

121



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA

HOSTAL Y CASA DE ESTUDIANTES EN EL CENTRO HISTORICO

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
ARQUITECTO
PRESENTA:

VICTOR ANDRES MARTINEZ VALDEZ

MEXICO D.F. 28 SEPTIEMBRE 2004

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

JURADO:

MTRA. ISABEL BRIUOLO MARINSKI
ARQ. JORGE ERNESTO ALONSO HERNANDEZ
ARQ. JOSE LUIS RINCON MEDINA

m 342123

2005

INDICE

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES HISTORICOS
- 1.1 ORIGENES DE LA CIUDAD DE MÉXICO
- 1.2 SIGLO XX
- 1.3 ALOJAMIENTO

CAPITULO II

2. JUSTIFICACIÓN.
- 2.1 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA
- 2.2 IMPORTANCIA DEL SITIO
- 2.3 OBJETIVOS
- 2.4 USUARIOS

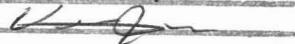
CAPITULO III

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.
- 3.1 DESARROLLO DE LA PROBLEMÁTICA
- 3.2 ANÁLISIS URBANO AMBIENTAL
- 3.2.1 USOS DE SUELO
- 3.2.2 VIALIDAD
- 3.2.3 TRANSPORTE
- 3.2.4 IMAGEN URBANA
- 3.2.5 MOBILIARIO URBANO
- 3.2.6 AMBIENTE Y VEGETACIÓN

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

NOMBRE: MARTINEZ VALDEZ
VICTOR ANDRES

FECHA: 16/MARZO/2005

FIRMA: 

CAPITULO IV

- 4. ANALISIS DEL TERRENO.
- 4.1 LOCALIZACION
- 4.2 ANALISIS FOTOGRAFICO.

CAPITULO V

- 5. NORMATIVIDAD
- 5.1 PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.
- 5.1.1 NORMAS DE ORDENAMIENTO.
- 5.2 CRITERIOS APLICADOS A LAS FACHADAS EN LA ZONA HISTORICA.
- 5.3 NORMAS EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.
- 5.4 NORMAS DE FISONOMIA URBANA.
- 5.5 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO VI

- 6. PROGRAMA
- 6.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
- 6.2 CONCEPTO ARQUITECTÓNICO
- 6.3 TERRENO
- 6.4 FORMA
- 6.5 ESTRUCTURA
- 6.6 CONTEXTO

CAPITULO VII

- 7. FACTIBILIDAD FINANCIERA.

CAPITULO VIII.

- 8. ANÁLOGOS.
- 8.1 HOSTALES
 - 8.1.1 HOSTAL CATEDRAL
 - 8.1.2 HOSTAL MONEDA
- 8.2 PASAJES COMERCIALES
 - 8.2.1 PASAJE ITURBE
- 8.3 ESTACIONAMIENTOS

CAPITULO IX.

- 9.PROYECTO
 - 9.1 MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 9.2 MEMORIA ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIÓN
 - 9.2.1 MEMORIA DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA.
 - 9.2.2 MEMORIA DE INSTALACIÓN SANITARIA
 - 9.2.3 MEMORIA DE INSTALACIÓN ELECTRICA.
 - 9.3 PROYECTO EJECUTIVO
 - 9.4 PROYECTO DE INSTALACIÓN
 - 9.5 PROYECTO ESTRUCTURAL

CONCLUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

Debido a que la Ciudad de México es una de las más importantes del mundo, se tiene la necesidad de contar con lugares que den hospedaje y servicios necesarios para mayor comodidad a gente que viene, de visita, a trabajar o a estudiar. Todo esto por la gran demanda en lo que se refiere a servicios educativos, culturales y sociales.

El Centro Histórico es un sitio de suma importancia, pues es el lugar donde se desarrollan las principales arterias que conducen a los alrededores de la Ciudad; por esto, y aprovechando las condiciones con las que se cuenta en este predio y siendo un punto focal se plantea una edificación la cual sea aprovechada en su totalidad para uso de visitantes jóvenes en su mayoría; tomando en consideración las necesidades básicas con las que requiere una persona que se encuentra lejos de su lugar de origen.

Una de las técnicas empleadas para el desarrollo del proyecto se basa en el análisis realizado sobre el hospedaje en la región; el cual se ha visto insuficiente, y en este momento solo se cuenta con dos lugares de este tipo que deberían tener mas calidad en sus instalaciones. Así, este trabajo también se sustenta en estudios realizados sobre los edificios análogos, en donde se observaron las diferentes actividades realizadas en cada espacio, tomando en cuenta las eficiencias y deficiencias de cada área.

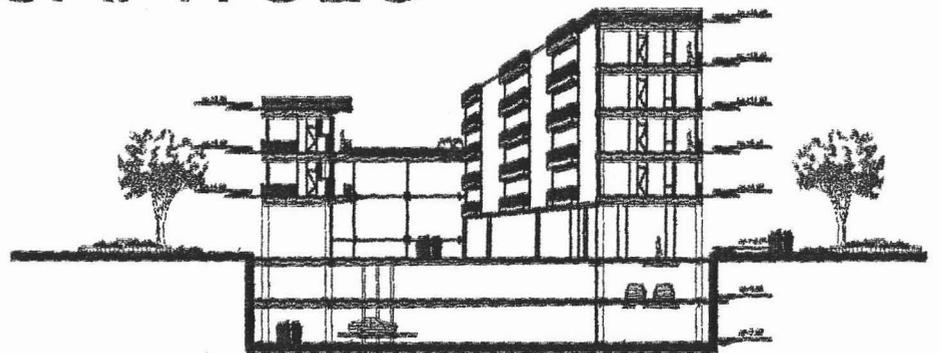
El objetivo que se pretende es que el usuario tenga la suficiente comodidad y confort en cada uno de los espacios para que desarrolle sus actividades. De acuerdo al área se pensó en crear un ambiente adecuado para un hostel y casa de estudiantes, en donde se cuente con espacios de estudio, zonas de descanso, áreas libres rodeadas de vegetación y lugares de aseo personal; la zona de comercio esta ubicada de tal forma que la mayoría de sus locales con sus diversos usos, cuenten con gran visibilidad al espacio interior y exterior del edificio, teniendo también áreas de comensales, áreas libres y de descanso, así como, servicios sanitarios tanto para los visitantes como para el personal del lugar, se creó un área exclusiva y no visible la cual se denomina como área de desechos. Un espacio importante en el inmueble es la zona administrativa donde existe la recepción que a su vez funciona como lugar de control hacia todos sus accesos. Se pensó también en la seguridad del usuario y conforme al reglamento de construcción, se ubicaron escaleras tanto de emergencia, como de servicio las cuales se colocaron en puntos clave para el pronto desalojo de las personas.

El estacionamiento pretende dar el mejor servicio para el visitante ya que esta pensado en la modalidad de valet parking para aprovechar todo el espacio posible en sus dos niveles del edificio, contando con un lugar específico de caseta de vigilancia y cobro para cada vehículo.

En el mismo espacio, en su segundo nivel se cuenta con la subestación eléctrica, cuarto de máquinas y cisternas con la finalidad de tener mayor servicio para cada una de estas y además evitar el ruido o alguna molestia para las personas.

Con todo esto, lo que se pretende es integrar la nueva Arquitectura con la ya existente, sin tener que copiarla, pero sí basándonos en lo ya establecido, continuando con la construcción del futuro pero adecuándola a la ya existente para preservar el pasado histórico.

CAPITULO I



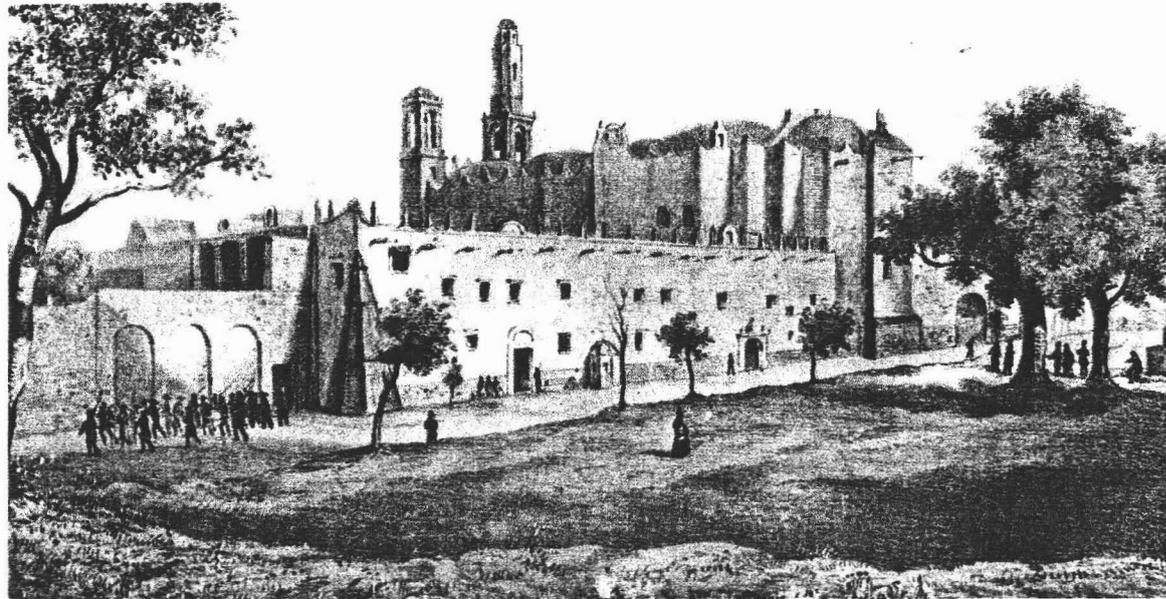
CAPITULO I

I. ANTECEDENTES HISTORICOS

I.1 ORIGENES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Hace aproximadamente 20 mil años antes de la era cristiana, la cuenca del Valle de México se pobló especialmente en aquellos lugares que eran más propicios para que el hombre primitivo de esta zona geográfica, transformara su existencia nómada, en una vida sedentaria. En esas circunstancias, las más favorables condiciones naturales del lugar estimularon la aparición y el desarrollo de la agricultura, donde el problema para las culturas que ahí se desarrollaron fue el de enfrentar al sistema lacustre; reto, que superaron con singular destreza.

De esta forma, desde el año de 1500 a.C. , los grupos humanos que se asentaron en el valle se dedicaron principalmente a la agricultura y la caza, además empezaron a fabricar cerámica y tejidos, habiéndose establecido en las orillas de los lagos en aldeas permanentes.



Fuente: Edificio del Colegio Santiago Tlatelolco ;Libro: Tlatelolco SRE

Posteriormente, en el año 1321 la ciudad fue fundada por el imperio Mexica en medio del lago de México, sobre islotes naturales y otros artificiales contruidos para ello, aprovechando la tecnología hidráulica, que con propósitos agrícolas habían desarrollado las antiguas culturas lacustres del altiplano.

El trazo de la ciudad estaba orientado a los cuatro puntos cardinales, de acuerdo con la visión 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: Cuepopan, Atzacalco, Moyotla y Zoquipa.

Cuepopan, cuyo nombre proviene de Cepotli-calzada, es decir "sobre la calzada", probablemente por su cercanía con la calzada que iba a Tlatelolco, es la parcialidad del noroeste de México-Tenochtitlan. Atzacualco, que procede de Atzaqua-el "que cierra el agua que corre", posiblemente su nombre tiene relación con uno de los canales principales que cruzaban la ciudad y que posteriormente podemos identificar con las actuales calles de Perú y Apartado. Moyotla, su nombre proviene de Moyotli, que quiere decir "mosquito", se puede suponer que se llamaba así por la abundancia de mosquitos, es la parcialidad sur-oeste de México-Tenochtitlan. Zoquipa, cuyo nombre proviene de Tzonquizqui "obra o cosa terminada", es la parcialidad sur-oeste de México-Tenochtitlan, en una interpretación libre se podría suponer que se refiere a estar al final de algún terreno porque es importante mencionar que en algunos textos esta parcialidad es llamada también Teopan, "en tierra sagrada", por referirse al sitio donde se han encontrado vestigios de uno de los templos más antiguos de la ciudad. El 13 de agosto de 1521, los conquistadores españoles tomaron la ciudad, y se dedicaron a destruir los símbolos y la ciudad de la cultura (en particular el recinto ceremonial de la ciudad Mexica). Tres años después decidieron construir la capital de la Nueva España sobre las ruinas del centro ceremonial y de gobierno de los mexicas.

El centro de la isla fue ocupado por los españoles, dejando a la periferia con sus barrios a los sobrevivientes mexicas, quienes además de derrotados se enfrentaron a la segregación del desarrollo social, económico y urbano 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.

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.

A partir del siglo XVII 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 en sus tipologías similares: los edificios contaban con uno o más patios cuadrangulares, delimitados por corredores porticados que daban acceso a los diferentes espacios de habitación, trabajo y servicios. Las plantas bajas eran utilizadas por comercios, talleres, cocheras, caballerizas y las habitaciones de la servidumbre, en tanto que las habitaciones de la familia propietaria ocupaban las plantas altas.

1.2 EL SIGLO XX.

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 públicos, al mismo tiempo que se realizaban desarrollos inmobiliarios exclusivos para una población con mayores recursos económicos; dentro de los cuales la vivienda unifamiliar predominaba sobre la multifamiliar. 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.

En 1922 se construyen otros dos multifamiliares el Vizcaya y el Gaona el primero inspirado en la arquitectura francesa y el segundo tiene un estilo neocolonial. Entre 1925-1930 es construido el primer rascacielos de la ciudad de México, el edificio es de doce niveles y es hecho para la compañía de seguros La Nacional.

En 1935 se realiza un proceso de terciarización, para dar paso al Plan de Desarrollo de la ciudad de México en este tiempo se le da mucha importancia a la construcción de la vivienda tanto horizontal como vertical, este plan dura hasta 1985.

En la década 50-60 se abrieron o ampliaron las principales vialidades que delimitan a la colonia centro y se construyeron las instalaciones de los principales mercados, los más antiguos como el de la Lagunilla y el de Tepito, también se localiza Gambaldi, al oriente se ubica la Merced mercado antiguo de tradición vital para la ciudad por ser centro de acopio y distribución de alimentos.

La zona sur se caracteriza por ser eminentemente comercial, pero es importante mencionar que en todos estos puntos ha existido un fuerte asentamiento humano. Hacia el poniente se encuentra la zona de la Alameda que es la frontera del Viejo Centro y el México moderno, siendo una zona esencial para el desarrollo urbano de la ciudad.

En cuanto a vialidades, se abrieron o ampliaron calles de Rayón y Granaditas al Norte, Vidal Alcocer y Anillo de Circunvalación, al oriente, San Pablo, Izazaga, Arcos de Belén al sur y también Fray Servando Teresa de Mier; así como la prolongación del Paseo de la Reforma y la prolongación hacia el norte de San Juan de Letrán, en el tramo conocido como Santa María (hoy eje central). A lo largo de algunas de esas obras viales se fueron realizando diversas inversiones de capital privado. Las instalaciones de los mercados públicos vinculados a esas obras viales fueron: los mercados de la Lagunilla y Granaditas, el sistema de mercados de la Merced, Sonora, 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 setenta, 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 se ha ido desplazando y ha perdido la hegemonía de su centralidad en un contexto de desarrollo metropolitano.

En la década 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.

Finalmente, en la década 80-90, a raíz de los sismos de 1985 gran parte de los edificios aledaños, particularmente hacia el sur, se vieron gravemente dañados obligando a sus ocupantes a desalojarlos y en el mejor de los casos continuar viviendo ahí en las más precarias condiciones.

En las últimas tres décadas el Centro Histórico ha sufrido un proceso de deterioro físico y social; el despoblamiento a sido acompañado del deterioro y la pérdida del patrimonio histórico, la contaminación del medio ambiente, de la degradación de los espacios públicos y de la imagen urbana, lo obsoleto 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 inequitativa para aquellos que viven, trabajan o solo visitan el Centro Histórico. Esta situación asociada con la ausencia de inversión y desarrollo en la zona lo han convertido en un lugar que, para resurgir como centro dinámico de la vida social y comercial de la ciudad, requiere de esfuerzos creativos y económicos de autoridades y ciudadanos.

