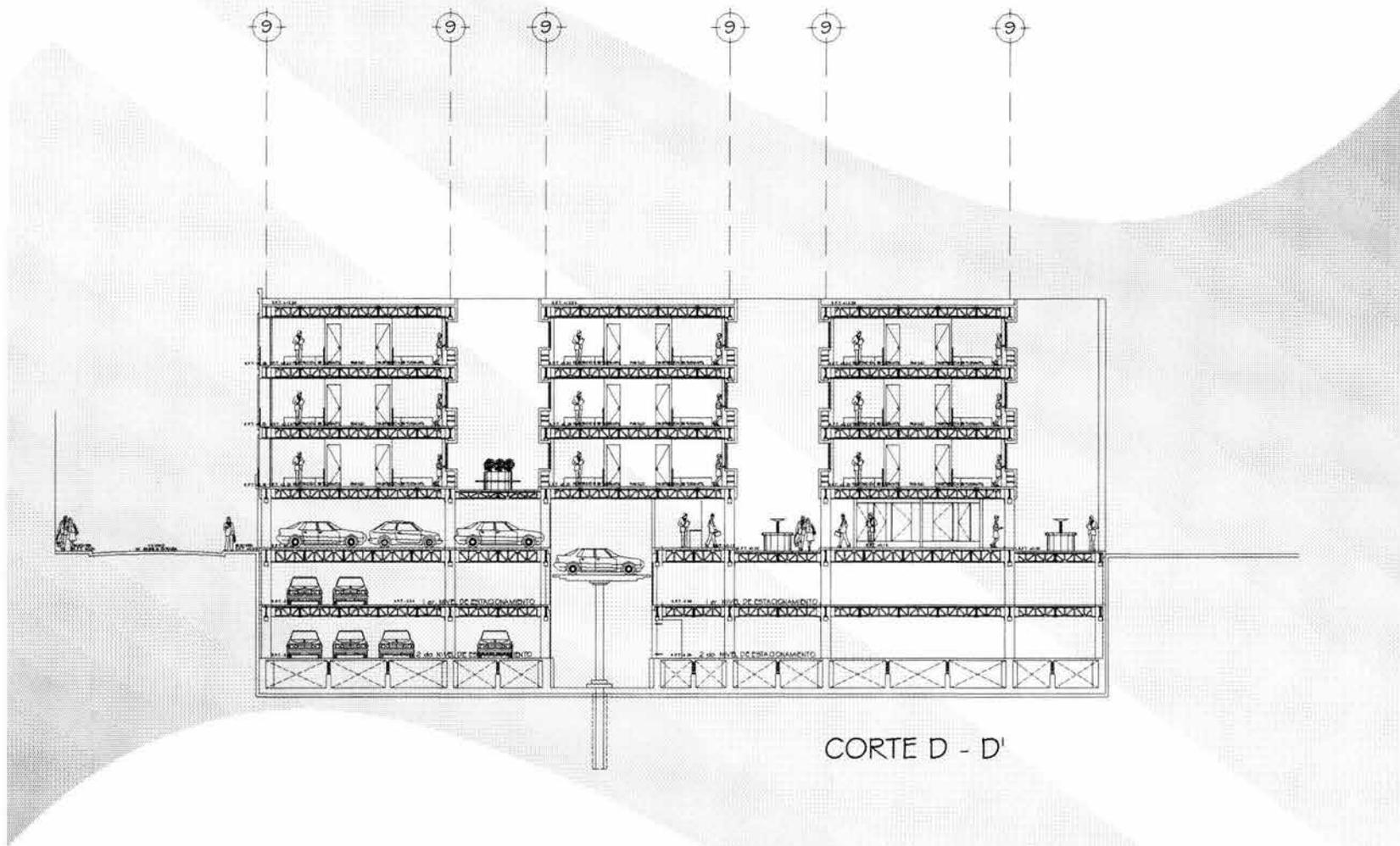


CORTE A - A'

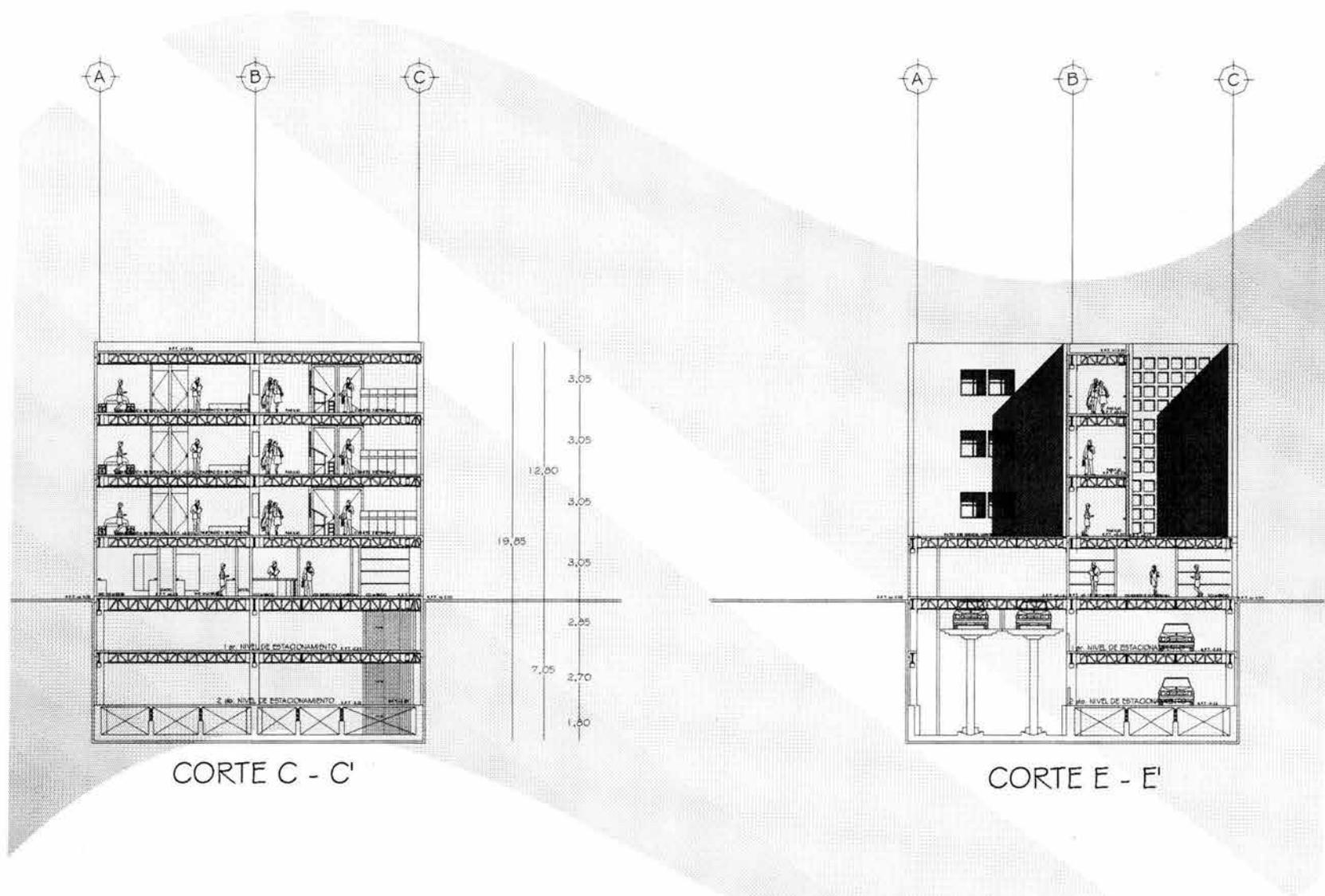
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



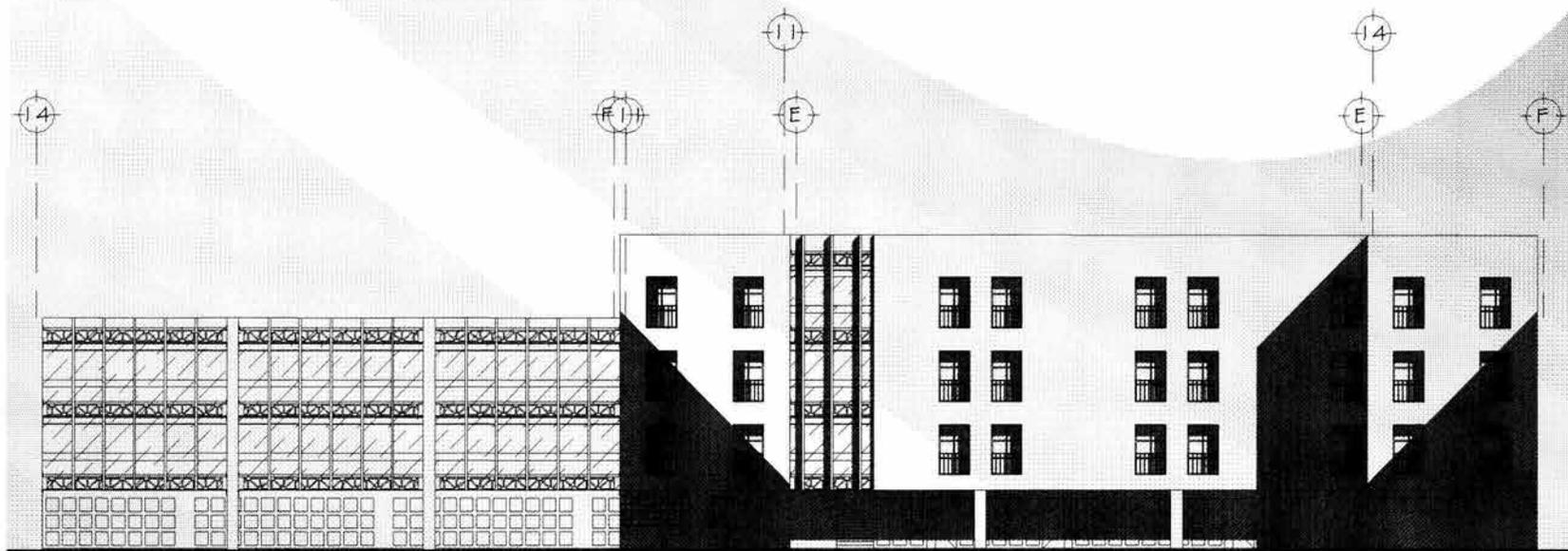
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



CORTE C - C'

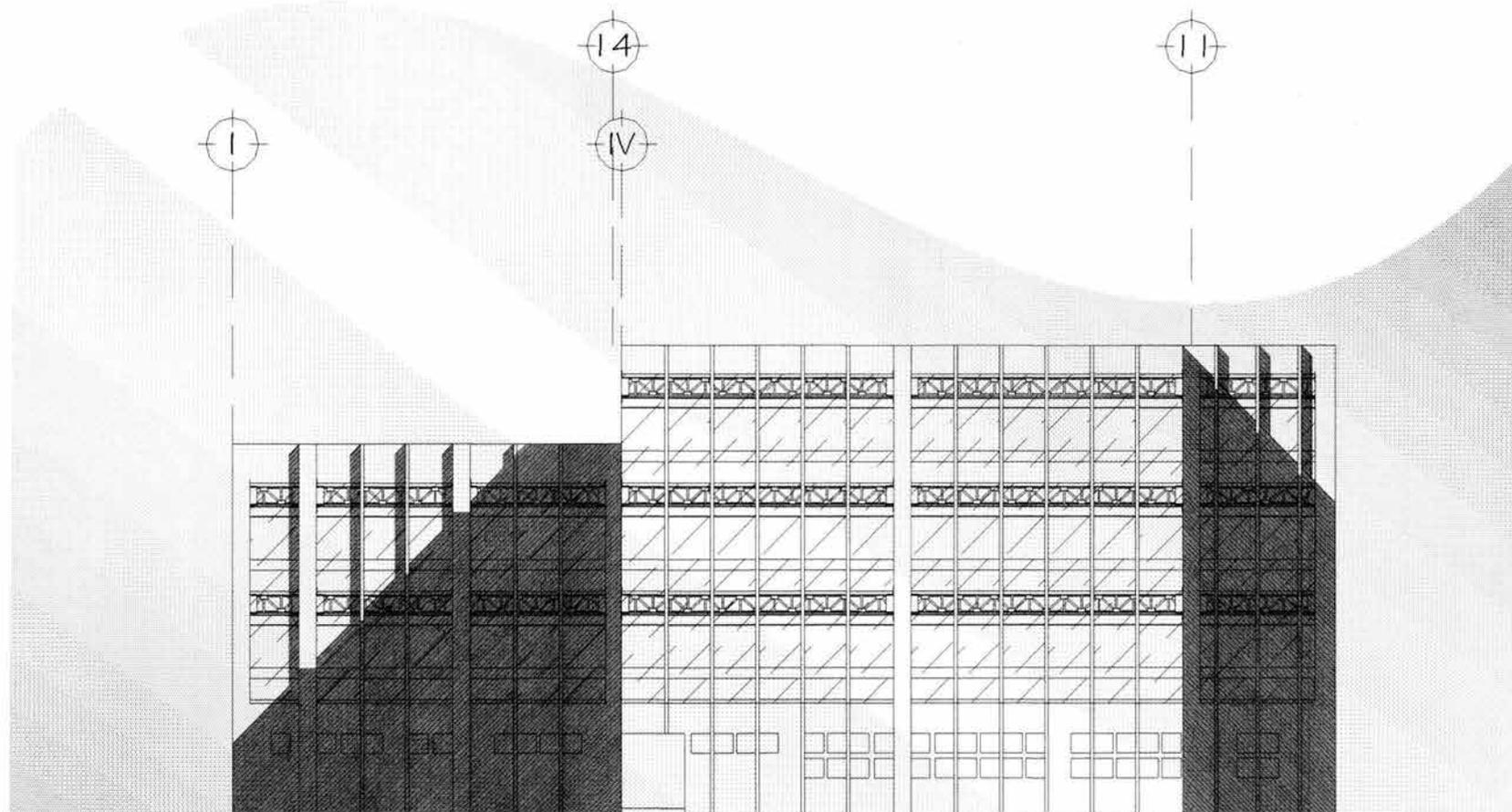
CORTE E - E'

