



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA - TALLER MAX CETTO



# PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN

## TESIS

Que para obtener el grado de

### Arquitecta

Presenta :

### SOFÍA CHAPA IBARGÜENGOITIA

SINODALES:

Arq. Ricardo Pinelo Nava

Arq. Mariano del Cueto Ruíz-Funes

Arq. Gustavo López Padilla

Ciudad Universitaria, México D.F.

Agosto 2010



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

**SOFÍA CHAPA IBARGÜENGOITIA**

**PROPUESTA URBANO-ARQUITECTÓNICA  
PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN**

CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO D.F AGOSTO DE 2010



# ÍNDICE

## I. INTRODUCCIÓN GENERAL

A. Elección del sitio	2
B. Problemática identificada	2
C. Objetivo de la propuesta	3

## II. UBICACIÓN

## III. MÉTODO DE ANÁLISIS

A. Método	9
B. Herramientas	9
C. Estructura	10
D. Introducción	10

## IV. ANÁLISIS

A. Tiempo y espacio	12
a) Tiempo Histórico	12
▪ Factores socio-políticos	
▪ Factores Urbanos	

b) Tiempo presente	17
--------------------	----

B. Espacio físico	
a) Traza urbana	20
b) Llenos/Vacios	21
c) Equipamiento	22
▪ Transporte Público	
▪ Estacionamientos	
▪ Recolección de Basura	
d) Usos de suelo	29
e) Análisis de manzana	33

### C. Socio-Cultural

a) Memoria colectiva	50
b) Patrimonio social	52
c) Imaginario Urbano Colectivo	53
d) Fenómeno del ambulante	55

D. Económica	59
--------------	----

a) Valor del suelo y actividades económicas	
---	--

## V. DIAGNÓSTICO

## VI. INTENCIONES

## VII. PROPUESTA

A. Propuesta general	66
B. Red de estacionamientos	68
C. Departamentos estudio con comercio	74
D. Plaza pública y bazar artesanal	79

## VIII. ANTEPROYECTO “HOTEL BOUTIQUE”

A. Caso análogo	82
B. Descripción general y ubicación	91
C. Programa arquitectónico	92
D. Planos	97

## IX. INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

I. Calle Felipe Carrillo Puerto	109
II. Jardín Centenario	110
III. Calle Belisario Domínguez	111
IV. Calle Centenario	112

## X. CONCLUSIONES

## XI. BIBLIOGRAFIA

# ▶ INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

## A. ELECCIÓN DEL SITIO

El **Centro Histórico de Coyoacán** es un sitio de gran importancia dentro de la ciudad de México a nivel cultural, histórico, social, político, turístico y comercial. Su reciente “remodelación” provocó en mí una preocupación a cerca de los criterios de intervención que se aplicaron y es por eso que decidí **generar una propuesta alternativa** a la que se llevó a cabo.

Esta propuesta alternativa será generada con la convicción personal de que las intervenciones actuales en los centros históricos pueden ser una oportunidad de **enriquecimiento del espacio**, a través de la **suma de momentos históricos** y no de el estancamiento en un momento histórico determinado; reiterando nuestro **compromiso con el contexto actual**.

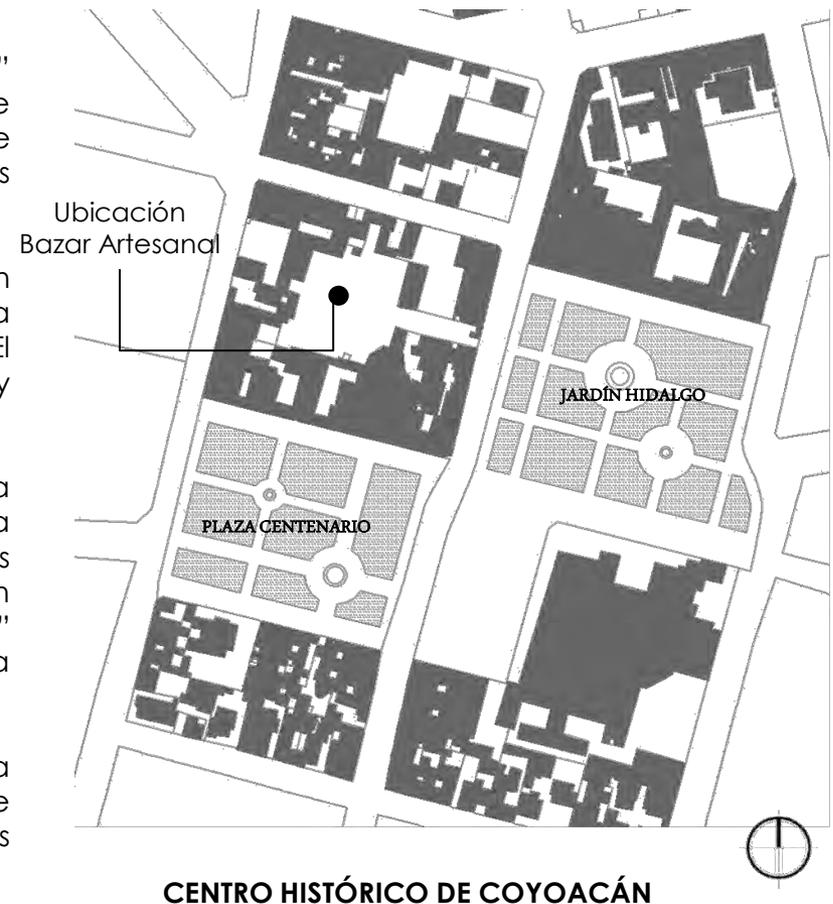
## B. PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

De manera que las propuestas a los “problemas” de la ciudad no se conviertan en parches temporales hace falta una comprensión real y profunda de los fenómenos que ocurren en un lugar y los factores causantes de dichos fenómenos.

Este año, nuevos parches han sido agregados en el ya saturado conjunto del complejo tejido urbano de nuestra ciudad y, en específico, del Centro Histórico de Coyoacán: El re-encarpetamiento del Jardín Hidalgo y la Plaza Centenario y la construcción del “Bazar artesanal mexicano”.

El objetivo de estas intervenciones es “mejorar” la imagen urbana. Con este mismo argumento político de la mejora de la imagen urbana, se llegó a la conclusión de que los comercios ambulantes que se ubicaban en las plazas son un factor de deterioro de la imagen así que se decidió “construir” el “Bazar artesanal mexicano” en el corazón de la manzana que articula ambas plazas.

Esta manzana que articula ambas plazas presenta una serie de vacíos que la desconfiguran y la manera en que se llevó a cabo la ubicación del Bazar Artesanal propicia aun mas la falta de unidad.



**Arranca arreglo del atrio de San Juan**

# Hace Coyoacán bazar artesanal

► Planean autoridades que para junio próximo se habrá terminado plan de remodelación.

**Marchan por un año de obras**

Concepciones y acciones del campo de Coyoacán harán marchar el 24 de marzo para "desenterrar" un año de que fueron paralizados por los acorralados de los señores Hidalgo y Contreras de su Centro Histórico.

Los representantes de los sindicatos Blanca Guerrero y Esteban Teller realizaron que la administración se someta a la supervisión de Programas Delegacionales, ubicada en la estación del Metro San Antonio Abad, hacia el Centro Histórico.

Algunas obras deberán concluirse antes de que se inicie el año de obras de renovación de los edificios que se han iniciado en 2007 y en su momento se planea el primer bazar cultural de Coyoacán.

En el estacionamiento del Centro Histórico se han iniciado trabajos de renovación y con la nueva plaza la Delegación habrá ganado y con los resultados con otros 200 que antes vendían en los jardines.

Este bazar se caracterizó por ser ordenado y ser familiar, no solo por que quienes participan con sus mercancías que han generado problemas en los jardines, que no respetan horarios y los vecinos del barrio "aprovechan" para vender sus mercancías.

El bazar también está integrado por la Unión de Libreros, la Asociación de Bibliotecarios y la Unión Independiente de Artesanos.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia supervisa además con un equipo de arquitectos y profesores designados exclusivamente para la zona centro de Coyoacán.

**Por etapas**

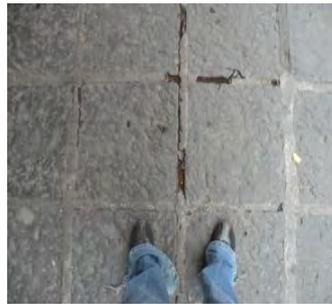
El rescate de Coyoacán comenzó en 2007.

- Septiembre 2007 a marzo 2008: Centro de talleres y remodelación de Madero, Cuauhtémoc, Xicoténcatl y Aguascalientes.
- Abil a agosto 2008: Centro de Madero y remodelación de los edificios Hidalgo y Contreras.
- Septiembre 2008: Centro de Madero, remodelación de los edificios Hidalgo, Calles Calles y Grupos.
- Noviembre 2008 a marzo de 2009: Centro de plan de los edificios Hidalgo y Contreras.

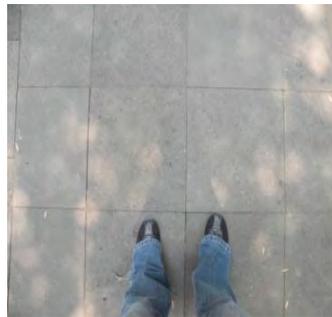
para este fin de semana no cuentan con lugar para trabajar, para no interrumpir a un acorralado de remodelación con las autoridades.

El bazar también está integrado por la Unión de Libreros, la Asociación de Bibliotecarios y la Unión Independiente de Artesanos.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia supervisa además con un equipo de arquitectos y profesores designados exclusivamente para la zona centro de Coyoacán.



**ACABADO ANTERIOR**



**ACABADO NUEVO**

Será difícil cambiar la imagen urbana mediante el cambio de los acabados mientras sigan existiendo los problemas de fondo.

Otro problema que considero fundamental en el Centro Histórico de Coyoacán es un **desequilibrio** entre su actividad y su espacio físico; tiene un **exceso de actividad** con respecto a una **insuficiencia de espacio físico**.

Estas acciones de "renovación" han favorecido a mantener el estado de desequilibrio en el tejido del Centro Histórico de Coyoacán, como veremos más adelante.

Las consecuencias que conlleva este estado de desequilibrio son conflictos viales, insuficiencia de estacionamiento, contaminación ambiental y visual, deterioro de la imagen urbana y la inhabilitación del espacio.

**PUNTOS PRINCIPALES:**

1. **DESEQUILIBRIO ENTRE LA ACTIVIDAD Y EL ESPACIO (DISFUNCIONALIDAD ESPACIAL)**
2. **DESCONFIGURACION DEL ESPACIO (SERIE DE VACIOS URBANOS)**
3. **IMAGEN URBANA POBRE.**

**C. OBJETIVO DE LA PROPUESTA**

Siendo el Centro Histórico de Coyoacán un lugar de gran importancia socio-cultural y espacial en la Ciudad de México decidí generar una propuesta arquitectónica integral que tome en cuenta toda la problemática en la cual la arquitectura pueda tener cierta injerencia; con la conciencia de que en muchos aspectos están determinados por otros factores ajenos a la arquitectura.

La manzana articuladora de ambas plazas juega un papel importante en la configuración espacial, por lo tanto, la propuesta tomará en cuenta esta manzana con la intención de unificarla.

Con el objetivo de suscitar una intervención que favorezca el equilibrio pero que a su vez active el potencial económico de la zona generando empleos fijos (directos e indirectos) a todos los niveles y que promueva el mantenimiento y la calidad de la imagen urbana mediante la generación de recursos propios.

**PUNTOS PRINCIPALES:**

1. **EQUILIBRAR EL ESPACIO**
2. **RECONFIGURAR.**
3. **ACTIVAR POTENCIAL ECONOMICO.**

INTRODUCCIÓN GENERAL

 **UBICACIÓN**

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

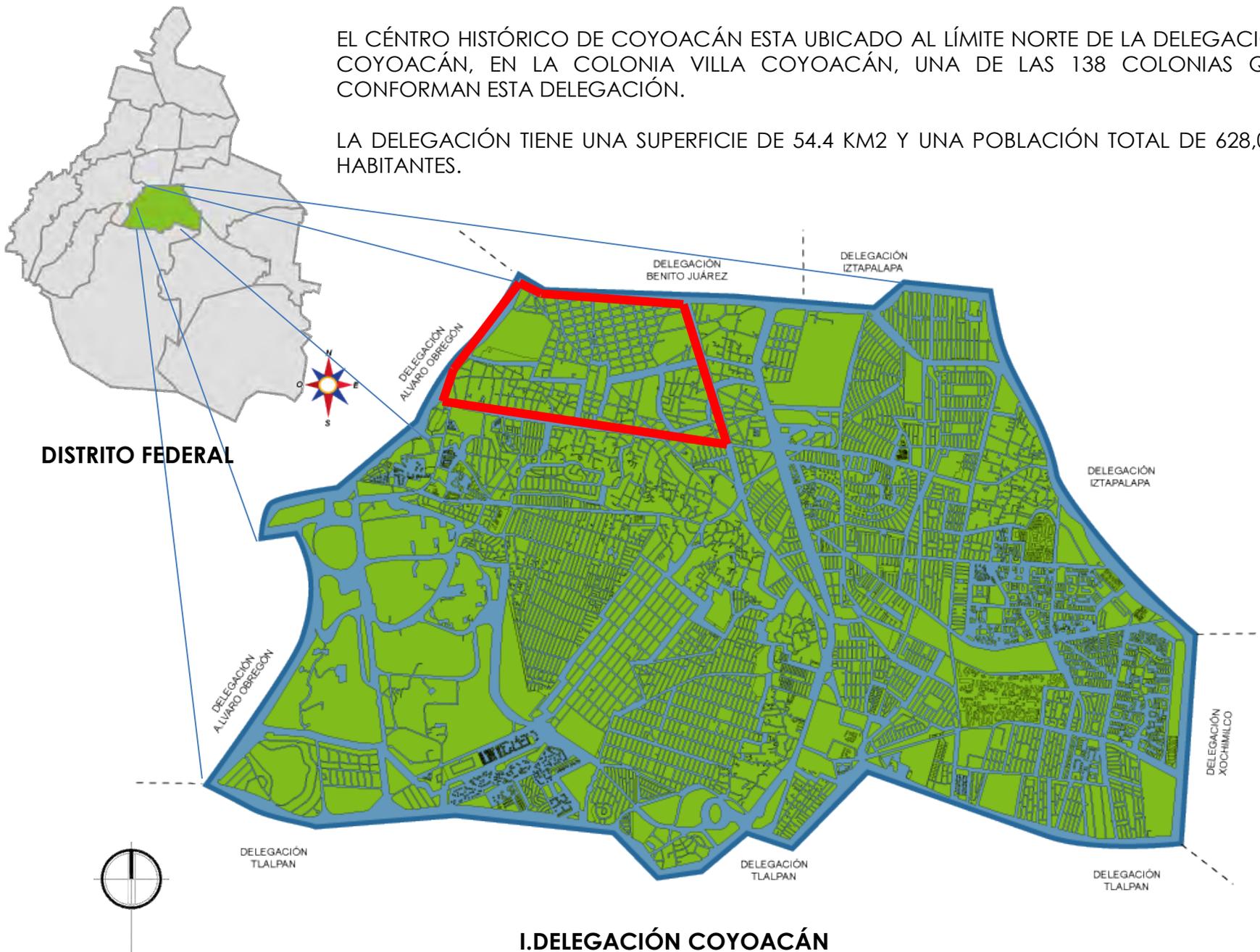
PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

EL CÉNTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN ESTA UBICADO AL LÍMITE NORTE DE LA DELEGACIÓN COYOACÁN, EN LA COLONIA VILLA COYOACÁN, UNA DE LAS 138 COLONIAS QUE CONFORMAN ESTA DELEGACIÓN.

LA DELEGACIÓN TIENE UNA SUPERFICIE DE 54.4 KM2 Y UNA POBLACIÓN TOTAL DE 628,000 HABITANTES.

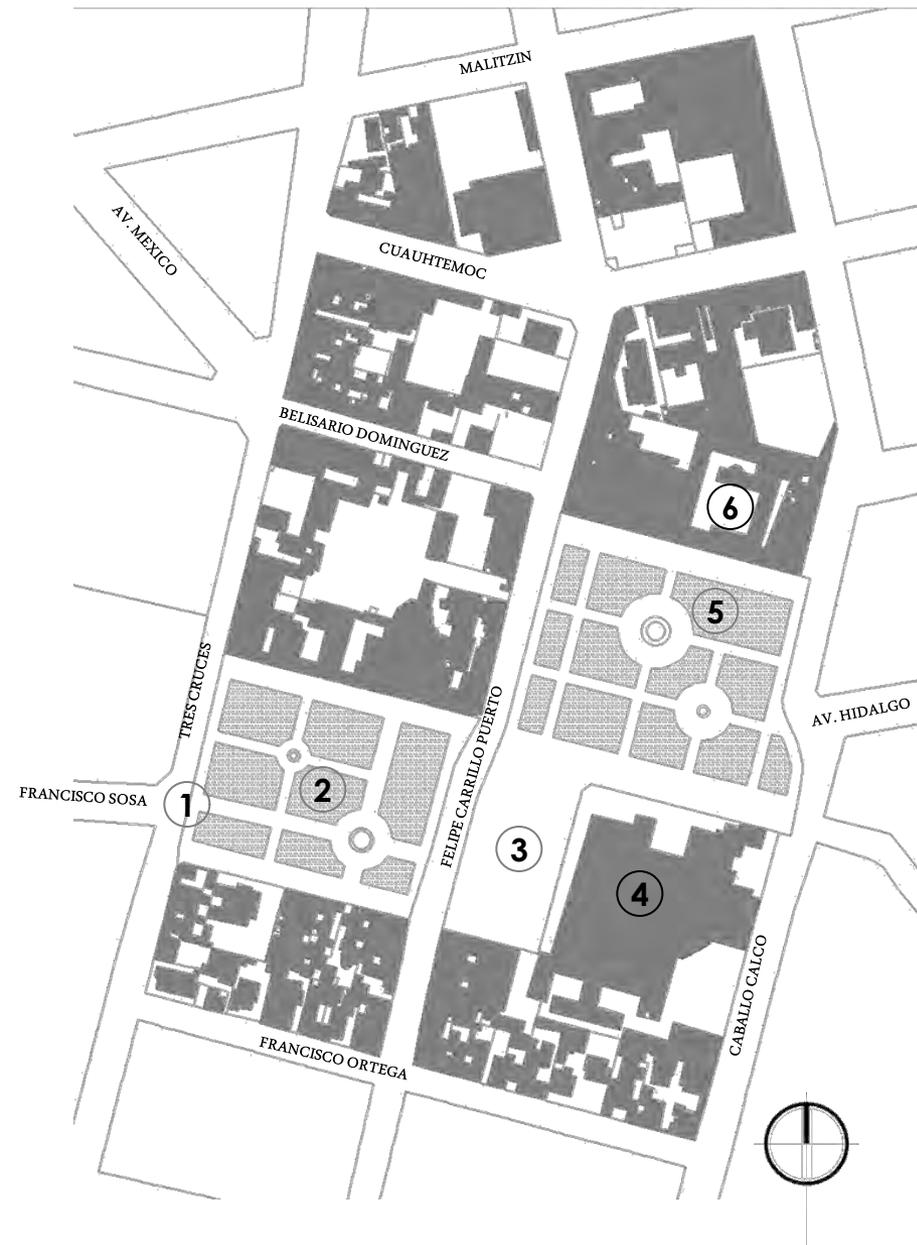


## I. DELEGACIÓN COYOACÁN



## II. AVENIDAS PRINCIPALES QUE CONECTAN AL CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN





**1.ARCOS**



**2.PLAZA CENTENARIO**



**3.ATRIO**



**4.IGLESIA SAN JUAN BAPTISTA**



**5.JARDÍN HIDALGO**



**6.PALACIO DE CORTES**

**III.CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN. ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS, UNESCO.1990**

INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

 **MÉTODO DE ANÁLISIS**

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

## A. METODO

### 1. IDENTIFICACIÓN DE CAPAS

La **ciudad** esta formada por una serie de capas, las cuales son manifestaciones de los aspectos intangibles ; la concepción del espacio de la ciudad es la suma de estas **capas percibidas simultáneamente**, no se pueden separar.

Para fines de clasificación y de organización de la información identifiqué una serie de capas, las cuales he dividido en cuatro grandes grupos divididos a su vez en subcapas: **tiempo y espacio, espacio físico, socio cultural y económica**. La anterior clasificación es con la conciencia de que la interrelación entre las capas es tan estrecha que, en algunos casos, será necesario la referencia de uno de los aspectos para poder comprender otro.

### 2. ANÁLISIS DE CAPAS

A pesar de la interrelación entre las capas, para efectos de análisis, considero necesario el estudio separado de cada una de las capas con la finalidad de identificar los factores de desequilibrio en cada una de ellas y las implicaciones arquitectónicas y, algunas capas, son complementarias y no factores de desequilibrio.

### 3. IDENTIFICAR IMPLICACIONES ARQUITECTÓNICAS

Al momento de hacer el análisis de cada uno de los aspectos se podrá identificar , dentro de la problemática, cuales son los aspectos que tienen una implicación arquitectónica y espacial y, de esta manera, hacer una propuesta de acuerdo a nuestro campo de conocimiento.

## B. HERRAMIENTAS

### 1. OBSERVACIÓN

A partir de un proceso profundo de observación se obtiene la **INFORMACIÓN DEL LUGAR**; la manera en que se llevó a cabo esta tesis me permitió observar el sitio durante diferentes horas del día y en todas las épocas del año.

### 2. DATOS

La obtención de **DATOS OBJETIVOS DESDE OTRAS FUENTES** permitió complementar la información obtenida mediante el proceso de observación.

### 3. DIBUJO

Debido a la importancia arquitectónica del sitio se utilice el dibujo como herramienta de **CONOCIMIENTO** profundo del contexto físico.

### 4. MAPAS

La realización de mapas para vaciar gráficamente la información obtenida es una **SÍNTESIS** con la finalidad de tener mayor entendimiento de la problemática .

### 5. REFLEXIÓN

El proceso de reflexión constante a partir de la obtención de datos, llevó a la **CONSTRUCCIÓN DE LA REALIDAD** , a partir de la cual se realizará la propuesta.

## C. ESTRUCTURA



## D. INTRODUCCIÓN

### TIEMPO Y ESPACIO.

Se refiere a las transformaciones que invariablemente sufre el espacio con la acción del tiempo. Estas transformaciones se analizarán de dos maneras:

1. **Tiempo histórico.** Cambios que ha sufrido el espacio a través de su historia debido a fenómenos políticos, sociales y económicos; así como urbano-arquitectónicos.
2. **Tiempo presente.** Las actividades contemporáneas que alberga el espacio se realizan a horas y días de la semana específicos que de cierta manera determinan un cambio en los requerimientos espaciales.

### ESPACIO FÍSICO.

Analiza los aspectos tangibles del lugar desde un enfoque que nos proporcione herramientas para la intervención.

### SOCIO-CULTURAL.

Debido a que es la capa más compleja la he dividido en cuatro aspectos para facilitar su comprensión:

1. **Memoria Colectiva.** A partir de la trascendencia de los **hechos históricos** que ocurren en un lugar se va construyendo la memoria colectiva, la cual va dotando de **significados sociales** a un lugar; debido a que su materia prima son los hechos históricos va estrechamente ligada a la capa de tiempo histórico.
2. **Patrimonio social.** Los grupos sociales que habitan un espacio determinan en gran medida la imagen y funcionalidad espacial.
3. **Imaginario Urbano Colectivo.** Las leyendas, tradiciones y elementos efímeros que forman parte del espacio adquieren un lugar en la imaginación de la colectividad e influyen en la percepción espacial de un lugar determinado.
4. **Fenómeno del ambulante.** En esta capa se analizará el fenómeno del comercio ambulante desde la perspectiva de la ocupación del espacio; sin embargo, no se pueden dejar de lado los aspectos sociales, políticos y económicos

### ECONÓMICA.

El análisis y la comprensión de los aspectos económicos, como el valor del suelo y las actividades económicas determinan la factibilidad de un proyecto.



INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

 **ANÁLISIS**

**TIEMPO Y ESPACIO**

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

## TIEMPO HISTÓRICO.FACTORES SOCIO-POLÍTICOS

**ÉPOCA PREHISPÁNICA.** La erupción del volcán Xitle en el año 76 d.c. destruye la civilización existente en Coyoacán y pocos son los vestigios que quedaron. Por lo tanto, para los fines que nos interesan, tomaremos como punto de partida el año 1410.

A pesar de que la civilización en coyohuacan se formó anterior a 1410, fue en este año cuando Tezozomoc, señor de Azcapotzalco, otorga el rango de señorío a Coyohuacan, instalando a su hijo Maxtla como señor.

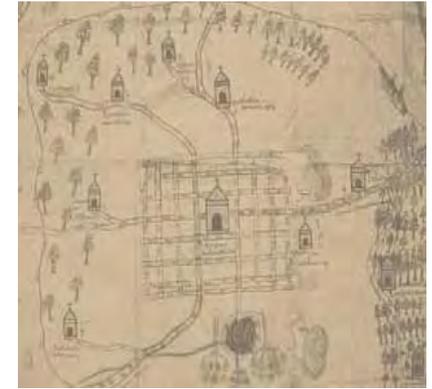
Maxtla mantuvo constante confrontación con el pueblo mexica hasta que en 1428 fueron vencidos por la Triple Alianza (Texcoco, Tlacopan y Tenochtitlán). Al ser derrotado el reino de Azcapotzalco, los tepanecas (incluidos coyohuacas) quedaron sometidos al dominio mexica y obligados al pago de tributos hasta la llegada de los españoles en 1521. Los coyohuacas tenían especial habilidad para el trabajo en piedra (fama que trascendió hasta la época colonial) y, por lo tanto, fueron albañiles y artesanos de muchos de los palacios, templos y calzadas construidas durante este periodo en Tenochtitlán.

**ÉPOCA COLONIAL.** Tras la caída de Tenochtitlán el 13 de agosto de 1521, Hernán Cortés llegó a Coyoacán y, al encontrarlo abandonado, destruyó los restos de la ciudad prehispánica para iniciar la construcción de la nueva ciudad colonial.

Después de la Conquista, Tenochtitlán queda destruida, por lo tanto, Cortés decide establecer un gobierno provisional en Coyoacán, mientras se reconstruía la nueva Ciudad de México. De esta manera, se instituye el primer ayuntamiento de la Nueva España (en el mismo lugar donde hoy se encuentra la Delegación Coyoacán) y su importancia radica en ser el primer gobierno en América con criterio occidental.

Debido a su abundancia de agua, clima benévolo y cercanía con la Ciudad de México, Cortes reparte las tierras de Coyoacán entre sus subalternos como botín de la Conquista y dona los terrenos de la Iglesia de San Juan Bautista para promover la evangelización. Es por ello que en Coyoacán se encuentran las primeras construcciones coloniales.

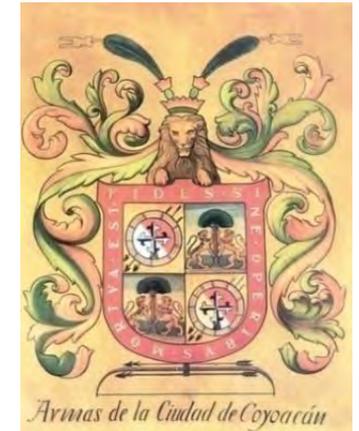
A partir de julio de 1529 Coyoacán forma parte del Marquesado del Valle de Oaxaca, teniendo como marqués a Cortés y el 24 de julio de 1561 Coyoacán recibe su escudo de armas por parte de Felipe II.



**CROQUIS DEL SEÑORIO DE COYOHUACAN**



**DIBUJO DE HERNAN CORTES**



**ESCUDO DE ARMAS DE COYOACÁN**



## MÉXICO INDEPENDIENTE.

Tras la independencia de México, el periodo donde Coyoacán tuvo mayor desarrollo fue durante el Porfiriato (1876-1911). En 1890 Porfirio Díaz inaugura la Colonia Del Carmen, en honor a su esposa en los terrenos que formaban parte de la Hacienda de San Pedro; en ese mismo año, con el fin de impulsar la economía del país a través de las vías de comunicación, se concluye el Ferrocarril del Valle a cargo del Ing. Miguel Ángel de Quevedo, que unía la Ciudad de México con Tlalpan pasando por Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, Coyoacán y San Antonio Coapa.

Al fundarse la Colonia Del Valle en 1908 en los terrenos de los antiguos ranchos, se inaugura en 1926 la Calzada México-Coyoacán, que atraviesa la Colonia del Valle, con la finalidad de conectar a Coyoacán con el centro de la ciudad.

La urbanización y conexión de Coyoacán con el resto de la ciudad trajo como consecuencia el cambio de la actividad productiva agrícola a la actividad fabril y obrera.

En 1899 Coyoacán era una villa municipal, al disolverse los municipios en el Distrito Federal en 1929, se vuelve una de las 16 Delegaciones.



**TRANVIA DE COYOACÁN**

## MÉXICO ACTUAL.

La expansión de la Ciudad de México trajo como consecuencia la incorporación de Coyoacán a la mancha urbana.

En 1934 se decreta el área del Centro de Coyoacán como Zona Típica y Tradicional, reforzándose en 1990 cuando la UNESCO declara el Centro Histórico de Coyoacán como Zona de Monumentos Históricos; por lo tanto, cualquier actividad fabril o industrial se vuelve obsoleta dando paso a la explotación del potencial comercial, turístico y cultural de Coyoacán.

Actualmente, la zona circundante al Centro Histórico de Coyoacán alberga gran número de teatros, museos, escuelas de arte, tiendas de artesanías, librerías, restaurantes y cafés; además de aprovechar el espacio público abierto para eventos culturales.



**IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA**

PLANO PARCIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO QUE MUESTRA  
LAS RUTAS DE TRANVIAS Y LAS ESTACIONES Y VIAS DE  
FERROCARRIL QUE EXISTIAN ENTRE LOS AÑOS 1930 Y 1950



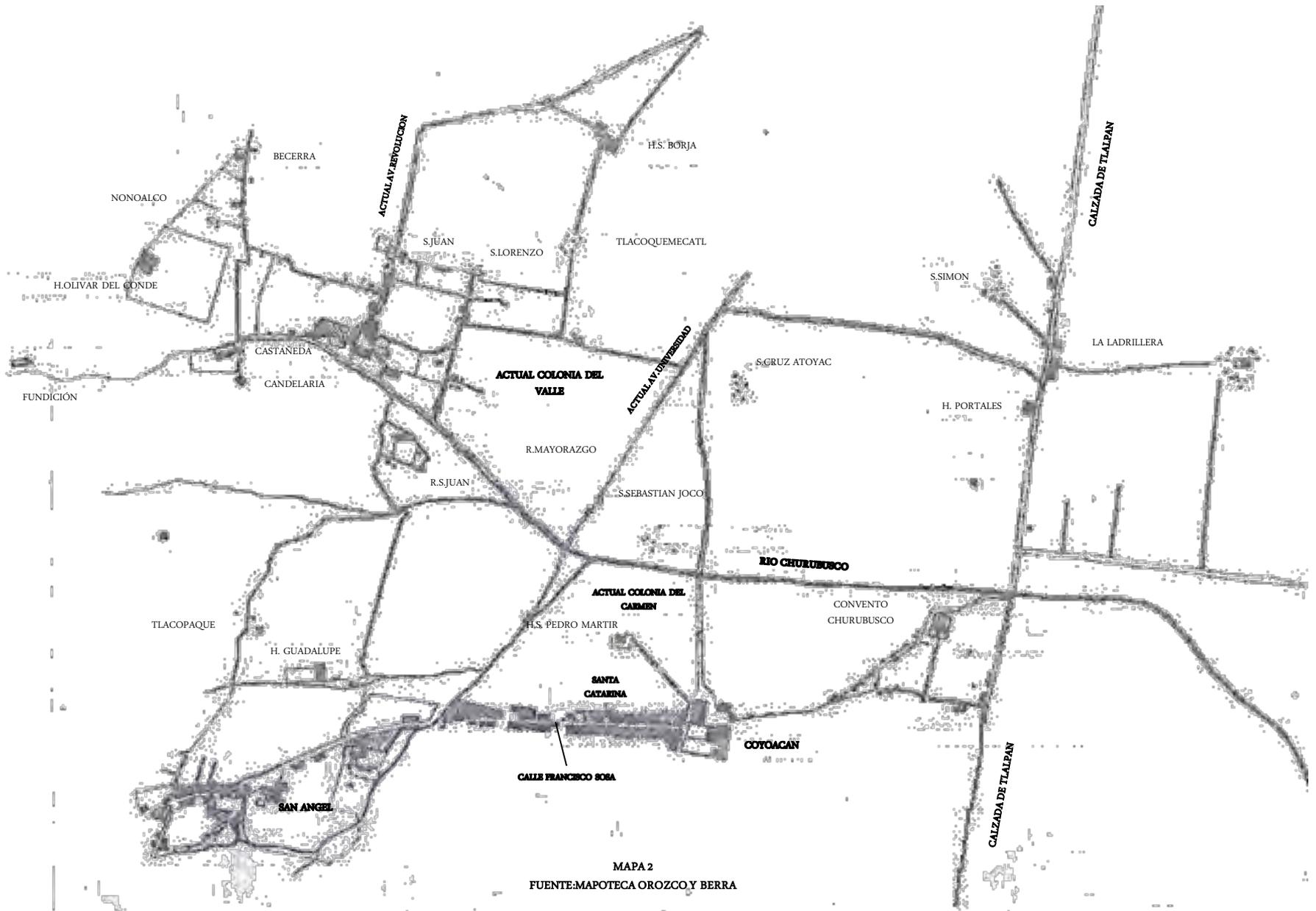
## TIEMPO HISTÓRICO. FACTORES URBANOS

Durante la época colonial Coyoacán permanece como lugar de descanso fuera de la Ciudad de México y su **conexión principal** era con el pueblo de San Ángel a través de la **Calle Real** (Hoy Francisco Sosa). En esta época no existe un desarrollo urbano significativo.

Durante el Porfiriato la Ciudad de México tiene un desarrollo urbano de grandes dimensiones a través del **trazo de grandes avenidas y la incorporación de la red de tranvías**. (Ver mapa 1).

Como consecuencia de este desarrollo, en las haciendas, poblados y rancherías que se encontraban entre el centro de la Ciudad de México y los pueblos de San Ángel, Coyoacán y Tlalpan (entre otros) se fundaron colonias como la Del Valle y Del Carmen. (Ver mapa 2)

Este crecimiento de la mancha urbana provocó la **incorporación de Coyoacán a la ciudad** y, por lo tanto, un cambio en su relación con la misma.

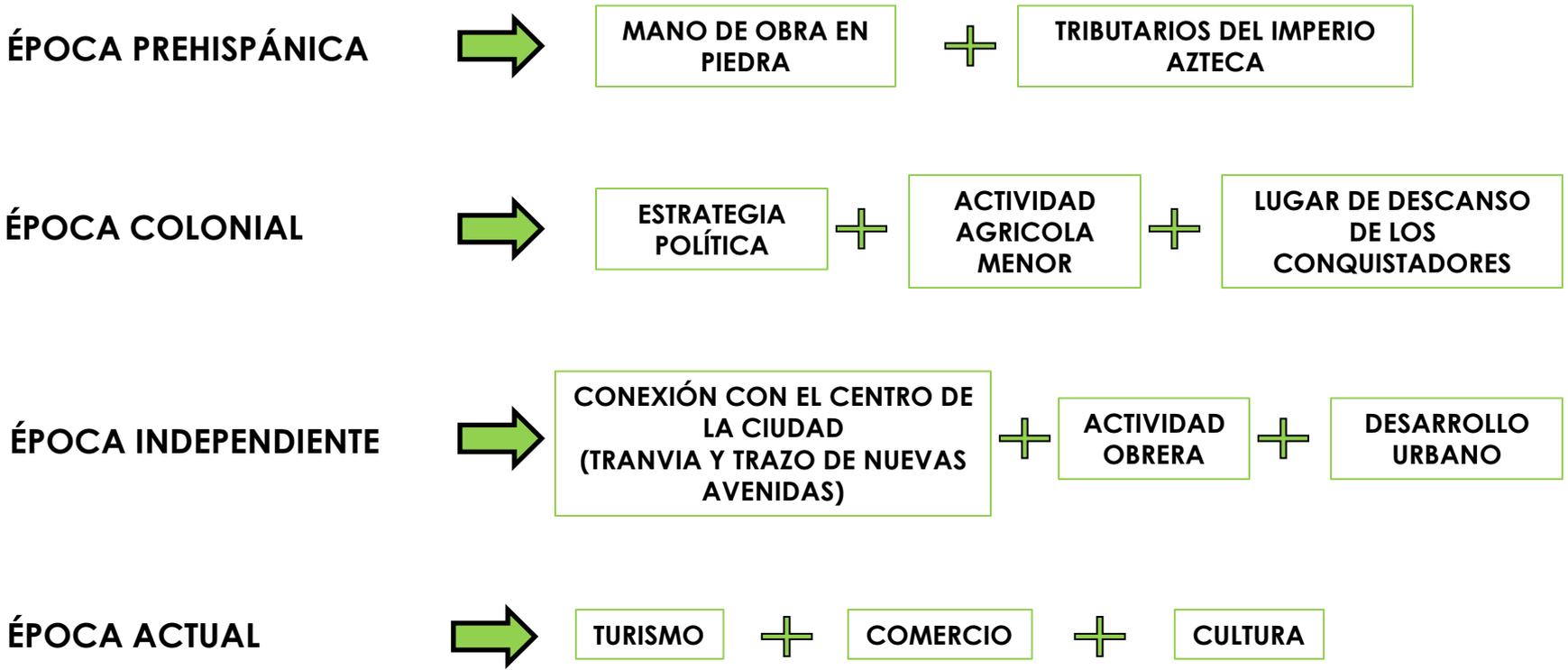


MAPA 2  
FUENTE: MAPOTECA OROZCO Y BERRA

# IMPLICACIONES ARQUITECTÓNICAS DE LOS FACTORES SOCIO-POLÍTICOS Y URBANOS.

Los factores socio-políticos y urbanos que han ejercido influencia a lo largo de la historia de Coyoacán, nos proporcionan la información de su RELACIÓN CON LA CIUDAD.; es decir, el papel que juega dentro de la complicada red de la ciudad. Parte de la supervivencia de un lugar esta determinada por los factores socio-políticos y económicos.

Esta relación con la ciudad se transforma de acuerdo al tiempo histórico que transcurre y a los factores que lo envuelven; por lo tanto, para poder generar una propuesta arquitectónica coherente con el sitio es necesaria la identificación del papel que ha jugado a lo largo de la historia y el papel que juega actualmente. La importancia de la coherencia dentro de la propuesta radica en que la coherencia determina la propia factibilidad y sostenibilidad del proyecto.



## ENTRE SEMANA



## FIN DE SEMANA



ARCOS DE ENTRADA A PLAZA CENTENARIO



CALLE FELIPE CARRILLO PUERTO



IGLESIA SAN JUAN BAUTISTA

## TIEMPO PRESENTE

### PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

El espacio es transformado por las actividades que en él ocurren. En este caso podemos identificar un **desequilibrio en las actividades** provocado por la intensa actividad el fin de semana contrastada con la poca actividad entre semana.

En su mayoría los usos son comercios fijos que **atraen una importante cantidad de personas** al sitio los fines de semana sumándose los 500 comerciantes ambulantes que venden productos artesanales, los músicos que tocan en las plazas, las misas sábados y domingos.