I.3 ALOJAMIENTO

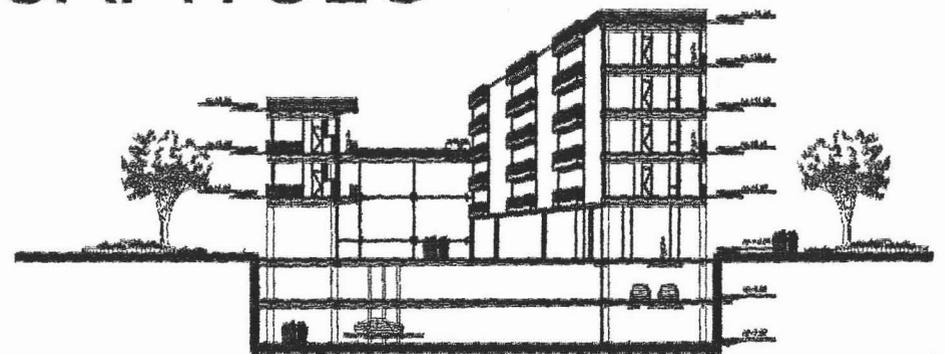
Podemos definir como alojamiento, a los espacios o establecimientos públicos donde se proporciona hospedaje y diversos servicios a las personas que lo solicitan. Estos espacios deben cumplir con diferentes requerimientos de los numerosos clientes que así lo demandan.

El Centro Histórico ha sido considerado, a través del tiempo, como atractivo turístico que cautiva a individuos que desean conocerlo. De este modo, los principales establecimientos de alojamiento turístico se encuentran en éste, ya que así facilitan el desplazamiento hacia otros sitios de interés.

En la actualidad, nuestro país es considerado como un país con mayores atractivos turísticos, esto a nivel mundial, ya que contamos con zonas arqueológicas, además de gran riqueza arquitectónica, que atrae a turistas que desean conocer los monumentos.

Finalmente, cabe mencionar, que el funcionamiento de las casas para estudiantes comenzó hace aproximadamente 100 años, y estaban ubicadas en el Centro Histórico, en edificios adaptados, sin embargo fue en los años sesenta cuando se empezó la construcción precisamente para estos propósitos.

CAPITULO II



2. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

El Proyecto Hostal y Casa de Estudiantes en el Centro Histórico, propone la necesidad de crear un espacio destinado al turismo, tanto nacional como internacional ya que la zona es principalmente turística y de gran vida comercial y uno de los paseos más visitados por extranjeros. El excesivo crecimiento de la Ciudad de México con sus consecuencias ha obligado a las autoridades a tomar medidas con el fin de rescatar esta zona, de este modo, se requiere crear un plan para la regeneración del Centro Histórico de la Ciudad de México. Esto no es fácil, ya que nos enfrentamos con el reto de insertar el proyecto dentro de una Arquitectura actual que cuenta ya con estrictas normas y condiciones históricas y formales.

Uno de los propósitos es revitalizar el sitio con espacios apropiados para cubrir una de las necesidades que representa el alojamiento de visitantes que se ha convertido principalmente uno de los destinos turísticos más importantes del país.

Este proyecto se basa en la necesidad de crear un hostel y casa de estudiantes que preste servicio a huéspedes jóvenes, tomando en consideración el entorno al edificio con el propósito de brindar mejor atención a los visitantes adaptando el proyecto al ambiente, con los edificios con los usos habitacional y comercial.

El edificio cuenta con fachadas que van de acuerdo al contexto que se tiene como centro histórico y respetando también sus alturas y limitantes con los inmuebles vecinos.

En el interior se cuenta con habitaciones para dos y tres huéspedes las cuales en su mayoría tienen vista, ventilación e iluminación hacia las calles, esto debido al mejor funcionamiento y confort dentro del espacio.

Con esta propuesta se pretende hacer un buen uso de la zona, generando empleos directos e indirectos, apoyándose en el turismo y así motivar el crecimiento del comercio.

2.1 IMPORTANCIA DEL SITIO

El centro histórico de la Ciudad de México, representa el 1% de la superficie de la Ciudad, ocupa 9 km² y está integrado por un núcleo central. En él se localizan los principales edificios del gobierno, muchos recintos religiosos y numerosos espacios públicos en donde se concentran miles de personas, en días festivos o bien, para algún reclamo mediante manifestaciones sociales, pero también encontramos la más amplia actividad comercial. En el Centro Histórico de la Ciudad de México, en las calles de Regina, 5 de Febrero, San Jerónimo e Isabel la Católica, se localiza el terreno objeto de estudio. (Mapa 1).



VICTOR ANDRES MARTINEZ VALDEZ

2.2 OBJETIVOS

Los objetivos de mayor importancia que debe atender este proyecto son los siguientes:

- o La necesidad de crear un hostel que preste servicio a huéspedes jóvenes, y así fomentar el avance cultural del país. Esto con el fin de recibir a personas procedentes de diferentes instituciones, universidades aledañas a la ciudad, e incluso de cualquier estado de la República así como de otros países.
- o Se pretende hacer un buen uso de la zona, generando empleos directos e indirectos, apoyándose en el turismo y así motivar el crecimiento del comercio.
- o Se intenta ayudar a recuperar el Centro Histórico, integrando la Arquitectura histórica con la actual.

2.3 USUARIOS

Todo proyecto arquitectónico basa su función de acuerdo a un usuario, por lo tanto se debe responder a ciertas necesidades, que permitan actuar al solicitante de forma independiente en el conjunto lo que facilitará el aprovechamiento del espacio.

El proyecto Hostal y Casa de Estudiantes, básicamente está encauzado a dos tipos de usuarios:

- ✓ *Temporales.*
- ✓ *Permanentes.*

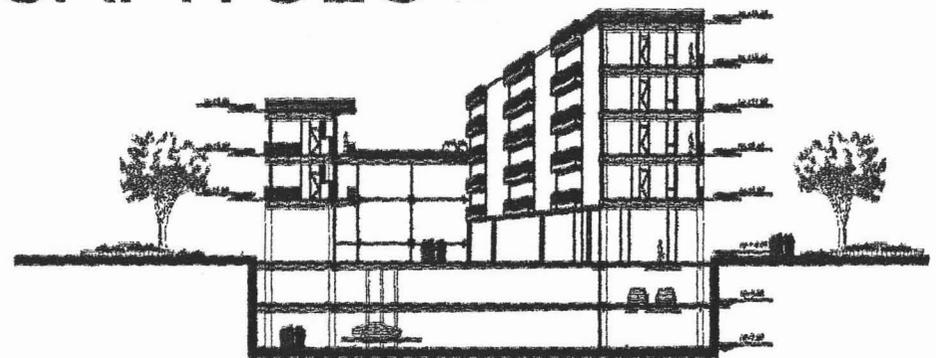


El alojamiento estudiantil que se contempla para usuarios temporales, es decir, cuya estancia será corta o media, es el destinado a turistas, ya sea viajeros solos o en familia que solo requieran un lugar para dormir.

Se consideran usuarios permanentes, a los que tienen una estancia prolongada.

Finalmente el área de comercio esta destinada a todo tipo de individuos.

CAPITULO III



CAPITULO III

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

3.1 DESARROLLO DE LA PROBLEMÁTICA.

Para comprender la Arquitectura hoy en día, nos basamos en lo que se nos puede enseñar en la escuela, en lo que observamos, en las revistas o en obras construidas. De estos distintos elementos, nos tenemos que formar una idea propia de lo que es Arquitectura, y no en forma general, sino de la Arquitectura Mexicana. La idea es tratar de ubicar el lugar que ocupa hoy la Arquitectura Mexicana, localizando los factores que la rodean en nuestro país.

El argumento de estudio que pretende realizar esta tesis, es elaborar un análisis en donde se aprovechen las cualidades Urbano-Arquitectónicas del Centro Histórico, para beneficio de la sociedad y del turismo nacional e internacional, creando o regenerando el uso habitacional.

El Centro Histórico de la Ciudad de México, es la zona de más importancia del país, pues como su nombre lo indica en este lugar se concentran valores de la cultura de los mexicanos. Aquí se localizan los principales edificios de gobierno y grandes espacios públicos, algunos tienen fachadas modernistas y en la mayoría predomina el macizo sobre el vano conservando el estilo colonial para lo cual el proyecto pretende adaptarse al estilo del centro histórico en su totalidad.

Debido a que la zona centro de la Ciudad de México es considerada ya patrimonio cultural del país, a su deterioro y al elevado costo de vivienda la mayoría de sus habitantes se han alojado en los alrededores del Distrito Federal, dejando actualmente los edificios para uso comercial y bodegas en general.

Con la creciente demanda y falta de empleos, uno de los problemas son los vendedores ambulantes, que representan un mal aspecto para esta zona y que es difícil de evitar.

El acelerado crecimiento de la población, y el auge turístico que tiene la Ciudad de México, trajo la necesidad de crear casas de hospedaje o edificios de alquiler que cumplieran con la obligación de atender bien al huésped.

En la actualidad el alquiler es de suma importancia, sobre todo porque el existente no cuenta con la suficiente calidad y sus instalaciones se encuentran muy deterioradas, en cambio, los lugares que tienen calidad en sus servicios, no se promueven lo suficiente y por lo tanto no son conocidos. A continuación se muestra información sobre los establecimientos de hospedaje. (cuadro 1.)

CUADRO 1.

ESTABLECIMIENTOS Y CUARTOS DE HOSPEDAJE SEGÚN CATEGORÍA .

CATEGORÍA	ESTABLECIMIENTOS	CUARTOS
TOTAL	424	28,876
CINCO ESTRELLAS	20	5,052
CUATRO ESTRELLAS	51	5,627
TRES ESTRELLAS	77	6,511
DOS ESTRELLAS	101	5,202
UNA ESTRELLA	136	5,598
SIN CLASIFICACION*	39	886

*Se refiere a los establecimientos que no han sido ubicados en alguna categoría, y los que están en proceso de ser reclasificados por la fuente.

FUENTE: Gobierno Del Distrito Federal. Secretaría de Turismo; Dirección General de Planeación y Desarrollo Turístico.

3.2 ANÁLISIS URBANO AMBIENTAL

3.2.1 USOS DE SUELO

El uso de suelo predominante en la zona y en el terreno es el Habitacional con Comercio en planta baja, sin embargo, existe también comercios, que se caracterizan por pequeñas tiendas, integradas en las plantas bajas de los edificios estos usos actuales, permiten generar en el predio locales comerciales que pueden ir desde una farmacia, librería, ventas de artesanía, etc., lo cual se integraría de una forma adecuada al terreno de estudio, para el beneficio de los usuarios, y finalmente servicios como estacionamientos, escuelas, museos, baños públicos, teatros, hoteles de paso, hospitales, etc.

Sin embargo hay insuficientes espacios destinados a áreas verdes y espacios recreativos. Cabe señalar que de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zona histórica es 20% de área libre mínima.

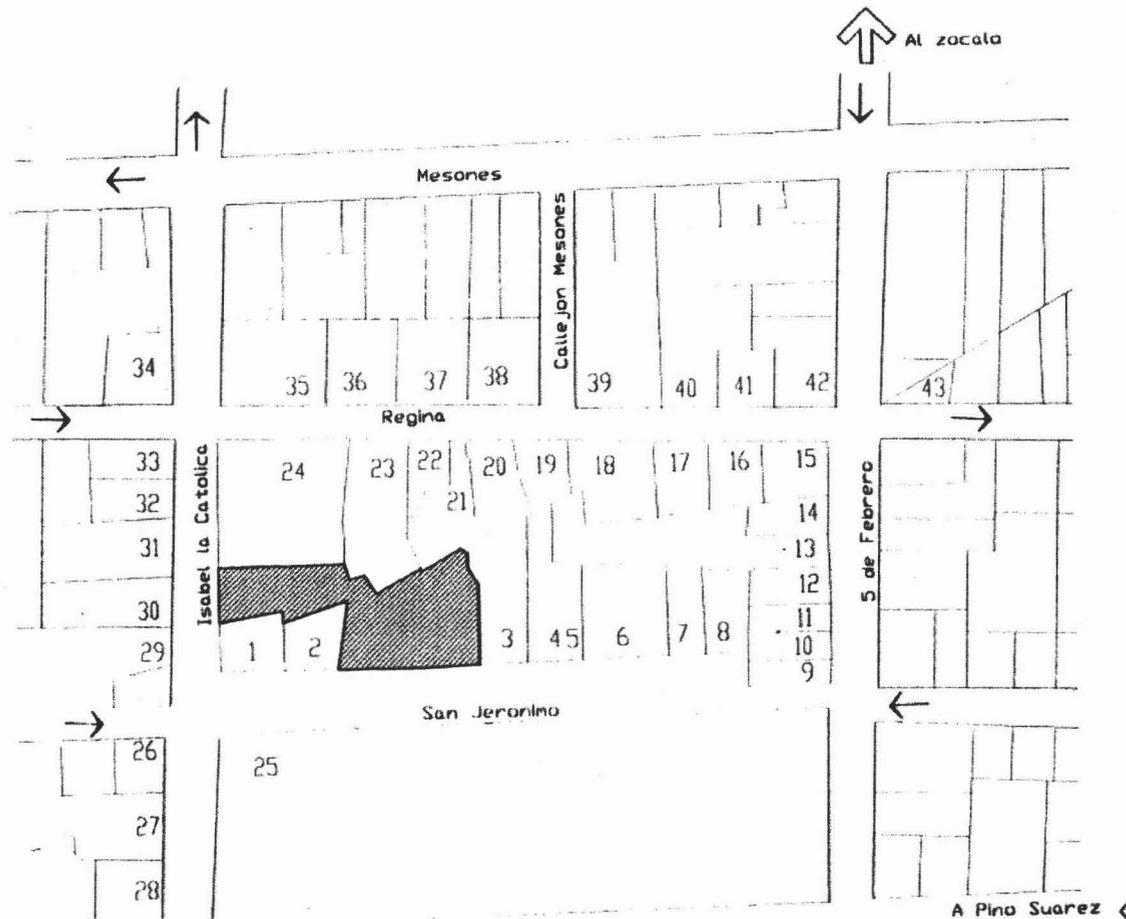
3.2.2 VIALIDAD

La superficie del terreno cuenta con tránsito vehicular en todas sus calles, a excepción de San Jerónimo que sólo es de acceso peatonal y vehicular de los residentes.

Las principales avenidas como por ejemplo, José María Izazaga, que se encuentra a una cuadra del terreno, tiene un gran flujo vehicular sobre todo en las horas pico, por lo cual existen conflictos viales, en esta calle se localiza el metro Isabel la Católica y cerca, una base de transporte público, lo que desencadena una gran afluencia de gente, y

de comercio informal, lo que trae como consecuencia un gran problema de imagen, pues la basura que este genera se encuentra a la vista en dos grandes contenedores de basura en la esquina de 5 de Febrero e Izazaga; todo esto

3.2.1 USOS DE SUELO



CUADRO DE DATOS

Usos actuales	
1 Vivienda	28 Universidad
2 Vivienda	29 Vivienda/taller/
3 Vivienda	escritorio/fotos
4 Vivienda/	37 Vivienda
refrescos	38 Fábricas/tienda
5 Vivienda	de ropa
6 Vivienda/	39 Vivienda/óptica
Tienda	
7 abandonada	40 Vivienda/
8 Vivienda	papelería/
9 Vivienda estética	comida/óptica
comida/tintorería	41 Vivienda/comida
10 Máquinas	salón/óptica
11 Máquinas	42 Tienda
12 Máquinas	43 Mueblería
13 Estacionamiento	44 Fábricas
14 Vivienda	45 Vivienda/comida
15 Máquinas	/Imprenta
16 Vivienda	46 Demoside
17 Vivienda	47 Vivienda
18 Vivienda/comercio	48 Bodega/vivienda
19 Vivienda/comida	comercio
taller máquinas	49 INBA
20 Vivienda/comida	40 Vivienda/venta
tienda	maquinaria/
21 Vivienda/	comida
reparación de	41 Vivienda

aunado al cruce de estas dos avenidas causa serios problemas viales al tratar de llegar en automóvil al terreno, la mejor opción, es llegar por la calle de Isabel la Católica ya que es la única que tiene acceso vehicular directo.