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



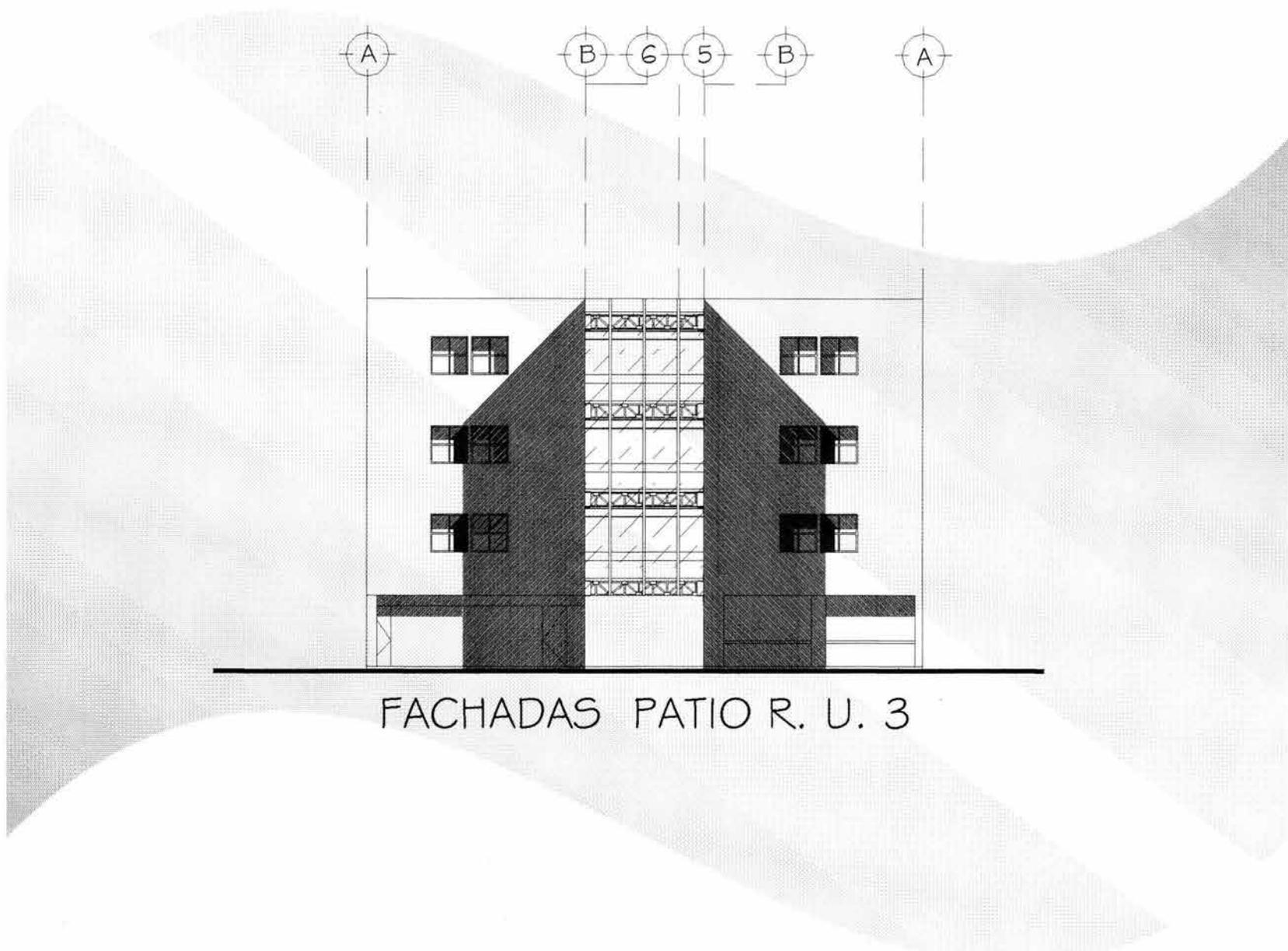
FACHADAS PATIO CENTRAL

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



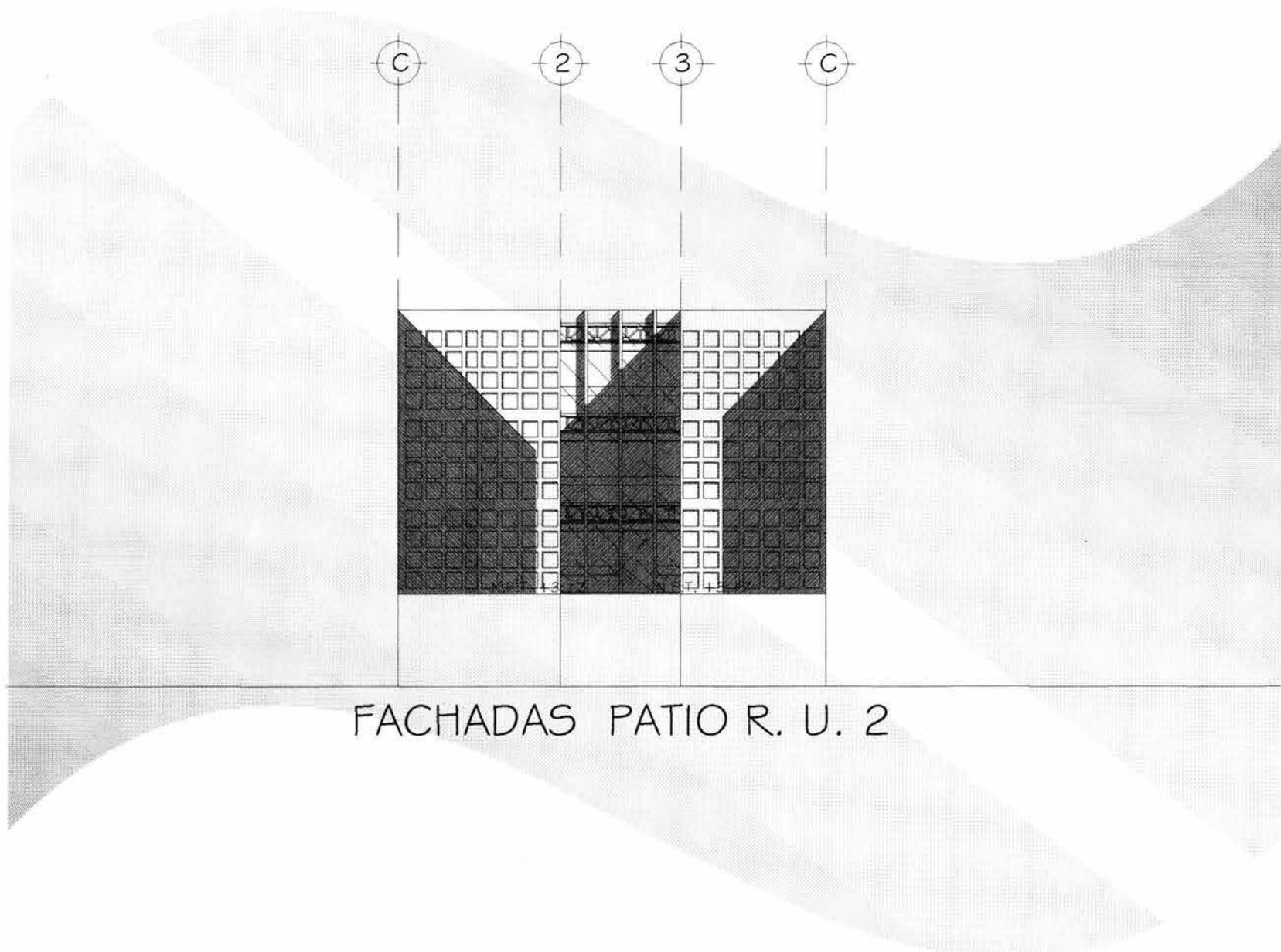
FACHADAS PATIO POSTERIOR

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

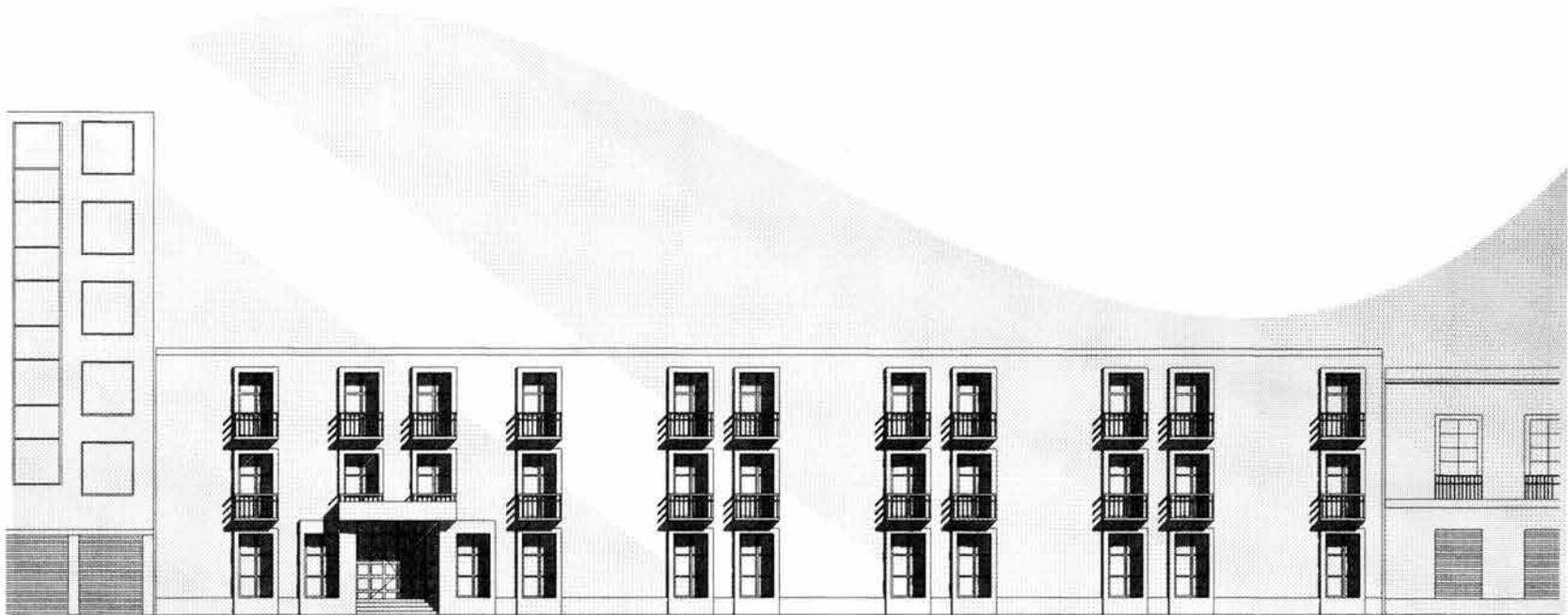


FACHADAS PATIO R. U. 3

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



FACHADA SOBRE SAN JERÓNIMO

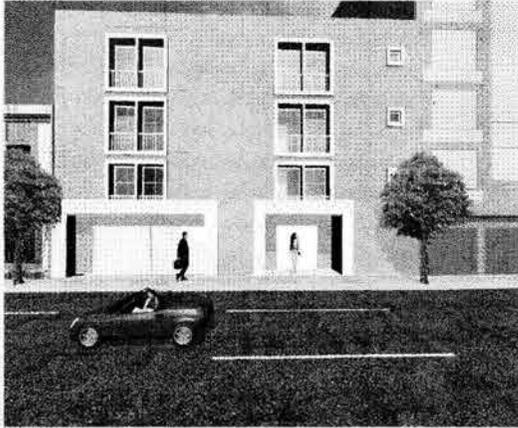
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



FACHADA SOBRE AV. ISABEL LA CATÓLICA

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

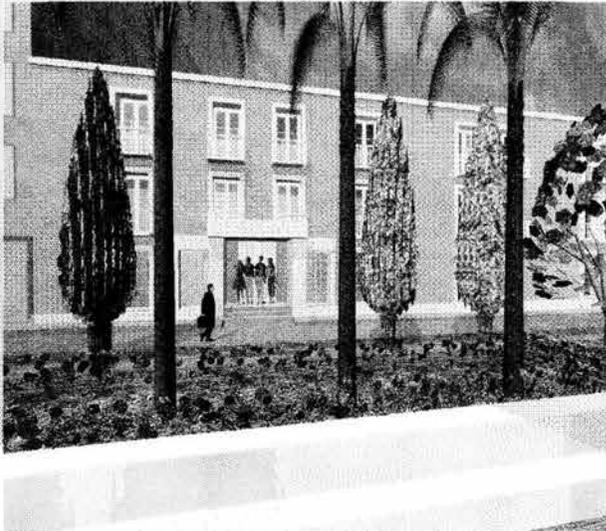
## PERSPECTIVAS EXTERIORES



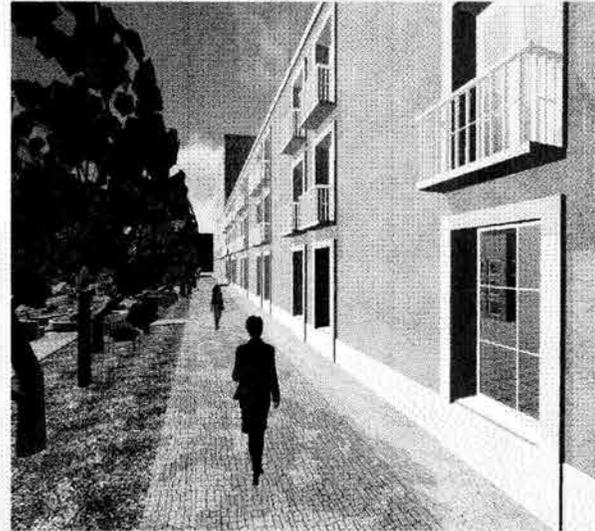
PERSPECTIVA DE LA FACHADA SOBRE LA AV. ISABEL LA CATÓLICA