### CONSECUENCIAS

Estos desequilibrios tienen una consecuencia en el espacio físico haciéndolo disfuncional: de lunes a jueves es un espacio sobrado y el fin de semana es un espacio insuficiente.

### INTENCIONES

Precisamente esta atracción de personas al lugar es la virtud más característica del Centro Histórico de Coyoacán y le da su razón de ser; por lo tanto, para poder establecer un equilibrio se deben incluir usos que se sumen a los ya existentes con la finalidad de llevar mayor actividad entre semana y proyectar servicios que abastezcan a todos los usos durante toda la semana para evitar su subutilización.

## IDENTIFICACIÓN DE FACTORES

Para poder generar una propuesta coherente con las intenciones identifiqué tres factores que determinan la funcionalidad de un lugar:

**1. ATRACTORES:** Usos que generan de manera **temporal** una **atracción de flujos** de personas al lugar.

- Cultura
- Educación
- Comercio de Ocio

**2. CONSERVADORES:** Usos que **distribuyen** a los flujos de personas y los **conservan** en el lugar de manera **fija**.

- Vivienda
- Oficinas
- Alojamientos temporales
- Comercio

**3. SERVICIOS:** Usos que dan servicio tanto a los flujos de personas temporales como los fijos:

- Estacionamientos.
- Comercio de servicios (bancos, farmacias, abarrotes, papelerías)

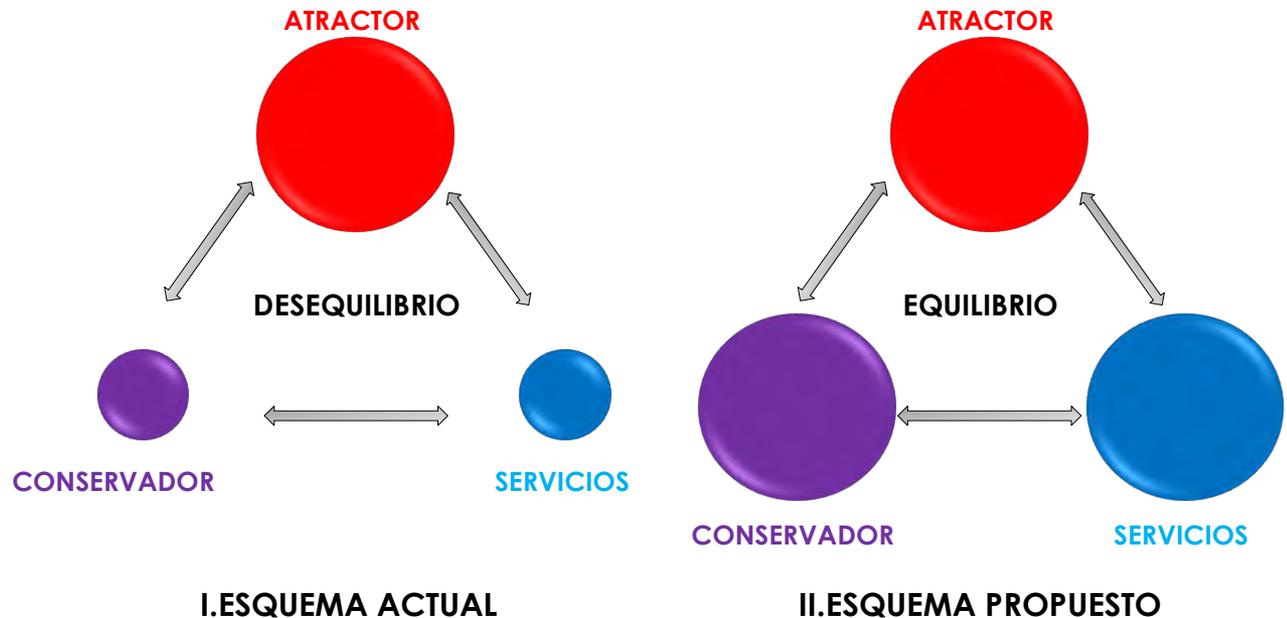
## PROPUESTA

La disfuncionalidad espacial esta dada por el desequilibrio entre los factores ya identificados. Este desequilibrio es por la insuficiencia de servicios y usos conservadores con respecto a los atractores.

Por lo tanto, para poder equilibrar el espacio tenemos que generar servicios y usos conservadores; los cuales pueden ser los siguientes:

1. **Vivienda**
2. **Oficinas**
3. **Alojamientos temporales**
4. **Estacionamientos**
5. **Comercio**

USOS POSIBLES PARA EQUILIBRAR EL ESPACIO



INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

 **ANÁLISIS**

TIEMPO Y ESPACIO

**ESPACIO FÍSICO**

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

# TRAZA URBANA



TRAZA URBANA CONCÉNTRICA ORGANIZADA A PARTIR DE UN SISTEMA DE PLAZAS



1. PLAZA SANTA CATARINA



2. JARDÍN CENTENARIO



3. ATRIO



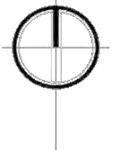
4. JARDÍN HIDALGO



5. PLAZA LA CONCHITA



# LLENOS Y VACIOS



A partir de la observación del espacio construido con respecto al espacio no construido se puede identificar a las plazas del centro como el vacío a partir del cual se organiza el espacio construido.

# EQUIPAMIENTO.TRANSPORTE PÚBLICO

-  DESDE AV. MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO  
HACIA METRO GENERAL ANAYA Y AV. RÍO CHURUBUSCO
-  DESDE AV. CUAUHTEMOC  
HACIA METRO COPILCO Y CALZADA DE TLALPAN
-  DESDE METRO VIVEROS  
HACIA METRO COPILCO Y CALZADA DE TLALPAN
-  HACIA METRO COPILCO Y CALZADA DE TLALPAN
-  DESDE AV. CUAUHTEMOC  
HACIA METRO VIVEROS



PARADERO MICROBUS



PARADERO MICROBUS



PARADERO TURIBUS Y TRANVIA TURÍSTICO



# EQUIPAMIENTO. ESTACIONAMIENTOS

## PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

### I. UTILIZACIÓN DE PREDIOS DE GRAN PLUSVALÍA AL SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

La gran demanda de estacionamientos promueve la utilización de predios baldíos de gran plusvalía al servicio del automóvil. Ya que este giro no representan ningún gasto y sí una gran fuente de ingreso se permite la utilización de varios predios del centro para este fin provocando la subutilización del espacio, una imagen urbana pobre, disfuncionalidad espacial y grandes conflictos viales al interceptarse los grandes flujos peatonales con los flujos vehiculares que generan los estacionamientos.

### II. DOBLE FILA

La insuficiencia de espacios de estacionamiento y la falta de educación cívica ocasiona que los autos se estacionen en doble fila, disminuyendo la capacidad de circulación de la calle y provocando conflictos viales.

### III. OBSTRUCCIÓN DE BANQUETAS

La obstrucción de banquetas por parte de los motociclistas impiden el libre cruce de peatones de una calle a otra; no existe ningún área destinada al estacionamiento de motocicletas.

### IV. FRANELEROS

En los días de mayor saturación vehicular los franeleros se apropian de las calles y cobran una cuota fija como derecho de estacionarse en la calle. Las mafias de franeleros lucran con el espacio público y ninguno de esos recursos generados se destina a la mantención del propio espacio con el que lucran.

### V. UTILIZACIÓN DE SEÑALAMIENTOS

Al no existir un área destinada al estacionamiento de bicicletas, los usuarios "improvisan" en los postes de señalamiento. Siendo la bicicleta un medio de transporte que puede reducir la saturación vehicular y el impacto ambiental considero importante la promoción de este medio de transporte.

### VI. OBSTRUCCIÓN DE RAMPAS

La mayoría de las rampas para minusválidos que se encuentran en las esquinas se encuentran obstruidas por vehículos en las horas de mayor saturación.



## CALCULO DE LA DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS A PARTIR DE LA UTILIZACIÓN DEL ESPACIO

El método que utilicé para el cálculo de la demanda de estacionamientos fue a partir de la ocupación del espacio actual destinado a estacionamientos, dividido de la siguiente manera:

### •ESTACIONAMIENTO EN LA CALLE (TABLA 2)

La longitud útil de la calle esta calculada con la longitud total menos la longitud utilizada para accesos vehiculares. Cada cajón ocupa 5.5 metros lineales.

### •ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS NO SATURADOS (TABLA 1)

Estos estacionamientos son de autoservicio y, por lo tanto, cada cajón ocupa una superficie aproximada de 25 m<sup>2</sup> (incluida la superficie del cajón + circulación). No provoca conflictos viales.

### •ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS SATURADOS (TABLA 1)

Estos estacionamientos funcionan con sistema de "valet parking" y/o elevadores para automóviles que duplican su capacidad en la misma superficie. Por lo tanto, se tomó en cuenta para el calculo una superficie de 12 m<sup>2</sup> por cajón.

Estos estacionamientos ocupan los predios de mayor plusvalía (los más cercanos al centro) y ocasionan grandes conflictos viales por las siguientes razones:

1. El sistema de valet parking provoca que, en algunos casos, se tengan que mover cinco o seis vehículos para poder sacar el requerido; de manera que produce dos efectos negativos:
  - Los vehículos que se mueven estorban de manera importante la movilidad requerida para el eficiente funcionamiento de los estacionamientos.
  - El tiempo requerido para realizar dicha maniobra entorpece la entrada y salida de vehículos.
2. Al ubicarse en los predios tan cercanos al centro, que es donde existe la mayor concentración de flujos tanto vehiculares como peatonales, promueven nodos que interrumpen los flujos y provocan la inhabilitabilidad del espacio.

**TABLA 1. ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

NUM	CARACTERISTICA	CAPACIDAD
1	SATURADO	67
2	SATURADO	70
3	SATURADO	42
4	SATURADO	53
5	NO SATURADO	90
6	NO SATURADO	52
7	NO SATURADO	44
8	SATURADO	78
9	NO SATURADO	43

**539**

**TABLA 2. CALLES**

CALLE	CAPACIDAD
A FRANCISCO SOSA	79
B FRANCISCO ORTEGA	48
C CABALLO CALCO/ALLENDE	102
D HIGUERA	34
E HIDALGO	46
F MOCTEZUMA	29
G BELISARIO DOMINGUEZ	107
H CUAUHEMOC	67
I AVENIDA MEXICO	64
J MALITZIN	109
K XICOTENCATL	93
L ALDAMA	17
M ABASOLO	57
N 2DA. CDA BELISARIO DOMINGUEZ	34
O 1RA. CDA BELISARIO DOMINGUEZ	23
P GUERRERO	17

**926**





# EQUIPAMIENTO.BASURA

## PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA



### I.UTILIZACIÓN DE MACETAS

Las macetas y plantas colocadas en las calles son utilizadas de basureros, letrinas y ceniceros por los peatones que pasan.



### IV.DESECHOS EN LA VÍA PÚBLICA

La basura generada por los comercios de alimentos para llevar normalmente es abandonada en la vía pública por parte de los consumidores.



### II.UTILIZACIÓN DE ARBOLES

Los arboles que se encuentran en las banquetas son comúnmente usados por los peatones , automovilistas y franeleros para dejar su basura.



### V.UTILIZACIÓN DE MEDIDORES DE LUZ

Las estructuras que protegen los medidores de luz de los edificios son utilizadas como contenedores de basura.



### III.UTILIZACIÓN DE POSTES DE LUZ

Los postes de luz que se encuentran en las zonas controladas por los franeleros son utilizados por ellos mismos como contenedores de basura tanto de sus propios desperdicios como de los dueños de los vehículos que "cuidan".



### VI."ARTE URBANO" EN LOS ARBOLES

Son muy conocidos por la cultura popular los arboles de la calle cuyo tronco ha sido forrado de goma de mascar de miles de personas. En algún momento fueron limpiados pero tomo menos de un mes que se volvieron a llenar.



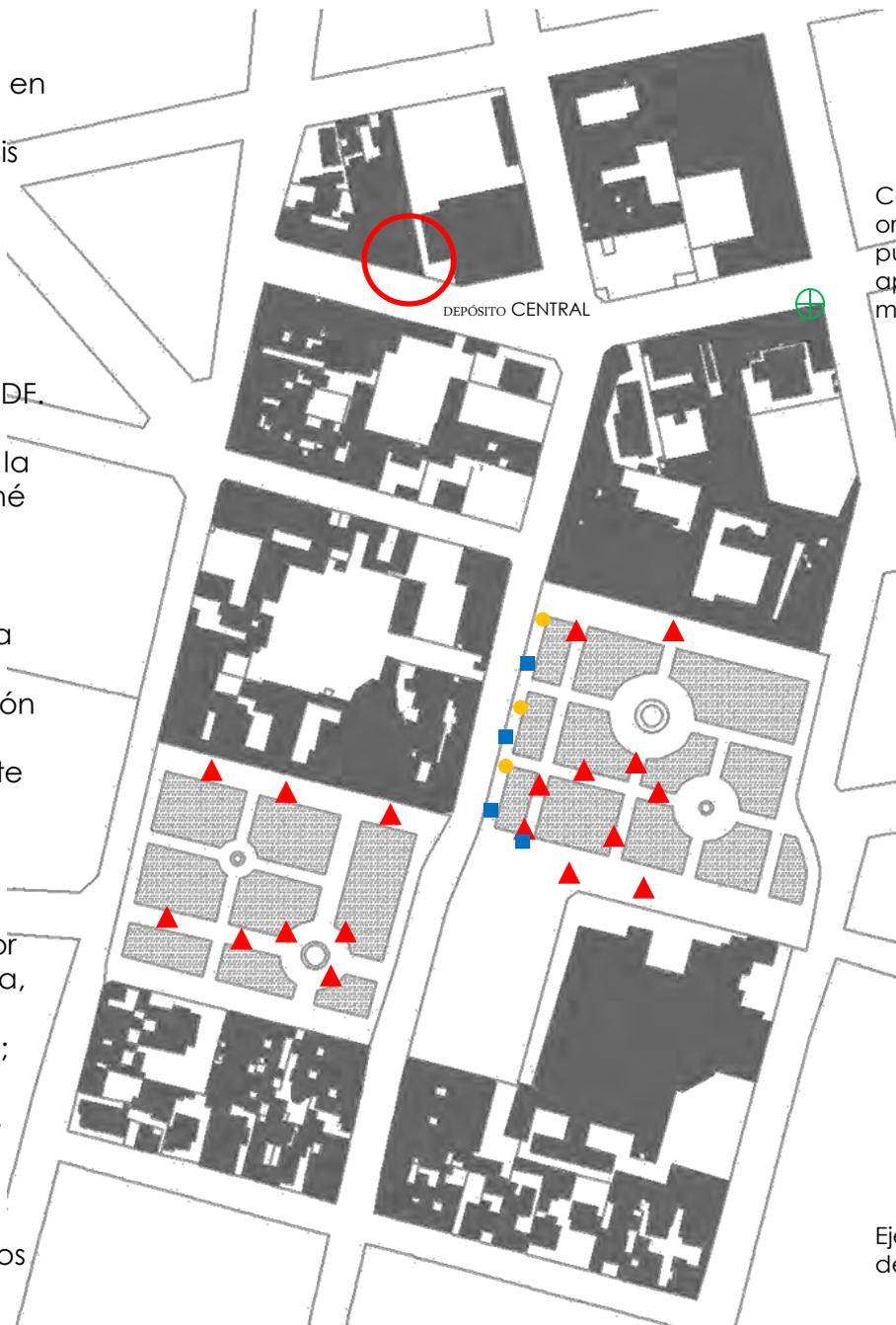
**SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURA**

Al iniciar la parte del análisis que corresponde al tema de la basura y, percatándome de la gravedad del mismo en la zona por su impacto en la higiene y la imagen urbana, se plantearon dos hipótesis que, combinadas, podrían resultar como posibles causas:

1. Falta de cultura cívica por parte de los visitantes y, en algunos casos, de los mismos residentes.
2. Falta de infraestructura por parte del GDF.

Como buena ciudadana de la Ciudad de México, de inmediato me incliné por la segunda, por la costumbre que tenemos de culpar al Gobierno de absolutamente todos los problemas y no admitir ninguna responsabilidad de nuestra parte. Por lo tanto, me di a la tarea de realizar un mapa con la cantidad, ubicación y características de los contenedores de basura para comprender las causas de este deterioro ambiental.

Debido a la gran actividad pública que existe en ambas plazas, estas son las mayores generadoras de basura y, precisamente, es ahí donde existe la mayor concentración de contenedores de basura, los cuales tienen la capacidad suficiente para recibir todos los desechos generados; estos desechos son recolectados por los barrenderos y llevados al depósito central. Asimismo, todos los locales que venden comida para llevar poseen dentro de su local sus propios contenedores con la capacidad de recibir los desechos que ellos mismos producen.



Contenedores divididos en orgánica/inorgánica. Su ubicación puede variar. Capacidad aproximada por contenedor: 0.3 m3



Contenedores dobles fijos. Capacidad aproximada por contenedor: 0.1 m3



Contenedor fijo. Capacidad aproximada: 0.1 m3



Ejemplo de contenedor de local de comida para llevar.



## IMPLICACIONES ARQUITECTÓNICAS IDENTIFICADAS

El hecho de que los contenedores sean suficientes no implica de ninguna manera que la infraestructura para el manejo de los desechos que se producen en nuestra ciudad sea adecuado; sin embargo, ese es un tema multidisciplinario, complejo y a gran escala que escapa a los alcances de esta tesis. No obstante, la problemática identificada en la zona de estudio nos da indicios de una falta de cultura cívica, y ante un problema cultural de tales dimensiones no existe infraestructura que se sostenga; de tal manera que se identificarán las implicaciones arquitectónicas dentro de la problemática social para poder generar **una propuesta que promueva una cultura cívica más adecuada.**

Implicaciones arquitectónicas identificadas dentro de la problemática social con respecto al tema de la basura.

Con respecto a este tema genere dos hipótesis personales basadas en la observación:

1. La mayor parte de las personas que llegan al centro de Coyoacán **son visitantes**; ya que, como podemos ver en los mapas de usos de suelo, la mayor parte de la superficie esta destinada al uso comercial, estacionamientos y plazas públicas. Este fenómeno produce dos efectos negativos en la zona: la **no-pertenencia del lugar y la falta de actividad constante.**
2. Mientras **más deteriorado esté un lugar menos cuidado se tendrá en su conservación**, en cambio, si un espacio esta en buen estado se promueve en los usuarios un sentido de cuidado del mismo.



## PROPUESTA

Tomando en cuenta estos dos factores y la influencia que puede tener la arquitectura dentro de un problema cultural, nos acercamos a la posibilidad de proponer un proyecto que genere **residentes** que se preocupen por la conservación del lugar y generen actividad constante, de un **nivel socio-cultural que permita la inclusión de una cultura cívica adecuada.**



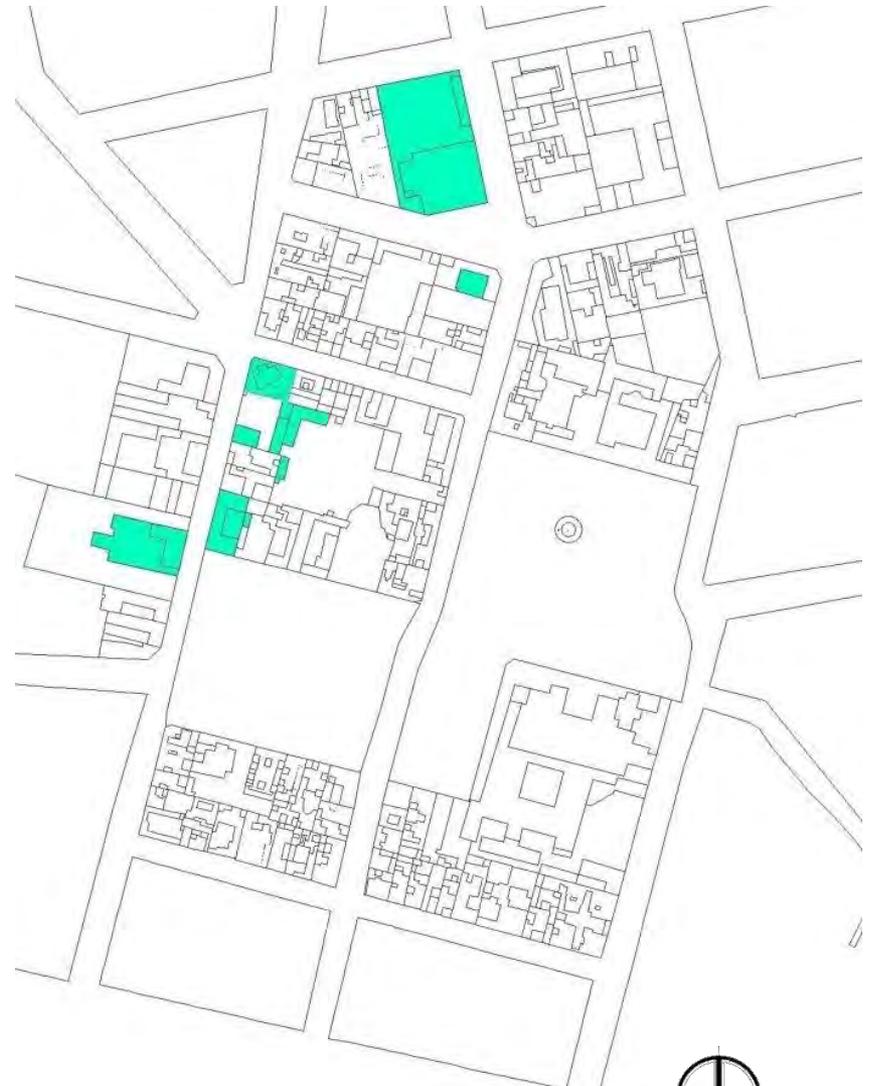
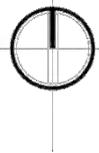
# USOS DE SUELO

NOTA: A partir de este punto se hace un cambio de escala en los mapas para un análisis más particular con respecto a los puntos anteriores.





**COMERCIO**



**SERVICIOS**

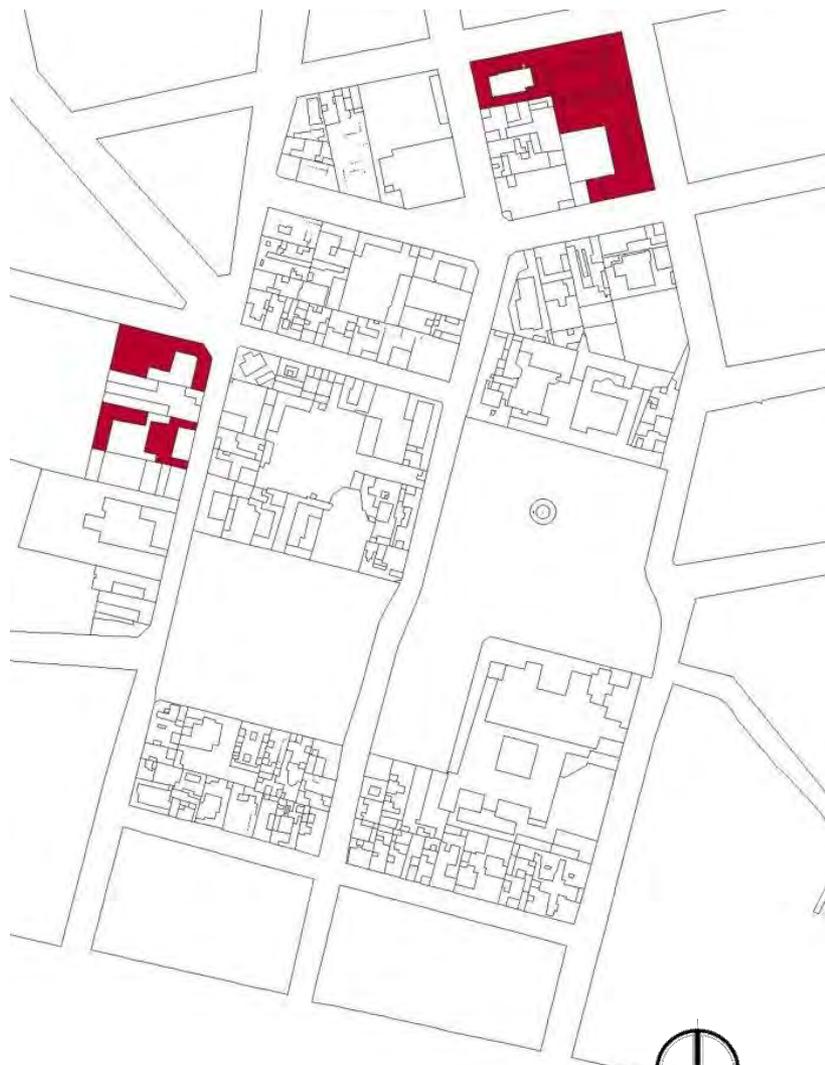




**ESPACIO PÚBLICO ABIERTO**



**FUNCIÓN PÚBLICA**



**EDUCACIÓN**



**CULTURA**



# ANÁLISIS DE MANZANA

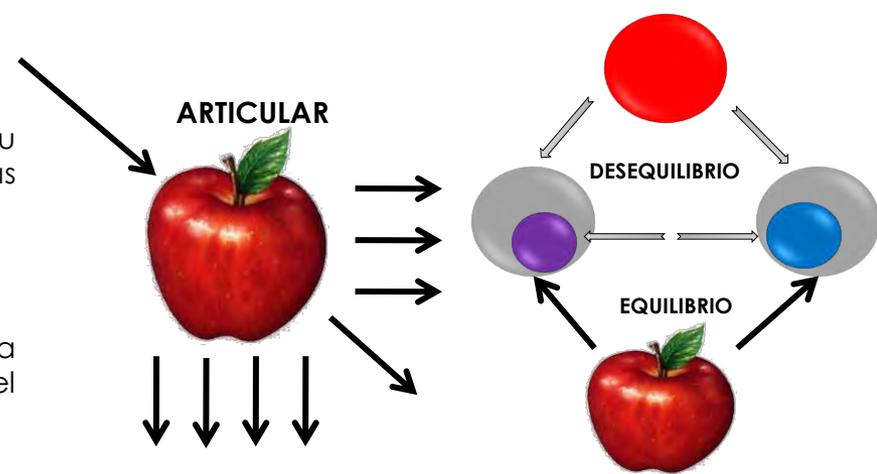
## I. INTRODUCCIÓN

La elección de esta manzana como sitio de intervención es por su evidente **SUBUTILIZACIÓN** en una de las ubicaciones más privilegiadas.

Su potencial está dado principalmente por dos factores:

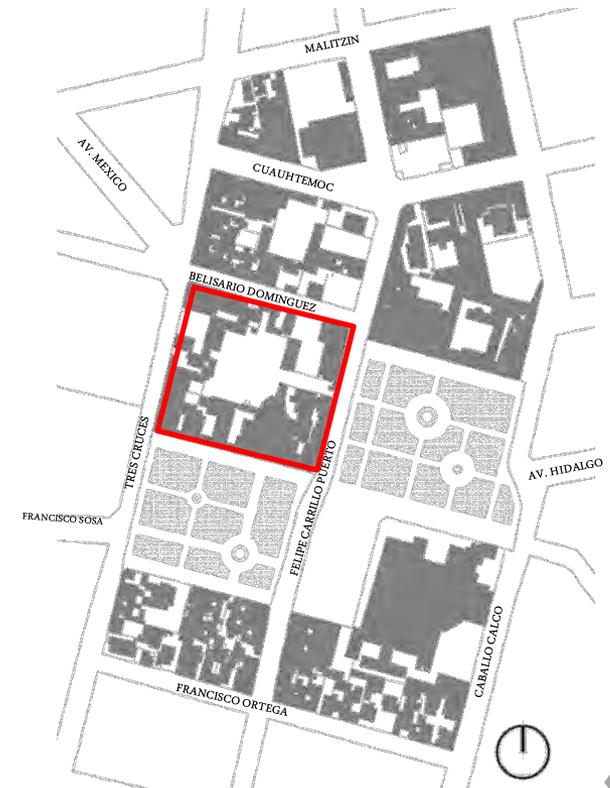
1. Es el remate de una de las avenidas que conectan a Coyoacán con la Ciudad y por lo tanto, es un **ARTICULADOR** del Centro Histórico de Coyoacán con el resto de la Ciudad.
2. Tiene contacto directo con Jardín Hidalgo, Plaza Centenario y el Atrio de la Iglesia de San Juan Bautista. Esta relación que tiene con los espacios públicos que le dan sentido al Centro Histórico de Coyoacán (como vemos en la traza urbana) la convierte automáticamente en un espacio secundario, una **MANZANA SERVIDORA**, cuya función será la de equilibrar el espacio físico existente.

## II. UBICACIÓN



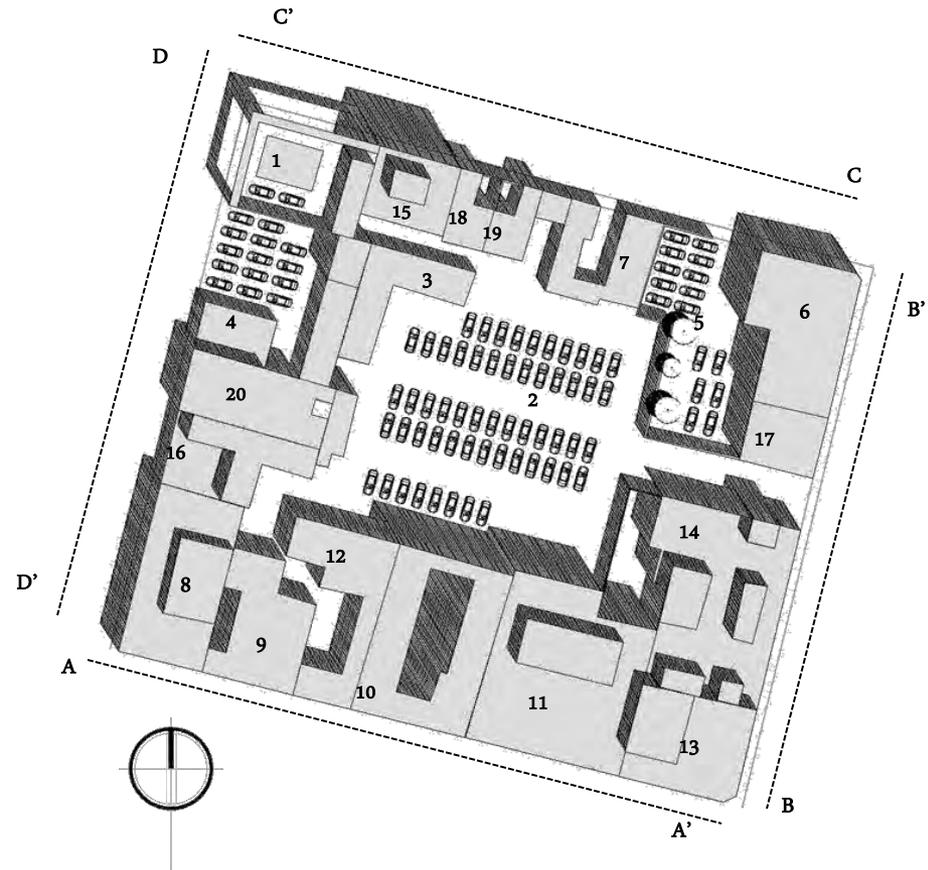
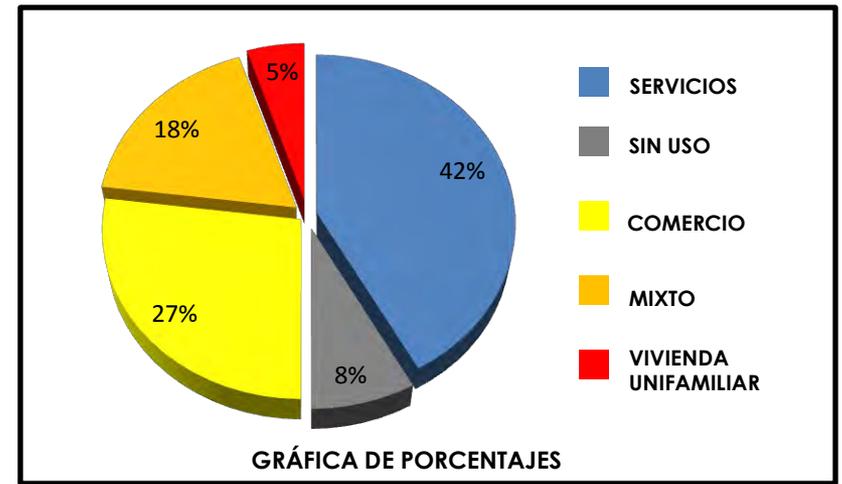
1. Su ubicación la convierte en un elemento articulador.

2. Equilibrar los factores identificados: Atractores-Conservadores – Servicios.



### III.UTILIZACIÓN DE SUPERFICIE

	SERVICIO	M2	PORCENTAJE
1	GASOLINERA CON DOS BOMBAS	384	3.6%
2	ESTACIONAMIENTO DELEGACIÓN (BAZAR EN FIN DE SEMANA)	2415	22.8%
3	SERVICIOS PARA BAZAR ARTESANAL	247	2.3%
4	ESTACIONAMIENTO PUBLICO	651	6.1%
5	ESTACIONAMIENTO PÚBLICO PARA 32 AUTOS	796	7.5%
			<b>42%</b>
	<b>SIN USO</b>		
6	EDIFICIO EN VENTA	550	5.2%
7	SIN USO	305	2.9%
			<b>8%</b>
	<b>COMERCIO</b>		
8	SANTANDER	453	4.3%
9	HIJO DEL CUERVO	402	3.8%
10	MEZCALERÍA/ITALIAN COFFE	627	5.9%
11	SANBORNS	925	8.7%
12	LA SACRISTÍA	415	3.9%
			<b>27%</b>
	<b>MIXTO</b>		
13	EDIFICIO ESQUINA	372	3.5%
14	EDIFICIO ORAUDOR	908	8.6%
15	HABITACIÓN COMERCIO	250	2.4%
16	HABITACIÓN-BAZAR	335	3.2%
17	SEVEN ELEVEN-HABITACIÓN	42	0.4%
			<b>18%</b>
	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>		
18	BELISARIO DOMINGUEZ	126	1.2%
19	BELISARIO DOMINGUEZ	121	1.1%
20	CENTENARIO	284	2.7%
			<b>5%</b>



IV. ANÁLISIS DE EDIFICACIONES



A-A'

PLAZA CENTENARIO (ESTUDIO FOTOGRÁFICO)



A-A'

PLAZA CENTENARIO (TIRA MORFOLÓGICA)

DIBUJO: S.CH.I.



B-B'

CALLE FELIPE CARRILLO PUERTO (ESTUDIO FOTOGRÁFICO)



B-B'

CALLE FELIPE CARRILLO PUERTO (TIRA MORFOLÓGICA)

DIBUJO: S.CH.I.



C-C'

CALLE BELISARIO DOMINGUEZ (ESTUDIO FOTOGRÁFICO)



C-C'

CALLE BELISARIO DOMINGUEZ (TIRA MORFOLÓGICA)

DIBUJO: S.CH.I.



D-D'

AVENIDA CENTENARIO (ESTUDIO FOTOGRÁFICO)



D-D'

AVENIDA CENTENARIO (TIRA MORFOLÓGICA)

DIBUJO: S.CH.I.



## CRITERIOS DE ANÁLISIS CON RESPECTO A LA PLAZA CENTENARIO.

Antes de iniciar con el análisis de las edificaciones, es importante primero definir ciertos criterios con respecto a los predios que tienen relación directa con la Plaza Centenario.

Dentro de los seis predios que se relacionan con la Plaza Centenario se distinguen, básicamente, dos escalas; y cada una de ellas logra diferentes atmósferas.

Lo que pretendo mostrar a través de las imágenes es que la atmósfera creada a partir de la escala menor ( FOTO 1) es mucho mas amable ,cálida y de mucho mayor relación con la misma plaza que la creada con la escala mayor ( FOTO 2).

A pesar de sus virtudes, estoy consciente de que una escala tan reducida en una manzana de gran plusvalía y con nuevas condiciones urbanas promueve la subutilización criticada anteriormente y podría generar cierta incoherencia en el planteamiento.

Sin embargo, también considero de vital importancia identificar y conservar las condiciones ambientales positivas de un entorno al momento de plantear una propuesta; por lo tanto, se buscará la manera de conservar esa atmósfera sin sacrificar la necesidad de densificar dicha manzana.

La atmósfera no solamente se logra a partir de la escala, si no que es generada por la combinación, principalmente, de tres factores: la escala, el lenguaje arquitectónico y su relación con el exterior (plaza y edificios contiguos).

La comprensión del lenguaje arquitectónico se hará con el enfoque de interpretación del conjunto y no de elementos aislados.

Se analizarán estos edificios para a partir de estos tres factores con la postura de buscar cuales promueven la atmósfera buscada y cuales la agreden.



FOTO 1. ATMÓSFERA LOGRADA A PARTIR DE UNA ESCALA MENOR.



FOTO 2. ATMÓSFERA LOGRADA A PARTIR DE UNA ESCALA MAYOR.

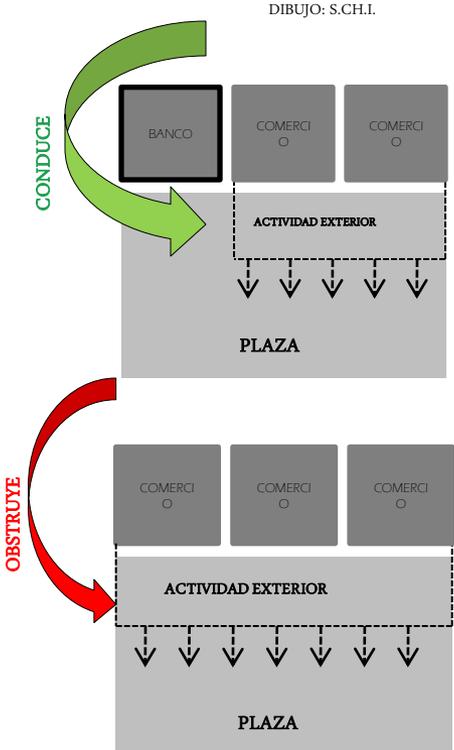
Tanto es su tipología como en su función este edificio tiene características positivas sobre todo en la manera de responder a su condición de EDIFICIO-ESQUINA-PLAZA.

Por el hecho de ser una institución bancaria no existe contacto directo con el exterior y, por lo tanto, deja libre de obstáculos la esquina que **conduce los flujos peatonales hacia el interior de la plaza**. El elevar medio nivel el edificio mediante el basamento de piedra refuerza la barrera con el exterior y su acceso lateral hacia el interior de la plaza evita la obstrucción de flujos. **Su escala mantiene la atmósfera buscada.**

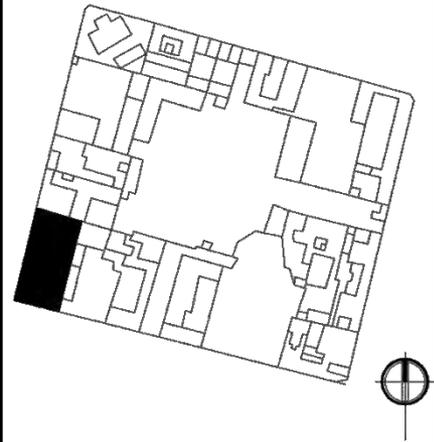
Lenguaje arquitectónico: busca los contrastes en la fachada mediante la **expresión de los materiales** (piedra, aplanado, ladrillo, madera, herrería) y sus relieves, **enmarcación de los vacíos** (accesos y ventanas); mantiene una **asimetría** colocando el acceso lateralmente y manifiesta un **basamento y un remate** claramente definidos.