3.2.3 TRANSPORTE

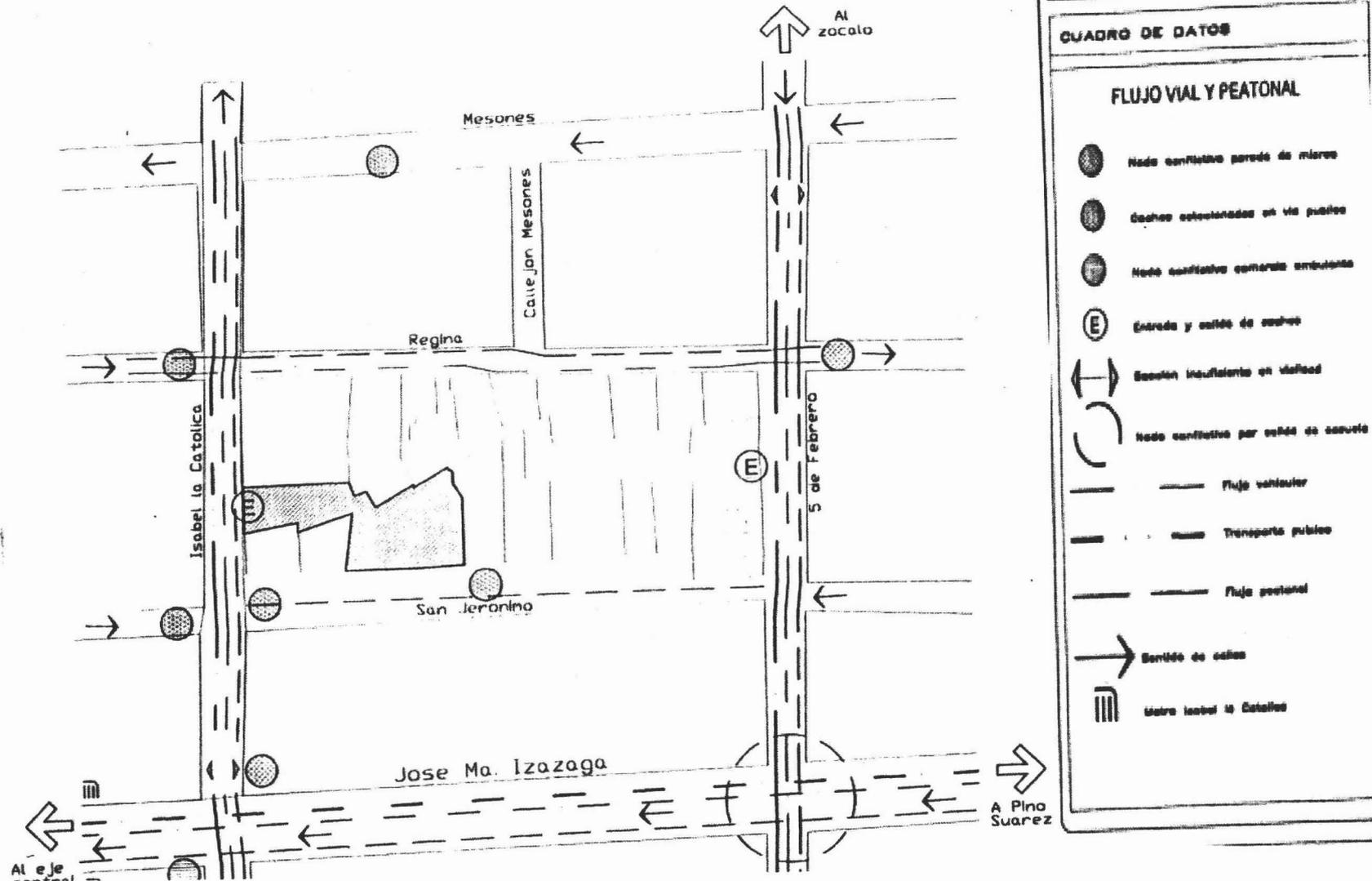
El transporte existente es suficiente, ya que como pudimos observar bajo La calle de Izazaga corre la línea 1 del Sistema de Transporte Colectivo Metro que va desde Pantitlán hasta observatorio, así pues la estación de Isabel la Católica es la más cercana al sitio. Además diariamente circulan por la zona las rutas siguientes:

- o Ruta 1 de Metro Chapultepec - Tepito
- o Ruta 1 de Metro Tacubaya - Zacatenco
- o Ruta 90 de Metro Balderas – Huipulco
- o Ruta 1 de Ciudad Universitaria - Politécnico

3.2.4 IMAGEN URBANA

Las corrientes predominantes en la zona son el Colonial, en donde los perfiles de las calles sirven como referencia lateral que rompe con la continuidad de los elementos, el Moderno u el Neoclásico, existen también algunas remodelaciones en edificios afectados desde el sismo de 1985, los cuales deben de cumplir con los lineamientos

3.2.3 TRANSPORTE



Los colores predominantes en la zona son ocre, rojos, amarillos y grises, los acabados que sobresalen son los aplanados, la cantera y la piedra, también existen alrededor otros edificios con acabados como el tabique aparente y concreto, el mármol de color negro y blanco. Algunas fachadas se diferencian por sus terrazas, aunque hay una excesiva y descontrolada propaganda, lo que da una contaminación visual importante.

3.2.5 MOBILIARIO URBANO

Existen teléfonos públicos tipo caseta, ubicados en los cruces de calles que rodean el terreno, los más cercanos están en San Jerónimo e Isabel la Católica, en la esquina de Regina e Isabel la Católica y en 5 de Febrero esquina con San Jerónimo.

El área cuenta además con buena iluminación en la vía pública, los postes son metálicos y con diseño barroco y de color negro ubicados en distancias no mayores a 35 m., todo esto produce una imagen de mobiliario deferente. Cabe mencionar que en la Calle de San Jerónimo, la iluminación no es suficiente a diferencia del resto de la zona.

Cerca del sitio se ubican dos paradas de autobús, una sobre Izazaga e Isabel la Católica y la siguiente sobre la misma, media cuadra después de Izazaga. En la Calle de Regina y en Mesones se localizan dos cámaras que monitorean el tránsito vehicular y peatonal. Toda el área cuenta con drenaje debajo de las calles, así como la telefonía, la electrificación y el agua.

3.2.6 AMBIENTE Y VEGETACION

Con relación al predio, observamos que es una zona con poco soleamiento debido a que en los alrededores se encuentran edificios que producen sombra la mayor parte del día sobre esta parte del terreno, de acuerdo a los

lotes cercanos, solamente durante la mañana se ven afectados, en otros lotes, no existe gran problema debido a que existen edificios menores a 3 pisos, lo cual permite una buena iluminación.

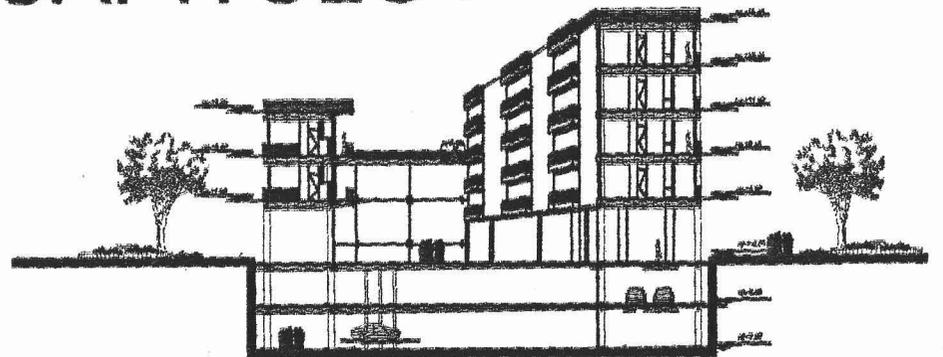
Debido a que el terreno se encuentra en calles con bastante tránsito, el ruido es mucho, a diferencia de las zonas peatonales, que en su mayoría son silenciosas.

La Plaza San Jerónimo es un espacio que se compone por una zona central formada por tres fuentes, constituyendo un lugar que da sentido al movimiento de la gente de una manera libre y alejada del ruido y la velocidad, que alrededor ésta lo utiliza como zona de estar .

Los árboles con fronda irregular son los que predominan en la zona, en algunos casos éstos se deben de considerar parte del diseño del edificio ya que no se pueden remover.

En la plaza San Jerónimo existe una gran variedad de arbustos colocados alrededor de la zona de estar de la plaza, aquí también hay varios árboles de fronda irregular que ayudan al ambiente de la plaza remarcando y diferenciando la zona de tránsito peatonal.

CAPITULO IV

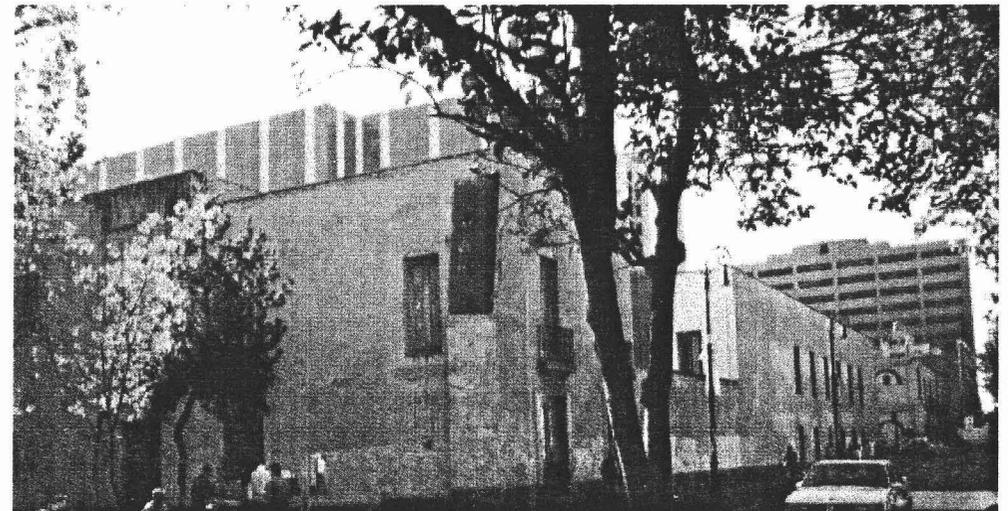


CAPITULO IV

4.1 ANÁLISIS DEL TERRENO

El terreno esta ubicado a siete cuadras del Zócalo, hacia el sur , sobre el andador San Jerónimo entre Isabel La Católica y 5 de Febrero en su fachada sur y en la calle Isabel la Católica entre San Jerónimo y Regina en la fachada poniente.

En la zona existen desde conventos del siglo XVI hasta arquitectura moderna. El área en donde se propone el proyecto, actualmente está concesionada a particulares y se usa como estacionamiento. El uso de suelo predominante es vivienda y comercio en planta baja, existen además edificios públicos y de servicios.



4.2 LOCALIZACION

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

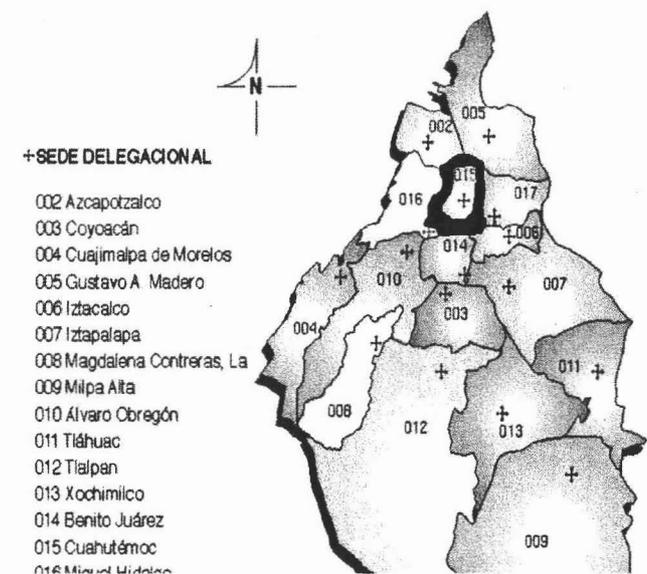
La Delegación Cuauhtémoc tiene una superficie de 3,244 hectáreas, representa el 22% de la área del Distrito Federal y el 4.3% del total de la extensión urbanizada, que comprende el perímetro "A", parte del perímetro "B" y Paseo de la Reforma en el Centro Histórico; se localiza al norte del Distrito Federal colindando al norte con las Delegación Gustavo A. Madero y Azcapotzalco; al oriente con la Delegación Venustiano Carranza; al sur con la Delegación Benito Juárez y al poniente con la delegación Miguel Hidalgo.

Coordenadas geográficas: Latitud norte 19.24 y 19.23

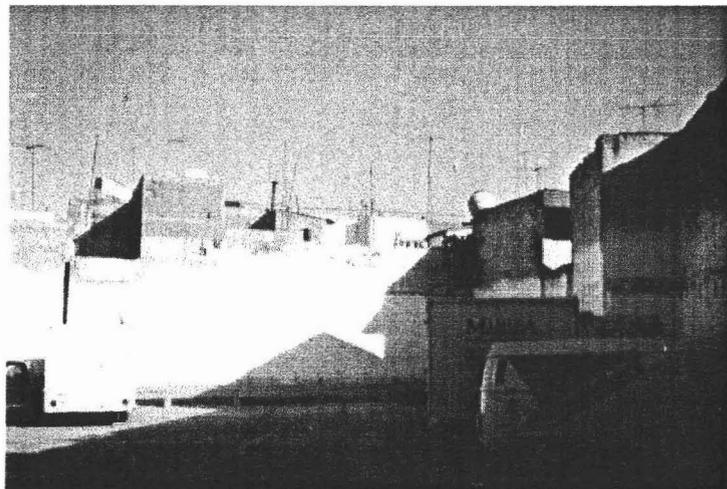
Latitud oeste 99.07 y 99.12

Altitud promedio 2240. Metros sobre el nivel medio del mar.

