



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

TESIS

Facultad de Arquitectura



Centro Empresarial de Iniciativa Privada en Altozano,
Morelia, Michoacán. Affinity Park

Affinity Park

Tesis por el título Arquitecto, elaborada Por:
CRISTIAN BENITO PEREZ CASTILLO

Octubre/2020

Morelia, Michoacán.

ASESOR:

- DR. En ED. FERNANDO ALEJANDRE AVALOS

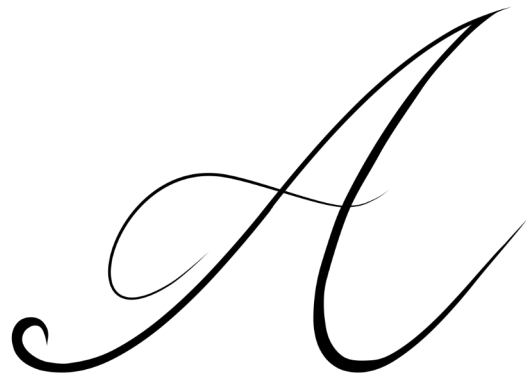
SINODALES:

- ARQ. HUGO CESAR TARELO BARBA
- ARQ. SERGIO EDUARDO JEREZANO SERRANO

Proyecto:
Affinity park



Arquitectura multifuncional



Centro
empresarial,
comercial
y
departamental

© Affinity Park

Es un ejercicio de simulación que emplea una filosofía multifuncional, para la solución requerida para la titulación del alumno:
Cristian Benito Pérez Castillo.

En el proyecto la manera en la que se expresa el concepto del uso del espacio, es en base a sus conexiones, que siendo afines o no, se busca la armonía en su orden y en su uso. Así mismo con los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera. El proyecto refleja cada requisito solicitado.

La idea del poder generar un concepto, para la elaboración de los futuros edificios multiusos en México. Es de los impactos más importantes del mismo, por otro lado, la tecnología y aplicación de la misma general el ejercicio completo que se desea.

Una vez mencionado lo anterior, el concepto de Afinidad en la actualidad y en el proyecto jugaran un gran papel, no solo en el diseño, en el uso del espacio o aspectos arquitectónicos, sino también la armonía de las diferentes ciencias que al abrazar a la arquitectura generan la siguiente formula.

Dando como resultado una filosofía de adaptación, afinidad y evolución.

Correcta Afinidad = Armonía
Armonía = Belleza
Belleza es Relativa.

Autor: Pérez Castillo Cristian Benito
Morelia Michoacán
Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

"La arquitectura, va más allá de la ciencia del estudio o diseño del espacio, es vivir & sentirnos parte del mismo."
Cristian B. P. C.

Contacto:

Matricula: 1541074H
Celular: 4433906204
Correo: cris.be71@hotmail.com

PROLOGO

La arquitectura nos ha dado pie a cientos de cosas y posibilidades a lo largo de la historia, pero realmente no es el único rubro que lo acompaña.

Hay un sin número de ramas en las cuales la arquitectura se ha visto reflejada, como es el hecho de asociar el uso con el diseño, esto implica una relación con un conjunto de temas que inicialmente deberían de trabajar de la mano, pero para indagar en profundidad es preferible especializar el ejercicio en aspectos puntuales, en este caso, su afinidad y el empleo de las nuevas tecnologías.

El punto crucial del mismo es la ADAPTACIÓN, a las nuevas tecnologías y a la nueva convivencia.

Esté, generó un cambio radical en el modo de vida, dando como resultado, una afectación directa en el mismo impacto con la arquitectura, pero cerrarse a una solución, es igual generar debilidades por otros ámbitos, en el mismo sentido la solución que se propone es el ejercicio de la adaptación del espacio.

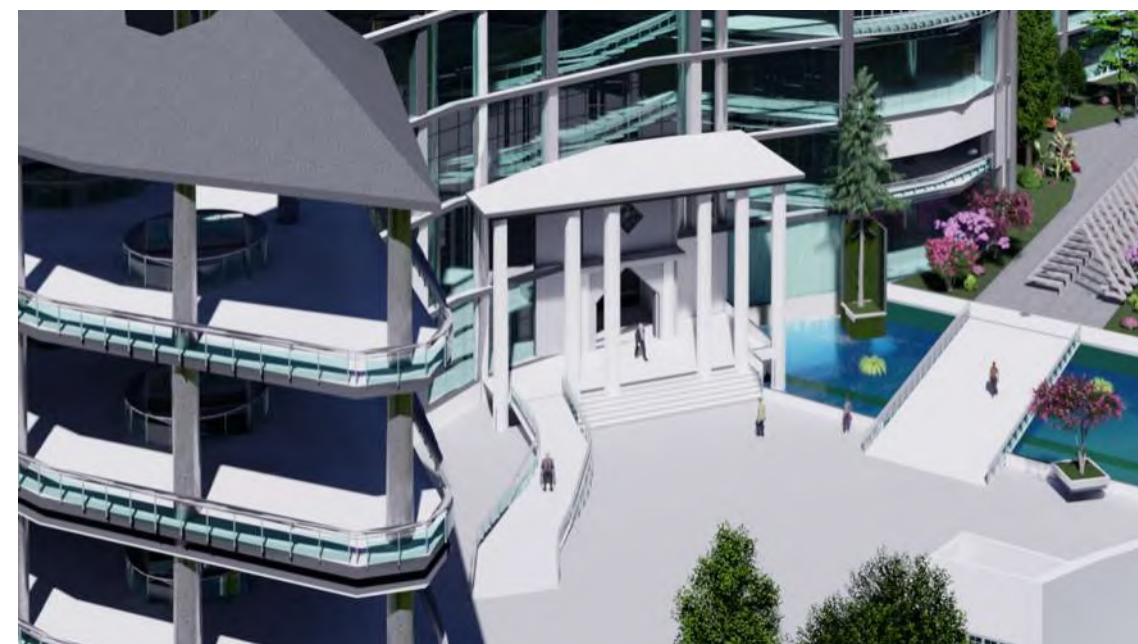
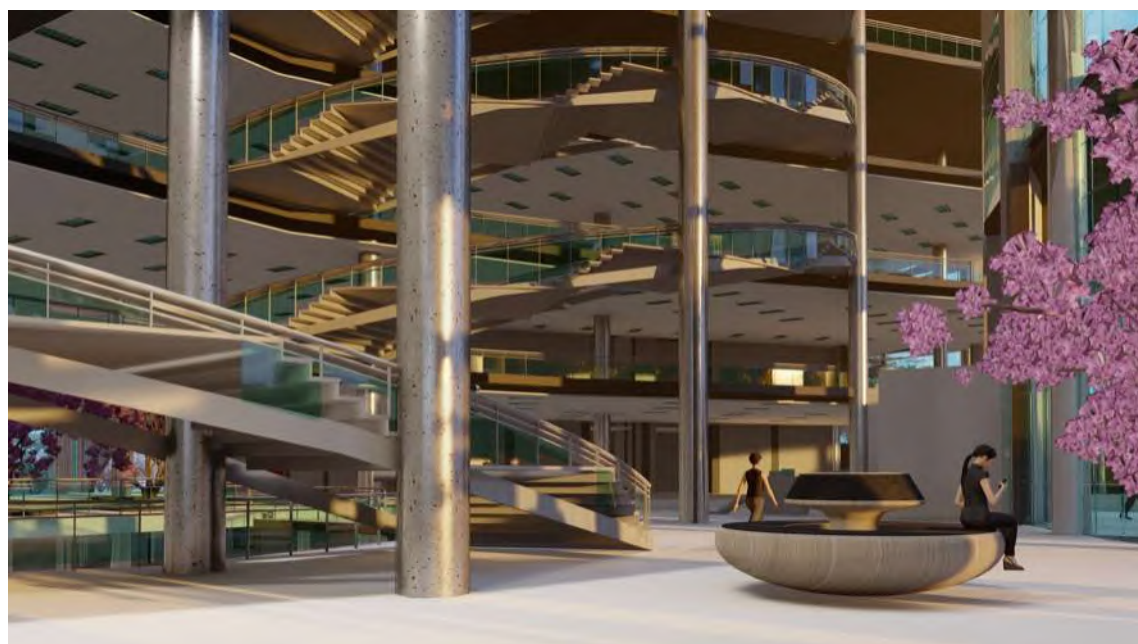
Siendo que cada detalle del que sea participe, tiene todo un mundo en el cual sumergirnos. Es decir, desde los más pequeños detalles, brindan lo que no se ve a simple vista en el diseño, evitando problemáticas a futuro.

"Los detalles lo son todo..."

INDICE

A	Antecedentes del Tema	Dedicatoria 1	Objetivos 8, 9
Abstract		Definición General del Tema	Organigramas
Abstact 4	Antecedentes 19		Organigramas 80
Afectaciones Físicas Existentes	Antecedentes Históricos	Definición General del Tema 16	P
	Antecedentes 17	E	Planteamiento del Problema
Afectaciones Físicas Existentes 30	Antecedentes Históricos 21	Estudio de Usuarios	Planteamiento del Problema 6
Agradecimiento 2	Aspectos Económicos	Estudio de Usuarios 85	Programa de Actividades
Alcances y Metogología	Aspectos Económicos 25	H	Programa de Actividades 87
Alcances y Metogología 12	Aspectos Urbanos	Hipotesis	Programa de Necesidades
Análisis	Aspectos Urbanos 37	Hipotesis 11	Programa de Necesidades 92
Análisis 62	Problemática Urbana 39	J	R
Análisis de Habitos	Programa de Desarrollo Urbano 40	Justificación	Reglamento Referencia
Análisis de Habitos 23	C	Justificación 7	Reglamento Referencia 41
Análisis del Perfil del Usuario	Climatología	L	Resumen 3
Análisis del Perfil del Usuario 77	Climatología 31	Leyes y Reglamentos	V
Análisis Estadístico de la Población a Atender	Concepto	Leyes y Reglamentos 61	Vegetación y Fauna
	Concepto 93	Localización	Vegetación y Fauna 36
Análisis Estadístico de la Población a Atender 22	Conceptos Básicos	Localización 29	Vialidades Principales
Analisis Internacional	Conceptos Básicos 14	M	Aspectos Urbanos 38
Analisis Internacional 63, 64	Conceptos Citas	Marco Teórico	
Analisis Nacional	Conceptos Citas 15	Marco Teórico 13	
Analisis Nacional 71	Conclusión Aplicativa General	Medio Ambiente	
Analisis Regional	Conclusión Aplicativa General 27	Medio Ambiente 28	
Analisis Regional 76	D	O	
		Objetivos Especificos	
		Objetivos 10	
		Objetivos Generales	





Dedicatoria

Es una inspiración para mí el haber crecido en una familia que ante la adversidad ha sabido trabajar en equipo, agradezco a mi papá por sus enseñanzas & sus regaños, aún sin ponerme requisitos, siempre se vio tu apoyo.

Agradezco a mi mamá & la unión que ha representado para la familia en momentos de tormentos, cada detalle mínimo o grandes ayudas que hizo a mi persona, no sé qué hubiera hecho sin ella y creo fielmente que es incluso igual o más arquitecta que yo.

A mi hermano, que es un soporte e inspiración, cada vez ha estado en mis peores momentos incluso siendo partícipe, pero sobre todo sus palabras y acciones de apoyo han representado para mí todo.

A mi hermana, que su calidez & ternura me regresa la humanidad, a mis sobrinos que por muchos motivos sin que lo sepan han sido mi motor en muchos aspectos & siempre intentaré no defraudarlos & tener alguien más de quien estar orgullosos. A mis amistades que realmente estuvieron conmigo en los verdaderos momentos de crisis & los que menos dijeron, pero más demostraron. Solo añadiendo a los antes mencionados lo mucho que los amo a todos.

Le agradezco infinitamente a Dios, a la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo por todo, a mi ciudad & a mi País.

Lo importante a agradecer es la libertad, la unión, la familia & el poder, la aristocracia, la afinidad & demostrar la fortaleza de un león.

Atte: Cristian Beny Pérez Castillo

Agradecimiento

El agradecimiento principal se basa en la oportunidad de educación que se me brindó por todo este tiempo en la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo.

La cual siempre ha pertenecido a una parte principal de mi familia, siendo en su mayoría egresados de la misma. Ahora con el gusto y honor de poder seguir mi camino inspirado en las personas que a lo largo de mi vida me han brindado alguna lección por aprender.

Es de agradecerse a mis profesores, aquellos que lejos de mostrarme el conocimiento implícito requerido por la carrera, brindaban su punto de vista personal, algunos otros, me enseñaban en base a su experiencia, sin embargo, de otros más aprendí lecciones valiosas de vida, de amistad, compañerismo y lealtad.

La Paciencia de los asesores a cargo de la revisión del proyecto es algo de mencionarse y agradecerse, sin los conocimientos del Dr. Fernando Alejandro Avalos y los arquitectos Sergio Eduardo Jerezano Serrano y Hugo Cesar Tarelo Barba, no hubiera sido posible la elaboración del mismo, se agradece los conocimientos aplicados y brindados para realizar en medida de lo posible, un proyecto tan controversial como este. Dando así siempre lo mejor de sí mismos para cumplir los ideales originales de la Mayor Casa de Estudios Superiores, en su libertad de expresión y busca por el mejoramiento de la vida de los mexicanos en el su labor como arquitectos e instructores de esta ciencia.



RESUMEN

Affinity Park, comienza con la iniciativa de analizar el impacto de la arquitectura y el estilo de vida de los usuarios. Ahora bien lo interesante es el impacto contrario, definir correctamente las necesidades actuales y aplicarlas para ser condicionantes del diseño.

Esto da como resultado la aplicación directa de una arquitectura Multifuncional, vinculando lo antes mencionado con los requisitos de la época moderna, sin dejar de lado la posibilidad de cambio, dando como resultado al proyecto dos conceptos:

MULTI-FUNCIÓN, ADAPTABILIDAD, ARQUITECURA, AFFINIDAD Y CONEXIÓN.

Aplicando toda la investigación en una simulación de proyecto de tesis, se resolvió en base a las problemáticas del estudio en la zona cercana a la Avenida Juan Pablo II, con un esquema potencial de posibilidades para la solución de aspectos críticos del mismo. Tanto promotores como el proyecto en si lo que busca es recibir una retroalimentación de apoyo a la ciudad.

Por ejemplo, brindando espacios de empleo, dignificación de zonas departamentales económicas, contener la mancha urbana, promover la iniciativa emprendedora de la ciudad, entre otras alternativas.

Todo esto con la misma función y flexibilidad de diseñar un espacio que comparte una diversidad de funciones compatibles.

Abstract

Affinity Park, begins with the initiative to analyze the impact of architecture and the lifestyle of users. Now, what is interesting is the opposite impact, correctly defining current needs and applying them to be design conditioning factors.

This results in the direct application of a Multifunctional architecture, linking the aforementioned with the requirements of the modern era, without neglecting the possibility of change, resulting in two concepts for the project:

MULTI-FUNCTION, ADAPTABILITY, ARCHITECTURE, AFFINITY AND CONNECTION.

Applying all the research in a simulation of the thesis project, it was solved based on the problems of the study in the area near Avenida Juan Pablo II, with a potential scheme of possibilities for solving critical aspects of it. Both promoters and the project itself are looking to receive feedback in support of the city.

For example, providing employment spaces, dignifying economic departmental areas, containing the urban stain, promoting the entrepreneurial initiative of the city, among other alternatives.

All this with the same function and flexibility of designing a space that shares a diversity of compatible functions.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



Problemática Origen

El hecho de que México no está pasando sus mejores momentos, no es ningún secreto, también decir que económicamente Morelia o Michoacán en general, se encuentran bien, sería una gran mentira.

Siendo Morelia, la capital del estado de Michoacán con número de Municipio 053, el sitio en el cual se está desarrollando el proyecto. Analizaremos particularmente la problemática de su situación.

En los últimos 20 años, Morelia ha sufrido diferentes transformaciones por causalidad mundial, en cuanto a los nuevos oficios, carreras recién reconocidas o simplemente el mercado que ha ido evolucionando.

❖ Los aspectos culturales, económicos y laborales, se han ido extinguiendo en su mayoría de oficios que eran tradicionales al grado de quedar obsoletas, o simplemente hay maneras más eficaces de ser realizadas.

❖ Otro caso de dicha problemática puede ser la estadística de población en el sitio: 608,049 habitantes en el 2005, cuando en el 2015 se han registrado poco más de 784,776. Según el INEGI en su última encuesta realizada.

❖ Por lo que Morelia se encuentra en un crecimiento continuo, tanto en su población, como en su mancha urbana de una forma descontrolada.

❖ El mayor fenómeno dentro de las problemáticas es el hecho de que la estadística de egresados es cada vez mayor, cuando las ofertas de trabajo siguen siendo las mismas, este estancamiento de fuentes de empleo fue uno de los precursores del daño económico.

❖ Mientras que por otro lado, la falta de emprendimiento y el uso de soluciones alternativas en la busca de una estabilidad económica, han sido en parte culpa de los empleadores o reclutadores de empresas pirámide, las que evitan el progreso autosuficiente, certero y sincero del potencial individual, ya que realmente no es un ganar, ganar, porque realmente solo se benefician unos pocos.

❖ Por otro lado, la poca educación financiera y los problemas del entorno, así como el estrés de estos problemas económicos han llevado a vivir en Morelia tan solo en el primer bimestre del 2019, cerca de 4 suicidios, en la que los occisos dejaron en claro que el origen fueron problemas económicos y ansiedad desesperada por no encontrar empleo según la nota original de este artículo que fue PUBLICADO por la Agencia Quadratín en la siguiente dirección: <https://www.quadratin.com.mx/principal/desempleo-y-economia-orillan-a-morelianos-al-suicidio/>

❖ Este contenido se encuentra protegido por la ley. Agencia Quadratín. Todos los Derechos Reservados © 2019.

❖ En el mismo sentido la insuficiente bolsa de trabajo universitaria de cada una de las instituciones ha sido la causa en la que se refiere a que solo el 60% ejerce realmente en la carrera que estudió en palabras de Notimex en su artículo publicado en el siguiente link: <https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Dos-de-cada-tres-jovenes-no-ejercen-lo-que-estudiaron-20180418-0135.html>

❖ Pero por si no fuera poco el salario también es uno de los problemas, siendo que algunas de las carreras han sido subvaloradas, o por el contrario las tendencias del valor se han cerrado a grupos particulares. Lo que hace que sean muy mal pagadas.

❖ Existen pocas oportunidades en el entorno inmobiliario.

JUSTIFICACIÓN

Morelia, en la actualidad cuenta con una deficiencia en las zonas de emprendimiento. Las consecuencias del mismo ha realizado una baja de empleos mexicanos, dejando de las pocas opciones trabajar para franquicias, cuando realmente el soporte laboral se encuentra explorando los talentos.

El proyecto es uno de los principales precursores de la innovación en la habitabilidad del espacio arquitectónico, cumpliendo en todos los aspectos las problemáticas requeridas por los promotores privados, pero con el plus ultra, de seguir meticulosamente los detalles que van de la mano con la arquitectura, resolviéndolo desde el diseño.

Al resolver las necesidades de la población en cuanto a su estado socioeconómico, el éxito de este proyecto puede cambiar la vida de manera benéfica a la capital Moreliana, mientras que esta alza de emprendimiento eficaz puede inspirar al estado de Michoacán, impactando directamente a la economía.

Desde el más simple detalle de ser un espacio de locales en renta, con la variedad de uso residencial, el fruto del funcionamiento idóneo del proyecto, será el verdadero ejemplo de ser repetido, pero no como construcción, sino como concepto, va más allá de una edificación, es una forma de vida, una ideología, un concepto, o bien, el futuro de la vivienda y del emprendimiento.

OBJETIVOS

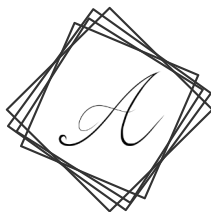
En todo el proyecto se busca contribuir al desarrollo económico de la sociedad, dentro de la ciudad. Siendo este proyecto un atractivo empresarial, el cual generará empleos de manera constante, brindando oportunidades viables a los ciudadanos. De manera particular, desde profesionales, profesionistas y hasta simplemente personas con la iniciativa de comenzar en sus proyectos. Generando directamente un apoyo a la economía municipal y estatal de Michoacán.

Magnificando el desarrollo socioeconómico de la zona, lo cual generara un incremento en la infraestructura de servicios en la zona. Al mismo tiempo otorgara plusvalía al contexto suscrito. Buscando un desarrollo equitativo en la zona sur de la ciudad, ya que el desarrollo constante no se encuentra controlado, por el contrario, se ha generado una desproporción misma del municipio creando una tendencia de caos.

OBJETIVOS GENERALES

- Realizar un espacio con la filosofía cultural que la sociedad actual reclame, es decir apegado a las finalidades que la vida contemporánea dictamine.
- Fomentar la cultura de manera comercial y más libre.
- Emplear de mejor manera las oportunidades de empleo con un posicionamiento directo en el mercado o bien con el mejor asesoramiento posible.
- Diseñar correctamente un espacio para el desempeño en las posibles diversidades en cuanto al ámbito laboral.
- Aumentar el índice de *empleos, auto empleos y fomentar las pequeñas empresas.*
- Diseñar un espacio ideal para la diversidad, tan contrastan que existe en el ámbito profesional.
- Promover la información y asesoría adecuada para que cada pequeño empresario pueda hacer las cosas de manera correcta. (Ejemplo: Darse de alta, como persona moral o física y así recibir una firma electrónica.
- Generar una armonía en la aceptación de nuevos empleos.
- Darle lugar adecuadamente a los servicios, como "productos de consumo rápido" Fomentar el mercado moderno.
- Brindar orden a la ciudad en el sector empresarial.
- Ampliar las herramientas para el mundo emprendedor.

OBJETIVOS ESPECIFICOS



- Disminuir delincuencia y suicidios por falta de empleo.
- Conservar mayor cantidad de profesionistas que cuando egresan no encuentran oportunidades suficientes para emplearse.
- Mejorar la calidad de vida del Moreliano como negociante.
- Posicionar a Morelia como un municipio competente para el comercio.
- Adquirir una perspectiva ante la nación como un centro de atención para la innovación.
- Dar una dirección a Morelia, aplicable o comparable con las de metrópolis colindantes.
- Innovar en las nuevas tendencias de vivienda y negocios.
- Disminución de consumo de gasolina, en cuanto a la propuesta de vivienda dentro de la zona de trabajo.
- Poder apoyar el movimiento ecológico y económico del usuario en cuanto a traslados.
- Contención de la mancha urbana.
- Poder satisfacer la demanda del consumidor global

•Ergonomía, o como podría llamarse de manera informal, generar un espacio *human friendly*. Es decir un espacio adecuado para el ser humano, en su mejor optimización, y en su mayoría de capacidades diferentes.

• Experiencia de diseño, en un curioso estudio del espacio, en sincronía con el siguiente ejemplo:

*El vinculo humano y la arquitectura en su mayor esplendor, con una filosofía mencionada comúnmente por una empresa reconocida de automóviles como lo es Mazda. **JINBA ITTAI**, es la union del ser humano, considerado como jinete, vinculada directamente a un caballo, transportado a los vehículos, es la union de la maquina con el ser humano. Ahora bien en la arquitectura de la evolución de las personas lo mas vinculadas posibles con el espacio.*

• Evitar el caos vial en su medio de transporte aceptable.

• Generar un espacio idóneo para el usuario y su vehículo.

• Dictaminar por medio del diseño la tendencia empresarial y de vivienda en su mejor ejemplo.

• Generar la mejor eficiencia en uso de espacios, al detalle del servicio condicional del mismo.

• Mostrar un ejemplo claro de la vida con un orden dedicado al entorno de emprendimiento.

•Posicionar a Morelia en un punto nacional como un municipio competente en las nuevas tendencias comerciales.

• Satisfacer las modas de "mercado de abastos" pero en cuanto a servicios.

• Realizar el más innovador centro de locales en renta multidisciplinario del estado.

• Fomentar la tecnología de la época, con un sentido saludable y seguro para la sociedad, desde la arquitectura.

• Analizar el contexto para generar una arquitectura que defina la tendencia inicial del entorno.

• Realizar un análisis detallado de las necesidades de la zona en cuanto al medio profesional.

•Definir la normatividad de acuerdo a su eje principal

HIPOTESIS

El diseño del proyecto en cuanto a los espacios donde se pueda desempeñar de manera correcta la actividad empresarial y residencial, arroja como resultado un complejo con prestaciones extraordinarios.

Siendo así el Centro Empresarial, nivel propuesta, llamado Affinity Tower o Torre de la Afinidad, pretende que con una arquitectura contemporánea marcar una pauta del antes y el después del emprendimiento en el municipio, resguardando el respeto a la zona en la que se realiza, ahora bien, en su interior se deberá considerar todo los aspectos de innovación existentes, previendo los futuros usos que se puedan realizar, es de esta forma en que se debe de analizar un punto clave en el proyecto. Este es el hecho de que a pesar de ser un punto critico privado para los condominos, o bien empresas dentro del Centro, es que cuente con una integración pública.

Sin obviar el hecho que el diseño a pesar de ser funcional debe representar la innovación que se avecina en México, este debe ser un espacio confortable y eficiente, para dar ejemplo a los medios como ejemplo para generar más espacios con fines compuestos.

Deberá estar presente que uno de los modificadores del entorno urbano, es el automóvil, este será un hincapié para la elaboración del diseño, ya que será analizado y aceptado en su totalidad, siendo así una forma confortable para la mayoría de los usuarios.

ALCANCES Y METODOLOGÍA

Metodología:

- Investigación general del proyecto.
- Recopilación de datos
- Análisis del proyecto en su inserción diacrónica y sincrónica
- Elaboración de justificación e hipótesis
 - Planteamiento de la problemática
 - Causas
 - Consecuencias
- ❖ Organización de información
- ❖ Definiciones y conceptualización
- ❖ Análisis del contexto y del terreno
- ❖ Elaboración de estudio de áreas y diagrama de necesidades
- ❖ Programa de áreas
- ❖ Elaboración de Programa Arquitectónico
- ❖ Creación y diseño de aspectos de representación digital así como los protocolos de los tomos de Affinity.
- ❖ Conclusiones y experimentación de escenarios

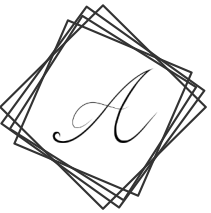
Una vez aclarada la iniciativa, se debe realizar un análisis de mercado en el cual se pueda centrar la viabilidad del proyecto, con el fin de demostrar a los promotores iniciales del proyecto que hay o habría mas interesados en la participación del mismo.

Siendo así el medio de investigación local la inquietud urbana lo demanda sin saberlo propiamente, al revisar su factibilidad de manera comprobable es un concepto de arquitectura compuesta, como lo es el hecho de buscar una afinidad en algunas ramas para apoyar el proyecto.

Siendo ademas de ser un ejercicio de tesis, el poder demostrar a manera experimento el éxito de un espacio que podría servir de ejemplo para el futuro.

El análisis completo para la elaboración del Affinity Park culminara en el diseño una vez que este bien planteadas las necesidades, pero este será un reto nuevo, ya que al analizar los materiales de la región y su arquitectura este deberá ser investigado al grado de que se presente con éxito un diseño funcional y principalmente estético.

Alcances:



- Estudio General Diagnostico
- Pruebas justificables
- Investigación parcial
- Propuesta teórica
- Simulador de factibilidad
- Aclarar la conceptualización
- Elaboración de planimetría
- Conclusión de proyecto ejecutivo



MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL Y REFERENCIAL

Antecedentes y conceptos básicos

Para la elaboración de un análisis crítico en la realización de un proyecto de esta magnitud, es de principal importancia entender el lenguaje técnico adecuado a utilizar, ayudándonos a entender de la mejor manera el mismo.

Hablemos del origen, a manera particular se podría dar a entender que un Centro Empresarial es aquel conjunto o complejo de diversos elementos de la índole empresarial, o bien, también podría entenderse como el conjunto de espacios para la ejecución de actividades que pueden definirse en un negocio.

Entendiendo que el negocio en voz o efecto de un arquitecto es el simple hecho de intercambiar un servicio o producto, por una recompensa monetaria, sin indagar en su origen o su medio histórico es este simple hecho de intercambio tan normal y antiguo. Entiéndase en el mismo sentido que negociante es el mediador de este intercambio de servicios y/o productos. En el correcto uso de la lengua donde podríamos definir el negocio y la empresa como un sinónimo, el negociante y el empresario vendrían sujetando el estandarte del elemento humano que se requiere para que esta funcione de la mejor manera.

En cuanto a productos tenemos una diversidad de zonas de venta, localmente, podríamos llamarle que es un mercado el conjunto de comerciantes que tengan a la venta objetos, considero como ejemplo, artesanías, frutos o verduras. No obstante en el medio de que el ámbito empresarial va más de la mano al medio industrial, mercantil o de servicios, este podría analizarse como mercado de servicios.

Del mismo modo, el *hogar*, o la vivienda de manera general tiene sin fin de significados. En un aspecto muy ambiguo podríamos decir que es el espacio que fue construido para poder vivir, sin más, es una definición general. No faltará el que se apegue al contexto arquitectónico diciendo que es el espacio diseñado para responder a las necesidades de un usuario por el cual es ideal para ser habitado por el mismo.

Lo cual nos deja en una relativa cuestión, de cuales son esas famosas necesidades, siendo que en la actualidad es muy relativa y variado esa índole.

Lo que para algunos las necesidades básicas tan solo son las que biológicamente todos conocemos. No obstante, el definir todo lo que ha avanzado la ciencia y tecnología, deja mucho en duda si solo es necesario cubrir necesidades como comer y dormir, o también habrá quien integre en la lista de necesidades, el poder hacer uso de una red de internet y más allá de eso, la pregunta es... Qué necesidades tiene el usuario? o tal vez sea mejor, preguntarnos, para qué tipo de usuario?

CONCEPTOS BÁSICOS

Una empresa es una unidad económico-social, integrada por elementos humanos, materiales y técnicos, que tiene el objetivo de obtener utilidades a través de su participación en el mercado de bienes y servicios. Para esto, hace uso de los factores productivos (trabajo, tierra y capital). Las empresas pueden clasificarse según la actividad económica que desarrollan. Así, nos encontramos con empresas del sector primario (que obtienen los recursos a partir de la naturaleza, como las agrícolas, pesqueras o ganaderas), del sector secundario

Existen **empresas individuales** (que pertenecen a una sola persona) y sociedades (conformadas por varias personas). En este último grupo, las sociedades a su vez pueden ser anónimas, de responsabilidad limitada y de economía social (cooperativas), entre otras.

Las empresas también pueden ser definidas según la titularidad del capital. Así, nos encontramos con empresas privadas (su capital está en mano de particulares), públicas (controladas por el Estado), mixtas (el capital es compartido por particulares y por el Estado) y empresas de autogestión (el capital es propiedad de los trabajadores).

La administración de empresas, por su parte, es una ciencia social que se dedica al estudio de la organización de estas entidades, analizando la forma en que gestionan sus recursos, procesos y los resultados de sus actividades. Todo esta definición utilizada como ejemplo, tomando la fuente del siguiente link de definiciones: <https://definicion.de/empresa/>

"En sentido amplio, la vivienda es un elemento natural o artificial, que sirve para que los seres animales hallen refugio y abrigo ante las inclemencias naturales. Así, es vivienda desde la cueva de un oso o del hombre prehistórico, hasta los grandes y suntuosos edificios humanos modernos.

En sentido estricto, se denomina vivienda, a la obra arquitectónica humana, que cumple las necesidades básicas del hombre actual, con un mínimo de confort, que asegura reparo contra el frío, mínimas necesidades de privacidad a cada integrante del núcleo familiar, seguridad frente a incendios y contra el ingreso de extraños, etc."

Tocando directamente dicha información nos percatamos que es un sistema por el cual optamos los seres humanos como un hecho de la realidad necesaria para vivir.

Centro de Negocios o Empresarial: Los Business Center ofrecen una importante variedad de servicios a las empresas con el fin de abaratar los costos de gestión y recursos que implica mantener una oficina. Por esto se han convertido en una gran alternativa para muchas organizaciones. Suelen prestar servicios a empresas nacionales e internacionales cubriendo de forma eficaz varias necesidades.

Uno de los servicios más competitivos de los **Centros de Negocios** es el alquiler de espacios y oficinas de diversos tamaños para establecer la compañía sin la necesidad de invertir en mobiliario o pagar cuotas de alquiler importantes por adelantado. Además incluyen servicios de mantenimiento y ayuda administrativa, convirtiéndose en una alternativa realmente atractiva.

Por otro lado muchas empresas funcionan sin la necesidad de contar con un espacio físico para ejecutar su trabajo, sin embargo siempre es necesario tener una dirección física. En este aspecto los **Business Center** ofrecen también este tipo de alternativas a precios muy competitivos dependiendo del tipo de servicio que se desee contratar, sin duda una opción muy conveniente para diversas organizaciones.

En vez de pagar elevadas sumas por alquilar un salón de conferencias en un hotel, los Business Center ofrecen salas de reuniones de diversos tamaños en alquileres flexibles por horas, media jornada o jornada completa. Perfecto para llevar a cabo tu reunión con todas las comodidades.

Al mismo tiempo pueden contar con las ventajas de las grandes organizaciones, sin duda una oferta ideal para las empresas que están comenzando o se encuentran en una etapa de crecimiento. Toda la información de centro de negocios ha sido citada del siguiente artículo: <https://www.gestion.org/que-son-los-centros-de-negocios/>.

"Desde las primeras casas construidas de barro, paja y piedras, hasta los grandes edificios de ladrillos modernos, pasaron muchos años, y la arquitectura sigue avanzando para brindar moradas cada vez más aptas a los requerimientos de las nuevas sociedades, que albergarán allí no solo sus criaturas físicas, sino los elementos que hacen su vida más placentera y útil, conformada cada vez más por elementos tecnológicos, que también se incluyen en las propias construcciones de viviendas (Porteros eléctricos, alarmas, apertura y cierre automático de puertas, etc.)"

Este es uno de los aspectos mas interesantes, en el que cada desarrollo que ha ido avanzando, es el mismo por el cual se han agregado necesidades a la lista, cual mercadotecnia, simplemente se nos va enseñando que necesitamos.