DIBUJO: S.CH.I.



UBICACIÓN

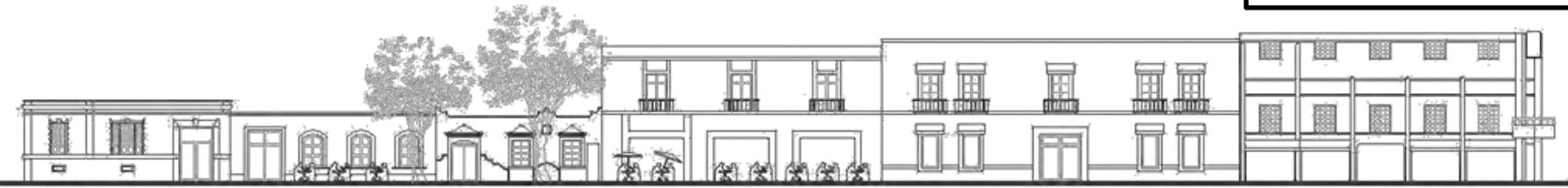


SUPERFICIE:  
**453 M2**

NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**1.5**

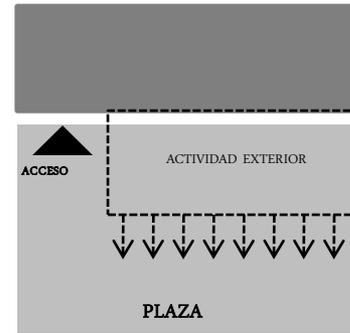
USO:  
**INSTITUCIÓN BANCARIA**

NOMBRE:  
**BANCO SANTANDER**

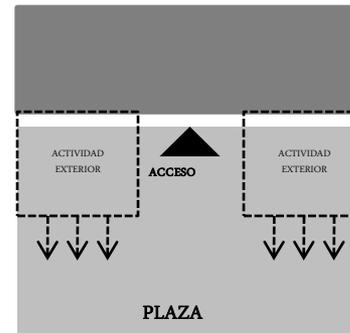




DIBUJO: S.CH.I.

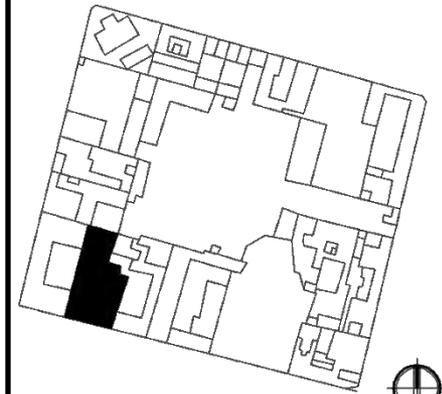


CONTINUIDAD



FRAGMENTACION

UBICACIÓN



SUPERFICIE:  
402 M2

NIVELES SOBRE BANQUETA:  
1

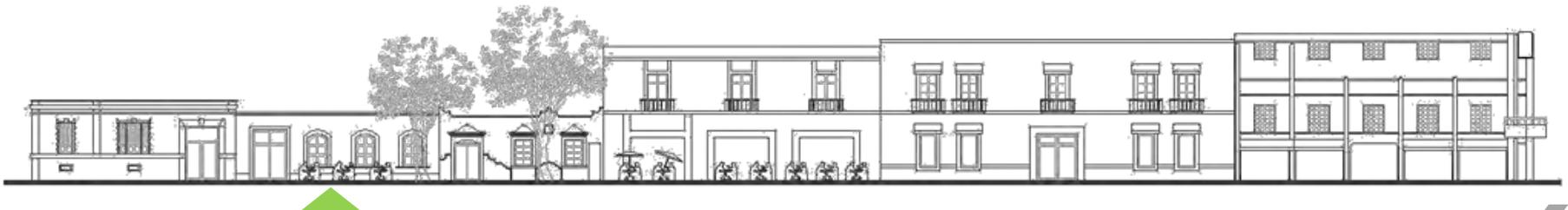
USO:  
BAR

NOMBRE:  
EL HIJO DEL CUERVO

Su lenguaje arquitectónico es correspondiente al edificio colindante: busca los contrastes en la fachada mediante la **expresión de los materiales** y sus relieves, **enmarcación de los vacíos** (accesos y ventanas); mantiene una **asimetría** colocando el acceso lateralmente y manifiesta un **basamento** y un **remate** claramente definidos.

Su acceso lateral permite la **continuidad de la actividad exterior** generada por su uso; esta actividad exterior promueve una **relación directa con la plaza**.

Su escala mantiene la atmósfera buscada.

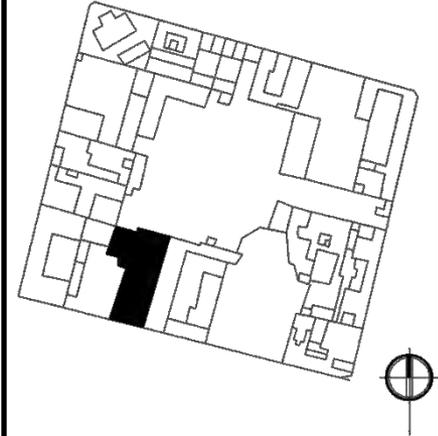




DIBUJO: S.C.H.I.



## UBICACIÓN



SUPERFICIE:  
**415 M2**

NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**2**

USO:  
**RESTAURANT**

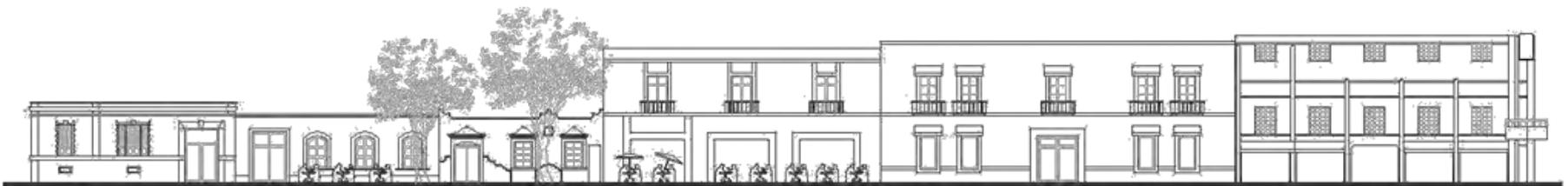
NOMBRE:  
**EL SACRISTÁN**

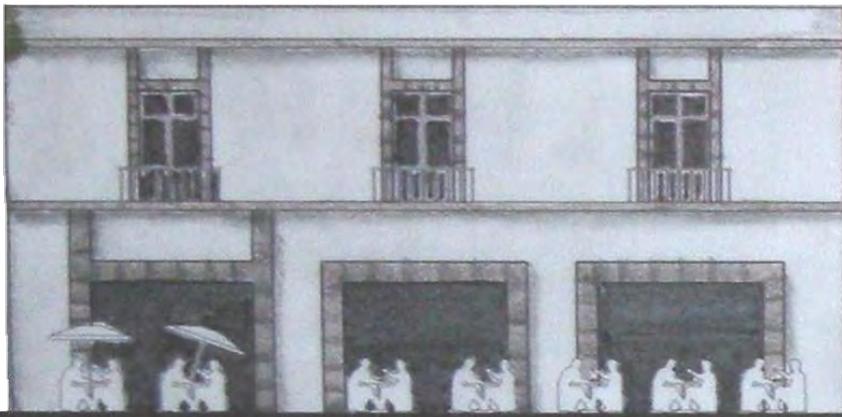
A pesar de la **variación formal** (curvas) en su fachada tiene esencialmente el mismo lenguaje ya que imitar formas y no utilizar lenguajes convierte a la arquitectura en “fachadismo”.

Mantiene la expresión de los materiales, la asimetría, el basamento, remate y enmarcación de vacíos, generando armonía con los otros dos edificios contiguos.

Debido a la existencia de un árbol en el predio no se puede utilizar el exterior para actividad lo cual impide su relación directa con la plaza. Sin embargo, busca una **relación visual (indirecta)** por medio de la creación de una terraza en el segundo nivel.

Ya que el cambio de escala rompería con la atmósfera buscada remete el área construida de manera que el segundo nivel sea imperceptible y de esta manera logra exitosamente **conservar la escala, mantener su relación con la plaza y aumentar la superficie comercial.**

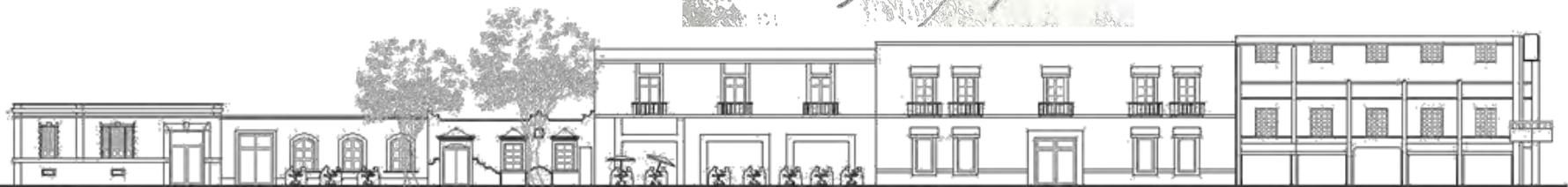
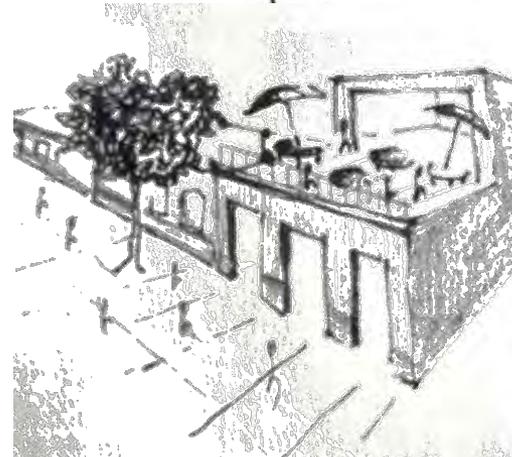
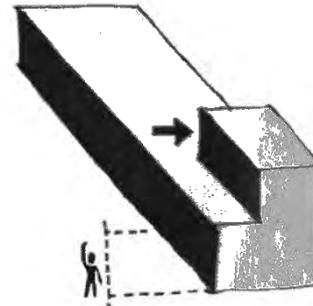
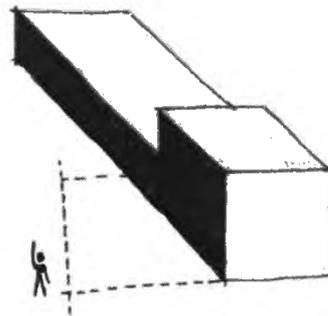




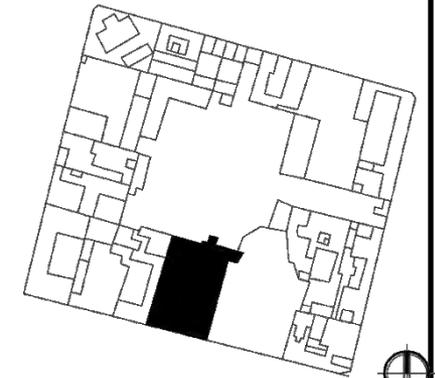
DIBUJO: S.C.H.I.

A pesar de utilizar el mismo lenguaje y de generar un contacto directo con la plaza a través de su actividad exterior, en su necesidad de crecer en superficie, se construye un segundo nivel que **rompe con la escala** y agreda la atmósfera buscada. Para evitar esta ruptura abrupta del ambiente se propone la intervención de este edificio de manera que conserve su superficie comercial útil pero esté en armonía con el entorno.

Esto se puede lograr a través de la misma solución que se utilizó en el edificio anterior: remeter el bloque construido de manera que no se perciba desde la plaza y generar una terraza conservando superficie útil y generando una relación visual con la plaza.



## UBICACIÓN



SUPERFICIE:  
**627 M2**

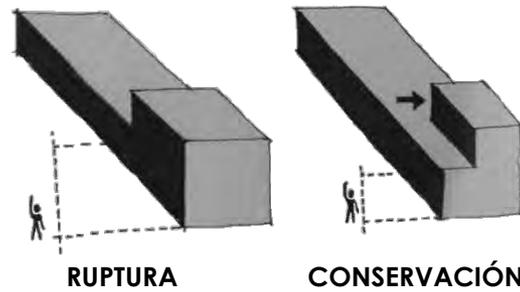
NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**2**

USO:  
**BAR Y CAFETERIA**

NOMBRE:  
**ITALIAN COFFE/MEZCALERIA**



DIBUJO: S.CH.I.



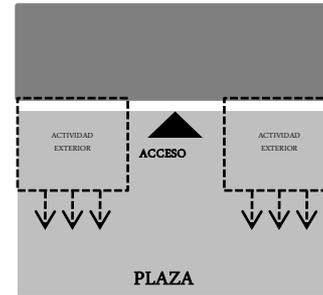
UBICACIÓN

SUPERFICIE:  
**925 M2**

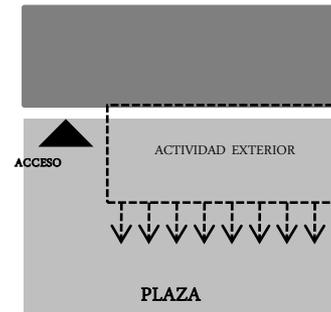
NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**2**

USO:  
**TIENDA, RESTAURANTE-BAR**

NOMBRE:  
**SANBORNS**



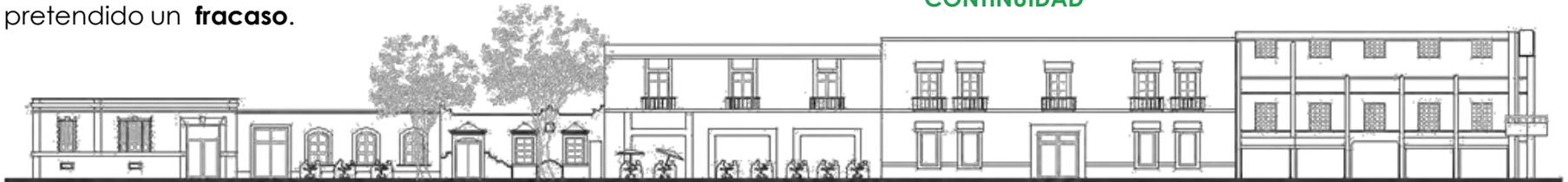
**FRAGMENTACIÓN**

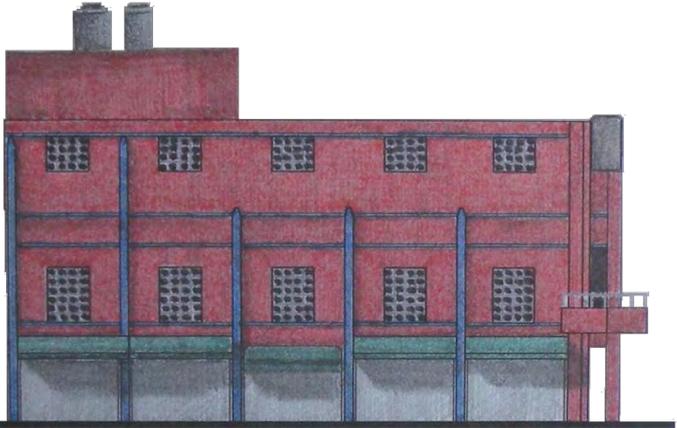


**CONTINUIDAD**

Este edificio imita las formas de sus colindancias pero no comprende el lenguaje, haciendo evidente su falta de comprensión en los siguientes elementos:

1. Una **ruptura de la escala**. Eleva su altura casi dos niveles y medio de mostrando una insensibilidad hacia el sitio.
2. Su composición es totalmente **simétrica**, colocando el acceso por el centro y alineándolo con la fuente de los Coyotes; esto genera una fragmentación en la posible actividad exterior.
3. Los vanos se vuelven un **“fachadismo”** al ser usados como aparadores y negando cualquier tipo de contacto con el exterior salvo el de exhibir sus mercancías. Esto lo convierte en un edificio **introvertido** y ajeno al entorno, que es lo que precisamente se pretende evitar.
4. El color elegido para la fachada impide el contraste con la cantera que enmarca los vanos, haciendo del **contraste** pretendido un **fracaso**.





DIBUJO: S.C.H.I.



DIBUJO: S.C.H.I.

UBICACIÓN

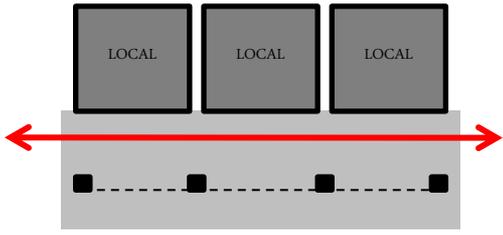
SUPERFICIE:  
**372 M2**

NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**3**

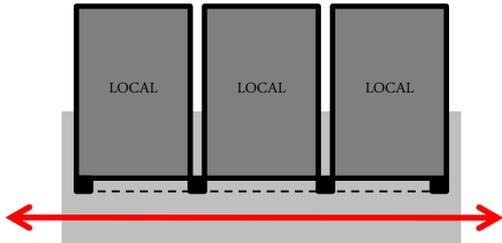
USO:  
**OFICINAS Y COMERCIO**

NOMBRE:  
**SIN NOMBRE**

Este edificio responde a una condición de cambio de escala. Su lenguaje arquitectónico en la planta baja es de "portal" comercial; sin embargo, los locales comerciales invadieron el espacio destinado al portal ocasionando la obstrucción de flujos peatonales, una imagen desordenada con los toldos y la falta de protección a la intemperie. Se descuida el remate del edificio con la vista de los finacos.



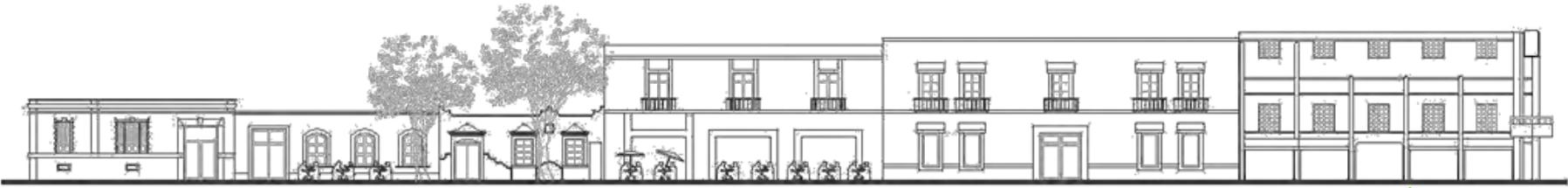
**PORTAL**

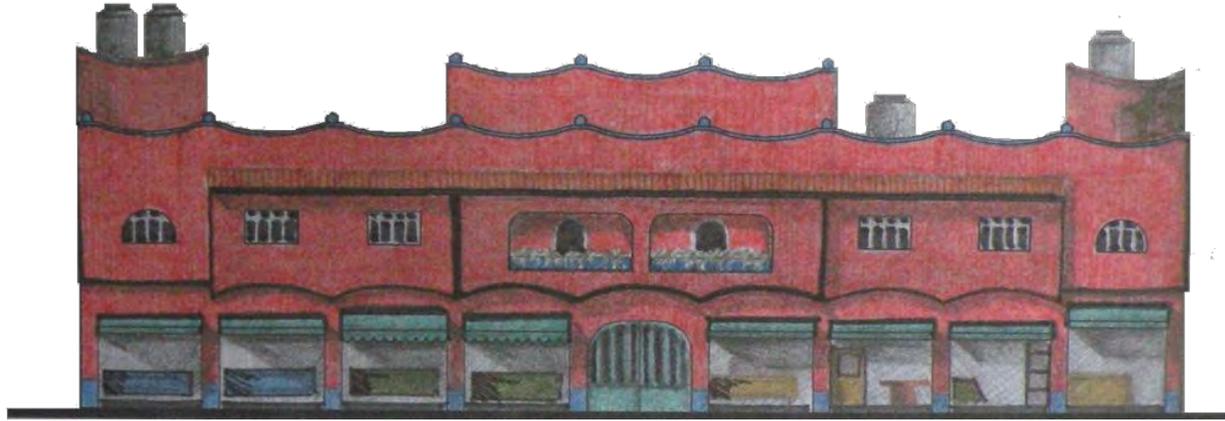


**NO PORTAL**

FLUJO PEATONAL **PROTEGIDO DE LA INTEMPERIE** QUE PERMITE LA DISTRIBUCIÓN A LOS LOCALES **SIN OBTRUIR EL PASO.**

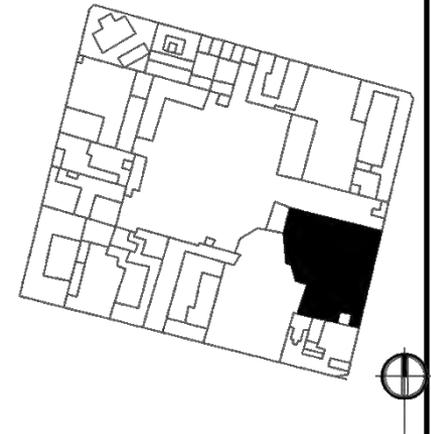
FLUJO PEATONAL A LA **INTEMPERIE** QUE **OBTRUYE EL PASO** Y GENERA CONFLICTOS.





DIBUJO: S.C.H.I.

UBICACIÓN



SUPERFICIE:  
**908 M2**

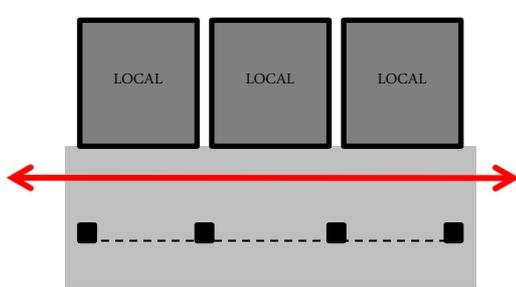
NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**3**

USO:  
**MIXTO**

NOMBRE:  
**EDIFICIO ORAUDOR**

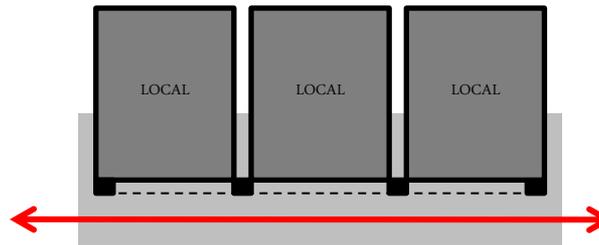
Este edificio también tiene lenguaje de portal en su planta baja y, como en su edificio contiguo, los locales invaden el área destinada al portal generando una imagen desordenada y obstruyendo el libre paso de flujos peatonales que circulan.

El tercer nivel de este edificio esta remetido y partido en tres partes, lo cual ocasiona que la escala se pierda y parezca una escala diferente a la del edificio contiguo; dando la sensación de des unificación. Asimismo, no se cuida los remates poniendo los tinacos a la vista.



**PORTAL**

FLUJO PEATONAL **PROTEGIDO DE LA INTEMPERIE** QUE PERMITE LA DISTRIBUCIÓN A LOS LOCALES SIN **OBTRUIR EL PASO.**



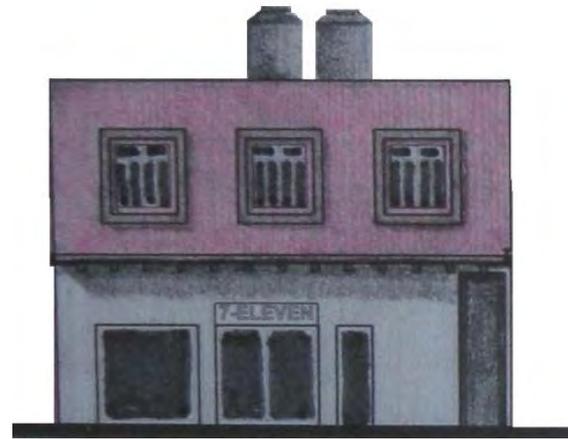
**NO PORTAL**

FLUJO PEATONAL A LA **INTEMPERIE** QUE **OBTRUYE EL PASO** Y GENERA CONFLICTOS.



Este edificio se pierde con la escala de Jardín Hidalgo. Tiene un lenguaje simétrico y un ritmo regular en el nivel superior que es totalmente ignorado por la intervención de la planta baja que genera vanos ajustándolos únicamente a su funcionamiento sin ningún cuidado por la composición de la fachada ni por su relación con el exterior.

Tanto en su uso como en su tipología este edificio es resultado de una ignorancia o de falta de interés del papel urbano que desempeña teniendo enfrente el Jardín Hidalgo. En conclusión, este edificio no tiene valor de ningún tipo.

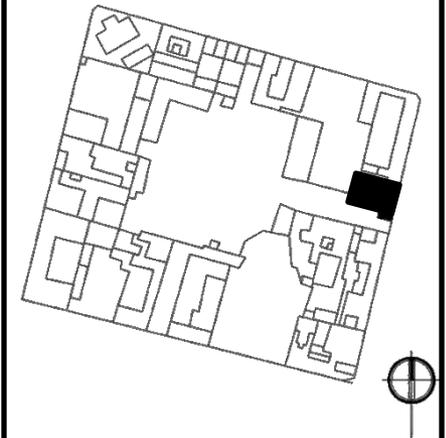


DIBUJO: S.CH.I.



Las cadenas trasnacionales de este tipo de servicios son contrarios en imagen y funcionamiento a lo que se pretende lograr en un centro histórico frente a una plaza. Niegan cualquier relación con la plaza y su imagen es totalmente ajena al sitio, ya que es la misma en todos los sitios donde se encuentran.

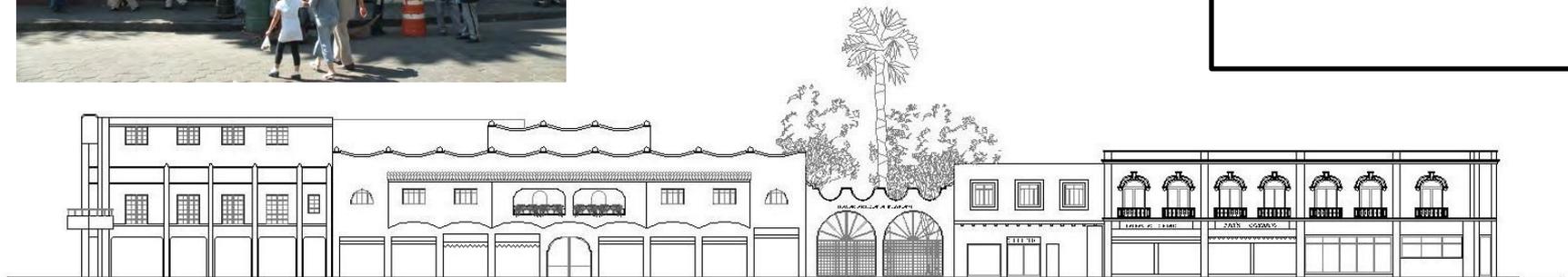
## UBICACIÓN



SUPERFICIE:  
**150 M2**

NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**2**

USO:  
**MIXTO**





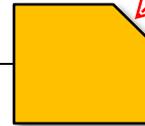
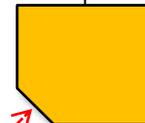
DIBUJO: S.C.H.I.

Este edificio tiene un valor arquitectónico que ha sido empañado por las torpes intervenciones de la planta baja con la finalidad de adaptarla a los locales comerciales.

Aún se pueden adivinar sus cualidades si observamos la planta alta, la cual no ha sido intervenida. La mayoría de sus elementos compositivos guardan cierta proporción entre ellos de manera que se produce una armonía en el conjunto.

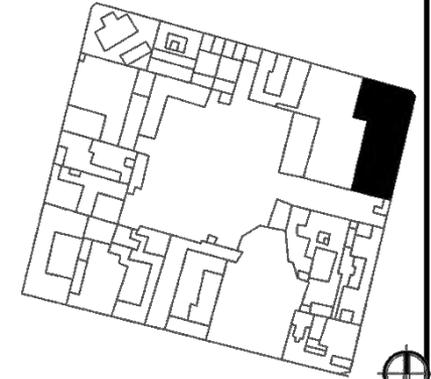
La fachada en si posee una sobriedad que es contrastada con los relieves en cantera de los marcos, barandales y remates que se expresan en la fachada.

En su esquina responde de manera tradicional, estableciendo un diálogo con el otro edificio mediante el corte a 45° y, de esta forma, se produce cierta coherencia.



DIÁLOGO

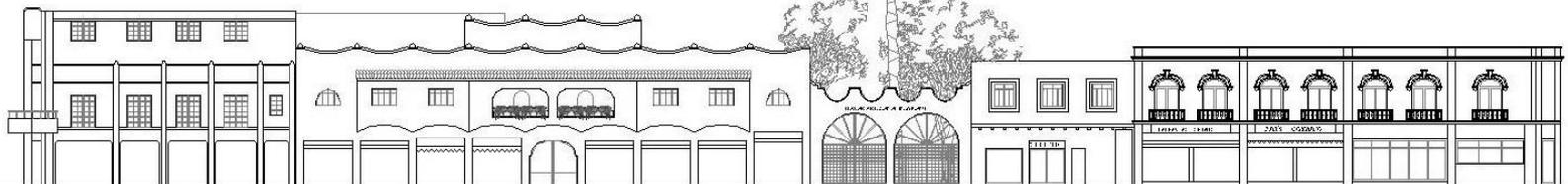
## UBICACIÓN



SUPERFICIE:  
**550 M2**

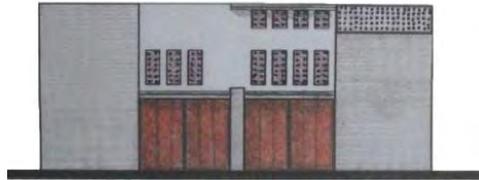
NIVELES SOBRE BANQUETA:  
**2**

USO:  
**ACTUALMENTE ESTAN OCUPADOS DOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLANTA BAJA Y EL RESTO PERMANECE SIN USO.**



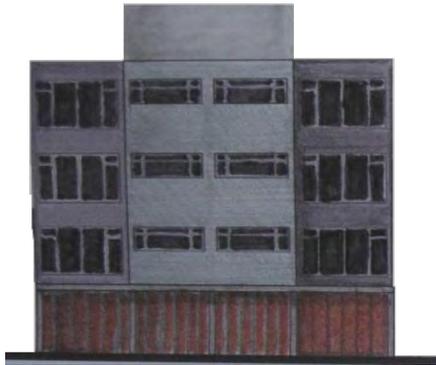
## ESTACIONAMIENTO PÚBLICO Y BODEGAS

Este uso produce los siguientes aspectos negativos; terreno de gran plusvalía al servicio del automóvil y de bodegas, imagen urbana pobre y desordenada y, por lo tanto, deterioro del entorno; subutilización del espacio, grandes conflictos viales por la entrada y salida de automóviles .



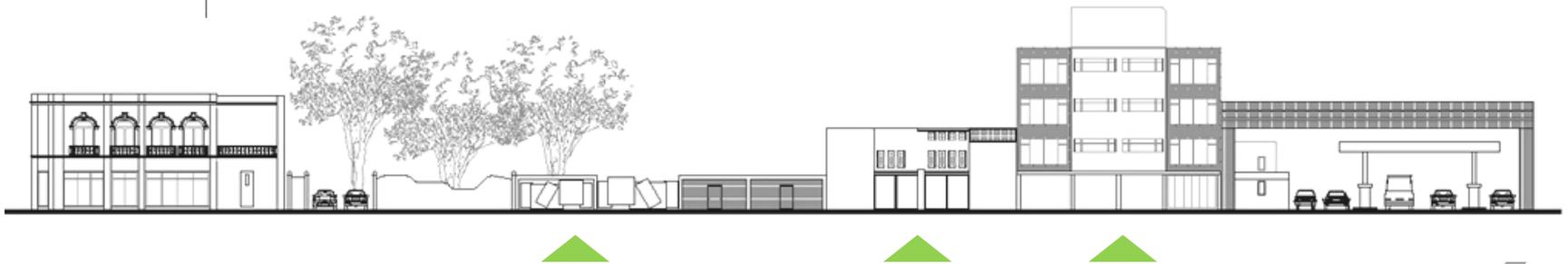
## VIVIENDA UNIFAMILIAR

La vivienda unifamiliar de baja densidad en terrenos de gran plusvalía promueve la subutilización del espacio.



## VIVIENDA PLURIFAMILIAR

A pesar de tener una densidad adecuada; su uso, originalmente vivienda, ha sido sustituido paulatinamente por bodegas al servicio de comercios. Este cambio ha provocado el deterioro físico del edificio al grado de hacerlo inhabitable.



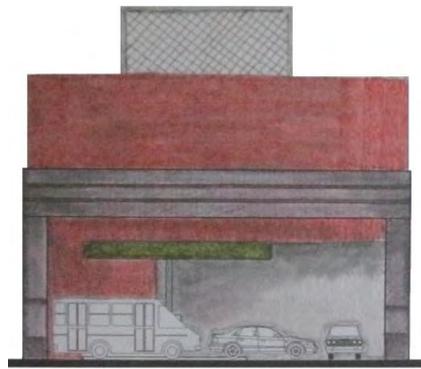
## GASOLINERA

En la esquina donde convergen Avenida México, la calle Belisario Domínguez y Avenida Centenario se encuentra rematando una gasolinera; este uso genera, entre otras cosas, tres aspectos negativos en la zona:

1. **Imagen urbana pobre** al rematar con una gasolinera tres calles importantes.
2. Subutilización del espacio con una **densidad** prácticamente **nula**.
3. Atracción de **flujos vehiculares innecesarios** hacia el centro; es decir, vehículos a tres kilómetros a la redonda que no iban a transitar por este espacio son atraídos hacia el centro por la necesidad de cargar combustible generando conflictos vehiculares innecesarios.



UBICACIÓN



DIBUJO: S.CH.I.

## ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

Este estacionamiento produce los mismos aspectos negativos que la gasolinera; terreno de gran plusvalía al servicio del automóvil, deterioro de la imagen urbana, subutilización del espacio, grandes conflictos viales por la entrada y salida de automóviles .



UBICACIÓN



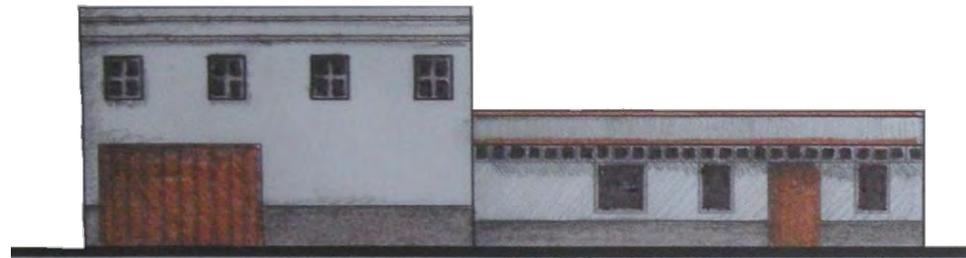
DIBUJO: S.CH.I.

## VIVIENDA UNIFAMILIAR

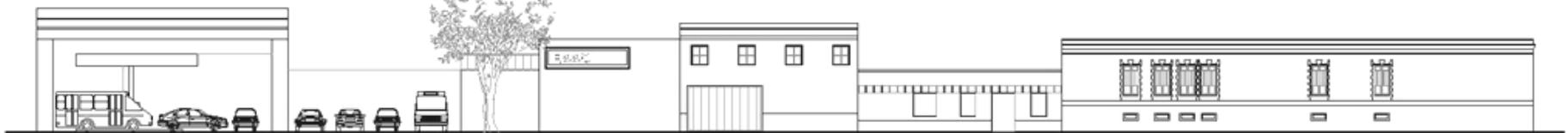
La vivienda unifamiliar de baja densidad en terrenos de gran plusvalía promueve la subutilización del espacio..



UBICACIÓN



DIBUJO: S.CH.I.



INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

 **ANÁLISIS**

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

**SOCIO-CULTURAL**

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

# MEMORIA COLECTIVA

En el **inicio** de todas las civilizaciones existen elementos que dan origen a la misma, los cuáles permanecen en la **memoria colectiva** del grupo social. Estos elementos **dan sentido al sitio y a sus habitantes** y por lo tanto, si queremos hacer cualquier intervención es importante identificar esos elementos para integrarnos a ellos sin agredirlos.

No se pretende la postura de que por existir primero debe ser respetado, si no tener el criterio y la capacidad de identificar qué objetos son los que sin ellos el lugar no tendría sentido, de manera que entendamos el papel que le toca jugar a cualquier intervención y que ésta sea un **SERVICIO de los elementos originales y no una competencia.**

En este caso, se identificaron **cinco elementos** que por su relevancia histórica ( a pesar de haber sido intervenidos o modificados en algún momento) forman parte de la **memoria colectiva:**

1. Arcos de acceso al antiguo atrio.
2. Plaza Centenario.
3. Iglesia y convento de San Juan Bautista.
4. Jardín Hidalgo.
5. Palacio de Cortés.

Por el papel que juegan los **espacios públicos** en la organización social, son los espacios de **mayor relevancia a nivel social.**

## JARDÍN HIDALGO

Jardín Hidalgo es, desde tiempos de la conquista, un espacio público de alto contenido político y **testigo físico de los cambios de poder.** Lo que hoy en día es el edificio de la Delegación Coyoacán (poder político actual) fue sede del Primer Gobierno de la Nueva España comandado por Hernán Cortés.

Ya en México Independiente, Porfirio Díaz manda colocar un símbolo de su poder político al frente del Palacio de Cortés, que es el Kiosco afrancesado coronado por un águila dorada distintiva del gobierno porfirista. Durante el gobierno de López Portillo se coloca, con ánimo anti-porfirista, una estatua de Miguel Hidalgo y Costilla.

## PLAZA CENTENARIO

Originalmente, la Plaza Centenario **formaba parte del atrio** de la Iglesia de San Juan Bautista y su acceso era por los arcos que aún se encuentran rematando la calle de Francisco Sosa. Al introducir el tranvía a Coyoacán se divide el atrio con el trazo de la calle Felipe Carrillo Puerto para el paso del mismo e inmediatamente cambia el significado funcional del espacio, lo que en otra época era un espacio de "evangelización" y ritos religiosos, quedaba carente de uso.

El atrio y su significado religioso quedan reducidos a treinta metros y se genera la Plaza Centenario que, despojada de su función anterior y en contacto con la principal vía comercial con San Ángel, se vuelve ideal para la **actividad comercial.**





ARCOS ORIGINALES DE ACCESO AL ATRIO



PALACIO DE CORTES. ACTUAL EDIFICIO DELEGACIONAL

JARDÍN HIDALGO



IGLESIA Y CONVENTO DE SAN JUAN BAUTISTA

PLAZA CENTENARIO. ORIGINALMENTE FORMABA PARTE DEL ATRIO



## PATRIMONIO SOCIAL

El patrimonio social del Centro Histórico de Coyoacán tiene una riqueza tan grande que, a mi criterio, es su parte más importante. Al decir "patrimonio" no me refiero únicamente a las cuestiones positivas si no también a las problemáticas y desequilibrios que cualquier patrimonio tiene por añadidura.

Coyoacán es un lugar tan particular que **convive el turismo con la injusticia social**; poca veces se permite en un lugar tan turístico que se vea la parte que nos da vergüenza mostrar y, en eso radica su particularidad. Tal vez la pobreza encuentre en el turismo su gallina de los huevos de oro y el turismo encuentre en la pobreza una forma de "folklor" y de apaciguar la conciencia.