Distrito Federal: División Política Delegacional



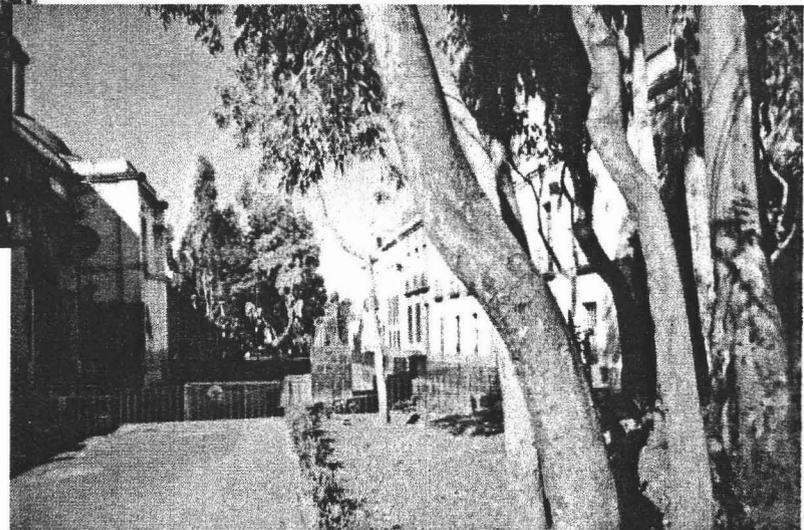
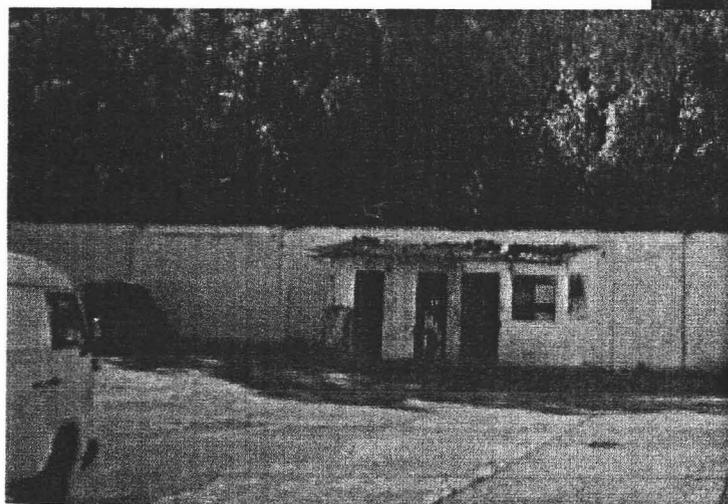
4.3 ANALISIS FOTOGRAFICO



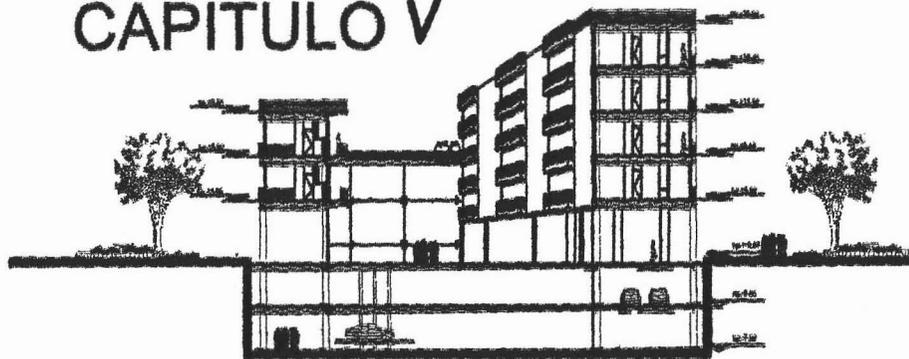
Parte interior del terreno el asoleamiento es mínimo en esta parte



El uso de suelo en esta zona es mixto pues existen comercios en planta baja de los predios



CAPITULO V



CAPITULO V

5.1 NORMATIVIDAD

5.1.1 Programa Parcial de desarrollo Urbano

Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México.

- ⇒ Normas de Ordenamiento que aplican en áreas de actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano
- ⇒ La Norma de Ordenamiento Número 4 aplica en su totalidad para Zona de Conservación Patrimonial.
- ⇒ Área libre de Construcción de Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo
- ⇒ Instalaciones Permitidas por encima del Número de Niveles
- ⇒ El comercio en la Vía Pública

5.1.2 NORMAS DE ORDENAMIENTO

De conformidad con lo señalado en la ley de Desarrollo Urbano del D.F., en sus artículos 20, fracción IV, 29 y 33; este Programa Parcial de Desarrollo Urbano determina las normas de ordenación que permiten el ordenamiento del territorio con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

Con la aplicación de esta norma se propone salvaguardar la fisonomía de la zona, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen su conservación.

Normas Generales de Ordenamiento del Programa General de Desarrollo Urbano.

Son las normas que se sujetan a los usos de suelo en todo el Distrito Federal, según la zonificación y las disposiciones expresadas en este programa parcial.

- ✓ Norma 5. Área Construable en Zonificación denominada Espacios Abiertos (EA)
- ✓ Norma 14. Usos del Suelo dentro de Conjuntos Habitacionales
- ✓ Norma 19. Estudio del Impacto Urbano.

Normas de ordenamiento Particulares.

Coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo .

En la zonificación se determinan, entre otras normas, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno.

El COS es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la siguiente expresión:

$$\text{COS} = \frac{1 - \% \text{ de área libre (en decimales)}}{\text{superficie total del predio}}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = \frac{\text{superficie de desplante} \times \text{No. De niveles permitidos}}{\text{superficie total del predio}}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetas no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en la Norma Particular relativa al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales del Subsuelo.

Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.

Por ser terrenos ubicados dentro de la Zona III señalada en el Artículo 219 del Reglamento de Construcción 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 en 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 del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH) evaluará y aprobará previo al trámite de la licencia de construcción.

En aquellos casos que por razones de proyecto se requiera aprovechar la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, se podrá utilizar de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- La DGCOH dictaminará los mecanismos de infiltración, depósito de agua de lluvia a realizar o sistemas alternativos que deberán utilizarse.
- La utilización del predio bajo el nivel medio de la banqueteta, podrá ser únicamente para el uso de estacionamiento o de locales no habitables como: cuartos de máquinas, cubos de escalera o elevadores, sub-estaciones eléctricas, etc.

En todo tipo de terreno deberá mantenerse a partir de la planta baja, el área libre que establece la zonificación,

Instalaciones Permitidas por encima del número de niveles.

Las instalaciones permitidas por encima del número de niveles especificados por la zonificación deberán sujetarse a las normas específicas del Instituto Nacional De Antropología e Historia (I.N.H.A.), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Norma de Ordenación No. 4 para áreas de conservación patrimonial.

Para los casos de instalaciones por encima de las alturas permitidas por la zonificación, no se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o azoteas.

Las azoteas podrán ser utilizadas para alojar áreas verdes y determinadas actividades de recreación, cuyas estructuras materiales no conformen un nivel extra, ni rebasen un área mayor al 25% de la superficie de la azotes, sin que ello contravenga a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En ningún caso las azoteas podrán enajenarse y su aprovechamiento será limitado a actividades no permanentes de uso restringido.

La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo requieren de la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad de la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación, de no ser posible su ocultación completa deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana

Cálculo del Número de Viviendas Permitidas.

El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las área mínimas para la vivienda.

Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.

En el polígono de Aplicación del presente Programa Parcial, aplicará el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano a que se refieren los artículos 50 s 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las demás disposiciones aplicables en materia de transferencia de potencialidad de desarrollo.

Vías públicas y estacionamientos subterráneos.

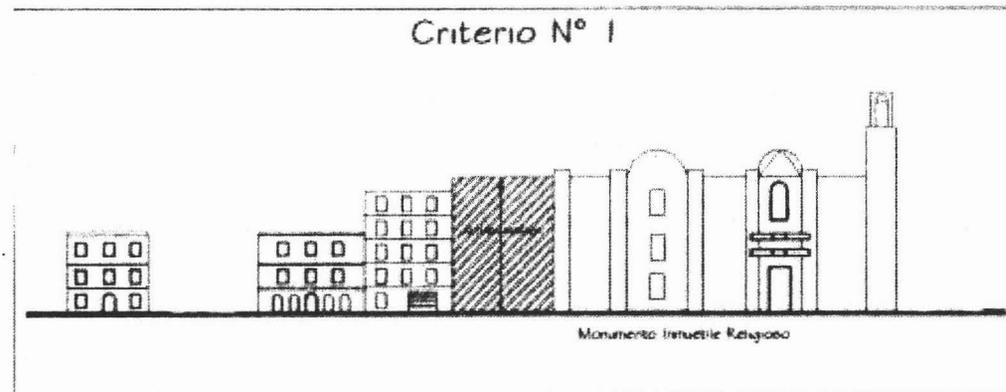
En zonas patrimoniales e históricas las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección transversal. No se permite la construcción y operación de estacionamientos subterráneos bajo predios particulares considerados como inmuebles con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 y 3.

La construcción y operación de estacionamientos subterráneos bajo la vía pública se y/o espacio público, se

5.2 CRITERIOS APLICADOS A LAS FACHADAS EN LA ZONA HISTORICA.

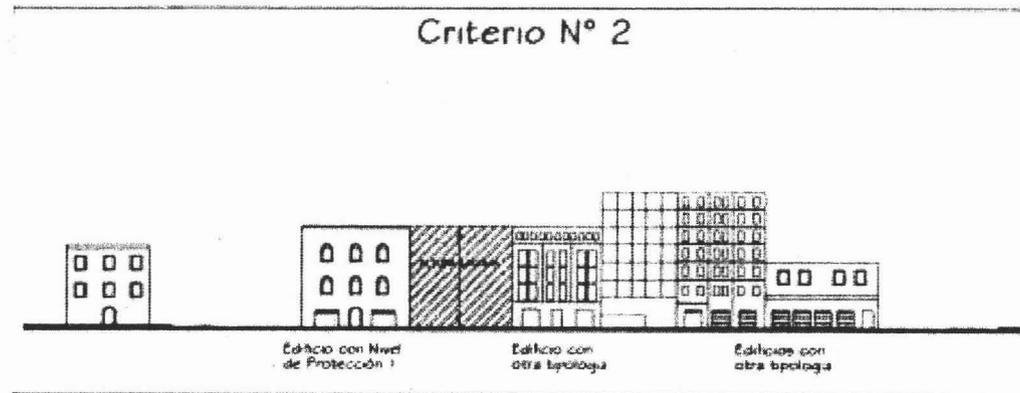
Criterio No. 1

Los predios o inmuebles que colinden con su inmueble religioso con valor patrimonial, no podrán rebasar la altura de su pretil bajo. Dichos predios o inmuebles, deberán respetar el deslinde federal del inmueble religioso con valor patrimonial.



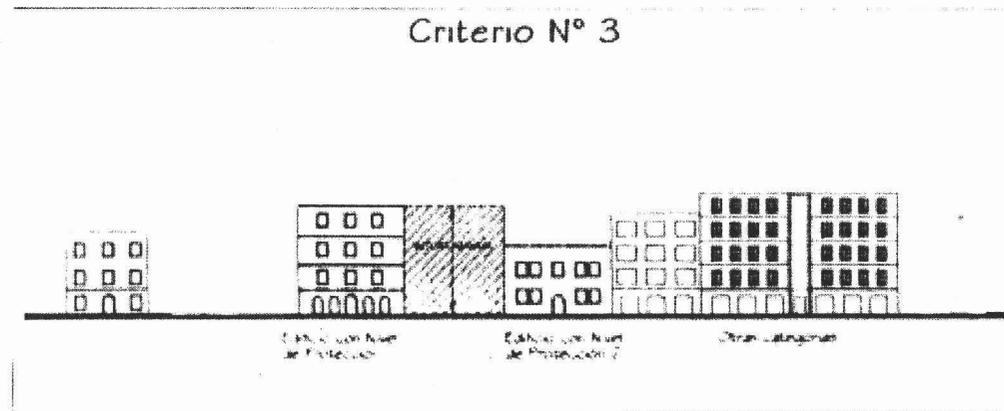
Criterio No. 2

Cuando el predio a desarrollar colinde con un inmueble con nivel de protección 1, 2 ó 3 deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial más alto.



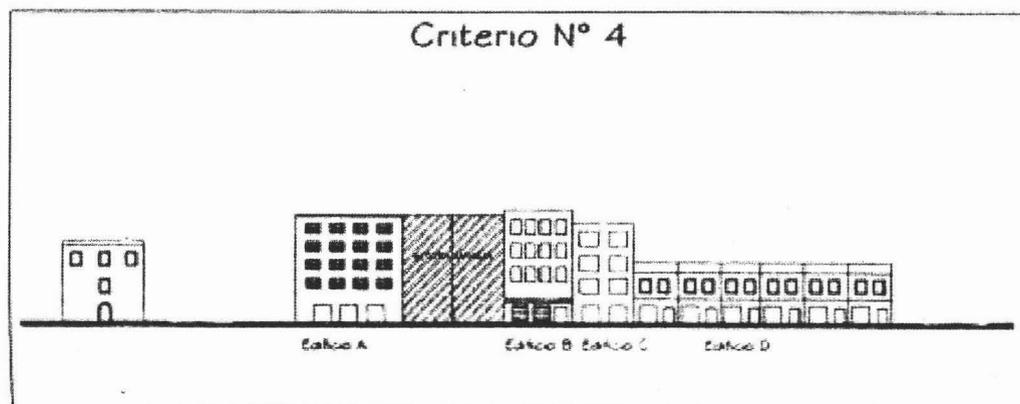
Criterio No. 3

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 estos no sea mayor del 1 nivel.



Criterio No. 4

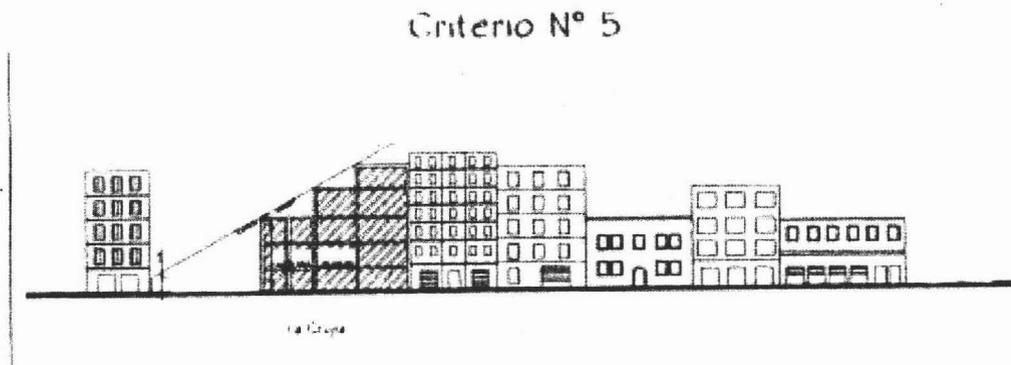
En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con valor patrimonial, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes. En el caso en que la altura referida sea menor a 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda de interés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



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 crujeas 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 parámetro 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 1ª. crujía.

La altura resultante de las crujeas 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.



5.3 NORMAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

⇒ *Herrería nueva en fachada*

La colocación de elementos nuevos de herrería está permitida en el nivel de protección 3, siempre y cuando respeten la Normas de Fisonomía Urbana anexas. Esta permitida en niveles de protección 1 y 2 previo dictamen técnico y autorización del INAH.

⇒ *Balcones y volados fuera del parámetro*

La adición de balcones y volados al partido original, está permitida en el nivel de protección 3 siguiendo las Normas de Fisonomía Urbana anexas, y permitida previa autorización al dictamen técnico del INAH en los niveles de protección 1 y 2.

⇒ *Acabados Contemporáneos*

El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles deberá seguir las Normas de Imagen Urbana del PPDUCH y está permitido en el nivel de protección 3. Para los inmuebles en los niveles de protección 1 y 2 estará condicionado a la autorización por parte del INAH.

⇒ De la vegetación

Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles; así como la de obra nueva, tanto públicas como privadas, deberán ir 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 la vía pública, sin previa autorización de la Delegación Cuauhtemoc.

5.4 NORMAS DE FISONOMIA URBANA.

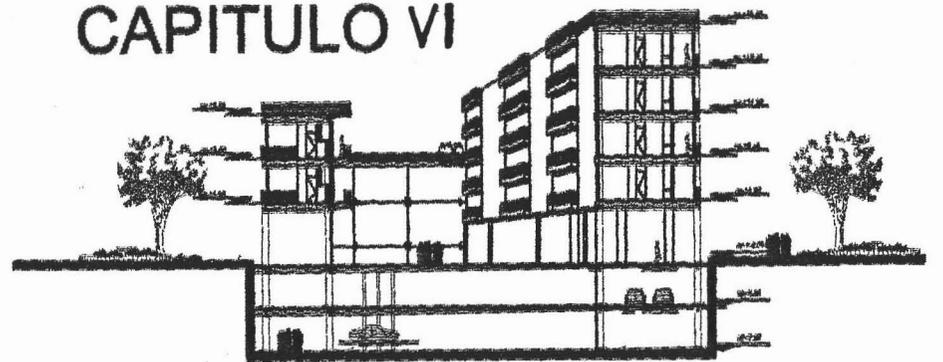
Las Normas de Fisonomía Urbana, tienen como principal objetivo que se lleven a cabo dentro del perímetro de aplicación del Programa Parcial, con la finalidad de que dichas obras contribuyan al enriquecimiento del entorno urbano y a la preservación del espacio público, con especial énfasis en la preservación del patrimonio urbano – arquitectónico.