"Existen viviendas construidas en las ciudades o urbanas, generalmente de menores dimensiones que las realizadas en ámbitos rurales o alejadas de los grandes núcleos urbanos, unifamiliares o multifamiliares (casas o edificios en propiedad horizontal). Hay viviendas construidas sobre pilotes, para impedir el avance de las aguas sobre ellas en zonas inundables, lo que demuestra que deben adaptarse a los diferentes condicionantes naturales. No son las mismas viviendas, por ejemplo, las que se construirán en zonas frías que en zonas cálidas."

En este apartado en particular lo podemos identificar por lo cierto que es, siendo que si definimos las construcciones por su entorno o las características que tenga, a fin de cuentas contempla el cumplir con las mismas necesidades. Así sea una casa en un árbol, un iglú o un coto, a fin de cuentas con sus diferencias, sirven con un mismo fin.

"Las viviendas poseen un valor económico de intercambio, y constituye a sus propietarios, en dueños de inmuebles edificados, bienes de registro, sujetos a gravámenes, pero también les brindan a sus propietarios seguridad frente a los vaivenes de la economía, ya que generalmente la inversión en viviendas es relativamente segura.

Entre los derechos humanos fundamentales, reconocidos constitucionalmente se halla el acceso a una vivienda digna."

Las definiciones han sido encontradas en el siguiente link.Febrero/2020

<https://deconceptos.com/ciencias-jurídicas/vivienda>

"En las viviendas residen las personas individualmente, o con otras personas, muchas veces conformando familias, unidas por sentimientos de pertenencia a ese lugar físico, que abriga sus pertenencias materiales y alberga sus emociones y recuerdos, lo que convertirá a esa vivienda en un hogar. En las viviendas, sus integrantes comparten comidas, sueños, charlas, descansan y proyectan. Es no solo un refugio material sino también espiritual."

En cuanto a las circunstancias de la actualidad esta cita tiene un rasgo que se debe considerar, por que en el mismo ejemplo podríamos destacar que no es lo mismo una familia que al llamarla tradicional sean denominados "papá, mamá e hijos". Cuando en la realidad puede ser que la familia solo cuente con un arraigo de un jefe de familia y dependientes, siendo el caso de madres solteras o viceversa.

En el mismo ámbito el vivir solo, o con una pareja del mismo sexo, es algo de lo cual es lo mas común del mundo, lo que antes no podríamos ni imaginarnos fuera tan real.

Por mencionar otros ejemplos habrá quien viva en un ambiente para cuidar un adulto mayor, una mascota o el sin fin de posibilidades que podrían ser. Recordemos que en base al usuario se deberá diseñar correctamente un espacio, si no ha quedado claro, no tiene las mismas necesidades un joven soltero, que una pareja madura con hijos o un adulto mayor.

Lo importante del proyecto es que sea un referente a la comodidad para la mayor parte del índice posible de usuarios.

DEFINICIÓN GENERAL DEL TEMA

Adjuntando el contenido de los conceptos básicos, nos daremos cuenta que no es solo una definición de un espacio, sino por el contrario, parece describir diferentes espacios.

Pero por el contrario estamos hablando de un mismo espacio, que podría referirse como multidisciplinario, la realidad es que los mismos promotores son aquellos que demandan principalmente requiere el espacio:

- Vivienda en renta o venta
- Centro Empresarial
- Espacio comercial & Gastronómico
- Torre financiera
- Incubadora de empresas
- Notaría
- Oficinas y locales en renta o venta

Siendo el mismo espacio pero con rasgos tan diversos y genuinos, es por el que Affinity Park, se defina como un conjunto, no solo un tipo de edificio para un uso en particular.

Arquitectura de uso mixto, arquitectura multifuncional

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Los conjuntos Urbanos Multifuncionales. Se han definido como “un nuevo tipo de barrio” según el arquitecto José Luis Lee Nájera.

Es muy curioso como ha crecido la importancia de estos medios espaciales para albergar distintas actividades dentro de si, un referente del medio es el artículo escrito por el mismo Nájera, se llama “*Los Conjuntos Urbanos Multifuncionales*” en el cual describe el impacto de estos espacios como el hecho de *producir escenarios imaginarios o heteroutópicos*.

Estos fenómenos del proyecto como tal han surgido de las propuestas de la *Ciudad Funcional* que se generaron de la *Carta de Planificación de la Ciudad* o *Carta de Atenas*, del **Congreso Internacional de Arquitectura Moderna** (CIAM) de 1933.

Estas fueron suspicazmente ajustadas a cuatro funciones (trabajo, residencia, descanso y circulación), propuestas que fueron aplicadas en el *Proyecto para la Universidad Nacional Autónoma de México* en 1950 de Mario Pani y Enrique del Moral entre otros. Siendo que del mismo modo se habían presentado como punto culminante del tema el *Plan General de Brasilia* 1956 - 1963 el cual fue elaborado por Lucio Costa y Oscar Niemeyer.

Lo que se fue figurando en C.U. de la UNAM por parte de Pani y del Moral habían incorporado a las propuestas racional funcionalistas del *movimiento moderno*.

En cambio al otro lado del mundo en 1956 en Europa la innovación en la ciudad había formado parte del interés por la identidad y la crítica al esquematismo de la *Carta de Atenas*, con el grupo *Team X*.

Lo que ha llevado al análisis de los espacios multifuncionales a los ojos de la investigación de figuras como Aldo Rossi, Carlo Aymonino, Colin Rowe, Fred Koetter, Nuno Portas, Francois Thomas, Oriol Bohigas, entre muchos otros, revisando el interés del uso de la arquitectura en una postura mixta, en beneficio al urbanismo, dejando de lado el bien estético que otros personajes mas bien aprovechaban este fenómeno como un reto de inclusión de dichas actividades, al grado de incorporar un *arte plástico*, con mucho carácter para la obra, transformándola en un aspecto de diseño intrigante.

Cae en los hombros del urbanismo el hecho de que el resultado de dichas investigaciones para beneficio de la ciudad en general puedan *articular* el medio urbano, llegando a tratarlas como una especie de *celular híbrida o sistemas complejos*, respondiendo a la complejidad de lo urbano articulación del tejido espacial con el tejido social.

Tejido del cual se integra el trabajo, la habitación, la recreación, la cultura y la Comunicación.

Un Caso realmente interesante es el *Edificio Ermita* de Juan Segura en 1930, constituido por una zona departamental con diversos prototipos de vivienda, locales comerciales y un cine actualmente conocido como Cine Hipódromo.

Dicho proyecto aprovechaba la flexibilidad multiplicadora del espacio vertical y construido con el fin de multiplicar el uso de un mismo espacio.

En cambio en Francia, a partir del concepto de *unité d'habitation*, Le Corbusier trataba de retomar la privacidad de la vivienda individual con la concentración y multiplicidad de relaciones propias de la ciudad moderna.

En una unidad de 400 viviendas y conteniendo en su interior departamentos, tiendas, jardín de niños, lavadero, espacios para el recreo y ejercicios físicos, a manera de un *barrio multifuncional auto contenido* en la propia edificación.

El concepto de concreta en la *Unité d'habitation de Marsella*, en 1952 proyecto que se desarrolla elaborado por el Ministerio de Reconstrucción y Urbanismo francés en 1947.

No obstante el concepto de unidad habitacional evoluciona y se desarrolla haciendo énfasis en la modalidad de *conjuntos habitacionales* como en el *Multi familiar Benito Juárez* de Mario Pani y Salvador Ortega en 1951. Lo que por otro lado en su versión mas amplia el método de *conjunto urbano* en la ciudad de *Brasilia* en 1956.

Dejando en claro la división de funciones mediante la *zonificación de actividades*, quedando sus *unidades habitacionales* desprovistas de la riqueza de servicios y multi funcionalidad que se había planteado en las *unités d'habitation* de Le Corbusier.

El desarrollo del mismo proyecto brinda como principal objetivo los aciertos y las complicaciones que se llegaron a denotar, sean esos mismos que actúen como herramienta para la elaboración de mejores versiones dentro de la nueva composición de proyectos que compartan la misma tendencia.

En el mismo sentido, habrá siempre más retos a los cuales de la mano con los avances tecnológicos se empieza a enfrentar nuevos retos.

Cuestiones políticas, reglamentos, complicaciones globales entre otros brindan más obstáculos y soluciones para que este tipo de proyectos se consideren como una opción oportuna. En el mismo sentido si analizamos las futuras problemáticas que se aproximan o siempre están sucediendo.

ANTECEDENTES DEL TEMA: REVISIÓN DIACRÓNICA Y SINCRÓNICA

A lo largo del tiempo desde el inicio de la arquitectura multifuncional hemos recreado esta situación de acoplar un espacio específico para la arquitectura con el fin de generar un orden, hablando de manera urbano, espacial y funcionalidad, siendo esto uno de los medios de organización mas antiguos.

Pero revisando las primeras instancias de funciones que debía cubrir la arquitectura multifuncional consistía en el trabajo, la habitación, la recreación, la cultura y la Comunicación. Mientras que han nacido nuevas necesidades prueba de ello son las ciencias que antes no tenían nombre como tal fue considerándose cada vez de mayor importancia.

Algo inconsciente que ha pasado en la humanidad es que para todo lo descubierto o redescubierto, hay personas que se dedican a ello con tal de que en cada uno de los segmentos existen variaciones y calidades.

El objetivo es responder a la evolución que ha tenido el concepto a lo largo del tiempo y acciones que han marcado una diferencia, estas pudieron aportar algo para mejorar o dejar de cometer ciertos errores en el proceso.

Respecto a las acotaciones que se han requerido a nivel mundial para este y la mayoría de diseños multifuncionales son los siguientes avances que han ido acoplando en el tiempo, pues deberá contar con:

- ❖ Zona Residencial
- ❖ ÁREA Gastronómica
- ❖ ÁREA Comercial
- ❖ ÁREA de Estacionamiento
- ❖ Elementos transitorios de inclusión
- ❖ Zona de consumo
- ❖ ÁREAS de recreación
- ❖ Puntos de Reunion y organización

Avances en su análisis Diacrónico y Sincrónico. Necesidades a las cuales se tuvo que adaptar el movimiento.

- ❖ Acoplamiento al medio social.
- ❖ Responde a las necesidades de un conjunto de usuarios estadísticamente.
- ❖ Desde 1947 de hincapié al facilitar el tránsito desde el momento que se puede comprar productos en locales de servicios desde el mismo edificio.
- ❖ A partir de 1955 se empezó a dividir los espacios según su función.
- ❖ En 1956 Le Corbusier destina al alojamiento directo la vivienda buscando la privacidad adecuada.
- ❖ Desde 1960 se transforma según los casos análogos encontrados por el reservo de la UNAM destina el poder usar servicios del complejo, ejemplo de ellos es en el proyecto *Multifamiliar Benito Juárez* al cual fue diseñado con un jardín de niños en el mismo, siendo la solución mas viable para usuarios con hijos, con la posibilidad de poder trabajar perfectamente un tiempo completo, sin preocuparse por sus hijos.

❖ La evolución del mismo ha sido pasar de consumir en el mismo sitio donde se vive, a ejercer, cerca del hogar.

❖ Reafirmar el ámbito de tener todo lo que se necesita dentro de una agenda común en la vida promedio de un Mexicano.

Extras o no necesarias:

- ❖ Espacio Deportivo
- ❖ Espacio Cultural
- ❖ Espacio Financiero

Margen de cobertura en el análisis diacrónico y sincrónico 1940 al 2021.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL SITIO

Morelia es la capital de Michoacán y cabecera del municipio del mismo nombre. La ciudad fue fundada por el Virrey Don Antonio de Mendoza el 18 de mayo de 1541, con el nombre original de "Nueva Ciudad de Michoacán", que cambió a "Valladolid" en 1578. Pero desde 1828 se llama "Morelia" en honor a su hijo Don José María Morelos y Pavón, héroe de la Independencia de México.

El pueblo de los matlalzincas se estableció en el valle de Guayangareo durante los siglos XIV o XV, en lo que hoy es Morelia, en un territorio que aparentemente les fue concedido como recompensa por haber participado en la defensa del imperio purépecha durante la invasión de los tecos de Jalisco. Se sabe que al instalarse en el mencionado valle, cuyo significado es "loma chata y alargada", los matlalzincas recibieron el nombre de "pirindas", es decir "los de en medio", debido a la ubicación del lugar que ellos llamaron Patzinyegui.

Como en toda población indígena de la época la huella evangelizadora de España se hizo notar de manera decidida, en este caso fueron los franciscanos fray Juan de San Miguel y fray Antonio de Lisboa quienes formaron una escuela de catecismo, llamada San Miguel, en donde también fue transmitida la enseñanza de la música y las artes en general, entre otros tantos oficios.

Con aquel intercambio de culturas, dio inicio una etapa de notable florecimiento para el valle de Patzinyegui, lugar que años más tarde sería designado por el virrey Antonio de Mendoza como punto para la fundación de la ciudad, misma que acogió a muchos españoles avecindados en tierras michoacanas. Fueron sesenta familias de colonizadores, nueve frailes y algunos indígenas los que dieron forma un 18 de mayo de 1541 al Acta de Fundación de Valladolid, la cual recibiría el título de ciudad por distinción del rey Carlos I de España en 1545.

Desde aquel entonces Valladolid ha tenido una importancia sociocultural notable, no sólo para la evolución del Estado de Michoacán, sino para México mismo. Entre los distinguidos alumnos de esa ciudad figuraron notables personajes que influyeran en el curso de la

historia nacional, como Don Miguel Hidalgo y Costilla, el botánico y estadista Juan José Martínez de Lejarza; Mariano Michelana, uno de los precursores del movimiento de independencia, así como dos de sus heroicos ejecutores, José María Morelos y Pavón y Agustín de Iturbide; Melchor Ocampo, principal inspirador de las Leyes de Reforma en 1857, entre tantos otros destacados personajes.

El 12 de diciembre de 1991, la UNESCO inscribió a Morelia en la lista del Patrimonio. El Centro Histórico es la ciudad mexicana con más edificios catalogados como monumentos arquitectónicos (posee 1,113 y de ellos 260 fueron señalados como relevantes), de tal manera que visitarla ofrece la garantía de un recorrido enriquecedor por su valor histórico y arquitectónico amplio y variado.

Estos inmuebles se asientan sobre una suave loma de cantera que abarca 390 hectáreas distribuidas en 219 manzanas con 15 plazas que se convierten en remansos para el visitante.

Los espacios de la ciudad son un conjunto de gran valor por sus características formales de edificación, armonía volumétrica, calidad constructiva y unidad plástica en que se presentan los diferentes estilos arquitectónicos desarrollados a través de los siglos, lo que permite consolidar un estilo local, como elocuente testimonio para la historia arquitectónica de la nación.



En su declaración, la UNESCO consideró que algunas de las perspectivas urbanas del Centro Histórico de Morelia constituyen "un modelo único en América". Estimó también que la arquitectura monumental de la ciudad se caracteriza por su estilo calificado como "barroco moreliano", por la originalidad de sus expresiones locales que se plasman en el Acueducto, la Catedral Metropolitana, en el conjunto de la iglesia de la Compañía y el ex Colegio Jesuita así como en las fachadas y las arcadas de los corredores y patios de las casas Vallisoletanas.

Foto por: Cristian Benito Perez Castillo

Por otra parte señaló que la diversidad de estilos va desde tipologías arquitectónicas de finales del siglo XVI, donde el aspecto de fortaleza medieval convive con elementos renacentistas, barrocos y el neoclásico hasta llegar al eclecticismo y afrancesamiento del periodo de Porfirio Díaz. CONACULTA. (2018). Morelia. Ciudad Mexicana Patrimonio Arquitectónica. Octubre/2019, de CONACULTA Sitio web: https://www.cultura.gob.mx/turismoculturalb/destino_mes/Morelia/index.html.

Pero particularmente esa área en propuesta de construcción es un vacío que se ocasionó en el proyecto de vivienda y habitabilidad conocida como Altozano, que dentro del conjunto, su conexión con la plaza Paseo Altozano y las zonas habitacionales, hasta la fecha no ha sido planificado ni solicitada la construcción de esa zona hasta hoy día Diciembre/ 2020.

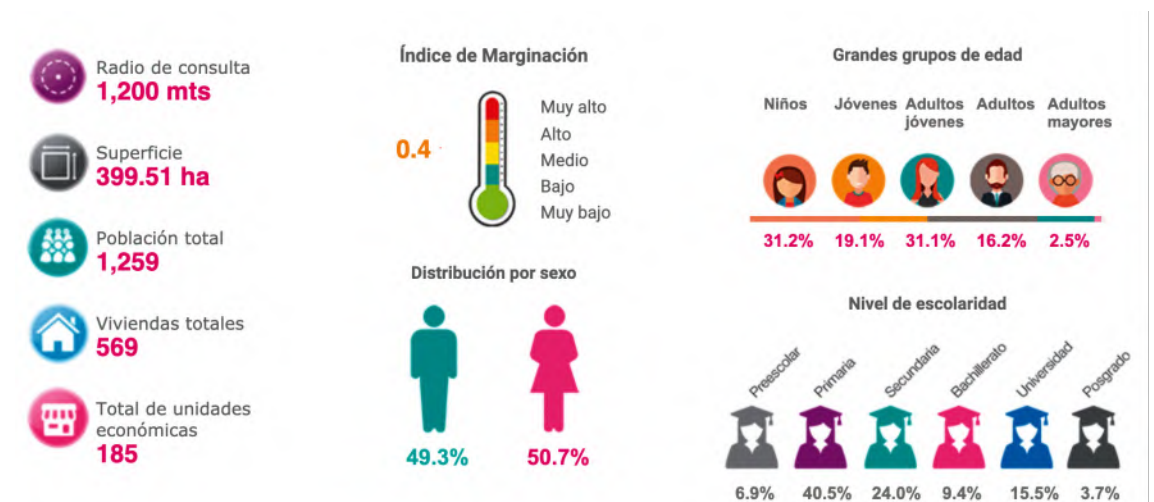
Es parte principal del potenciador evolutivo de la zona, pero por el mismo motivo, el incremento comercial y habitacional en pleno 2019 vio sus decaídas empresariales en algunas zonas de comercio. En estos puntos se referían en proyectos fallidos por falta de consumidores.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LA POBLACIÓN A ATENDER

Es en el mejor sentido del usuario en el que cada emprendedor o empresario cuenta con características auténticas así como es, su iniciativa, son personas muy impulsivas o analíticas, pero con un desarrollo de desenvolverse a un nivel extraordinario, algunos contarán con recurso económico de principio, otros serán de otros ámbitos y ambientes socioeconómicos.

Dentro de los análisis y estadísticas, los datos funcionales son los siguientes:

En la zona propuesta por el promotor se definió un rango de estudio por la plataforma que se encuentra en Beta, por la que para un ajuste idóneo del contexto, se realizó un estudio en un radio de 1,200 metros.



El perfil de los clientes que serán usuarios efímeros, son aquellos que requieran principalmente de algo en específico que se brinde dentro de las instalaciones por alguno de los condominios, por otro lado, también personas que por visitar la plaza, puede encontrar su necesidad en alguno de los servicios comerciales del espacio.

ANÁLISIS DE HABITOS CULTURALES DE LOS FUTUROS USUARIOS

El punto medio se encuentra en no generar un espacio, resultado puntual al usuario y sus habitantes efímeros, sino por el contrario, la finalidad real es crear un espacio modular que aprenda del usuario, llamándolo poéticamente al hecho de que se requiere en la actualidad que todos los espacios sean adaptables ante el mismo, aún así analizaremos en aspectos culturales a ambiente se podrían inclinar los usuarios.

En el mejor de los escenarios el fomento de aspectos culturales siempre deben ser bienvenidos, ergo, deberán ser perfectamente recibidos y atendidos, en los hábitos de los futuros usuarios.

Las actividades de las cuales se denominen culturales, recordemos su finalidad. La cultura genera un enriquecimiento intelectual ante las bellas artes, humanamente le dan sentido a la vida del hombre, pero más allá de los aspectos artísticos, la vida de hombre puede verse beneficiada ante los estímulos del arte, pero, así mismo recordemos que las tendencias siempre se verán en una constante evolutivo. Dominadas por los medios tecnológicos, pensamientos de revelación entre algunos otros. No obstante, en medios reales el tomar la iniciativa de los fundamentos arquitectónicos requeridos nos lleva a una futura adaptación en lo que puede presentarse.

CONSUMISMO

Otra tendencia puede ser el tener una vida financieramente hablando, muy activa, para bien o para mal. Es decir, considerando que tengan un buen uso de sus cuentas bancarias.

Pues es muy común el hecho de que en la actualidad se pueda comprar todo y al fin de cuentas donde ira a parar es en el hogar.

ORDEN

Dentro de las tendencias de la cultura de los usuarios hay un segmento en especifico que realmente cuida el espacio del cual se destina. Hablando de objetos, de acciones y funciones, es decir, este usuario debe tener un espacio especifico para comer, para dormir y para trabajar.

HABITOS CULTURALES

Un fenómeno notable de los hábitos culturales que se puedan relacionar con el proyecto en general es el simple hecho que de preferir ser profesionistas, prefieren ser profesionales de alguna área de emprendimiento externo al ámbito académico, siendo este el de brindar servicios profesionales ante la pauta de tomar cursos o por el estilo todo ejemplo de servicios ante “nuevas necesidades” al cual se le podría llamar así a los nuevos servicios que se han vuelto hasta cierto punto sean indispensables a una parte de la población mundial.

Algunos de estos son servicios estéticos como barberías, decoración de uñas, servicios de diseño, fotografía, así como transporte o Comunicación (Uber, Netflix).

CULTURA DIGITAL

Toda rama moderna hasta la fecha, se ha inclinado por las artes visuales digitales, es decir, tanto en un negocio como en las personas, la manera de ver las cosas es que cada persona saber perfectamente lo que quiere, cuando antes, la gente buscaba cosas que no sabia si realmente necesitaba, pero al estar consientes de las estrategias publicitarias digitales, los usuarios han cambiado radicalmente.

MINIMALISMO

Una tendencia de la actualidad, es el hecho de vivir con lo más indispensable. Una serie de youtubers estadounidenses son los partidarios del consumo solo de lo que se requiere para vivir.

Ejemplo de ello es que creyentes de esta ideología visten colores básicos, con el mismo modelo de playera, no pensando en economía, pues estos objetos pueden ser costosos pero solo tienen los necesarios.

Así mismo puede ser la zona de Estudio, no tener más que un escritorio y un ordenador, la cocina sin más solo los muebles fijos.

Es una tendencia sumamente limpia de la podríamos asegurarnos más de alguno de los Morelianos las seguirá en cuanto llegue su apogeo. Ya que es común que escuchemos que en un mismo espacio el usuario pueda dormir, comer y trabajar en un mismo sitio, requiriendo el menor espacios y mobiliario posible.

COLECCIONISMO

En el mismo defecto de los tipos de usuarios es aquel que busca guardar una serie de objetos que simbolizen algo para el/ella. Ejemplo de ello o se traduce en espacio para poder almacenarlo.

CUSTOM USER

Un conjunto de usuarios siempre buscara el ir mas allá de la originalidad de las cosas, psicológicamente por destacar o sanamente para generar originalidad.

En arquitectura se traduce como que el mismo usuario agregara cosas y estilos según su gusto, incluso afectando el diseño original

ECO FRIENDLY

Esta tendencia dictamina el poder vivir lo mas sano posible, ayudando al medio ambiente, este estilo de vida afecta arquitectónicamente en los espacios como cocina y baño.

GEEKS

Es una denominación algo moderna o conceptual el cual se refiere a los usuarios que pretenden seguir la marcha de la tecnología según su paso, teniendo lo ultimo de ella con los avances de ultima generación

Esto afectara el estilo de vida, el espacio y el acondicionamiento que se le de.

Ejemplo de ello es manejar un sistema de casa inteligente donde no fue considerado en un principio, lo que provocara modificaciones o afectaciones para su instalación, otro ejemplo sencillo que sufrieron la mayoría de las casas mexicanas de antaño es el poder pasar de una televisión de 30 kilogramos o mas a una Pantalla oled de ultima generación.

Refiriéndose así mismo a que el lugar que empezaran a modificar según sus nuevas tecnologías

SEGURIDAD

Otro aspecto es que por naturaleza el ser humano primitivo ha definido que el hogar busca que sea lo mas seguro posible, pensando en ese entonces de animales salvajes, mientras por otro lado este proyecto pretende que escuchar que se han metido a robar o algún percance suceda en el hogar, quede en el pasado.

Pues habrá sucesos en el futuro que pueda los usuarios se inclinen.

ASPECTOS ECONÓMICOS RELACIONADOS CON EL PROYECTO

Puntualmente en el aspecto económico podría relacionarse directamente con el índice económico que presenta Morelia en sus estadísticas de economía, empleos, empresas y comercio.

Al mismo tiempo que este es un proyecto privado el encuentro inevitable de las estadísticas será entre los propietarios secundarios del proyecto, es decir los futuros condóminos y arrendatarios.

Así mismo como en todos lados el medio económico en el que se desenvuelva la empresa también se ve afectado directamente por los consumidores de los futuros servicios que en el conjunto se implementaran. Es decir, el flujo económico también se vería beneficiado si el sustento comercial en Morelia se ve con provecho, por otro lado, si Morelia sufriera una crisis, como la actual, también se verían afectaciones con el usuario que se designa a comprar o adquirir servicios.

Del mismo modo, si el acervo monetario mayoritario se encuentra en cierta parte de la población, es decir, de las personas que lleguen a tener un nivel socioeconómico alto, también será relacionada intentar absorber su inversión con un mismo propósito de emplear a profesionistas, profesionales y estudiantes. Provocando una nivelación o estabilidad económica más justa.

Sin entorpecer el ejercicio de comercio actual, sino por el contrario, impulsar adecuadamente el beneficio de realizar las cosas adecuadamente. Siendo este por el uso de servicios encontrados en el condominio empresarial por el simple hecho de estatus.

A pesar del mismo, el impulso económico de empleo en categorías económicas denominadas, bajo, mediano y alto, se verían impulsadas por él igual, siento que cualquier tipo de producto o servicio podría verse beneficiado en él mismo. Ahora bien, el renombre que ha ido llevando la zona o los promotores principales, son realmente específicos en su posicionamiento, es decir, tendría ya un éxito de visita o uso el inmueble, este incentivando que el uso de las empresas en el mismo, se verán realmente visitadas.

La propuesta de tener áreas PÚBLICAS es algo a lo que se debe entender como un ambiente de oportunidades ante los servicios contemporáneos.

Dentro del medio estadístico actual a nivel general se encuentran las siguientes representaciones que dictaminan el área. Analizadas de;

Economía: En el siguiente apartado se muestra información geográfica y documental proporcionada por el *Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*, como resultado de los Censos Económicos, que reflejan los cambios de la economía en el municipio de Morelia a lo largo del tiempo al integrar los resultados de los Censos Económicos 2014, 2009 y 2004.

Producción bruta total en el municipio de Morelia

Es el valor de todos los bienes y servicios producidos o comercializados por la unidad económica como resultado del ejercicio de sus actividades, comprendiendo el valor de los productos elaborados; el margen bruto de comercialización; las obras ejecutadas; los ingresos por la prestación de servicios, así como el alquiler de maquinaria y equipo, y otros bienes muebles e inmuebles; el valor de los activos fijos producidos para uso propio, entre otros. Incluye: la variación de existencias de productos en proceso.

Son todos los pagos y aportaciones normales y extraordinarias, en dinero y especie, antes de cualquier deducción, para retribuir el trabajo del personal dependiente de la razón social, en forma de salarios y sueldos, prestaciones sociales y utilidades repartidas al personal, ya sea que este pago se calcule sobre la base de una jornada de trabajo o por la cantidad de trabajo desarrollado (destajo), o mediante un salario base que se complementa con comisiones por ventas u otras actividades. Incluye: las contribuciones patronales a regímenes de seguridad social, el pago realizado al personal con licencia y permiso temporal. Excluye: los pagos por liquidaciones o indemnizaciones, pagos a terceros por el suministro de personal ocupado;

pagos exclusivamente de comisiones para aquel personal que no recibió un sueldo base; pagos de honorarios por servicios profesionales contratados de manera infrecuente.

Otro rasgo De la economía en el proyecto es el grupo de promotores interesados en el, por el cual podríamos culminar en el interés aproximado de los iniciadores manejando un carácter de economía o financiamiento inicial:

- Lic. Leonardo Pedraza
- Lcp. Marco Aurelio Pérez Castillo
- Lic. Rosa Martha Arriaga
- Doc. Neftali Lopez
- Ing. Jafet Cruz Castro

CONCLUSIÓN APLICATIVA

Cada rasgo llevado hasta este punto en el proyecto, nos da las herramientas para afirmar la importancia que tiene este proyecto para el impulso económico en Morelia.

Otro aspecto a considerar es el seguimiento a la latente tendencia de *Arquitectura Multifuncional*.

Cada resultado investigado hasta el momento fija perfectamente un deseable complejo con las siguientes características:

- Ecológicamente agradable
- Comercialmente actualizado
- Petfriendly
- Human Friendly (inclusivo)
- Comodidad automotriz
- Residencia confortable
- Seguro
- Cuasi Autónomo
- Culturalmente Activo

Entre otras características que podrían definir al proyecto sin conocerlo hasta el momento, nos da idea de la obra la que podríamos estar hablando naturalmente.

Esto nos fija el promedio de las personas a las que podría albergar el espacio, contemplando la cantidad de Promotores y sus intereses.

En cuanto a lo indagado en la cultura social de los usuarios se plantea un modelo de vivienda que si bien no es innovador, al menos en Morelia si podría ajustarse a lo antes mencionado.

En estadística y problemática vemos que la sociedad pide a gritos el poder tener una guía viable para poder emprender, vivir y disfrutar de su estadía en Morelia.

Reactivaría el proyecto de vida que podría ejercer como detonante en un futuro para la arquitectura Mexicana.

MEDIO AMBIENTE

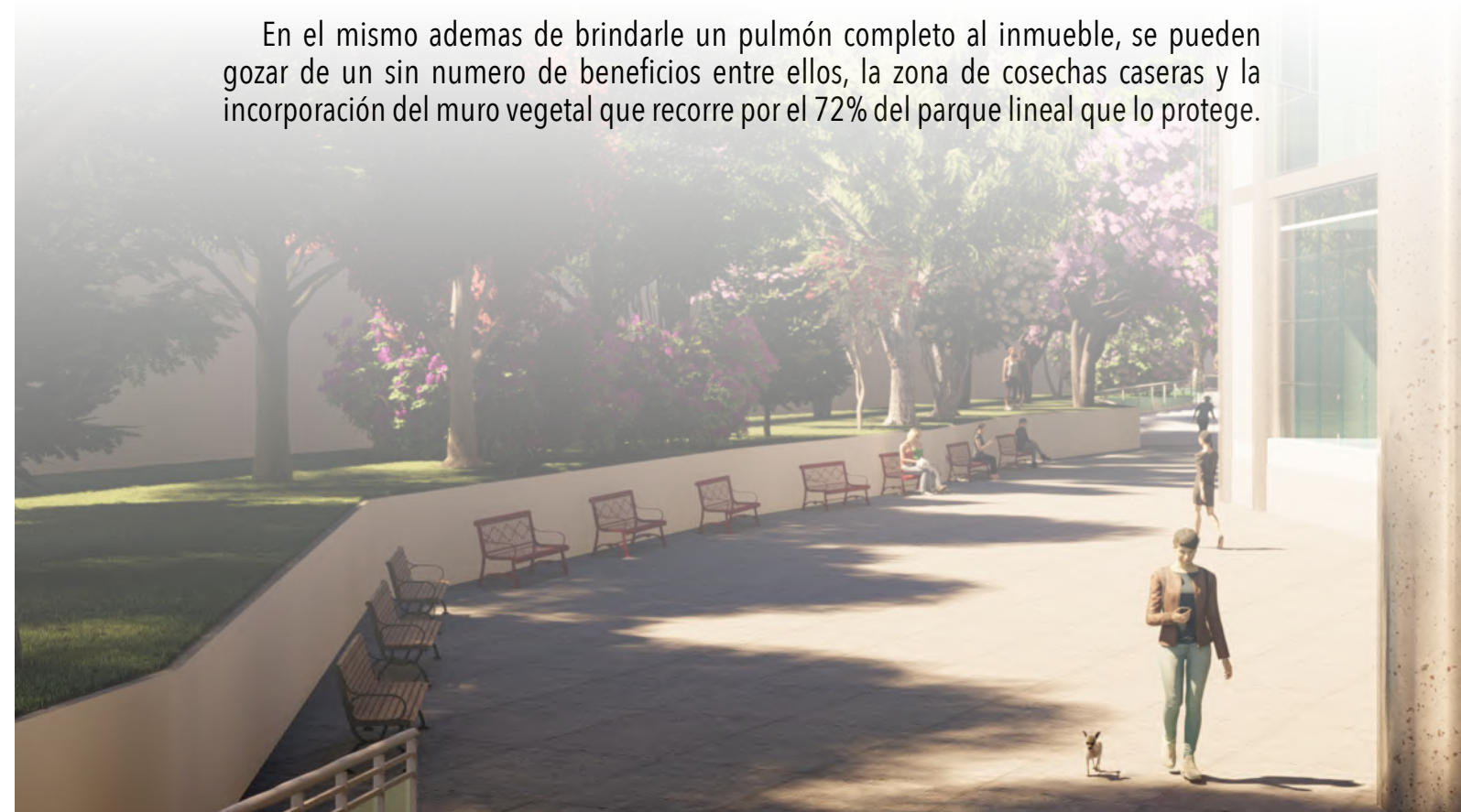
A continuación, se presentan los datos obtenidos en la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI respecto al apartado de residuos sólidos. Cabe mencionar que para la definición del contenido temático que capta la encuesta, INEGI se apega a las necesidades de información que se derivan de los ordenamientos legales del ámbito federal, del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 y de los principios y recomendaciones en materia de generación de información estadística emitidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la Oficina Europea de Estadística (EUROSTAT) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE). Con este tipo de datos e información, se busca generar mecanismos que garanticen acceso al derecho humano a un medio ambiente sano para su bienestar y su desarrollo.