Si te sientas en el Centro de Coyoacán se pueden observar todo tipo de cosas que nos demuestran el "sabor" de patrimonio social: unos niños de la calle moquientos jugando en la fuente de los Coyotes y vendiendo muñecas típicas en su rato libre bajo la mirada vigilante de sus papas a unos diez metros de distancia; un "buen samaritano" comprándole un helado a esos niños moquientos; un músico de jazz con el estuche de su guitarra abierto esperando que caigan algunas monedas; un niño jugando fútbol con la tapa de una botella; otro músico tocando canciones de Cri-Cri con sus disfraces listos en una banca; unos turistas gringos o europeos con "look" de playa y tomando fotos hasta a la mosca; unas adolescentes barrigonas con ombligueras para "ligar" a otros adolescentes; un hippie que te lee las cartas y te hace tatuajes y perforaciones; un mimo disparando a los traseros de los transeúntes con una pistola de juguete a cambio de unas monedas; los puestos de churros, chicharrones, helados, gorditas, papas, dulces típicos mexicanos que te dan tu "mercancia" con la misma mano que te reciben el dinero; un trío de guitarristas con sombrero cantando corridos o boleros; el bolero, el organillero y el del puesto de periódico; una familia que sale a pasear con su carreola y su perro; un hombre en silla de ruedas pidiendo dinero; una mujer que te "asalta" vendiéndote las revistas gratuitas de la programación del canal 22 del año pasado haciéndote creer que estas adquiriendo la revista del momento; gente que le gusta leer en un café sola; actores que trabajan de meseros en lo que consiguen trabajo de actor; puestos de ambulantes que te venden desde valeros y dulces típicos mexicanos hasta el muñeco de la película de "Toy Story".....

Ahora, el **desequilibrio** se da principalmente en que, por el de carácter público del Centro Histórico de Coyoacán no les es atractivo a un grupo social de mayor poder adquisitivo. Ya que considero una virtud este carácter público se pretende una postura de **integración de otro grupo social** y no de exclusión de los ya existentes. Esto se debe lograr mediante la integración a lo ya existente los usos comerciales y de ocio que atraigan a otro tipo de población, que a su vez active la economía.



SUMA



## IMAGINARIO URBANO COLECTIVO

El imaginario urbano colectivo se alimenta de las tradiciones y leyendas que retoman personajes históricos. Su importancia radica en que la **imagen y atmósferas buscadas por la colectividad están influenciadas por su imaginación.**

Existen leyendas y tradiciones conocidas por la colectividad que permiten tener imágenes similares para todos los individuos cuando se piensa en un lugar.

Por ejemplo, la tradición de **Día de Muertos** el 2 de noviembre, en la cual se exponen altares de muertos en todo el atrio de la Iglesia genera una imagen de Coyoacán (como se muestra en las fotos) en la cual un evento que acontece una vez al año se vuelve una **constante de la imagen de Coyoacán en la mente de la colectividad.**

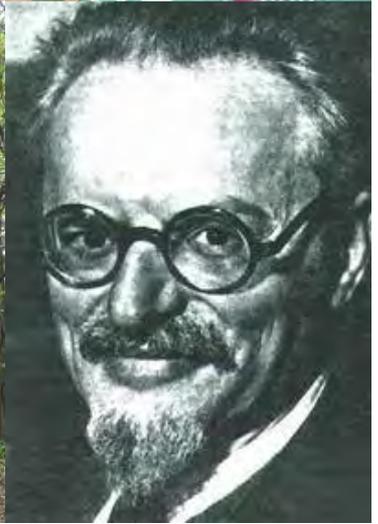
La tradición de los **mercados** que venden sus productos en las calles; los colores de los productos expuestos (globos, frutas, dulces típicos, artesanías) generan una imagen de Coyoacán “muy colorida” , es decir, **los elementos efímeros se funden con el espacio físico para formar el conjunto de la imagen.** No se concibe el espacio físico sin estos elementos efímeros, incluyendo la vegetación.

Las **leyendas en torno a hechos históricos** relevantes son de gran importancia en los símbolos que existen en el espacio público. Por ejemplo, hay una leyenda que afirma que a la llegada de los españoles los coyotes que había en el lugar (animal que le da su nombre a Coyoacán) murieron, y su **cementerio** se encuentra en donde hoy son las plazas que componen el Centro Histórico de Coyoacán, leyenda tan presente que existen símbolos por todo el espacio físico que nos remiten a eso: la fuente de los coyotes, remates en edificios, el logotipo de la delegación..

Existen imágenes que nos remiten a **personajes** que pueden ser anónimos o conocidos. Personajes como La Llorona, Frida Kahlo, la esposa de Cortés asesinada ahí, el mismo Cortés, Diego de Ordaz, León Trotsky asesinado en Coyoacán, Salvador Novo, La Malinche... los cuales tienen un peso tan fuerte en la imaginación de la colectividad que parece que aún vagan por las calles de Coyoacán.

**Todo esto es manifestado en la incontable literatura que existe en torno a Coyoacán como un lugar lleno de magia, de fantasmas, espíritus y leyendas.**

Ahora bien, nos podemos preguntar cuales son las implicaciones arquitectónicas o la **injerencia de la arquitectura** en este tema al momento de realizar una intervención en un lugar con tanta carga imaginativa. Al proyectar el **objeto arquitectónico** en un contexto social de esta riqueza abre las **posibilidades a la variedad y a la experimentación formal.**



## FENÓMENO DEL AMBULANTAJE

Vamos a hacer una revisión **del fenómeno del ambulante a partir del espacio, su utilización, y lo que éste produce y potencializa** partiendo del objetivo de generar un proyecto integral que equilibre y promueva el desarrollo económico del Centro Histórico de Coyoacán, además de su conservación y calidad urbana mediante la generación de recursos propios.

Los puestos de comerciantes ambulantes instalados en las plazas Jardín Hidalgo y Jardín Centenario llevan ocupando esos espacios públicos durante tanto tiempo que, por las leyes de la selva, han auto-adquirido el derecho de apropiarse del espacio, teniendo como consecuencia los siguientes puntos:

- Al invadir y **apropiarse del espacio público**, dificulta la visual hacia los edificios que componen las plazas y que dan sentido al centro histórico, evocando una **imagen urbana pobre y desordenada**. Este punto debilita el propio significado del lugar.
- Al **no contar con los servicios necesarios** para los usuarios y los mismos ambulantes genera un deterioro físico del espacio e incluso una falta de sanidad.
- El comercio informal **no paga impuestos** si no que da cuotas que van a parar a los bolsillos personales de algún político o individuo cualquiera y, por lo tanto, no contribuye al mantenimiento del espacio que ellos mismos utilizan. Los recursos públicos pagan el mantenimiento de unas plazas invadidas por ambulantes.
- Solamente desarrolla económicamente al comerciante ambulante y los **flujos económicos salen del sitio donde fueron generados**.



**ACCESO AL BAZAR ARTESANAL**



**BAZAR ARTESANAL**



RE-LOCALIZACIÓN DE PUESTOS EN LA CALLE  
(ZONA DE FLUJOS)



CONCENTRACIÓN DE PUESTOS EN UN  
ESPACIO SIN FLUJOS

El fenómeno del **ambulante** se produce en los **espacios de flujos**; son espacios que transitamos por gusto o por necesidad, por gusto una plaza pública y por necesidad un andén de metro. La estrategia de venta del ambulante es la exhibición de productos (necesarios e innecesarios) en tu espacio de tránsito para generar un "antojo" de algo que no necesariamente estas buscando; jamás buscarás un ambulante pero ellos siempre te encontrarán.

Partiendo de esta **estrategia natural** casi podemos predecir que si concentras todo el ambulante en un punto aislado del flujo, lo más probable es que su venta se reducirá a menos de la mitad. Al realizar un recorrido y hablando con los ambulantes sobre su nueva ubicación ellos mismos me han confirmado las bajas ventas.

Como era de esperarse Sanborns aprovecho los pequeños nuevos flujos generados por el Bazar Artesanal Mexicano abriendo una puerta de acceso desde el Bazar, obligándote a cruzar toda la tienda para desembocar en la Plaza Centenario y viceversa; de modo que podríamos decir que Sanborns fue el más beneficiado con la construcción de este proyecto.

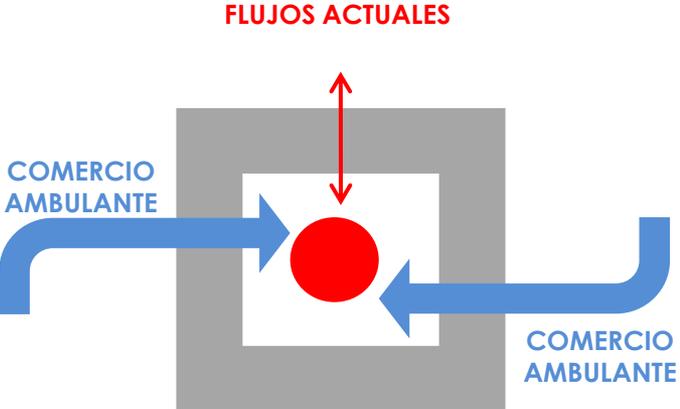
Ahora bien, por razones ya descritas, tienen derecho los ambulantes a apropiarse del espacio o a abusar de las concesiones que se les han hecho en el espacio público ? Todos tenemos derecho a usarlo pero nadie tiene derecho a apropiárselo.

Cuando te das un paseo por los puestos de artesanías puedes notar que por lo menos, la cuarta parte de los puestos venden exactamente los mismos productos; así que esto nos lleva a preguntarnos si realmente estamos promoviendo un comercio de artesanías promotor del desarrollo de la cultura y creatividad o más bien estamos promoviendo el negocio de una persona o grupo de personas que solamente distribuye sus productos en serie a través de los puestos pagados con recursos públicos.



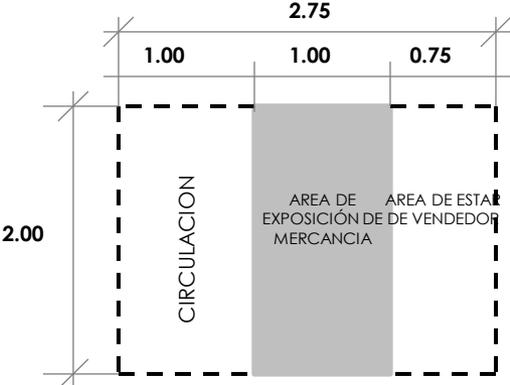
Por lo tanto, el gobierno con su incapacidad de impulsar la generación de empleos fijos que den una calidad de vida a la población promueve este tipo de comercio mediante la construcción de un bazar que es un monumento a la ilegalidad (entendida la legalidad como un acuerdo entre individuos para que la sociedad sea capaz de funcionar) y una evidencia de la incompetencia para tener una economía desarrollada que genera una calidad de vida a toda la población, no nada más a un grupo social.

Ahora bien, dado que nuestro tema de estudio no son las decisiones políticas sino sus implicaciones espaciales podemos concluir lo siguiente: al verse las plazas liberadas de comercios ambulantes el espacio público ha vuelto a ser público; sin embargo, **un comercio basado en los flujos de personas no puede funcionar en un espacio sin flujos.**



I. CONCENTRACIÓN DE COMERCIO DE FLUJOS EN UN SOLO PUNTO (ESPACIOS SIN FLUJO).

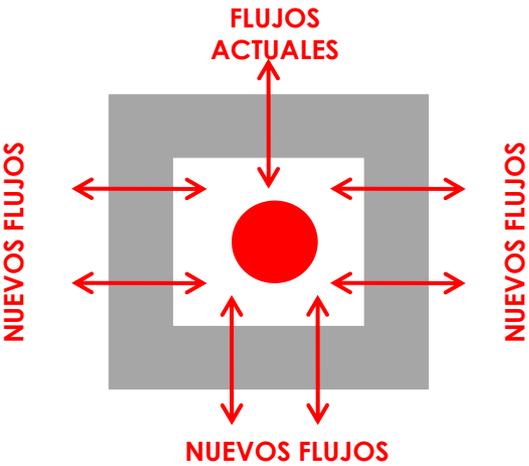
**SUPERFICIE DE OCUPACIÓN ACTUAL**



AREA POR PUESTO:  
**5.50 M2**

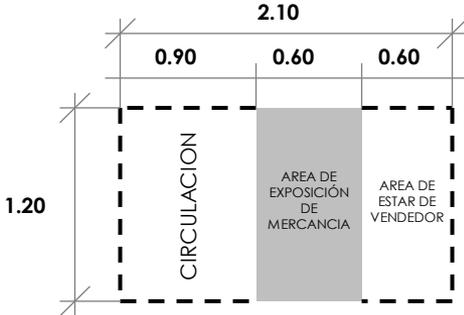
NUMERO DE PUESTOS:  
**500**

SUPERFICIE TOTAL:  
**2750 M2**



II. PROMOVER NUEVOS FLUJOS

**SUPERFICIE DE OCUPACIÓN POSIBLE**



AREA POR PUESTO:  
**2.50 M2**

NUMERO POSIBLE DE PUESTOS:  
**350**

SUPERFICIE TOTAL:  
**900 M2**

INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

 **ANÁLISIS**

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

**ECONÓMICA**

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

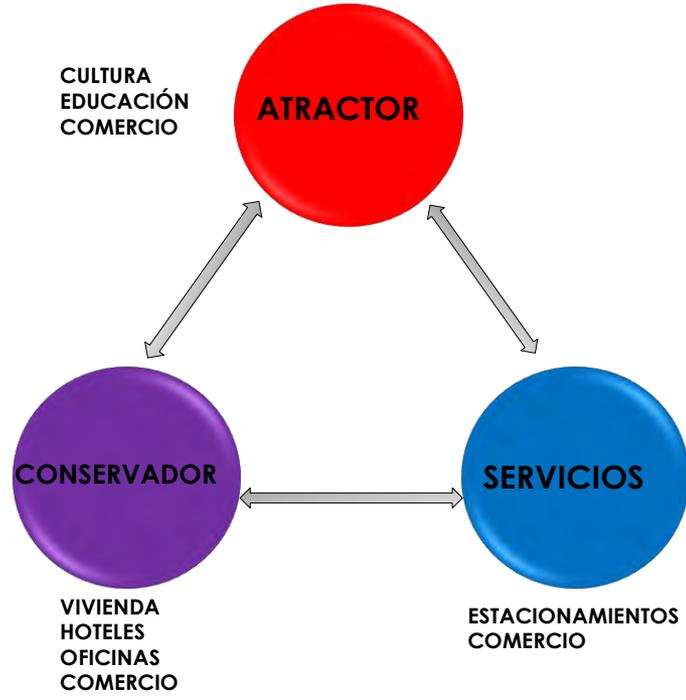
INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

# VALOR DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMERCIALES

El precio por metro cuadrado de terreno en la zona alrededor del Centro Histórico de Coyoacán se encuentra entre \$15,000 y \$20,000. Dada la plusvalía de la manzana a intervenir este valor podría ser hasta de \$30,000 por metro cuadrado.

Al observar los usos actuales de la manzana y los porcentajes correspondientes a cada uso se puede deducir fácilmente la gran subutilización de esta manzana y, por lo tanto, un fuerte **desequilibrio económico**. Cuando tenemos un predio de un valor tan elevado se deben generar usos que activen la economía para equilibrar y explotar este valor.

En la manzana a intervenir el 47% de su superficie esta destinada al automóvil; es decir, casi 4500 m2. Si calculamos el valor, estamos utilizando un terreno de 135 millones con una densidad nula sin ninguna posibilidad de desarrollo económico, entre otras cosas.



Venta Terreno Del Carmen, Coyoacán  
Terreno en esquina con permiso para 3 casas y local comercial uso d suelo múltiple propio para oficinas 2 cuadras de churubusco. Detalles: Metros de superficie: 880, metros de frente: 40, metros de fondo: 22, tipo de terreno: plano, número de frentes: 2, servicios, uso de suelo: hm. Colonia: Del carmen, Calle: viena. [Ver Más](#)

M.N. 17,000,000.00

La realidad actual del Centro Histórico de Coyoacán es que su económica depende, en su mayoría, del turismo tanto nacional como extranjero.

El exceso de atractores con respecto al espacio físico nos obliga a generar conservadores y servicios que equilibren la economía, identificando probables usos que funcionan como conservadores: Comercio de ocio (aunque también funciona como atractor), oficinas, vivienda y alojamientos temporales (hoteles).

INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

 **DIAGNÓSTICO**

INTENCIONES

PROPUESTA

ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

# DIAGNÓSTICO

Lo que se pretende en el diagnóstico es definir los aspectos más relevantes del análisis que se llevó a cabo en la zona de estudio para facilitar la lectura del sitio y, por lo tanto, su comprensión.

•**INVASIÓN DEL AUTOMÓVIL.** La invasión del automóvil en el centro provoca ruido + contaminación.

•**OBSTRUCCIÓN DE FLUJOS VEHICULARES.** Los cruces peatonales intensos en la calle Felipe Carrillo Puerto obstruyen flujos vehiculares y provocan conflictos viales.

•**ATRACCIÓN DE FLUJOS VEHICULARES INNECESARIOS.** Los estacionamientos y gasolinera establecidos en predios de la manzana atraen flujos vehiculares innecesarios hacia el centro.

•**SUBUTILIZACIÓN.** La baja densidad en la manzana provoca la subutilización del espacio.

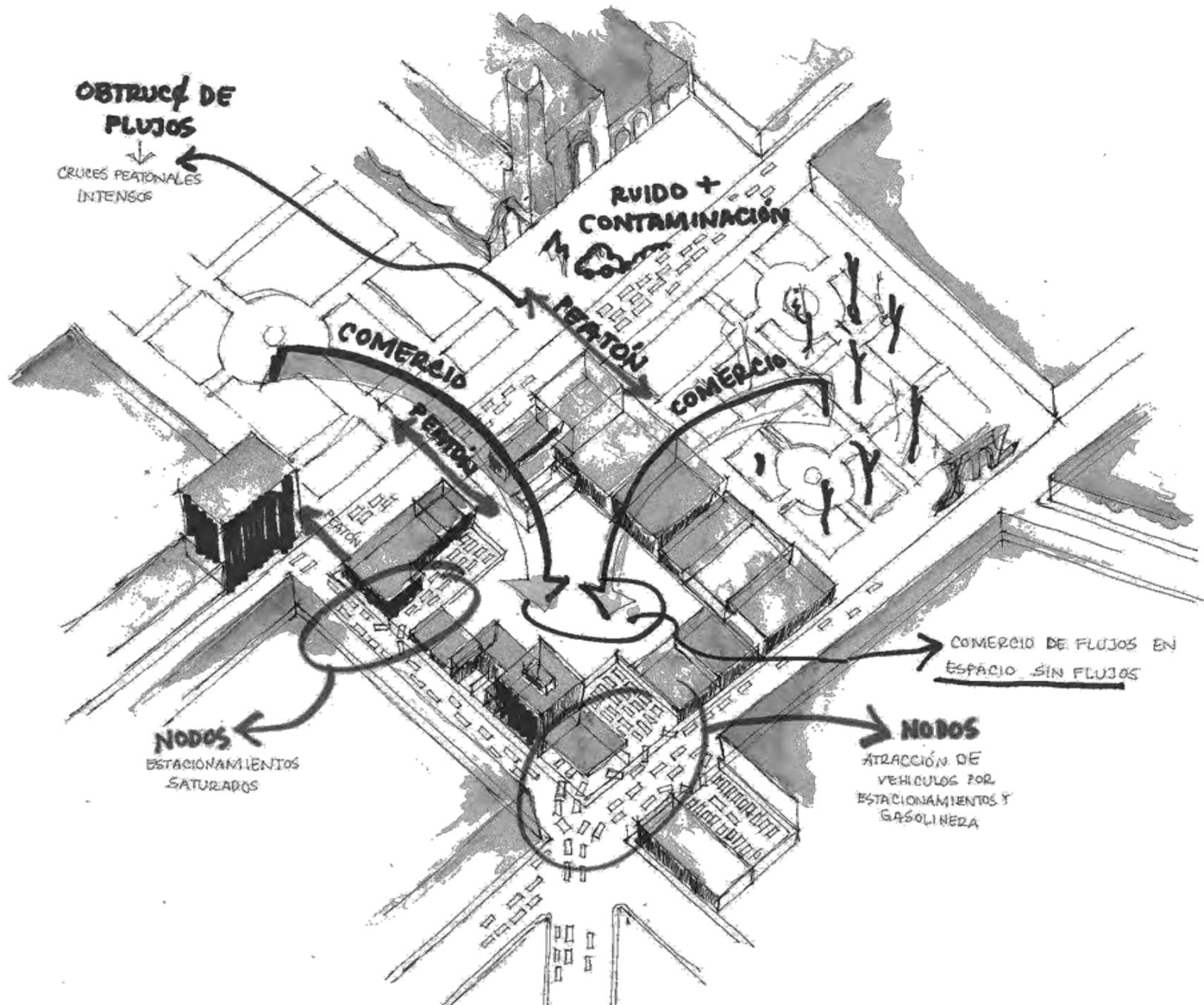
•**COMERCIO DE FLUJOS CONCENTRADO EN ESPACIO SIN FLUJOS.** La construcción del bazar artesanal en el centro de la manzana con un solo acceso y sin flujos va contra la propia naturaleza de este tipo de comercio.

•**PERDIDA DE CORAZÓN DE MANZANA.** Al colocar el bazar artesanal en el corazón de la manzana se perdió la habitabilidad de la manzana que pretende lograr el vacío central.

•**DESCONFIGURACIÓN DE MANZANA.** Una serie de vacíos urbanos des configuran la manzana.

•**DISFUNCIONALIDAD ESPACIAL.** El desequilibrio entre las actividades y el espacio provocan la disfuncionalidad e in habitabilidad del espacio.





INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

 **INTENCIONES**

PROPUESTA

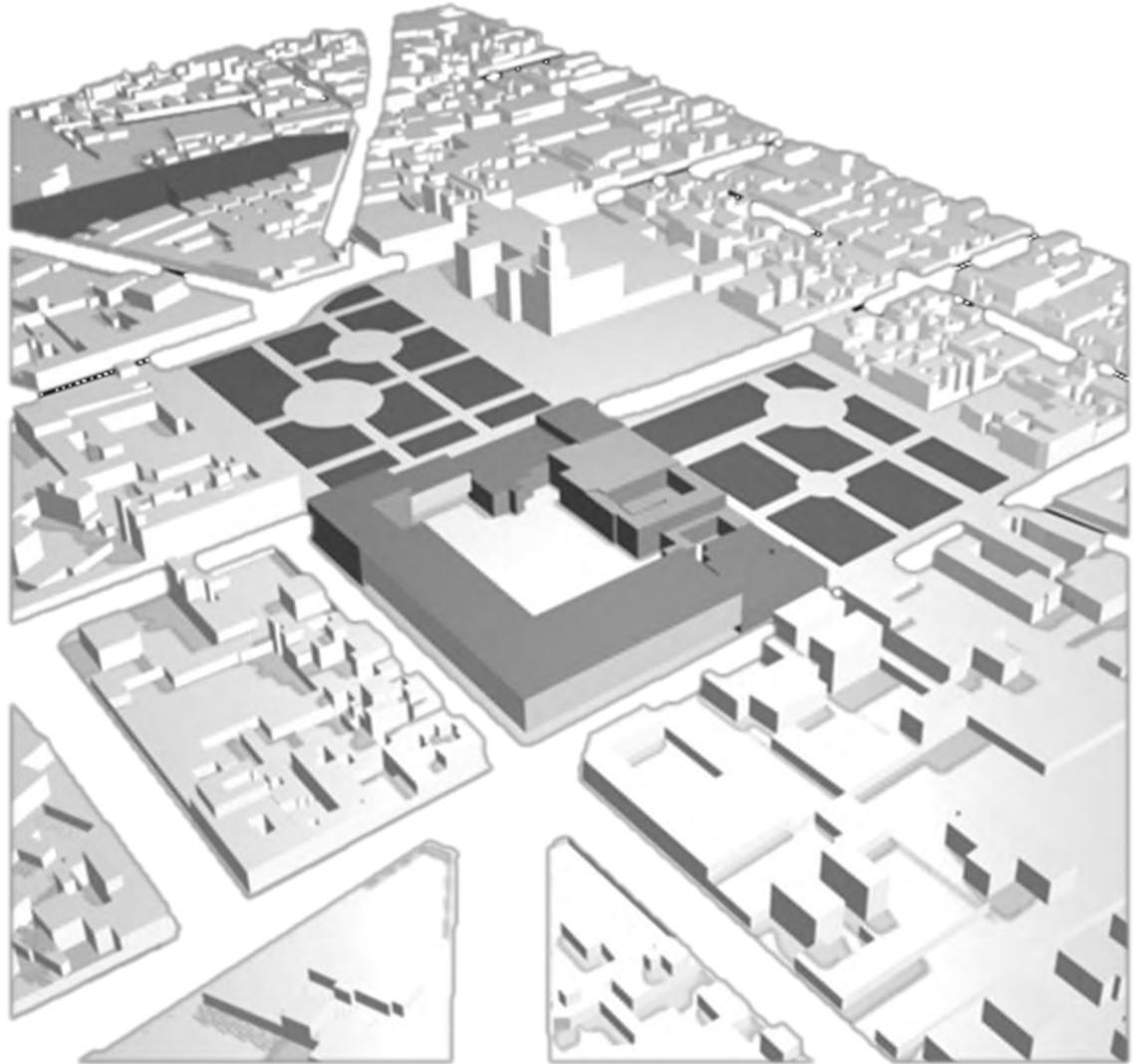
ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

## INTENCIONES

Consideré de gran importancia definir las intenciones con respecto al diagnóstico de manera que pueda generar una propuesta coherente con la lectura del sitio.

- **PEATONALIZACIÓN DEL CENTRO.** Dar prioridad al peatón en el Centro de Coyoacán.
- **DISMINUIR FLUJOS VEHICULARES.** Generar una propuesta que vaya enfocada a disminuir los flujos vehiculares en el centro.
- **PROMOVER NUEVOS FLUJOS COMERCIALES**  
Promover nuevos flujos comerciales hacia un nuevo planteamiento de bazar artesanal.
- **RECUPERAR EL CORAZÓN DE MANZANA.** Se pretende rescatar la habitabilidad de la manzana mediante la recuperación del vacío central.
- **RE-CONFIGURACIÓN DE MANZANA.** Replantear los vacíos urbanos y densificar la manzana para evitar la subutilización.
- **EQUILIBRAR EL ESPACIO.** Se pretende lograr el equilibrio mediante la inclusión de nuevas actividades, grupos sociales y usos que cumplan la función de servicios y conservadores que contrarresten el exceso de tractores.
- **ACTIVAR EL POTENCIAL ECONÓMICO.**



INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

 **PROPUESTA**

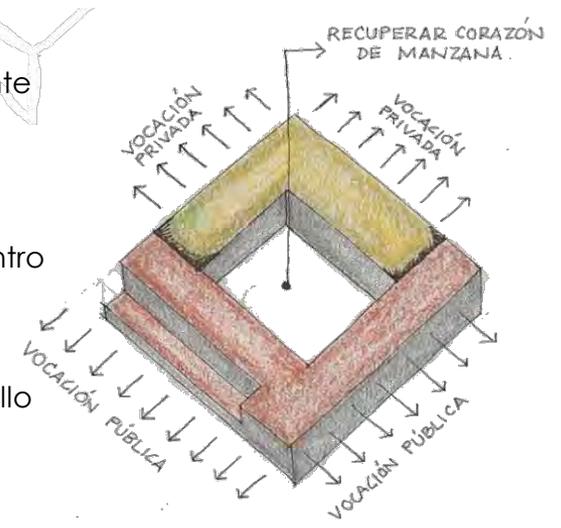
ANTEPROYECTO

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

# PROPUESTA GENERAL

A partir del diagnóstico y las intenciones se procuró llegar a una propuesta coherente con la lectura del sitio; por alcances de esta tesis se plantearán de manera esquemática todos los puntos y el Hotel Boutique a nivel anteproyecto. La propuesta consiste en los siguientes puntos:

- **RED DE ESTACIONAMIENTOS PERIFÉRICOS.** Con el fin de disminuir los flujos vehiculares en el centro , evitar conflictos y favorecer al peatón se propone absorber la demanda de estacionamientos distribuyéndola en diferentes puntos periféricos.
- **PEATONALIZACIÓN DEL CENTRO.** A partir de peatonalizar un tramo de la calle de Felipe Carrillo Puerto se pretende cambiar los flujos vehiculares a solamente peatonales.
- **RECONFIGURAR MANZANA.** La reconfiguración de la manzana implica densificarla y recuperar el corazón de manzana generando nuevos flujos hacia el interior mediante la permeabilidad de la planta baja.



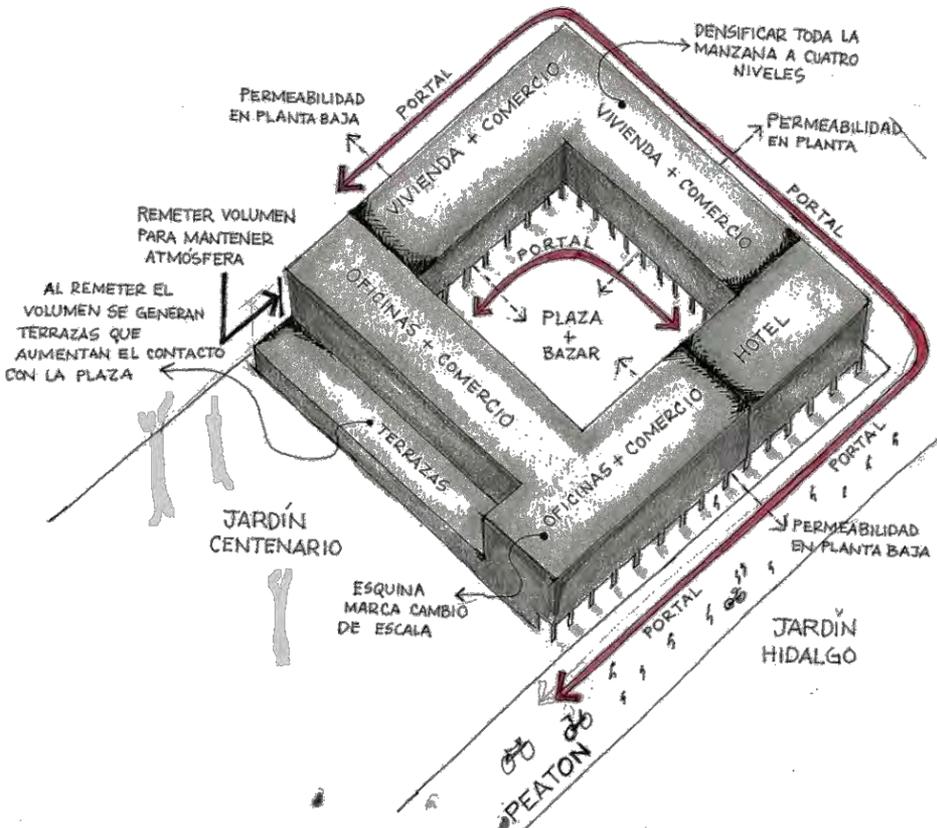
**A. DENSIFICAR MANZANA.** Densificar manzana a cuatro niveles para evitar subutilización .



**B. RECUPERAR CORAZÓN DE MANZANA.** Implica la habitabilidad de la manzana ya que los volúmenes construidos viven hacia ambos lados.



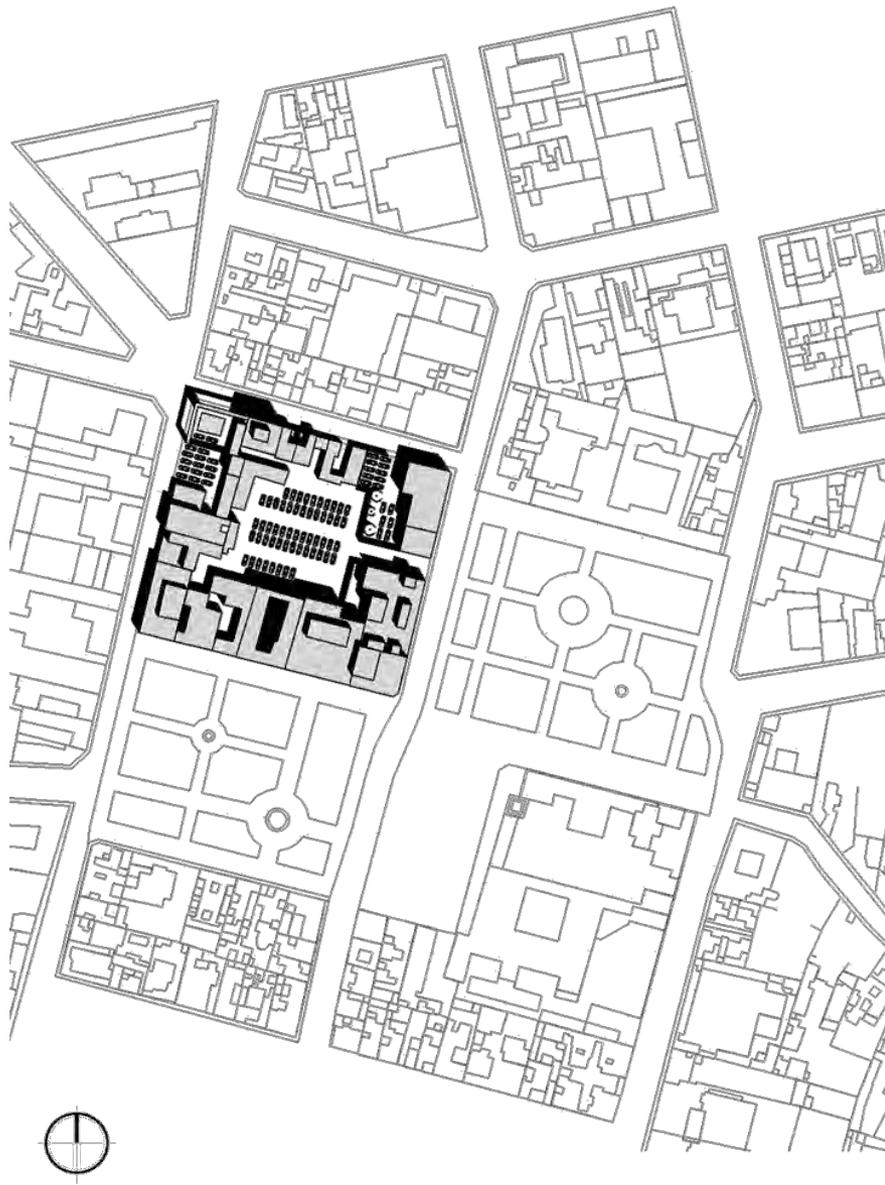
**C. REMETER VOLUMEN.** Se propone remeter el volumen construido en contacto directo con Plaza Centenario para lograr mantener la atmósfera y al mismo tiempo aumentar la superficie. De esta manera también se logran crear terrazas que pueden ser utilizadas por los comercios, aumentando así, la relación con la plaza.



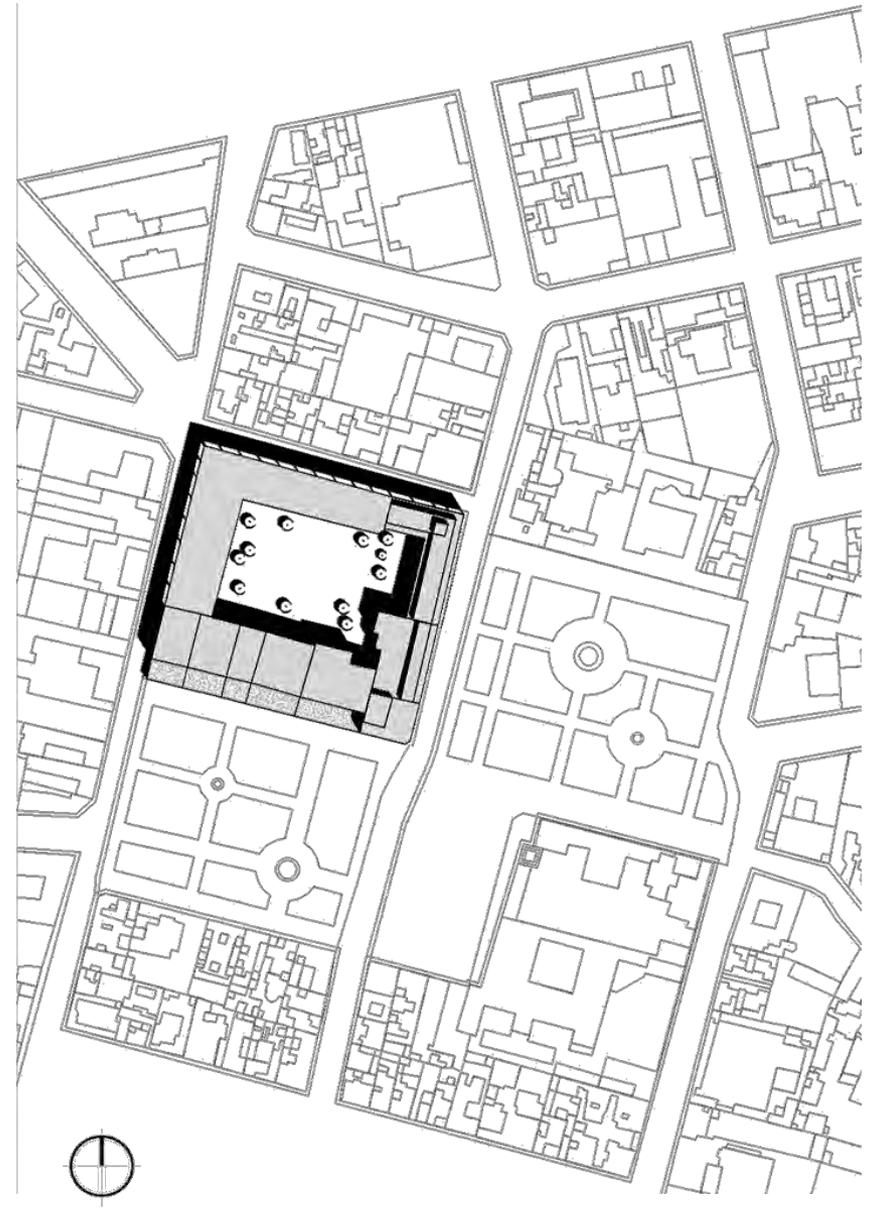
**D. UNIFICAR MANZANA.** A partir del lenguaje de portal existente en algunos de los edificios se propone continuar el portal a lo largo de toda la manzana unificándola en la planta baja.



PLANTA DE CONJUNTO ACTUAL



PLANTA DE CONJUNTO PROPUESTA



# RED DE ESTACIONAMIENTOS

## DESCRIPCIÓN GENERAL

Se propone una **red de estacionamientos periféricos** que absorban la demanda de la zona. Como parte complementaria a estos estacionamientos se propone lo siguiente:

1. **Peatonalizar la calle de Felipe Carrillo Puerto** desde Francisco Ortega hasta Belisario Domínguez para favorecer los flujos peatonales.
2. **Eliminar los estacionamientos en las calles de mayor afluencia** vehicular para agilizar los flujos vehiculares y disminuir conflictos viales.
3. En las calles donde dominan los franeleros colocar un **sistema de parquímetros** para que se generen recursos que mantengan en condiciones optimas las calles.

## OBJETIVO

Repartir los flujos vehiculares actualmente concentrados en un solo punto y distribuirlos en diferentes puntos periféricos para disminuir los conflictos vehiculares en el centro y promover su peatonalización.