PERSPECTIVA SOBRE LA CALLE DE SAN JERÓNIMO



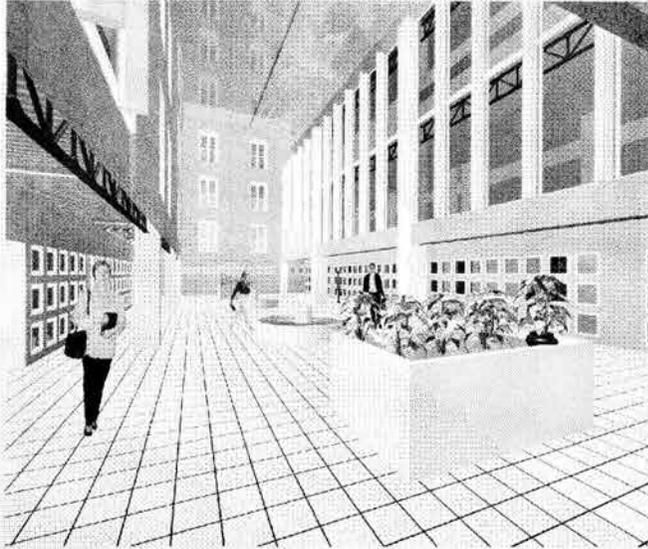
PERSPECTIVA DE LA FACHADA PRINCIPAL SOBRE SAN JERÓNIMO



PERSPECTIVA SOBRE LA CALLE DE SAN JERÓNIMO

**HOSTAL TURÍSTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## PERSPECTIVAS INTERIORES



PERSPECTIVA INTERIOR DEL PATIO CENTRAL



PERSPECTIVA INTERIOR DEL PATIO POSTERIOR



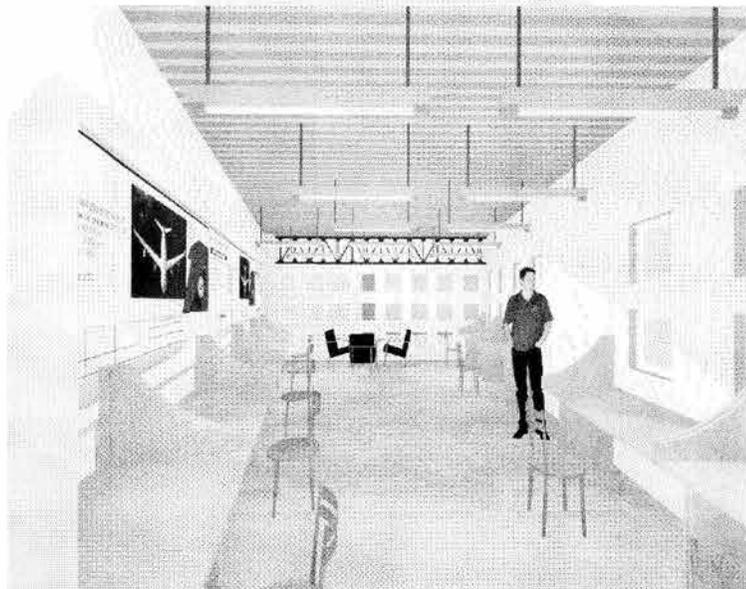
PERSPECTIVA INTERIOR DEL PATIO DE LA RESIDENCIA  
UNIVERSITARIA



PERSPECTIVA DE LA SALA DE JUEGOS

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## PERSPECTIVAS INTERIORES



PERSPECTIVA DEL CUARTO DE TRABAJO



PERSPECTIVA DE LA SALA DE COMPUTACIÓN



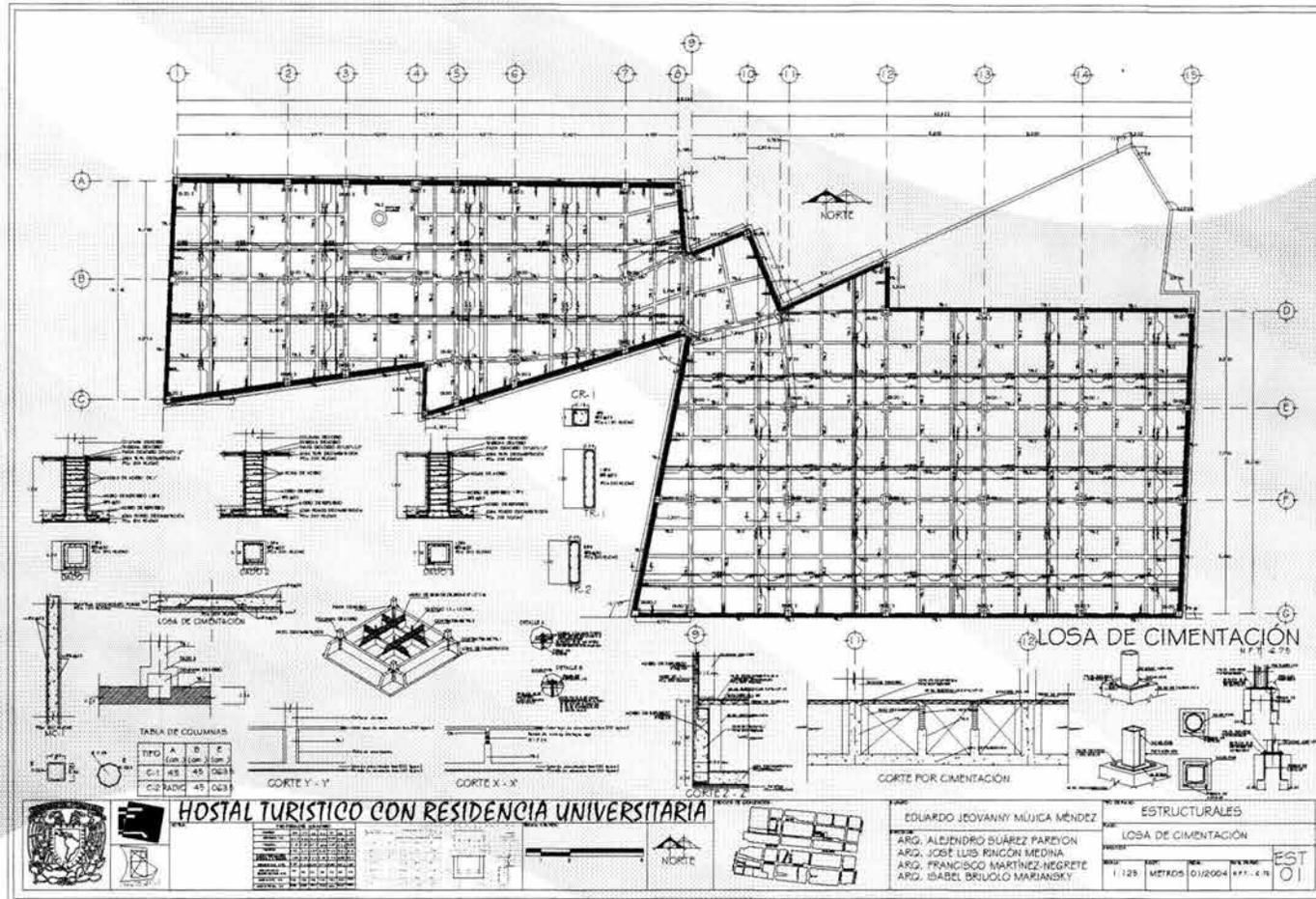
PERSPECTIVA DE LA HABITACIÓN PARA CUATRO PERSONAS



PERSPECTIVA DE LA SUITE

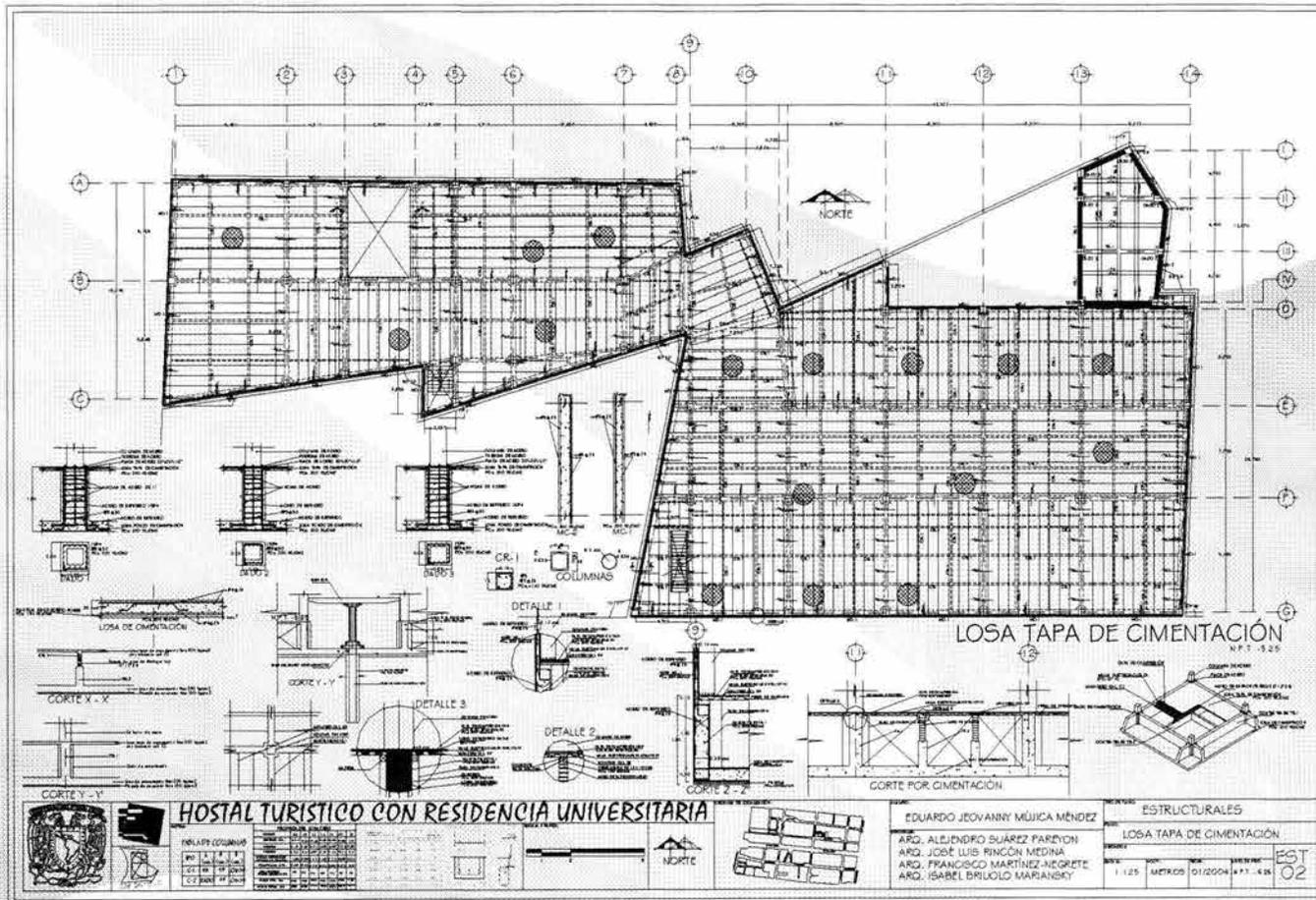
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