La información captada por la encuesta intercensal permite conocer información sobre el destino, la separación y reutilización de los residuos que se generan dentro de las viviendas.

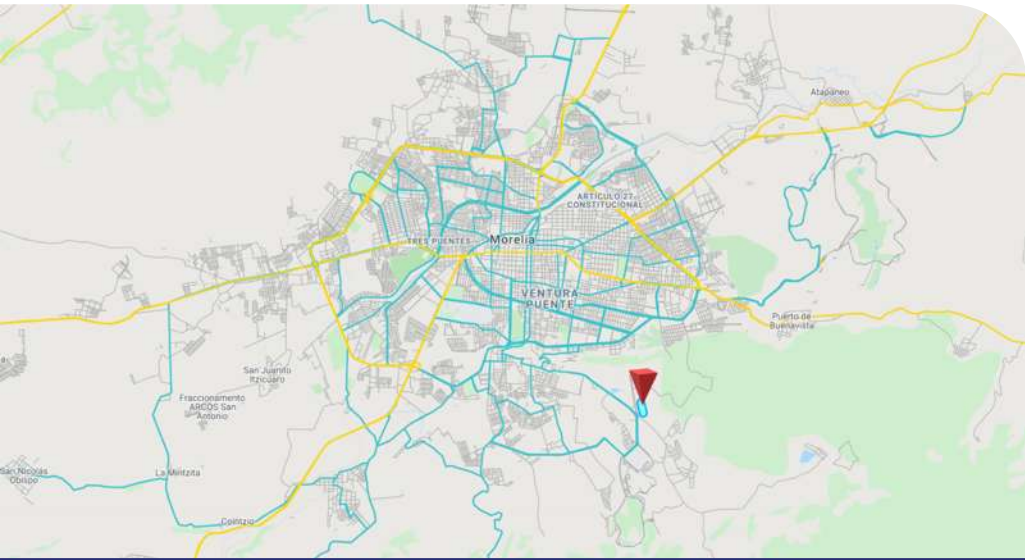
El impacto general de la arquitectura en México cuando no esta bien elaborada tiende a dañarla en un sin numero de sentidos. No obstante hay claros ejemplos en el mismo país que permiten considerar que pueden ir de la mano. Aun así se ha visto que el paso del hombre a aminorado la huella vegetal.

Es un mal ejemplo del mismo siendo que en lugar de un estorbo, la misma naturaleza puede ser el mejor complemento o herramienta de principal impacto benéfico dentro de su localidad.

En el mismo además de brindarle un pulmón completo al inmueble, se pueden gozar de un sin numero de beneficios entre ellos, la zona de cosechas caseras y la incorporación del muro vegetal que recorre por el 72% del parque lineal que lo protege.



LOCALIZACIÓN

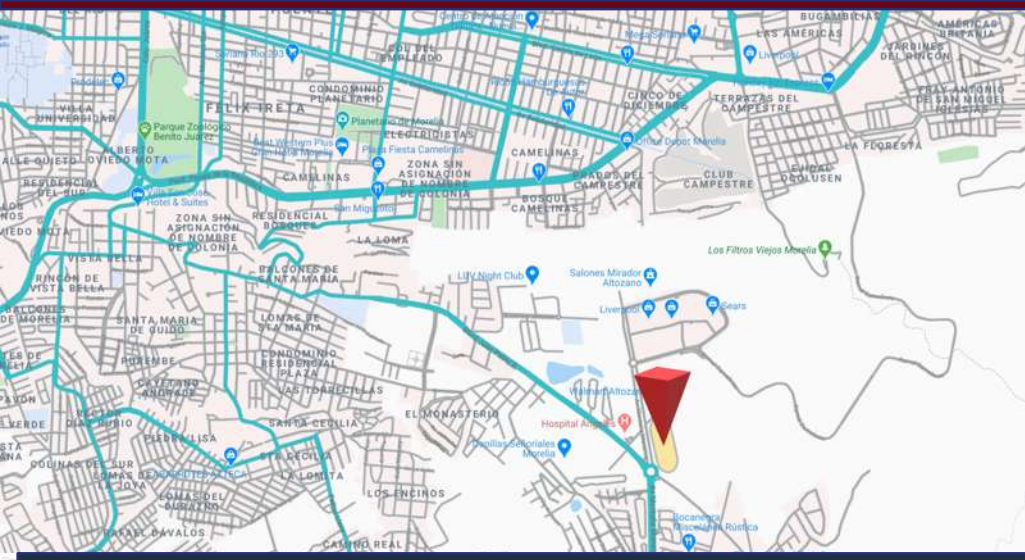


Planteando realmente la locación real. Ubiquemos lo siguiente: Estados Unidos Mexicanos Michoacán de Ocampo. Morelia.

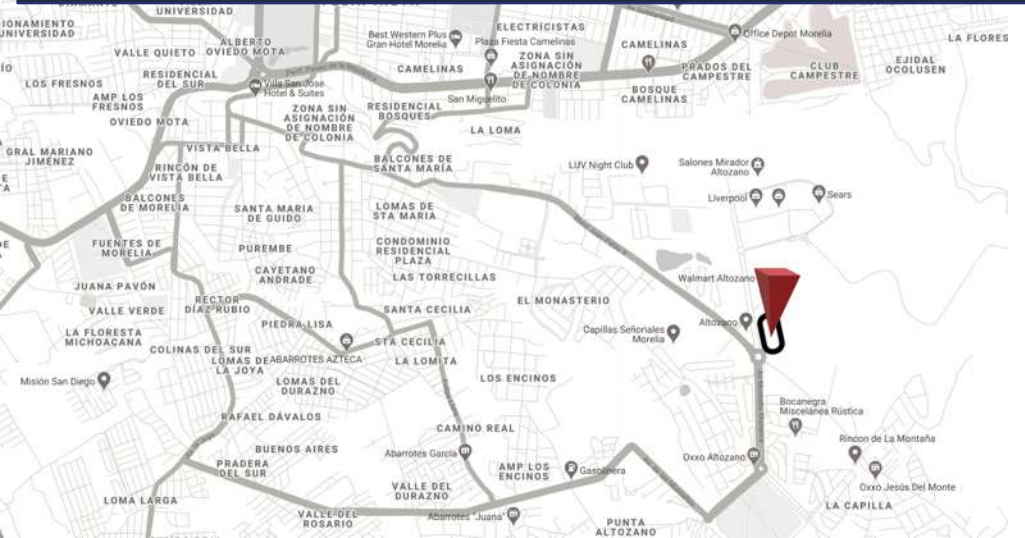
MR8Q+G4 Jesús del Monte, Michoacán, Glorieta Juan Pablo S/N.

(19°39'58.8"N 101°09'44.0"W)

19.666339, -101.162216



MICROLOCALIZACIÓN



MACROLOCALIZACIÓN

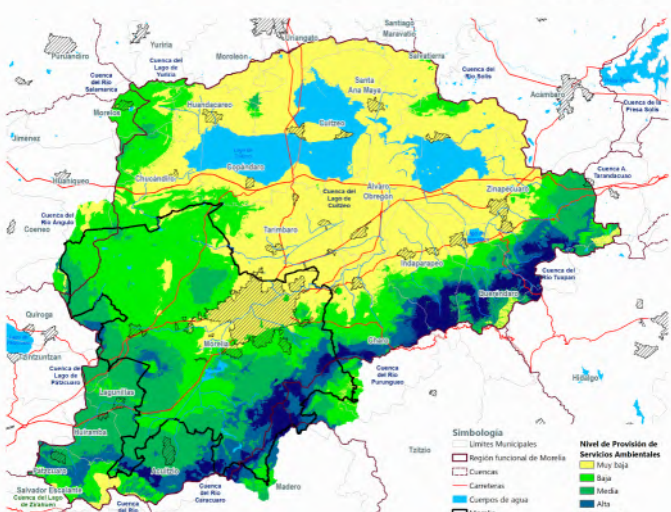
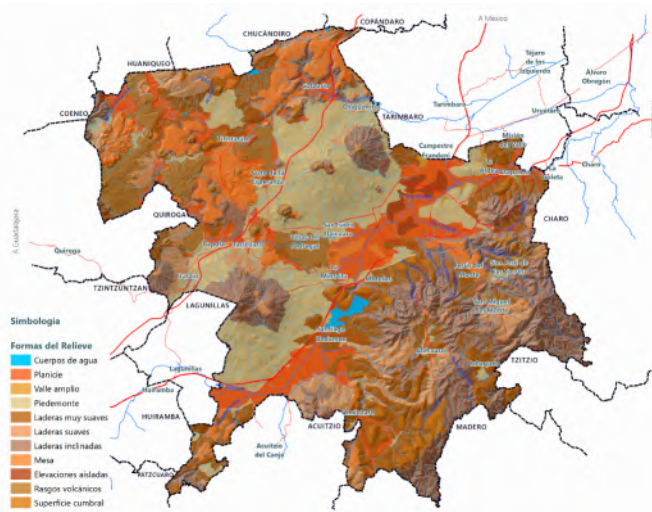
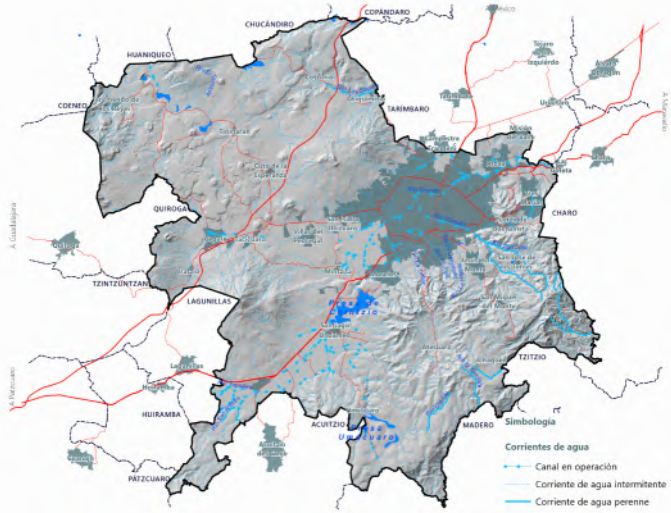
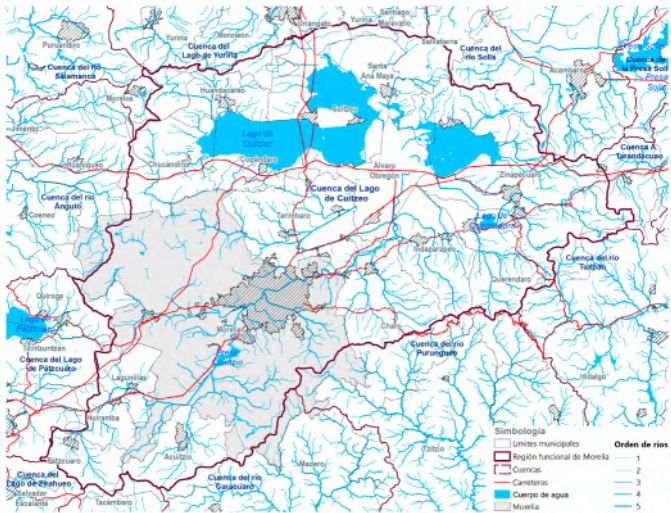
AFECTACIONES FÍSICAS EXISTENTES

(HIDROGRAFÍA, OROGRAFÍA, ETC)

En este apartado es importante destacar a grandes rasgos la presencia del estado cercano o planteado del mismo, para poder acercarnos mas al punto de partida en el diseño.

De manera directa, no presenta ningún problema ortográfico, ni hidrográfico. Siendo que del lado del terreno, muestra un tipo tierra C.

Esos 40 cm son andosol y cambisol, es riolita a los 40cm en capas con una resistencia de 26 toneladas por m2



CLIMATOLOGÍA

(TEMPERATURA, PRECIPITACIÓN PLUVIAL, VIENTOS DOMINANTES, ASOLEAMIENTO, GRÁFICAS SOLARES)

El clima promedio en Morelia

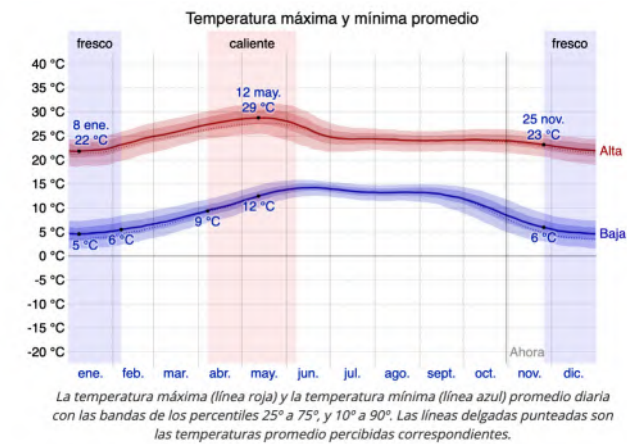
En Morelia, la temporada de lluvia es nublada, la temporada seca es parcialmente nublada y es caliente durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 5 °C a 29 °C y rara vez baja a menos de 2 °C o sube a más de 32 °C.

En base a la puntuación de turismo, la mejor época del año para visitar Morelia para actividades de tiempo caluroso es desde mediados de abril hasta principios de junio

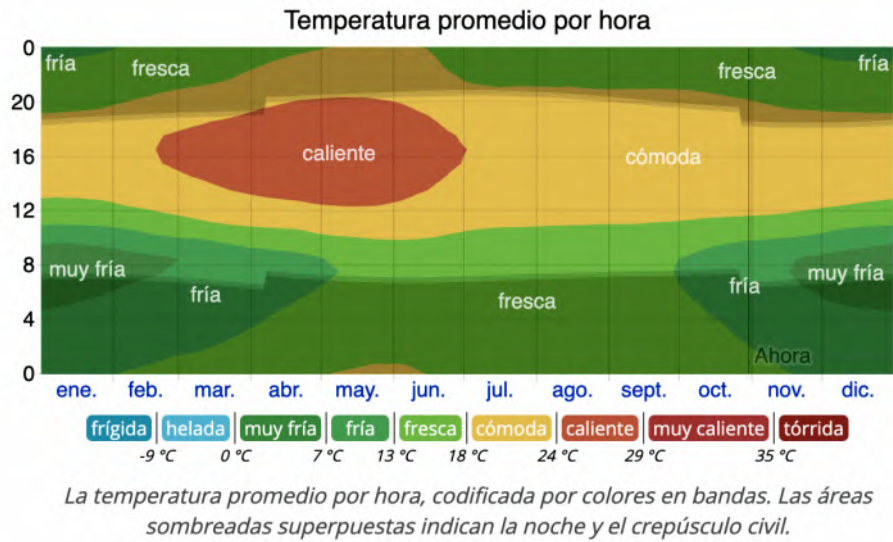
Temperatura

La temporada templada dura 2,0 meses, del 7 de abril al 7 de junio, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C. El día más caluroso del año es el 12 de mayo, con una temperatura máxima promedio de 29 °C y una temperatura mínima promedio de 12 °C.

La temporada fresca dura 2,3 meses, del 25 de noviembre al 6 de febrero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 23 °C. El día más frío del año es el 8 de enero, con una temperatura mínima promedio de 5 °C y máxima promedio de 22 °C.



La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

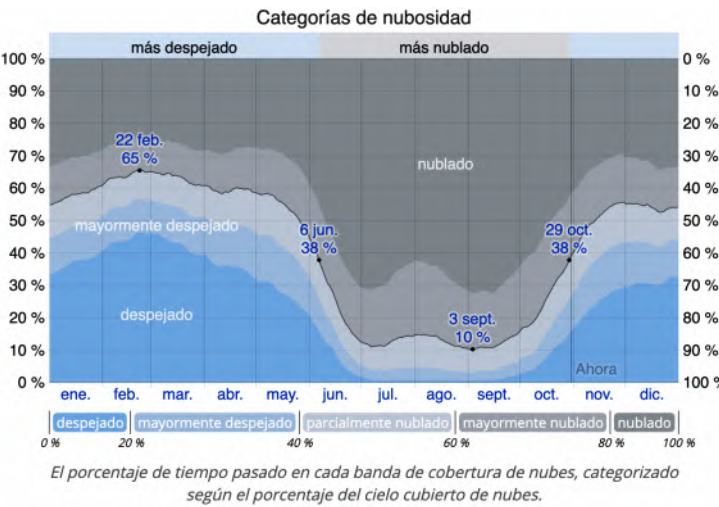


Nubes

En Morelia, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año.

La parte más despejada del año en Morelia comienza aproximadamente el 29 de octubre; dura 7,2 meses y se termina aproximadamente el 6 de junio. El 22 de febrero, el día más despejado del año, el cielo está despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 65 % del tiempo y nublado o mayormente nublado el 35 % del tiempo.

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 6 de junio; dura 4,7 meses y se termina aproximadamente el 29 de octubre. El 3 de septiembre, el día más nublado del año, el cielo está nublado o mayormente nublado el 90 % del tiempo y despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 10 % del tiempo.

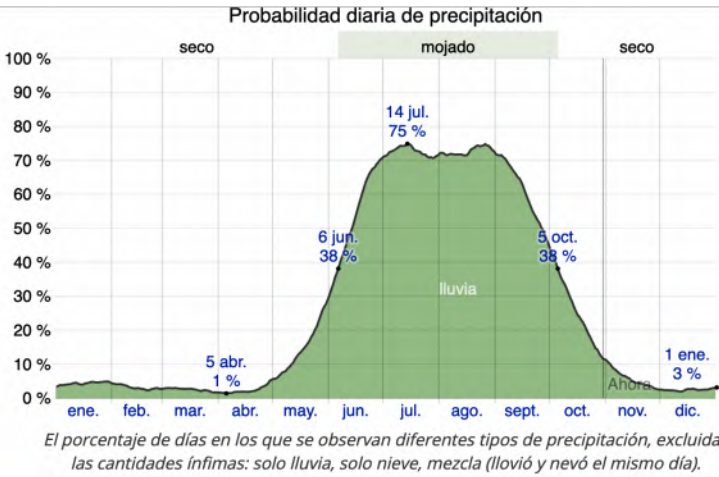


Precipitación

Un día mojado es un día con por lo menos 1 milímetro de líquido o precipitación equivalente a líquido. La probabilidad de días mojados en Morelia varía muy considerablemente durante el año.

La temporada más mojada dura 4,0 meses, de 6 de junio a 5 de octubre, con una probabilidad de más del 38 % de que cierto día será un día mojado. La probabilidad máxima de un día mojado es del 75 % el 14 de julio.

La temporada más seca dura 8,0 meses, del 5 de octubre al 6 de junio. La probabilidad mínima de un día mojado es del 1 % el 5 de abril. Entre los días mojados, distinguimos entre los que tienen solamente lluvia, solamente nieve o una combinación de las dos. En base a esta categorización, el tipo más común de precipitación durante el año es solo lluvia, con una probabilidad máxima del 75 % el 14 de julio.

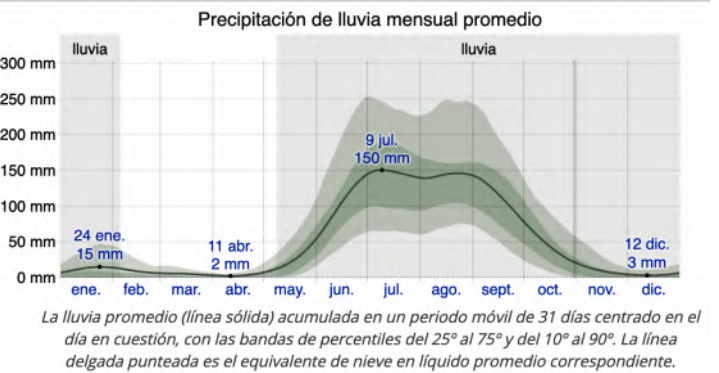


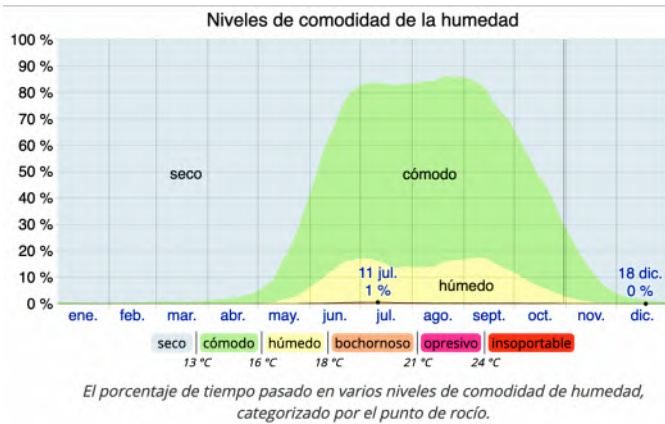
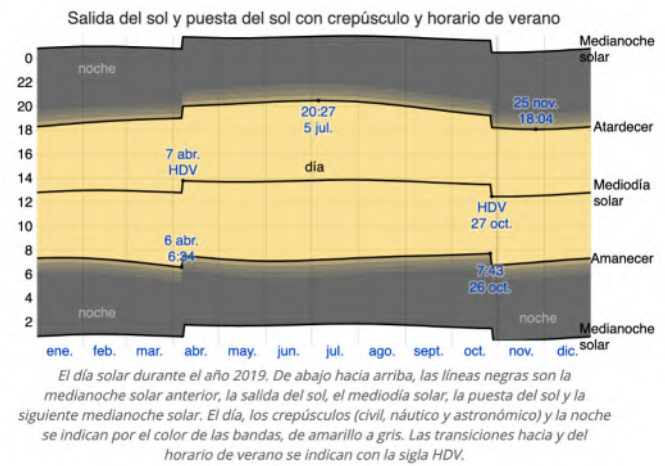
Lluvia

Para mostrar la variación durante un mes y no solamente los totales mensuales, mostramos la precipitación de lluvia acumulada durante un período móvil de 31 días centrado alrededor de cada día del año. Morelia tiene una variación extremada de lluvia mensual por estación.

La temporada de lluvia dura 8,9 meses, del 8 de mayo al 5 de febrero, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de por lo menos 13 milímetros. La mayoría de la lluvia cae durante los 31 días centrados alrededor del 9 de julio, con una acumulación total promedio de 150 milímetros.

El periodo del año sin lluvia dura 3,1 meses, del 5 de febrero al 8 de mayo. La fecha aproximada con la menor cantidad de lluvia es el 11 de abril, con una acumulación total promedio de 2 milímetros.





Viento

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad

instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora. La velocidad promedio del viento por hora en Morelia tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año. La parte más ventosa del año dura 4,4 meses, del 9 de enero al 21 de mayo, con velocidades promedio del viento de más de 7,6 kilómetros por hora. El día más ventoso del año en el 25 de marzo, con una velocidad promedio del viento de 9,1 kilómetros por hora. El tiempo más caldel año dura 7,6 meses, del 21 de mayo al 9 de enero. El día más calmado del año es el 29 de julio, con una velocidad promedio del viento de 6,1 kilómetros por hora.

Sol

La duración del día en Morelia varía durante el año. En 2019, el día más corto es el 21 de diciembre, con 10 horas y 57 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de junio, con 13 horas y 19 minutos de luz natural.

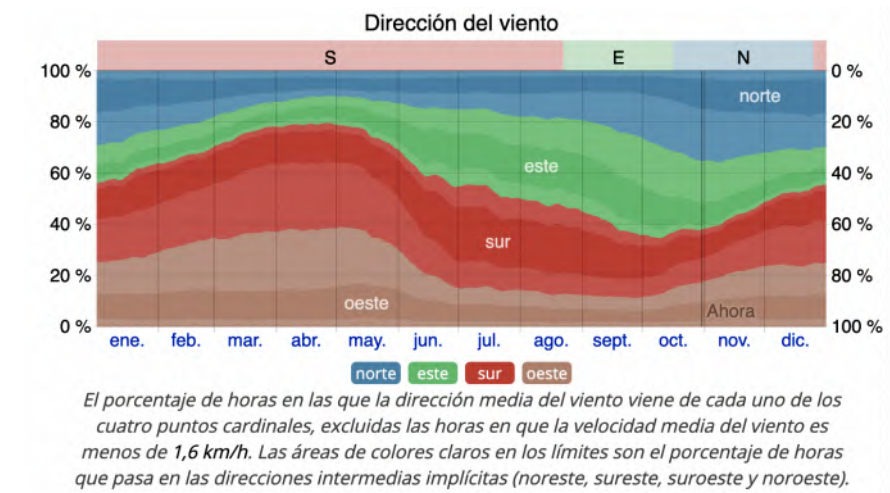
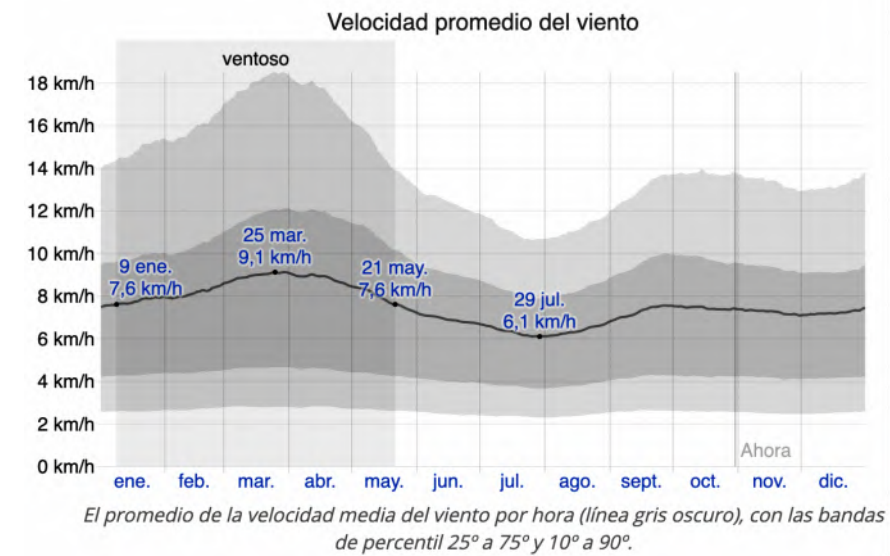
La salida del sol más temprana es a las 6:34 el 6 de abril, y la salida del sol más tardía es 1 hora y 9 minutos más tarde a las 7:43 el 26 de octubre. La puesta del sol más temprana es a las 18:04 el 25 de noviembre, y la puesta del sol más tardía es 2 horas y 24 minutos más tarde a las 20:27 el 5 de julio.

Se observó el horario de verano (HDV) en Morelia durante el 2019; comenzó en la primavera el 7 de abril, duró 6,6 meses, y se terminó en el otoño del 27 de octubre

Humedad

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

El nivel de humedad percibido en Morelia, medido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es bochornoso, opresivo o insoportable, no varía considerablemente durante el año, y permanece prácticamente



La dirección predominante promedio por hora del viento en Morelia varía durante el año.

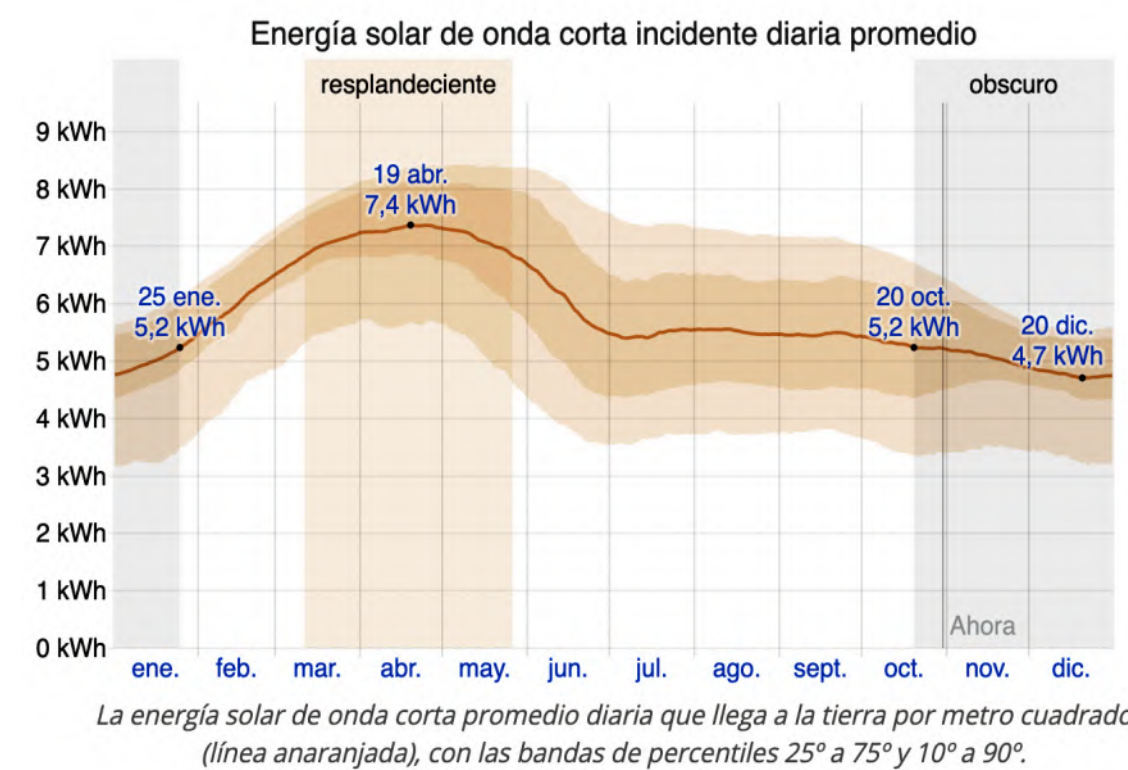
El viento con más frecuencia viene del este durante 1,8 meses, del 22 de agosto al 16 de octubre, con un porcentaje máximo del 39 % en 25 de septiembre. El viento con más frecuencia viene del norte durante 2,3 meses, del 16 de octubre al 25 de diciembre, con un porcentaje máximo del 36 % en 8 de noviembre. El viento con más frecuencia viene del sur durante 7,9 meses, del 25 de diciembre al 22 de agosto, con un porcentaje máximo del 31 % en 1 de enero.

Energía solar

Esta sección trata sobre la energía solar de onda corta incidente diaria total que llega a la superficie de la tierra en una área amplia, tomando en cuenta las variaciones estacionales de la duración del día, la elevación del sol sobre el horizonte y la absorción de las nubes y otros elementos atmosféricos. La radiación de onda corta incluye luz visible y radiación ultravioleta.

El período más resplandeciente del año dura 2,5 meses, del 11 de marzo al 26 de mayo, con una energía de onda corta incidente diaria promedio por metro cuadrado superior a 6,8 kWh. El día más resplandeciente del año es el 19 de abril, con un promedio de 7,4 kWh.

El periodo más oscuro del año dura 3,2 meses, del 20 de octubre al 25 de enero, con una energía de onda corta incidente diaria promedio por metro cuadrado de menos de 5,2 kWh. El día más oscuro del año es el 20 de diciembre, con un promedio de 4,7 kWh.



Lo cual nos indica que la energía solar general que se detecta en el sitio es mayor del mínimo establecido actualmente para su aprovechamiento.

Este modelo de captación solar rellenará las baterías de elementos lumínicos e inclusive algunos electrónicos dentro del inmueble.

Dando como resultado un uso eficiente del mismo y el consumo promedio más económico.

No obstante el mismo residuo de captación alimenta la incorporación de calentadores solares, en el cual su mejor aprovechamiento es surtir de agua caliente todo el edificio, zonas gastronómicas, entre otros espacios del mismo conjunto.

En la parte montañosa del sur, la ciudad cuenta con coníferas (pinos, encinos y madroños); en la región norte, arbustos y matorrales (mezquites, cacahuates, "uña de gato" y huisaches).

En términos generales, la flora comprende, entre otras especies encino, cacahuete, granjeno, jara, sauce, pirúl, cedro blanco, nopal, huizache, pasto, girasol, maguey, eucalipto, fresno y álamo.

En cuanto a fauna, se pueden enumerar conejo, coyote, tlacuache, ardilla, víbora, liebre, aves silvestres, tejón, ganado caprino y porcino, águila, gavilán, halcón, armadillo, cuervo y zorrillo.

Parte correspondiente de la cual es de los que mas se notan en la zona rural no poblada en su totalidad, en la que con estrategias ambientales pueda recibir una aceptación correcta, pues el punto de una arquitectura que logre integrarse perfectamente en el medio, será aquella que permita le menor huella contaminante posible.

Donde especialmente en la zona propuesta se encuentra:

Conejo, ardilla, rata, víbora y cuervo.

Plan de Acción

El impacto causado por el proyecto no pretende irrumpir con las especies en el contexto, por el contrario, el poder traer especies compatibles de plantas y arboles es la meta mas fiable en el apartado de adaptación y autonomía del espacio.

El hecho de que el mismo sitio permita el crecimiento de productos naturales fructíferos es la misma apuesta por la cual el correcto control de plagas y roedores, permitirá consolidar una mejor habitabilidad a los otros seres animales en la localidad.

En el conjunto se pretende incluir ademas de vegetación que brinde un fruto, vegetación caducifolia, entre otros.

El acento destacado en el mismo es la inclusión de jacaranda morada y amarillas. Dando un contraste a destacar en lo blanco y color aluminio en cada aspecto.





URBANAS

ASPECTOS URBANOS

Equipamiento urbano

Dentro del equipamiento urbano cercano al terreno solo muestra lo siguiente en existencia actualmente según el Mapa Interactivo SIGEM a pleno Noviembre/ 2019.

En el cual cuenta con una plaza comercial (Paseo Altozano) a menos de 1km de distancia, en el medio original puede observarse en la misma integración vial, su cercanía con el centro de salud privado denominado Hospital Angeles. Esto sin mencionar su Comunicación con las 6 Universidades privadas (UVAQ, VALLADOLID, UNID, TEC DE MONTERREY, JEFFERSON) que se encuentran en el perímetro.



MORELIA
— Gobierno Municipal —

En el aspecto urbano en este caso es delicado de argumentar, pues realmente esta en esa transformación, de una manera exponencial pero la manera de integración es mas susceptible a ser maleable ante un régimen de carácter personalmente adecuado o mas apegado al nuevo Urbanismo, en el cual se generan mas espacios donde se permitan realizar muchas mas actividades de las limitantes anteriores que restringían en muchos aspectos el medio urbano.

