

TOPOGRAFÍA

El terreno es un local sin desniveles el cual cuenta con las medidas de 79m x 39m, teniendo un área total de 3.081 m² de la cual el 60% tiene que ser área libre por lo que solo se puede desplazar un edificio en 1232 m² del total del terreno. Esto nos dice que se deben de aprovechar todos los espacios posibles dentro de una construcción. Esto se puede lograr conociendo la cantidad de pisos que se pueden construir en el predio; según la SEDUVI el número máximo de niveles es tres por lo que para lograr colocar más habitaciones se van a hacer uso de esos tres niveles.

Finalmente, el tipo de suelo es arcilloso por lo que se hará uso de un cajón de cimentación para poder construir y evitar que los edificios se hundan.

INFRAESTRUCTURA

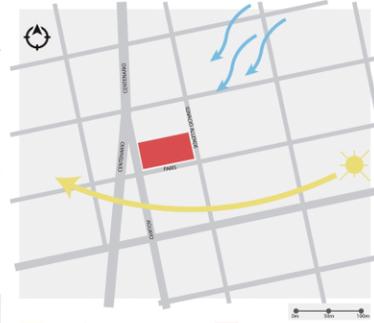
Según la página oficial de la delegación el terreno cuenta con todos los servicios: luz, agua y drenaje. Por esta razón no es necesario buscar formas alternativas para tener alguno de estos servicios.

CLIMA

La temperatura promedio en la zona del predio es de una mínima de 5°C, media de 17°C y máxima de 28°C. Esto nos indica que la zona no es un lugar muy cálido, sin embargo, en días calurosos se registran temperaturas que salen del confort térmico de las personas por lo que la ventilación natural será muy importante en el proyecto, considerando esto, espacios como el restaurante, el salón de eventos especiales, las oficinas de conferencias, la zona habitacional y la sala de estar del edificio principal serán los lugares más ventilados del proyecto. De igual forma la parte abierta del restaurante será resguardada del sol con la propia terraza que tendrá el salón de eventos especiales.

Las precipitaciones de esta zona son de 808.8 mm anuales en donde de octubre a mayo (los meses más lluviosos) se tienen precipitaciones de 157mm aproximadamente y en febrero (el mes más seco) 5mm. Considerando esto es que se piensa elevar un poco el edificio para evitar inundaciones.

Los vientos tienen una dirección dominante de noreste a suroeste con una velocidad de aproximadamente 12 km/h, esto se aprovechará para ventilar lugares dentro del edificio habitacional como son la zona de la lavandería y dentro de las habitaciones los cuartos y baños, y en el edificio principal la zona de gimnasio, restaurante y salón de eventos principales.



● DIRECCIÓN DE ASOLEAMIENTO ● PREDIO
● DIRECCIÓN DE VIENTOS

EQUIPAMIENTO URBANO

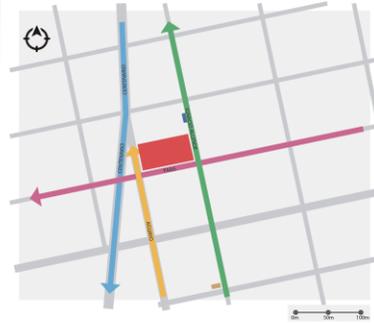
El equipamiento urbano está conformado por una gran cantidad de restaurantes, comercios de artesanías, una estación de turibús y lugares emblemáticos dentro de la delegación, debido a esto es que se adecuara el hotel para recibir visitas extranjeras.



- PREDIO
- ÁREAS DE COMIDA
- PARQUE DE LA TERCERA EDAD
- PARQUE ALLIENGE
- PARQUE DEPORTIVO "LA FRAGATA"
- HOTEL CLAY COYOACAN
- PARQUE DE COYOAC
- MUSEO FRIEDRICH
- ESCUELA NACIONAL PREESCOLAR
- DOND
- ENDEROS Y PRODUCTOS QUÍMICOS SA DE CV
- SALUTE SPA
- CENTRO DE ESTUDIOS INDUSTRIALES Y SERVICIO
- TALLER EXPERIMENTAL DE GERMANIA
- 10- 52 MUSEO SHOP
- 11- ALFARERÍA
- 12- ALFARERÍA RODRIGUEZ
- 13- BARRIO ARTESANAL
- 14- LUGAR 8 TONY
- 15- CENTRO ESCOLAR DOLORES
- 16- PUBLICACIONES EL FARO
- 17- TIENDA DE REGALOS
- 18- CLAYSA MARIANO
- 19- ESTACIONAMIENTO PÚBLICO
- 20- ESCUELA PRIMARIA LUIS HONOLIO HONRY
- 21- MERCADO DE COYOACAN
- 22- BOSQUE
- 23- BANDERTE COYOACAN