## MÉTODO

El método para definir la red de estacionamientos fue el siguiente:

1. Identificar predios utilizados como estacionamientos.
2. Eliminar estacionamientos ubicados en predios del centro.
3. En los predios periféricos que actualmente son utilizados como estacionamientos hacer edificios de cuatro niveles como máximo a nivel de calle que aumenten la capacidad aproximadamente cuatro veces. De esta manera se reduce la superficie utilizada para estacionamientos y al mismo tiempo se absorbe la demanda.

## ALCANCES

1. Definir la red de estacionamientos con la capacidad de cada uno; de manera que se absorba la demanda actual + demanda generada por los nuevos usos propuestos + sustituir estacionamientos eliminados tanto en las calles como en los estacionamientos.
2. Desarrollar esquemáticamente el estacionamiento 2 como ejemplo de densificación. La elección de este estacionamiento es porque es el que dará servicio al hotel que se planteara como anteproyecto más adelante.

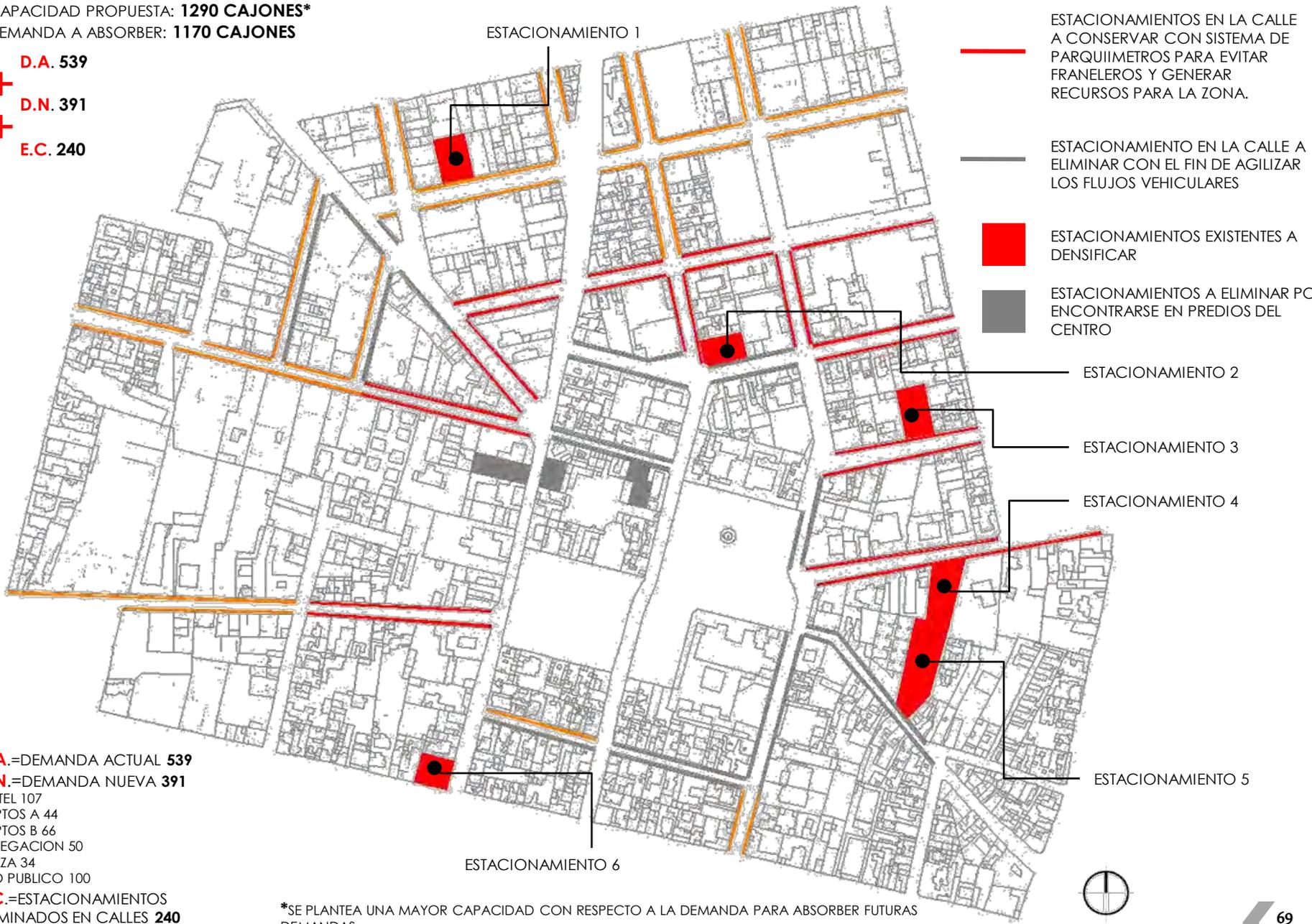
Estacionamiento	Superficie (M2)	Capacidad Actual	Capacidad Propuesta	Uso Público
ESTACIONAMIENTO 1	1082	43	180	180 CAJONES
ESTACIONAMIENTO 2	980	78	180	HOTEL-RESTAURANT: 107 CAJONES DEPARTAMENTOS ZONA "A": 44 CAJONES USO PUBLICO: 29 CAJONES
ESTACIONAMIENTO 3	1095	44	180	USO OFICIAL DE DELEGACION: 50 CAJONES USO PUBLICO: 130 CAJONES
ESTACIONAMIENTO 4	1300	52	250	250 CAJONES
ESTACIONAMIENTO 5	2250	90	350	350 CAJONES
ESTACIONAMIENTO 6	800	67	150	USO DEPARTAMENTOS ZONA "B": 66 CAJONES USO PUBLICO: 84 CAJONES



# MAPA DE ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS

CAPACIDAD PROPUESTA: **1290 CAJONES\***  
 DEMANDA A ABSORBER: **1170 CAJONES**

- D.A. 539**
- D.N. 391**
- E.C. 240**



**D.A.**=DEMANDA ACTUAL **539**  
**D.N.**=DEMANDA NUEVA **391**  
 HOTEL 107  
 DEPTOS A 44  
 DEPTOS B 66  
 DELEGACION 50  
 PLAZA 34  
 USO PUBLICO 100  
**E.C.**=ESTACIONAMIENTOS  
 ELIMINADOS EN CALLES **240**

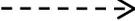
\*SE PLANTEA UNA MAYOR CAPACIDAD CON RESPECTO A LA DEMANDA PARA ABSORBER FUTURAS DEMANDAS.

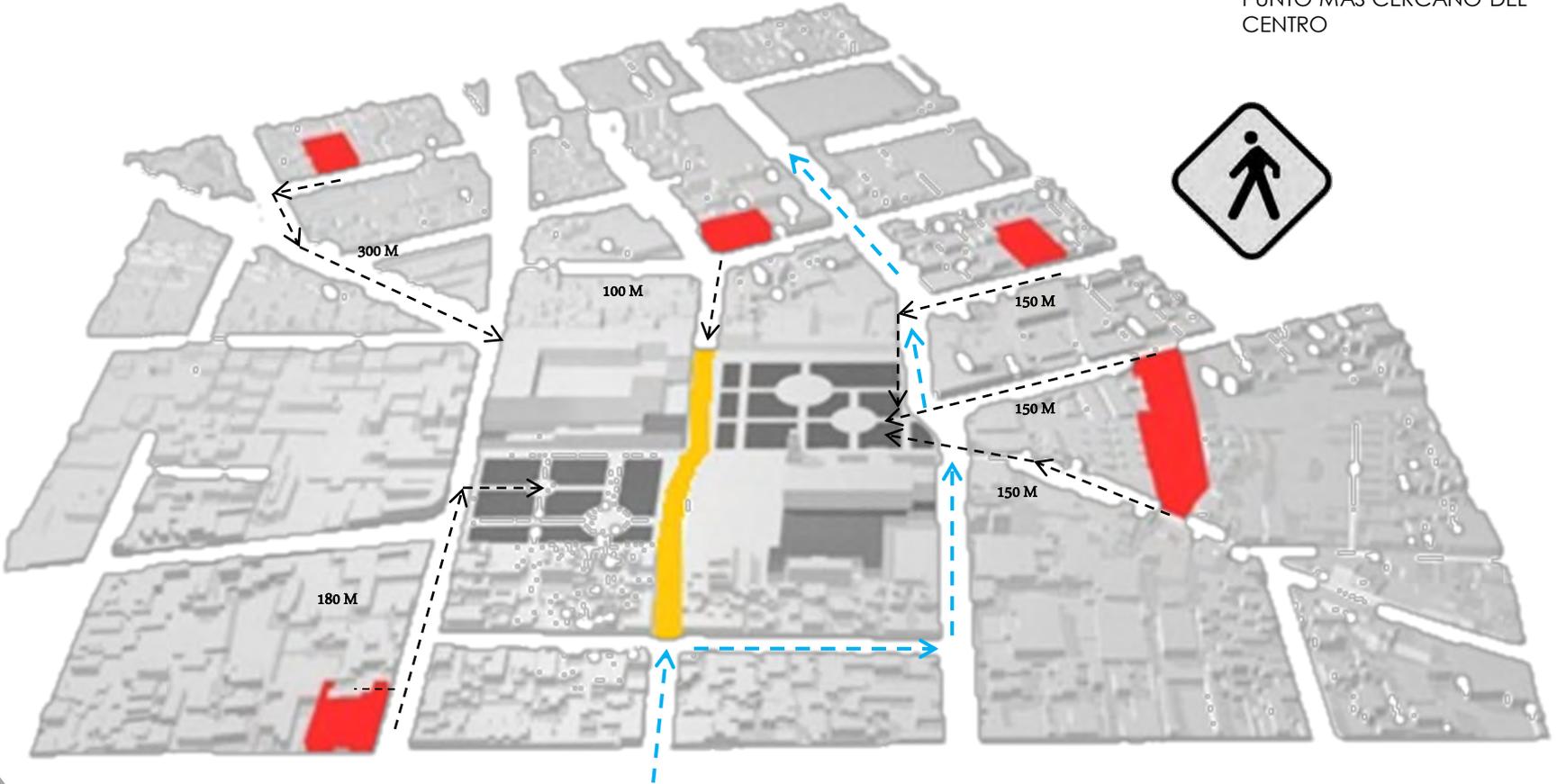
# PEATONALIZACIÓN

La peatonalización del tramo señalado de la calle Felipe Carrillo Puerto es parte importante para privilegiar al peatón.

Esta propuesta es como respuesta a que es un tramo de cruce peatonal intenso por naturaleza al unir ambas plazas. A pesar de no existir un flujo vehicular tan extenso, éste es obstruido por los intensos cruces peatonales; ocasionando graves conflictos tanto para vehículos como para peatones. Por lo tanto, si cedemos al peatón el libre cruce entre las dos plazas y agilizamos los flujos vehiculares en la calle paralela promovemos el libre flujo vehicular y peatonal con la intención de reducir los conflictos.

Como consecuencia de esta peatonalización se desviarán los flujos vehiculares hacia la calle paralela (Caballo Calco) que tiene el mismo sentido que Felipe Carrillo Puerto.

-  CALLE PEATONAL
-  ESTACIONAMIENTOS
-  DESVIACIÓN DE FLUJO VEHICULAR POR CALLE PEATONAL
-  FLUJOS PEATONALES PROMOVIDOS POR LOS ESTACIONAMIENTOS
-  "X" M  
METROS LINEALES HACIA EL PUNTO MAS CERCANO DEL CENTRO



Estoy consciente de que el hecho de proponer un estacionamiento como remate de una calle puede ser **simbólicamente incoherente** (aunque funcionalmente no lo sea): rechazar el automóvil en el centro y rematar una calle con un estacionamiento.

Sin embargo, la metodología empleada para definir los estacionamientos fue la utilización de vacíos actualmente usados como estacionamiento.

Esta metodología se empleó con la finalidad de generar una **propuesta** hasta cierto punto **factible**, ya que demoler pre existencias con otro uso para edificar un estacionamiento podría resultar incluso más desatinado.

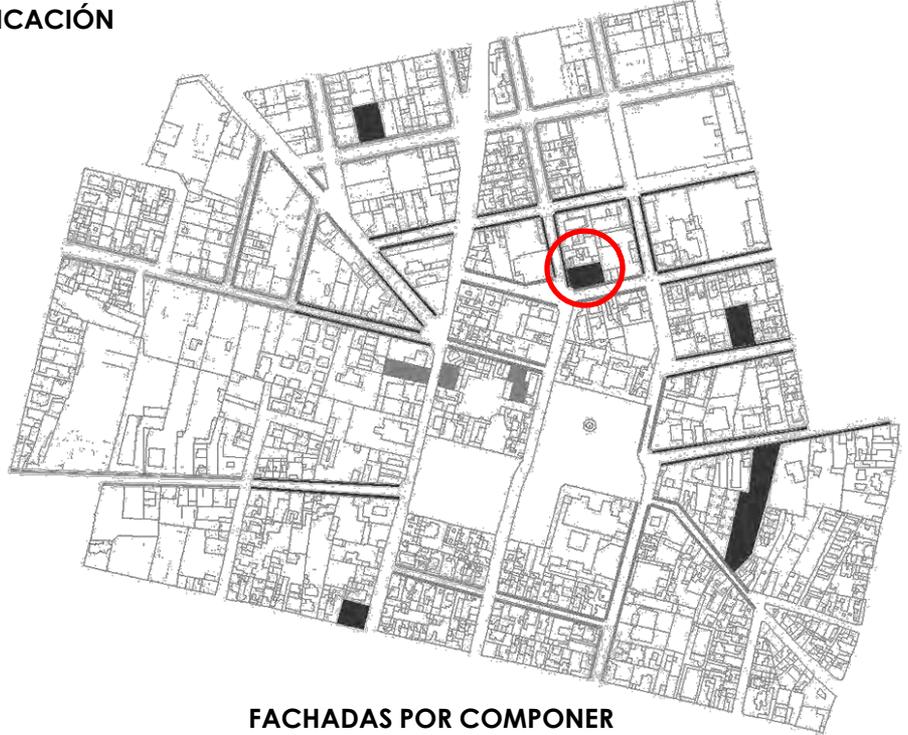
Debido a estas condiciones, el diseño del estacionamiento deberá de tomar en cuenta de manera especial el **remate visual** de la esquina y la **composición de la piel que envuelve el edificio**.

El estacionamiento 2 da servicio al Hotel Boutique, a sus usos complementarios, a la zona "A" de los departamentos y al publico general en la siguiente proporción:

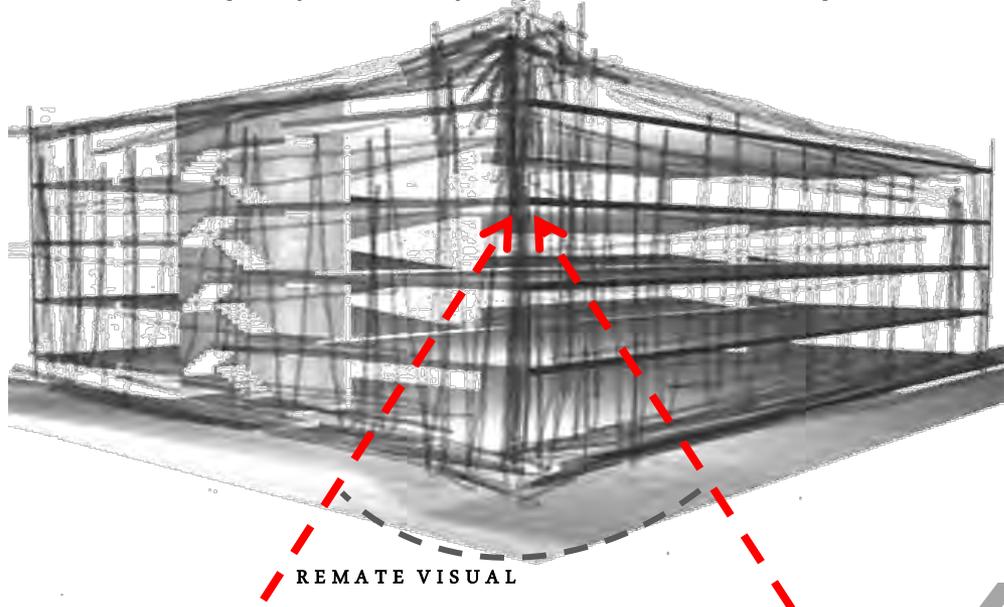
- 1. HOTEL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: **107 CAJONES.**
- 2. DEPARTAMENTOS ZONA "A": **44 CAJONES**
- 3. USO PÚBLICO: **29 CAJONES**

**ALCANCES**

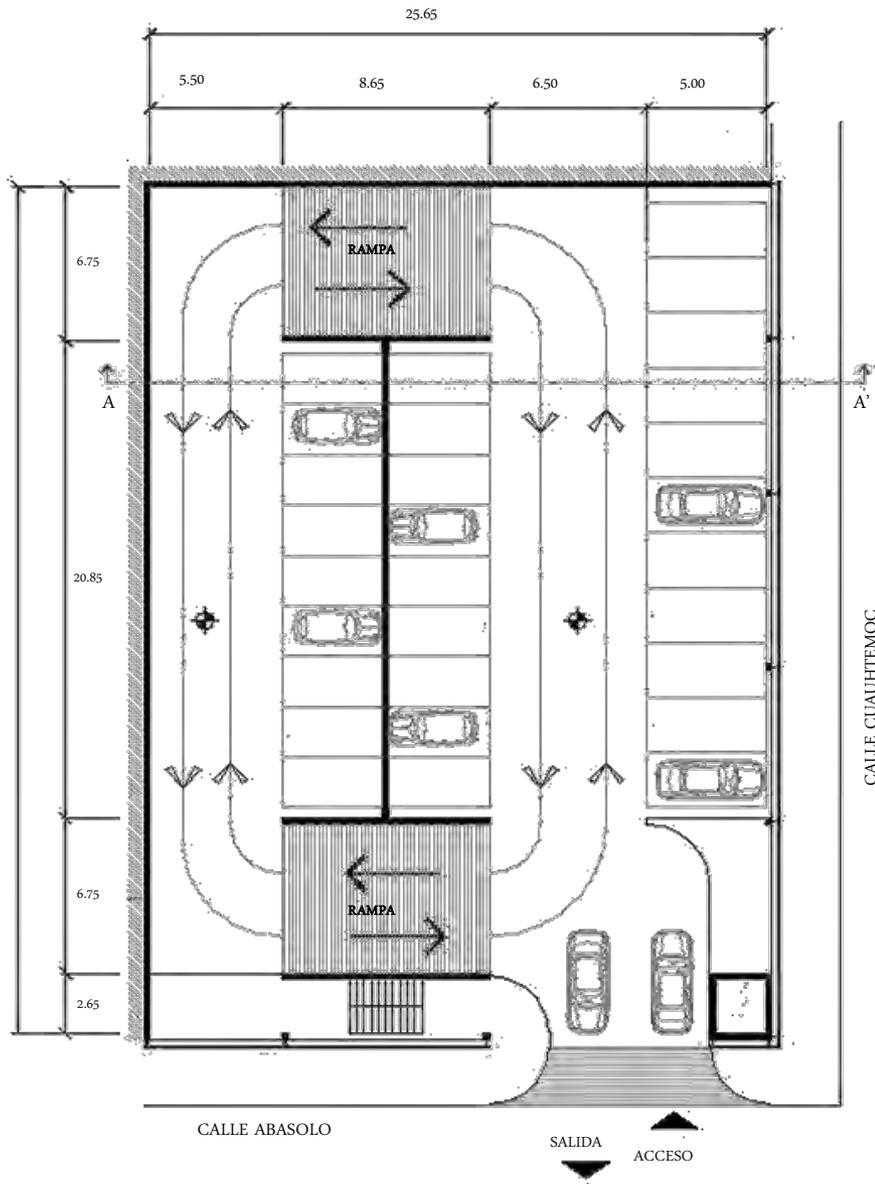
El estacionamiento se planteará de manera esquemática en plantas y corte para esbozar su densificación; dejándose, por alcances de esta tesis, las fachadas por componer.



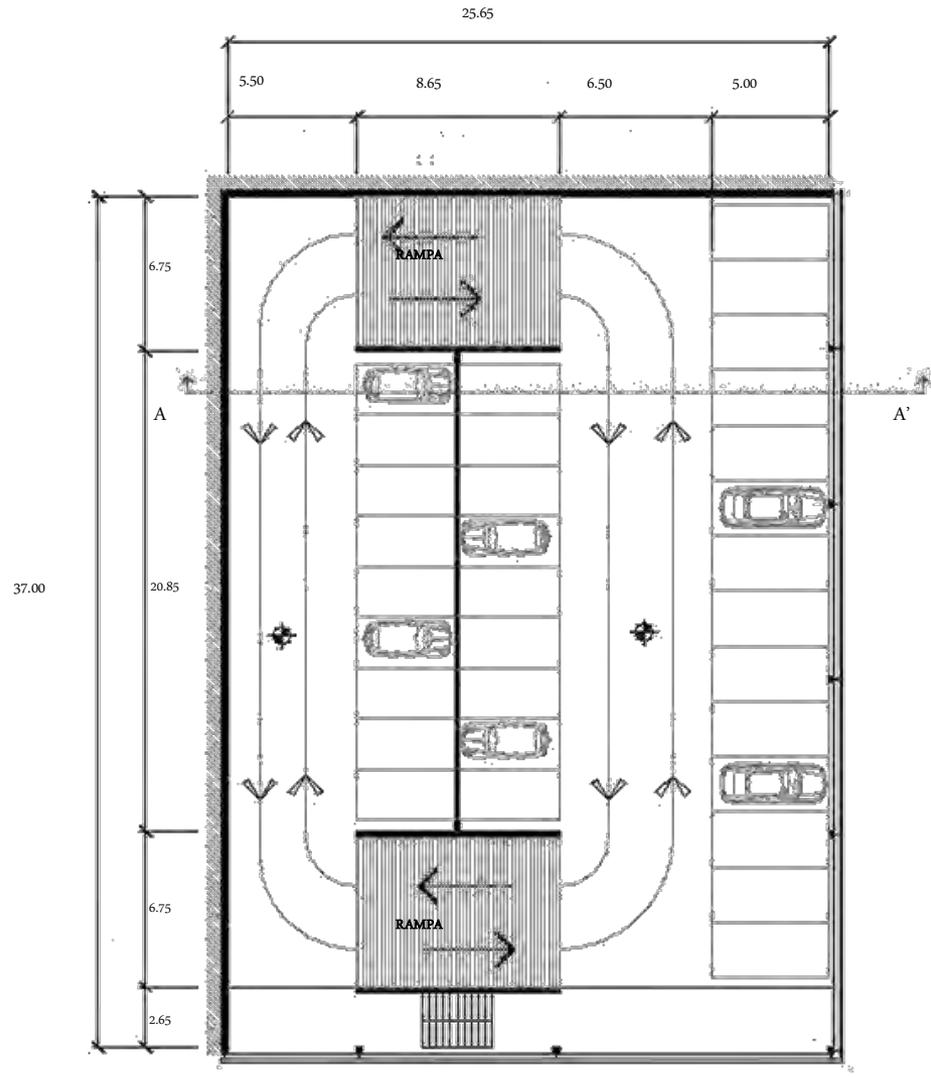
**FACHADAS POR COMPONER**  
(Composición de piel que envuelve el edificio)



REMATE VISUAL



PLANTA BAJA Y SOTANO



PLANTA TIPO

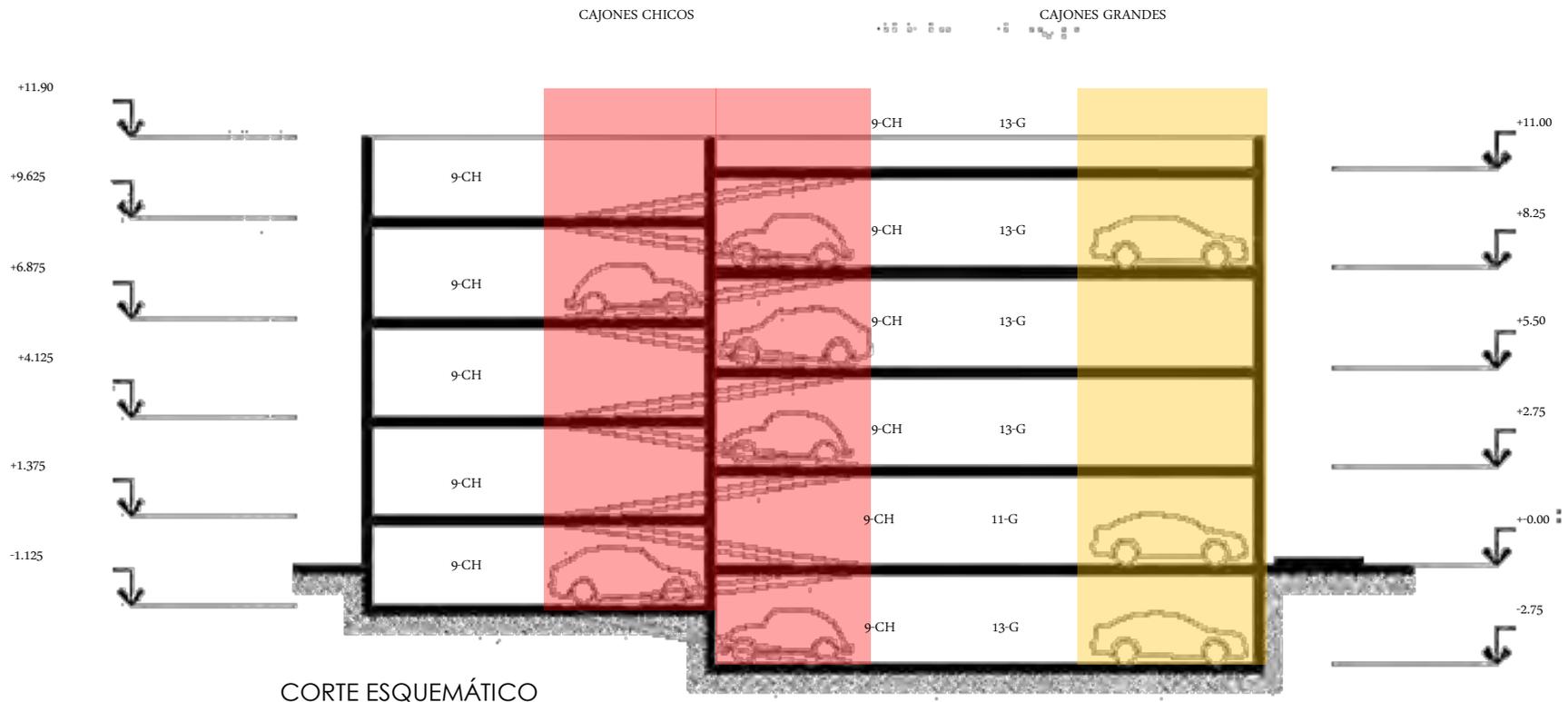
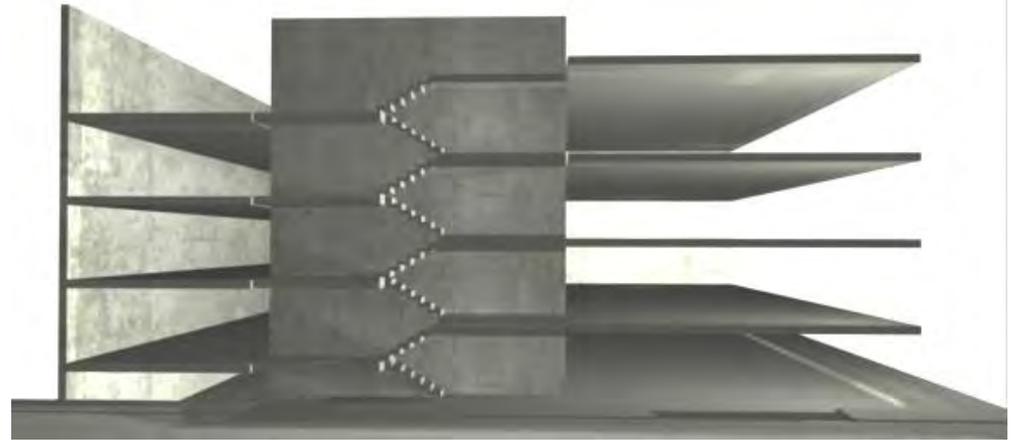


# PROGRAMA

La densificación se logra a partir de medios niveles y rampas del 15 % de pendiente.

La superficie del terreno es de 980 m<sup>2</sup> y la superficie construida es de 5400 m<sup>2</sup> que recibe un total de 180 cajones.

1. **99 cajones chicos** de 4.20 metros x 2,20 metros.
2. **81 cajones grandes** de 5.00 metros x 2.40 metros
3. **Rampas** de doble sentido de **7.00 metros de ancho**.
4. Circulación vertical peatonal.
5. Caseta de vigilancia.
6. Cuarto de basura y bodega.



# DEPARTAMENTOS-ESTUDIO + COMERCIO

## DESCRIPCIÓN GENERAL

La función de este edificio dentro de la propuesta integral es proveer de servicios al centro **densificándolo** pero al mismo tiempo permitiendo una permeabilidad que genere **nuevos flujos**.

Esta parte de la manzana tiene una vocación privada y por eso se eligió para la vivienda. El programa tiene un total de 38 locales comerciales y 76 departamentos de cinco tipos diferentes.

La demanda de estacionamiento de la Zona "A" será absorbida por el estacionamiento dos, el cual se encuentra a aproximadamente 100 metros de la esquina de la manzana; la demanda de la Zona "B" será absorbida por el estacionamiento seis, el cual se encuentra a aproximadamente 180 metros de distancia.

## PROGRAMA GENERAL

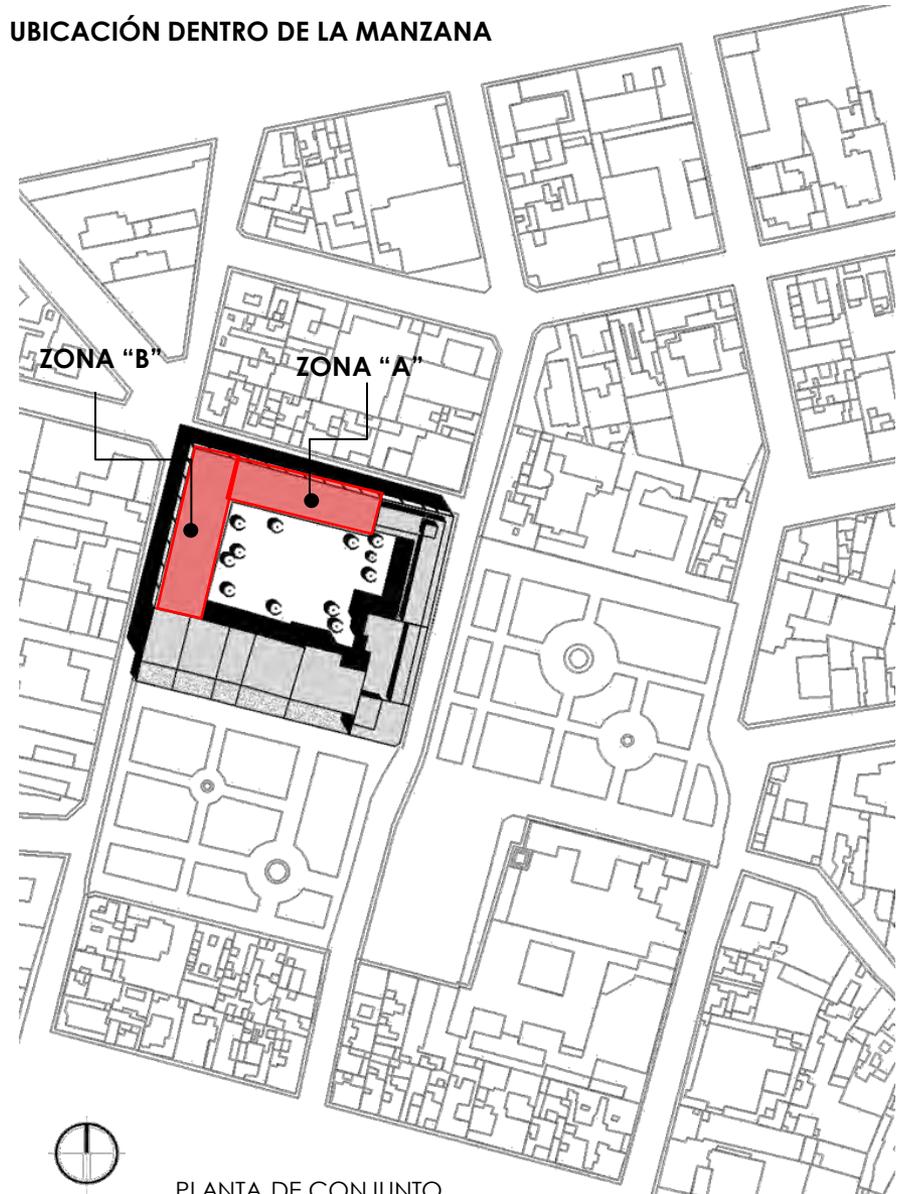
### ZONA "A"

1. 20 LOCALES COMERCIALES DE 30 M2
2. 14 DEPARTAMENTOS-ESTUDIO TIPO 1 (45 M2)
3. 22 DEPARTAMENTOS-ESTUDIO TIPO 2 (75 M2)
4. 4 DEPARTAMENTOS ESTUDIO TIPO 3 (90 M2)
5. 44 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS

### ZONA "B"

1. 18 LOCALES COMERCIALES DE 30 M2
2. 9 DEPARTAMENTOS-ESTUDIO TIPO 1 (45 M2)
3. 18 DEPARTAMENTOS ESTUDIO TIPO 3 (90 M2)
4. 6 DEPARTAMENTOS TIPO 4 (125 M2)
5. 3 DEPARTAMENTOS TIPO 5 (150 M2)
6. 66 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS

## UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA



PLANTA DE CONJUNTO

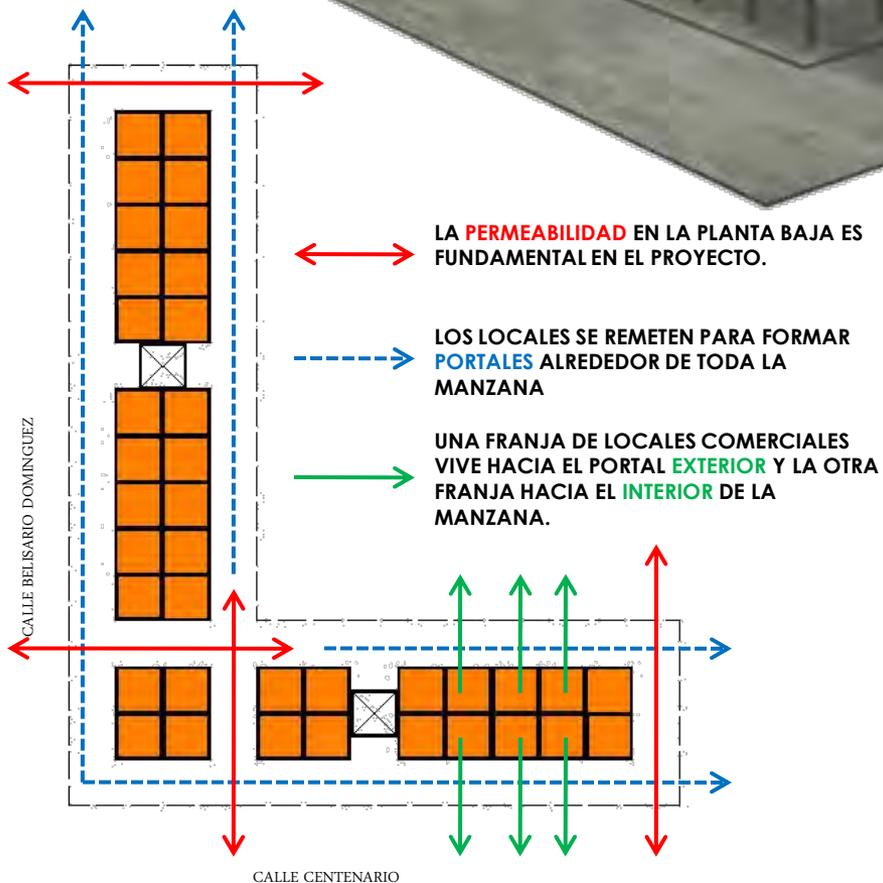


## ESQUEMA GENERAL

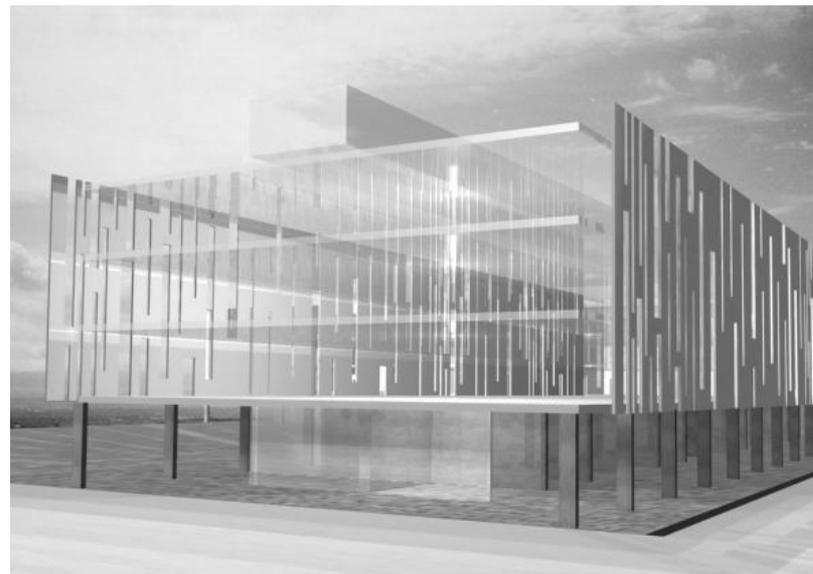
**PIEL.** LA PIEL QUE RODEA EL EDIFICIO REGULA LA TEMPERATURA Y LA LUZ AL INTERIOR DE LOS DEPARTAMENTOS Y UNIFICA LA MANZANA.