INFRAESTRUCTURA

Esta zona se encuentra adecuadamente equipada en cuanto a infraestructura, ya que cuenta con todos lo servicios de luz, drenaje agua, pavimentos, etc.

Demandadas por la proyección de los inversionistas en la zona, después al intervenir el aspecto académico como universidades y centros comerciales, dándole un plus verdaderamente continuo a ser potencialmente una zona de crecimiento.

IMAGEN URBANA

En el concentrado de la imagen urbana que contiene el contexto de la zona es un poco polémica por el hecho de que se encuentran dos medios cercanos, así como es el de Jesus del Monte o bien San Miguel del monte, donde el contexto es un tanto rural. Pero por otro lado, inicialmente podríamos describirlo que en la misma zona se define el sitio como parte del complejo de proyecto Altozano, el cual ha estado abierto a cubrir las zonas del medio urbano con mucho comercio y vivienda. Dándole este aspecto a la área en general, pero respetando al medio colindante.

VIALIDADES PRINCIPALES

En cuanto a las vialidades, principales y secundarias se definen aspectos de integración al desarrollo que ha mostrado Morelia.

Pero a continuación analizaremos la comunicación general hasta llegar al análisis de vialidad en la zona propuesta del proyecto.

En el principal caso de solución vial nos encontramos con 3 problemáticas principales en sus vialidades:

- Transito Pesado
- Vía Rápida colindante
- Entronque al carril de manera forzada y peligrosa.

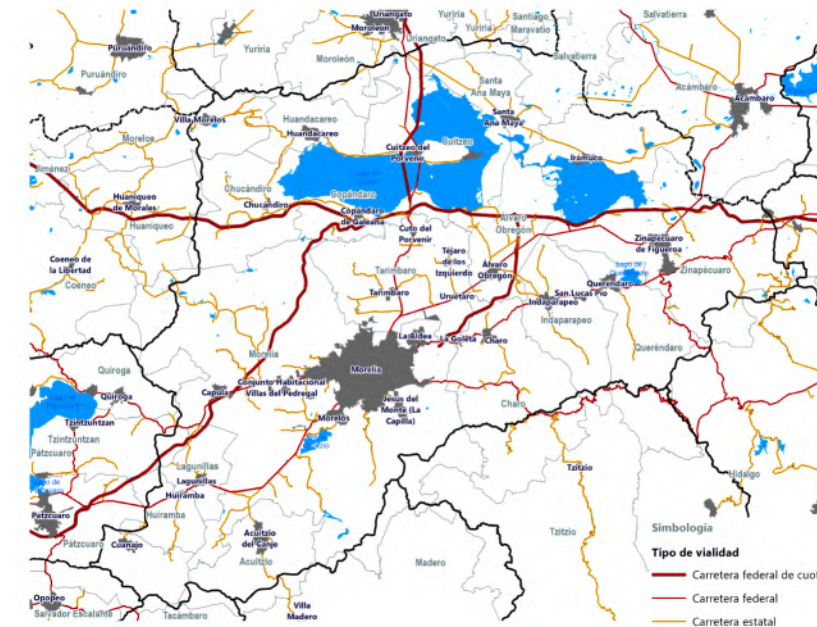
Es una manera clara de describir los altercados que el proyecto a implicado en el medio vehicular por la zona.

Actualmente la zona no contempla un impacto vial como el que podría tener, porque no se encuentra potencialmente habitado.

No obstante, el proyecto podría tener un el nombre de causa dentro de la densidad poblacional y vehicular en el área, del mismo modo, se encuentra detalladamente diseñado para albergar y solucionar en accesos y salidas del conjunto de una manera segura y cuidadosa.

Una ventaja del concepto arquitectónico y de estilo de vida que incluye el proyecto es que al tener todo lo indispensable en el edificio, se aminorara el uso de vehículos y por ende de contaminación.

Lo cual dará como consecuencia el uso de vehículos únicamente para solicitar o requerir salir de las inmediaciones por alguna cuestión extraordinaria.



La realidad de analizar las vialidades y sus problemáticas, es enfocarse principalmente a como se conectan con la arquitectura y es ahí donde se emplearon soluciones en base a errores de acceso dentro de los más comunes.

- Prevenir en entorpecimiento vial en el acceso y salida del edificio.
- Contemplar que la entrada sea adecuada, intuitiva y en su señalítica, sea idónea para su entendimiento.
- No tener carriles de desaceleración y de espera, en accesos del edificio pudo haber sido un error gigantesco de no haberse tomado en cuenta el flujo que este conlleva.

PROBLEMÁTICA URBANA VINCULADA CON EL TEMA

El aspecto de problemática principal en el entorno urbano, es que el hecho de que esta en una constante modificación o crecimiento, esta se vera con transiciones hasta que este correctamente asentado entre le cercanía que tiene con San Miguel del Monte, Jesus del Monte y Altozano, por mencionar zonas que se conurban en esa área, pues el estilo de comercio, o de usuario tiende a verse afectado, así como la economía e incluso hasta la seguridad.

Aun así, el presentar una riqueza de diversidad es una oportunidad de mercado increíble para los futuros emprendedores, así como su constante evolución o la aceptación que llegue a tener el planteamiento de necesidades como tal.

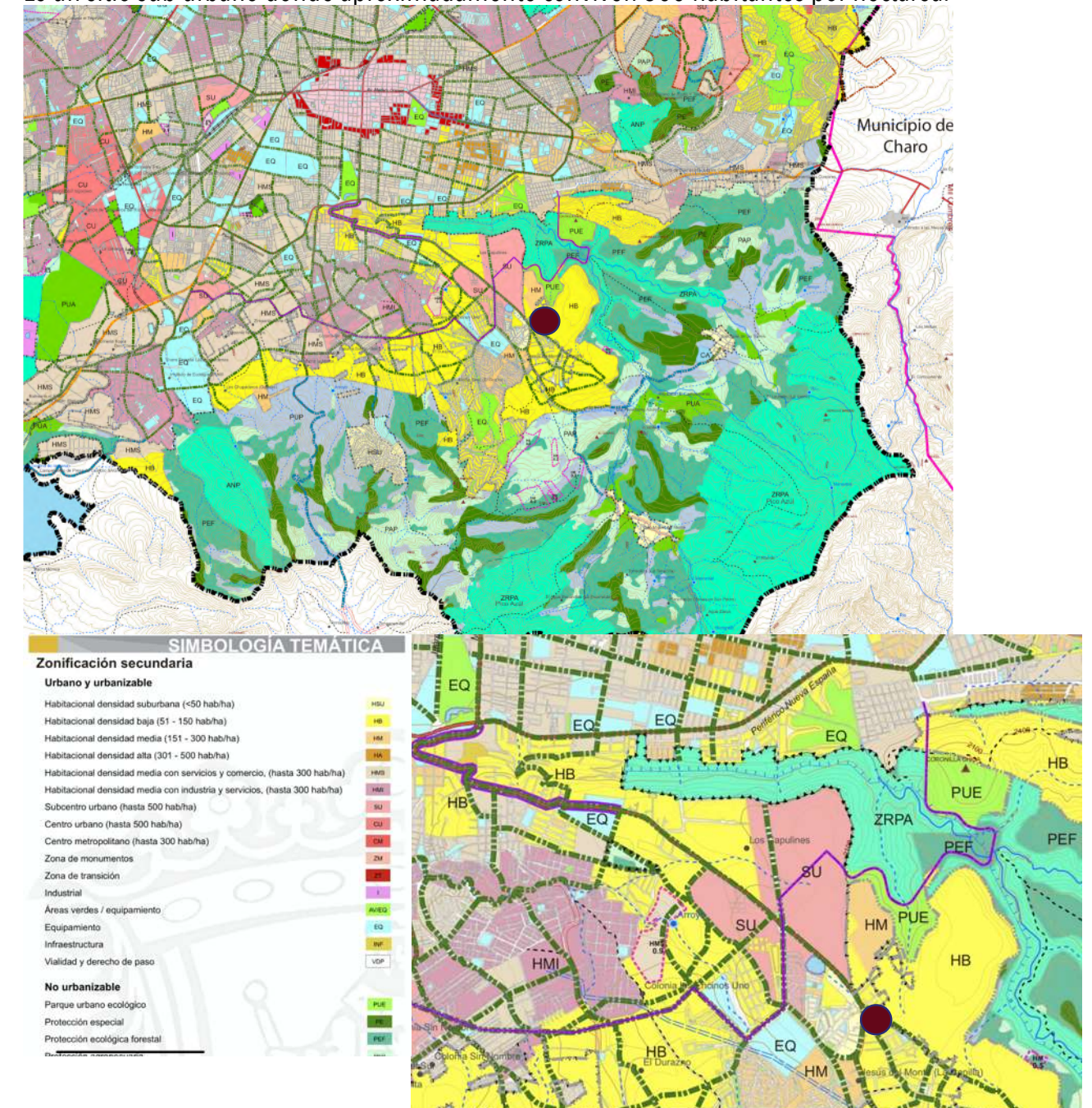
- Inseguridad.
- Conurbación Socio - económica.
- Identificación de problemas viales.
- Actividades de mucha diversidad social.
- Distancia al centro del municipio.
- Poco y deficiente transporte publico.
- Pocas referencias de diseño en el contexto.
- Vialidades poco organizadas.
- Cultura vial, deficiente.
- Transporte publico de la ruta mas cercana con severos.
- problemas de mantenimiento y velocidad.
- Peligro vial en la Glorieta (se entiende como vía rápida por no querer dar el paso.
- Problemáticas globales.
- Confrontaciones de estilos de vida diferentes.
- Aspectos que surgirían en el desarrollo del mismo.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

Siendo el mas actual el Programa de Desarrollo urbano que se publico por parte del IMPLAN, y en compromiso con el proyecto Morelia Next, obtenemos los siguientes estatutos.

Imagenes: Por Portal Central/ Implan Morelia / Agosto 2019. <https://implanmorelia.org/virtual/>

Es un sitio sub urbano donde aproximadamente conviven 500 habitantes por hectárea.



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES REFERENCIA

(REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
DEL DISTRITO FEDERAL)

Gaceta Oficial del Distrito Federal, México. 29 de enero de 2004

Ilustración: Arq. Luis Gutiérrez Alvarado

Luis Arnal Simón Max Betancourt Suárez

Quinta edición, febrero 2005 ISBN 968-24-7188-5

Titulo primero

Disposiciones generales

Art. 1. Las disposiciones del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

- Art. 2. Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:
- I. Administración, a la Administración Pública del Distrito Federal;

II. Ley, a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal;

III. Ley Orgánica, a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal;

IV Delegación, al Órgano Político-Administración de cada una de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal;

V Reglamento, al presente Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;

VI. Programa, al Programa General de Desarrollo del Distrito Federal;

VII. Predio, al terreno sin construcción;

VIII. Edificación, a la construcción sobre un predio;

IX. Inmueble, al terreno y construcciones

Art. 6. Para efectos de este Reglamento, las edificaciones en el Distrito Federal se clasifican de acuerdo a su uso y destino, según se indica en los Programas General, Delegaciones y/o Parciales.

Título segundo
De la vía pública y otros bienes de uso común

Art. 7. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentra destinado al libre tránsito, de conformidad con la Ley y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin.

Define la vía pública, aunque el espacio común en muchas ocasiones se encuentre invadido, incluso por viviendas, también históricamente se han abierto calles sobre propiedad particular, o en cauces de ríos, etc. Quizá la definición es limitativa, habría que establecer las condiciones y variantes de la vía pública, por ejemplo peatonal, de servicio, para instalaciones, reservas o residuos urbanos, sitios bajo los puentes y otras que acaban por ser tierra de nadie.

CAPITULO II
DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 9. Las dependencias y entidades públicas, así como las personas físicas o morales cuyas actividades de planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de instalaciones y de estructuras que tengan algún efecto en la vía pública, deben presentar a la Secretaría de Obras y Servicios al inicio de cada ejercicio anual sus programas de obras para su revisión y aprobación, en su caso.
Igual al artículo 10 del reglamento anterior, pero deberían ser conocidos por todos las actividades a que se hace referencia para evitar sorpresas de calles cerradas, o con maquinaria obstruyendo la circulación, igual podrían publicarse periódicamente los trabajos en cuestión para tomar las providencias del caso.

- Art. 11. No se autorizará el uso de la vía pública en los siguientes casos:
- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;

II. Para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

III. Para conducir líquidos por su superficie;

IV Para depósitos de basura y otros desechos, salvo autorización expresa de la Autoridad con base en lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y en las Normas Ambientales aplicables;

V Para construir o instalar cualquier elemento, obra o establecimiento fijo o semi-fijo, que no observe las restricciones establecidas en este Reglamento y demás disposiciones aplicables;

VI. Para construir o instalar sin autorización de la Administración, obstáculos fijos o semi fijos como lo son, postes, puertas o cualquier elemento que modifique, limite o restrinja el libre tránsito tanto vehicular como de transeúntes, y

VII. Para aquellos otros fines que la Administración considere contrarios al interés público.
- Aunque en gran medida la ubicación de puestos semi fijos, terminales de transporte, mercados, alimentos al aire libre, ambulante y otros han creado un problema a las autoridades para hacer cumplir este artículo.

Art. 12. Los permisos, licencias de construcción especial o autorizaciones que la Administración otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vía pública o cualesquiera otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.
Los permisos, licencias de construcción especial o autorizaciones son siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o se obstruya el servicio de una rampa para personas con discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las aceras, o en general, de cualesquiera de los fines a que esté destinada la vía pública y los bienes mencionados.
Igual al artículo 13 del reglamento anterior, sólo se añade un punto especial sobre el libre acceso a personas con discapacidad. Aunque indica que el uso y aprovechamiento de la vía pública no crea derechos reales o posesorios, es difícil imaginar que los usufructuarios no acaben, con el tiempo, defendiendo un arraigo o costumbre de uso que hará difícil la eliminación del obstáculo (si no véase cuántos años llevan las casetas de sitios de taxis, los puestos de dulces, jugos, periódicos o tacos en la ciudad).

Art. 17. La Administración establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad y ordenará el uso de rampas móviles cuando corresponda.

Sobre todo en el caso de reparación de banquetas, por parte de particulares, donde es muy importante la construcción de rampas para las personas con discapacidad, la administración debe ir pensando en otro tipo de discapacitados, y sistemas de seguridad para atravesar las calles para:

1. Los confinados a sillas de ruedas.
2. Los que caminan con dificultad con muleta o prótesis.
3. Ciegos o con deficiencia visual.

En estos casos se recomienda:

- a) Letras con realce o sistema braille en las esquinas para indicar las calles, sentido del tráfico, etcétera.
- b) Señales de aviso del tráfico, audibles, conectadas al sistema de semáforos.
- c) Cambio de materiales con otra textura en las aproximaciones a los cruces o a las entradas de edificios. (En especial los edificios públicos.)
- d) Normatividad para las sillas de ruedas en estacionamientos y banquetas.

Se recomienda:

- Letras con realce junto a las puertas para identificar locales y calles.
- Señales de aviso audibles.
- Materiales con textura para conducir en el interior de los edificios o sobre las banquetas.

Normatividad para las sillas de ruedas en estacionamientos y banquetas:

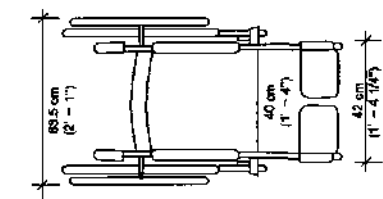
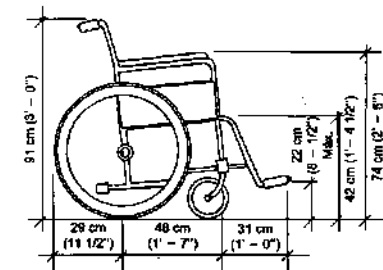
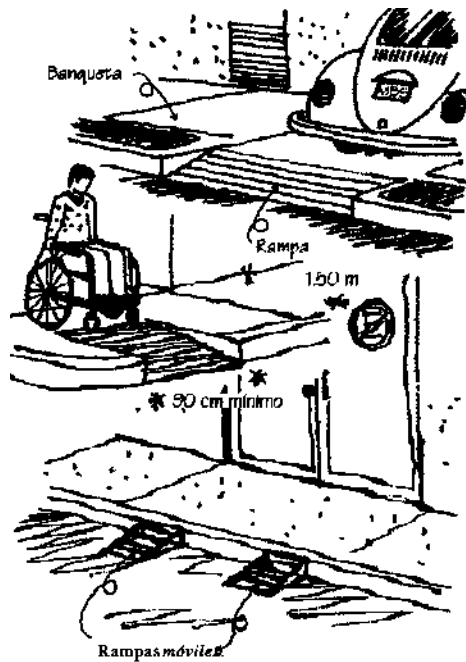
Mínimo 1.50 m para el ancho de la banqueta. La pendiente no será mayor de 5 %. No hacer las pendientes para bajar en la esquina.

DE LAS INSTALACIONES PARA LAS CONDUCCIONES SUBTERRÁNEAS Y AERIAS EN LA VIA PUBLICA

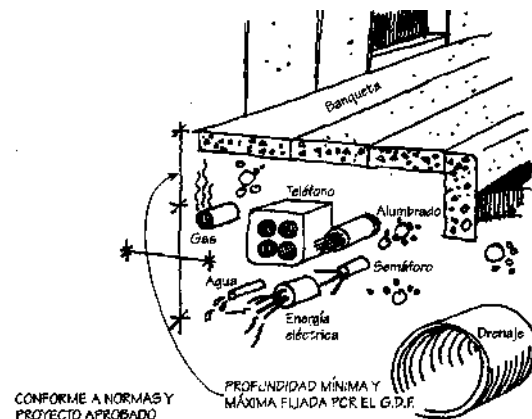
Art. 18. Las obras para la instalación, mantenimiento o retiro de ductos para la conducción de toda clase de fluidos, telecomunicadores, energía eléctrica y cualesquiera otros en el subsuelo de la vía pública y espacios de uso común del dominio del Distrito Federal, se sujetan a las siguientes disposiciones:

- I. Previo a la expedición de la licencia de construcción especial correspondiente por parte de la Delegación, los interesados deben presentar el proyecto ejecutivo de la obra desarrollado conforme a las Normas, ante la Secretaría de Obras y Servicios, para su estudio y en su caso, obtener el visto bueno, Esta Secretaría definirá las zonas que por razones técnicas tengan que realizarse con sistemas especiales y aprobará el procedimiento constructivo presentado, y
- II. Deben contar con las autorizaciones federales correspondientes, en zonas de monumentos arqueológicos.

Se aclaran y se añaden disposiciones más completas, previas a los permisos que otorga la Delegación, ya que tienen que obtenerse vistos buenos por parte de la Secretaría de Obras y Servicios, esto tiene como objetivo ir levantando planos de cachas instalaciones y detectar por dónde pasan debajo del suelo para tener un mapa completo de la sub ciudad.



Mínimo 1.50 m para el ancho de la banqueta. La pendiente no será mayor de 5 %. No hacer las pendientes para bajar en la esquina.

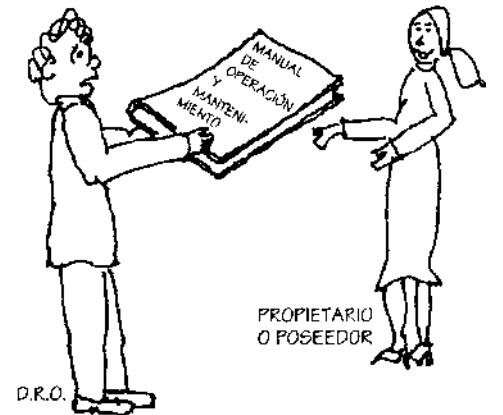


CAPITULO V

DE LA ALINEAMIENTO

Art. 24. El alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento.

Contiene la definición que ya se mencionaba desde el reglamento anterior.

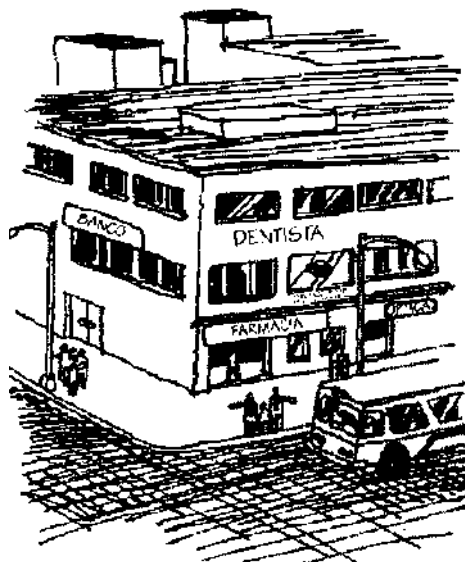


CAPITULO VI

DE LAS RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Art. 26. Los proyectos para edificaciones que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los Programas General, Delegaciones y/o Parciales que correspondan,

Art. 27. La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.



DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE MANIFESTACIONES DE CONSTRUCCION Y LICENCIAS DE CONSTRUCCION ESPECIAL

Art. 61. Para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.

Art. 62. No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano;

II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales

y no modifiquen las instalaciones de la misma;

III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

IV Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales; V Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Delegación, dentro de un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir del inicio

de las obras;

VI. Demolición de una edificación hasta de 60 m en planta baja, o de un cuarto

de hasta 16 m, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción

no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal;

Art. 69. Requieren el Visto Bueno de Seguridad y Operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

I. Escuelas públicas o privadas y cualquier otra edificación destinadas a la enseñanza;

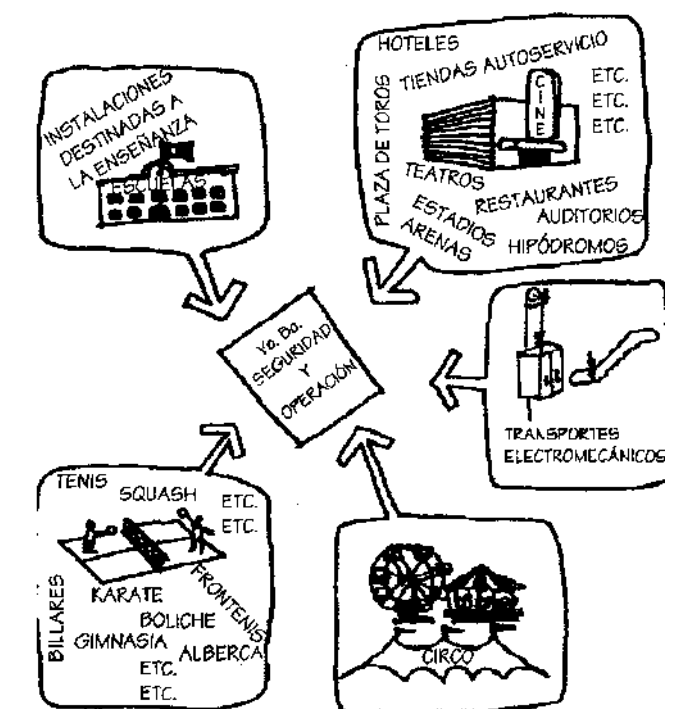
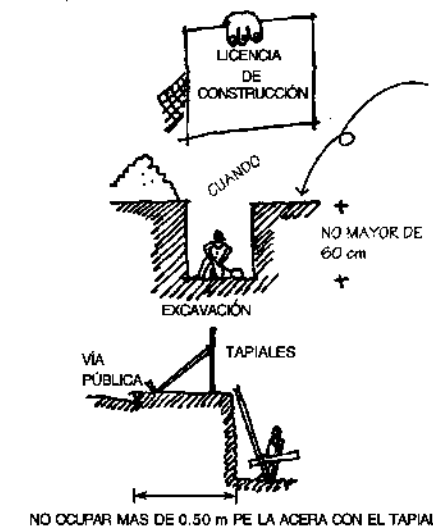
II. Centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, discotecas, peñas, bares, restaurantes, salones de baile, de fiesta o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio y cualquier otro con una capacidad de ocupación superior a las 50 personas;

III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, fronteras, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón y cualquier otro con una capacidad de ocupación superior a las 50 personas;

IV Ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas y cualquier otro con usos semejantes. En estos casos la renovación se hará además, cada vez que cambie su ubicación, y

V Ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.

Se detallan las edificaciones e instalaciones que requieren el visto bueno de seguridad y operación.



Titulo quinto

Del proyecto arquitectónico

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 74. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, Comunicación, segundas en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Distrito Federal, los proyectos arquitectónicos correspondientes debe cumplir con los requerimientos establecidos en este Título para cada

tipo de edificación, en las Normas y demás disposiciones legales aplicables.

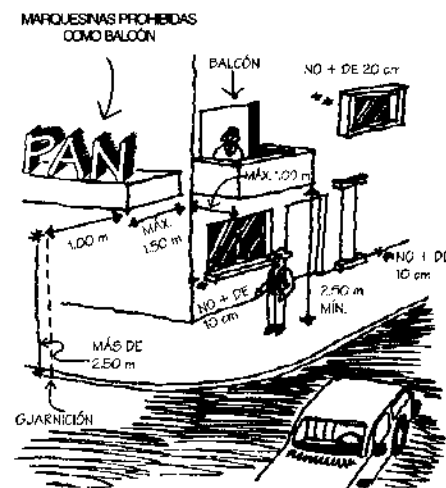
El reglamento, en sí, no puede garantizar las condiciones mencionadas, lo que hace es establecer unos mínimos con los cuales puedan irse aproximando los proyectos para mejorar ciertas condiciones de higiene y seguridad de acuerdo con normas y especificaciones actuales. Esto no quiere decir que en otras épocas no se hayan cumplido, cada periodo histórico tiene su normatividad y uso de los inmuebles; adaptar las condiciones actuales a la arquitectura del pasado puede ser peligroso y destruir la, por eso si se quiere solicitar ampliaciones o modificaciones en obras anteriores a este reglamento, debe aplicarse el reglamento de aquel entonces y si no hubiera, los criterios generales de proyecto o de estilo. Incluso hoy día existen costumbres, ritos y economías que podrían cambiar las normas de ventilación, aireamiento, estacionamientos, etc., sin embargo el reglamento es el reglamento y se tiene que acatar aunque dejemos aquí esta inquietud.

Art. 75. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada a la vía pública, tales como pilastras, sardinales, marcos de puertas y ventanas, deben cumplir con lo que establecen las Normas.

Los balcones que se proyecten sobre vía pública constarán únicamente de piso, pretil, balaustrada o barandal y cubierta, sin cierre o ventana que los haga funcionar como locales cerrados o formando parte integral de otros locales internos.

Se han pasado a las Normas todos los detalles de dimensiones y otras condiciones de tolerancia en perfiles, volados, marquesinas y balcones, que antes estaban considerados en el mismo artículo. Siguen conservando las disposiciones anteriores. Para evitar el uso de los balcones se prohíbe la construcción de volúmenes sólidos

en cuyo interior tengan un uso y sobresalgan como los balcones.



CAPITULO II

DE LA HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

Se ha añadido el concepto de accesibilidad pensando en los discapacitados.

Art. 80. Las dimensiones y características de los locales de las edificaciones, según su uso o destino, así como de los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad, se establecen en las Normas.

CAPITULO III

DE LA HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Art. 81. Las edificaciones deben estar provistas de servicio de agua potable, suficiente para cubrir los requerimientos y condiciones a que se refieren las Normas y/o Normas Oficiales Mexicanas.

Las modificaciones se dieron en las normas con pocos cambios, como la demanda en oficinas que aumentó a 50 l/persona/día. También se aumentaron los casos de edificios y servicios.

Art. 82. Las edificaciones deben estar provistas de servicios sanitarios con el número, tipo de muebles y características que se establecen a continuación;

i. Las viviendas con menos de 45 m contarán, cuando menos con un excusado,

una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero;

II. Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m contarán, cuando menos,

con un baño provisto de un excusado, una regadera y un lavabo, así como de un lavadero y un fregadero.

III, Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta de 120 m y con hasta

15 trabajadores o usuarios contarán, como mínimo, con un excusado y un lavabo o vertedero;

IV En los demás casos se proveerán los muebles sanitarios, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad, de conformidad con lo dispuesto en las Normas, y

V Las descargas de agua residual que produzcan estos servicios se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y/o Normas Oficiales Mexicanas.

Las mismas especificaciones que ya existían, aunque se ha añadido la fracción V sobre descargas de agua residual. Hay que consultar las normas ya que aumentaron los casos de la tipología de géneros de edificios.

Art. 83. Las albercas contarán, cuando menos, con:

I. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;

II. Boquillas de inyección para distribuir el agua recirculada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo, y

III. Los sistemas de filtración de agua se instalarán de acuerdo con las Normas y/o Normas Oficiales Mexicanas.

CAPITULO IV

DE LA COMUNICACIÓN, EVACUACION Y PREVENCION DE EMERGENCIAS

SECCION PRIMERA

DE LAS CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

Se le ha dado al nombre del capítulo uno más específico, ahora se añadió la palabra evacuación como una norma de seguridad que deben cumplir las construcciones en caso de siniestro.

Art. 90. Para efectos de este Capítulo, las edificaciones se clasifican en función al grado de riesgo de incendio de acuerdo con sus dimensiones, usos y ocupación, en: riesgos bajo, medio y alto, de conformidad con lo que se establece en las Normas.

En este artículo se incrementa la clasificación que existía de riesgos de incendio, ahora además de bajo (antes menor) y alto (antes mayor), se establece el medio. Estas condiciones se especifican en las normas.

Art. 91. Para garantizar tanto el acceso como la pronta evacuación de los usuarios en situaciones de operación normal o de emergencia en las edificaciones, éstas contarán con un sistema de puertas, vestibulaciones y circulaciones horizontales y verticales con las dimensiones mínimas y características para este propósito, incluyendo los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad que se establecen en este Capítulo y en las Normas.

En las edificaciones de riesgos bajo y medio a que se refiere el artículo anterior, el sistema normal de acceso y salida se considerará también como ruta de evacuación con las características de señalización y dispositivos que establecen las Normas.

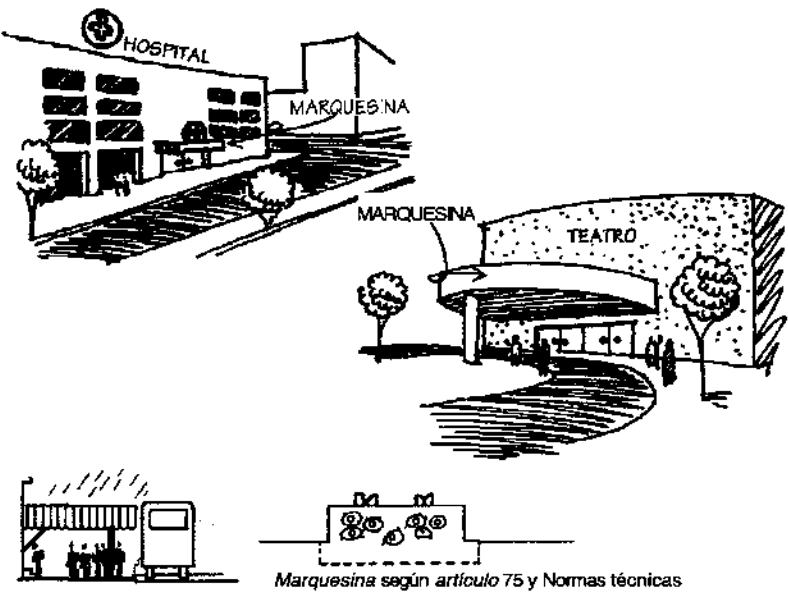
En las edificaciones de riesgo alto a que se refiere el artículo anterior, el sistema normal de acceso y salida será incrementado con otro u otros sistemas complementarios de pasillos y circulaciones verticales de salida de emergencia. Ambos sistemas de circulaciones, el normal y el de salida de emergencia, se considerarán rutas de evacuación y contarán con las características de señalización y dispositivos que se establecen en las Normas.

La existencia de circulaciones horizontales o verticales mecanizadas tales como bandas transportadoras, escaleras eléctricas, elevadores y montacargas se considerará adicional al sistema normal de uso cotidiano o de emergencia formado por vestíbulos, pasillos, rampas y escaleras de acceso o de salida.

La garantía de acceso y evacuación en caso de emergencia están normadas por la anchura de puertas y pasillos, y se aclara el uso de circulaciones normales y las de emergencias añadidas a éstas en los edificios de riesgo alto. En las normas se aclaran medidas y dimensiones de acuerdo con la capacidad, altura y uso de locales.