# PLANOS ESTRUCTURALES



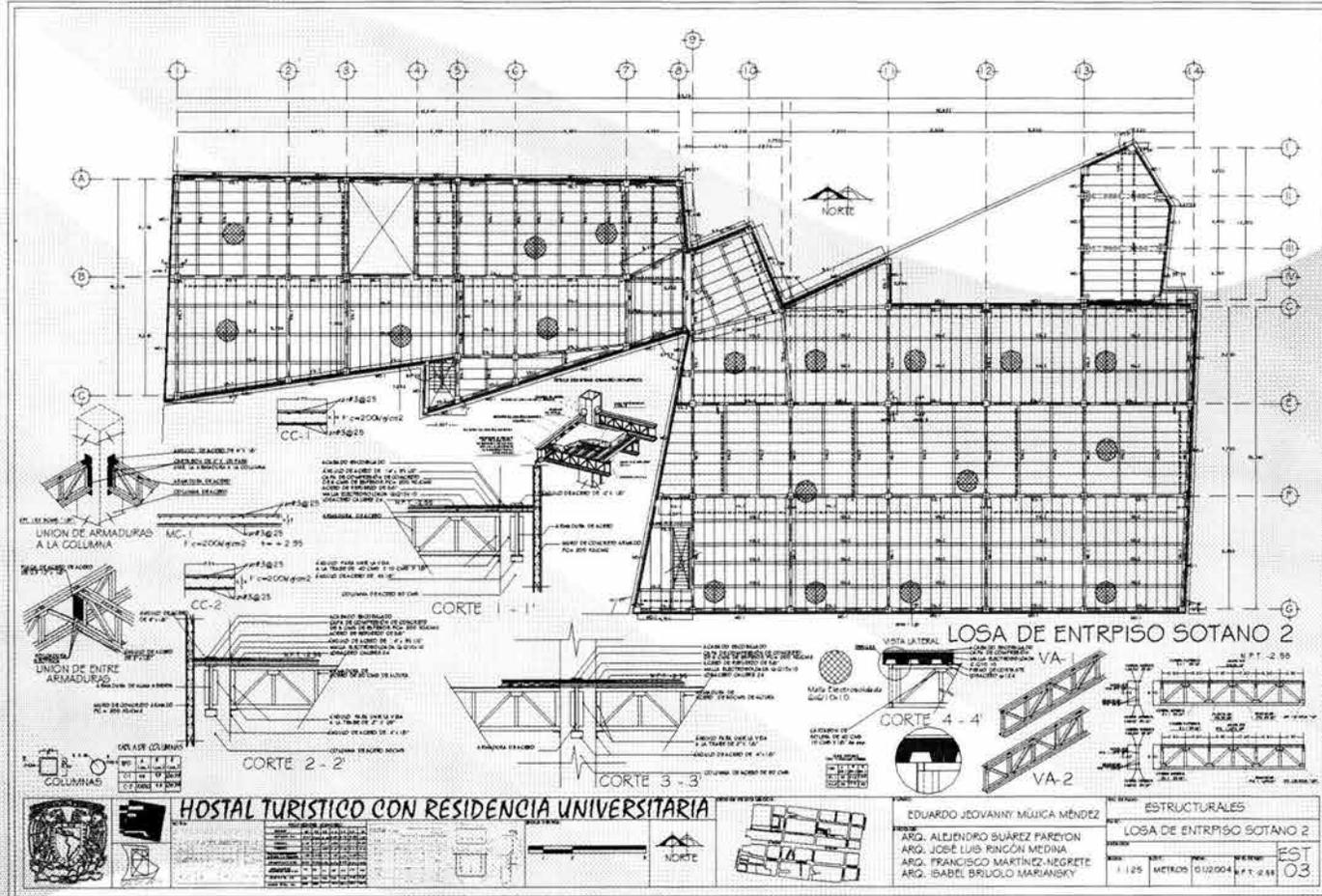
LOSA DE CIMENTACIÓN

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO



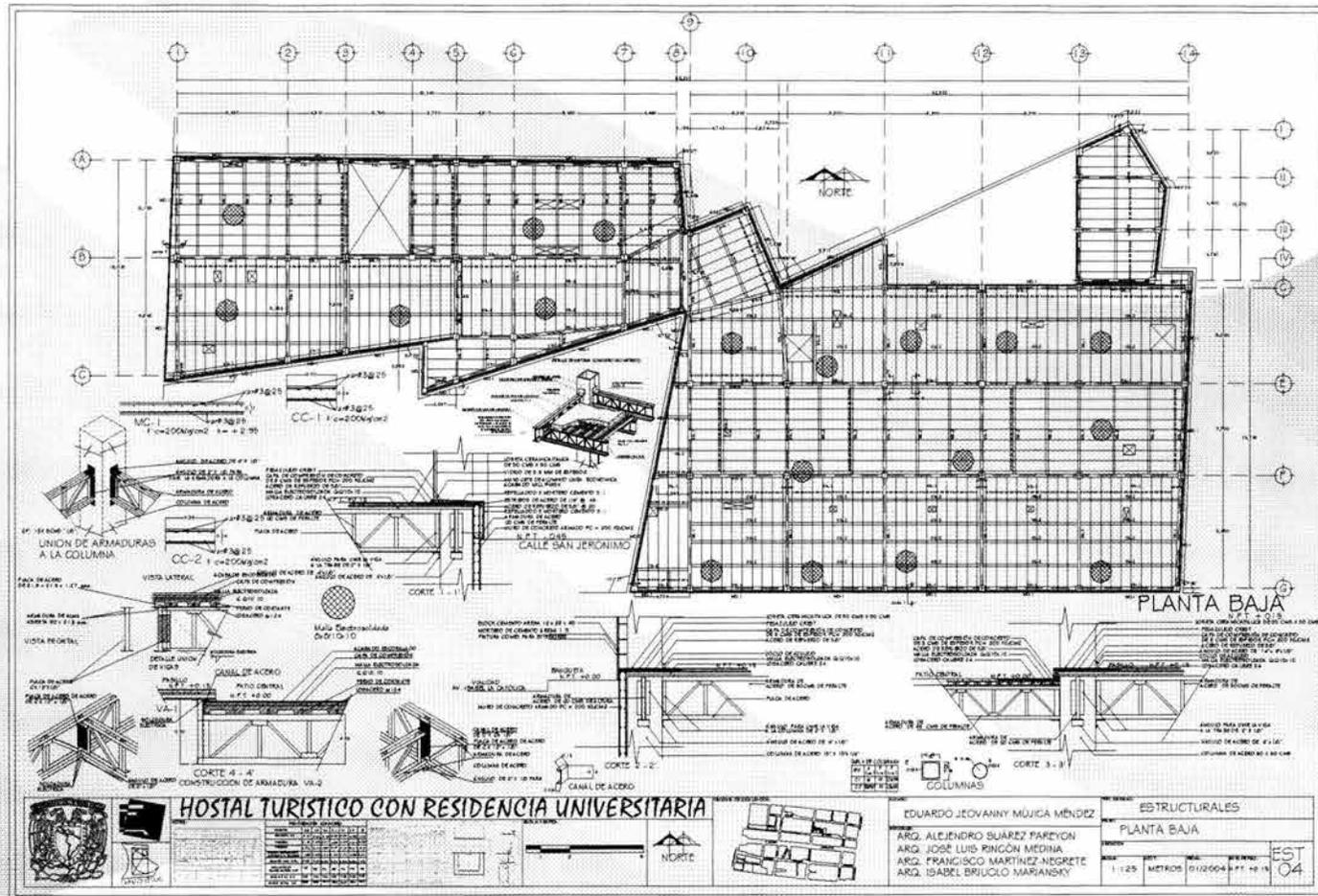
LOSA TAPA DE CIMETACIÓN

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



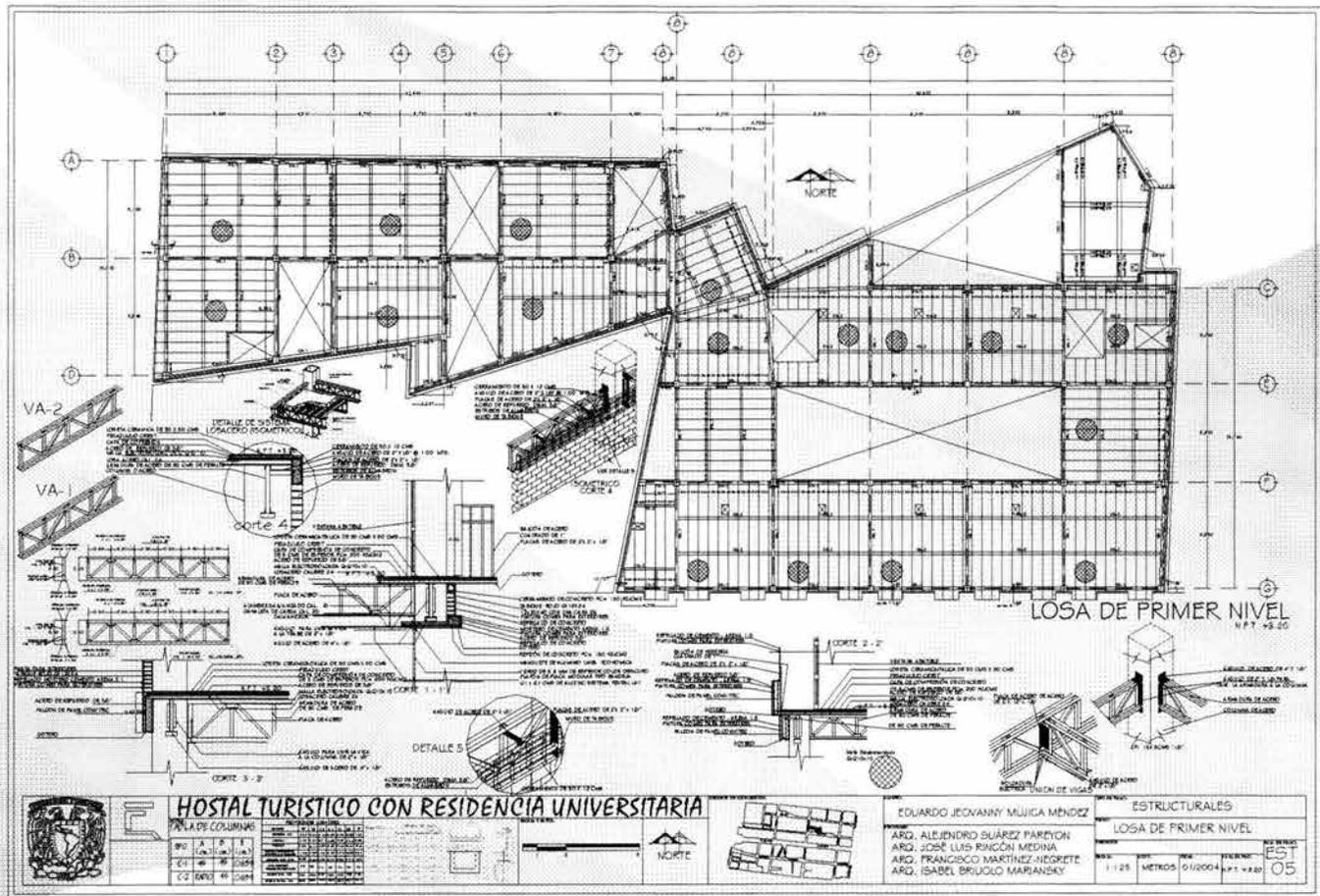
LOSA DE ENTREPISO SÓTANO 2

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



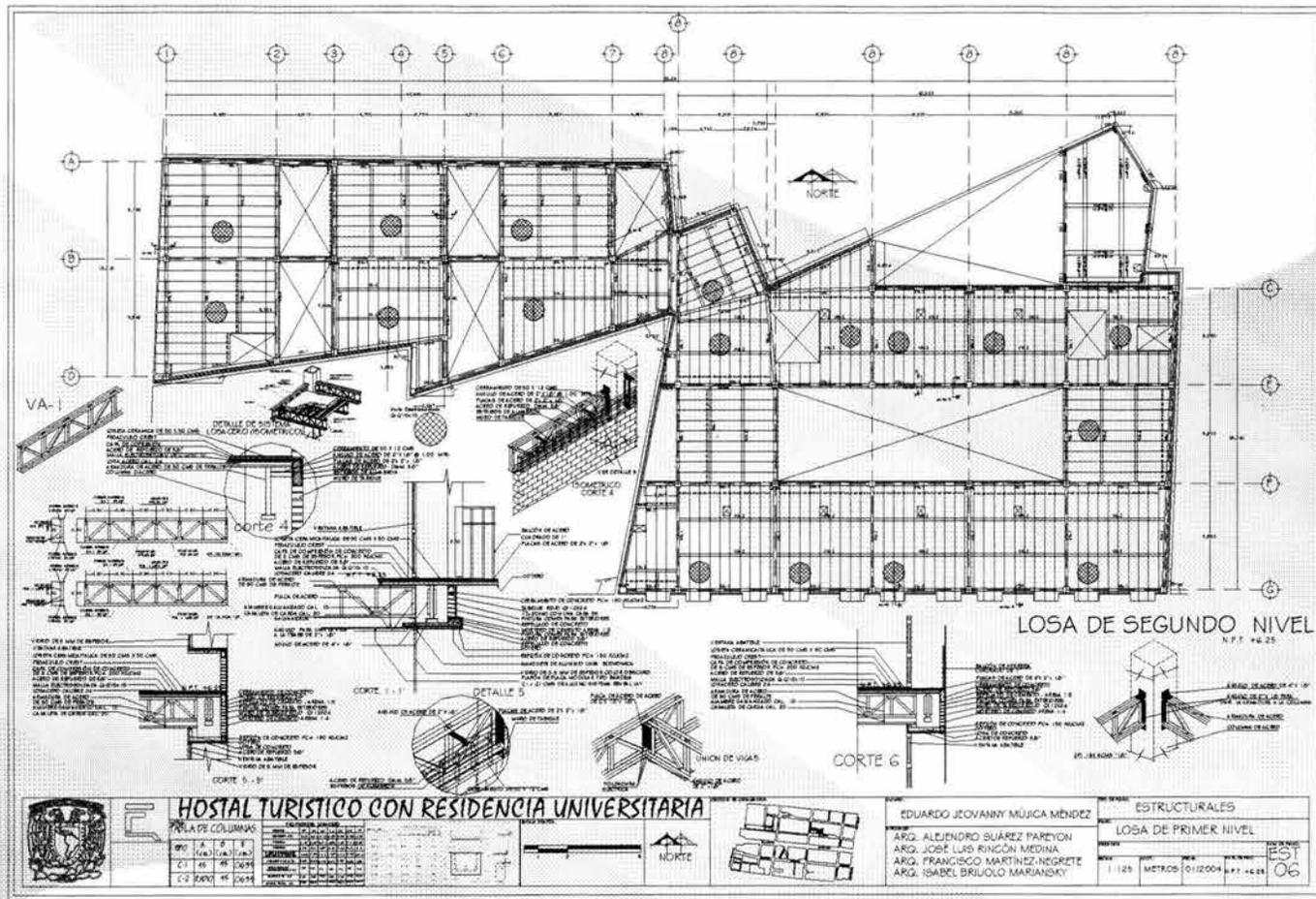
PLANTA BAJA

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



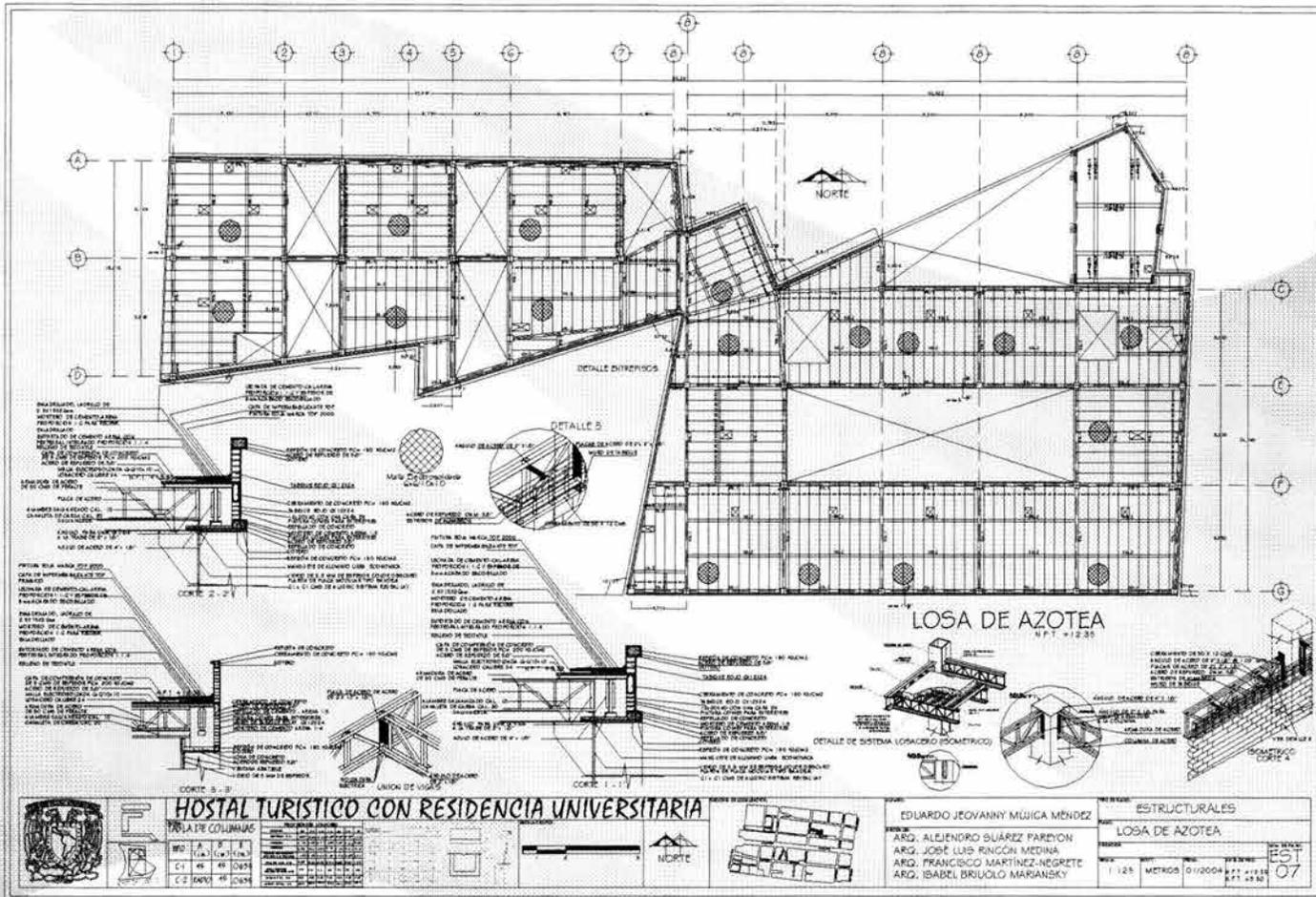
LOSA DE PRIMER NIVEL

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**



LOSA DE SEGUNDO NIVEL

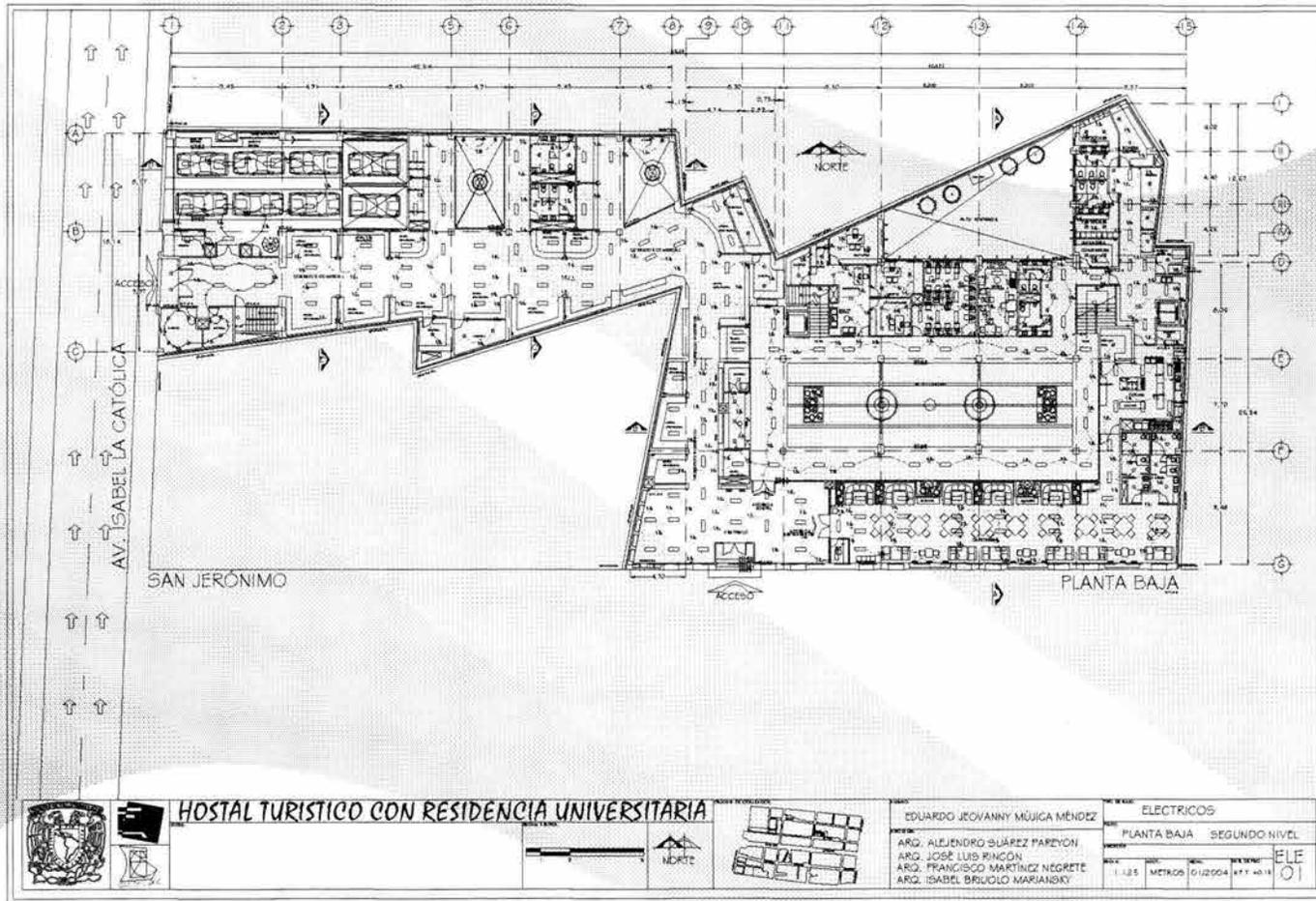
HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO



LOSA DE AZOTEA

HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

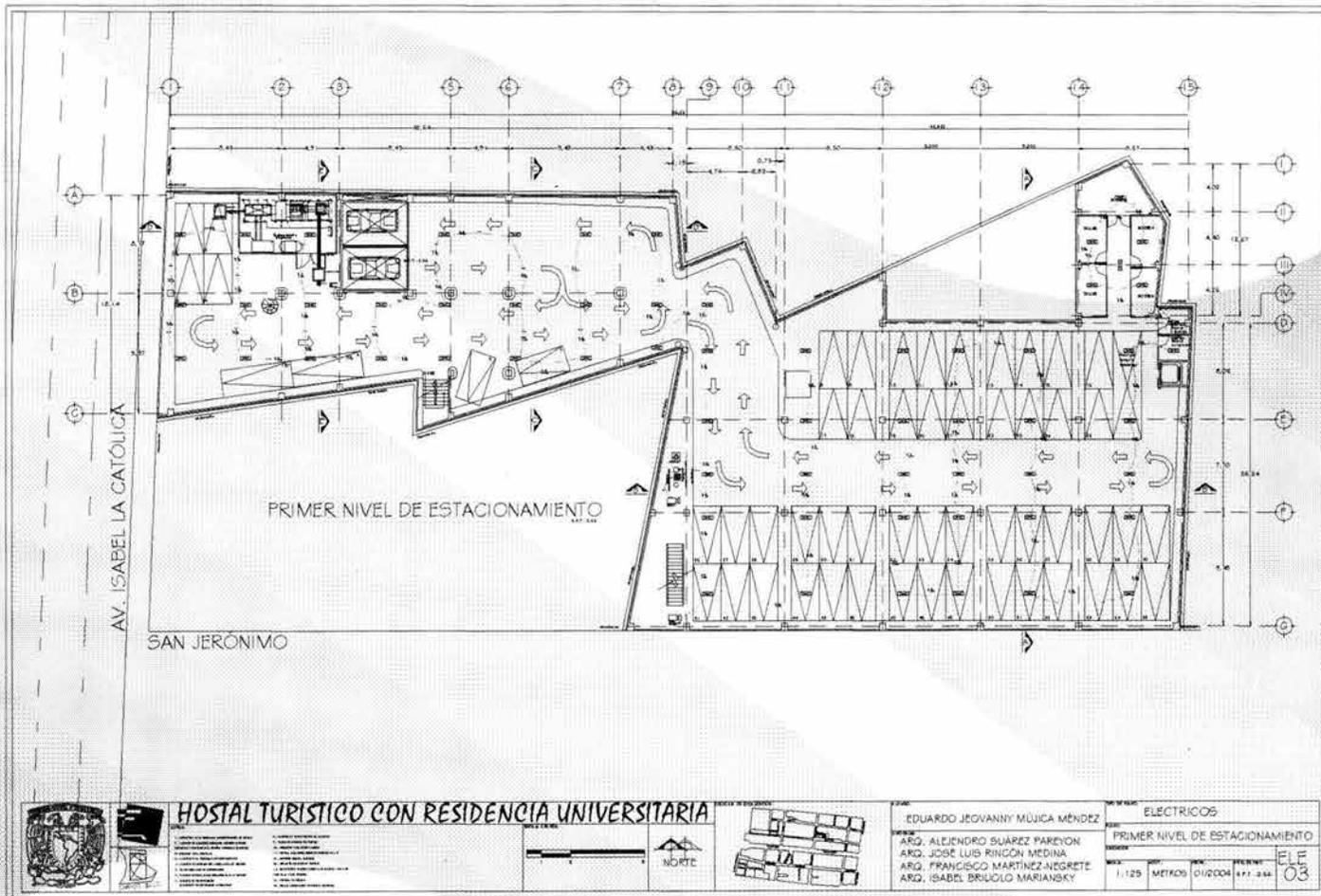
# PLANOS ELECTRICOS



PLANTA BAJA

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

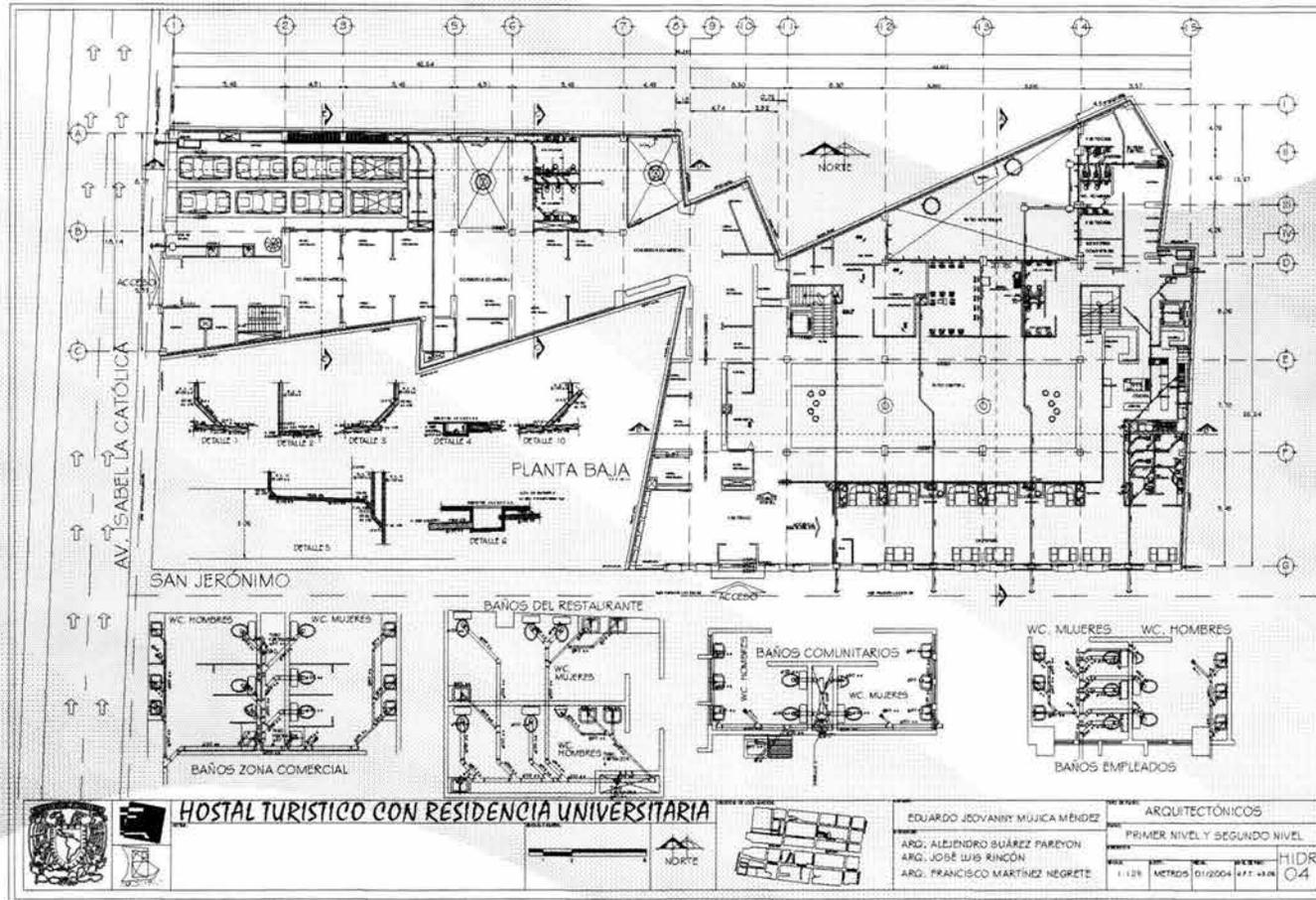




PLANTA DE ESTACIONAMIENTO

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

# PLANOS DE INSTALACIÓN SANITARIA



PLANTA BAJA

HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO



## FACTIBILIDAD ECONÓMICA

Para poder hacer un estudio de factibilidad financiera en nuestro proyecto lo primero que haremos es hacer una proyección de ganancias a un primer año de funcionamiento del proyecto, después se continuará