VIALIDADES Y TRANSPORTE PÚBLICO

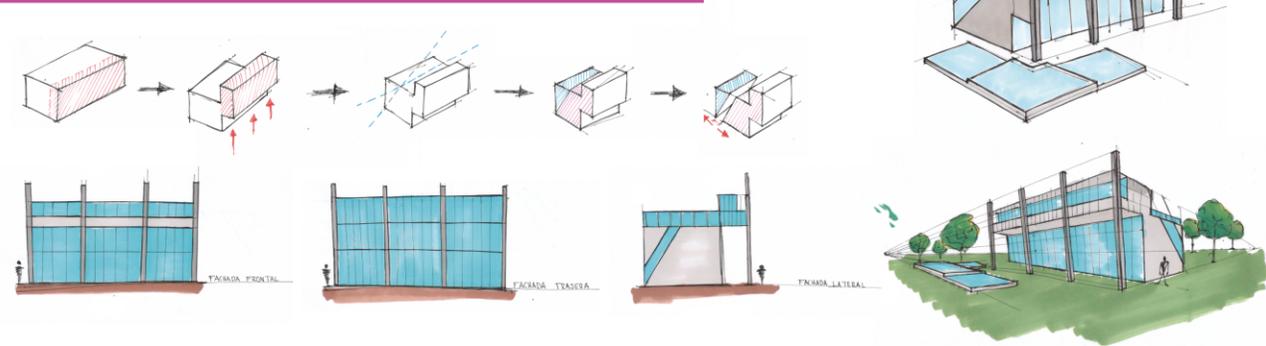
Las vialidades colindantes con el predio a trabajar son: Aguayo, Paris e Ignacio Allende. Estas tres calles presentan una buena oportunidad para orientar los accesos a cualquiera de ellas pues esta es una zona por la cual no se generan excesos de tránsito a ninguna hora en ningún día de la semana, por otro lado en cuanto al transporte público solamente se cuenta con una estación cercana de autobuses de la ruta 116 - A la cual va del metro General Anaya a Río de Guadalupe, también cerca del predio se encuentra una parada del turibús por lo que se considera un lugar de tránsito de extranjeros, debido a esto es que se tomara en cuenta que se pueden hospedar extranjeros en el hotel boutique.



● PREDIO ● ESTACIÓN DE AUTOBUS 116-A ● ESTACIÓN DE TURIBUS

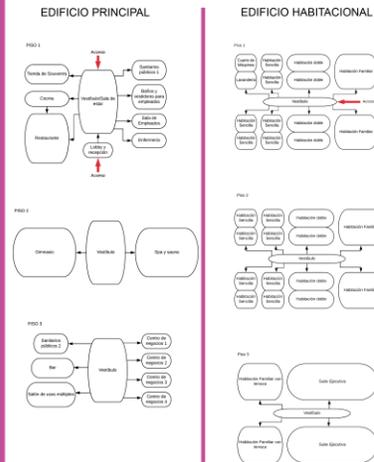
CONCEPTO

La relajación es uno de los elementos principales de un hotel boutique, por eso va a ser el pilar principal de diseño, y la forma en la que se va a lograr esto es generando espacios abiertos en donde la principal característica sea el observar al exterior o interior de forma cómoda, haciendo uso de jardines y espejos de agua. De igual forma dentro del diseño se van a considerar aspectos estéticos como hacer uso de vigas de acero las cuales serán visibles y darán una sensación de ligereza y a su vez esto enaltece la forma constructiva de fábricas o bodegas creando espacios amplios que nos remitan a las grandes salas de trabajo y maquinaria. Finalmente, una última forma que nos ayuda a resaltar esta idea de retomar los acabados de una fábrica es a través del uso de materiales aparentes como metales o ladrillo.



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO		
TIPO DE EDIFICIO	LOCAL	m ² (MÍNIMOS)
HABITACIONAL	Habitación sencilla	18
	Habitación doble	36
	Habitación familiar	72
	Habitación familiar con terraza	82
	Suite ejecutiva	144
	Cuarto de máquinas	15
USOS MÚLTIPLES	Lavandería	20
	Roof garden	100
	TOTAL	487
	Lobby y recepción	15
	Spa y sauna	130
	Bar	40
	Restaurante	100
	Cocina	25
	Gimnasio	130
	Centro de negocios 1	15
Centro de negocios 2	15	
Centro de negocios 3	15	
Centro de negocios 4	15	
Salón de usos múltiples	60	
Baño y vestidores de empleados	30	
Sala de empleados	18	
Sanitarios públicos P1	25	
Sanitarios públicos P2	25	
Enfermería	15	
Tienda de souvenirs	20	
Roof garden 2	100	
TOTAL	793	

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO



ZONIFICACIÓN