5.5 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Dentro del Reglamento para Construcciones del Distrito Federal, se encuentran algunos artículos que afectan directamente al proyecto a realizar, tales artículos son:

-
- ⇒ Artículo 80.- Para determinar el número de cajones de estacionamientos así como dimensiones y disposiciones para el acomodo de los vehículos.
- ⇒ Artículo 81.- Referente a las dimensiones mínimas de habitabilidad y funcionamiento para los cuartos.

CAPITULO VI



CAPITULO VI

6. I PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

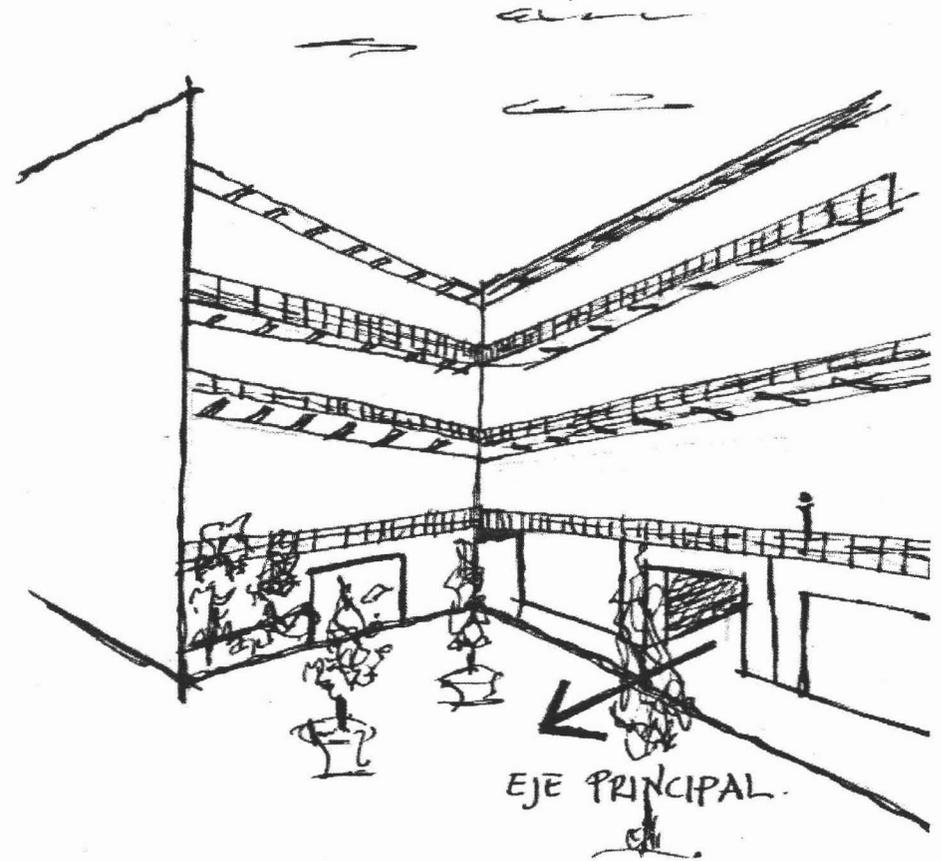
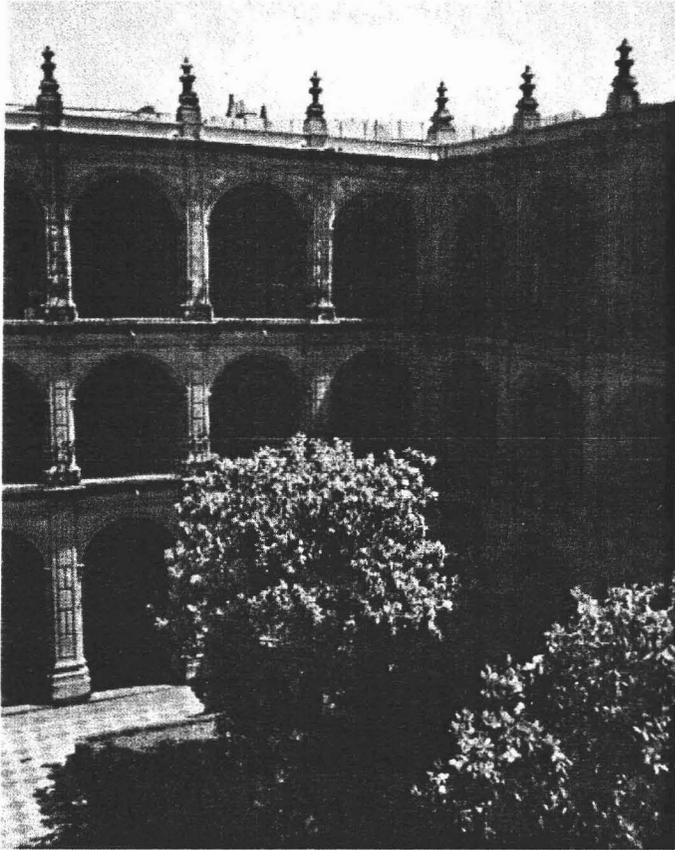
El programa arquitectónico es la caracterización de los espacios requeridos para el proyecto basado en estudios preliminares como son los modelos análogos, esta compuesto por un gran número de requerimientos, sin embargo, hay que sintetizarlos o agruparlos en elementos de acuerdo a su naturaleza.

Las áreas más importantes del proyecto son las más generales, de las cuales se parte a las complementarias, que forman todo el conjunto para que el concepto pueda funcionar adecuadamente, estas áreas son:



6.2 CONCEPTO ARQUITECTÓNICO

El concepto arquitectónico es un proceso, mediante el cual, se da solución a la forma de donde parte el conocimiento y el análisis de los requerimientos y su relación con el programa arquitectónico. En este caso, el concepto arquitectónico se realiza de la siguiente forma:



Se trata de realizar un lugar de ambiente agradable y que se adapte e integre al entorno, en donde los usuarios además de recibir alojamiento, puedan admirar, comprar y recrear en espacios atractivos y cómodos y que además, el equipamiento con el que se cuente cubra las necesidades requeridas por los usuarios; tales como locales comerciales en donde se pretende que los espacios sean llamativos y atractivos para los asistentes así como las áreas de exhibición, que se colocaron de manera estratégica para hacerlas más agradables a la vista, las plazas se desarrollaron de manera que se pueda tener libertad de acceso y movimiento, y las oficinas; que se crearon pensando en la funcionalidad y comodidad del personal que labora dentro de ellas, para hacer amena su jornada laboral.

La concepción arquitectónica en el proyecto articula una serie de espacios y actividades de lo público a lo privado llevando una integración y transición de envolventes y contenidos, del espacio libre y abierto al espacio abierto y limitado, buscando que la secuencia conformada por los espacios de la ciudad se integre al proyecto mediante un lenguaje común.

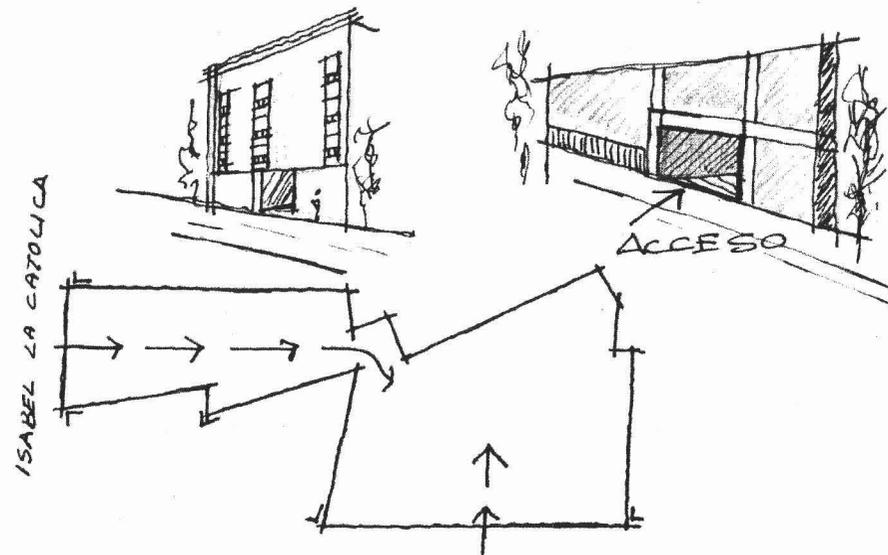
Las categorías que determinan el proyecto son:

6.3 TERRENO

En este trabajo el terreno se localiza en el Centro Histórico de la Ciudad de México, en la manzana ubicada en las calles de Regina al Norte, 5 de Febrero al Oriente, San Jerónimo al Sur e Isabel la Católica al poniente. Con la idea de aprovechar al máximo su ubicación y vistas en sus dos sentidos de las calles, se buscó el orden visual tanto de las fachadas como de su interior utilizando elementos de concreto, los cuales armonizan con las fachadas aledañas y

es aprovechado también la vegetación existente en la calle de San Jerónimo en donde se ubican la mayoría de las habitaciones del edificio.

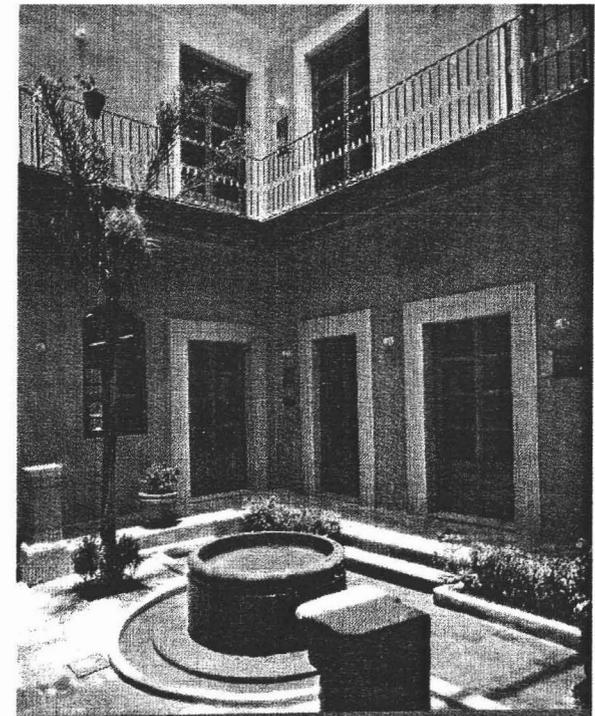
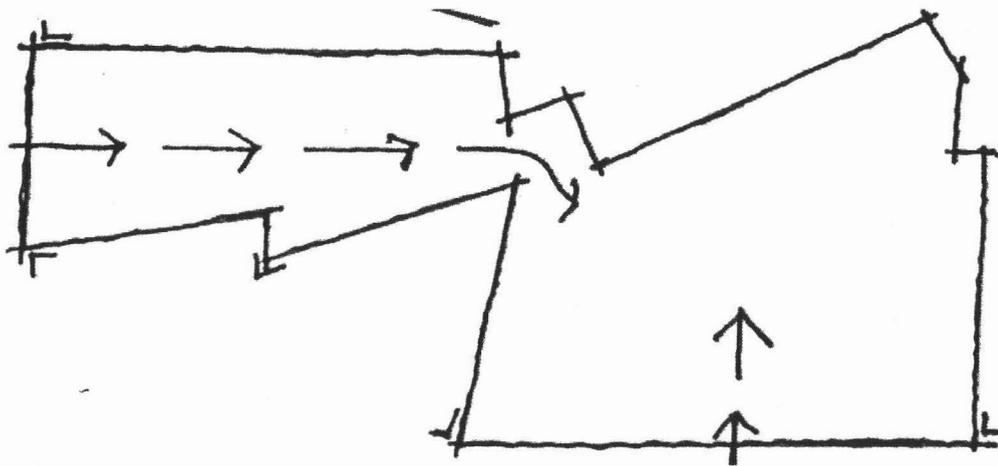
Otro punto importante es el aprovechamiento de esta misma calle ya que solo cuenta con acceso peatonal el cual es mas cómodo para el visitante, aunque en el otro sentido de la calle Isabel La Católica cuenta con otro acceso tanto vehicular como peatonal considerando también el acceso a discapacitados en sus dos accesos al predio y también en su interior.



El terreno tiene una forma poligonal irregular y presenta una superficie de 2190.66 m². Se compone de tres predios, el primero con una superficie de 750m², el segundo cuenta con 763.61 m² y el tercero es de 677.05 m².

La expresión que se busca con este edificio es el tener dos accesos principales para así llegar a un foco de convergencia, que en este caso son patios centrales en donde se encuentran atractivos visuales con diversos elementos de decoración hacia lo que son los locales comerciales y áreas de comida.

Las formas en el proyecto se retoman de elementos arquitectónicos rescatados de inmuebles históricos que rodean el predio como son las alturas predominantes buscando la integración al contexto las cuales son regidas por el I.N.B.A. (Instituto Nacional de Bellas Artes).

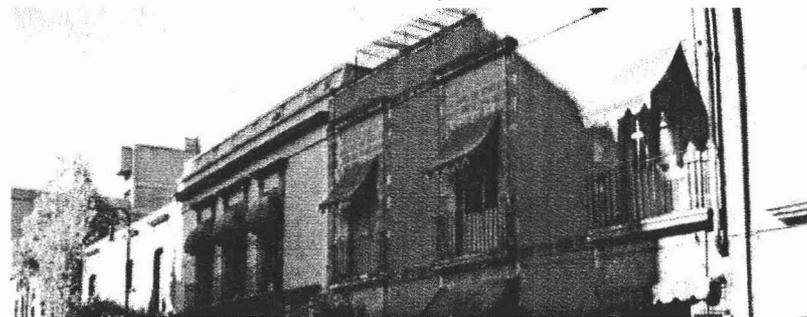


6.5 ESTRUCTURA

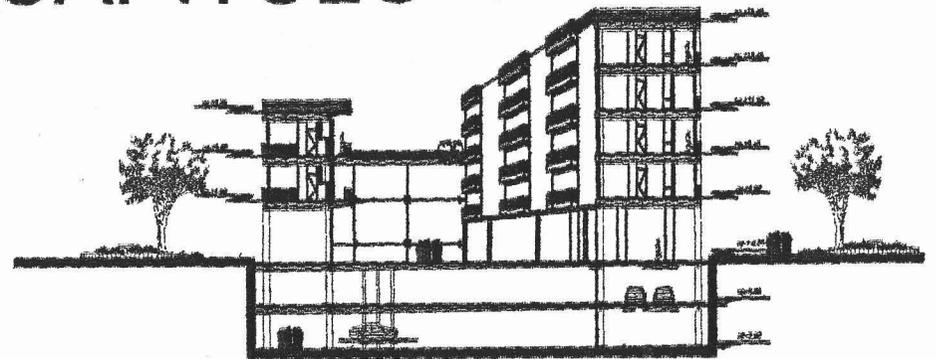
La estructuración que se propone, se basa en el sentido común, debido a que se plantea una lógica de elementos arquitectónicos con características que participan en el espacio o delimitaciones, la cual es a base de concreto en su mayoría, aunado también con estructuras metálicas con la idea de facilitar la pronta construcción del edificio y no tropezar con algunos áreas irregulares, teniendo así espacios libres, esto origina que no se impida o interrumpa la circulación y que no obstruya la observación.

6.6 CONTEXTO

Al mencionar los antecedentes históricos de la zona donde se ubica el proyecto, observamos los cambios que ha sufrido, como consecuencia algunas edificaciones no se adaptan al contexto, aunque es cierto que se cuenta con diversos edificios representativos de diversos estilos, formas y épocas.