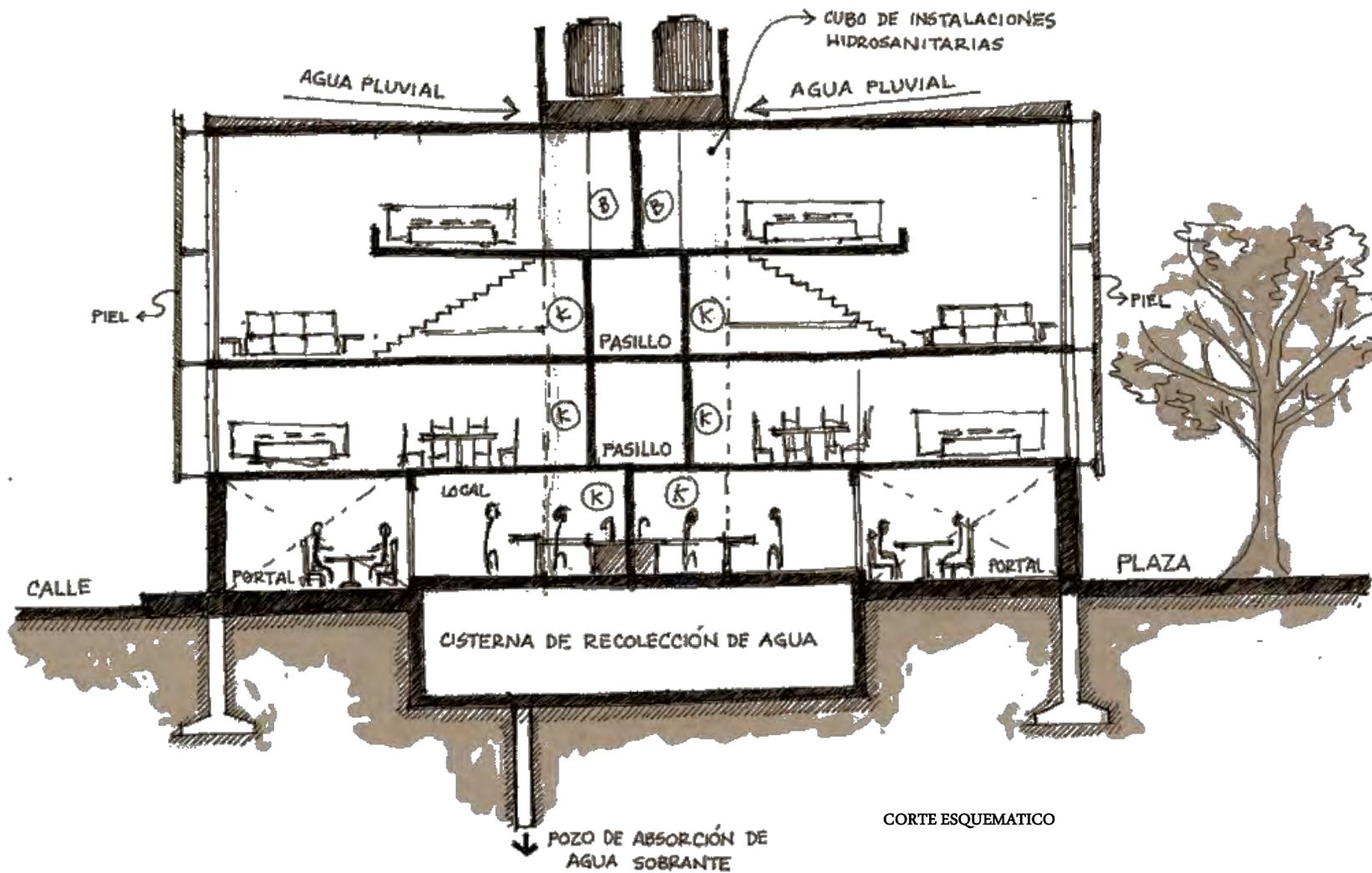
TRES NIVELES DE DEPARTAMENTOS-ESTUDIO DE DIFERENTES TIPOS.

LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA.



PLANTA BAJA ESQUEMÁTICA



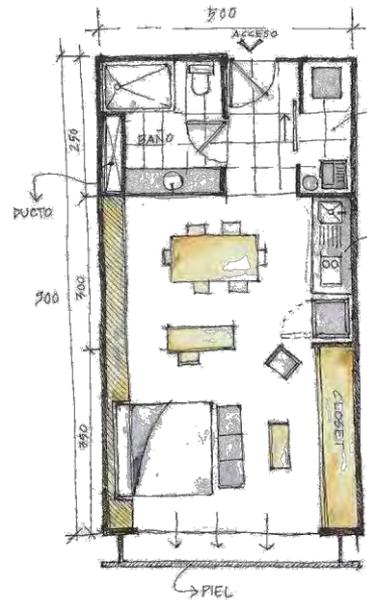
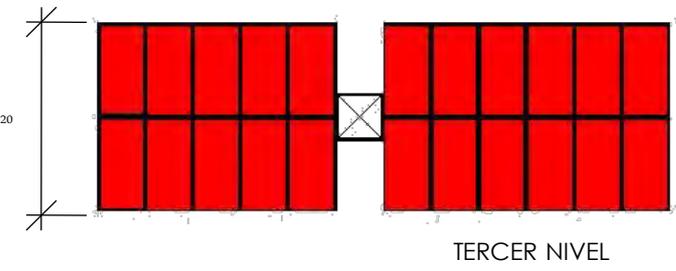
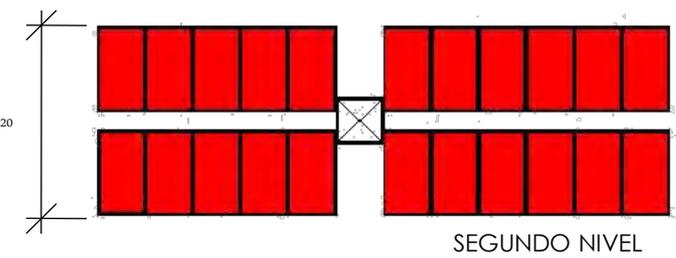
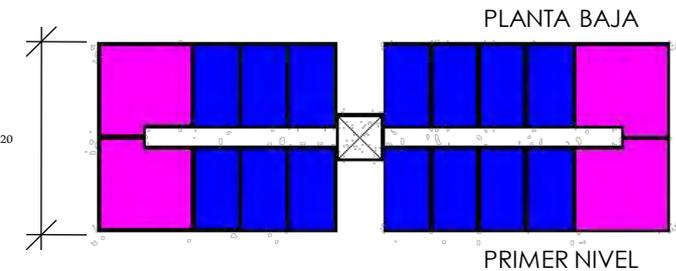
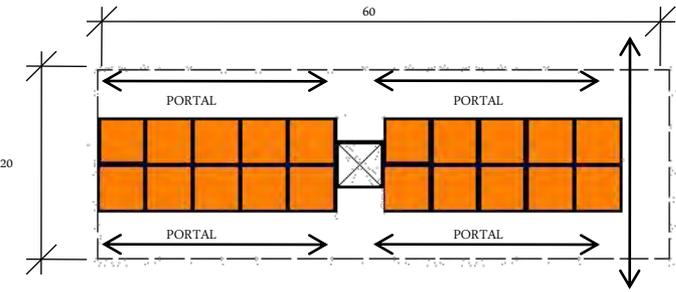


CORTE ESQUEMATICO

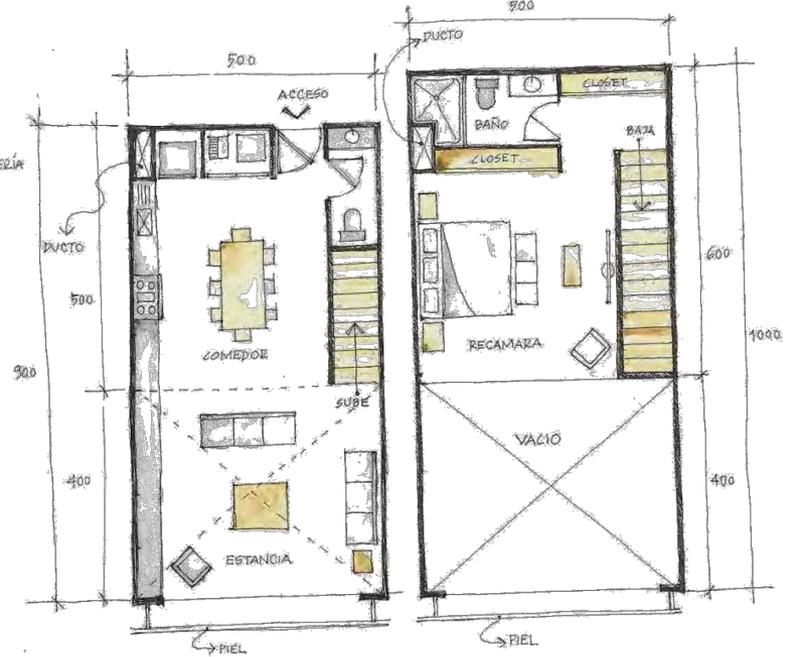


# ZONA "A"

## PLANTAS ESQUEMATICAS

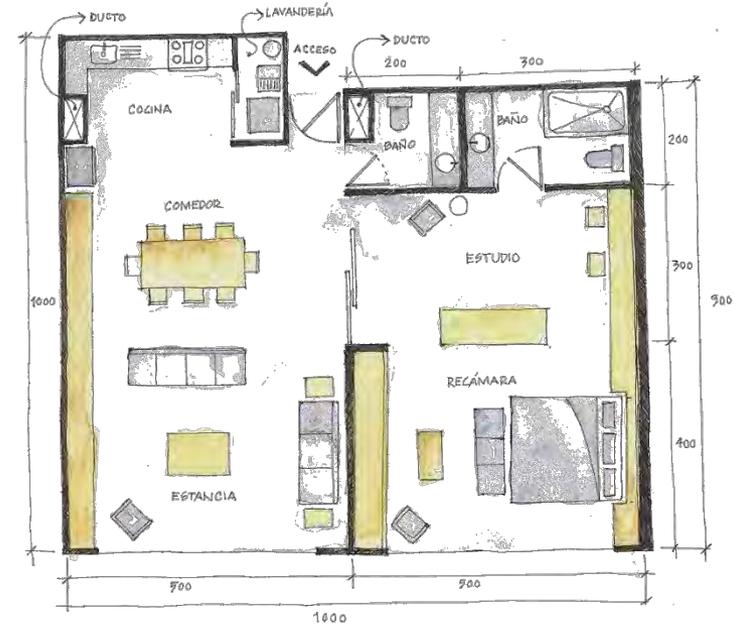


TIPO 1 (45 M2)



TIPO 2 (75 M2)

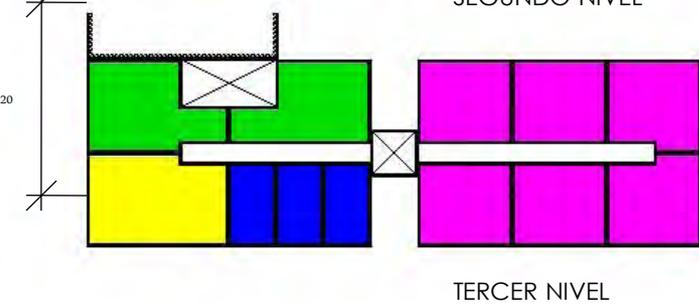
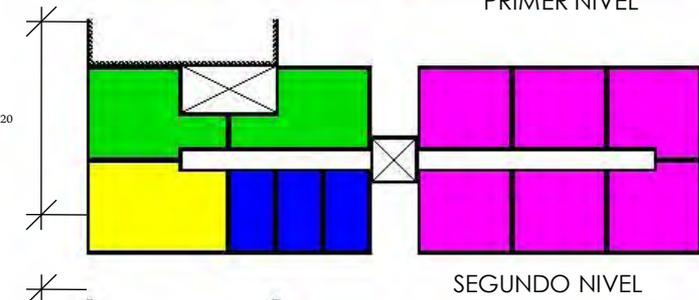
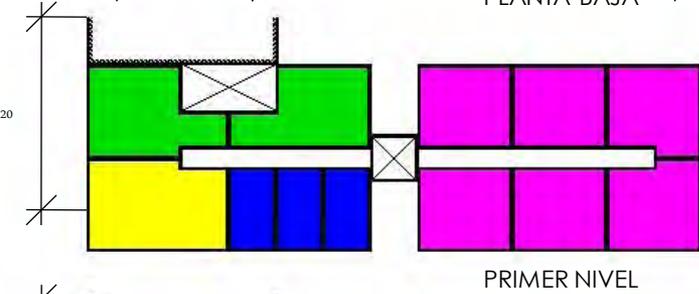
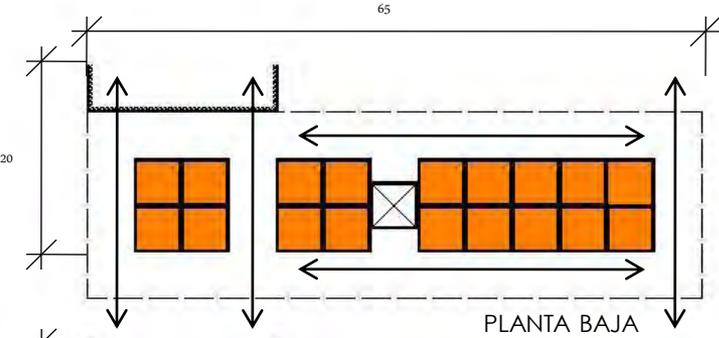
- LOCAL COMERCIAL
- TIPO 1
- TIPO 2
- TIPO 3
- CIRCULACIONES VERTICALES



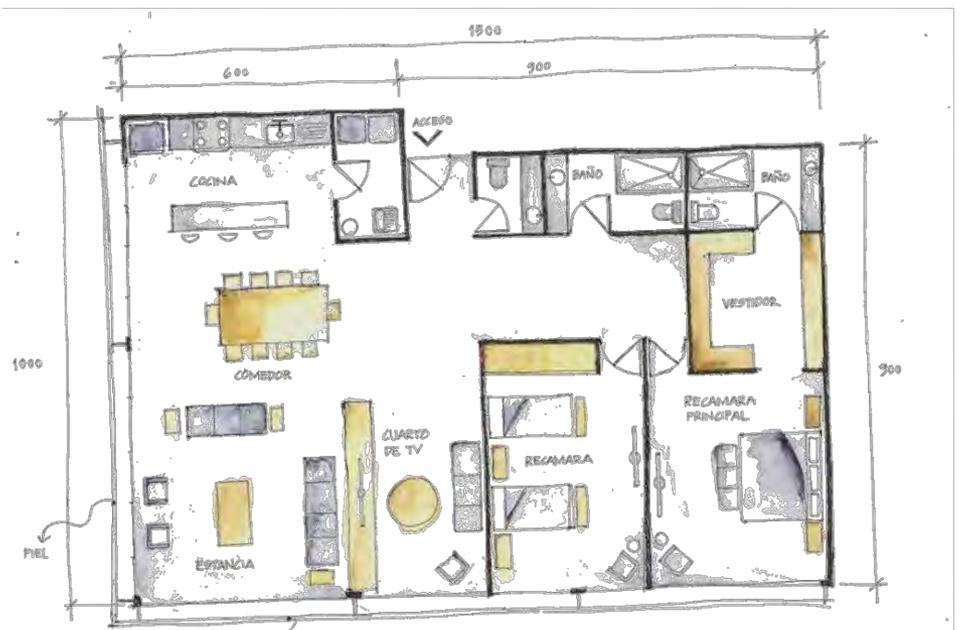
TIPO 3 (94 M2)

# ZONA "B"

## PLANTAS ESQUEMATICAS



- LOCAL COMERCIAL
- TIPO 1
- TIPO 3
- TIPO 4
- TIPO 5
- CIRCULACIONES VERTICALES



TIPO 5 (150 M2)



TIPO 4 (125 M2)



# PLAZA PÚBLICA + BAZAR ARTESANAL

## DESCRIPCIÓN GENERAL

Al liberar el corazón de la manzana se crea **una nueva plaza pública**; los edificios que la conforman son **permeables** en la planta baja para generar diversos accesos a la misma y, por lo tanto, **nuevos flujos peatonales**. Estos flujos peatonales se aprovechan para el bazar artesanal y los propios comercios que rodean la plaza.

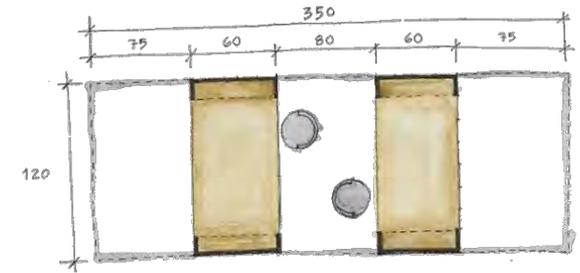
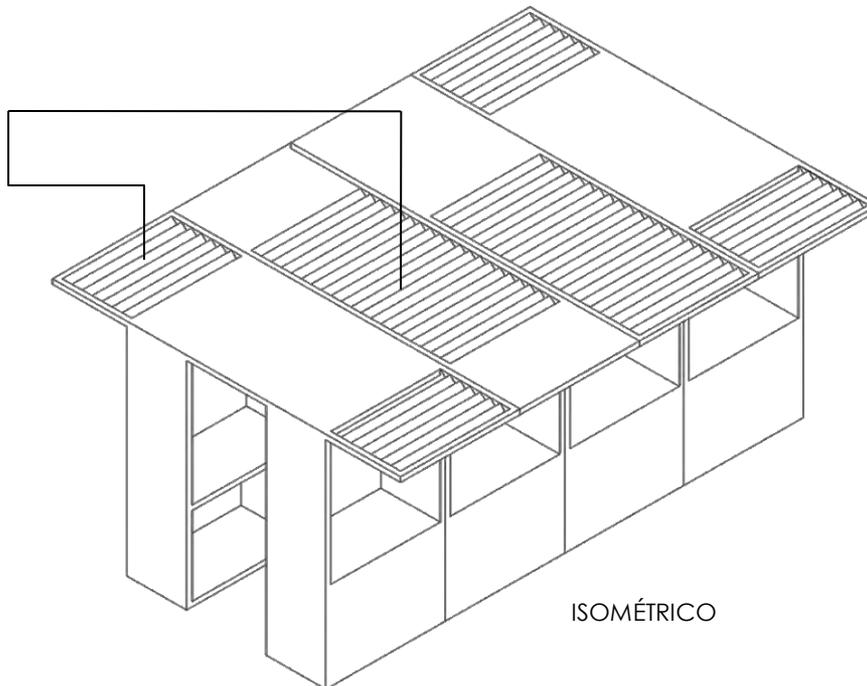
Además de **restablecer los árboles** que fueron talados para la construcción del bazar artesanal actual, la creación de la plaza permite que los comercios ya existentes puedan tener contacto con la misma.

## MÓDULOS COMERCIALES

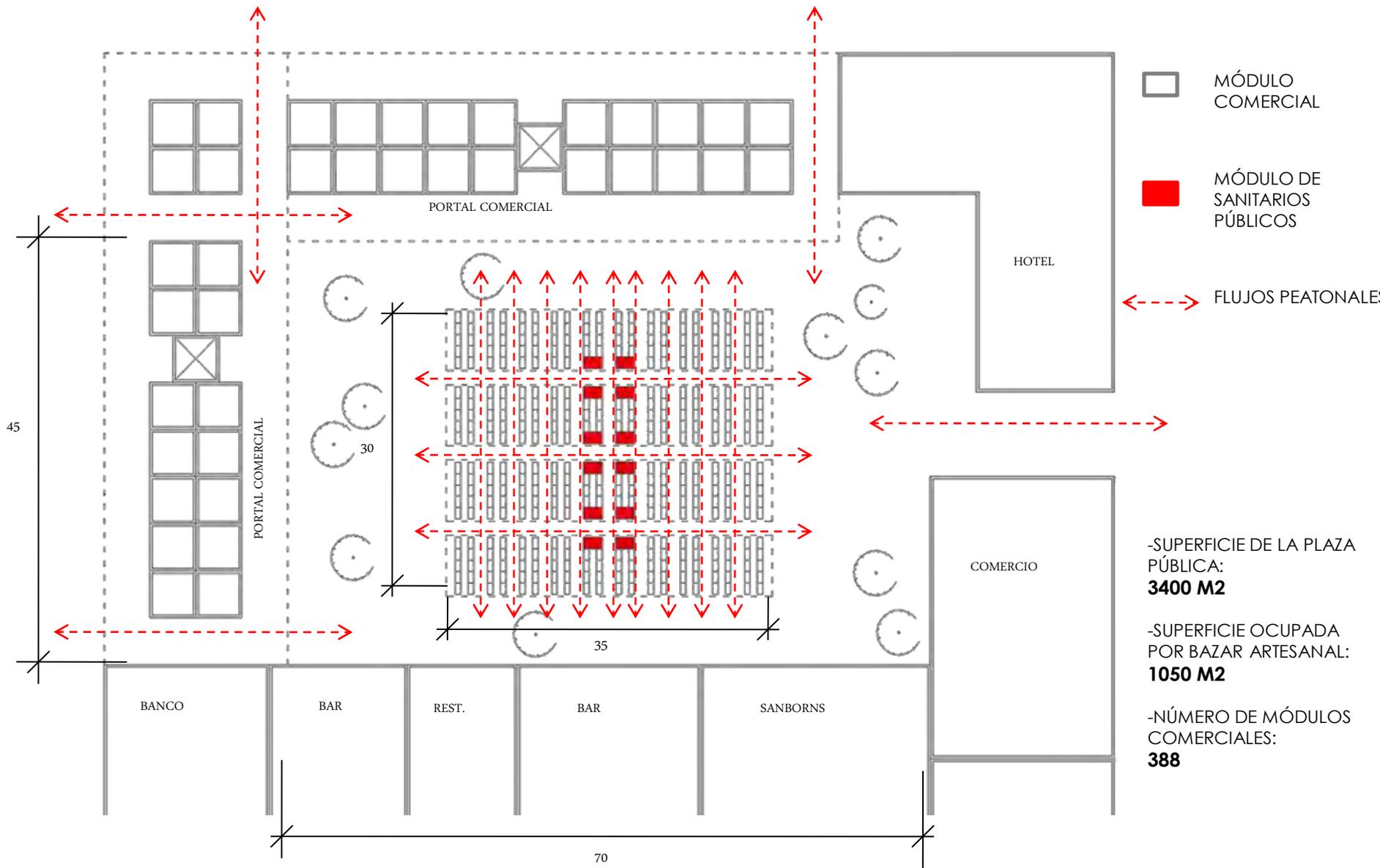
Para alojar el bazar artesanal en la plaza pública de una manera ordenada se propone la creación de módulos comerciales con las siguientes características:

1. Superficie de ocupación de aproximadamente 2.10 m<sup>2</sup> por puesto (incluida circulación). Esto reduce a la tercera parte la superficie de ocupación actual por puesto.
2. Que la cubierta permita el paso de luz natural para evitar uso de energía eléctrica durante el día.
3. Que se puedan cerrar para que al no ser ocupados puedan servir de bodega de la propia mercancía que exhiben.

Abrir entradas de luz en diferentes puntos de las cubiertas para generar **calidades de luz** y que la vista desde los siguientes niveles de las edificaciones circundantes sea un "tapete" compuesto por estos cambios en las cubiertas.



UBICACIÓN DE LOS MÓDULOS



□ MÓDULO COMERCIAL

■ MÓDULO DE SANITARIOS PÚBLICOS

↔ FLUJOS PEATONALES

-SUPERFICIE DE LA PLAZA PÚBLICA:  
**3400 M2**

-SUPERFICIE OCUPADA POR BAZAR ARTESANAL:  
**1050 M2**

-NÚMERO DE MÓDULOS COMERCIALES:  
**388**

PLANTA DE CONJUNTO

INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

PROPUESTA

 **ANTEPROYECTO**

INTEGRACIÓN DEL CONJUNTO

# CASO ANÁLOGO

## DEFINICIÓN DE HOTEL

Lugar que proporciona hospedaje y alimentación; así como lugar de entretenimiento para el viajero. Se considera como un edificio público, una institución de servicio doméstico y opera en una estructura diseñada para obtener utilidades.

## CLASIFICACIÓN DE LOS HOTELES

La **Organización Mundial de Turismo** es la encargada de determinar y unificar los criterios en cuando a la clasificación hotelera, pero como este trabajo está en proceso, actualmente cada país decide las bases y requisitos que deben cumplir los hoteles y hospedajes para alcanzar las estrellas que se pueden ver en casi todas las entradas de los hoteles.

La calificación clásica y más conocida para saber qué servicios tiene cada hotel está determinada por la cantidad de estrellas que tenga, las cuales pueden ir de una a cinco. A continuación veremos solamente las **características generales** de cada una de las estrellas, con la conciencia de que pueden existir ciertas variaciones dependiendo del hotel.

### HOTELES DE UNA ESTRELLA



Estos hoteles siempre son los **más económicos y los que menos servicios tienen**. Tendrás una **habitación privada**, algunas veces con baño **privado y otras con baño compartido**. Son estrictamente funcionales –sólo para dormir y seguir viaje– y no cuentan con servicio de limpieza. Los muebles suelen ser una **cama y una silla**, y a veces puedes llegar a encontrar un ropero y una mesa de luz.

Los hoteles de una estrella son generalmente espacios **pequeños y sin vistas espectaculares**, pero donde podrás asegurarte un descanso. Los servicios como TV y **teléfono se pueden compartir en el hall central del edificio**. Gran parte de los hoteles de esta categoría están situados en residencias o pequeños edificios y **no tienen una gran estructura para el ocio**. Finalmente, suelen estar ubicados en **zonas distantes** del centro o casco urbano de la ciudad, pero el costo por estar allí justifica la distancia muchas veces.



### HOTELES DE DOS ESTRELLAS



Estos hoteles de mediana categoría ofrecen **baño privado** y un **espacio habitacional más amplio con algún mobiliario extra**, como ropero o mesa y sillas. Generalmente cuentan con **servicio de alimentos y bebidas**, aunque en horarios **cortados y con menús básicos**.

Están ubicados casi siempre en la zona **céntrica de la ciudad**, aunque el paisaje que ofrecen no es de lo más atractivo.

Siguen siendo hoteles funcionales, para viajeros de paso o que llegan hasta el hotel solo para **descansar y disfrutar su viaje fuera del hotel**. Estos hoteles incluyen en su servicio un **teléfono privado y el desayuno**. También suelen ofrecer una de caja **de seguridad** para que guardes tus pertenencias y datos e información turística de la región en la que te halles.



### HOTELES DE TRES ESTRELLAS



Estos hoteles tienen un **costo medio**. Cuentan con amplios espacios en cada habitación y un **mobiliario completo con sillas, mesas, armarios, televisor, teléfono privado y baños confortables**. Algunos incluso poseen una pequeña heladera que ya viene con bebidas que se pagan al final de la estadía en caso de que las consumas. **Siempre están bien ubicados**, sea porque están en el casco céntrico de la ciudad o por encontrarse en lugares turísticos cerca de grandes atracciones.



Generalmente cuentan con **servicio de comidas** al estilo de bares, en los horarios de mañana, tarde y noche, además de una **amplia oferta turística** para los viajeros mediante excursiones. La mayoría incluye el servicio de botones, servicio de cuarto 24 horas, conserjes y servicio bilingüe en el espacio designado a la recepción de los huéspedes. Son hospedajes donde puedes quedarte a disfrutar de **un descanso extra gracias a sus comodidades**.



### HOTELES DE CUATRO ESTRELLAS



Estos hoteles están considerados **de primera clase**: son **lujosos**, con comodidades amplias como **habitaciones grandes y lujosamente decoradas**, que incluyen accesorios tales como **secador de pelos, gel de baño y TV por Cable**. También ofrecen una serie de facilidades como: **tienda** del estilo duty free, servicio de **lavandería, centro de reuniones de negocios** y empresariales y **centros de ocio**, como mesas de billar o cartas.

Cuentan con **personal altamente capacitado** que incluye chefs, botones y parqueadores plurilingües y hasta guías que ofrecen recorridos y visitas por la región. Siempre poseen **servicio de bar y comidas que se pueden recibir directamente en la habitación**, e incluso algunos tienen su parte de **restaurante abierta al público**. Suelen tener **salas de conferencias** para eventos empresariales o de cualquier otro tipo, además de una **excelente ubicación**, con **suites de lujo**, jacuzzi y buenas **vistas panorámicas**. Ideal para disfrutar tanto fuera como dentro del hotel para el viajero que busca descansar, pero también realizar actividades de todo tipo mientras se encuentra allí.

### HOTELES DE CINCO ESTRELLAS



Estos **hoteles de lujo** se caracterizan por ofrecerte la **mejor atención** y la más **amplia gama de servicios**, que van desde espacio para piscinas, salones de gimnasia con profesores y animadores infantiles incluidos, hasta un servicio de guardería para niños, shows y eventos casi todas las noches. Tienen un espacio para las comidas y veladas con música en vivo, además de una carta desarrollada por varios **chefs especializados** en la gastronomía de la región.

Las habitaciones son las más cómodas de todas las que puedas encontrar, con espacios muy amplios y todas las comodidades que van desde TV por cable hasta servicio de limpieza y **atención personalizada las 24 horas**, además de ofrecerte ubicaciones inmejorables con vistas increíbles. Suelen incluir un servicio de cóctel gratuito y entradas con descuentos especiales para los eventos de la región. En estos hoteles suelen organizarse congresos y reuniones especiales dada su amplia capacidad y la cantidad de servicios que ofrece.



## HOTEL BOUTIQUE

El concepto de Hotel Boutique nació en contraposición a las grandes cadenas hoteleras dirigidas al turismo de grandes masas. Sus principales características son:

1. **HOTEL INDEPENDIENTE** ( no pertenece a ninguna cadena hotelera).
2. **TAMAÑO ÍNTIMO** (menos de 50 habitaciones).
3. **EXCELENCIA EN LOS SERVICIOS**, Equiparable a un hotel 5 estrellas e incluso aún más personalizado.
4. Por su tamaño, suelen ser **CONSIDERABLEMENTE CAROS**.
5. Diseño personalizado con un **CONCEPTO TEMÁTICO** tan atractivo que puedan ser considerados destinos en sí mismos.



En México, el organismo encargado de clasificar a los hoteles boutique es “**Hoteles Boutique de México (HMA)**”, establecido en 1999 por John Youden. HMA representa una colección de 47 hoteles miembro que han sido catalogados como tal en virtud de su tamaño íntimo, su alto nivel de servicio y sus atributos sobresalientes.

“Hoteles Boutique de México” es miembro de la Alianza del Patrimonio Mundial para el Turismo Sustentable. (World Heritage Alliance for Sustainable Tourism), organismo internacional formado en 2005 en acuerdo con la UNESCO. El objetivo de esta alianza es crear un turismo sustentable para la conservación del patrimonio mundial y el desarrollo económico de las áreas catalogadas; es decir, **PROMOVER EL DESARROLLO ECONÓMICO DE UN AREA SIN DETERIORARLA**.

Los criterios de clasificación son según sus características, las cuales se denominan de la siguiente manera:

**LUJOSO:** Espléndido, magnífico, suntuoso, grandioso.

**SOFISTICADO:** Cosmopolita, elegante, refinado, fino, exquisito.

**SENCILLA ELEGANCIA:** De buen gusto, refinado, chic, elegante y sencillo.

**CASUAL:** Ambiente relajado, informal, confortable, desenfadado.

**AISLADO:** Íntimo, retirado, lejos del mundanal ruido.

**RÚSTICO:** Rural, campestre, materiales nobles, madera y piedra.

**PRIMITIVO:** Prístino; virgín; fuentes de energía alternativa; sol, velas, antorchas.

**EXQUISITO:** Belleza; detalles; deleite en la arquitectura y el diseño dentro y fuera.

**COCINA GOURMET:** Tentaciones para el paladar; epicúreo, exquisito; organico, extraordinario.

**CÉNTRICO:** Ubicación ideal; atracciones turísticas; paseos.

**AMPLIO:** Espacioso; cómodo; holgado; abierto.

**ECLÉCTICO:** Internacional; único; combinaciones con gusto exquisito; distintivo; diferente.





## CONDESA DF

Av. Veracruz 102, Col. Condesa. México D.F.

EL HOTEL BOUTIQUE “**CONDESA DF**” ES EL RESULTADO DE UNA INTERVENCIÓN DE **UNA CASONA DE 1928** FRENTE AL PARQUE ESPAÑA DE LA **COLONIA CONDESA**.

ES UNA COLABORACIÓN ENTRE LOS CREADORES DE LOS HOTELES HABITA Y DESEO, LA DISEÑADORA PARISINA INDIA MAHDAVI, EL HOTELERO JONATHAN MOOR Y EL ARQUITECTO JAVIER SANCHEZ.

ES UN ÍCONO DE LO CHIC BOHEMIO Y ESTA CLASIFICADO POR HOTELES BOUTIQUE DE MÉXICO COMO **CÉNTRICO-SOFISTICADO Y EXQUISITO**.

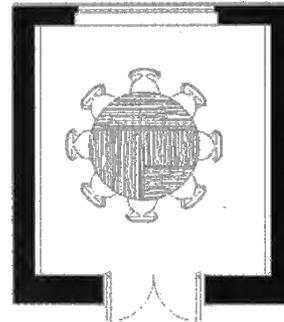
SE ANALIZARÁ CON LA CONCIENCIA DE QUE LOS ESPACIOS TUVIERON QUE SER ADAPTADOS A UN EDIFICIO YA EXISTENTE Y , POR LO TANTO, TENIA UNA ESTRUCTURA YA DADA.



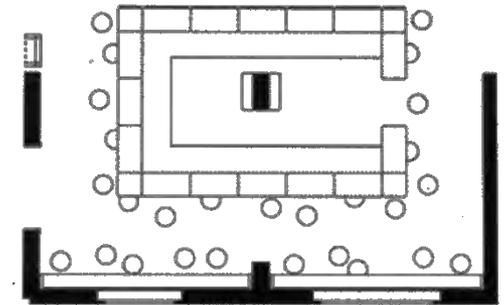
- 1 40 Habitaciones (6 TIPOS)
- 2 Top Suite  
Restaurante al aire libre para 82 personas (Patio)
- 3 Restaurante cubierto para 40 personas
- 4 Bar para 40 personas
- 6 Tienda  
Sala de reuniones para 8 pesonas
- 7 (Culture Room)  
Desayunador (Breakfast Room) para 20 personas
- 8 Bar privado (Boudoir) para 15 personas  
Terraza para fiestas privadas para 200 personas
- 10 Espacio para presentaciones (Myself) para 40 personas
- 11 Pista de baile para fiestas para 120 personas
- 12 Salón de proyecciones (Cinema) para 60 personas
- 13 -Baño turco  
-Baño termal al aire libre  
-Cuarto para internet  
-Zona de recepción  
-OFICINAS ADMINISTRATIVAs con acceso independiente  
-ACCESO INDEPENDIENTE PARA EMPLEADOS  
-SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A CADA ESPACIO DE SANITARIOS, COCINA, BODEGAS, GUARDARROPA,CIRCULACIONES VERTICALES Y VESTIDORES PARA EMPLEADOS.

## 2.TOP SUITE

Es la más lujosa del hotel, tiene: baño, vestidor, recámara, sala y una terraza para fiestas privadas.



7.CULTURE ROOM



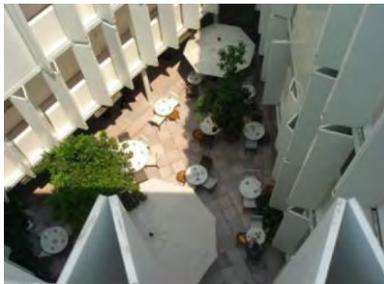
5.BAR.

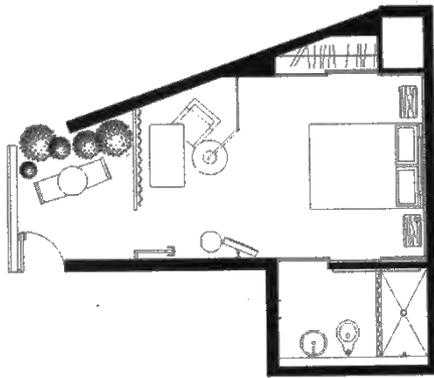
Espacio para 40 personas dispuestas alrededor de la barra donde se sirven las bebidas, tiene contacto directo con el patio y es el espacio más cercano a la cocina a pesar de no necesitarla.

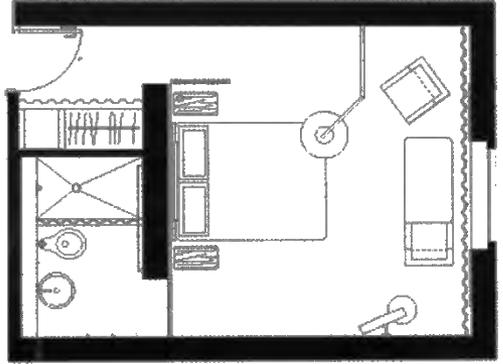


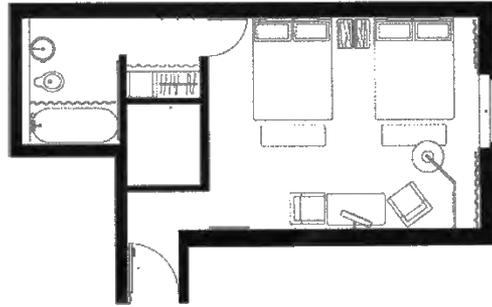
### NOTAS:

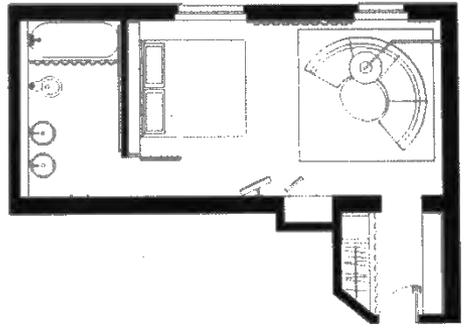
1. NO HAY SANITARIOS EN LA PLANTA BAJA.
2. EN CASO DE NECESITAR DESALOJAR A LAS PERSONAS EXISTEN POCAS SALIDAS Y LA DISPOSICIÓN DE LOS ESPACIOS DIFICULTA LA SALIDA.
3. DEBIDO A LA CANTIDAD DE ESPACIOS DESTINADOS A LA RECREACIÓN ES UN HOTEL MUY RUIDOSO, INCLUSO EN LAS HABITACIONES.