con la proyección a seis años más considerando un crecimiento por año, el total de esta proyección se comparará con el precio por metro cuadrado aproximado, obtenido a base de sondeos y estudios del catalogo de precios del BIMSA, desde luego que este precio por metro cuadrado se rectificara al final con un estudio mas exacto en base al catalogo de precios BIMSA del rubro de hoteles, este estudio nos ayudara a comprobar nuestra teoría de factibilidad financiera del proyecto.

### PROYECCION FINANCIERA DEL HOSTAL

El hostel será la principal fuente de ingreso del proyecto por lo que las instalaciones deberán responder satisfactoriamente a los usuarios del Hostel.

HOSTAL			
Habitación con 6 camas	Habitación con 4 camas	Habitación con 2 camas	Habitación individual
(6 camas) x (110.00 pesos)	(4 camas) x (130.00 pesos)	(2 camas) x (270.00 pesos)	(1 camas) x (360.00 pesos)
(610 pesos) x (22 hab.)	(520 pesos) x (15 hab.)	(540 pesos) x (6 hab.)	(360 pesos) x (6 hab.)
14520.00 pesos x día	7800.00 pesos x día	3240.00 pesos x día	2160.00 pesos x día

Total por día si hubiese cupo lleno:

\$27,720.00 al día

(\$27,720.00 día) x (30 días)

\$831,600.00 al mes

(\$831,600.00 mes) x (12 meses)

\$9,979,200.00 anuales

Se proyecta un lleno aproximado de un 55% del hostel durante el primer año, este porcentaje se obtuvo al hacer estudios en los hostales Catedral, Moneda, y Las Dos Fridas de la Ciudad de México.