CAPITULO VII



CAPITULO VII

7.1 FACTIBILIDAD FINANCIERA

DATOS GENERALES	CANTIDAD	PRECIO POR M ²	TOTAL
Superficie terreno	2,190.66	8,000	\$17,525,280
Construcción total m ²	9381.60	5,715.28*	\$ 53,618,450
Inversión total			\$71,143,730

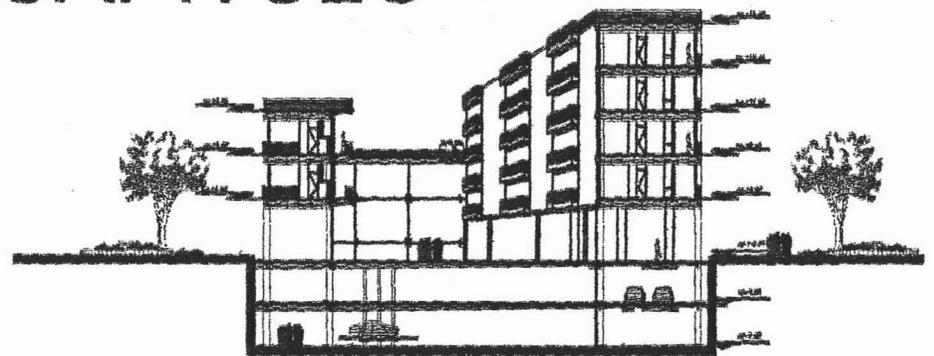
*PRECIO PROMEDIO ESTIMADO

AREAS, USO Y PRECIO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO U. / M ²	TOTAL
Terreno	2190.66	\$8000	\$17,525,280
Comercio	934.50	\$8500	\$7,943,250
Estacionamiento	4145.50	\$2200	\$9,120,100
Hospedaje	3460.60	\$8500	\$29,415,100
Áreas comunes	840.00	\$8500	\$7,140,000
TOTAL			\$71,143,730

Área total de construcción: 9,381.6 m²

CAPITULO VIII



VIII. SITOS ANÁLOGOS

8.1 HOSTALES

Los hostales fueron creados para proporcionar seguridad, higiene y comodidad a jóvenes que deseaban conocer las ciudades del mundo, todo esto a un precio accesible. El costo es determinado por el área socioeconómica del país , así como de la calidad de las instalaciones de los servicios ofrecidos.

8.1.1 HOSTAL CATEDRAL

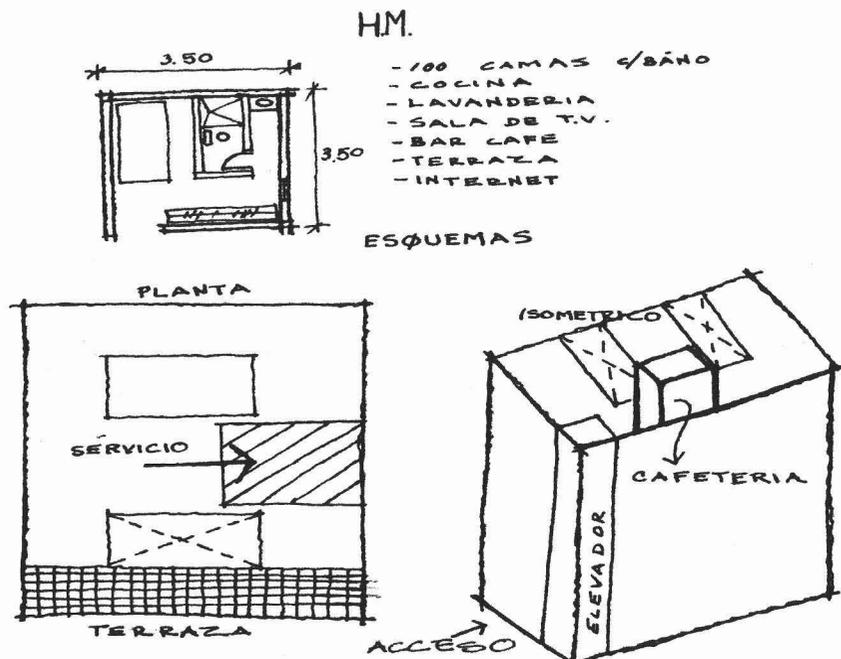
Se encuentra ubicado en la Calle de Guatemala No. 4 en la colonia Centro en el Distrito Federal, tiene 6 niveles y es considerado uno de los mejores hostales. Cuenta con 204 camas, baño privado, cocina, lavandería, Internet, sala de TV , billar, cafetería, terraza.

8.1.2 HOSTAL MONEDA

En la calle de Moneda No. 8 Colonia Centro, en pleno corazón de la ciudad de México, a un costado de Palacio Nacional, por lo cual es el ideal para los turistas. Cuenta con 100 camas, baño privado, cocina, Internet, lavandería, sala de TV, café, bar.

8.2 PASAJES COMERCIALES

Son lugares de paso, se utilizan para atravesar de una avenida a otra a través de un espacio cubierto, en su interior la gente camina sin preocuparse por el tráfico, deteniéndose de vez en cuando a mirar los aparadores, o entretenerse en las tiendas de curiosidades o tal vez a tomar un café.



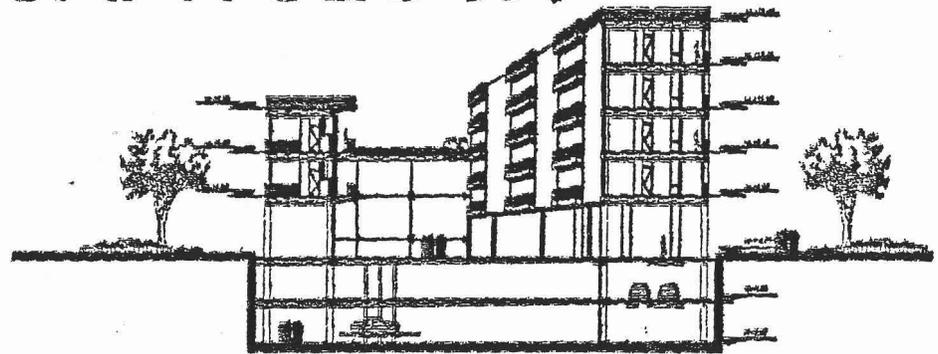
8.2.1 PASAJE ITURBE 23

Esta ubicado entre las calles de Bolívar y Gante en el edificio San Carlos. Esta diseñado como pasaje comercial, se encuentra abierto de 9 a 19 hrs. Cada local cuenta con baño propio y se encuentra desde una tienda de artesanías hasta un café Internet.

8.3 ESTACIONAMIENTOS

Actualmente los estacionamientos en el Centro Histórico se ubican en terrenos baldíos y las superficies traseras de edificios, aunque también se encuentran estacionamientos subterráneos de más de un nivel. Dentro de la zona de estudio se encuentran 103 estacionamientos, lo cual satisface la demanda de este servicio, al mismo tiempo se debería de mejorar la calidad en el servicio, así como reducir las tarifas que son muy altas, para que el servicio se vuelva atractivo para los interesados.

CAPITULO IX



9. PROYECTO

9.1 MEMORIA DESCRIPTIVA.

Este proyecto se desarrolla en un terreno de 2190.66 m² de superficie, que actualmente es abarcado en su totalidad por un estacionamiento en uso.

Ubicado en la zona Centro de la Ciudad de México este se ha dividido en cuatro bloques que constan de un Hostal, casa de estudiantes, zona de locales comerciales y estacionamiento. Se localiza en las calles de Isabel la Católica y San Jerónimo.

Para entrar al edificio se cuenta con dos accesos centrales a sus dos calles creando un pasaje comercial.

En la planta baja se reúne y desarrollan todos los locales con vista hacia el exterior en su mayoría, pues justamente tener presencia es el objetivo primordial de las tiendas de este lugar; se encuentra también el área administrativa para que se tenga un mejor control sobre el edificio.

Se introducen conceptos claves para el éxito de una operación, tales como el servicio de valet parking tan importante en esta avenida, que se decidió hacer para que funcionara y le diera más dignidad y elegancia al acceso. En esta zona se cuenta con un estilo muy característico de arquitectura en los alrededores; por lo que en este proyecto se decidió diseñar un conjunto que se integrara al entorno. El resultado: una edificación con aire de antigüedad, que parece como si hubiera sufrido una remodelación reciente.

En los niveles intermedios se ubica el área habitacional, donde la casa de estudiantes fue pensada en la fachada de Isabel la Católica, y el Hostal en la fachada de San Jerónimo esta tiene una mejor vista que es un elemento primordial para el huésped, además de contar con pasillos laterales, zonas de descanso, áreas de comensales que están orientadas hacia un patio central para hacer mas agradable la estancia.

Este proyecto se compone de:

1. AREA DE HOSPEDAJE

El hostel tiene recepción, baño completo en cada habitación, cocina y comedor general, zona de estudio, cómputo y áreas de descanso, con capacidad para 106 personas, y la casa de estudiantes con 32 habitaciones en donde se tiene recepción, baños completos por habitación, cocina y comedor generales, área de cómputo, de estudio y de descanso, ambas con espacio suficiente de circulación y el acceso es por el área central del inmueble.

2. AREAS PÚBLICAS

Se compone de:

⇒ VESTÍBULO PRINCIPAL, es un área importante del diseño, ya que es el primer lugar en donde llega la gente, tiene que ser un espacio agradable.

⇒ LOCALES COMERCIALES, son 16 y tienen una ubicación estratégica ya que en su mayoría se encuentran dirigidos hacia las avenidas principales para dar una mayor presencia. Estos locales son destinados para diferentes giros. Cuentan también con sanitarios generales para hombres y mujeres.

3. AREAS DE SERVICIO.

- ⇒ COCINA, diseñada para el desempeño de sus funciones de una manera cómoda y segura de forma general, tanto en el hostel como en la casa de estudiantes.
- ⇒ COMEDOR, pensada especialmente de acuerdo a las necesidades del huésped del hostel y la casa de estudiantes. Esta planeado para prestar servicios de manera general.
- ⇒ DEPOSITO DE BASURA, se encuentra ubicada en la planta baja.
- ⇒ OFICINAS, Se sitúa en la planta baja para brindar un mejor servicio. Esta constituido por la oficina del gerente, subgerente, área de espera, área secretarial, archivo, sanitarios, conmutador y oficina del contador.
- ⇒ REGISTRO, se localiza en el vestíbulo del hostel y casa de estudiantes para comodidad del cliente.

4. AREAS COMPLEMENTARIAS

Son las áreas destinadas al trabajo de huéspedes. Se compone de: sala de lectura, de cómputo de descanso ubicada tanto en la casa de estudiantes como en el hostel.

5. AREAS DE ESTACIONAMIENTO

Aquí se ubica la caseta de control que se encarga de verificar, registrar e inspeccionar el movimiento en este lugar; cuenta con 122 cajones en 2 niveles. Para su mejor funcionamiento y debido a la zona en donde se ubica, se decidió tener servicio de valet para dar una mejor presentación así como seguridad y rapidez en el acceso al mismo. En este sitio se decidió ubicar el cuarto de máquinas y la subestación eléctrica ya que es un lugar que se encuentra el sótano del edificio, por lo tanto alejado y así no causará molestias por los ruidos que éste genere. En el lugar también se ubican dos cisternas con capacidad de 55,000 litros cada una.

9.2 MEMORIA ESTRUCTURAL.

Nuestro predio se encuentra en la zona 3 correspondiente al tipo lacustre en donde su capacidad de carga es de 2.5 toneladas por metro cuadrado, los compuestos del suelo son sumamente compresibles ya que en su mayoría son de rellenos y arcilla. Este tipo de suelos es altamente sísmico, el nivel freático se localiza a -1.80 metros de profundidad según el estudio de mecánica de suelos; por tanto requerimos una separación colindante de 30 centímetros.

Con la finalidad de tener espacios de grandes claros, se encuentra estructuralmente definido por una serie de columnas que llevan una secuencia en su interior, que son moduladas de 9.00 metros x 5.50 metros a ejes.

Zona III 3.012 x altura máxima + 5 cm.

0.012 x 21 mts. + 5 cm. = 30 cm.

Los cajones de cimentación tienen contratraveses de 2.00 metros de peralte y 20 centímetros de espesor armados con varillas de 1/2 pulgada a cada 20 centímetros, estribos de 3/8 a cada 20, losa tapa con varilla de 1/2 a cada 30

centímetros en doble capa y 20 centímetros de espesor. En el desplante de columnas se realiza con dados de cimentación en donde el material utilizado para esto es:

concreto armado $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$

acero de refuerzo $f_y = 4200 \text{ kg/cm}^2$

Cuenta además con losas de losacero en sus entrepisos marca romsa calibre 22, capa de compresión de 5 cm $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y maya 6-6 , 6-6 . Columnas de 50 x 50 cm, así como vigas "i" de acero teniendo lugares definidos en donde sus demás instalaciones no son visibles debido a un falso plafón con la posibilidad de ajustarse a cada espacio, ya que en dichos plafones se sitúa un material de tabla roca para su fácil reparación o cambio en alguna de estas, sus muros tanto interiores como exteriores son de panel w y tablaroca para aligerar su estructura.

MEMORIA DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA.

Definida como el conjunto de elementos de tuberías, conexiones, válvulas, materiales de unión que abastecen y distribuyen agua a cada uno de los servicios, para satisfacer las necesidades de los mismos.

El abastecimiento de agua se hace por medio del sistema Lerma que alimenta los tanques situados en el poniente del Distrito Federal, que a su vez suministra a la Delegación Cuauhtémoc, donde se localiza el predio. El suministro es por medio de dos tomas domiciliarias una por la Calle Isabel la Católica y otra por la Calle San Jerónimo almacenando así a tres cisternas que se encuentran en el sótano 2, una de emergencia de 60 m^3 y dos de 30 m^3 cada una para abastecer a la zona de Hostal y Casa de estudiantes.

El líquido es llevado a cada uno de los muebles por un equipo hidroneumático compuesto por motobombas centrífugas horizontales de $1 \frac{1}{2}$ " con un diámetro de succión de $1 \frac{1}{2}$ " y un diámetro de descarga de $1 \frac{1}{4}$, dos

interruptores y tablero de control, se utilizarán tuberías de cobre tipo M , las conexiones serán de cobre y bronce la soldadura será de estaño, los diámetros:

Salidas de 13 mm.

Ramal secundario 19mm.

Ramal principal 25mm.

9.2.2 MEMORIA DE INSTALACIÓN SANITARIA

Definida como el conjunto de elementos de tuberías conexiones válvulas materiales de unión; tienen la finalidad de conducir las aguas negras, materiales de deshecho y pluviales a los lugares de captación.

La instalación del proyecto se compone de dos ramales independientes donde uno se desaloja hacia la calle Isabel la Católica y el otro hacia la calle San Jerónimo con una pendiente de 2% .

Por cada 100 m² de construcción se deberá tener una bajada de 100 mm de diámetro donde el material será de P.V.C. Las tuberías serán de fierro fundido para desagües sanitarios los diámetros de descarga serán:

Lavabos 50mm.

Mingitorios 50mm.

Fregaderos 50mm.

Inodoros 100 mm.

MEMORIA DE INSTALACIÓN ELECTRICA.