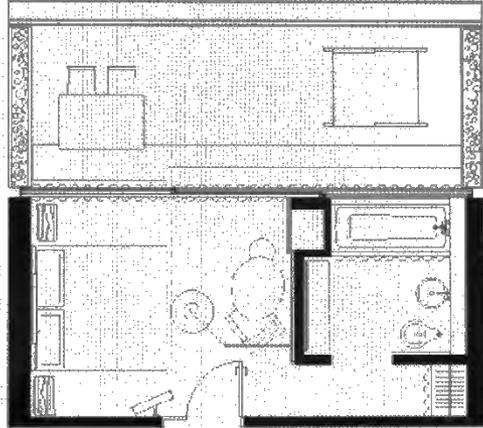
<b>TIPO 1</b>	
NOMBRE <b>PATIO ROOM</b>	
AREA APROXIMADA <b>32 M2</b>	
COSTO POR DÍA <b>195 USD + IVA</b>	
CARACTERÍSTICAS °CAMA MATRIMONIAL °BAÑO COMPLETO °ESCRITORIO °CLOSET (2 M ) °TV °PATIO PRIVADO DE 6M2 APROX.	
<b>PLANTA</b>	

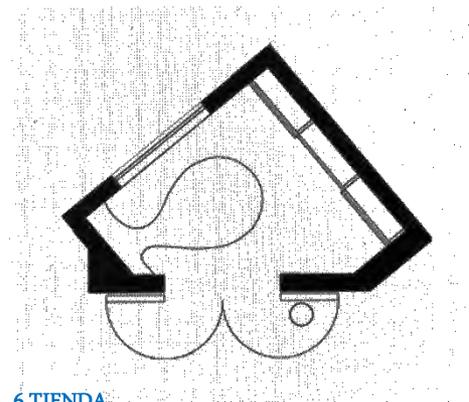
<b>TIPO 2</b>	
NOMBRE <b>BALCONY ROOM</b>	
AREA APROXIMADA <b>32 M2</b>	
COSTO POR DÍA <b>225 USD + IVA</b>	
CARACTERÍSTICAS °CAMA MATRIMONIAL °BAÑO COMPLETO °TV °CLOSET (2 M )	
<b>PLANTA</b>	

<b>TIPO 3</b>	
NOMBRE <b>BALCONY ROOM +</b>	
AREA APROXIMADA <b>36 M2</b>	
COSTO POR DÍA <b>295 USD + IVA</b>	
CARACTERÍSTICAS °2 CAMAS MATRIMONIALES °BAÑO COMPLETO °ESCRITORIO °CLOSET (2 M ) °TV	
<b>PLANTA</b>	

<b>TIPO 4</b>	
NOMBRE <b>BALCONY SUITE</b>	
AREA APROXIMADA <b>40 M2</b>	
COSTO POR DÍA <b>285 USD + IVA</b>	
CARACTERÍSTICAS °CAMA KING SIZE °BAÑO COMPLETO °SALA °CLOSET (2 M ) °TV	
<b>PLANTA</b>	

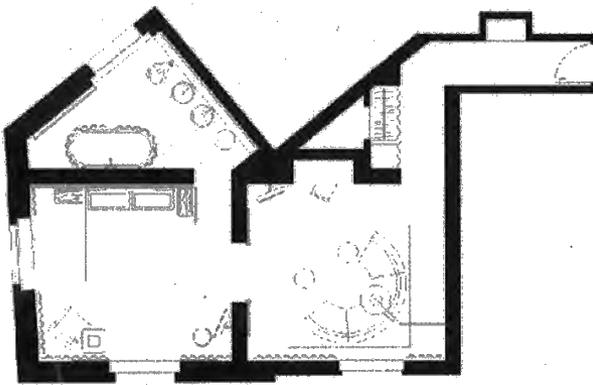


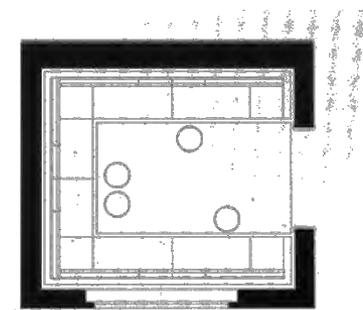
<b>TIPO 5</b>	
NOMBRE <b>TERRACE SUITE</b>	
AREA APROXIMADA <b>21 M2 INTERIOR + 18M2 TERRAZA</b>	
COSTO POR DÍA <b>315 USD + IVA</b>	
CARACTERÍSTICAS °CAMA KING SIZE °BAÑO COMPLETO °ESCRITORIO °CLOSET (1 M ) °TV °TERRAZA DE 18 M2	
<b>PLANTA</b>	



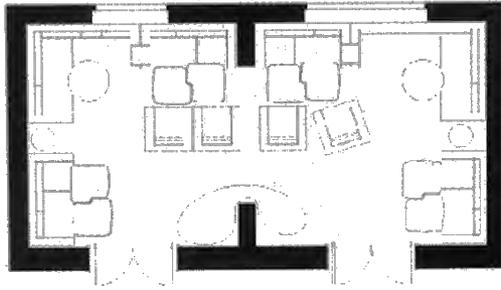
#### 6.TIENDA:

La tienda se localiza en la entrada y salida de huéspedes y comensales de manera que te obliga a pasar frente a ella.

<b>TIPO 6</b>	
NOMBRE <b>CORNER SUITE</b>	
AREA APROXIMADA <b>48 M2</b>	
COSTO POR DÍA <b>395 USD + IVA</b>	
CARACTERÍSTICAS °CAMA KING SIZE °BAÑO COMPLETO °ESCRITORIO °CLOSET (2 M ) °TV °SALA	
<b>PLANTA</b>	

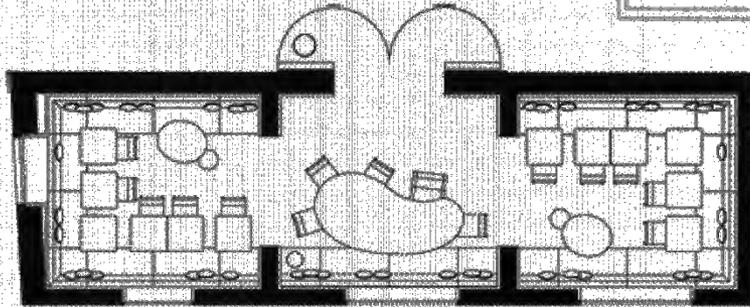
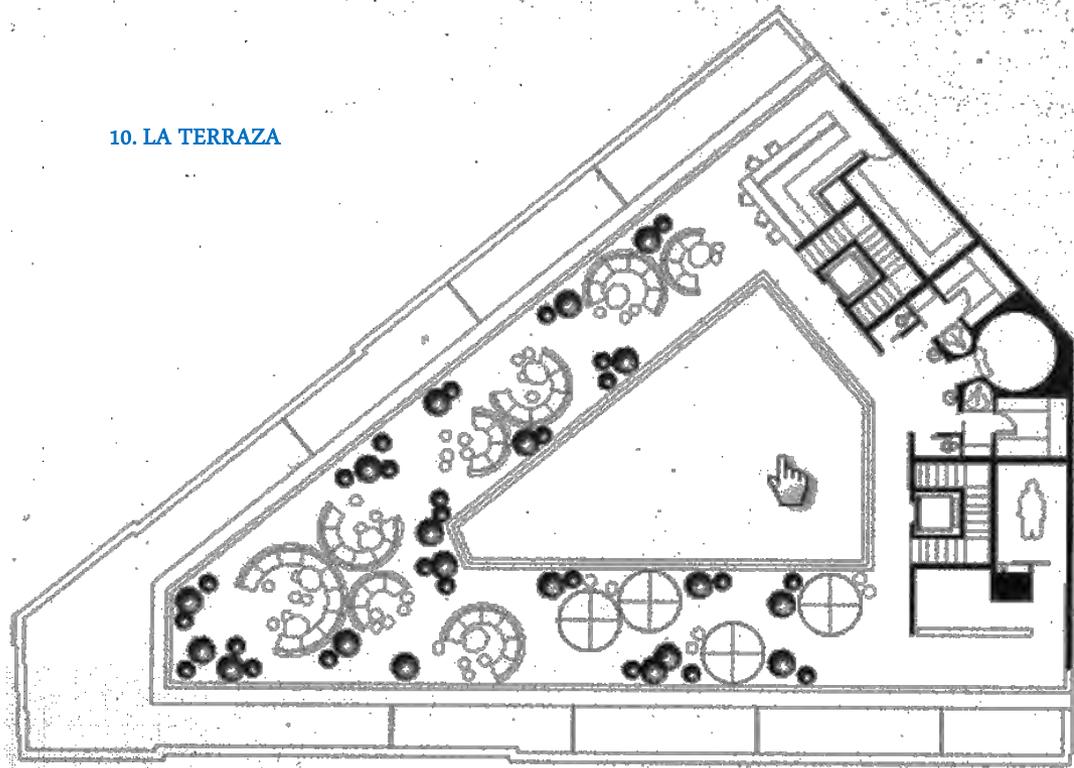


#### 9. BOUDOIR



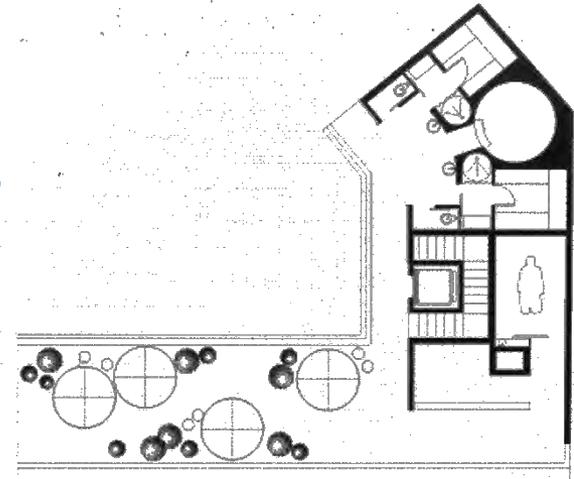
**8.BREAKFAST ROOM.** Tiene las mismas características del restaurante cubierto aunque este espacio tiene mayor relación con el patio central y tiene mayor cercanía con la cocina.

## 10. LA TERRAZA



**4.RESTAURANTE CUBIERTO.** Para aumentar la capacidad de comensales se adaptó el espacio de manera que dificulta la circulación de los meseros y la dimensión de las mesas es sumamente reducida. Esta alejado de la cocina generando trayectos muy largos.

## 11.MYSELF



# HOTEL BOUTIQUE

## DESCRIPCIÓN GENERAL

Se propone un hotel boutique por las siguientes razones:

1. Integración de un nuevo grupo social de mayor poder adquisitivo.
2. Fomentar el turismo sin deteriorar la zona por su tamaño reducido.
3. Promover el desarrollo económico de la zona.

La ubicación del hotel será en la esquina colindante al Jardín Hidalgo interviniendo un edificio que actualmente esta sin uso. La vocación publica de este espacio y la posibilidad de grandes vistas la hacen ideal para el uso propuesto.

El hotel consta de **37 habitaciones** de siete tipos diferentes de aproximadamente 35 m2 cada una y **una suite** de aproximadamente 40 m2 distribuidas en dos niveles; todas las habitaciones tienen vista hacia alguna de las plazas.

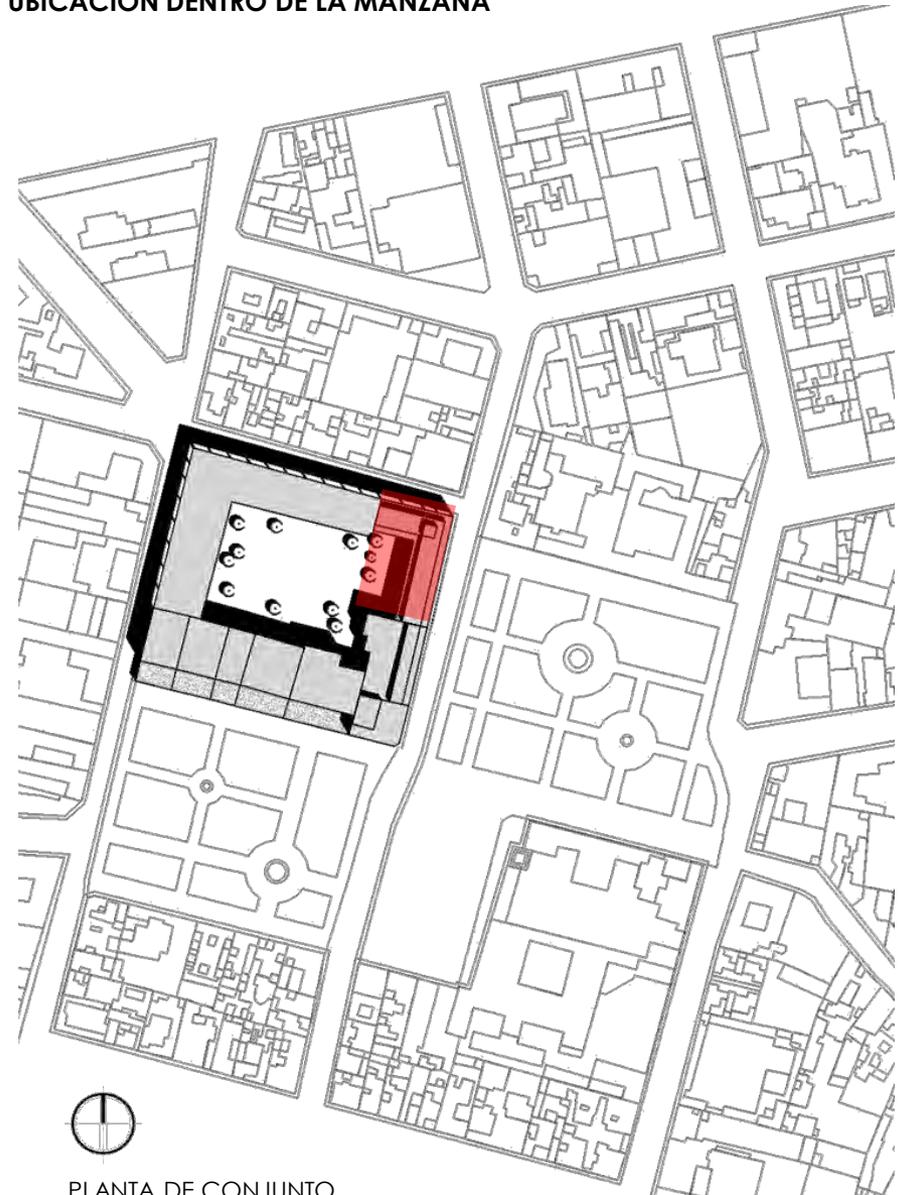
El núcleo de circulaciones verticales consiste en dos elevadores de huéspedes, ropería, escaleras y elevador de servicio; este núcleo esta ubicado al centro y un pasillo central distribuye a las habitaciones.

En la planta baja se ubican los servicios del hotel, la recepción y administración, tienda, cafetería y galería, lo cual nos permite una permeabilidad visual hacia la plaza interior. La planta baja se remete para continuar con el portal y deja paso para el acceso hacia la plaza.

En el ultimo nivel se encuentra el restaurante y el bar (con sus respectivos servicios), de manera que tienen vista hacia ambas plazas.

La demanda de estacionamientos es de **107 cajones**, los cuales son absorbidos por el estacionamiento numero dos ubicado a 100 metros de distancia; los autos se reciben en la calle de Belisario Domínguez.

## UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA



PLANTA DE CONJUNTO

# PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	NOMBRE	AREA (M2)	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
1	Recepción de vehículos	N/A	Recepcion de vehiculos de huespedes y comensales ubicado en la calle Belisario Dominguez	PLANTA BAJA
2	Vestíbulo	15	Vestibulo de acceso a hotel.	PLANTA BAJA
3	Recepción	18.50	Zona de recepción de huéspedes con espacio para dos recepcionistas y cuatro huéspedes sentados	PLANTA BAJA
4	Zona de espera	34	Zona con sillones y mesas con espacio para maletas	PLANTA BAJA
5	Tienda	21.25	Estantes para exhibicion; se comunica con el hotel, la cafetería y la galería.	PLANTA BAJA
6	Cafetería para 70 comensales		Esta en contacto tanto con el hotel como con la galería y la plaza.	PLANTA BAJA
	*Area interior de comensales	55	Area dentro del edificio destinada a comensales	
	*Area exterior de comensales	60	Area al aire libre en contacto con la plaza interior.	
7	Sanitarios Planta baja		Dan servicio a la zona de espera, la cafetería y la galería.	PLANTA BAJA
	*Zona mixta de lavabos	6	Barra con cinco lavabos y pasillo distribuidor	
	*Sanitarios mujeres	6	Cambiador de bebes, dos WC y un pasillo que funciona como trampa para la privacidad de los sanitarios.	
	*Sanitarios hombres	6	Un WC, dos mingitorios y un pasillo que funciona como trampa para la privacidad de los sanitarios.	
8	Restaurant para 200 comensales			TERCER NIVEL
	*Zona de comensales interior	154	Con capacidad aproximada de 105 comensales.	
	*Zona de comensales en terraza	105	Con capacidad aproximada de 95 comensales.	
9	Recepcion de restaurante y bar	20	Area con recepción, guardarropa y zona de espera	TERCER NIVEL
10	Bar para 130 personas		Barra con para guardado y preparación de bebidas con refrigerador y tarja con espacio para 10 personas	TERCER NIVEL
	> Barra	15		
	> Privado para 20 personas	30	Privado con zona interior y terraza con capacidad para 20 personas	
	> Zona interior de bar	85	Zona interior con capacidad para 48 personas.	
	> Zona exterior del bar	70	Terraza con capacidad para 52 personas.	
11	Sanitarios en tercer nivel			TERCER NIVEL
	*Zona mixta de lavabos	10	Barra de con cuatro lavabos	
	*Sanitarios mujeres	7.5	4 wc	
	*Sanitarios hombres	7.5	2 wc y tres mingitorios	
12	Galería para exposiciones	150	Espacio con conexión a la plaza que permita expandirlo para exposiciones al aire libre	PLANTA BAJA

AREA TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS

**875.75**



## SERVICIOS

	NOMBRE	AREA (M2)	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
1	Acceso empleados y distribuidores	N/A	Acceso independiente de 1.65 mts. de ancho para empleados y recepción de mercancía.	PLANTA BAJA
2	Zona de control	5	Escritorio para personal de seguridad y registro de empleados y recepción de mercancía..	PLANTA BAJA
3	Bodega	11.50	Almacenaje general de artículos no perecederos	PLANTA BAJA
4	Cuarto de maquinas	35	Cuarto de maquinas para planta de luz, subestacion y cisterna.	PLANTA BAJA
5	Sanitarios empleados > Sanitarios Hombres > Sanitarios mujeres	5.25 5.50	Dos mingitorios, un WC y un lavabo para uso de empleados. Dos WC y dos lavabos para uso de empleadas.	PLANTA BAJA
6	Vestidores empleados	11.50	Zona con 22 locker de 50 x 40 cms. con altura de 90 cms y una banca auxiliar Regadera con un lavabo y vestidor integrados para uso de empleados.	PLANTA BAJA
7	Vestidores empleadas	11.50	Zona con 22 locker de 50 x 40 cms. con altura de 90 cms y una banca auxiliar Regadera con un lavabo y vestidor integrados para uso de empleados.	PLANTA BAJA
8	Lavandería	15	Area para dos lavadoras y dos secadoras; barra de planchado y zona de costura y guardado	PLANTA BAJA
9	Cuarto de basura	5	Capacidad para cuatro botes de 70 cms. de diametro con puerta de salida directa a la calle.	PLANTA BAJA
10	Cocina auxiliar para cafetería	22	Cocina ubicada en planta baja que da servicio a la cafetería.	PLANTA BAJA
11	Almacenaje para cocina auxiliar	2	Despensa de cocina auxiliar	PLANTA BAJA
12	Guardado de productos de limpieza	1	Clóset de limpieza ubicado cerca de elevador de servicio	PLANTA BAJA
13	Zona de servicio	8	Consta de Estacion de servicio para cafetería y zona de servicio para room service	PLANTA BAJA
14	Ropería y closet de limpieza	22	Se encuentra una en cada piso y consta de closet de limpieza y guardado de blancos. Esta ubicado detrás de la circulaciones verticales para mejor funcionamiento.	PRIMER NIVEL SEGUNDO NIVEL
15	Cocina para restaurant y hotel *Cocina caliente *Cocina fría *Repostería *Area de lavado *Entrega de vivos *Entrega de muertos *Entrega de comandas	112	Preparación de paltillos que requieren calor Preparación de alimentos que no requieren calor. Preparación de postres Lavado y guardado de trastes Zona de entrega de platillos Zona de entrega de platos sucios Zona de entrega de las comandas	TERCER NIVEL
16	Almacen de cocina	15	Cuarto de almacenaje de mercancía que no requiere refrigeración	TERCER NIVEL
17	Frigorífico de cocina	13	Cuarto de almacenaje de mercancía que requiere refrigeración	TERCER NIVEL
18	Oficina Chef	7	Oficina para jefe de cocina con espacio de guardado y computadora	TERCER NIVEL
19	Sanitarios empleados	6	De uso mixto con zona de guardado, lavabo, WC y mingitorio.	TERCER NIVEL
20	Comedor de empleados	10	Capacidad para seis empleados con una pequeña cocineta; ubicado a lado de elevador de servicio.	TERCER NIVEL
21	Bodega para galería	13.50	Bodega al servicio de las exposiciones en la galería	PLANTA BAJA

AREA TOTAL DE SERVICIOS

336.75

## HABITACIONES

	NOMBRE	AREA (M2)	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
1	Habitación tipo 1	612	<b>17</b> habitaciones con un área total de 36 m2 cada una. Baño 5.5 m2/ vestíbulo y servibar 3m2/habitación 17.5m2/terracea 10m2 Cama matrimonial/Closet/Escritorio/Salita/Servibar/TV/Mesa en terraza/Baño	PRIMER NIVEL SEGUNDO NIVEL
2	Habitación tipo 2	170	<b>5</b> habitaciones con un área total de 34 m2 cada una. Baño-vestidor 8.5m2/Habitación 23m2/Vestíbulo 2.5 m2 Cama king-size/Vestidor/Escritorio/Salita de TV/Servibar/Closet/Baño	PRIMER NIVEL
3	Habitación tipo 3	33	<b>1</b> habitacion con un área total de 33 m2 Baño 7.5 m2/ vestíbulo 2.5m2/habitación 23 m2 Cama king-size/Baño/Salita de TV/Servibar/Closet	PRIMER NIVEL
4	Habitación tipo 4	162	<b>6</b> habitaciones con un área total de 27 m2 cada una. Baño 5 m2/ vestíbulo 2 m2/habitación 20 m2 Dos camas individuales/Baño/Closet/Escritorio	PRIMER NIVEL SEGUNDO NIVEL
5	Habitación tipo 5	216	<b>6</b> habitaciones con un área total de 36 m2 cada una. Baño 5.5 m2/ vestíbulo 2.5m2/habitación 19m2/terracea 9m2 Cama matrimonial/Closet/Escritorio/Salita/Servibar/TV/Mesa en terraza/Baño	PRIMER NIVEL SEGUNDO NIVEL
6	Habitación tipo 6	36	<b>1</b> habitación con un área total de 36 m2 Baño 6m2/Sala de lectura 6m2/Habitación 24 m2 Cama king-size/Baño/Salita de TV/Servibar/Escritorio/Closet/Sala de lectura	PRIMER NIVEL
7	Habitación tipo 7	30	<b>1</b> habitación con un área total de 30 m2 Baño 7 m2/Habitación 23 m2 Cama king-size/Baño/Salita de TV/Servibar/Escritorio/Closet	
8	Suite	41	<b>1</b> suite con un área total de 41 m2 Baño 6 m2/Habitación 24 m2/Terraza 11 m2 Cama king-size/Baño/Salita de TV/Servibar/Closet/Escritorio/Mesa en terraza	SEGUNDO NIVEL

AREA TOTAL HABITACIONES

1300



## CIRCULACIONES Y ESTRUCTURA

	NOMBRE	AREA (M2)	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
1	Pasillo zona administrativa	1.50	Pasillo que distribuye en zona administrativa	PLANTA BAJA
2	Pasillo distribuidor en zona de servicio	25	Pasillo que distribuye a toda la zona de servicio	PLANTA BAJA
3	Circulaciones verticales	27	Nucleo de dos elevadores para huéspedes, escaleras, elevador de servicio y ductos de lavandería y basura	PLANTA BAJA
4	Estructura	90	Ocupa aproximadamente el 10% de la superficie total.	PLANTA BAJA
5	Escaleras de emergencia	8	Escaleras de uso en caso de emergencia ubicadas en el extremo y desahogan al exterior	PLANTA BAJA
6	Area de acceso a plaza pública	100	Area libre destinada al libre acceso de personas hacia la plaza publica	PLANTA BAJA
7	Montacargas	3	Montacargas de servicio	PLANTA BAJA
8	Pasillo distribuidor de habitaciones	85	Pasillo que distribuye a todas las habitaciones	PRIMER NIVEL
9	Circulaciones verticales	27	Nucleo de dos elevadores para huéspedes, escaleras, elevador de servicio y ductos de lavandería y basura	PRIMER NIVEL
10	Estructura	90	Ocupa aproximadamente el 10% de la superficie total.	PRIMER NIVEL
11	Montacargas	3	Montacargas de servicio	PRIMER NIVEL
12	Escaleras de emergencia	8	Escaleras de uso en caso de emergencia ubicadas en el extremo y desahogan al exterior	PRIMER NIVEL
13	Pasillo distribuidor de habitaciones	85	Pasillo que distribuye a todas las habitaciones	SEGUNDO NIVEL
14	Circulaciones verticales	27	Nucleo de dos elevadores para huéspedes, escaleras, elevador de servicio y ductos de lavandería y basura	SEGUNDO NIVEL
15	Estructura	90	Ocupa aproximadamente el 10% de la superficie total.	SEGUNDO NIVEL
16	Montacargas	3	Montacargas de servicio	SEGUNDO NIVEL
17	Escaleras de emergencia	8	Escaleras de uso en caso de emergencia ubicadas en el extremo y desahogan al exterior	SEGUNDO NIVEL
18	Circulaciones verticales	27	Nucleo de dos elevadores para huéspedes, escaleras, elevador de servicio y ductos de lavandería y basura	TERCER NIVEL
19	Estructura	90	Ocupa aproximadamente el 10% de la superficie total.	TERCER NIVEL
20	Montacargas	3	Montacargas de servicio	TERCER NIVEL
21	Escaleras de emergencia	8	Escaleras de uso en caso de emergencia ubicadas en el extremo y desahogan al exterior	TERCER NIVEL

AREA TOTAL CIRCULACIONES

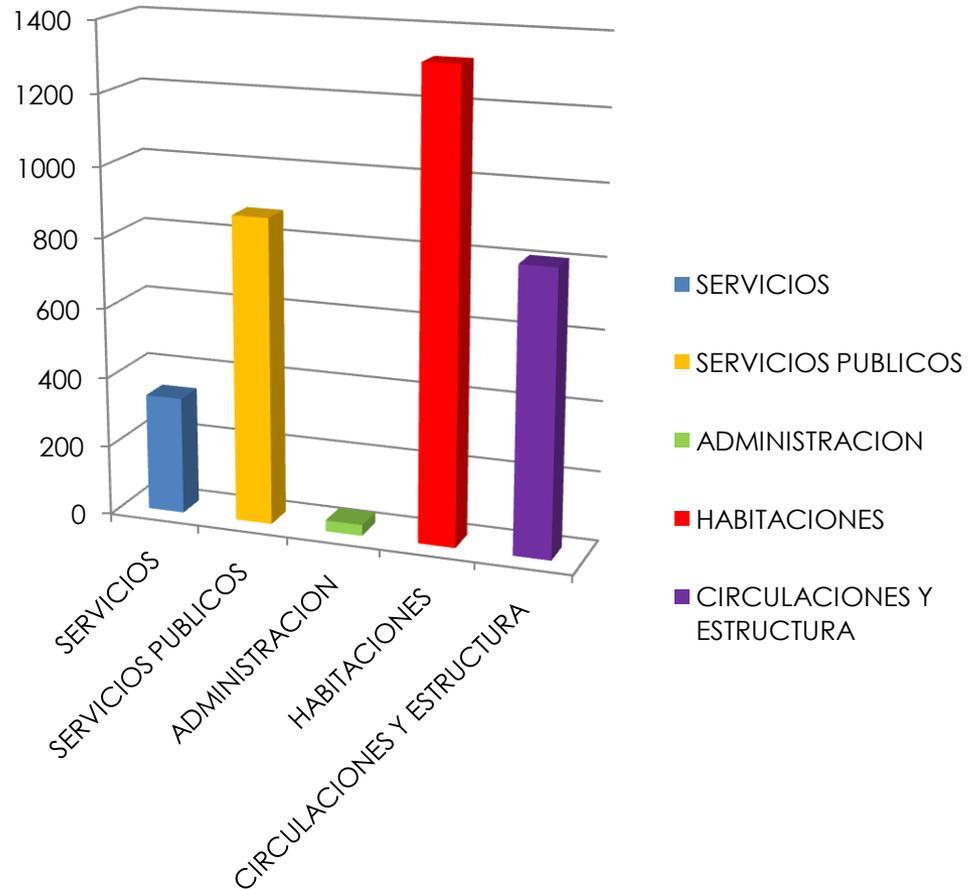
**808.50**

## ZONA ADMINISTRATIVA

	NOMBRE	AREA (M2)	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
1	Zona de espera	3.65	Zona de espera con capacidad para dos personas y pequeña cocineta para empleados administrativos.	PLANTA BAJA
2	Cubículos administrativos	8.5	Capacidad para cuatro personas con espacio para computadoras y archivos.	PLANTA BAJA
3	Privado	5.5	Capacidad para recibir dos personas, escritorio, archivo y guardado, computadora.	PLANTA BAJA
4	Sala de juntas	12	Capacidad para ocho personas con pantalla de proyección y zona para bebidas.	PLANTA BAJA
5	Sanitario	2	Sanitario mixto con un WC y un lavabp	PLANTA BAJA

AREA TOTAL ADMINISTRACIÓN **31.65**

NOMBRE	AREA	PORCENTAJE
SERVICIOS	336.75	10%
SERVICIOS PÚBLICOS	875.75	26%
ADMINISTRACIÓN	31.65	1%
HABITACIONES	1322	39%
CIRCULACIONES Y ESTRUCTURA	808.50	24%
	3374.65	



### DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS:

#### •HOTEL (INCLUIDOS SUS SERVICIOS): 53 CAJONES

AREA: 2650 M2

CAJONES REQUERIDOS: 1 POR CADA 50 M2 CONSTRUIDOS

#### •GALERIA: 4 CAJONES

AREA: 150 M2

CAJONES REQUERIDOS: 1 POR CADA 40 M2 CONSTRUIDOS

#### •CAFETERIA: 4 CAJONES

AREA: 115 M2

CAJONES REQUERIDOS: 1 POR CADA 30 M2 CONSTRUIDOS

#### •RESTAURANTE: 26 CAJONES

AREA: 260 M2

CAJONES REQUERIDOS: 1 POR CADA 10 M2 CONSTRUIDOS

#### •BAR: 20 CAJONES

AREA: 200 M2

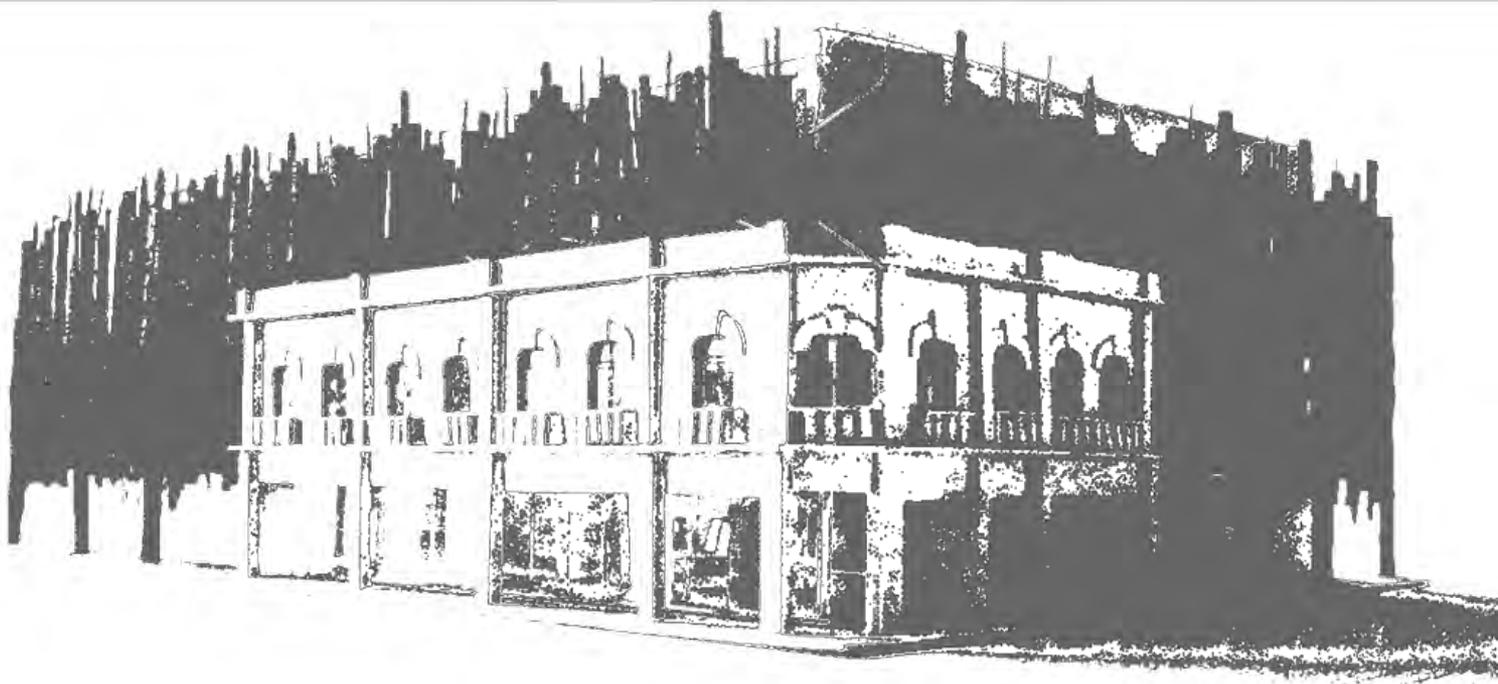
CAJONES REQUERIDOS: 1 POR CADA 10 M2 CONSTRUIDOS

**TOTAL : 107 CAJONES**



La composición arquitectónica se da a través de **una piel que envuelve** al edificio preexistente.

Esta piel se interrumpe en la fachada del edificio a intervenir dejando ver su estructura original para concederle un lugar propio dentro de la intervención.



La intención estética de esta piel es la de **dialogar con el paramento vegetal** frente a él.

Para lograr este dialogo, se procuró lograr las siguientes características:

1. Elementos aparentemente desordenados.
2. Sensación de ligereza.
3. Diferentes tonos de verde.
4. Unidad.



## CRITERIO ESTRUCTURAL DE LA PIEL

**COLUMNAS DE ACERO**  
(Estructura del edificio)



Aparentemente forman parte de la piel

### ESTRUCTURAS TUBULARES

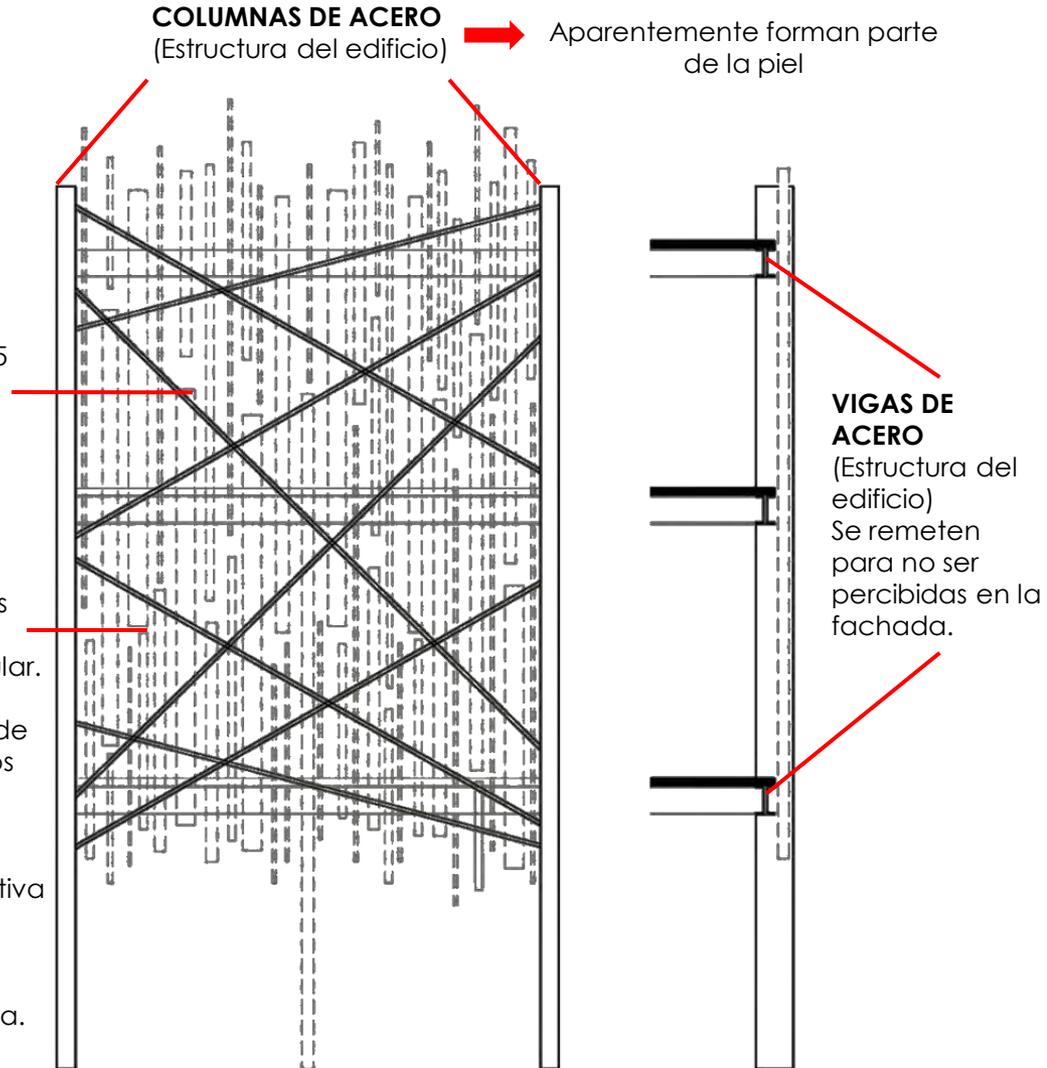
Soldadas a las columnas con diferentes inclinaciones (múltiplos de 15 grados)

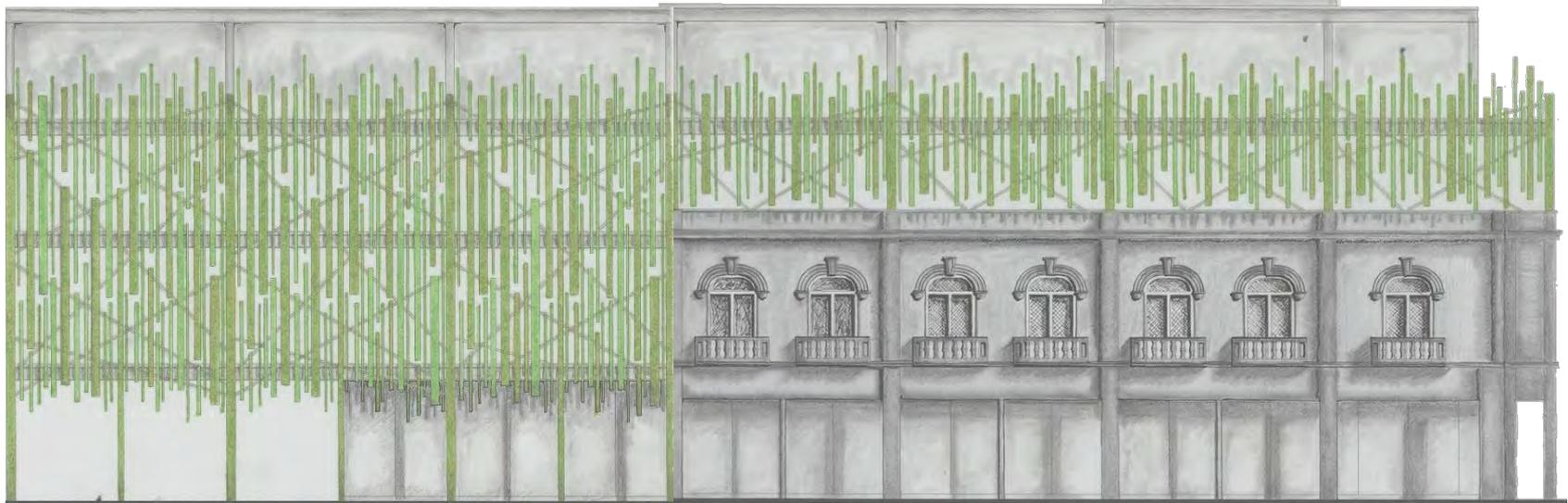
### ELEMENTOS METÁLICOS

De diferentes largos y anchos soldados a la estructura tubular.