\$ 5,488,560.00 pesos Percepción Anual

### PROYECCIÓN FINANCIERA DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA

A diferencia del Hostel donde el ingreso puede variar para aumentar o disminuir al mes, La Residencia Universitaria, le dará al proyecto un ingreso fijo al mes, pero en realidad el ingreso extra de la Residencia Universitaria consistirá en el pago de los servicios que ofrece el hostel a los estudiantes los cuales más adelante analizaremos.

Cabe mencionar que la residencia Universitaria, es la que se ocupara con más rapidez ya que la necesidad de hospedaje de los jóvenes estudiantes de la Ciudad de México es una alta prioridad ya que carecen de un lugar adecuado para alojarse y al estar el proyecto en un lugar céntrico y teniendo instalaciones adecuadas sin duda será del agrado de los estudiantes.

### HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

La renta de las habitaciones al mes será de \$ 1 500.00 pesos (cantidad promedio en Residencia Universitarias)

(42 habitaciones) x (\$1 500.00 pesos)

\$6300.00 pesos mensuales

(\$6300.00 mes) x (12 meses)

\$756000 pesos anuales

Se proyecta una ocupación al 80 % al primer año

\$ 604,800.00 pesos Percepción Anual

## PROYECCIÓN FINANCIERA DE LA ZONA DE COMERCIO

Los locales del proyecto se rentarán al menos hasta recuperar la inversión del proyecto, el existir como antecedente el fracaso de de otros zonas comerciales en el Centro Histórico no da mucha confianza de éxito a los comerciantes, la desventaja de esos intentos fallidos de zonas comerciales es que no estaban cobijadas bajo un conjunto que albergara usuarios temporales y permanentes continuamente los cuales atraerán a mas gente día con día.

La zona comercial cuenta con 12 locales grandes y 10 locales chicos

La renta de ellos será de:

(12 locales grandes) x (\$3500.00 pesos renta al mes) = \$ 42000.00

(10 locales chicos) x (\$2500.00 pesos al mes)= \$ 25000.00

\$ 67,000.00 pesos total renta al mes

(\$ 67,000.00) x (12 meses)

\$ 804,000.00 pesos total renta anual

Se proyecta una renta del 35 % de los locales en el primer año

\$ 281,400.00 pesos Percepción Anual

## PROYECCIÓN FINANCIERA DEL ESTACIONAMIENTO

El estacionamiento será una fuente importante de ingreso al proyecto ya que también funcionara durante las noches como pensión para el guardado de autos, ante la falta de estacionamientos públicos confiables sin duda tendrá éxito rápidamente.

Cajones de estacionamiento según reglamento:

Comercio 1100.00 m2 / 40.00 m2 = 28 cajones

Alojamiento 4597.00 m2 / 50.00 m2 = 92 cajones

Total de cajones de estacionamientos:

120 cajones de estacionamiento

Se cobrará \$16.00 pesos la hora de estacionamiento

8 horas de ocupación promedio por cajón de estacionamiento, siempre y cuando se de servicio desde las 7:00 AM a las 20:00 PM 13 horas de servicio

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

$(\$16.00) \times (8 \text{ horas}) = \$128.00$  pesos al día por cajón de estacionamiento

$(\$128.00 \text{ pesos}) \times (120 \text{ cajones de estacionamiento})$

$\$15,360.00$  pesos al día

$(\$15360.00 \text{ pesos al día}) \times (30 \text{ días})$

$\$460,800.00$  al mes

$(\$460800) \times (12 \text{ meses})$

$\$5,529,600.00$  al año

Se proyecta una ocupación al 75% en el primer año

$\$4,147,200.00$  pesos Percepción Anual

Se proyecta que el primer año se ocupen 25 cajones de estacionamiento de pensión (estudio a base de un sondeo en la zona)

$(25 \text{ cajones de estacionamiento}) \times (\$500 \text{ pesos al mes}) = \$12,500.00$  pesos al mes

$(\$12,500.00 \text{ pesos al mes}) \times (12 \text{ meses}) = \$150,000.00$  pesos Percepción Anual (PENSIÓN)

## PROYECCIÓN FINANCIERA DE LOS SERVICIO COMUNES

Los servicios comunes del hostel también aportarán un ingreso económico, desde luego no será un ingreso tan grande como los anteriores pero su ingreso es importante para el proyecto, estos servicios comunes son, La Sala de Internet, La Lavandería Comunitaria, La Sala de Juegos y La cafetería, siendo esta última la que tendrá más ingresos ya que no solo dará servicio a los usuarios del proyecto, también dará servicio al público con menús ya establecidos.

La cafetería servirá:

Desayunos con un precio de  $\$25.00$  pesos por persona

Comidas con un precio de  $\$40.00$  pesos por persona

Cenas con un precio de  $\$30.00$  pesos por persona

La cafetería la componen 20 mesas con una capacidad para cuatro personas

En el desayuno se ocuparan 6 mesas

$(6 \text{ mesas}) \times (4 \text{ usuarios}) \times (\$25.00 \text{ pesos}) = \$600.00$  pesos al día

En la comida se ocuparan las 20 mesas

$(20 \text{ mesas}) \times (4 \text{ usuarios}) \times (\$40.00 \text{ pesos}) = \$3,200.00$  pesos al día

En la cena se ocuparan 9 mesas

$(9 \text{ mesas}) \times (4 \text{ usuarios}) \times (\$30.00 \text{ pesos}) = \$1,080.00$  pesos al día

Total por día =  $\$4,880.00$  pesos

Total por mes =  $\$146,400.00$  pesos

Total Percepción Anual =  $\$1,756,800.00$  pesos

Otro ingreso será la Sala de Internet ya que las computadoras ahora son de uso común ya sea para trabajar, divertirse o para comunicarse con familiares o amigos lejanos.

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

En la Sala existen 11 computadoras con un valor de renta de \$25.00 pesos por hora  
(3 horas \* computadora) x (\$ 25 pesos \* hora) = \$ 75.00 pesos por día por computadora  
(11 computadoras) x (\$75.00 pesos \* día) = \$ 825.00 pesos por día  
(\$825.00) x (30 días) = \$ 24750.00 pesos al mes  
(\$24750.00 por mes) x (12 meses) = \$297,000.00 pesos anuales  
\$ 297,000.00 Percepción Anual

La Sala de Juegos también dará un ingreso al Hostal  
Se cobrará \$20.00 pesos la hora y se estima una ocupación de 8 horas promedio al día  
(8 horas) x (20.00 pesos \* hora) = \$160.00 pesos al día  
(\$160.00 pesos al día) x (30 días) = \$ 4800.00 pesos al mes  
(\$4800 pesos al mes) x (12 meses) = \$ 57,600.00 pesos al año  
\$57,600.00 Percepción Anual

La Lavandería también dará un ingreso al proyecto ya que todos los usuarios de la Residencia Universitaria y del Hostal lavarán su ropa en algún momento de la semana.

La lavandería cobrará \$30.00 pesos por cada 2.5 kg.

En la Residencia de Estudiantes un estudiante lava un promedio de ropa equivalente a 1.5 kg a la semana

(42 usuarios) x (1.5 kg) = 63 kg a la semana  
(63 kg) / (2.5 kg) = 25.20 kg  
(25.20 kg) x (\$30.00 pesos) = \$756.00 pesos a la semana  
(\$756.00 pesos semanales) x (4 semanas) = \$ 3024.00 pesos al mes  
(\$3024.00 al mes) x (12 meses) = \$36,288.00 pesos al año  
Se prevé un uso del 80% de la lavandería  
\$ 29,030.00 pesos Percepción Anual

El Hostal lava un promedio de ropa equivalente a 1 kg a la semana por usuario, si el 55% del hostal se llena en el primer año  
Entonces 136 usuarios harán uso de la lavandería.

(115 usuarios) x (1 kg) = 115 kg  
(115 kg) / (2.5 kg) = 46.20 kg a la semana  
(46.20 kg) x (30 pesos) = \$ 1386.00 pesos a la semana  
(\$1386.00 pesos a la semana) x (4 semanas) = \$ 5544.00 pesos al mes  
(\$5544.00 pesos al mes) x (12 meses) = \$66528.00 pesos al año  
\$ 66,528.00 pesos Percepción Anual

## **HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

La proyección financiera será a 7 años para poder recuperar la inversión, ya que después de este tiempo el edificio necesitará mantenimiento.

Ahora sumaremos el precio del terreno el cual se obtuvo a base de un sondeo en la zona, obteniendo como resultado el valor del terreno \$ 5000.00 m2.

El metro cuadrado aproximado es de \$ 9000.00 pesos por m2, este precio se obtuvo haciendo un sondeo en los edificios de que se dedican al alojamiento y con características similares a nuestro proyecto.

$(2100 \text{ m}^2) \times (\$ 5000.00 \text{ pesos}) = \$10,500,000.00$   
 $(6391 \text{ m}^2) \times (\$ 9000.00 \text{ pesos por m}^2) = \$57,519,000.00$   
TOTAL = 68,019,000.00

1 primer año	12,878,918.00	
2 segundo año	22,538,106.50	
3 tercer año	28,172,633.13	
4 cuarto año	38,033,054.72	
5 quinto año	47,541,318.40	
6 sexto año	59,426,648.00	
7 séptimo año	74,283,310.00	En este año se recupera la inversión

Comprobaremos nuestra teoría tomando en cuenta el catalogo de precios BIMSA en el rubro de hotelería.  
Cabe mencionar que para el financiamiento del proyecto se considera:

La promoción del Gobierno del Distrito Federal a la recuperación del Centro Histórico.  
La participación directa de la inversión privada.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

PRESUPUESTO DE OBRA				
PARTIDA	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	CANTIDAD	IMPORTE
OBRA NEGRA				
Preliminares	M2	32.52	2170.00	\$ 70,568.40
Excavación	M3	68.17	14738.40	\$ 1,004,716.73
Cimentación	M3	5162.52	3906.00	\$ 20,164,803.12
Columnas, castillos y vigas	M3	1639.69	10909.11	\$ 17,887,558.58
Muros	M2	268.95	7474.80	\$ 2,010,347.46
Losas y cubiertas	M2	451.08	10486.76	\$ 4,730,367.71
INSTALACIONES				
Sistema mecánico	M	433.13	8741.25	\$ 3,786,097.62
Sistema eléctrico	M	185.81	8741.25	\$ 1,624,211.67
Especiales	M	173.23	8741.25	\$ 1,514,246.74
CARPINTERÍA Y HERRERÍA				
Puertas	PZA	1200.00	355	\$ 426,000.00
Cancelería	M2	1516.23	539.86	\$ 705,680.40
ACABADOS				
Pisos	M2	210.00	6390.76	\$ 1,342,059.60
Muros	M2	45.23	7474.80	\$ 338,085.21
Plafones	M2	175.89	6876.23	\$ 1,209,460.10
TOTAL de la Construcción				\$ 56,814,203.34
Total del Terreno				\$ 10,500,000.00
TOTAL DEL PROYECTO				\$ 67,314,203.34

La teoría propuesta anteriormente se comprueba y se recupera la inversión del proyecto en el año previsto

TOTAL DEL PROYECTO \$ 67,314,203.34

En el 7 séptimo año hay un ingreso al proyecto \$ 74,283,310.00 En este año se recupera la inversión

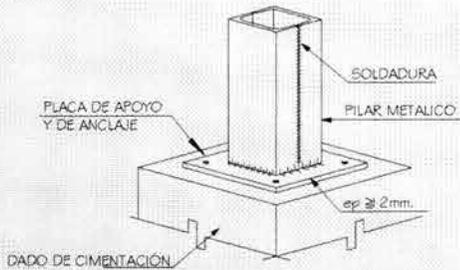
Todos los precios unitarios indicados en el presupuesto de obra ya contienen los costos por indirectos y una utilidad neta para los contratistas de un 22 %.

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

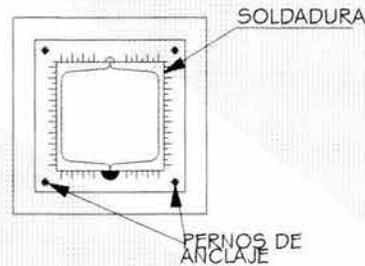
# CRITERIO ESTRUCTURAL

El sistema estructural que el edificio llevará consiste en lo siguiente

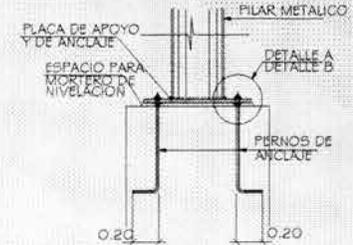
La cimentación será a base de un cajón de cimentación en el cual la losa fondo tendrá un espesor de 30 cms. y una doble parrilla con varillas de 1/2" a cada 25 cms y bastones de 3/8" sobre el perímetro y sobre los ejes principales del proyecto a cada 50 cms y un concreto de resistencia  $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , además de llevar contratraves de 1.80 mts de alto, armadas con 14 varillas de 1/2" y con un concreto de  $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , también existirán contratraves secundarias de un 1.00 metro de alto armadas con 8 varillas de 1/2" y con un concreto de  $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , las traves secundarias llevaran sobre ellas un muro de enrase par alcanzar el nivel de la losa tapa de cimentación, estos muros de enrase consistirán de tabique rojo recocido de dimensiones 0.06 x 0.12 x 0.24cms, los dados de cimentación de las columnas de acero serán de tres tipos e colindancia lateral, de colindancia en esquina y dados centrales, estos dados tendrán una altura de 1.80 metros de altura armados con 12 varillas de 1/2" y estribos de 3/8 a cada 30 cms, sobre los dados de cimentación estará colocada y anclada las placa de acero la cual recibirá la columna de acero de 50\* 50 cms. (Ver detalles 1, 2, 3, 4 y 5)



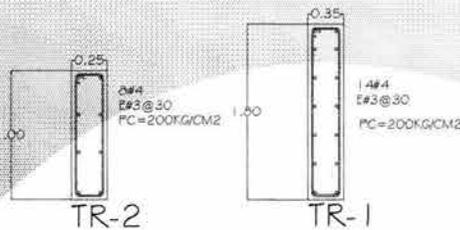
Isométrico de el anclaje de la columna al dado  
Detalle 1