El suministro de la energía es por parte de la C.F.E en alta tensión y se canaliza hasta los medidores por parte de una acometida subterránea que llegará a una subestación ubicada en planta baja. Sus componentes son:

Apartarrayos

Conductor de tierra

Reja de protección

Juego de cuchillas

Fusibles

Transformador para la instalación interior

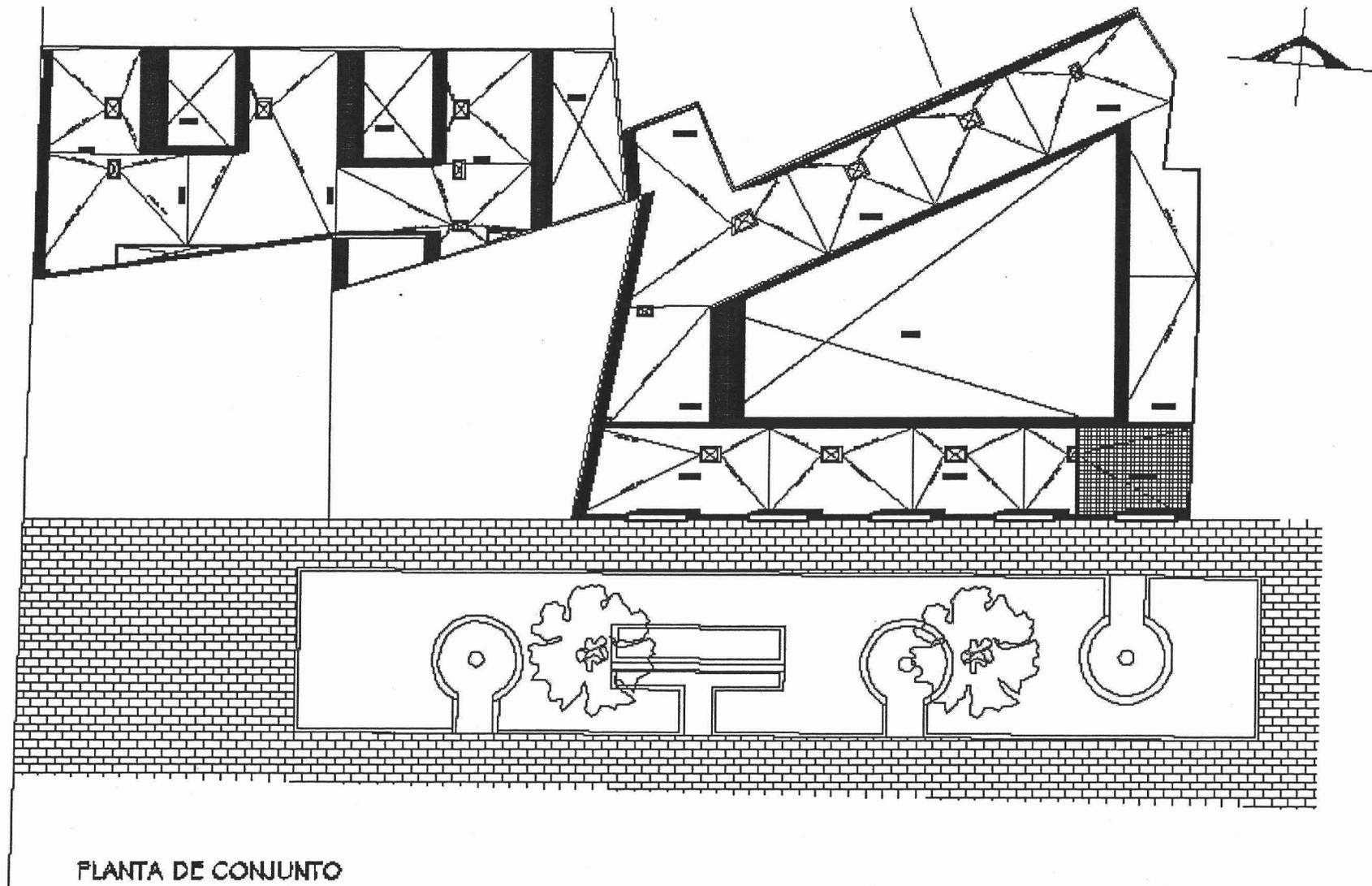
Tablero general de distribución

La alimentación se canalizará a cada uno de los tableros correspondientes dentro del conjunto y serán controlados en forma independiente. Respecto al alumbrado de cada área está resuelto a base de luminarias que van adecuadas a cada espacio arquitectónico.

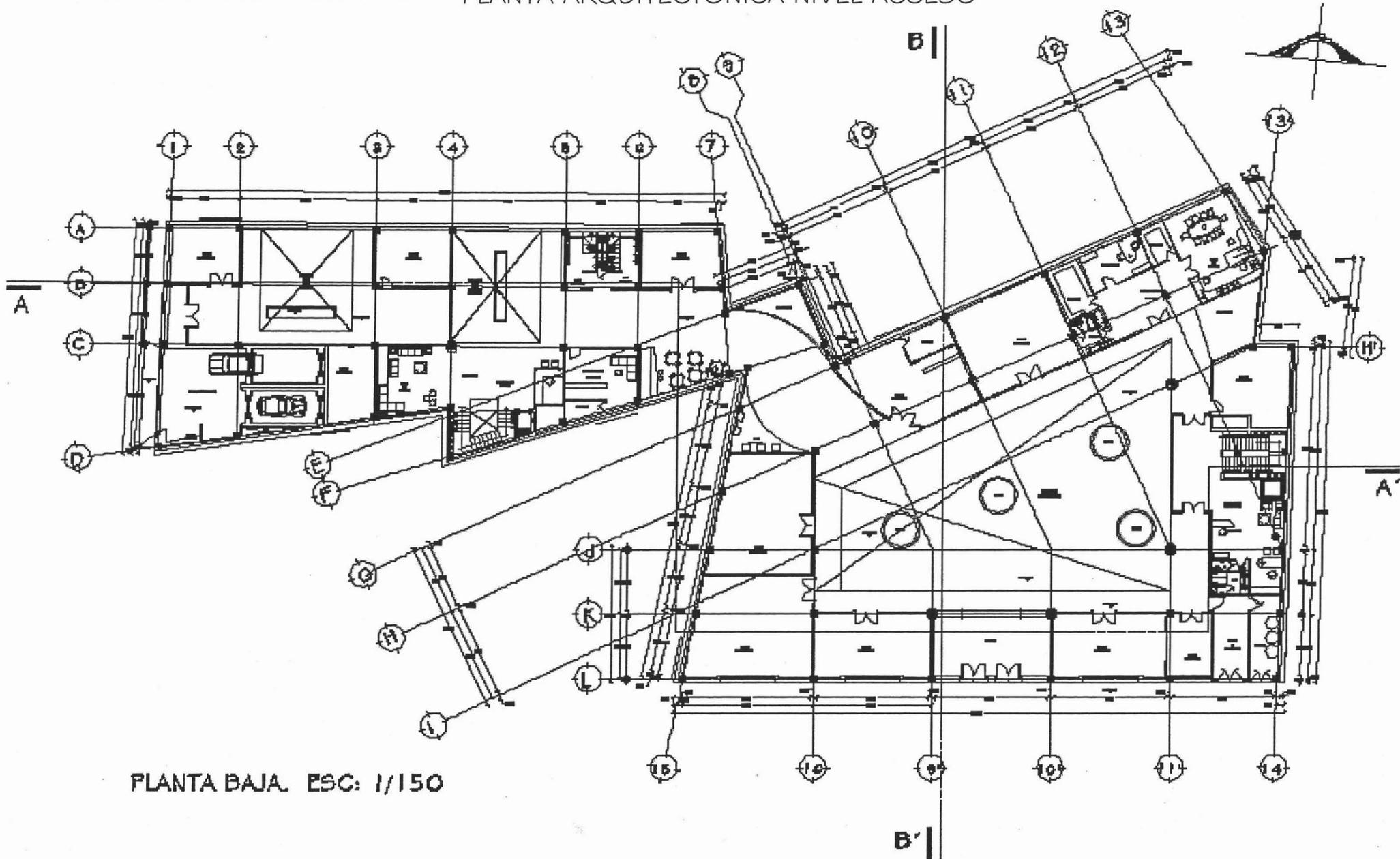
Materiales:

- conductores de cobre marca condumex.
- Tubería tipo conduit galvanizado
- Tableros tipo QO marca Square D
- Interruptores de seguridad con fusibles marca royer
- Tubería de plástico marca poliducto.