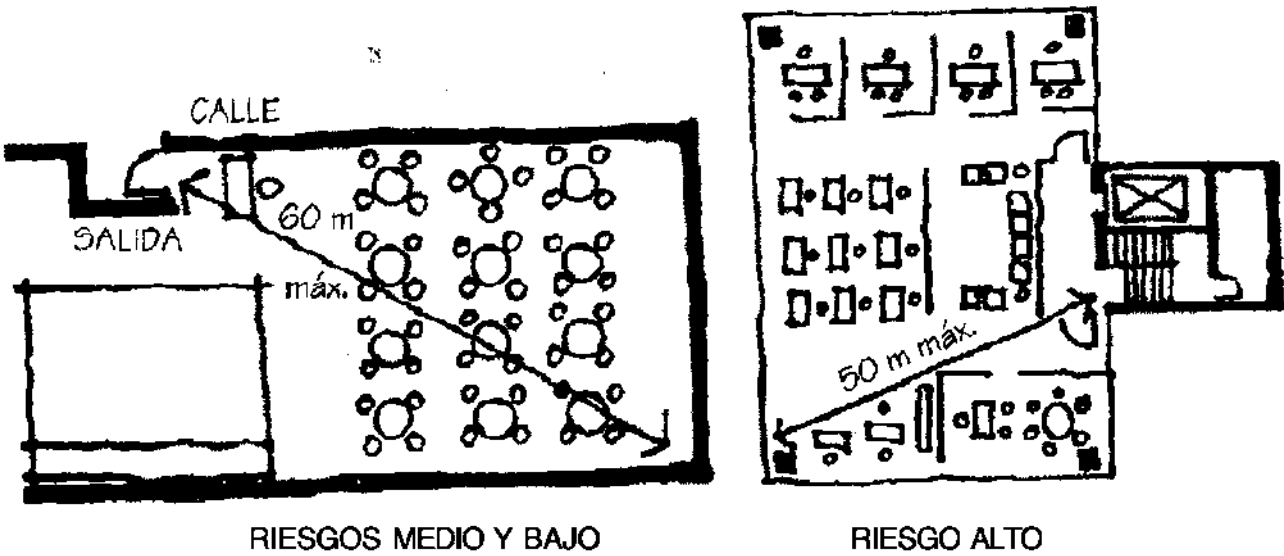
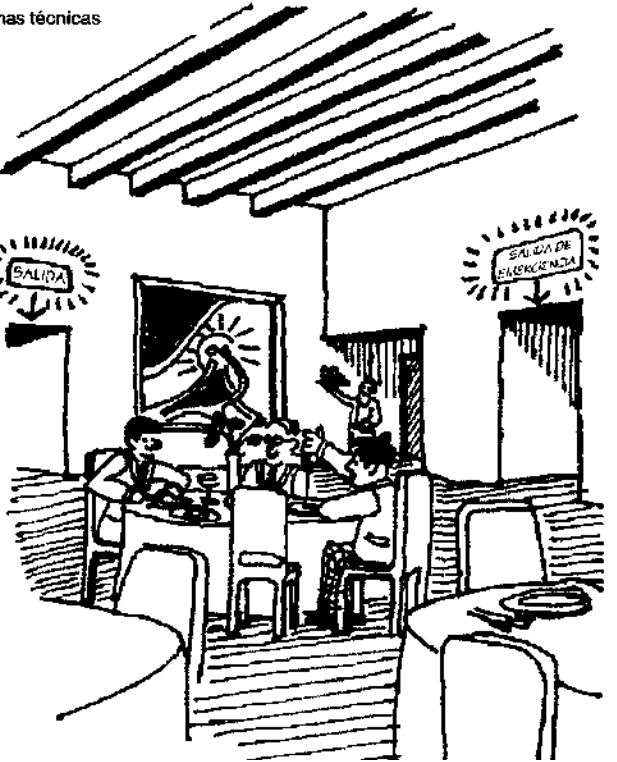
Art. 92. La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, a una circulación horizontal o vertical que conduzca directamente a la vía pública 3. áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de cincuenta metros como máximo en edificaciones de riesgo alto y de sesenta metros como máximo en edificaciones de riesgos medio y bajo.

En este artículo vuelve a aumentarse la distancia que hay que recorrer para ponerse a salvo en caso de un siniestro en el interior de un edificio de riesgo alto, antes era de 30 m la distancia a una escalera o circulación que condujera a la vía PÚBLICA, en este reglamento se ha aumentado a 50 m, en las edificaciones de riesgo bajo esta distancia podrá ser de 60 m, cuando antes era de 40 m. Sin embargo la dificultad para llegar a las escaleras y bajar por éstas incrementa los tiempos de desalojo, por lo que deberían tener un factor de cálculo diferente. Por otro lado, este aumento en distancia se debe a que se han mejorado las condiciones de resistencia al fuego de los materiales, y a la conciencia de qué hacer y cómo hacerlo, que tiene la sociedad, entrenada constantemente en simulacros de evacuación.



Art. 93. Las salidas a vía pública en edificaciones de salud y de entretenimiento contarán con marquesinas que cumplan con lo indicado en las Normas.

El asunto de las marquesinas tiene mucho que ver con la anchura de las banquetas, si no se cumplen los requisitos de distancia a la calle y área para alojar a un porcentaje de los usuarios de edificios de salud o entretenimiento, los edificios deberán dejar un remetimiento en planta baja, tal como se menciona en el artículo siguiente. En algunos casos debería permitirse una cubierta retráctil, o provisional para llegar hasta el borde de la calle para evitar mojarse en época de lluvias, al abordar un vehículo.



Art. 95. Las dimensiones y características de las puertas de acceso, intercomunicación, salida y salida de emergencia deben cumplir con las Normas.

Se han mandado a las normas todas las dimensiones y procesos de cálculo para puertas, incluyendo las de emergencia, tanto en alturas como anchuras que se requieren para el desalojo y seguridad de los ocupantes.

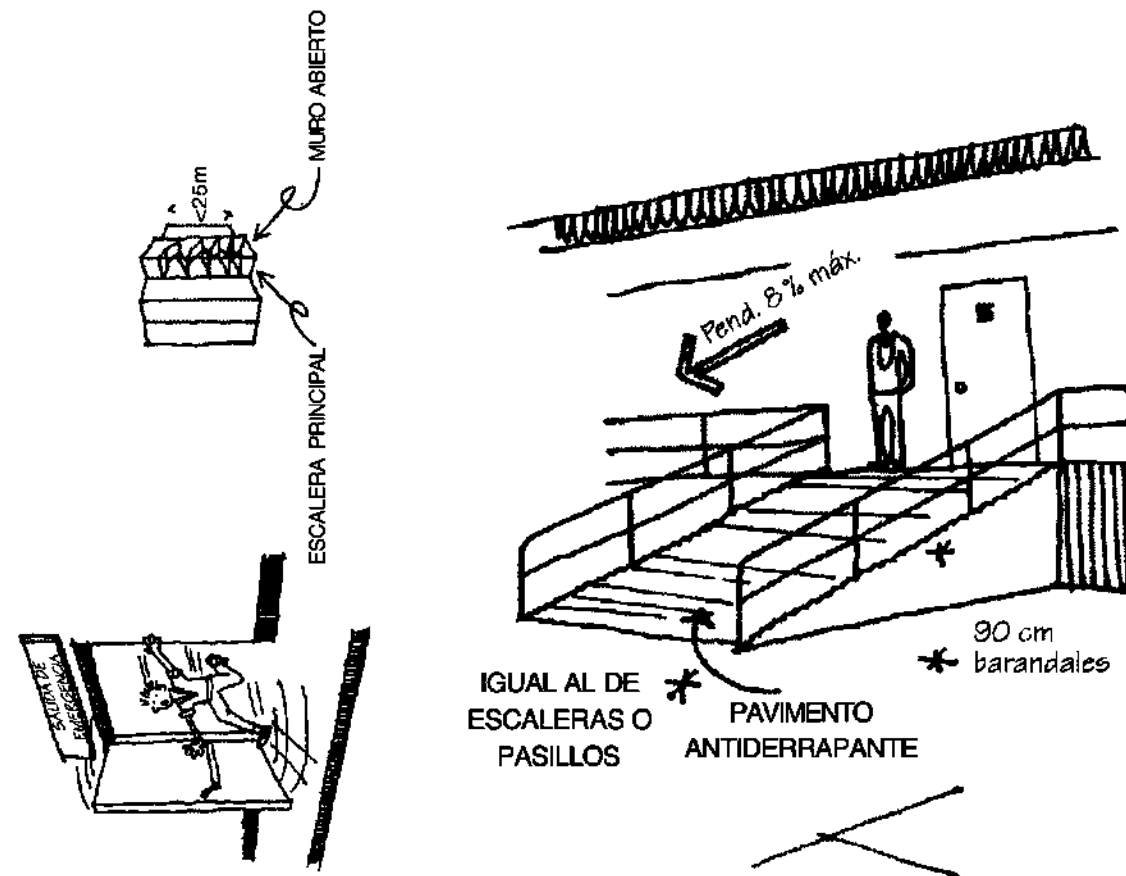
Art. 96. Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deben cumplir con las dimensiones y características que al respecto señalan las Normas.

Por motivos prácticos, se han enviado a las normas las especificaciones sobre anchuras de circulaciones horizontales para dar seguridad a las personas en caso evacuación y ocupación de locales.

Art. 97. Las edificaciones deben tener siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones y condiciones de diseño que establecen las Normas.

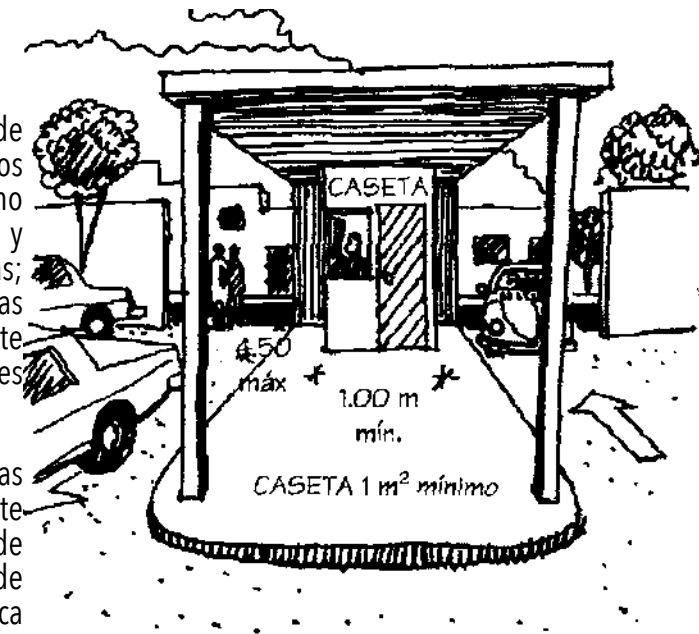
Las dimensiones de escaleras, tanto el cálculo de sus huellas y peraltes, como anchuras y especificaciones de seguridad como barandales y aquéllas para rampas están en las normas (hay modificaciones interesantes como el hecho de que aceptan escaleras de caracol) aun cuando no sean de servicio y se aceptan las escaleras compensadas que antes estaban limitadas a edificios de menos de cinco niveles.

Art. 98. Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deben cumplir con las dimensiones y características que establecen las Normas.



Art. 99. Salida de emergencia es el sistema de circulaciones que permite el desalojo total de los ocupantes de una edificación en un tiempo mínimo en caso de sismo, incendio u otras contingencias y que cumple con lo que se establece en las Normas; comprenderá la ruta de evacuación y las puertas correspondientes, debe estar debidamente señalizado y cumplir con las siguientes disposiciones:

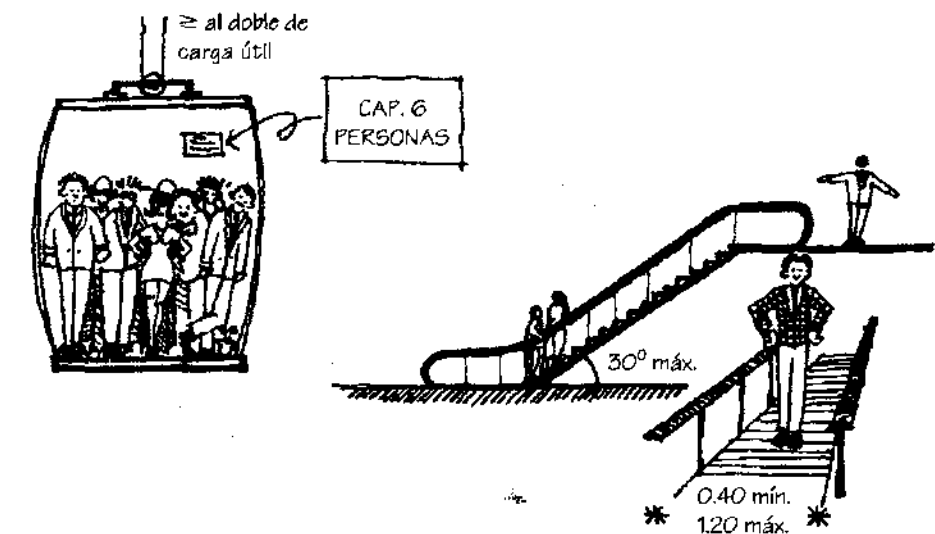
En los edificios de riesgo se debe asegurar que todas las circulaciones de uso normal permitan este desalojo previendo los casos en que cada una de ellas o todas resulten bloqueadas. En los edificios de riesgos alto se exigirá una ruta adicional específica para este fin;



II. Las edificaciones de más de 25 m de altura requieren escalera de emergencia.

III. En edificaciones de riesgo alto hasta de 25 m de altura cuya escalera de uso normal desembarque en espacios cerrados en planta baja, se requiere escalera de emergencia.

Se define el término "salida de emergencia", añadiendo el tiempo como factor de importancia ya que el desalojo y seguridad de las personas tiene como variable el tiempo, esto regulará las distancias y las anchuras para que todas las personas estén a salvo en caso de un incendio o sismo. Debe cuidarse principalmente que las circulaciones estén libres de obstáculos (esto deberá revisarse en los vistos buenos de seguridad y operación). Se conserva igual la altura a partir de la cual se demanda una escalera de emergencia adicional y exterior en los edificios de riesgo alto. Y se consideran como salidas de emergencia las circulaciones normales del edificio en los casos de edificios de riesgo bajo.



tCAPITULO V

DE LA INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

Art. 122. El empleo de vidrios espejo y otros materiales que produzcan reflexión

2

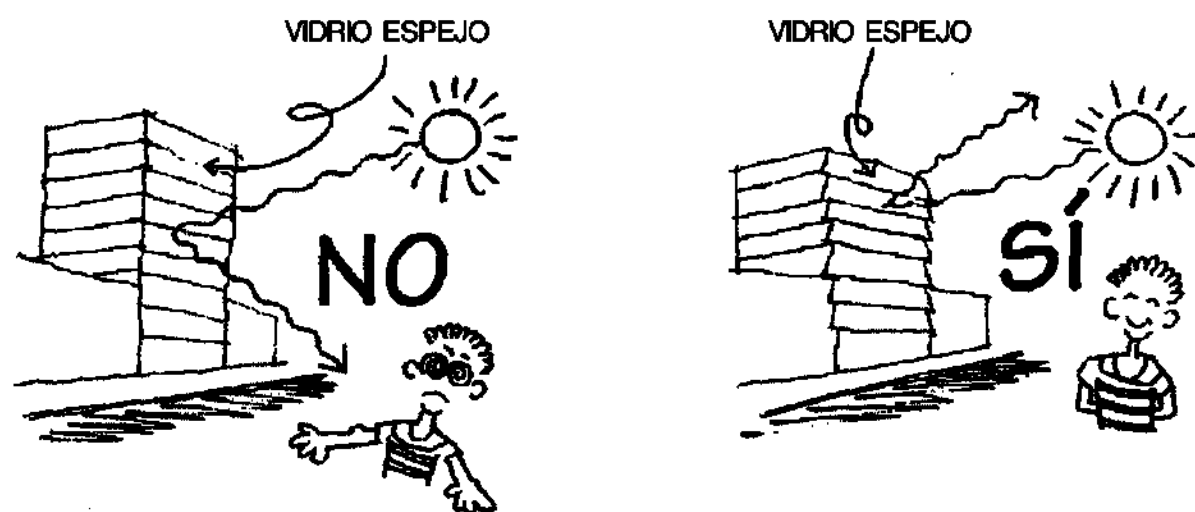
total en superficies exteriores aisladas mayores a 20 m² o que cubran más del 30 %

de los paramentos de fachada se permitirá siempre y cuando se demuestre, mediante estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocarán en ninguna época del año ni hora del día deslumbramientos peligrosos o molestos, o incrementos en la carga térmica en edificaciones vecinas o vía pública.

Dadas las condiciones de la Ciudad de México, no se dará esta condición permisiva, ya que los rayos solares siempre incidirán en las fachadas, incluso en la fachada norte (aunque sólo unas horas y unos días al año) provocando deslumbramientos; el otro comentario se refiere a los metros cuadrados y porcentajes mencionados en el reglamento, se ven arbitrarios y sin precisión, hubiera sido más práctico prohibir los vidrios espejo.

Art. 123. Las fachadas de colindancias de las edificaciones de cinco niveles o más que formen parte de los paramentos de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas deben tener acabados de color claro.

Está bien pero se tiene que considerar quién es el encargado de pintar esas fachadas si dan a cubos de los vecinos. Está bien que los muros colindantes se pinten de colores claros, lo que habría que regular es la publicidad que aparece en ellos (arts. 39, 40 y 49 del reglamento de anuncios para el D. E); por otro lado, en las normas aparecen ciertas disposiciones para mejorar la condición lumínica de los muros en cubos de luz propios.



CAPITULO VI DE LAS INSTALACIONES

Art. 124. Los conjuntos habitacionales y las edificaciones de cinco niveles o más deben contar con cisternas con capacidad para satisfacer dos veces la demanda diaria de agua potable de la edificación y estar equipadas con sistema de bombeo, Se ha simplificado el artículo ya que se eliminó aquella parte donde mencionaba la presión de la red pública, por otro lado muy difícil de comprobar, ahora solicita cisternas en todos los edificios de más de cinco niveles y en conjuntos habitacionales.

Art. 125. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, los muebles y accesorios de baño, las válvulas, tuberías y conexiones deben ajustarse a lo que disponga la Ley de Aguas del Distrito Federal y sus Reglamentos, las Normas y, en su caso, las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas aplicables.

Art. 126. Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

Las gárgolas cuya función fue eliminada de los edificios desde el reglamento de 1921, con la consiguiente mutilación de los edificios virreinales, debería recuperarse en ciertos casos, aunque controlando con pendientes de azotea, las descargas para que no fuera excesiva, pero que permitiera el lucimiento de la función de la gárgola; hay muchos casos de edificios con techos inclinados en que el agua no cae a chorro, pero sí en mayores cantidades que las de una gárgola.

SECCION SEGUNDA

DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS

Art. 129. Los proyectos deben contener, como mínimo en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

I. Planos de planta y elevación, en su caso;

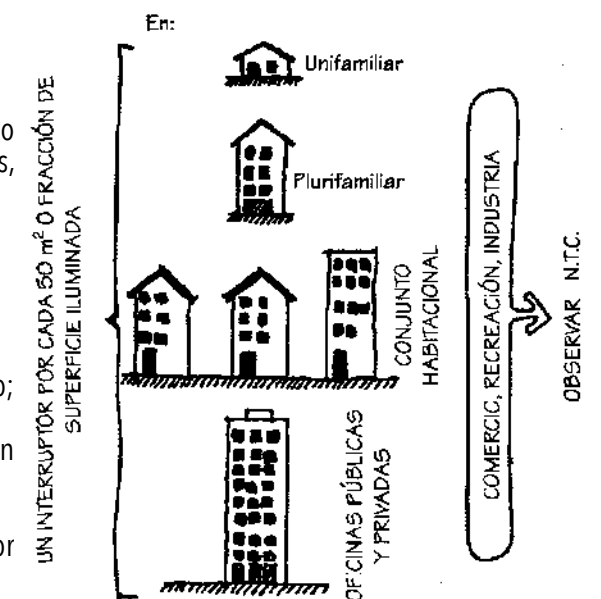
II. Diagrama unifilar;

III. Cuadro de distribución de cargas por circuito;

IV Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas;

V Especificación de materiales y equipo por utilizar, y

VI. Memorias técnica descriptiva y de cálculo, conforme a las Normas y Normas Oficiales Mexicanas,



CAPITULO III

DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

Art. 146. Toda edificación debe contar con un sistema estructura que permita el flujo adecuado de las fuerzas que generan las distintas acciones de diseño, para que dichas fuerzas puedan ser transmitidas de manera continua y eficiente hasta la cimentación, Debe contar además con una cimentación que garantice la correcta transmisión de dichas fuerzas al subsuelo.

Art. 147. Toda estructura y cada una de sus partes deben diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y

II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este Capítulo y en las Normas.

Art. 148. Se considerará como estado límite de falla cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente su resistencia ante nuevas aplicaciones de carga.

Las Normas establecerán los estados límite de falla más importantes para cada material y tipo de estructura.

Es importante tener conciencia que las estructuras se van agotando, por ejemplo cada sismo que resiste una estructura le resta 10 % de su capacidad de carga, por otro lado el concreto tiene una duración de entre 50 y 80 años, a partir de entonces su capacidad de resistencia se reduce.

Art. 150. En el diseño de toda estructura deben tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, del sismo y del viento, cuando este último sea significativo. Las intensidades de estas acciones que deban considerarse en el diseño y la forma en que deben calcularse sus efectos se especifican en las Normas correspondientes.

Cuando sean significativos, deben tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las solicitaciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomadas en cuenta en las cargas especificadas en las Normas correspondientes.

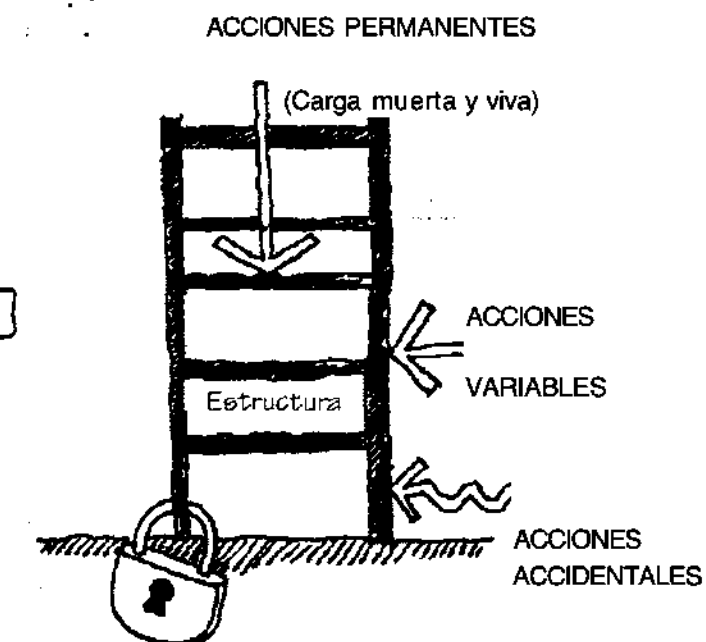
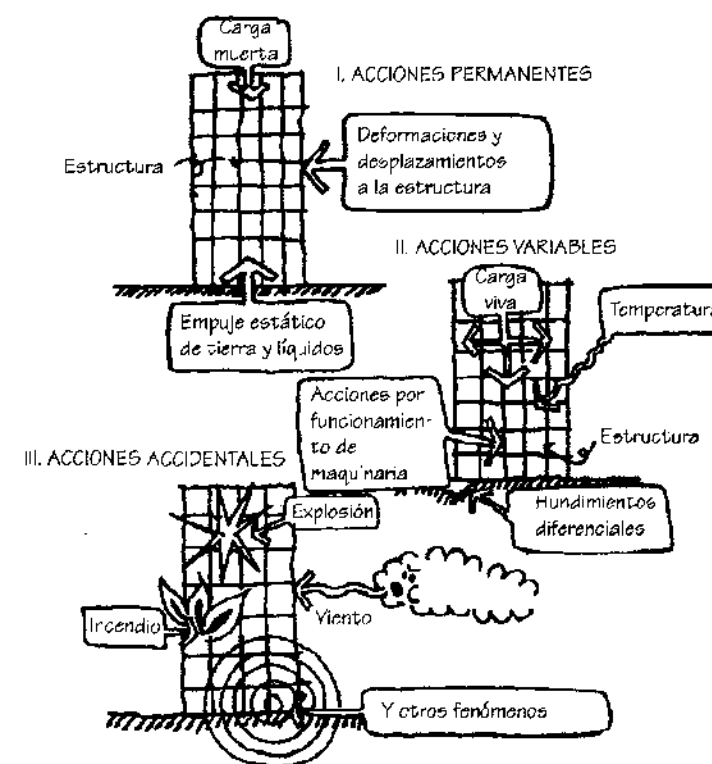
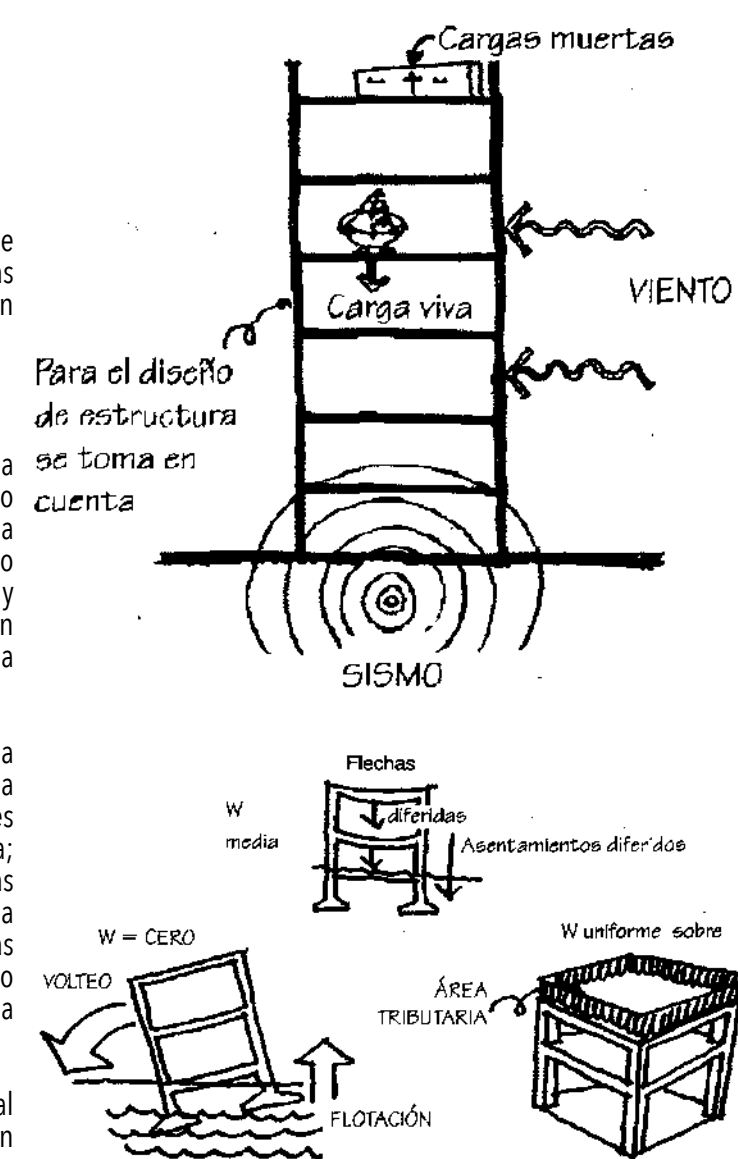
art. 151. Se considerarán tres categorías de acciones, de acuerdo con la duración en que obran sobre las estructuras con su intensidad máxima, las cuales están contenidas en las Normas correspondientes,

Estas son:

a) Las acciones permanentes son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta; el empuje estático de suelos y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco con el tiempo, como los debidos a presfuerzo o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos;

b) Las acciones variables son las que obran sobre la estructura con una intensidad que varía significativamente con el tiempo. Las principales acciones que entran en esta categoría son: la carga viva; los efectos de temperatura; las deformaciones impuestas y los hundimientos diferenciales que tengan una intensidad variable con el tiempo, y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden presentarse debido a vibraciones, impacto o frenado.

c) Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la edificación y que pueden alcanzar intensidades significativas sólo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría: las acciones sísmicas.



CAPITULO IV

DE LAS CARGAS MUERTAS

Art. 160. Se considerarán como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

La determinación de las cargas muertas se hará conforme a lo especificado en las Normas.

CAPITULO
DE LAS CARGAS VIVAS

Art. 161. Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en las Normas.

Art. 163. Durante el proceso de la edificación deben considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no sien-

22

do este último peso menor de 1.5 KN/m (150 kg/m). Se considerará, además, una concentración de 1.5 KN (150 kg) en el lugar más desfavorable.

V

Tabla de pesos de algunos materiales

Material	Peso en t/m³	
	Mínimo	Máximo
I. Piedras naturales		
Chilucas y canteras (secas)	1.75	2.45
Chilucas y canteras (saturadas)	2.00	2.50
Basaltos (piedra brava)	2.35	2.60
Granito	2.40	3.20
Mármol	2.55	2.60
Pizarras	2.30	2.80
Tepetate(seco)	0.75	1.60
Tepetate (saturado)	1.30	1.95
Tezontle (seco)	0.65	1.25
Tezontle (saturado)	1.15	1.55
II. Suelos		
Arena de mina (seca)	1.40	1.75
Arena de mina (saturada)	1.85	2.10
Grava	1.40	1.60
Arcilla típica del Valle de México	1.20	1.50
Cemento	1.50	1.60
Mortero	1.00	1.00
III. Piedras artificiales y concretos		
Concretos simple y agregado normal	2.00	2.20
Concreto reforzado	2.20	2.40
Mortero cal y arena	1.40	1.50
Mortero cemento y arena	1.90	2.10



CAPITULO VI

DEL DISEÑO POR SISMO

Las estructuras deben calcularse para poder resistir un sismo de intensidad o

Aproximadamente igual o mayor a 8 en la escala de Richter, "para esos 50 segundos que suceden cada 25 años". Se han reducido los artículos de este capítulo y se ha mandado todo a las normas, definiciones, observaciones, procesos de cálculo y verificación.

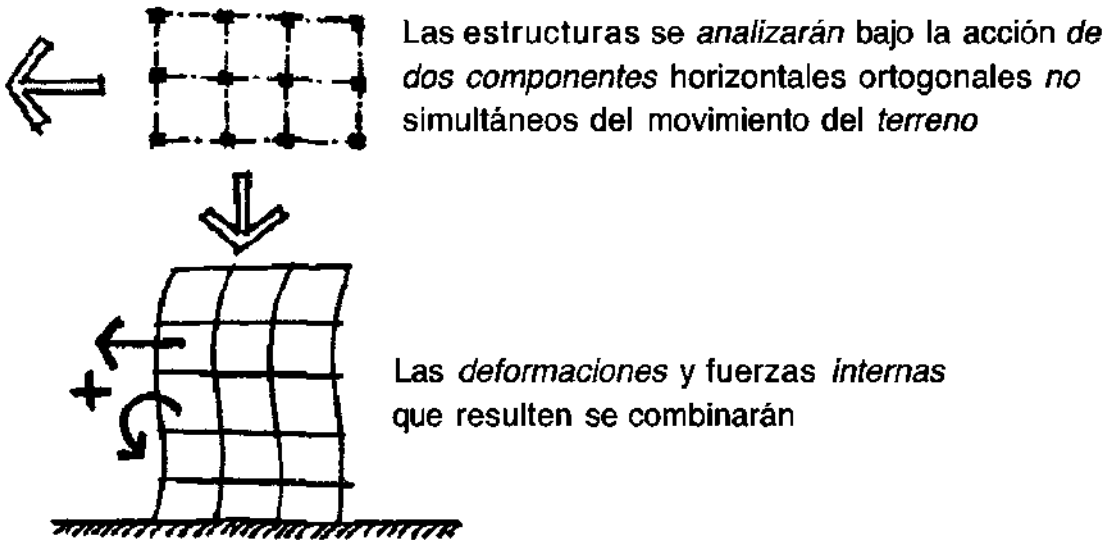
Art. 165. Las estructuras se analizarán bajo la acción de dos componentes horizontales ortogonales no simultáneos del movimiento del terreno. En el caso de estructuras que no cumplan con las condiciones de regularidad, deben analizarse mediante modelos tridimensionales, como lo especifican las Normas.

Art. 166. Toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas.

En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las

restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas.

Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapa juntas entre ellos.



CAPITULO VII

DEL DISEÑO POR VIENTO

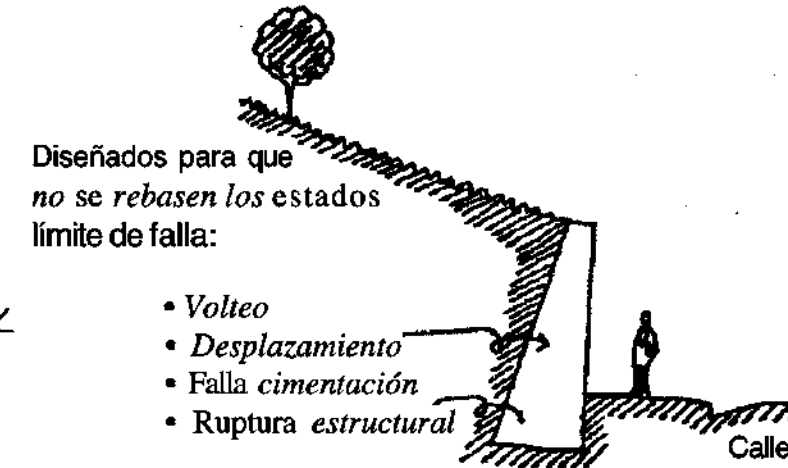
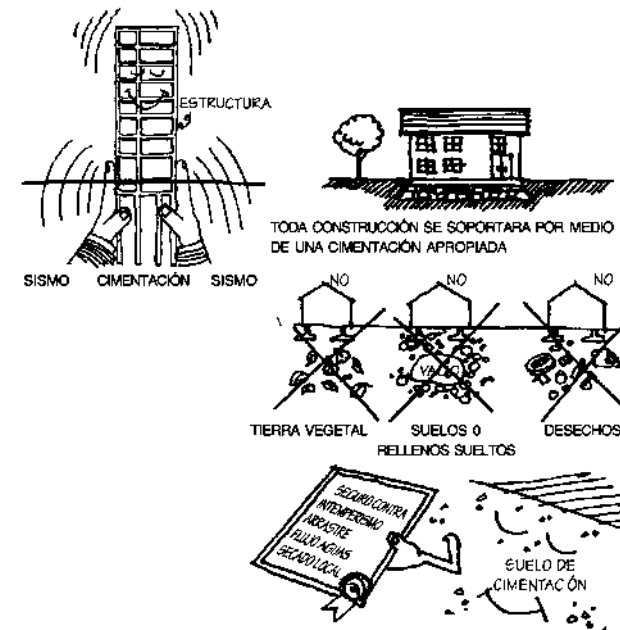
Art. 168. Las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento y los procedimientos de diseño se establecen en las Normas.

CAPITULO VIII

DEL DISEÑO DE CIMENTACIONES

Art. 169. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación que a con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establecen en las normas.

Las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o desechos. Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural firme o rellenos artificiales que no incluyan materiales desagradables y hayan sido adecuadamente compactados.