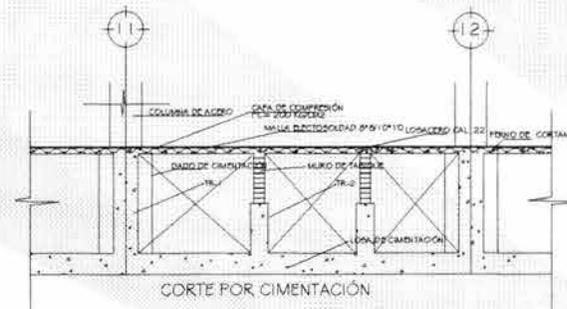
Planta del dado y la columna  
Detalle 2



Corte del dado y la columna  
Detalle 3



Contratraves  
Detalle 4

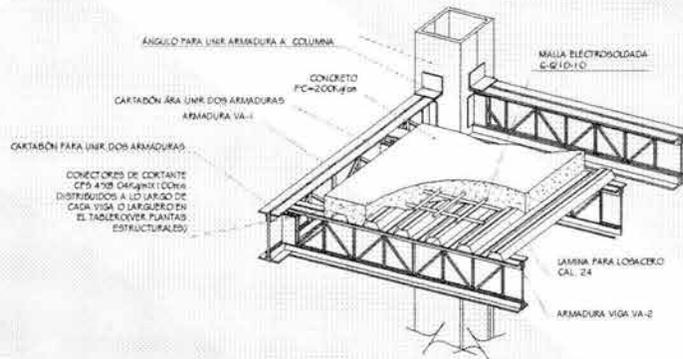


CORTE POR CIMENTACIÓN  
Detalle 5

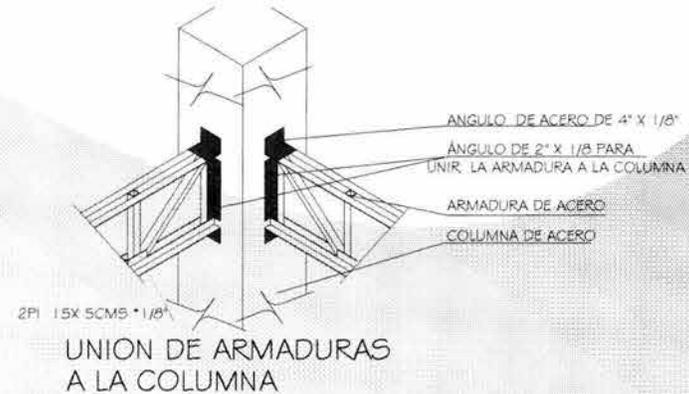
**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

La losa tapa de cimentación la conformarán, losa-acero de calibre 24, la cual estará anclada o sujeta con pernos y con placas de acero para soldar, una malla electrosoldada de 6x6, 10"10, bastones de acero de 3/8" a cada 60 cms sobre los ejes principales y colada con un concreto de  $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$  (ver detalle 6 y 7)

DETALLE DE SISTEMA LOSACERO (ISOMETRICO)



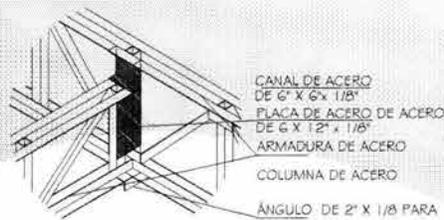
Detalle 6



UNION DE ARMADURAS A LA COLUMNA

Detalle 7

El sistema de entrepiso estará formado por losa acero calibre 24 la cual estará anclada o sujeta con pernos y con placas de acero para soldar, una malla electrosoldada de 6x6, 10"10, bastones de acero de 3/8" a cada 60 cms sobre los ejes principales y colada con un concreto de  $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$  el entrepiso estará sostenido por columnas de acero de 50 cms de y armaduras de acero formada por cuadrados de 2" y con un espesor de 1/8" para montantes y diagonales y 2 ángulos iguales de 2" y 1/8" de espesor, en cada entrepiso existirán traveses secundarios formados por cuadrados de 1, 1/2" y un 1/8" de espesor estas servirán como apoyo para colocar la losa acero. (ver detalle 8 y 9)



Detalle 8



Detalle 9

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CRITERIO DE INSTALACIÓN HIDRAULICA

El abastecimiento de agua se hará por medio de la toma municipal almacenándola en la cisterna la cual estará dividida en dos partes para su óptimo funcionamiento, ubicada junto al cuarto de máquinas capaz de cubrir dos veces la demanda diaria del alojamiento, de ahí se abastecerán los muebles del conjunto mediante un sistema hidroneumático, compuesto por dos bombas centrífugas horizontales y un tanque de presión cilíndrico vertical, el cual será capaz de mantener una presión constante a lo largo de toda la red garantizando el abastecimiento de agua a todos los muebles.

ALOJAMIENTO (Hostal y Residencia Universitaria)

300 litros /huésped/ día

$(255 \text{ huéspedes}) \times (300 \text{ litros}) = 76,500 \text{ litros /día}$

$(76,500 \text{ litros /día}) \times (2 \text{ veces la demanda}) = 153,000 \text{ litros}$

CAFETERÍA

12 litros/ comida

$(82 \text{ comensales}) \times (2) = 164 \text{ comensales}$

$(164 \text{ comensales}) \times (12 \text{ litros}) = 1,968 \text{ litros}$

LAVANDERÍA

40 litros/ 1 kg. de ropa seca

Se considera que una tercera parte de los huéspedes (85 huéspedes) a razón de 2 kg. de ropa por huésped

$(85 \text{ huéspedes}) \times (2 \text{ kg.}) \times (40 \text{ litros / kg}) = 6,800 \text{ litros}$

SISTEMA CONTRA INCENDIO

Se deberá tomar en cuenta una reserva de agua en cisterna, exclusivamente para incendio de 20,000 litros

ALOJAMIENTO (Hostal y Residencia Universitaria) = 153,000 litros

CAFETERÍA = 1,968 litros

LAVANDERÍA = 6,800 litros

SISTEMA CONTRA INCENDIO = 20,000 litros

TOTAL = 181,768 litros

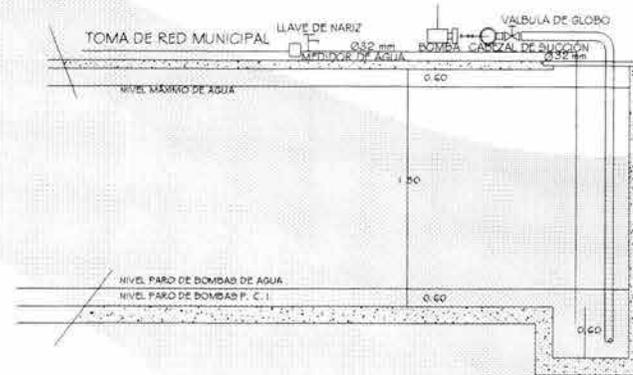
El abastecimiento de agua caliente será mediante una caldera de gas y un tanque cilíndrico horizontal para almacenarla, ambos funcionarán en conjunto con el equipo hidroneumático por lo que habrá dos tipos de tubería: de agua fría, de agua caliente y esta misma será la tubería de retorno, las tuberías serán de cobre para todo tipo de diámetros en las uniones de diferente diámetro se usarán reducciones tipo bushing con soldadura de estaño, el ramaleo será por medio de plañones en sus recorridos horizontales y por ductos en los recorridos verticales.

## HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO

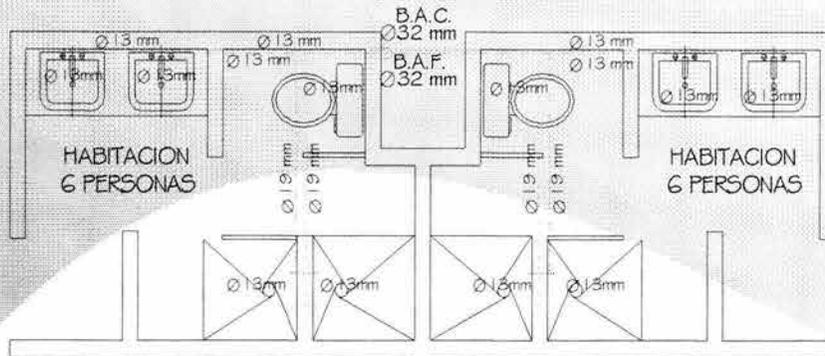
## CRITERIO DE CÁLCULO PARA LA INSTALACIÓN HIDRAULICA

Cada mueble ya tienen un diámetro de entrada, pero la alimentación es diferente, para determinar los diámetros de alimentación general se tienen que considerar, el número de consumo por mueble, (unidades mueble u.m.) estas corresponden a una cantidad de litros que nos determina el diámetro de la tubería de alimentación.

1 Nivel	BCAF Q = 30 u.m. Diámetro= 32 mm
2 Nivel	BCAF Q = 60 u.m. Diámetro= 32 mm
3 Nivel	BCAF Q = 90 u.m. Diámetro= 32 mm
4 Nivel	BCAF Q = 120 u.m. Diámetro= 32 mm



Corte por Cisterna



Planta tipo de baños para la habitación de 6 personas



Isométrico

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CRITERIO DE INSTALACIÓN SANITARIA

En el proyecto se tendrán dos redes de drenaje, una para aguas negras y otra para agua pluviales, el material para ambas tuberías será de pvc y la instalación irá oculta por ductos verticales y desembocara en registros ubicados en la planta baja, los cuales serán la conexión con la red general de drenaje del Distrito Federal.

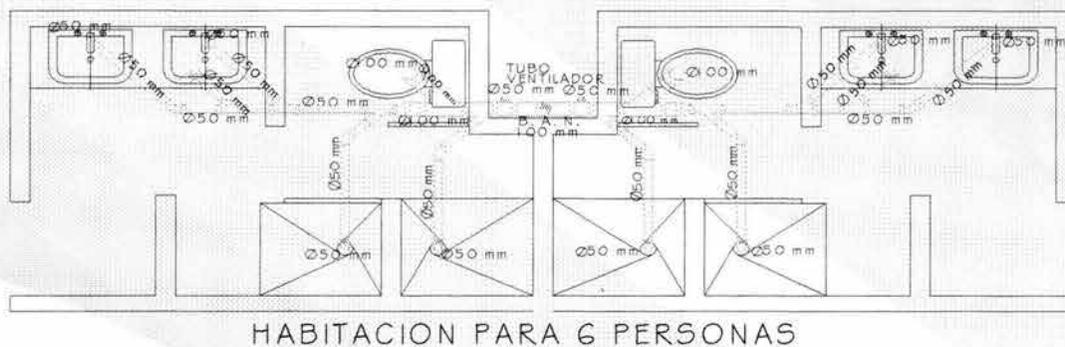
Debido a la complejidad del proyecto y del terreno se tomó la decisión de suprimir las área permeables dentro del mismo el agua pluvial se canalizará a una cisterna de almacenamiento, la cual a su vez bombeará e inyectará agua al terreno, para la baja de agua pluvial se consideró una bajada de 100 mm de diámetro por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie para desaguar.

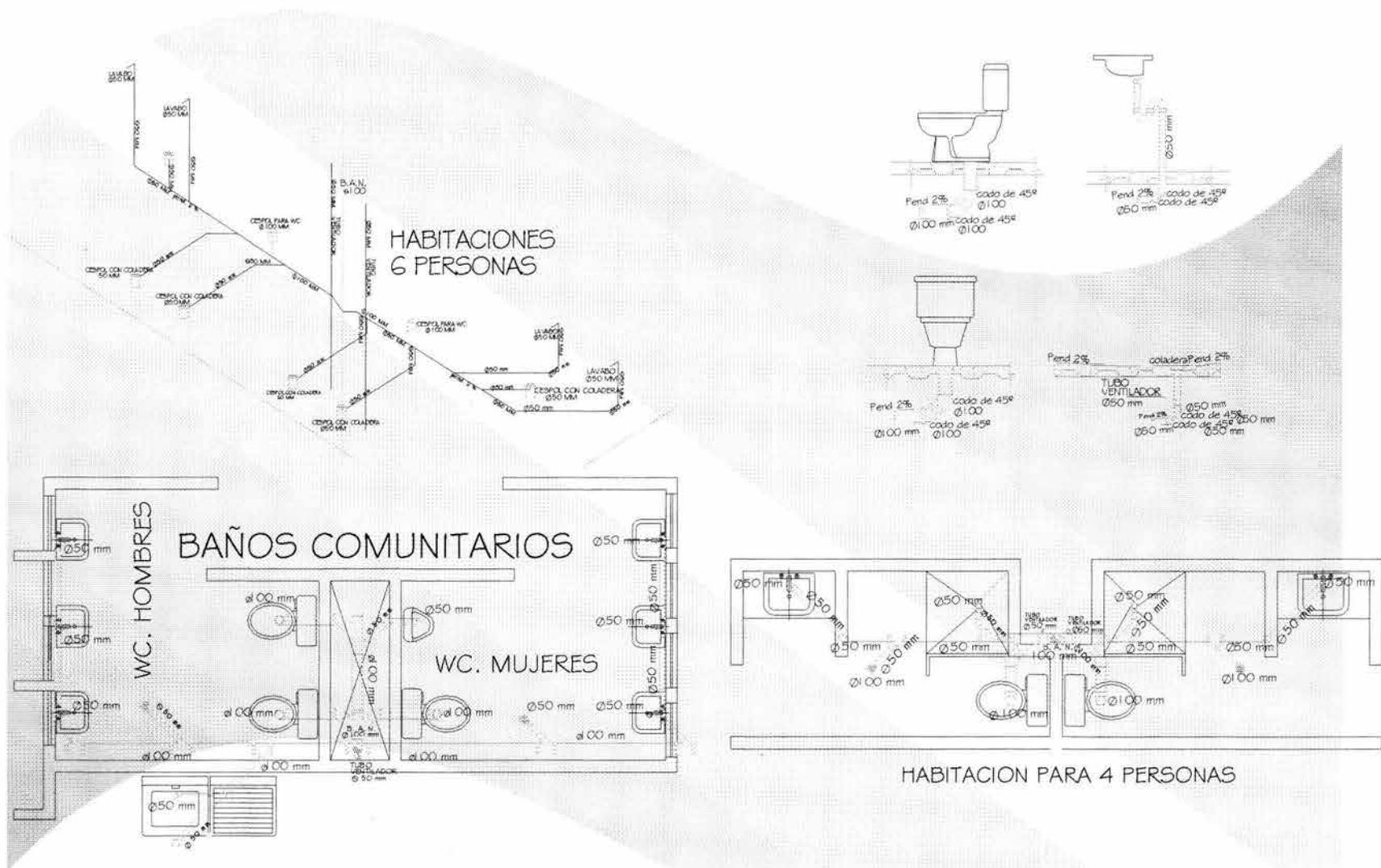
Como el nivel del drenaje de la calle no es muy profunda y se tienen dos sótanos 5.6 metros aproximadamente abajo del nivel de banqueta las bajadas de agua negras doblaran hacia la red general en la planta baja con una pendiente del 3 % existiendo registros solo en la conexiones con la red general de drenaje

### CRITERIO DE CÁLCULO PARA LA INSTALACIÓN SANITARIA

Cada mueble ya tiene un diámetro de salida pero la columna de agua negras es diferente, para determinar los diámetros de la descarga general se tienen que tomar en cuenta el número de muebles, el tipo de mueble y el número de unidades de descarga (u. d.) las cuales corresponden a la descarga del agua residual de un mueble sanitario lo que nos determina tubería de descarga.