La disposición de estos elementos causa dos condiciones:

1. En perspectiva genera privacidad.
2. De frente permite vista.

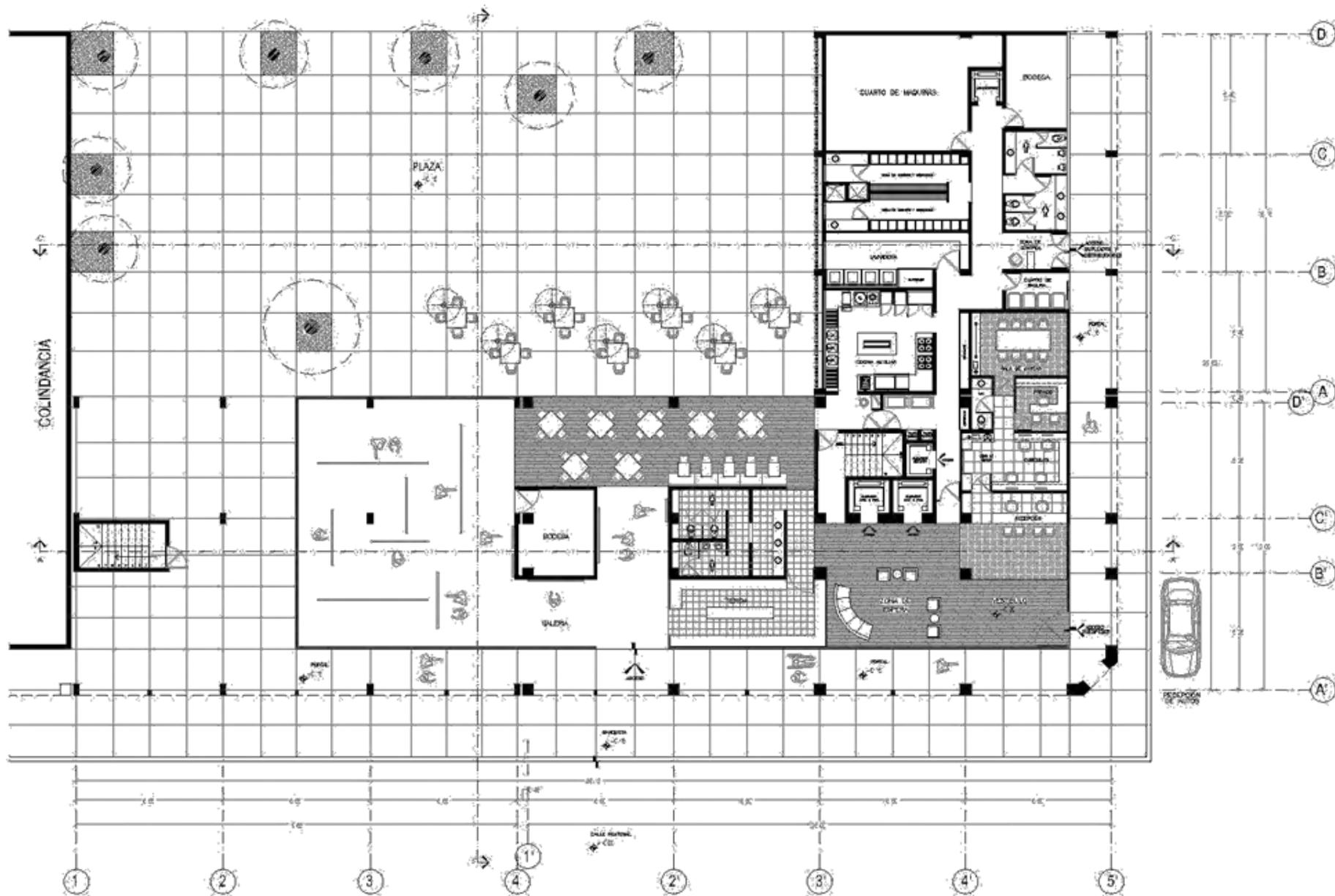




**FACHADA FELIPE CARRILLO PUERTO**

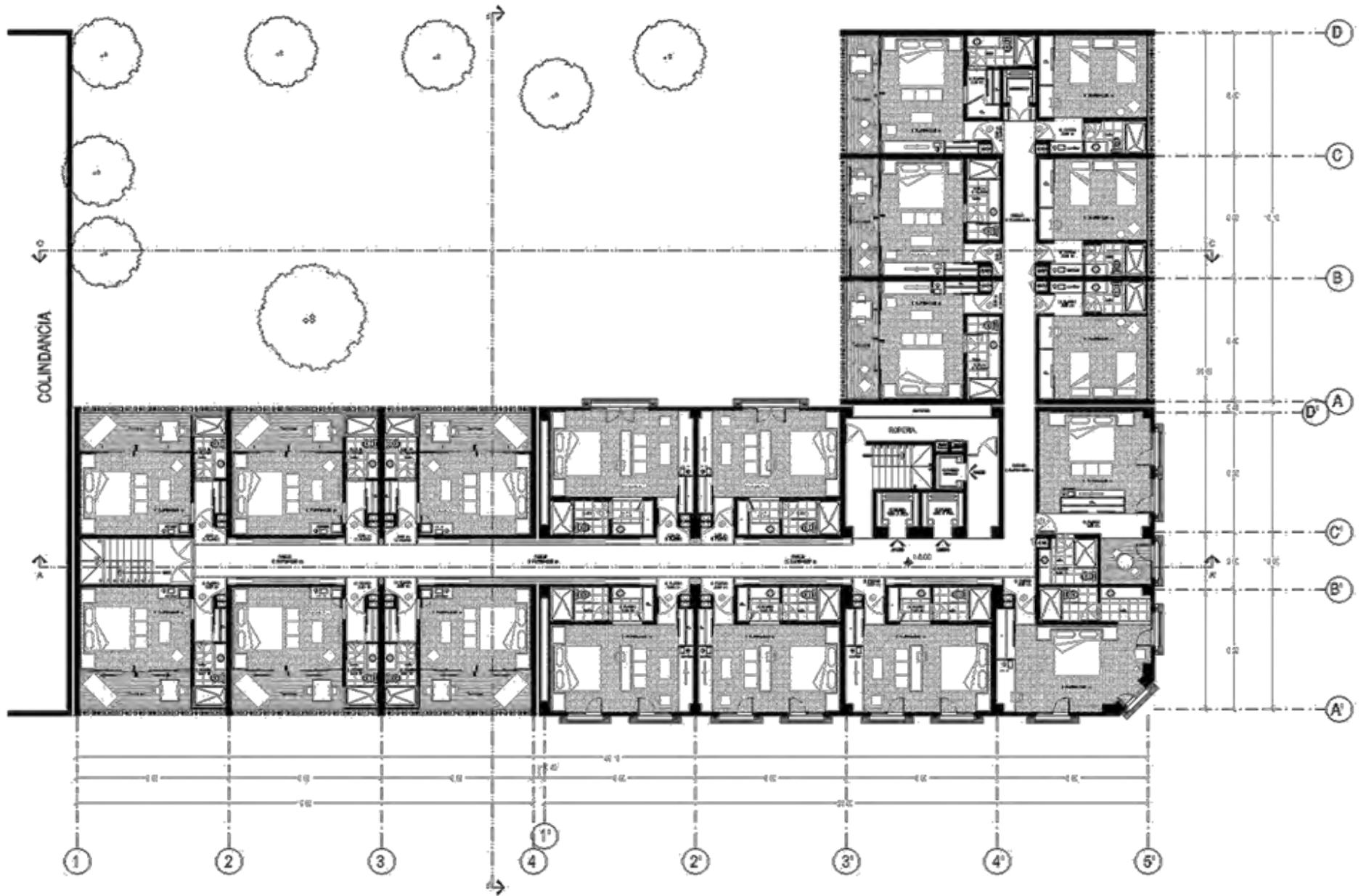


**FACHADA BELISARIO DOMINGUEZ**

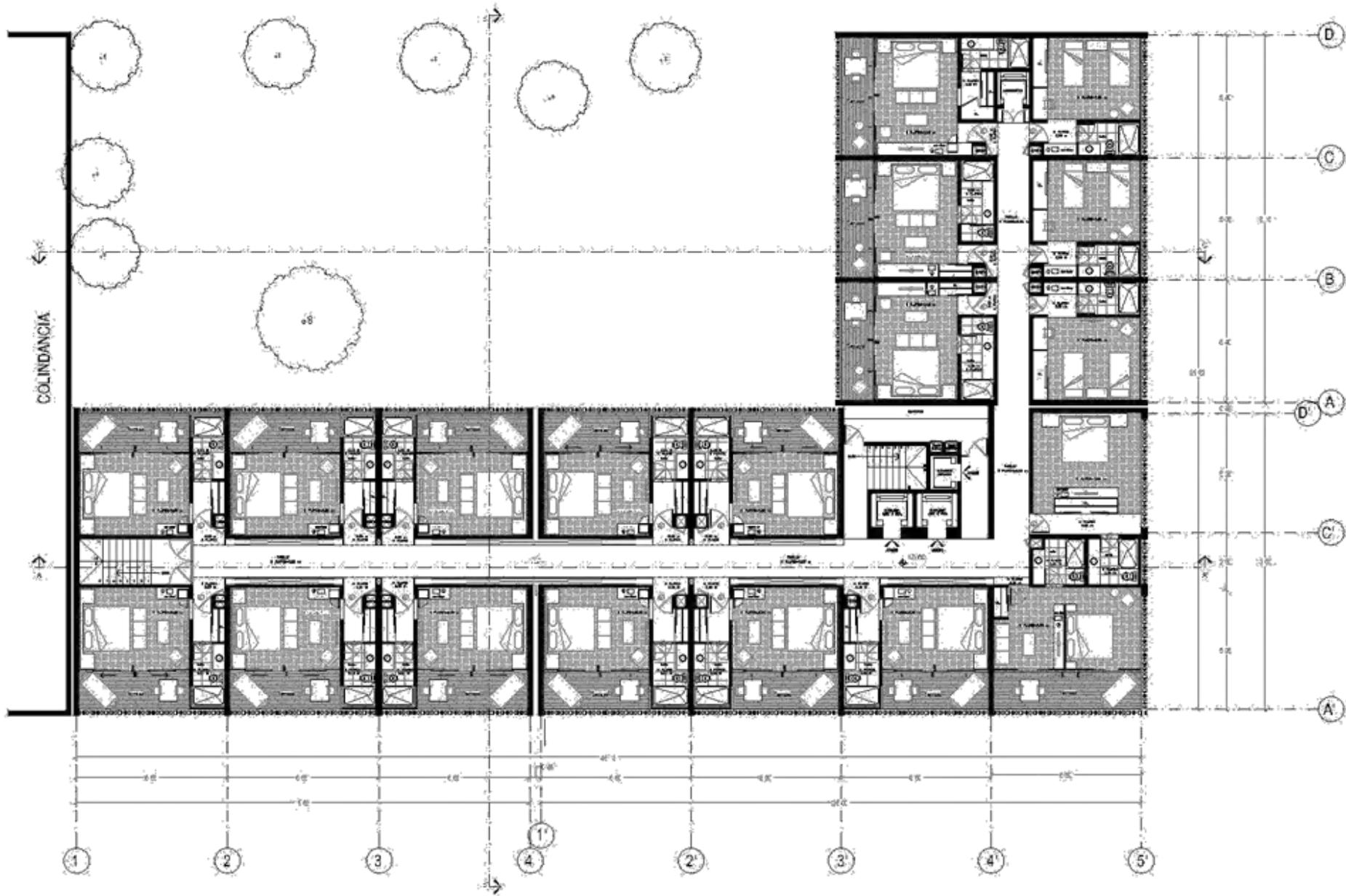


CLAVE: <b>A-1</b>	NOMBRE: <b>PLANTA BAJA</b>	 ESCALA GRÁFICA	NORTE 
----------------------	-------------------------------	--	--



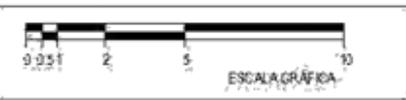


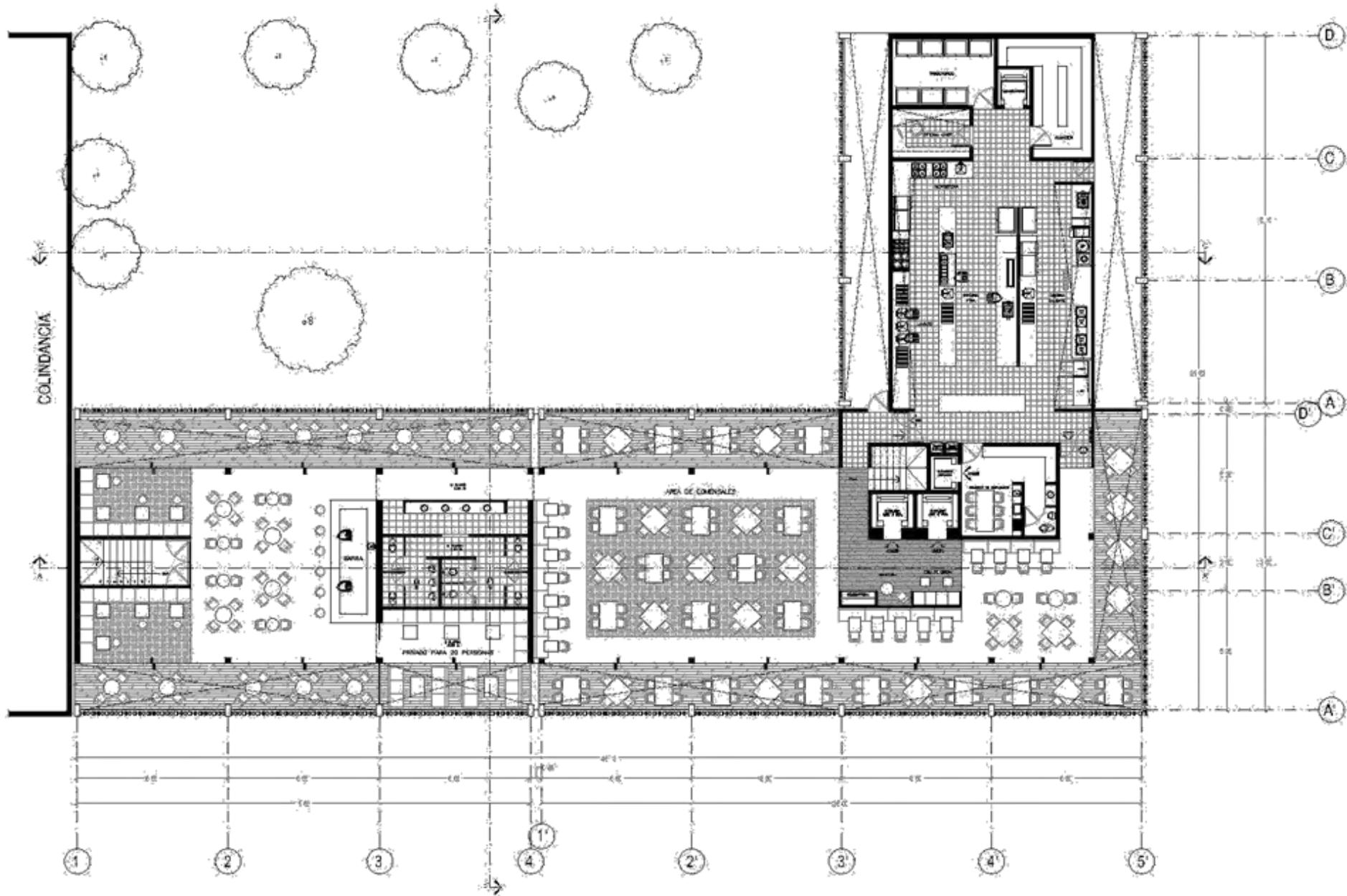
CLAVE <b>A-2</b>	NOMBRE <b>PLANTA PRIMER NIVEL</b>	 ESCALA GRÁFICA	NORTE 
---------------------	--------------------------------------	---	--



CLAVE: **A-3**

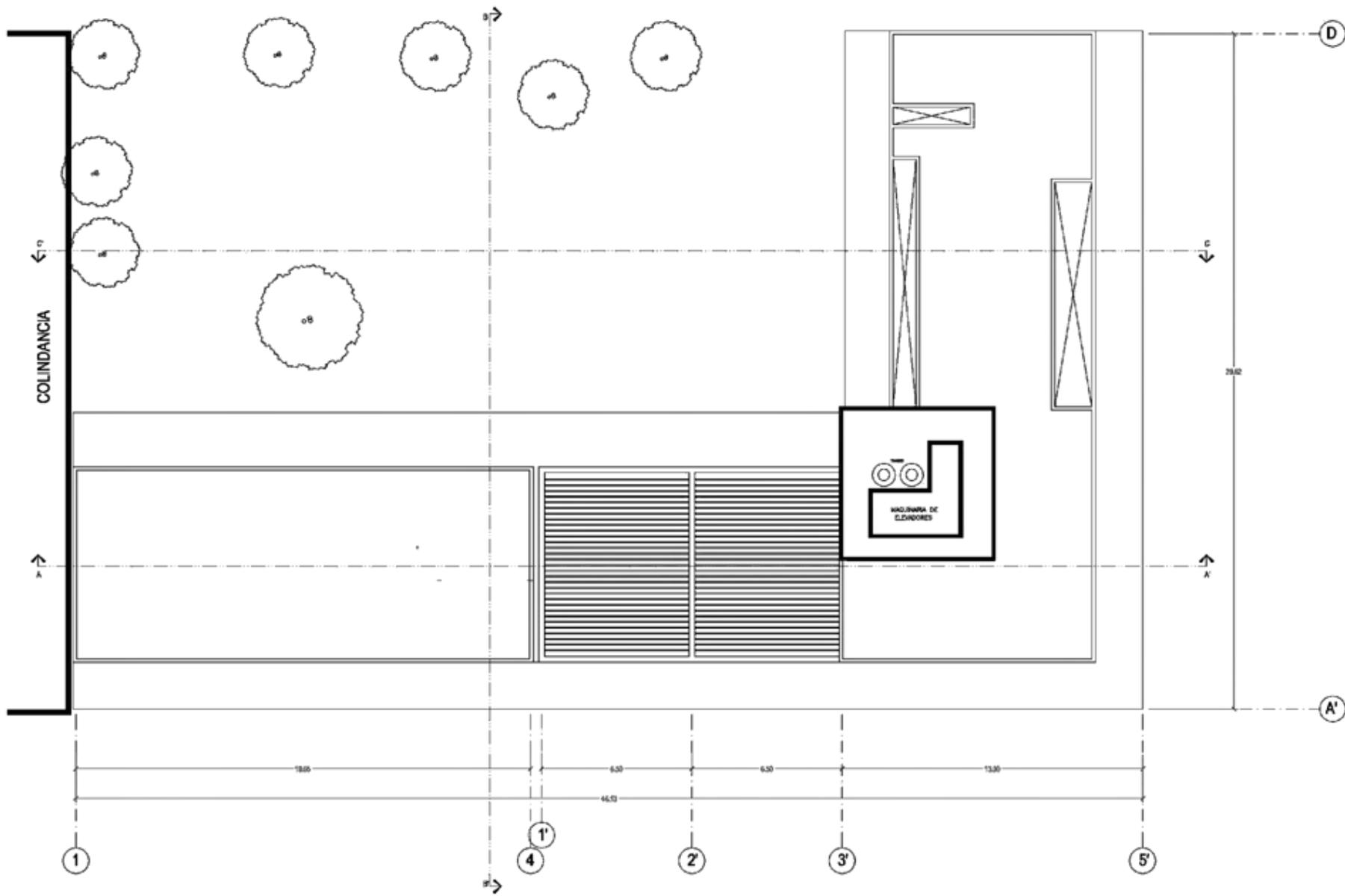
NOMBRE: **PLANTA SEGUNDO NIVEL**





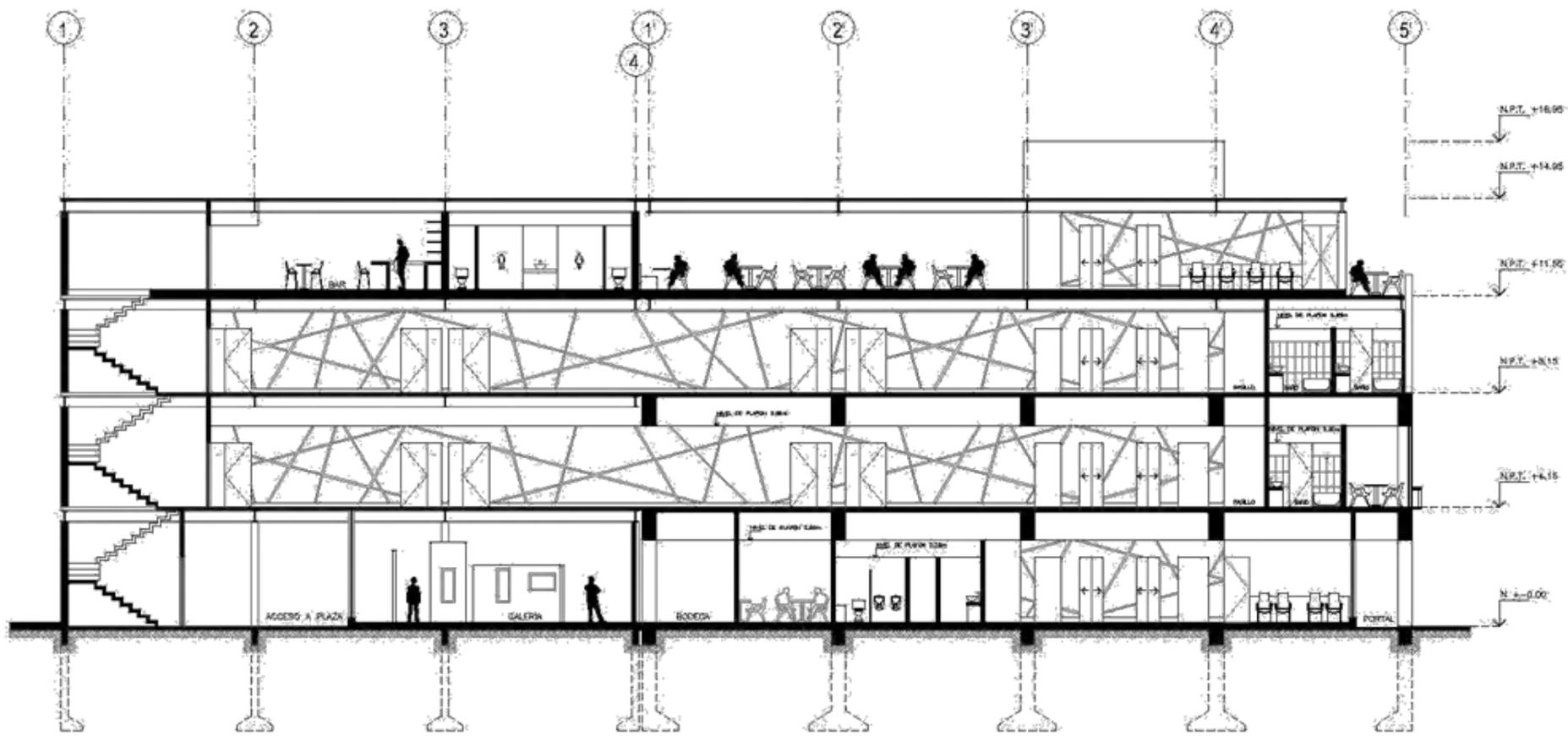
CLAVE: <b>A-4</b>	NOMBRE: <b>PLANTA TERCER NIVEL</b>
----------------------	---------------------------------------



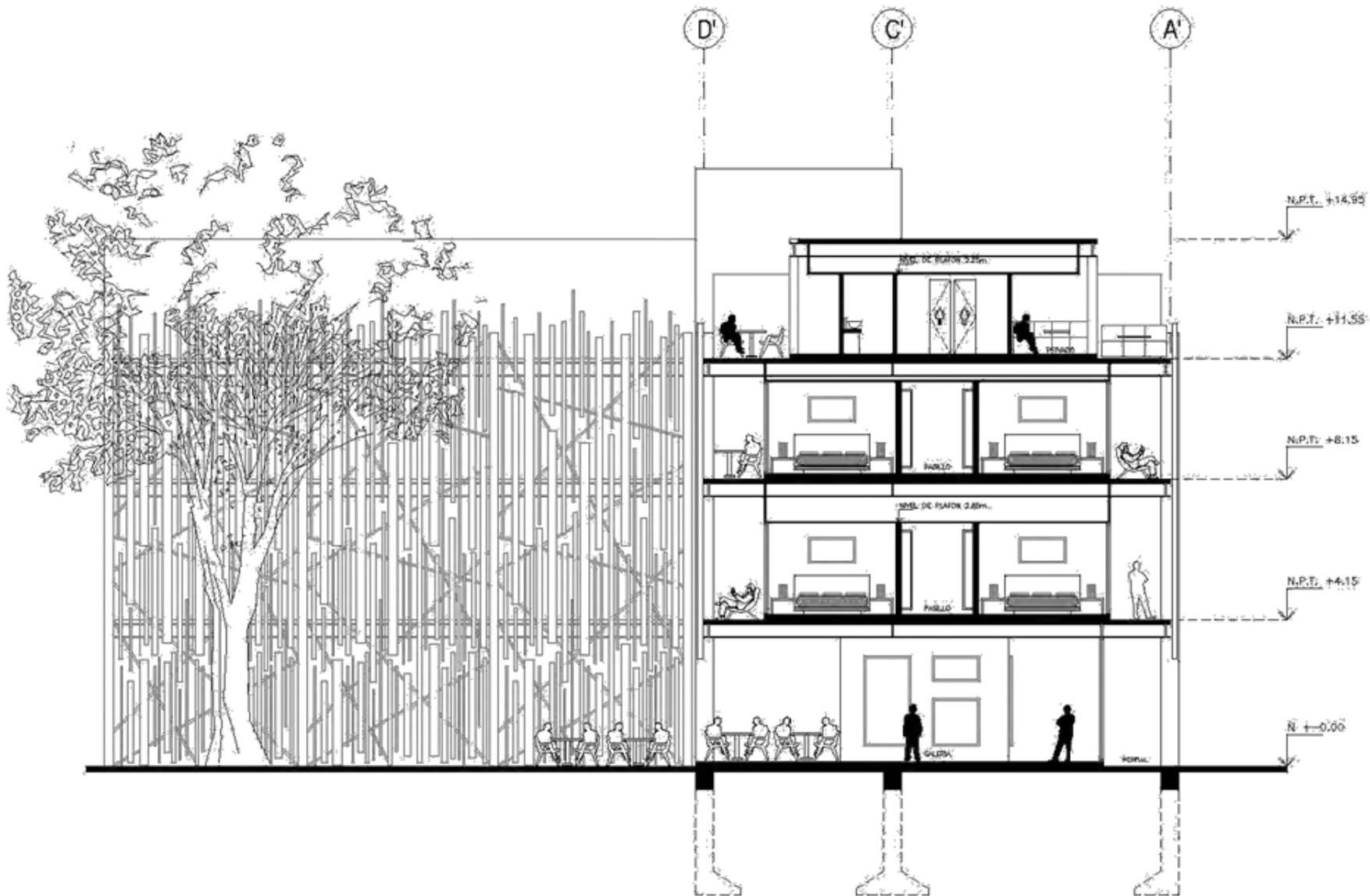


CLAVE <b>A-5</b>	NOMBRE <b>PLANTA DE AZOTEA</b>	<p>ESCALA GRÁFICA</p>	<p>NORTE</p>
---------------------	-----------------------------------	-----------------------	--------------



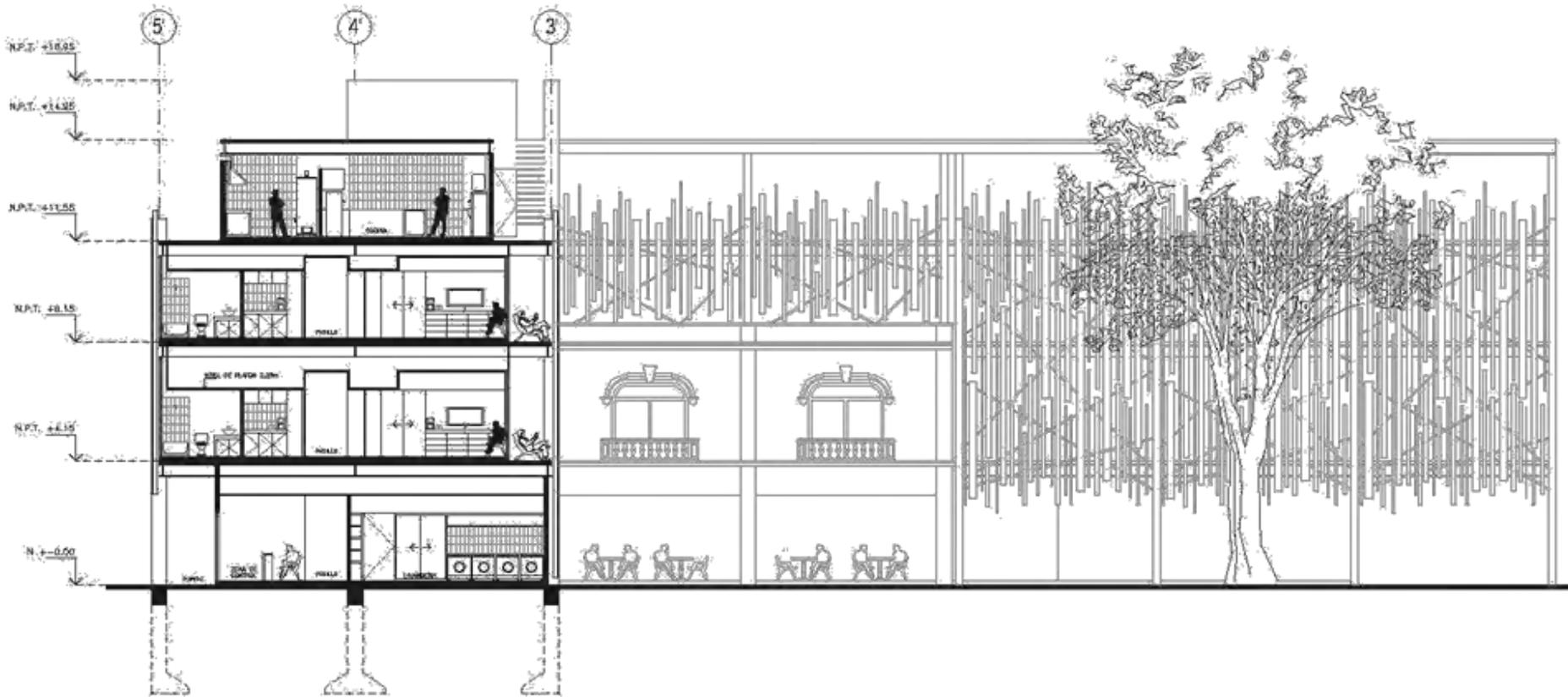


CLAVE <b>C-1</b>	NOMBRE <b>CORTE A-A'</b>	ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 5 10
---------------------	-----------------------------	----------------------------------



CLAVE <b>C-2</b>	NOMBRE. <b>CORTE B-B'</b>	0 0.5 1 2 5 10 ESCALA GRÁFICA
---------------------	------------------------------	----------------------------------





CLAVE <b>C-3</b>	NOMBRE <b>CORTE C-C'</b>	<p>ESCALA GRÁFICA</p>
---------------------	-----------------------------	-----------------------

INTRODUCCIÓN GENERAL

UBICACIÓN

MÉTODO DE ANÁLISIS

ANÁLISIS

TIEMPO Y ESPACIO

ESPACIO FÍSICO

SOCIO-CULTURAL

ECONÓMICA

DIAGNÓSTICO

INTENCIONES

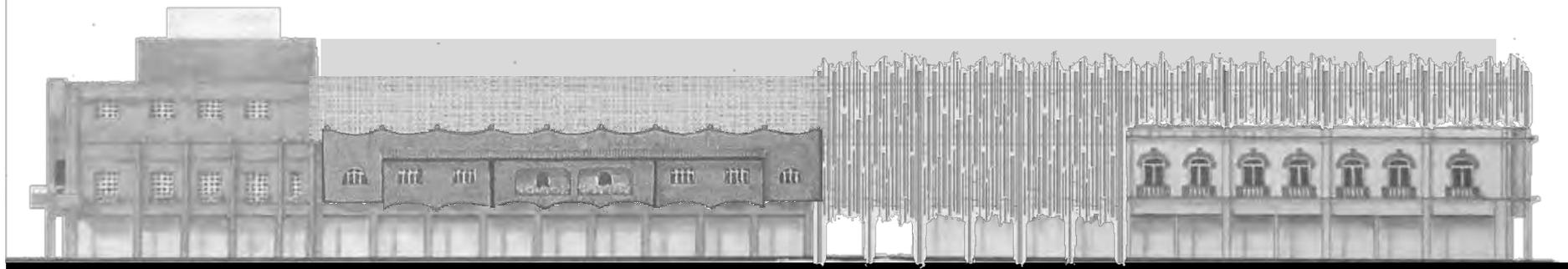
PROPUESTA

ANTEPROYECTO

 **INTEGRACIÓN DEL  
CONJUNTO**



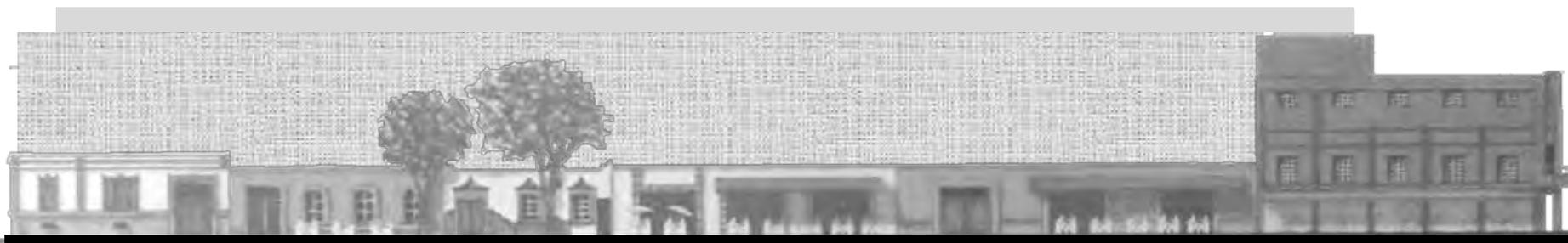
FACHADA FELIPE CARRILLO PUERTO ACTUAL



FACHADA FELIPE CARRILLO PUERTO PROPUESTA



FACHADA JARDIN CENTENARIO ACTUAL



FACHADA JARDIN CENTENARIO PROPUESTA





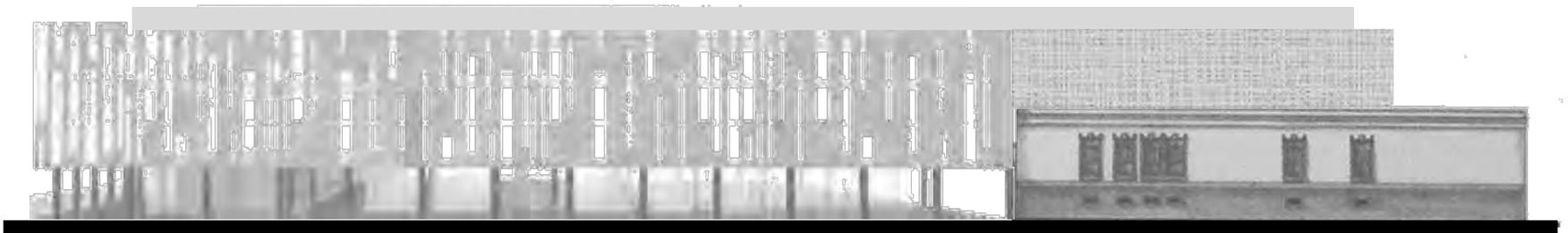
FACHADA BELISARIO DOMINGUEZ ACTUAL



FACHADA BELISARIO DOMINGUEZ PROPUESTA



FACHADA CENTENARIO ACTUAL



FACHADA CENTENARIO PROPUESTA



# CONCLUSIONES

A lo largo del proceso de realización de esta tesis pude llegar a ciertas conclusiones, las cuales, básicamente se centran en tres temas: el contexto, los grupos interdisciplinarios y la estrategia proyectual.

## CONTEXTO

La complejidad de intervenir un centro histórico nos obliga a tener especial cuidado al momento de abordar el contexto. Sin embargo, existen muchos puntos de vista desde los cuales analizar un contexto y fue ahí donde aparecen una serie de obstáculos.

El primero es la visión actual de las autoridades de clasificar un sitio en un tiempo histórico determinado. Coyoacán está clasificado dentro del periodo colonial, de manera que cualquier propuesta arquitectónica que no tenga elementos inherentes a ese periodo de nuestra historia es considerado como una agresión al entorno.

La arquitectura se construye a partir de un conjunto de circunstancias que la envuelven; circunstancias físicas, geográficas, ambientales, sociales, políticas, culturales, económicas, tecnológicas e históricas. Y precisamente son esas circunstancias las que hacen a la arquitectura tan compleja.

Entonces, ¿Puede una construcción del siglo XXI ser colonial? ¿No es más agresivo no tomar en cuenta el contexto real y edificar sobre un contexto ficticio o pactado?

La ciudad es el resultado de la suma de varios momentos históricos con sus respectivas circunstancias y puntos de vista; debajo del centro histórico de Coyoacán está enterrada una civilización antigua por la erupción de un volcán, encima de los restos de esa civilización está otra menos antigua sobre la cual los conquistadores españoles edificaron la primera ciudad colonial. El atrio de la Iglesia de San Juan Bautista fue reducido a la cuarta parte para abrir paso al tranvía en la época porfirista y hoy en día existen más bares, restaurantes, cafeterías y comercios en el centro de Coyoacán que edificaciones coloniales.

"...realidades urbanas que confluyen, como si de una sucesión de capas se tratara, en una misma : en la ciudad del siglo XXI..., en la ciudad hojaldré" (Carlos García Vázquez, "**Ciudad Hojaldré**" Pp 3 )

Al momento de analizar un sitio a partir del mayor número de puntos de vista se puede llegar a la construcción de una realidad más completa. Así como tenemos un compromiso con la historia de un sitio, también tenemos un **compromiso con nuestro propio tiempo histórico**.

Es por eso que a lo largo de esta tesis intenté demostrar que se puede llegar a una propuesta con una estética contemporánea que defina nuestro propio tiempo histórico y que se integre a un contexto sin agredirlo.

Al adentrarme a un contexto tan complejo me di cuenta de que son tantos los aspectos a tomar en cuenta para poder intervenir un sitio, que la formación de grupos interdisciplinarios de trabajo es necesaria para llevar a cabo las propuestas urbano-arquitectónicas.

Es decir, si empezamos a formar grupos de trabajo con ingenieros, arquitectos, historiadores, antropólogos, ingenieros de tránsito, políticos, economistas, podremos llegar a una **suma de visiones**. Esta suma de visiones nos va a permitir llegar a una realidad más completa que genere propuestas coherentes con la propia realidad.

### ESTRATEGIA PROYECTUAL

Lo que considero valioso del proceso de esta tesis no es el objeto arquitectónico en sí como resultado; si no la creación de una **estrategia proyectual** que nos va llevando a través de un **proceso lógico** que nos va dando elementos para proyectar.

## BIBLIOGRAFÍA

- NOVO, Salvador. **Historia y Leyenda de Coyoacán**. Ed.Porrúa. Colección "Sepan Cuantos" NUM. 704. México, 1999.
- ARNAL S.L., BETANCOURT S.M. **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**. Ed. Trillas. México 2007. Pp.204-214
- GARCIA V.C. **Ciudad Hojaldre, visiones urbanas del siglo XXI**. Ed. Gustavo Gigli. España 2008
- Página oficial de la Delegación Coyoacan : <http://www.coyoacan.df.gob.mx>
- Página oficial del hotel "Condesa Df": <http://www.condesadf.com>
- Plano Catastral de la Ciudad de México