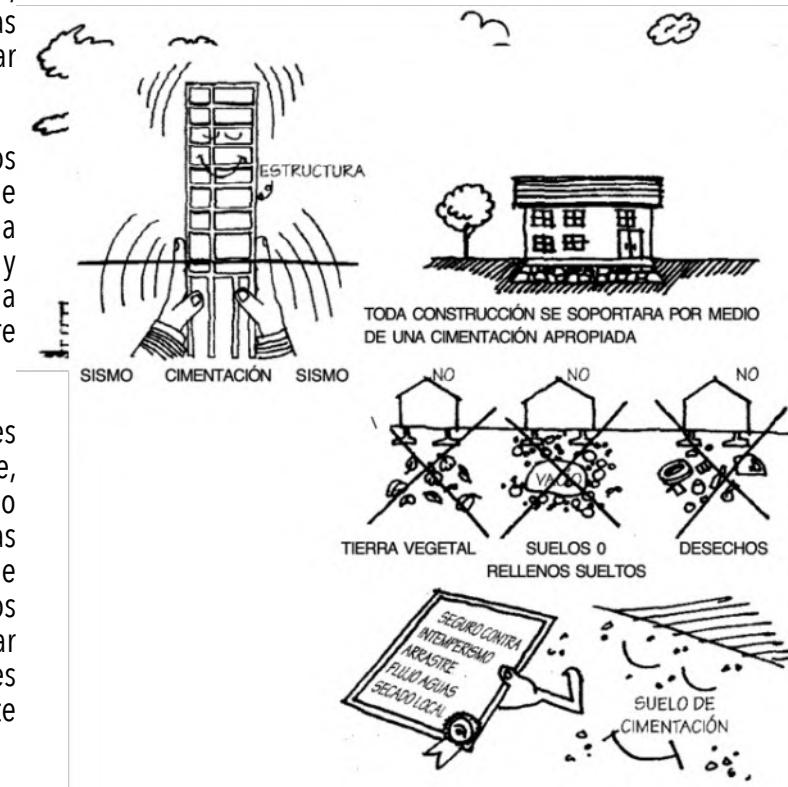


Art. 170. Para fines de este Título, el Distrito Federal se divide en tres zonas con las siguientes características generales:

Zona I. Lomas, formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos. En esta Zona, es frecuente la presencia de rocas y de cavernas y túneles excavados en suelo para explotar minas de arena;

Zona II. Transición, en la que los depósitos profundos se encuentran a 20 m de profundidad, o menos, y que está constituida predominantemente por estratos arenosos y limo arenosos intercalados con capas de arcilla lacustre, el espesor de éstas es variable entre decenas de centímetros y pocos metros.

Zona III. Lacustre, integrada por potentes depósitos de arcilla altamente compresible, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 m.



LEYES Y REGLAMENTOS DE CARÁCTER ESPECIFICO

REGLAMENTO INTERNO

Reglamento interno

Reglamento de condominios legislada por un Notario, definido como instrumento de organización interno.

La organización y representación del concepto entero se forma por un Director y un consejo, llámese mesa directiva.

Elegido a base de las votaciones de los promotores iniciales, con el fin de dictaminar el futuro del edificio, así como la solución de las futuras circunstancias.

- El cual será conformado por:
 - Director
 - Secretario General
 - 12 Consejeros Prioritarios
 - Asesor Contable
 - Asesor Administrativos
 - Asesor de Recursos Humanos
 - Relaciones PÚBLICAS
 - Los condominos
- Los cuales seguirán una guía de reglas como las que se muestran a continuación:
 - Esta prohibido el uso de armas.
 - Esta prohibido el uso de drogas.
 - Las visitas deberán ser registradas previas al ingreso.
 - Las ÁREAS PÚBLICAS serán grabas.
 - El consumo de alcohol en espacios catalogados como familiares esta prohibido.
 - No fumar en zonas libres de humo.
 - Fomentar el respeto a cada uno de los usuarios, la mínima interacción agresiva declina todo poder como condomino o visitante.
 - Los objetos dentro del recinto son responsabilidad de los propietarios, aun así las personas que se descubran robando serán detenidas y expuestas a la seguridad municipal bajo los cargos necesarios.

ANÁLISIS DE ANALOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

EDIFICIOS - ESTILOS - CASOS ANÁLOGOS

En los aspectos referenciales, notemos el estilo bajos los siguientes términos:

- Deberá ser un complejo arquitectónico.
- Su tendencia es: Arquitectura Multi funcional.
- Aplica arquitectura contemporánea.
- Se analiza el contraste general de las sensaciones en el espacio.
- Son espacios diseñados bajo criterios modernos en la arquitectura.
- Se compara el sitio de los casos análogos así como sus materiales.
- Se determina si cumplió o fracaso con su desarrollo de diseño.
- El edificio debió ser vigente reconocido bajo esas instancias.
- Deben ser casos análogos que desde el inicio debieron ser diseñados bajo ese criterio multifuncional y no acoplado para dicha tendencia.

Internacional

Distrito Castellana Norte

Distrito Castellana Norte es un complejo multi-función que se está diseñando en el Norte de Madrid.

Es uno de los mayores planes de regeneración en Europa y referente de la arquitectura multifuncional. Con más de 300 hectáreas, no podemos hablar de un mero proyecto urbanístico, porque este proyecto incluirá un complejo de edificios de uso mixto .

Será como una nueva ciudad con sus propias áreas definidas, ya que el proyecto implica una gran cantidad de áreas verdes, centros comerciales y de negocios, viviendas e incluso un sistema de transporte interconectado.

El desarrollo de este trabajo viene de la mano de Arup, firma global fundada hace más de setenta años por Sir Ove Nyquist **Arup**. Esta compañía, con central en Londres, ha desarrollado innumerables proyectos de ingeniería civil, agua, energía, etc. Lo forman un equipo de más de diez mil profesionales, incluyendo ingenieros, diseñadores y consultores repartidos en numerosos países.

El proyecto, además de **multi-función**, se puede considerar también **eco friendly** ya que favorece el medio ambiente mediante la inclusión de una zona verde en medio de la vida urbana.

El proyecto también promueve un modelo de transporte e intercomunicación sostenible, a partir de una amplia red de transporte público que supondrá una reducción del uso de vehículos privados, lo que lleva consigo menos emisiones contaminantes.

Distrito Castellana Norte Madrid es la operación de renovación urbana más importante de Madrid en los últimos veinte años y una de las mayores integraciones realizadas en Europa.

Se trata de una actuación sin precedentes en España que va a permitir prolongar en 3,7 kilómetros el madrileño Paseo de la Castellana. El proyecto supondrá un motor de cambio para la ciudad y una gran oportunidad estratégica para que Madrid dé el salto cualitativo dentro de las principales capitales europeas.

Las grandes ciudades del mundo han afrontado importantes proyectos de arquitectura multifuncional con intervenciones de renovación urbana sobre espacios en los que las actividades industriales habían quedado completamente obsoletas o necesitaban una optimización o integración con otros usos.

Ahora, Madrid tiene la oportunidad de sumarse a estas tendencias de desarrollo urbano e incluso liderarlos, con una oferta adecuada al nuevo ciclo económico internacional. Distrito Castellana Norte Madrid aspira a ser el icono del nuevo modelo de ciudad mejorando, por ejemplo, los emblemáticos Canary Wharf londinense o La Défense parisina, con desarrollos modernos, sostenibles y con una localización central y accesible.

Distrito Castellana Norte Madrid adquiere un compromiso a largo plazo con la ciudad de Madrid y ha presentado una actuación integral que propone regenerar la zona y todos sus sistemas de equipamientos y servicios, respetando la idiosincrasia de los barrios asentados en su perímetro, fortaleciendo su Inter relación y sostenibilidad y creando un nuevo distrito que refleje, al mismo tiempo, los valores del Madrid del siglo XXI, como ciudad abierta y con calidad de vida.

Cita: <https://marmoles-piedras-naturales.com/la-arquitectura-multi-funcion-va-en-aumento/>



Plan de Maestro conceptual de Beijing Dawangjing CDB, Beijing, China

Un proyecto en esta línea es el plan maestro conceptual de Beijing , conformado por un Distrito de uso mixto de los edificios. Este proyecto está siendo desarrollado por de uno de los estudios de arquitectura más influyentes en el mundo, llamado SOM o Skidmore, Owings & Merrill .

El proyecto arquitectónico multifuncional se creará cerca del aeropuerto y forma parte de un plan estratégico para ayudar al crecimiento de Beijing como capital del mundo.

Los arquitectos de SOM que más han participado en este proyecto de arquitectura multifunción han sido Peter Ruggiero y Philip Enquist, el primero como socio de diseño de la firma y el segundo como socio a cargo del diseño urbano y la planificación de la compañía.

Además se trata de un proyecto que pretende añadir elementos sostenibles a la planificación urbana de la zona.

Este desarrollo de uso mixto en el Distrito Dawangjing de Beijing fue planeado no sólo para revitalizar la zona, sino pensando además, con un enfoque sostenible de la planificación urbana.

Philip Engquist es el líder de Global City Diseño de SOM, que es un grupo de planificación urbana de los más galardonados en todo el mundo. Enquist y sus estudios de Arquitectura han mejorado la calidad y la eficiencia de la vida urbana en los cinco continentes, mediante la creación de diseños estratégicos de localización única que integran la naturaleza y la densidad urbana en un marco de futuro, cuyo centro es la infraestructura pública basados en el concepto de la arquitectura multifuncional.

SHEN PHOTO Archdaily. (2016). Plan Maestro Arquitectura Multifuncional. Noviembre/2019, de Diseño y Arquitectura Multifuncional Sitio web: <https://www.archdaily.co/search/co/projects/categories/plan-maestro/country/china>



Complejo multiusos Setun Hills Business Park , Moscú RUSIA

Otro ejemplo de los edificios de uso mixto es el Setun Hills Business Park, un proyecto arquitectónico multifuncional ubicado en Moscú. El distrito de 244.000 metros cuadrados es un proyecto con formas originales y modernas diseñado por BRT Arcchitekten, un estudio alemán compuesto por los arquitectos Bothe , Richter y Teherani.

El proyecto incluye un diseño moderno y original y se busca la combinación de funcionalidad y belleza , así como la mezcla de estilos de vida urbanos y naturales.

Setun Hills Business Park proporcionará nuevas instalaciones para oficinas, tiendas, restaurantes, ocio y hoteles en el sureste de Moscú. En este proyecto han participado los equipos de Arup en Rusia y Alemania ayudando a hacer realidad la visión del estudio de arquitectura BRT.

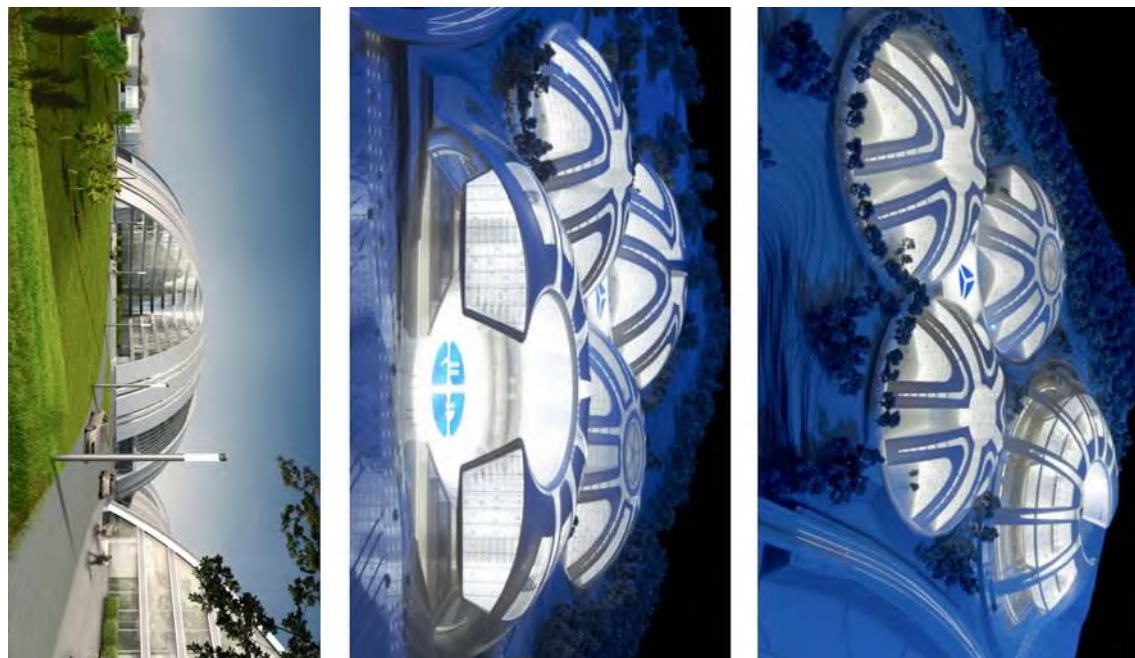
La firma proporciona los servicios estructurales de ingeniería de la construcción y supervisará el proyecto desde la obtención de los permisos de construcción.

El diseño de los arquitectos de Hamburgo Bothe Richter Teherani para Setun Hills, contempla una disposición de cinco edificios en la zona, que se encuentran enfrente de Victory Park y será un claro ejemplo de arquitectura multi-función.

El primero de ellos estará ocupado por oficinas y un hotel. Los tres edificios siguientes, se dedicarán a espacio para oficinas. El edificio restante albergará cinco villas exclusivas, así como apartamentos de corta estancia, zona de restaurante y una sala de conferencias para todo tipo de eventos.

El resultado es un ambicioso, sostenible y confortable complejo de edificios. La interconexión entre los diferentes edificios y así vez con el exterior permitirá una mayor integración con el medio ambiente y la naturaleza así como un uso más fluido independientemente de las condiciones meteorológicas.

Cita: ArchiDaily. (2016). Architecture Desing Multitask. Agosto /2020, de Publicity Archidaily Day note
Sitio web: <https://marmoles-piedras-naturales.com/la-arquitectura-multi-funcion-va-en-aumento/>



Apple Park

Apple Park es la sede corporativa de Apple Inc., ubicada en One Apple Park Way en Cupertino, California, Estados Unidos. Se abrió a los empleados en abril de 2017, mientras la construcción aún estaba en marcha. Sus instalaciones de investigación y desarrollo están ocupadas por más de 2.000 personas. Reemplazó la sede original en 1 Infinite Loop, que se abrió en 1993.

Su diseño circular, cortesía de Norman Foster, y su escala extrema le han valido a la estructura un apodo de medios "la nave espacial". Ubicada en un sitio suburbano que totaliza 175 acres (71 hectáreas), alberga a más de 12,000 empleados en un edificio circular central de cuatro pisos de aproximadamente 2,800,000 pies cuadrados (260,000 metros cuadrados). Steve Jobs quería que todo el campus se viera menos como un parque de oficinas y más como un refugio natural. El ochenta por ciento del sitio consiste de espacio verde plantado con árboles resistentes a la sequía y plantas autóctonas del área de Cupertino, y el patio central del edificio principal presenta un estanque artificial.

El 7 de junio de 2011, Steve Jobs presentó al Ayuntamiento de Cupertino detalles del diseño arquitectónico de los nuevos edificios y sus alrededores. No vivió para ver comenzar la construcción, falleciendo poco menos de cuatro meses después.

El 15 de octubre de 2013, el Ayuntamiento de Cupertino aprobó por unanimidad los planes de Apple para el nuevo campus después de un debate de seis horas. Poco después, los trabajos de demolición comenzaron a preparar el sitio para la construcción.

El 22 de febrero de 2017, Apple anunció que el nombre oficial del campus sería "Apple Park", y que el auditorio se llamaría "Steve Jobs Theatre".

Originalmente se esperaba que comenzara en 2013 y se abriera en 2015, el proyecto experimentó retrasos y comenzó en 2014. El campus abrió para los trabajadores en abril de 2017, a pesar de los continuos trabajos de construcción. Esto fue seguido por el primer evento en el Teatro Steve Jobs, que tuvo lugar el 12 de septiembre de 2017. Apple Park Visitor Center abrió el 17 de septiembre de 2017.

Como consecuencia de la presencia de Apple Park en el área, las calles circundantes se han encontrado con un aumento del turismo, junto con el aumento de los valores inmobiliarios de las viviendas locales, que a menudo atraen a los empleados de Apple que desean vivir cerca del lugar de trabajo.

Steve Jobs, en su última aparición pública antes de su muerte en octubre de 2011, fue citado diciendo:

"Tiene un hermoso patio en el medio y mucho más. Es un círculo, por lo que tiene una curva completa. Esta no es la forma más barata de construir algo. Cada panel de vidrio en el edificio principal será curvo. Tenemos la oportunidad de construir el mejor edificio de oficinas del mundo. Realmente creo que los estudiantes de arquitectura vendrán aquí para verlo."

Vista satelital de Apple Park durante la construcción en agosto de 2016. El campus original de Apple es visible cerca de la parte superior.

El edificio en forma de anillo, anunciado como "un círculo perfecto", no se planeó originalmente como tal.

El borde interior y el borde exterior de cada piso se dejan abiertos como pasarelas. Hay ocho edificios, separados por nueve mini atrios.

El campus tiene una milla (1,6 km) de circunferencia, con un diámetro de 1,512 pies (461 m).

El único edificio circular alberga a la mayoría de los empleados.

Son cuatro pisos sobre el suelo y tres pisos bajo tierra. Apple creó maquetas de tamaño real de todas las partes del edificio para analizar cualquier problema de diseño.

El diseño oculta las carreteras y los estacionamientos subterráneos. El campus utiliza solo vidrio para sus paredes y vistas del patio interior, así como del paisaje que da al exterior del edificio. Alrededor de 83,000 pies cuadrados (7,700 m²) de espacio es para reuniones y espacios de descanso en el edificio. La parte interior del edificio circular contiene un parque de 30 acres (12 ha) con un estanque, con árboles frutales y caminos sinuosos inspirados en huertos frutales de California.

Steve Jobs no quería que se vieran costuras, huecos ni pinceladas para un ajuste y acabado limpios.

Toda la madera interior utilizada para muebles se cosechó de una determinada especie de arce, con Apple trabajando con empresas de construcción de 19 países para diseños y materiales.

Una losa de concreto hueca y respirable actúa como sistema de piso, techo y HVAC. Se utilizaron un total de 4.300 de esas losas. Algunas de las losas pesan 60,000 libras (27 t).

Construcción

Durante la construcción, la estructura del edificio fue iniciada por DPR / Skanska, pero fueron retirados del trabajo por razones no reveladas. Rudolph y Sletten and Holder Construction completaron la estructura, el sobre y la construcción interior. Truebeck Construction (entonces conocido como BNBT Builders) trabajó en el paisajismo exterior, el Teatro Steve Jobs y el centro de salud y fitness; McCarthy Building Companies construyó el estacionamiento; y Granite Construction realizó trabajos de ampliación de caminos y servicios públicos.

Cita: Applesfera Studio. (2017). Apple Park. Agosto 2019, de Investigación Apple Park Sitio web: <https://www.applesfera.com/tag/apple-park>

Apple Park es un enorme aro en Cupertino, California, pero también es la sede oficial de la tecnológica y de acuerdo con una nueva evaluación realizada este semana y reportada por el medio británico The Guardian, está valorado en USD 4.170 millones, lo cual lo convierte en uno de los edificios más caros de todo el mundo.

Según David Ginsborg, asesor ajunto del condado de Santa Clara, la sede cuesta USD 5.000 millones para construir. A comparación, el Burj Kalifa, en Dubai, el cual es el edificio más alto del mundo cuesta USD 1.500 millones y el resort Marina Bay Sands, en Signapur, tiene un valor de alrededor de USD 5.500 millones.

Por lo general, explica Ginsborg, el valor de mercado de un edificio es similar al costo de su construcción más el terreno que ocupa. Sin embargo, determinar el costo del Apple Park fue un desafío importante para las autoridades inmobiliarias.

Su diseño circular, similar al de una nave espacial de la cultura pop, en combinación con los materiales de vidrio tratado y azulejos especialmente diseñados para él, así como todos los pinos del desierto de Mojave fueron elementos que les complicó el trabajo.

"Pero al final del día es un edificio de oficinas y así pudimos ponerle un precio", señaló.

La ley de California señala que Apple deberá pagar alrededor del 1% en impuestos a la propiedad. Esto se traduciría en USD 40 millones que la empresa debe pagar cada año al estado. No obstante, los críticos han argumentado que la cantidad, una pequeña fracción de los ingresos de la compañía no compensa su contribución a la crisis de la vivienda.

Apple ayuda a financiar la escuela primaria local y los servicios locales de lucha contra incendios. Además, como parte de un acuerdo para el desarrollo de Apple Park, la compañía pagó USD 5.85 millones en un fondo de vivienda asequible y también invirtió USD 75 millones para mejorar la infraestructura y facilitar el tráfico en varias ciudades aledañas.

Sin embargo, una investigación de Bloomberg demostró que la empresa fundada por Steve Jobs se beneficia de un acuerdo de incentivos fiscales con la ciudad de Cupertino, la cual le ha devuelto casi USD 70 millones en recaudaciones de impuestos sobre las ventas de los último 20 años.

La nave espacial de la compañía de la manzanita es la mayor contribuyente de propiedades en el condado. Además, se trata de uno de los empleadores más importantes del condado porque da cabida a cerca de 12.000 personas para que trabajen en sus oficinas.

En la creación del Apple Park, así como de muchos de sus muebles fueron diseñados por Jon Ive, uno de los más importantes integrantes creativos de la tecnológica, quien hace unas semanas anunció su retiro de la empresa para fundar su propia firma de diseño, llamada LoveFrom.



Ilustraciones:
<https://www.apple.com/retail/appleparkvisitorcenter/>

Nacional

Conjunto urbano Reforma 222

En los conjuntos urbanos multifuncionales y aparte con la descripción de ser mexicano, se encuentra el Conjunto Urbano de Reforma 222, elaborado por el arquitecto Teodoro Gonzales de Leon.

Funcionando a base de un desarrollo largo por su trayectoria, pues forma parte de la experimentación en el desarrollo de propuestas de diseño que inician bajo la investigación y con el Ante proyecto de Ciudad Universitaria de la UNAM en 1947.

Definiéndose a si mismo como un conjunto habitacional de 1150 departamentos que articula un eje de 700m, ademas de que se une a una calle en parte peatonal y por otro lado vehicular, en el mismo trayecto se encuentran tiendas, y oficinas de servicios públicos, formando plazas y estacionamientos.

Tomando como ejemplo una de las propuestas contemporáneas como lo es Conjunto "Arcos Bosques" en Bosques de Lomas de 1990 - 2003. Siendo este un Complejo Corporativo y Comercial de usos Mixtos, mejor conocidos como "el pantalón" diseñado por J. Francisco Serrano y Carlos Tejeda, en el cual incluyeron oficinas, área comercial y de exhibición, cines, servicios y un hotel de cinco estrellas acumulando un total de 621,560 metros cuadrados de construcción.

Este complejo ha sido creado específicamente para satisfacer las necesidades a la medida de los mas exigentes parámetros de confort, eficiencia y conciencia ambiental de las empresas de mayor prestigio nacional e internacional en un ambiente de diseño y construcción.

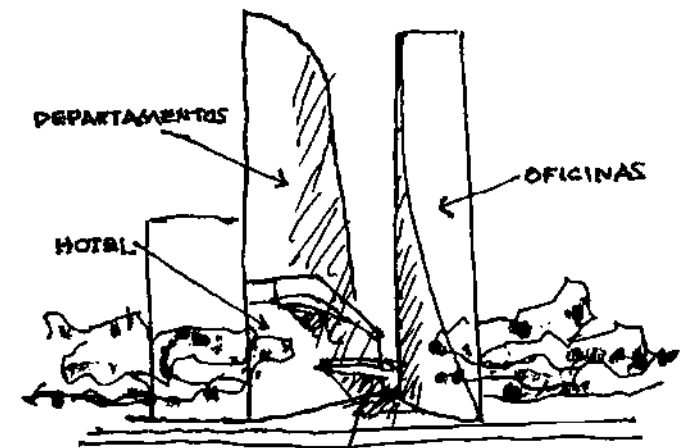
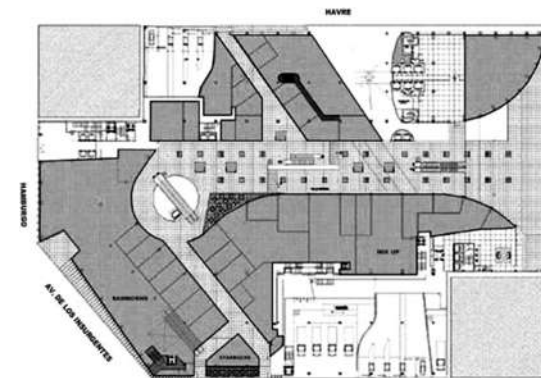
Cada uno de los ejemplos de este tipo siempre buscaran una tendencia contemporánea neoliberal anglosajona en el desarrollo de centros comerciales de gran diseño arquitectónico bajo modalidades de Power Center, Street Center, Community Center, Life Style o Outlets, conceptos que alejan el derivado de un Mall común mezclando al centro comercial el entretenimiento y los servicios de hotel y oficinas.

Siendo que la Torre Reforma 222, incorpora ademas, la modalidad de departamentos de lujo. Se propuso, según la propaganda de la propia empresa, "ser el primer desarrollo moderno de usos mixtos en la Ciudad de México". Concebido como una pequeña ciudad o barrio auto contenido de nuevo tipo el Conjunto Urbano de Reforma 222 se propuso ser, ademas, "el mejor sitio para vivir, comprar, entretenerse o trabajar".

Este proyecto se localiza en la renovada avenida Paseo de la Reforma, a la altura de la colonia Juárez, en la Zona Rosa, se presenta como una referente importante.



Conjunto Urbano Reforma 222. Fachada principal y vista lateral del conjunto



REFORMA 432

CIUDAD DE MÉXICO

Avenida paseo de la Reforma, reconocida como una de las avenidas más hermosas de Ciudad de México, proyecta a Reforma 432 como uno de sus edificaciones estandarte, que encaja a la perfección con el carácter de la zona.

Uno de los diferenciadores de la torre respecto a otras en el corredor es que no tendrá estacionamiento en los primeros niveles de construcción. Para resolver este problema, Abilia adquirió un terreno adicional donde construir 22 niveles de estacionamiento, 10 de ellos sótanos, con 2,000 cajones en la calle aledaña de Hamburgo. Con ello, la torre solo tendrá 7 sótanos con 500 cajones, y sin entradas a ellos sobre Reforma.

En cuanto a oficinas, la torre tendrá 85,000 metros cuadrados de área rentable. A Sánchez de Tagle no le preocupa la desocupación de edificios que actualmente sufre Reforma. Por el contrario, estima que 'R432', como se llama el proyecto, pueda comercializarse a buen precio por sus características.

Cada planta tendrá superficies de 1,800 metros cuadrados, algo poco visto en los actuales edificios del corredor, ya que se construyen en terrenos muy pequeños. Además, las plantas no tendrán columnas de por medio, lo cual dará aún mayor amplitud y espacio a los inquilinos.

Abilia ya comenzó a comercializar el proyecto de la mano de firmas de corretaje, y busca contar con un inquilino ancla que ocupe una tercera parte o incluso la mitad de la superficie rentable total del edificio.

"El perfil de empresas que entrarán serán empresas medianas a grandes que ocupen al menos medio piso. Ya estamos en negociación con quienes pudieran ser nuestros inquilinos ancla, que nos evitará nacer como un edificio meramente especulativo", añadió el directivo.

Hasta el momento, el mayor arrendamiento de una sola empresa en Reforma es el de AT&T en Torre Diana , por el 50% de su área rentable total.

La construcción de la torre arrancará a finales de este año, aunque ya se tienen algunos trabajos previos en el suelo. Los trabajos durarán alrededor de 50 meses, y para entonces, Abilia espera contar con inquilinos en oficinas y con el área comercial prácticamente llena.

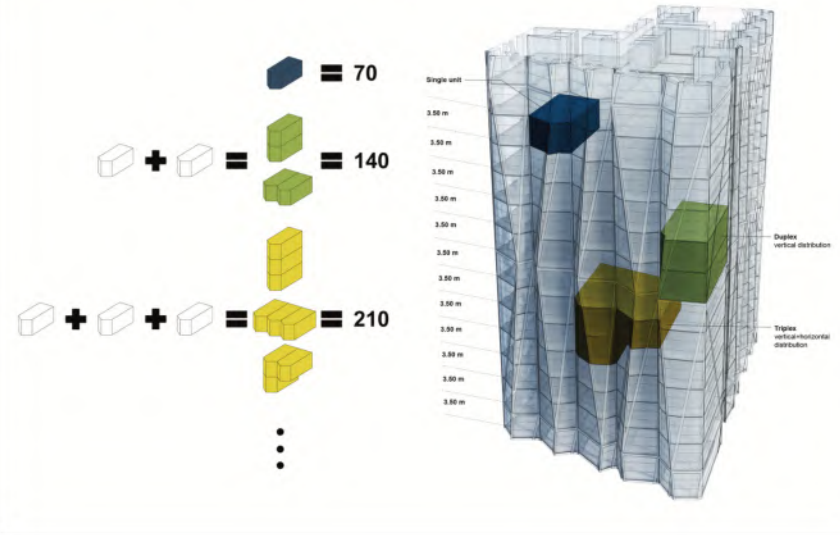
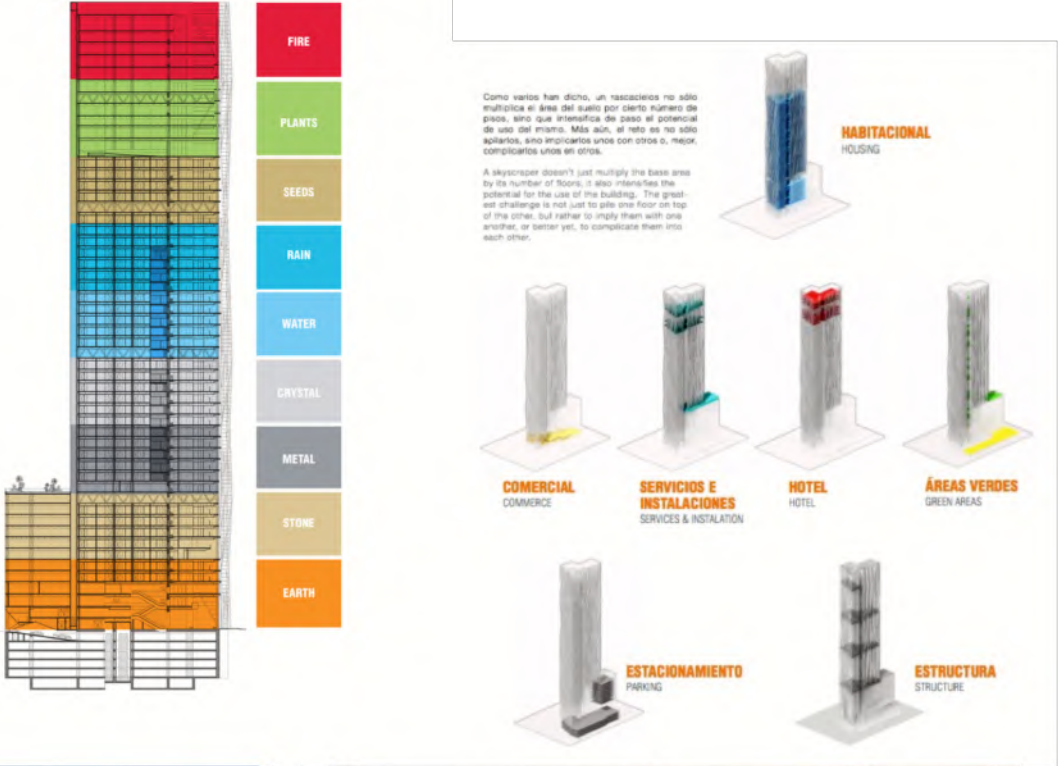
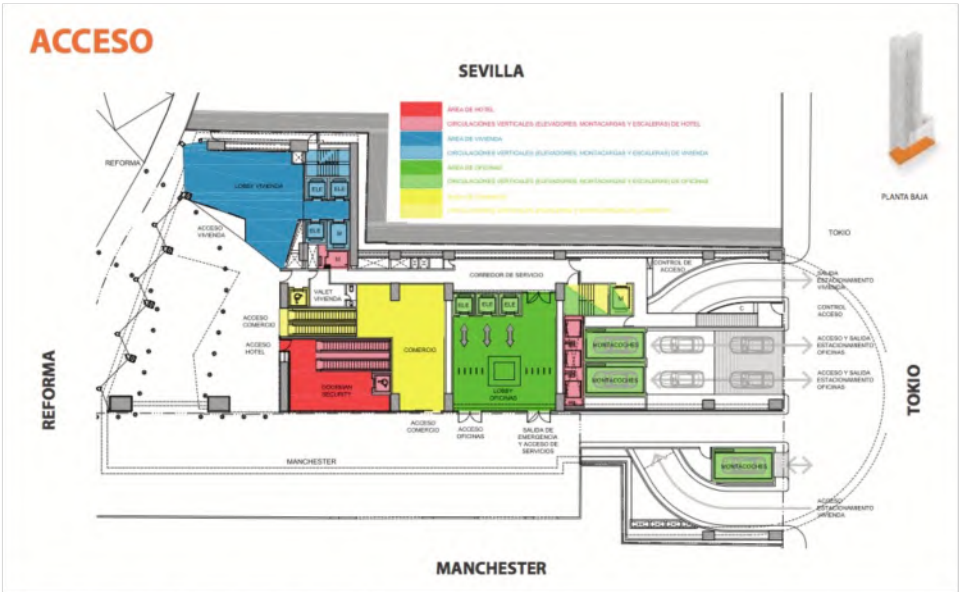
En 2020, un nuevo complejo de usos mixtos envolverá a **Paseo de la Reforma**, una de las avenidas más emblemáticas de la Ciudad de México. Dicho proyecto, contará con 54 pisos divididos en oficinas, más de cuatro niveles de tiendas, cafés y restaurantes.