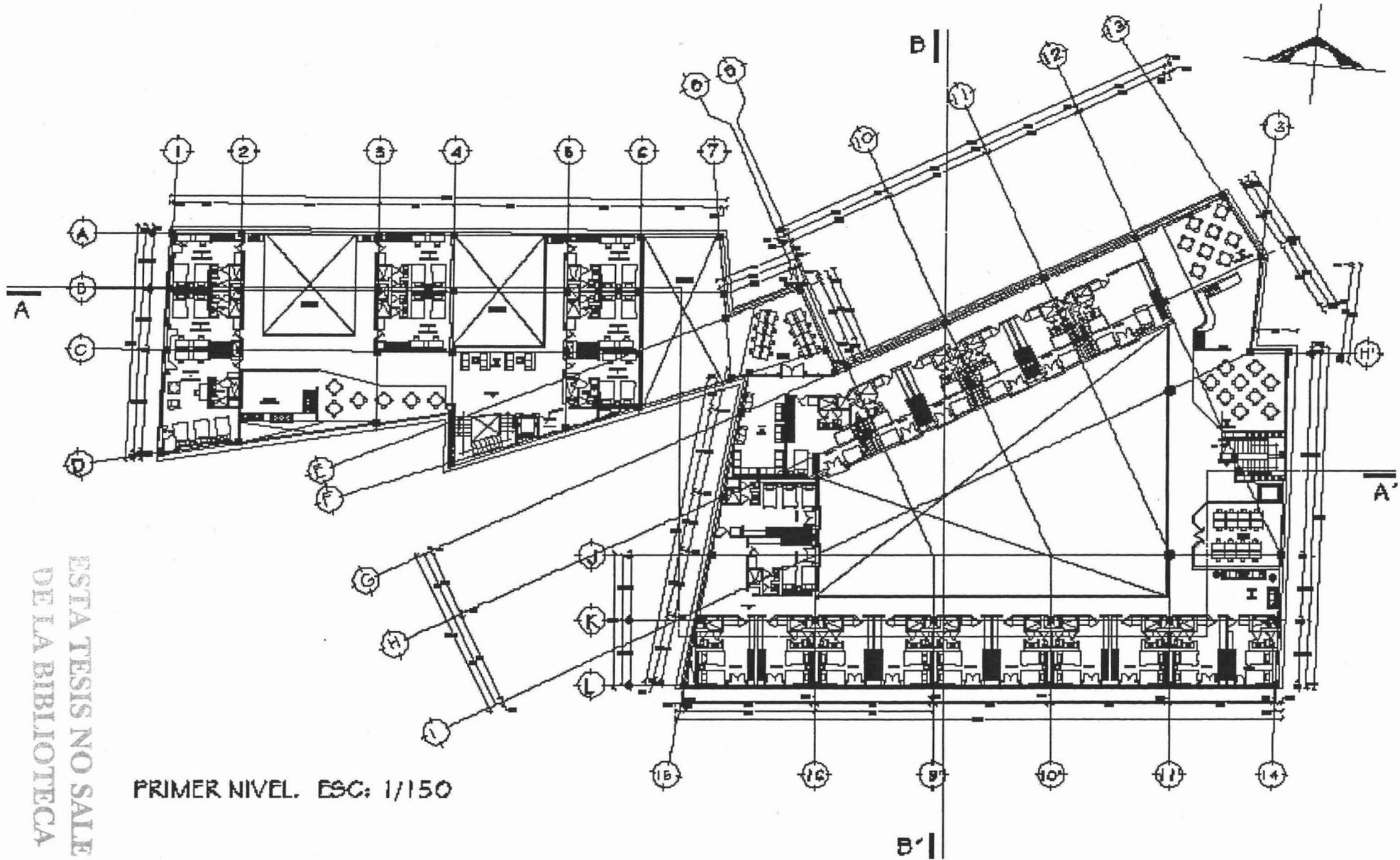
9.2 PROYECTO ARQUITECTONICO

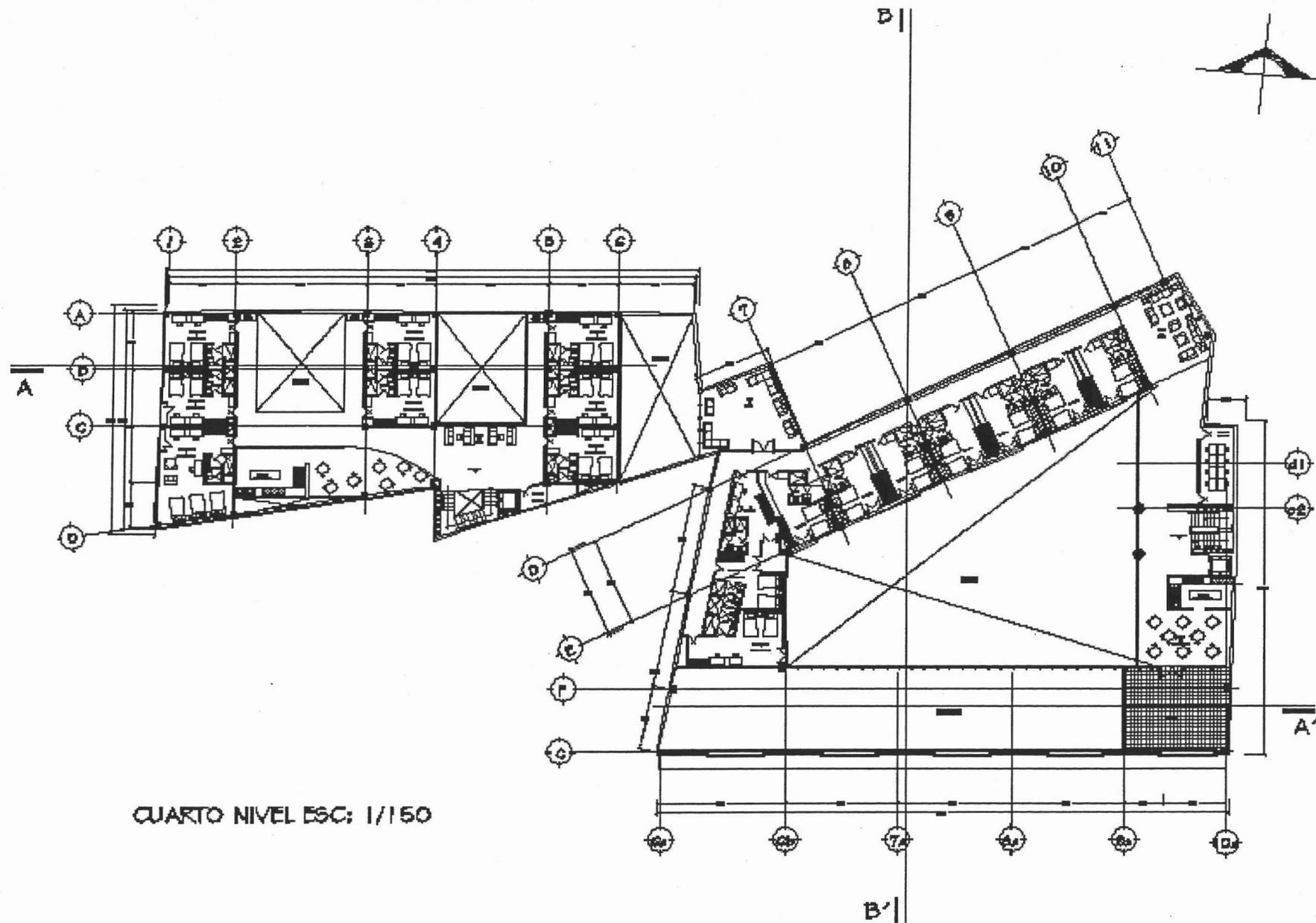


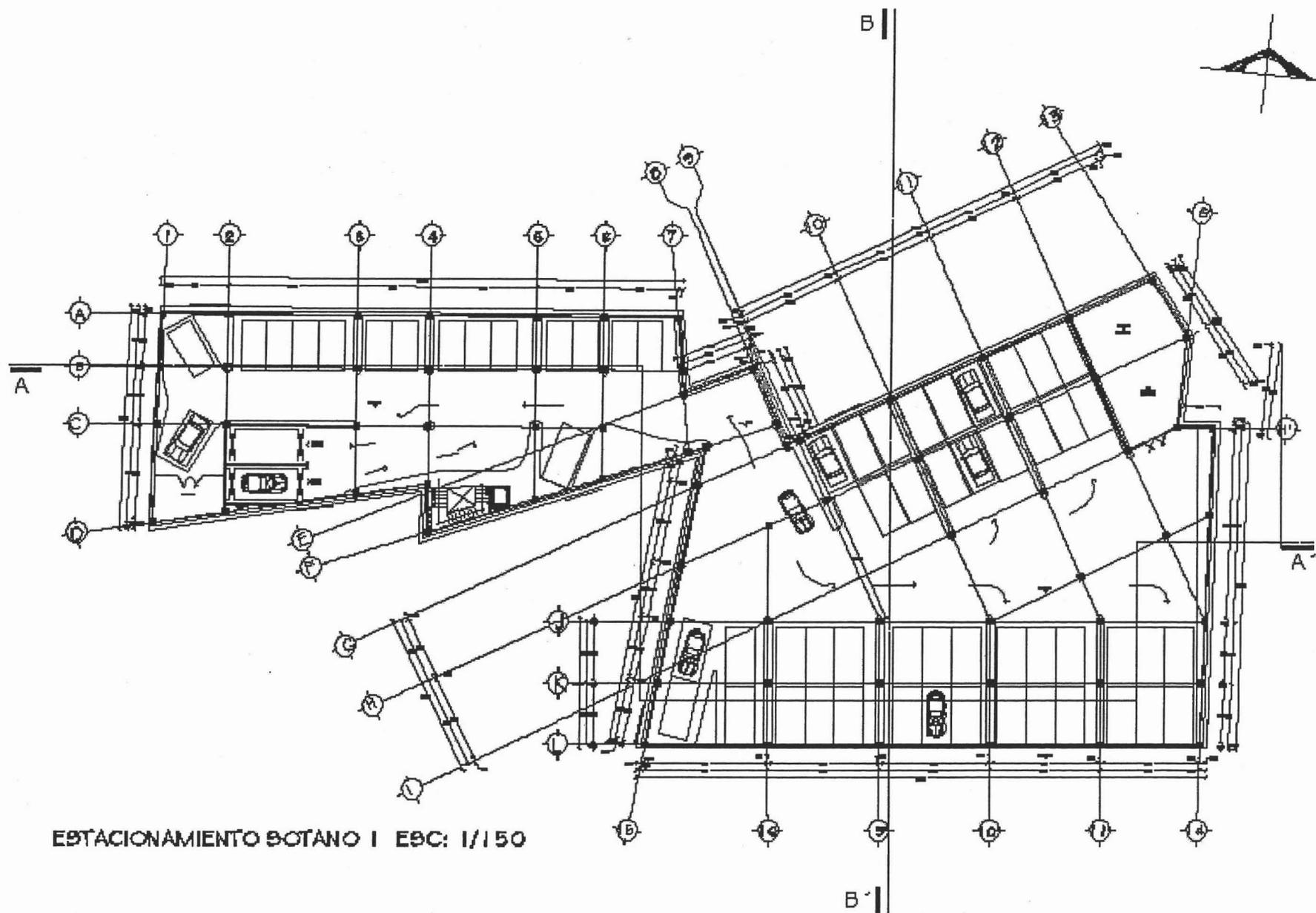
PLANTA DE CONJUNTO



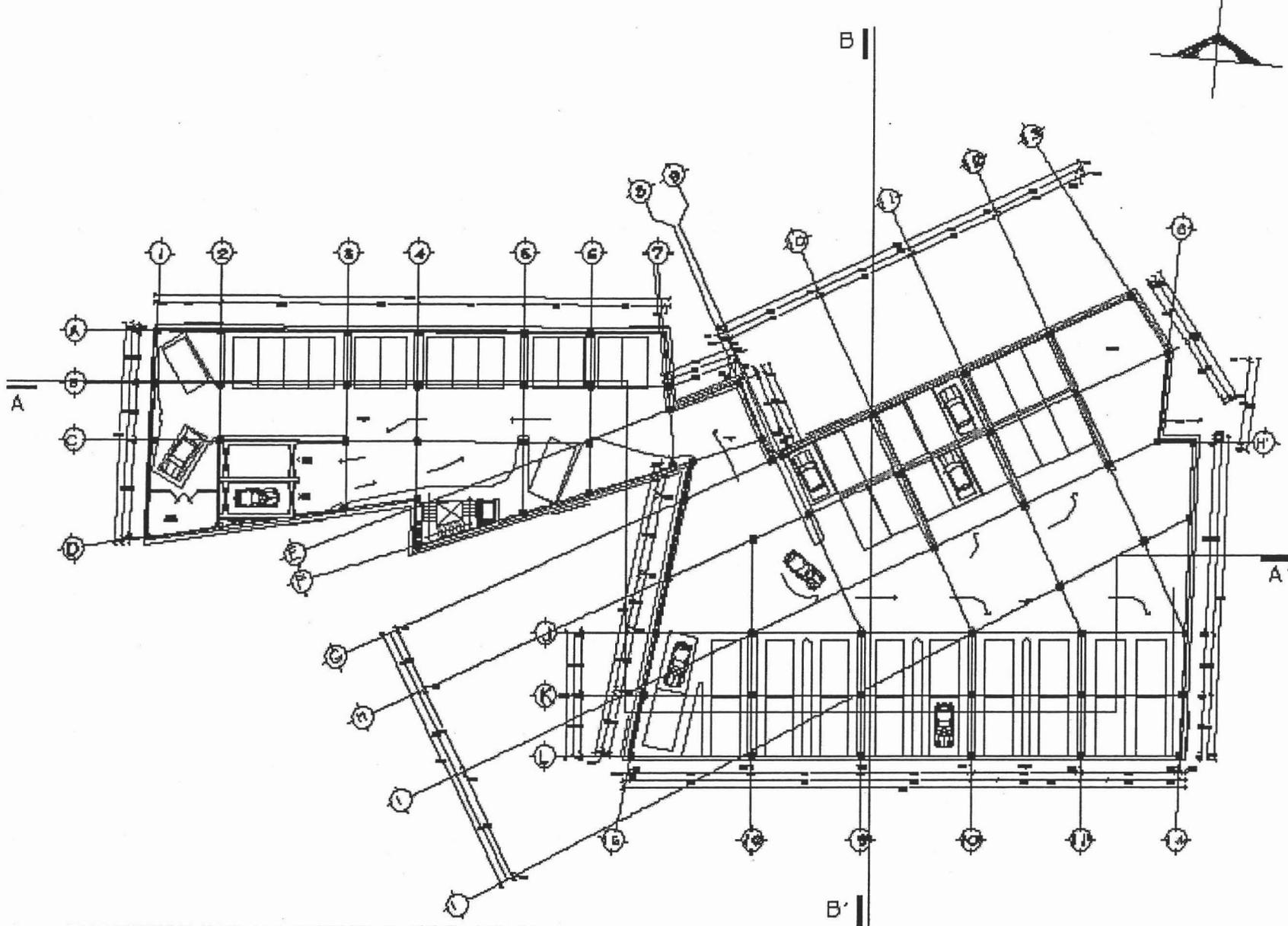
PLANTA BAJA. ESC: 1/150



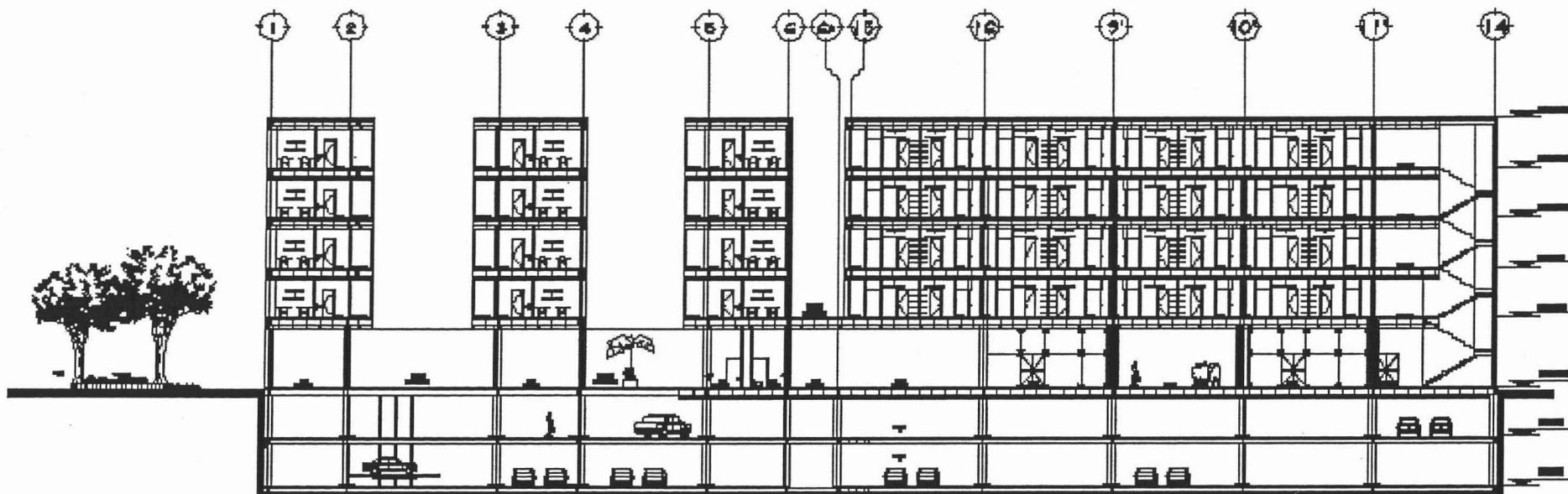




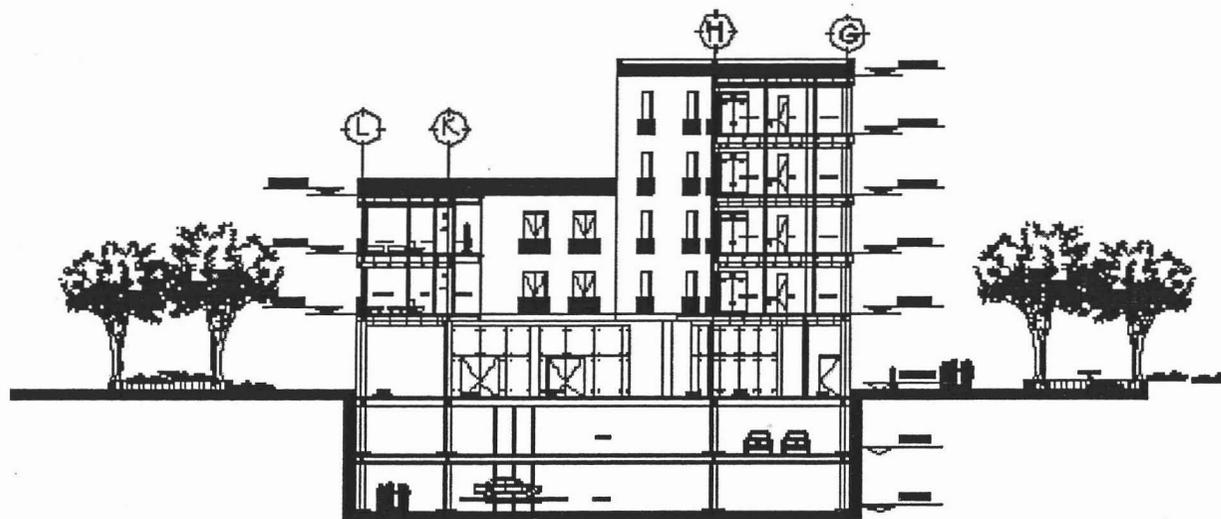
ESTACIONAMIENTO SOTANO I E9C: 1/150

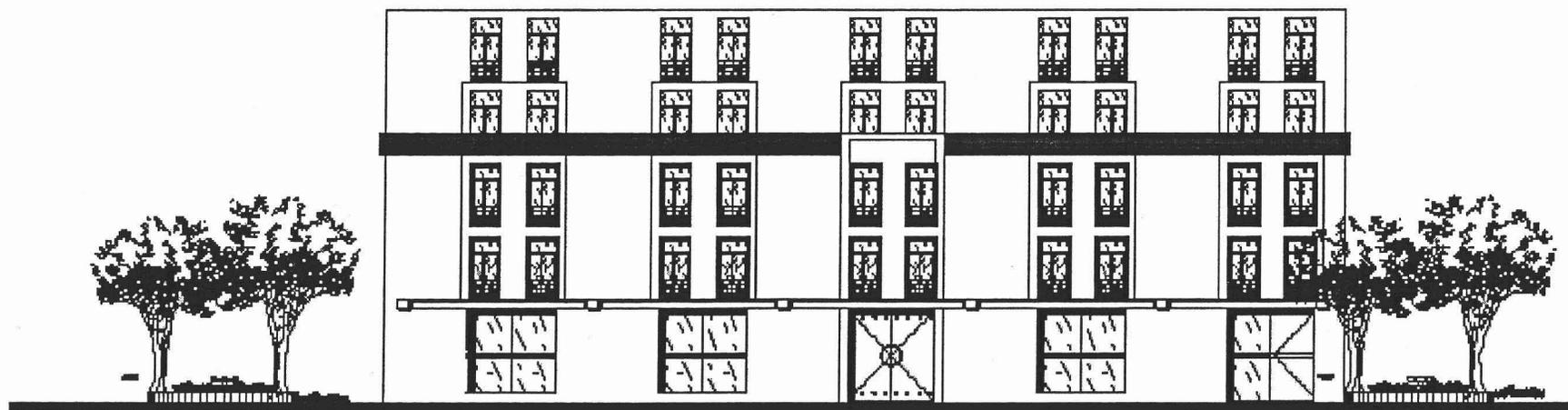


ESTACIONAMIENTO SOTONO 2 ESC: 1/150

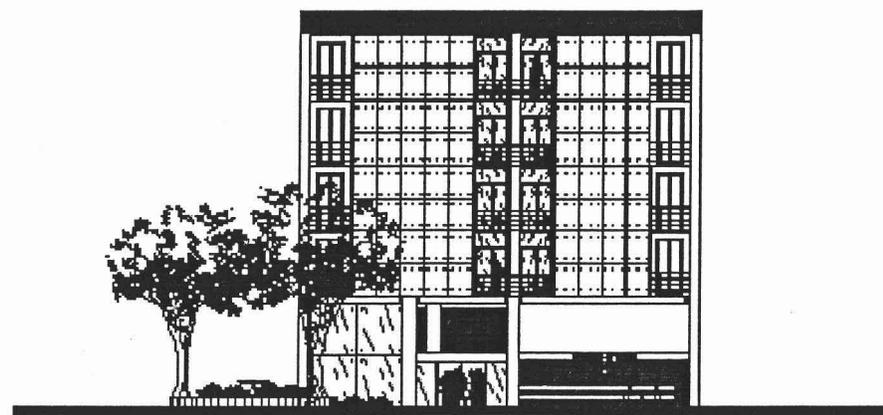


CORTE LONGITUDINAL. ESC: 1/150





FACHADA SUR. ESC: 1/150



FACHADA ORIENTE. ESC: 1/150

CONCLUSION:

HOSTAL Y CASA DE ESTUDIANTES EN EL CENTRO HISTORICO.

Una de las soluciones urbanas que se le dan al edificio presenta un vocabulario formal propio, producto del estudio de la ciudad que nace de la composición de volúmenes planos, con los que se ensamblan las distintas piezas que componen el edificio, se hunden sus raíces en su historia y se reinterpreta en sus antecesores contemporáneos.

El proyecto se resume en una reflexión sobre la ciudad de su pasado y su futuro que permite la exploración de nuevas posibilidades de solución dentro de constantes tipologías claras, asegurando la continuidad de las características de la ciudad en el tiempo y concediendo la individualidad de sus componentes ayudada así por edificaciones que participen en un diálogo de su época.

El edificio ubicado en una zona considerada como patrimonial, razón por la cual desde su concepción tuvo que ajustarse a limitaciones marcadas por los estatutos de su construcción que aplican para estos sectores, tiene una solución que conlleva a respetar principalmente las restricciones del (INBA) Instituto Nacional de Bellas Artes y otras instituciones, las cuales son marcadas en las fachadas del predio por los macizos predominantes sobre los vanos y los diferentes acabados como son sus cornisas.

BIBLIOGRAFÍA

- ❖ CATALOGO DE COSTOS BIMSA.

Actualizado a Febrero de 2002.

- ❖ LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

México D.F. 2000.

- ❖ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

México D.F. 1999.

- ❖ PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

Delegación Cuahutemoc. 1997.

- ❖ REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL,

TRILLAS 1996.

- ❖ DISEÑO SISMICO DE CIMENTACIONES

TAMEZ, E. 1990.

- ❖ ANÁLOGOS

- ❖ HOSTAL CATEDRAL.

GUATEMALA #4 CENTRO TEL: 55181726

- ❖ HOSTAL MONEDA

MONEDA #8 CENTRO TEL:55225803

www.hostales.com.mx