4 Nivel	BCAN Q = 24 u.m. Diámetro= 100 mm
3 Nivel	BCAN Q = 48 u.m. Diámetro= 100 mm
2 Nivel	BCAN Q = 72 u.m. Diámetro= 100 mm
1 Nivel	BCAN Q = 96 u.m. Diámetro= 100 mm





**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CRITERIO DE SISTEMA CONTRA INCENDIO

Se colocarán gabinetes contra incendio en lugares estratégicos encada nivel del edificio, se colocará una toma siamesa de 64 mm de diámetro en cada fachada, además se contará con una reserva de agua en cisterna de 20, 000 litros, cada gabinete estará dotado de una manguera de 38 mm. de diámetro con la capacidad de cubrir un radio de 30 metros y de un extintor, las dimensiones del gabinete deberán ser de 84 x 84 x 21 cms. se alimentarán mediante dos bombas de motor eléctrico, una jockey centrifuga horizontal multipasos y una principal centrifuga horizontal, además contará con una bomba principal centrifuga con motor de gasolina.

N.P.

ENTRADA

SALIDA

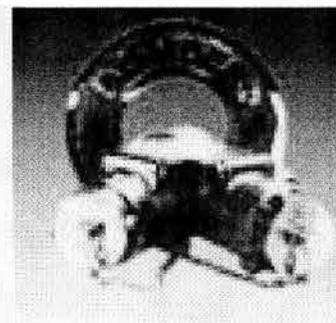
MATERIA

GG854

4" NPT

(2) 2 1/2 NSHT

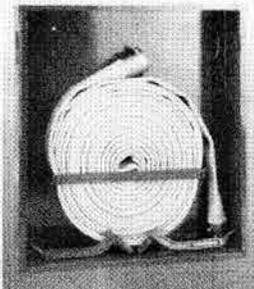
Bronce cromado.



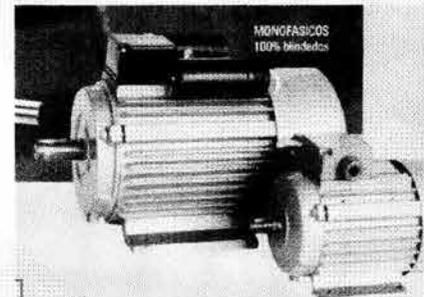
RED LINE 10



Extintores

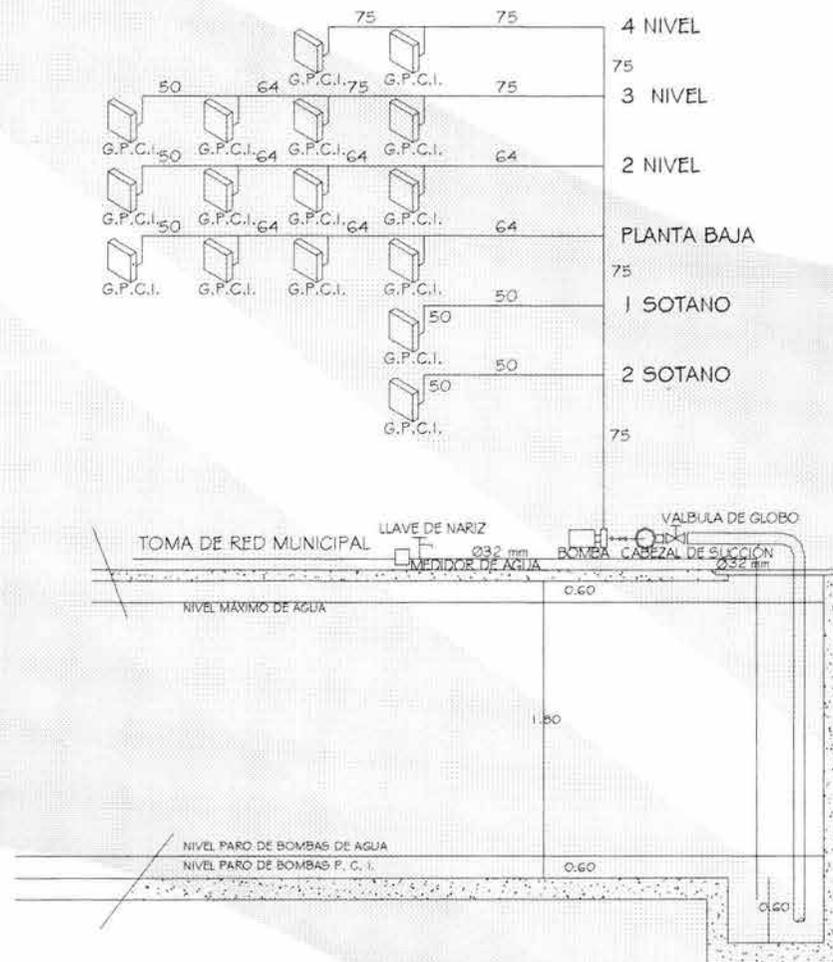


Gabinete



Bomba Centrifuga

HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO  
SISTEMA DE MONTANTES

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## CRITERIO DE INSTALACIÓN DE GAS

Se tendrán dos alimentaciones de gas en el conjunto una para la cafetería y otra para la caldereta ambas válvulas de llenado estarán a 2.50 sobre el nivel de piso terminado y los tanques de abastecimiento se ubicaran en la azotea y de ahí se alimentarán a los muebles, para la cafetería se utilizará una línea de llenado de cobre tipo K de 19 mm de diámetro que alimentará un tanque de 5000 litros de capacidad llenado al 90% del tanque saldrá el ramaleo que irá a la caldera con una línea de alta presión de cobre tipo L de 19 mm de diámetro.

CRITERIO DE CÁLCULO PARA LA INSTALCIÓN DE GAS ( $h = c2LF$ )

TRAMO	MAT.	DIAMETRO	CONSUMO	C2	F	L(m)	H(%)
AB	CRL	32	3.092	9.56	0.0044	21.5	0.904
BC	CRL	32	2.72	7.39	0.0044	0.45	0.014
CC'	CRL	1/2	0.17	0.028	0.297	0.5	0.004
CD	CRL	32	2.55	6.5	0.0044	0.45	0.012
DD'	CRL	1/2	0.17	0.028	0.297	0.5	0.004
DE	CRL	32	2.38	5.66	0.0044	0.45	0.011
EE'	CRL	1/2	0.97	0.94	0.297	0.5	0.08
EF	CRL	25	1.41	1.96	0.0127	1.45	0.036
FF'	CRL	1/2	0.76	0.57	0.297	0.5	0.084
FG	CRL	25	0.65	0.42	0.0127	0.45	0.002
GG'	CRL	1/2	0.17	0.028	0.297	0.5	0.004
GH	CRL	25	0.48	0.23	0.0127	0.45	0.001
HH'	CRL	1/2	0.48	0.23	0.297	0.5	0.034
BB'	CRL	25	0.372	0.13	0.0127	7.15	0.011
B'B''	CRL	1/2	0.372	0.13	0.297	0.7	0.027
SUMA							1.25

CAIDA DE PRESIÓN = 1.26% < 5%



PLANTA DE LA COCINA

SALAMANDRA C = 0.17 M3/H

PLANCHA C = 0.17 M3/H

EJ/OQH C = 0.97 M3/H

FREIDORA C = 0.76 M3/H

FOGÓN C = 0.17 M3/H

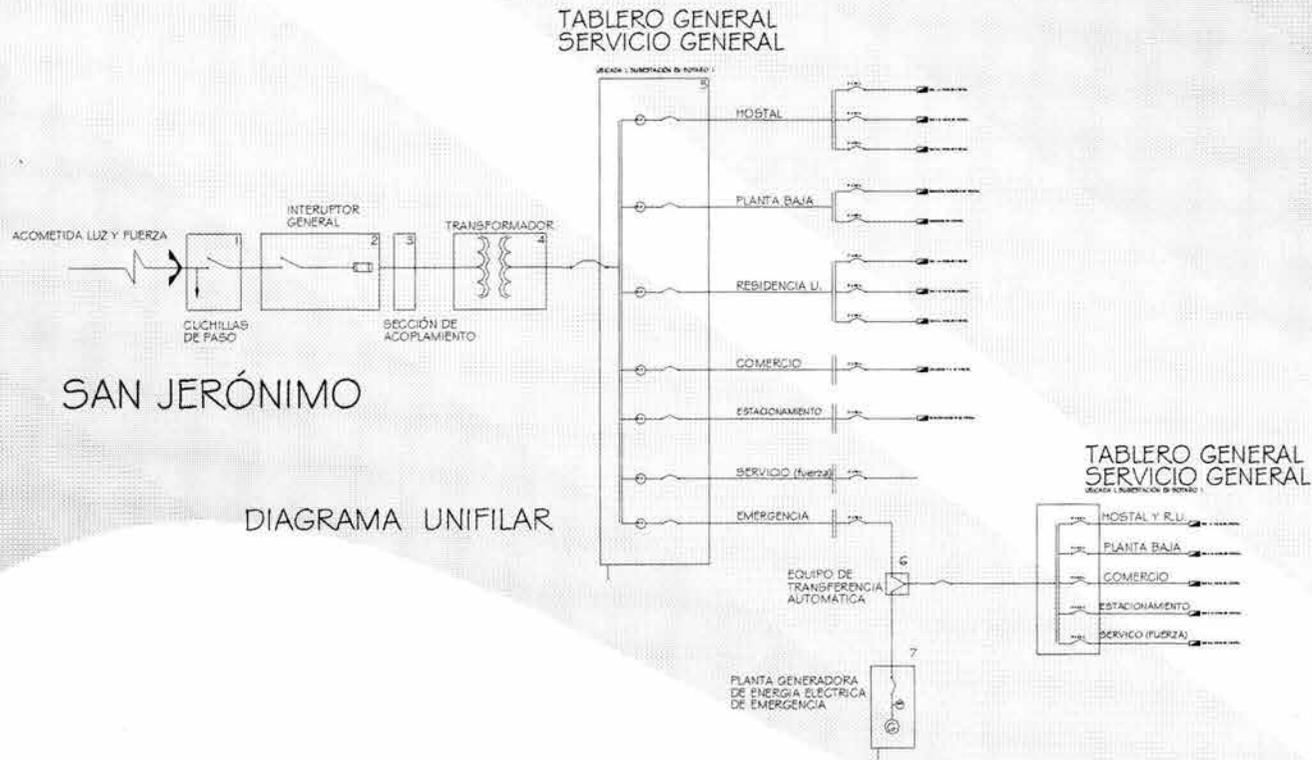
HORNO C = 0.48 M3/H

PARRILLA GQ C = 0.372 M3/H

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

# CRITERIO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La acometida será subterránea y pasará a través del primer nivel de estacionamiento y llegará a la subestación eléctrica, de ahí la energía que viene de alta tensión pasará por un transformador para convertirla en baja tensión y pasará a los tableros generales que alimentarán a los tableros de cada nivel además se contará con una planta de emergencia, lo que permitirá que en caso de alguna suspensión de energía, se tenga la iluminación necesaria en las áreas públicas, para el funcionamiento de la planta de emergencia que a su vez alimenta a los tableros de cada nivel, todo el ramaleo ira por plafón, por muro y por losa según sea el caso, la canalización para tableros generales y planta de emergencia será por medio de charola de porta cables y para los tableros de distribución será con tubería conduit de pared gruesa galvanizada y para los circuitos derivados de las salidas de luminarias y contactos será con tubería conduit de pared delgada galvanizada.



**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**

## BIBLIOGRAFÍA

GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL MÉXICO 2000.	TESTIMONIOS DE UNA IDENTIDAD CULTURAL TOMO X COLECCIÓN SOMOSUR –ARTIGAS BOGOTA –COLOMBIA 1990
SECTUR. COMPENDIO ESTADÍSTICO DEL TURISMO EN MÉXICO, 2002.	EL ABC DE LAS INSTALACIONES DE GAS HIDRÁULICAS Y SANITARIAS EDITORIAL- LIMUSA ENRIQUEZ HARPER -MÉXICO
INEGI. DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA. DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIALES.	ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO GUIA PARA SU EJECUCIÓN MÉXICO 2000
INEGI. DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA. MÉXICO, 2002.	COSTOS EN EDIFICACIÓN BIMSA NÚMERO 261 –MÉXICO 2002
UN HOGAR PARA LOS QUE ESTUDIAN LEJOS DE CASA	INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS TOMO I EDITORIAL G.G. GAY & FAWCELT –MEXICO 1991
ENCICLOPEDIA DE ARQUITECTURA PLAZOLA VOL. 3, 4, 5, 6, 7 Y 8 MÉXICO 1994	DETALLES DE ARQUITECTURA EDITORIAL ÁRBOL-MIGUEL MURGUIA Y DIANA MATEOS MÉXICO 1997
GOBIERNO DE DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO Y VIVIENDA. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL MÉXICO 2000	ABC DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS RESIDENCIALES EDITORIAL- LIMUSA ENRIQUEZ HARPER –MÉXICO
EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL. (RCDF)	
LAS NORMAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. (INAH)	
LAS NORMAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES. (INBA)	

**HOSTAL TURISTICO CON RESIDENCIA UNIVERSITARIA Y SERVICIOS DE COMERCIO Y ESTACIONAMIENTO**