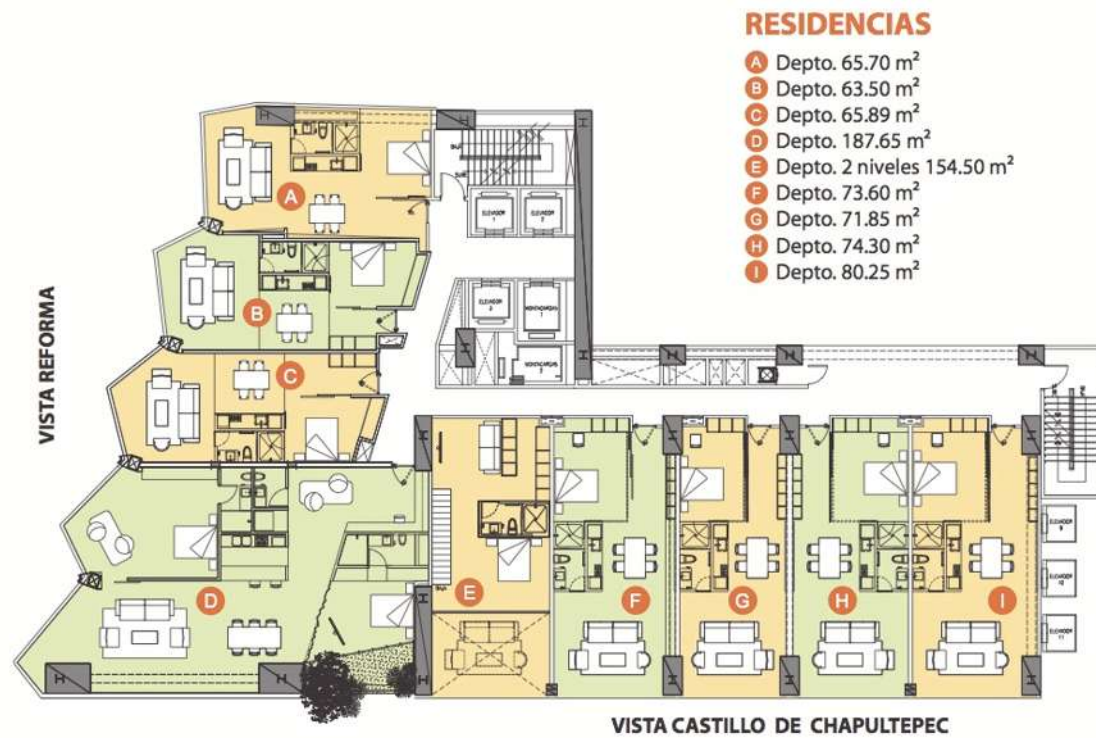
Se trata de Reforma 432, el nuevo diseño de la firma británica de arquitectura **Foster+Partners** en territorio mexicano, que tendrá una altura de 264 metros, y que cumplirá con los más altos estándares de desempeño ambiental, así como complejos criterios sísmicos y funcionales.

Este edificio, que estará ubicado en el cruce entre el Paseo de La Reforma y la Avenida Sevilla, frente a la monumental fuente de La Diana, contará con una serie de terrazas, algunas cerradas y otras abiertas, lo que permite una ventilación natural durante todo el año.

El diseño de la parte baja de la torre fusiona una gama de espacios, incluida una sucursal bancaria, la entrada a los comercios y oficinas, así como el estacionamiento. Además, la base de la torre es abierta y transparente, por lo que se concibe como una extensión del ámbito urbano que le devuelve esplendor a la ciudad.

Citado: <https://centrourbano.com/2019/02/20/reforma-432-el-nuevo-diseno-de-fosterpartners-en-la-cdmx/>





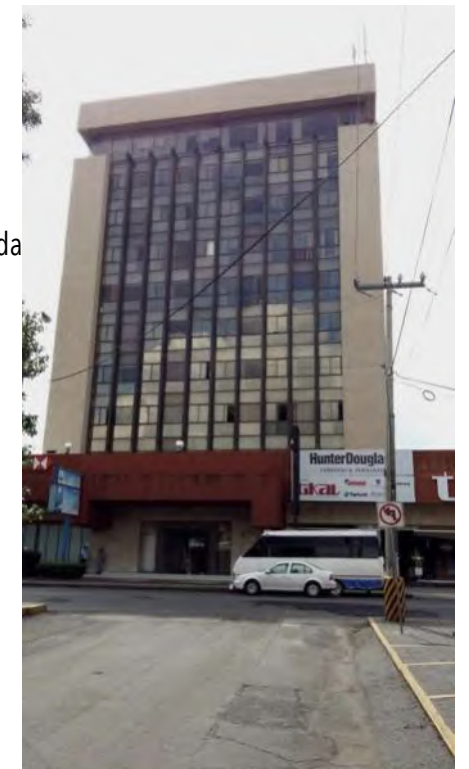
Citado: <https://www.archdaily.mx/mx/02-94805/reforma-432-rojkind-arquitectos>

Regional

El centro empresarial Geminis es un uno de los ejemplos de Arquitectura Multi-Funcional con un perfil de negocios. Albergando una variedad de empresas de diferente índole.

Categorizada como "oficinas en condominio", se brindaba en su etapa de venta con las siguientes características según el supervisor de dicha obra:

- 2 elevadores para 8 personas cada uno.
- Toma para hidrante contra incendios en cada piso.
- Sub-estación Eléctrica propia.
- Planta de luz de emergencia.
- Medio baño amueblado e instalaciones para otro en cada local.
- Vidrio filtrasol color bronce.
- Fachada de elegante aluminio.
- Pasillos y lobbys con piso de mármol.
- Cableado Telefónico.
- Abundante iluminación en cada local.
- Estacionamiento anexo tipo pensión para 80 vehículos.
- Módulo base: 106m²: 4 módulos por piso.





CENTRO EMPRESARIAL GEMINIS



OFICINAS EN CONDOMINIO

CARACTERISTICAS:

- 2 elevadores para 8 personas cada uno
- Toma para hidrante contra incendio en cada piso
- Sub-estación eléctrica propia
- Planta de luz de emergencia
- Medio baño amueblado e instalaciones para otro en cada local
- Vidrio filtrasol color bronce
- Fachada de elegante aluminio
- Pasillos y lobbys con piso de marmol
- Cableado telefónico
- Abundante iluminación en cada local
- Estacionamiento anexo tipo pensión para 80 vehículos
- Módulo base: 106 M²: 4 módulos por piso



GEMINIS MORELIA, S.A.

Asesor de Inversiones

CENTRO EMPRESARIAL GEMINIS
Calz. Ventura Puente 999. Esq. Blvd. García de León.

ANÁLISIS DEL PERFIL DEL USUARIO

En la arquitectura Multi - funcional es realmente complejo definir un perfil de usuario poro medio.

La variedad que existe en los perfiles de los posibles ocupantes es muy extensa. Ya que donde puede especificarse para un medio arquitectónico tal vez no sirva para otro pero a grandes rasgos considerando sus generalidades se expresan las siguientes conclusiones:

El perfil de un usuario que destaque en habitar un complejo arquitectónico de esta índole es el siguiente:

- Personas con interés en laboral en un sitio cercano a su hogar.
- Emprendedores que están dispuestos a nuevos métodos de innovación mercantil.
- Usuarios amantes del orden y seguridad.
- Usuarios que prefieren contribuir con el medio ambiente.
- Adultos jóvenes con un estilo de vida saludable y vocaciones nobles de emprendimiento.
- Estudiantes de cualquier rama que requiera investigación.
- Jóvenes en busca de materialización de ideas que requieran algún espacio para su elaboración.
- Personas con alguna condición física especial.
- Usuarios que tengan alguna mascota.

Perfil referencia (ejemplo)

Ejemplos referenciales generales serian los siguientes:

Baby User:

Emprendedor o en busca de serlo.

Con estudios básicos o sin ninguno.

Con una idea sostenible de inversión y aplicación.

Buscando su primer oportunidad de inversión para vivir y para su negocio.

Master User:

Recién egresado de cualquier licenciatura, maestría o doctorado.

Con una visión bien planteada de negocios.

Experiencia laboral o estrategia definida de Global Marketing.

Solicitud de inversión aprobada y con buen historial financiero.

Aristocrat User:

Especialista de alguna o varias ramas para su aprovechamiento en el campo comercial global.

Dominio de más de dos idiomas.

No antecedentes penales, ni fiscales.

Lonley User:

Con un trabajo externo al complejo o inclusive en el mismo.

Soltero.

Principal usuario de habitabilidad del proyecto y de sus servicios.

Pet Family user:

Cualquier estilo de familia.

Cualquier fuente de ingreso.

Incluye en los usuarios algún especie de mascota reino animal.

Special User:

Usuario o familia que contenga algún tipo de discapacidad de cualquier tipo y que requiera una atención especial.

Family user:

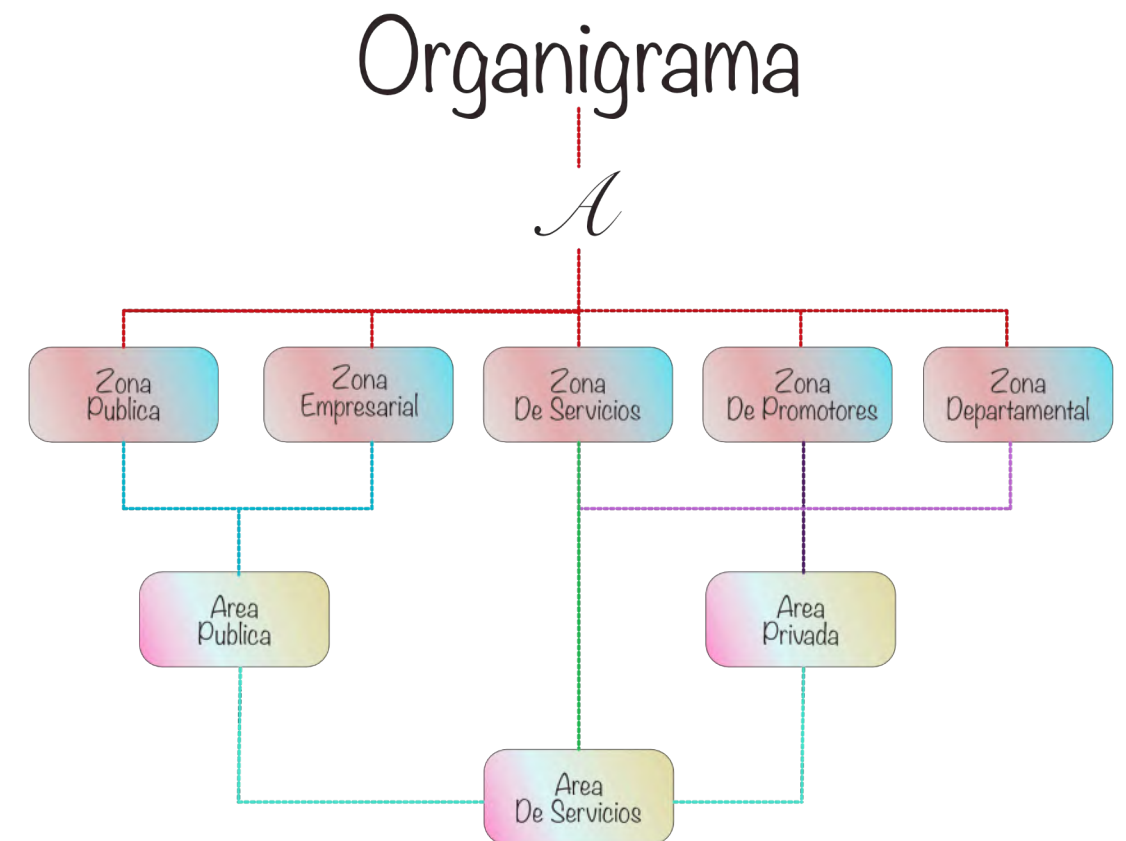
En cualquier tipo de familia moderna heterosexual, homosexual, de hijos adoptados o concebidos.

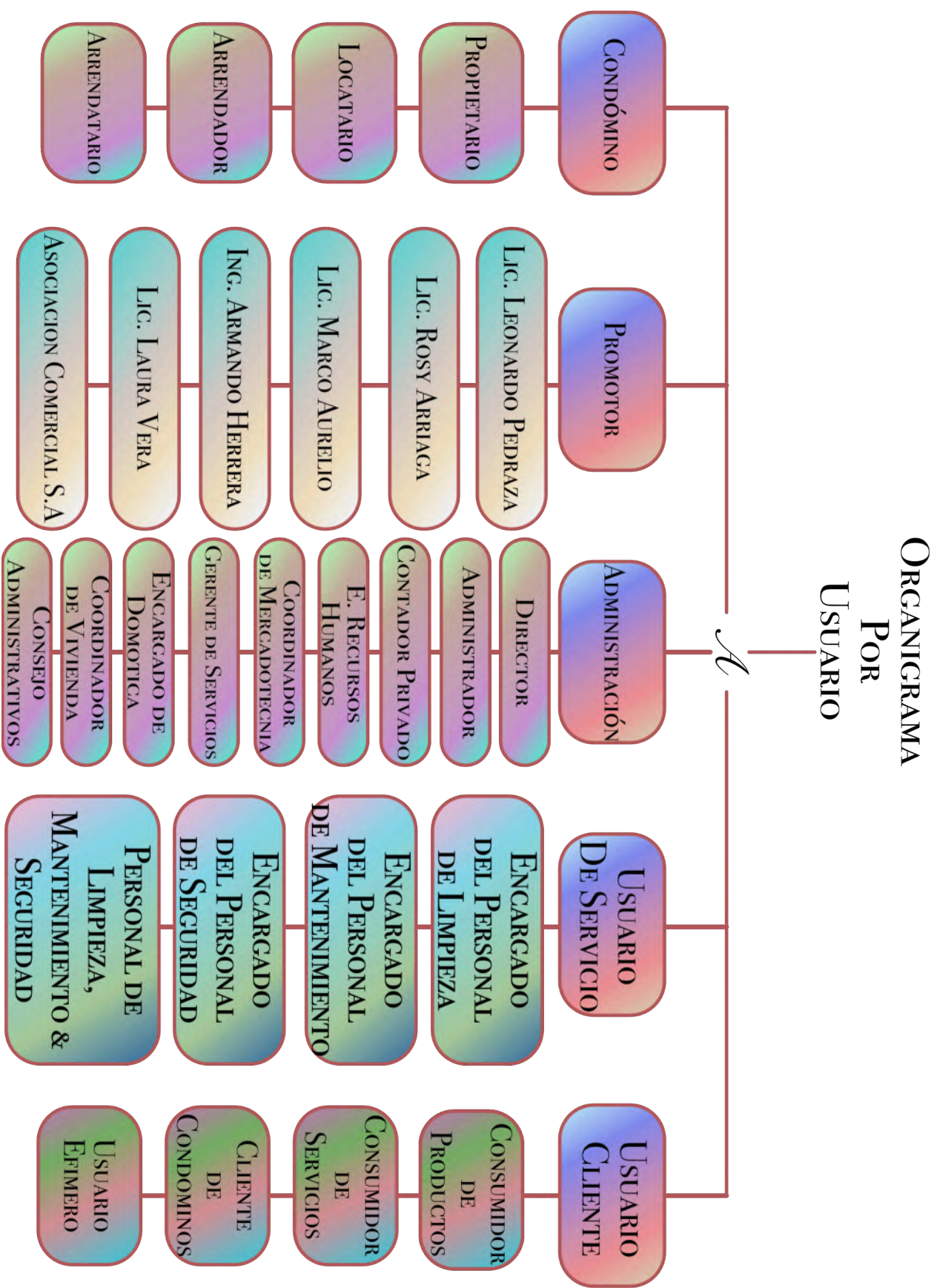
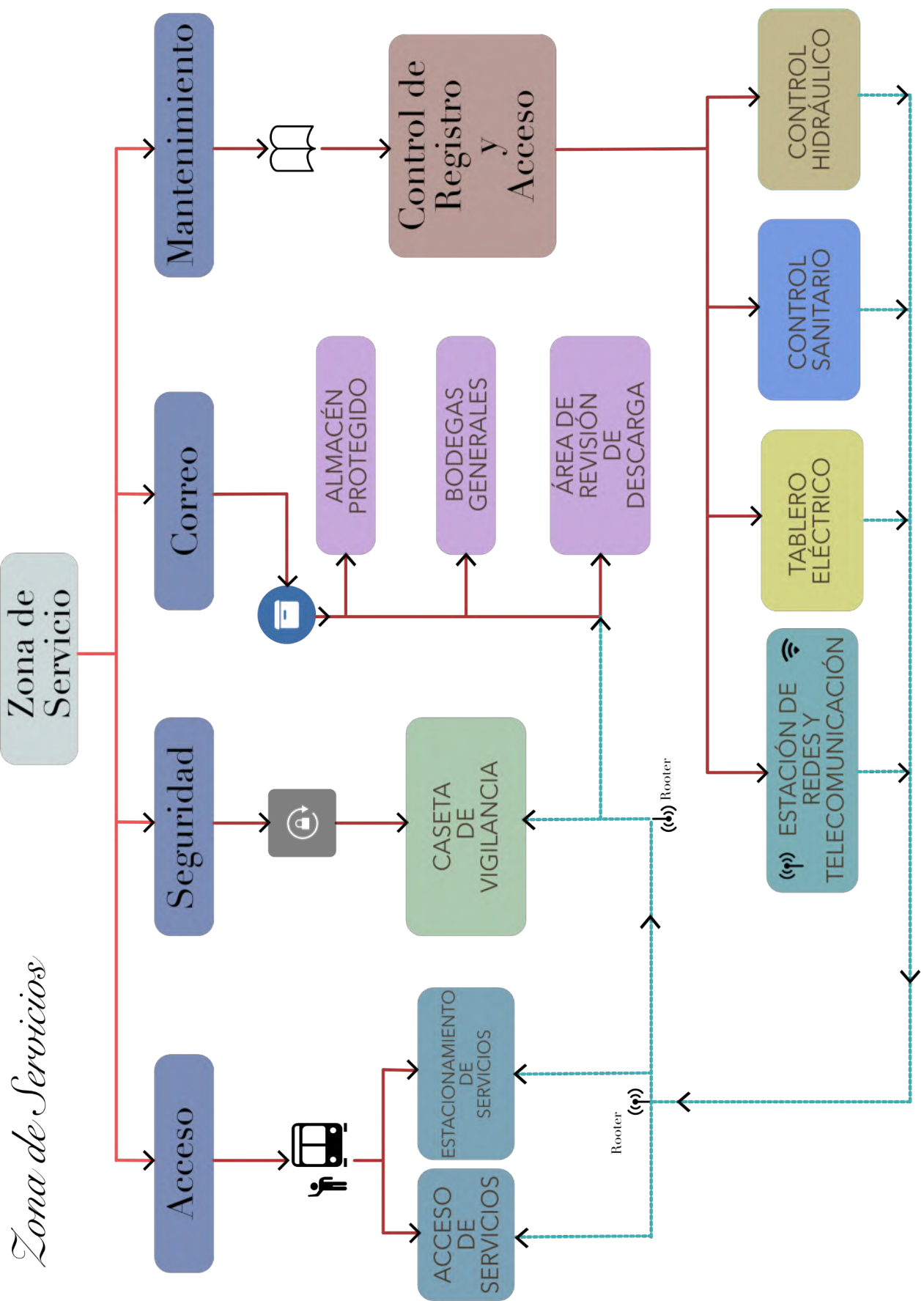
ORGANIGRAMA GENERAL

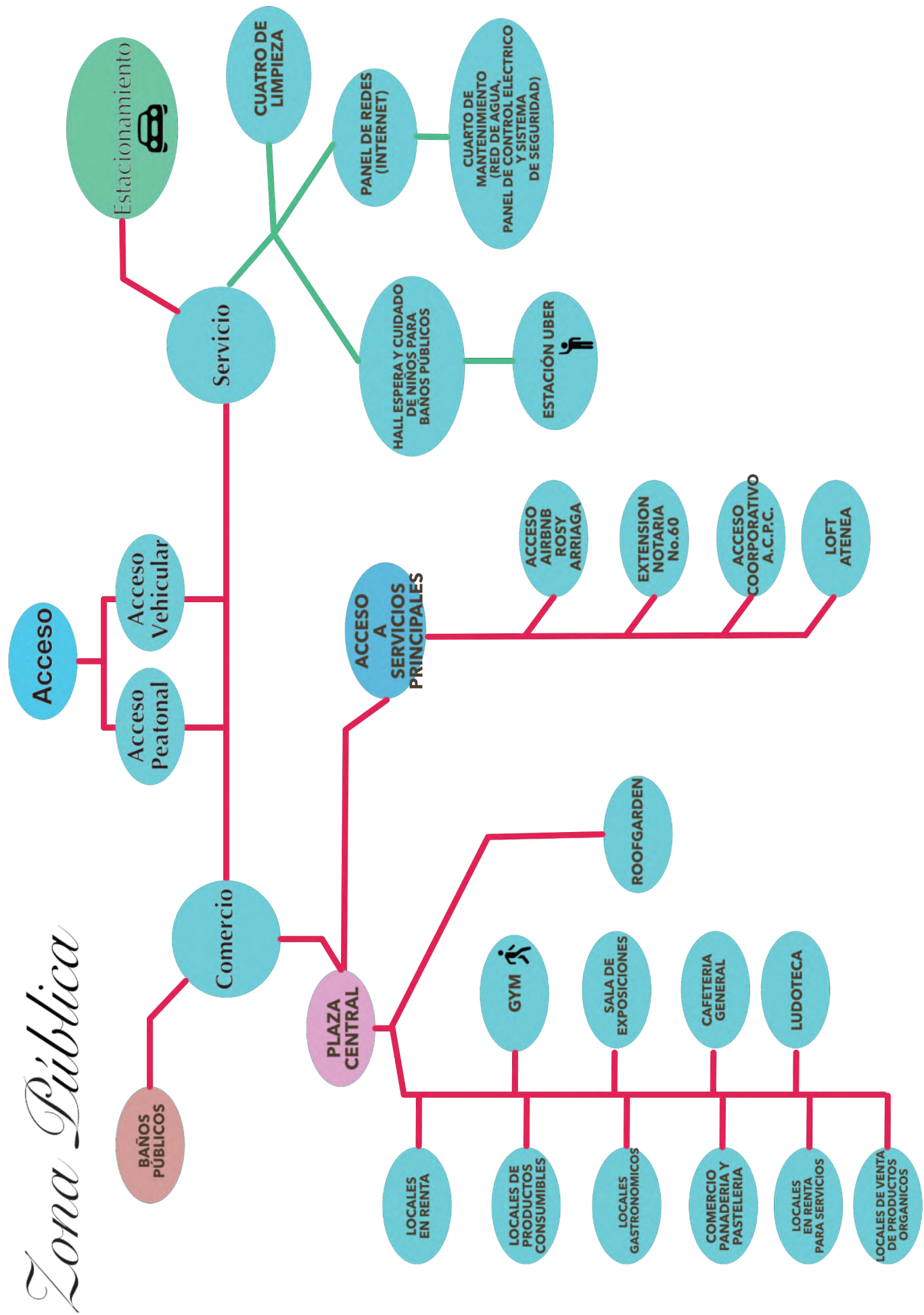
A grandes rasgos se logra identificar el medio de organización del proyecto, se puede desglosar como un proyecto cualquiera sin ningún tipo de diferencia, sin embargo, la diferencia se encontraría en la practica.

Al momento de efectuar la principal actividad del espacio en el que estamos habitando, como condominio o como zona de trabajo, puede que se encuentre el equilibrio perfecto.

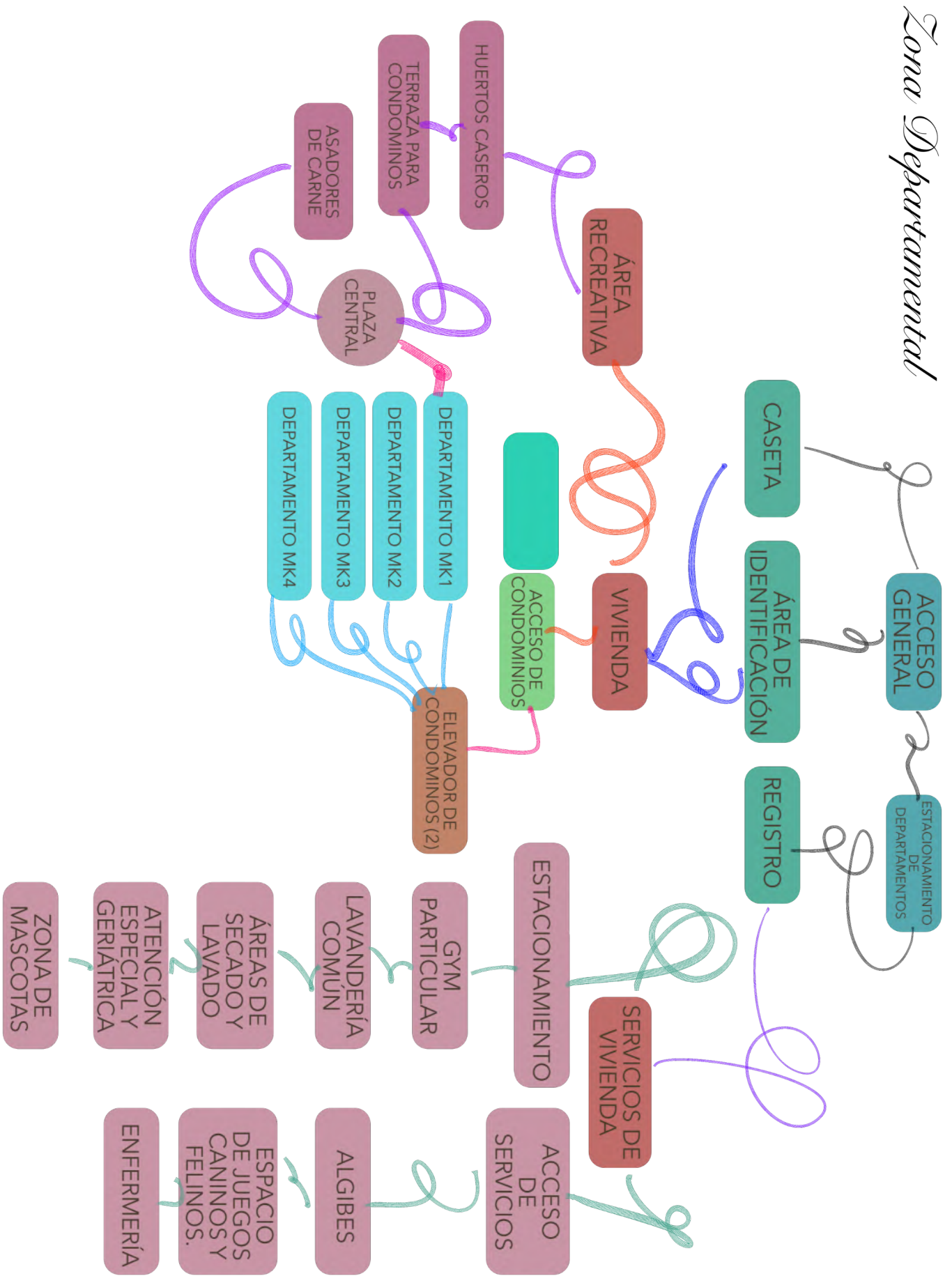
Es un aspecto más filosófico, aun así el organigrama nos ayudará a percibir de mejor manera el proyecto considerando los dos constantes más importantes de toda obra arquitectónica, el usuario y las zonas de las cuales se ira dividiendo.







Zona Publica



Zona Departamental

Usuarios

Definir cada usuario es muy complejo de acertar sin antes una investigación previa, pero podríamos concluir aspectos de los prometes que realmente ya tenemos información deseada.

Porque en cuanto a usuarios generales, es todo aquel que en primer plano, haya comprado algún local, oficina o departamento del condominio.

Como segundo aspecto, también se define como aquel usuario que haya requerido algún tipo de producto o servicio que se brinde en el inmueble.

Y por ultimo, cada usuario registrado y de fiabilidad que haya sido permitido al sitio para vivir alguna de las experiencias como eventos culturales, fiestas de condominos, reuniones, entre otros.

CAPACIDAD DE USUARIOS

USUARIO	CANTIDAD	EXCEDENTE DEL 30%
DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN	21	27.3
CONDOMINOS PERMANTENTES	24	31.2
CONDOMINOS ARRENDATARIOS	24	31
SERVICIOS	74	96.2
VISITANTES	700	910

DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN	CONDOMINOS	SERVICIOS	VISITANTES
DIRECTOR	PROMOTORES (12)	ENCARGADOS DE LAVANDERÍA (SERVICIO DEL EDIFICIO)(4)	CLIENTES DE CONDOMINOS
SECRETARIO GENERAL	CONDOMINOS (QUE COMPRARON UN LOCAL U OFICINA)	ENCARGADOS DE LIMPIEZA DE ÁREAS PÚBLICAS (6)	USUARIOS DEL GYM
ADMINISTRADOR	CONDOMINOS (QUE RENTARON UN LOCAL U OFICINA)	ENCARGADOS DE LIMPIEZA DE ÁREAS PRIVADAS, OFICINAS Y LOCALES (COMO SERVICIO DEL EDIFICIO) (6)	USUARIOS DE TALLERES ECOLOGICOS
CONTADOR PRIVADO	CONDOMINO QUE COMPRO,PERO RENTA SU ESPACIO	ENFERMERAS EN TURNO ESTUDIANTES DE LA UNIVERSIDAD COMO SERVICIO SOCIAL (2)	USUARIOS DE TALLERES DE EMPRENDIMIEN TO
DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS	(CONSIDERAN DO 12 ESPACIOS A LA VENTA PARA CONDOMINOS)	ENCARGADO DE SOLUCIONES DE MEDIO RIESGO (PLOMERIA, CARPINTERIA, ETC) (3)	CONFERENCISTA S INVITADOS
COORDINADOR DE MERCADOTECNIA		VELADORES (3)	INSTRUCTORES
GERENTE DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD		GUARDIAS DE SEGURIDAD (12)	USUARIO DE TALLERES EN GENERAL
COORDINADOR DE TRANSPORTE		SECRETARIAS (21)	USUARIOS CONSUMIDORES DE CONTENIDO CULTURAL
COORDINADOR DE ACTIVIDADES Y EVENTOS		RECEPCIONISTAS (3)	USUARIOS DEL GYM
ENCARGADO DE RELACIONES PÚBLICAS		HOSTESS (3)	ESTUDIANTES EN EXCURSIONES
SUPERVISOR Y ENCARGADO DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA		TECNICOS DE MANTENIMIEN TO DE TECNOLOGIA (6)	PRESTADORES DE SERVICIO SOCIAL
COORDINADOR DE LIMPIEZA		ENCARGADO DE ALMACEN (2)	PRESTADORES DE PRACTICAS PROFESIONALES
DIRECTOR DE TECNOLOGIA APLICABLE		SUPERVISOR GENERAL (1)	
CONSEJO ADMINISTRATIVO		JARDINEROS (2)	
COORDINADOR DE LA ÁREA DE VIVIENDA		ENCARGADO DE LA ÁREA DE SALUD, NUTRICION Y GYM	
ENCARGADO DE DOMOTICA		ENCARGADO DE ALIMENTOS Y CAFETERÍA	
ENCARGADO DE SUSTENTABILIDAD			

PROGRAMA DE ACTIVIDADES

En este apartado se nos definirá a detalle las actividades que se van a realizar en los espacios, esto con motivo de que se pueda diseñar adecuadamente cada espacio, a detalle, con las características que este mismo demande.

Se considera inicialmente el interés de la actividad principal, lo importante de un proyecto de esta magnitud es que las conexiones de estos mismo espacios son aquellos espacios que puedan ser hasta cierto punto compatibles con la realidad de las actividades impuestas en el mismo, es por esta ron es que la primera tabla zona PÚBLICA se define según su actividad acompañando de el protocolo de uso. Por otro lado las zonas vivienda, empresarial, de promotores y servicios, serán especificadas por su necesidad, es decir, lo que define al espacio según su uso.

ZONA	ESPACIO	SUB - ESPACIO	ACTIVIDAD	PROTOCOLO
PÚBLICA	ACCESO GENERAL	ÁREA DE IDENTIFICACIÓN	INGRERAR AL COMPLEJO	ACCESA EL USUARIO GENERAL, SE REGISTRA CON UNA IDENTIFICACIÓN Y EL MOTIVO DE ASISTIR.
	ACCESO PEAOTONAL	REGISTRO	INGRESAR	SE REvisa AL USUARIO PARA EVITAR DELINCUENCIA.
	ACCESO VEHICULAR	CASETA	INGRESAR	REGISTRO DEL VEHICULO
	ACCESO DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO DE SERVICIOS	SUPERVISAR Y ACOMODAR	SUPERVISAR LA DESCARGA DE PEDIDOS
	PLAZA CENTRAL	ÁREA DE BANDERAS	COMÚNICAR	FIJA PUNTOS VISUALES DE CONEXION
	PLAZA SOL	ZONA DE EXHIBICION	COMÚNICAR	CONECTAR ESPACIOS Y BRINDA LUZ Y VENTILACION NATURAL
	PLAZA LUNA	TERRAZA	RECREACIÓN	CONECTA Y COMÚNICA CON UN MIRADOR
	CASETA GENERAL	VELADOR	VIGILAR	OBSERVA LOS ESPACIOS, PARA PREVENIR O SOLUCIONAR CONFLICTOS
	SALA DE EXHIBICIONES	RECEPCIÓN Y REGISTRO	EXHIBIR ARTE	CONSUMIR CONTENIDO
	CAFETERÍA	ÁREA DE MESAS Y SILLAS	CONSUMIR	COMPRA Y VENTA DE ALIMENTOS
	SALA DE VIDEO	TAQUILLA Y DULCERIA	CONSUMIR CONTENIDO AUDIOVISUAL Y COMERTIBLES	EXHIBICION DE CONTENIDO Y VENTA PARA SU CONSUMO
	LUDOTECA	REGISTRO Y SANITARIOS	CUIDAR MENORES DE EDAS	REGISTRO Y CUIDADO DE MENORES
	GYM	SAUNA	EJERCITARSE	EJERCITAR A MIEMBROS DEL GYM
	ANTRO	BAR / PISTA DE BAILE	RECREAR	BAILAR Y CONSUMIR
	PUNTO DE REUNION EMERGENTE EXTERIOR	PUNTO DE REUNION EMERGENTE EXTERIOR	PROTEGER	SITIO DE USO BAJO EMERGENCIAS O IMPREVISTOS

ZONA	ESPACIO	SUB - ESPACIO	NECESIDAD	ACTIVIDAD
	ACCESO GENERAL	ÁREA DE IDENTIFICACIÓN	ENTRAR AL EDIFICIO	ACCESAR
	ACCESO DE CONDOMINIOS	REGISTRO	ENTRAR DE MANERA DIRECTA	ACCESAR
	ACCESO VEHICULAR	CASETA	ENTRAR AL ESTACIONAMIENTO	ACCESAR
	ACCESO DE SERVICIOS	ESTACIONAMIENTO DE SERVICIOS	ENTRAR A LA ÁREA DE SERVICIO	ACCESAR
VIVIENDA	PLAZA CENTRAL	ÁREA DE BANDERAS	CONECTAR ESPACIOS	COMÚNICAR
	PSICINA	ESTANCIAS TIPO LUNCH Y DUCHAS	GENERAR PLUSVALIA EN BASE A LUJOS	RECREAR
	HUERTOS CASEROS	TERRAZA	AMINORAR LA CONTAMINACION PROMOVER LA SUSTENTABILIDAD	COSECHAR
	GYM PARTICULAR	REGISTRO, ÁREA DE LOCKERS Y SAUNA	EJERCITAR Y RELAJAR	EJERCITAR
	TERRAZA PARA CONDOMINOS	ASADORES DE CARNE	FOMENTAR LOS EVENTOS SOCIALES	RECREAR Y SOCIALIZAR
	ZONA DE MASCOTAS	ESPACIO DE JUEGOS CANINOS Y FELINOS.	CUBRIR LAS NECESIDADES DE MASCOTAS	PASEAR Y JUGAR CON MASCOTAS
SERVICIOS	ENFERMERÍA	ATENCIÓN ESPECIAL Y GERIÁTRICA	ATENDER PERCANCES LEVES Y DE MEDIA GRAVEDAD	ATENDER USUARIOS
	LAVANDERÍA COMÚN	ÁREAS DE SECADO Y LAVADO	LAVAR, SECAR Y PLANCHAR ROPA Y LINEA BLANCA	LAVAR, SECAR Y PLANCHAR

Z O N A	ESPACIO	SUB - ESPACIO	NECESIDAD	ACTIVIDAD
E M P R E S A R I A L	ACCESO GENERAL	ÁREA DE IDENTIFICACIÓN	REUNIRSE CON ALGUNO DE LOS CONDOMINIOS	INGRESAR E INFORMARSE
	ACCESO DE CONDOMINIOS	REGISTRO	ENTRAR DE MANERA MAS DIRECTA	ACCESAR
	ACCESO VEHICULAR	CASETA	REGISTRAR PLACAS Y MOTIVO DE VISITA	ACCESAR
	CENTRO GASTRONÓMICO	COCINA Y CAFETERÍA	ALIMENTAR SANAMENTE A LA PLANTA EMPRESARIAL	DISTRIBUIR ALIMENTOS
	LOCALES	RECEPCIÓN	VENDER, RENTAR O USAR LOCALES PARA LA VENTA DE PRODUCTOS Y/O SERVICIOS	APROVECHAR EL ESPACIO PARA VENDER SERVICIOS Y PRODUCTOS
	OFICINAS	REGISTRO	VENDER, RENTAR O USO DE OFICINAS PARA LA VENTA DE PRODUCTOS Y/O SERVICIOS	APROVECHAR EL ESPACIO PARA VENDER SERVICIOS Y PRODUCTOS
	ESTACIONAMIENTO GENERAL	CASETA DE VIGILANCIA	ESTACIONAMIENTO PARA PROPIETARIOS Y CLIENTES	ESTACIONAR VEHICULOS
	ÁREAS DE LIMPIEZA	REGISTRO DE INVENTARIO	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA PARA LOS ESPACIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	ALMACENAR ARTICULOS DE LIMPIEZA Y CONTROLAR SU USO
	SANITARIOS GENERALES	CUARTO DE LIMPIEZA	BRINDAR EL SERVICIO NECESARIO PARA USUARIOS	REALIZAR NECESIDAD BIOLOGICA

Z O N A	ESPACIO	PROMOTOR	NECESIDAD	ACTIVIDAD
D E P R O M O T O R E S	ACCESO GENERAL	ADMINISTRACION	INGRESO	ACCESAR
	ESTACIONAMIENTO GENERAL	ADMINISTRACION	ESTANCIA	ESTACIONAR
	NOTARÍA PÚBLICA No. 86	LIC. LEONARDO PEDRAZA	ATENDER	TRABAJAR
	OFICINAS DE ASOCIADOS CONTABLES PÉREZ CASTILLO	L.C.P. AURELIO PÉREZ CASTRO Y ASOCIADOS	ATENDER	TRABAJAR
	CENTRO DENTAL	DRA. LAURA VERA	ATENDER	TRABAJAR
	ESPACIO DE ENSEÑANZA DIDÁCTICA	DR. NEFTALI LOPEZ	ATENDER	ENSEÑAR
	CENTRO HOLISTICO Y DE CRECIMIENTO PERSONAL	LIC. GUADALUPE YARTEL	ATENDER	ENSEÑAR
	TEC - CONSTRUCTORA	ING. ARMANDO HERRERA	ATENDER	TRABAJAR
	OFICINAS ABC CONCRETERA		ATENDER	TRABAJAR
	ARISTOCRAT HEADQUARTERS		ATENDER	TRABAJAR
	SMART - LAB	LIC. LEONARDO PEDRAZA	ATENDER	CREAR
	INCUBADORA DE EMPRESAS	LIC. LEONARDO PEDRAZA	ATENDER	EXPERIMENTA R
	ESTANCIA BOUTIQUE AIRBNB	LIC. ROSA MARTHA ARRIAGA	ALBERGAR	DORMIR Y RECREAR

Z O N A	ESPACIO	SUB - ESPACIO	NECESIDAD	ACTIVIDAD
	ACCESO DE SERVICIOS	SANITARIOS GENERALES	INGRESAR AL INMUEBLE PARA DESCARGAR MERCANCIA Y PRODUCTOS	INGRESAR
	ESTACIONAMIENTO DE SERVICIOS	CASETA DE ACCESO	ALMACENAR LOS VEHICULOS DE SERVICIOS	ESTACIONAR
	ALMACEN PROTEGIDO	ESTANCIA DE VIGILANTES	ALMACENAR ARTICULOS	ALMACENAR
	BODEGAS GENERALES	CONTROL DE BODEGAS	ALMACENAR ARTICULOS	ALMACENAR
S E R V I C I O S	ÁREA DE REVISIÓN DE DESCARGA	CUARTO DE MÁQUINAS	REVISAR LA DESCARGA	REVISAR
	CASETA DE VIGILANCIA	SANITARIO	BRINDAR SEGURIDAD	REVISAR
	TABLERO ELECTRICO	MEDIDORES	BRINDAR ELECTRICIDAD	REVISAR
	CONTROL HIDRAULICO	MEDIDORES DE AGUA / COMPUERTAS LLAVES DE PASO	BRINDAR DE AGUA AL EDIFICIO	REVISAR
	CONTROL SANITARIO	ACCESO PREVIO A POZOS DE VISITA / ACCESO A BOCAS DE TORMENTA	BRINDAR DE SERVICIO SANITARIO AL INMUEBLE	REVISAR
	ESTACIÓN DE REDES Y TELECOMINICACIÓN	ADMINISTRADOR DE REDES / SANITARIOS	BRINDAR DE RED INTERNET	REVISAR
	CONTROL DE REGISTRO Y ACCESO	LOCKERS DE EMPLEADOS DE SERVICIO / VESTIDORES	CONTROLAR EL ACCESO POR SEGURIDAD Y ORDEN	CONTROLAR

PROGRAMA DE NECESIDADES

MOBILIARIO Y EQUIPO

El programa de necesidades, suscrito con el siguiente objetivo.

Una de las principales curiosidades en el tema de arquitectura multifuncional consiste en el poder determinar la cantidad de usos que se le pueden brindar a un mismo espacio.

Analizado lo anterior, caen en los hombros de la investigación la siguiente pregunta:

¿Qué determina el uso del Espacio?

El Usuario.

El Mobiliario.

Las Condiciones confortables del Espacio.

Las condiciones lumínicas del espacio.

El diseño del Sitio.

La estética.

No hay que lo determine.

Indagando en las opciones anteriores se aplicara como estudio el programa según el mobiliario mínimo requerido para en un futuro generar las adaptaciones necesarias para su correcto uso, pero ya analizadas desde el diseño.

FUNDAMENTACIÓN CONCEPTUAL

(FILOSOFIA DEL PROYECTO)

La arquitectura en el proyecto se define de muchas maneras, la expresión de la misma busca romper con el diseño del contexto de una manera armoniosa. El poder de las conexiones en su uso y desempeño dentro de la gran diversidad de actividades en la vida del ser humano, el conectarlas no es una tarea fácil, pero el proyecto busca su Harmonía.

La evolución del modo en el que vivimos se ha visto poco atendida, el culpable de ello es prácticamente no revisar las necesidades actuales o la posible evolución de ellas. El proyecto busca tener un diseño neutro o pacífico en sus rasgos, no obstante si es característico, la esencia del mismo brinda que se elabore o se modifique cada espacio a la disposición que se requiera en el uso determinado.

En cuanto al trabajo, la filosofía que entrega el concepto, es el poder posicionar de una manera que enriquece el labor brindado. Donde la categoría de calidad desde el ingreso, una manera de decirlo es que se realice el diseño exterior buscando fueran líneas suaves para no irrumpir con el carácter brindado en su interior, lo verdaderamente importante. En el cual cada oficina o local, puede darle la verdadera experiencia sin esperar nada desde su acceso.

La tendencia principal en cuanto a la habitabilidad, es que sea comodidad directa al usuario, en el cual el mismo pueda adaptar todo de su mismo hogar y no el usuario ser el que adapta a su hogar.

Bajo el mismo criterio el proyecto se ha inspirado en el siguiente planteamiento:

Affinity Tower: Es la zona más alta, por pertenecer específicamente al apartado de los promotores, determinando el lujo en eficiencia y vistas disponibles, además de ser hasta cierto punto más seguro.

Affinity Park: Se le denomina a las plazas centrales y recorridos lineales del mismo que conectan los comercios, oficinas e incluso, algunas zonas privadas.

Infinity Room: es el denominado espacio que estará disponible para próxima necesidad, pensando en el desarrollo de nuevas tecnologías.

Smart-Lab: Espacio denominado para todo las capacitaciones tecnológicas requeribles por el usuario, así como para las actualizaciones del mismo.

Lion Park: Denominado así para que en el conjunto las zonas marcadas permitan la estancia controlada de mascotas. (Perros, Gatos & Aves)

La grandeza del modelo general del Neo futurismo con guiños acentuados al Neo clásico contemporáneo da un choque que rodea de estilo al espacio, retomando los rasgos arquitectónicos de espacios que en el mismos Neo clásico se enfocaban en la construcción de dichos espacios por separado, ahora en un mismo conjunto.

EXPLORACIÓN FORMAL

(ORGANIZATIVA, GEOMÉTRICA Y EXPRESIVA)



Al afrontar la temática y tendencia arquitectónica con los siguientes aspectos:

La presencia de líneas largas para romper en curvas suaves.

Los colores blancos en muros principales y acentos de aluminio en un toque mate, dando la esencia de Nave Espacial, son rasgos del Neo Futurismo.

Respecto a la línea expresiva de tonos en pisos siempre en madera o aparente brindando ese aspecto natural sobre todas las cosas, además de la presencia de vegetación.

El acento principal en planta de la torre principal es la ligera forma de A, respetando el punto principal de la lista.

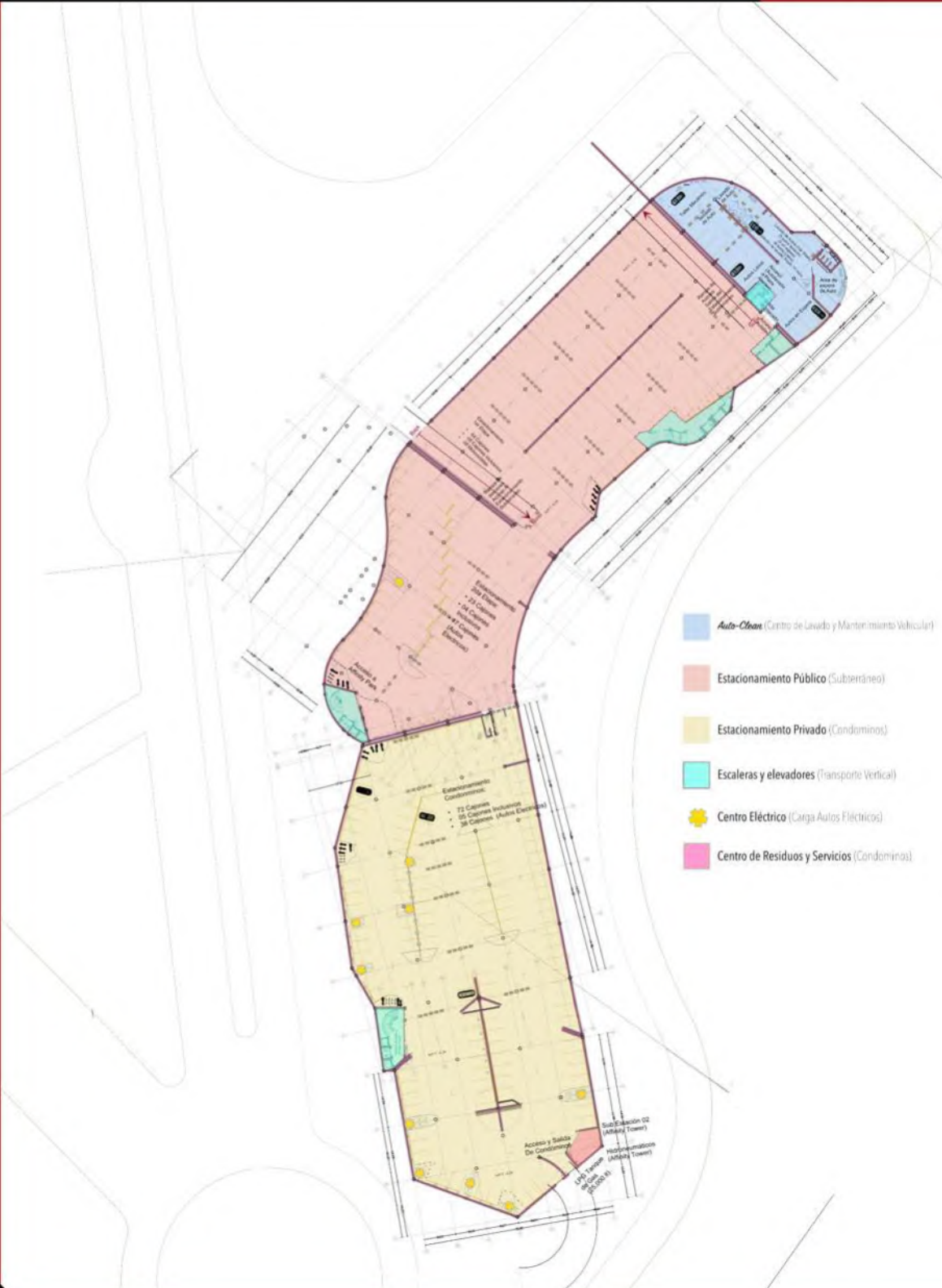
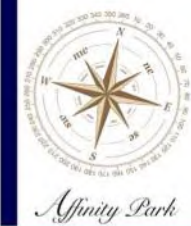


Estacionamiento | Nivel Sótano



Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y
Comercial
(Iniciativa Privada en Altozano)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

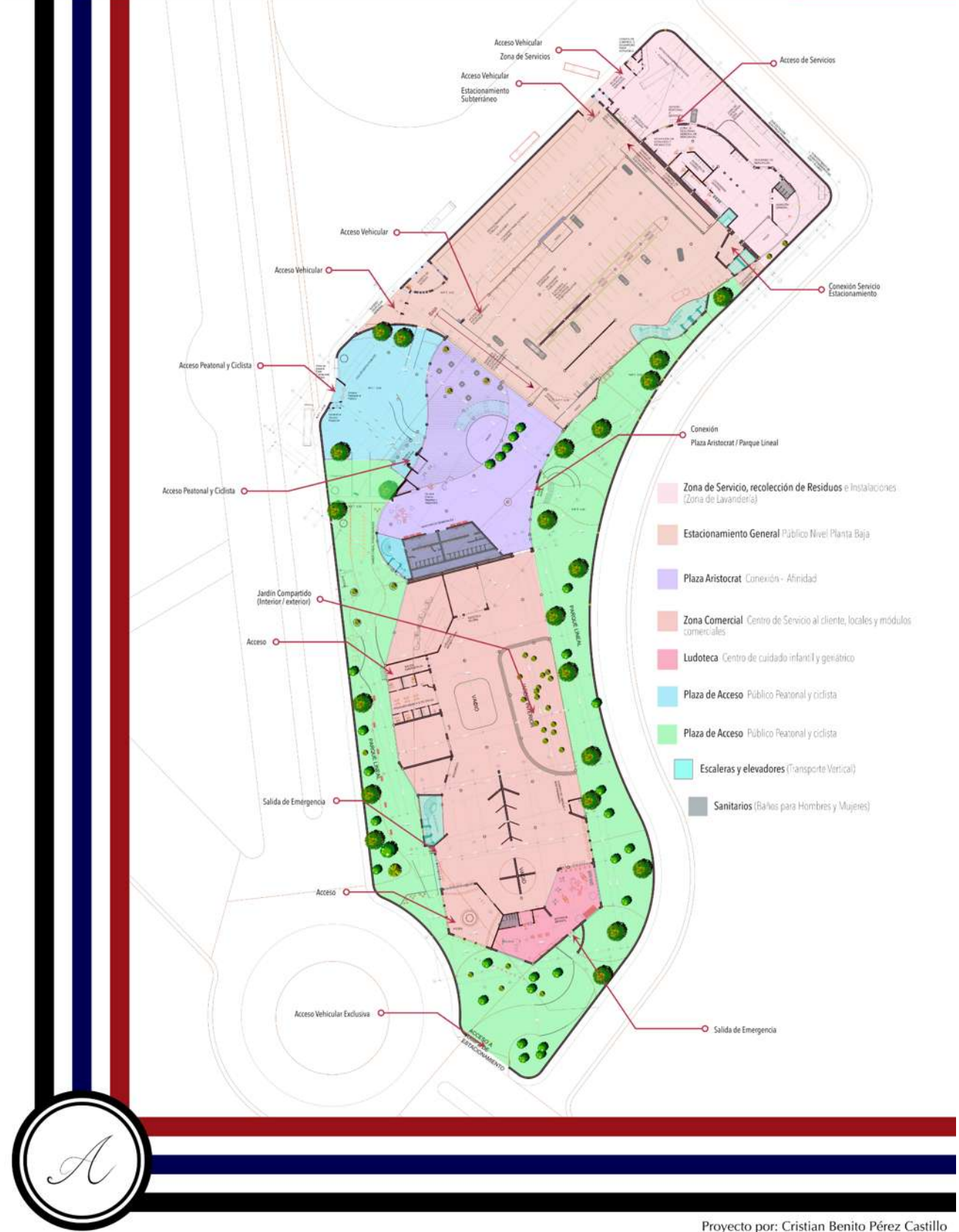
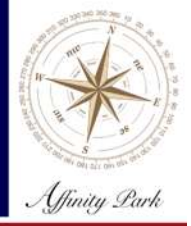
Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Planta Baja | Planta de Conjunto



Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y
Comercial
(Iniciativa Privada en Altozano)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

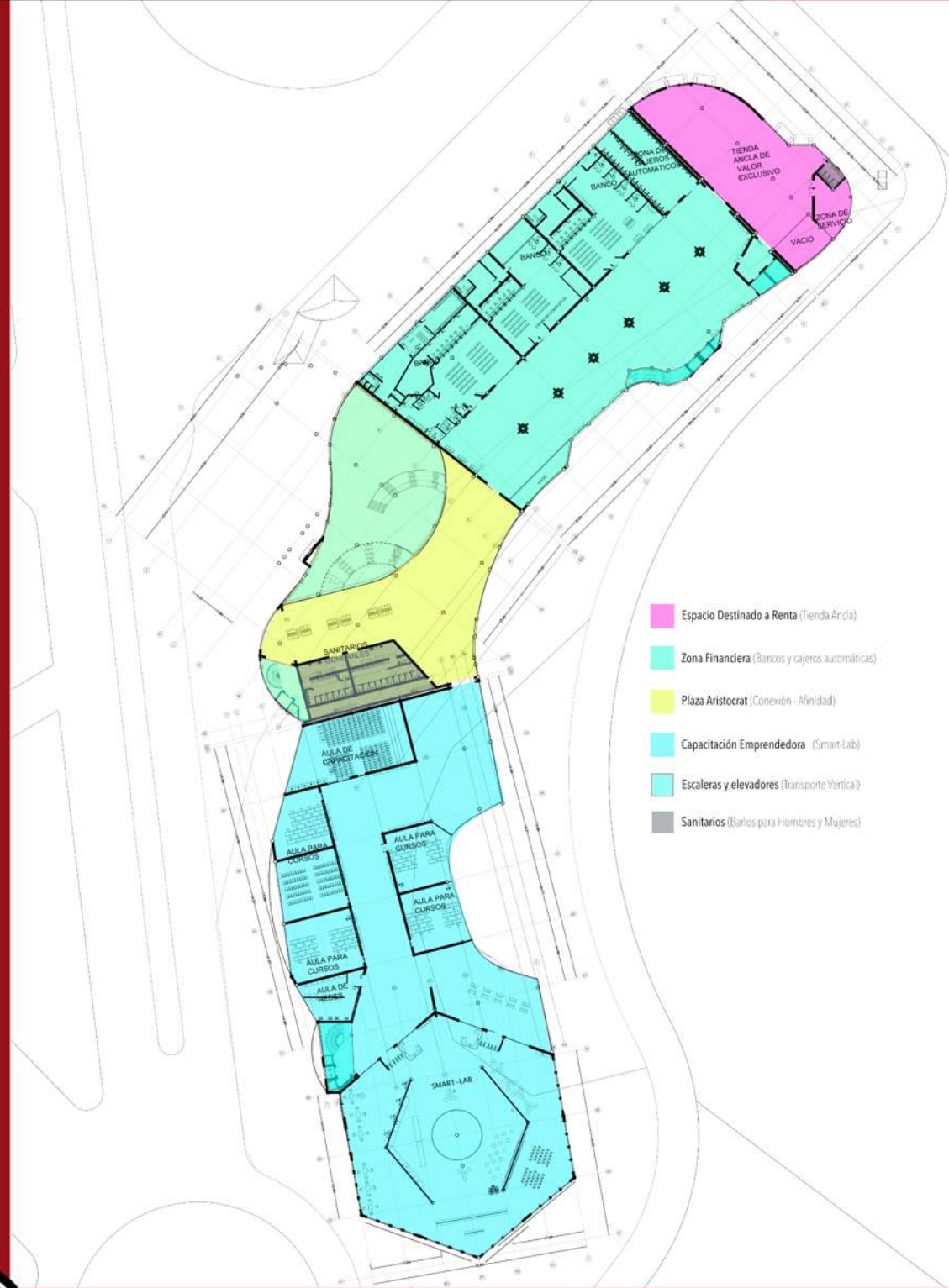
Zona Financiera y Capacitación | Nivel 01



FAUM
Facultad de Arquitectura

Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y Comercial
(Iniciativa Privada en Alianza)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



- Espacio Destinado a Renta (Tienda Ancla)
- Zona Financiera (Bancos y cajeros automáticos)
- Plaza Aristocrat (Conexión - Afinidad)
- Capacitación Emprendedora (Smart-Lab)
- Escaleras y elevadores (Transporte Vertical)
- Sanitarios (Baños para Hombres y Mujeres)

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

Affinity Zone | Nivel 02



FAUM
Facultad de Arquitectura

Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y Comercial
(Iniciativa Privada en Alianza)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



- Zona Comercial (Locales en Renta)
- Zona Empresarial (Business Center | Oficinas en renta)
- Espacio Destinado a Renta (Tienda Ancla)
- Zona Gastronómica (Centro Gastronómico)
- Espacio Destinado a Renta (Tienda Ancla)
- Pet - Zone (Espacio para Mascotas)
- Plaza Aristocrat (Conexión - Afinidad)
- Sanitarios (Baños para Hombres y Mujeres)
- Zona Departamental (4 Departamental M&I2R)
- Escaleras y elevadores (Transporte Vertical)

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

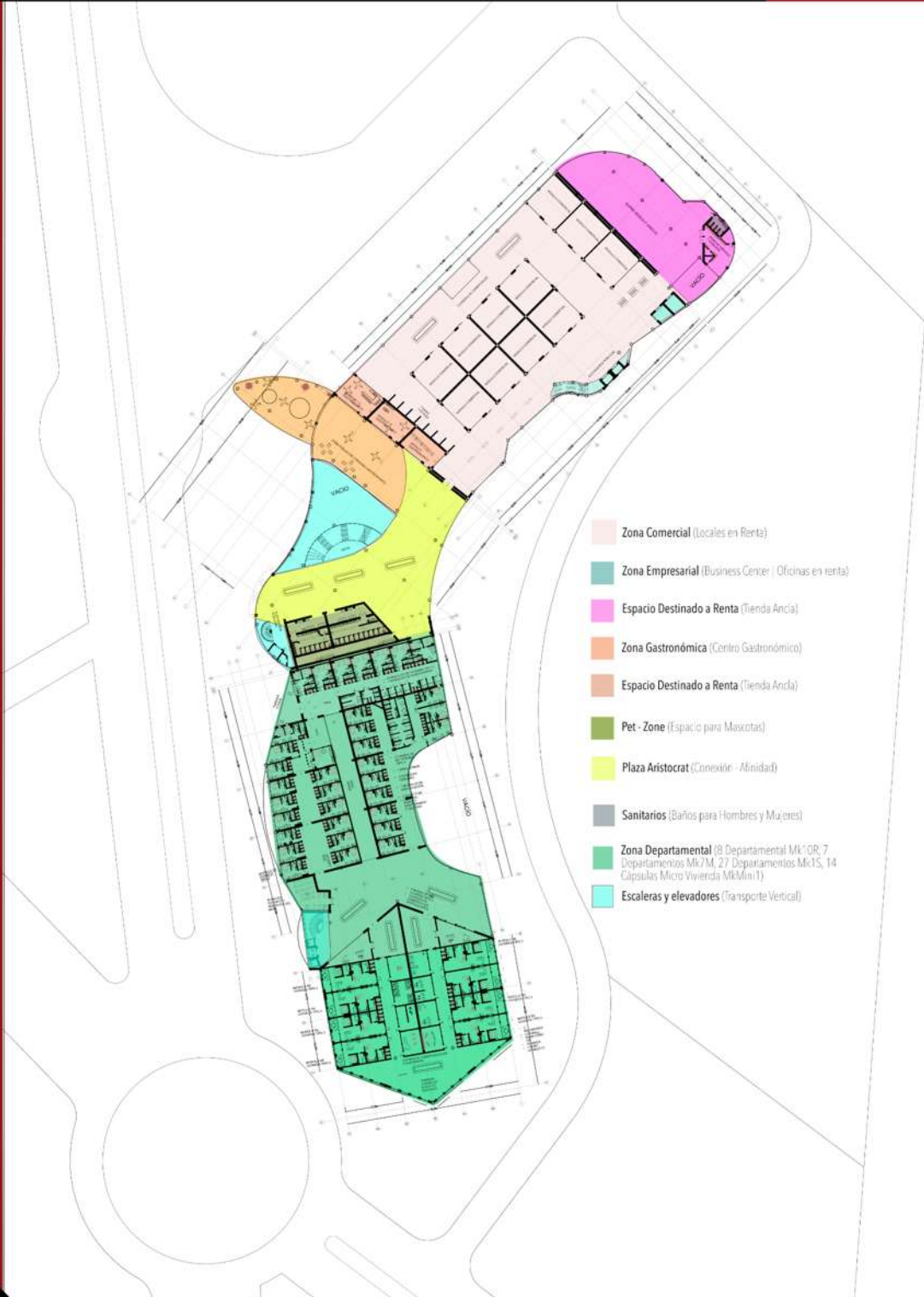
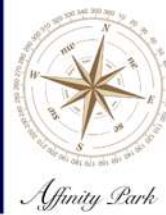
Affinity Zone | Nivel 03



FAUm
Facultad de Arquitectura

Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y Comercial
(Iniciativa Privada en Altozano)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



- Zona Comercial (Locales en Renta)
- Zona Empresarial (Business Center | Oficinas en renta)
- Espacio Destinado a Renta (Tienda Ancla)
- Zona Gastronómica (Centro Gastronómico)
- Espacio Destinado a Renta (Tienda Ancla)
- Pet - Zone (Espacio para Mascotas)
- Plaza Aristocrat (Conexión - Alinidad)
- Sanitarios (Baños para Hombres y Mujeres)
- Zona Departamental (8 Departamental Mk10R; 7 Departamentos Mk7M; 27 Departamentos Mk1S; 14 Cápsulas Micro Vivienda MkMini1)
- Escaleras y elevadores (Transporte Vertical)

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

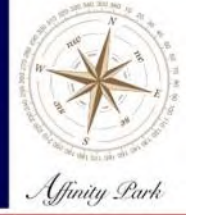
Gym y Affinity Garden | Nivel 04



FAUm
Facultad de Arquitectura

Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y Comercial
(Iniciativa Privada en Altozano)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



- Zona Comercial (Locales en Renta)
- Zona Empresarial (Business Center | Oficinas en renta)
- Zona Gastronómica (Centro Gastronómico)
- Espacio Destinado a Renta (Tienda Ancla)
- Affinity Tower (Centro de Exhibición Cultural)
- Plaza Aristocrat (Conexión - Alinidad)
- Sanitarios (Baños para Hombres y Mujeres)
- Garden Park (terrazza Zona de Recreación)
- Escaleras y elevadores (Transporte Vertical)

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

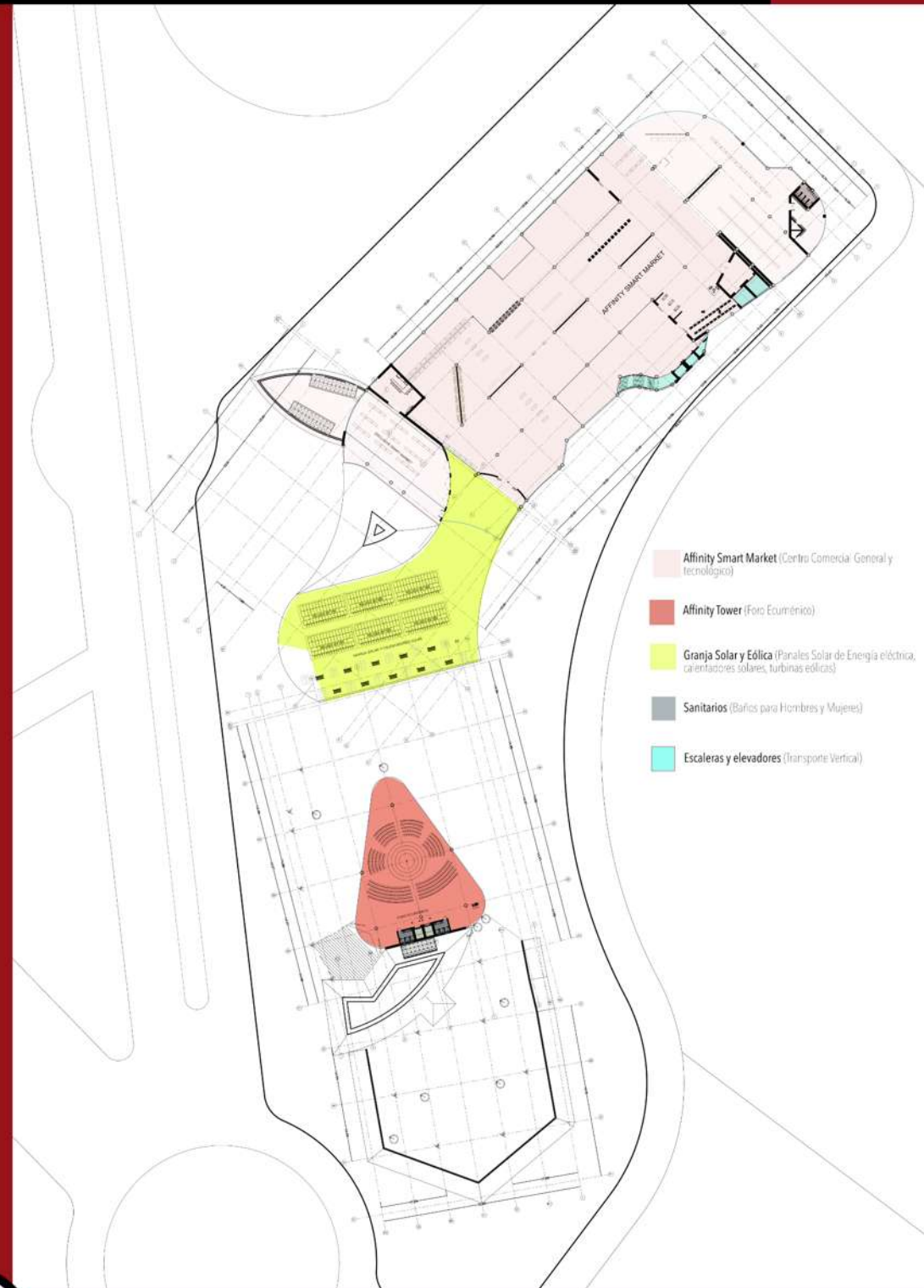
Affinity Smart Market y Foro Ecuménico | Nivel 05



FAUM
Facultad de Arquitectura

Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y Comercial
(Iniciativa Privada en Alianza)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



- Affinity Smart Market (Centro Comercial General y Tecnológico)
- Affinity Tower (Foro Ecuménico)
- Granja Solar y Eólica (Paneles Solar de Energía eléctrica, calentadores solares, turbinas eólicas)
- Sanitarios (Baños para Hombres y Mujeres)
- Escaleras y elevadores (Transporte Vertical)

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

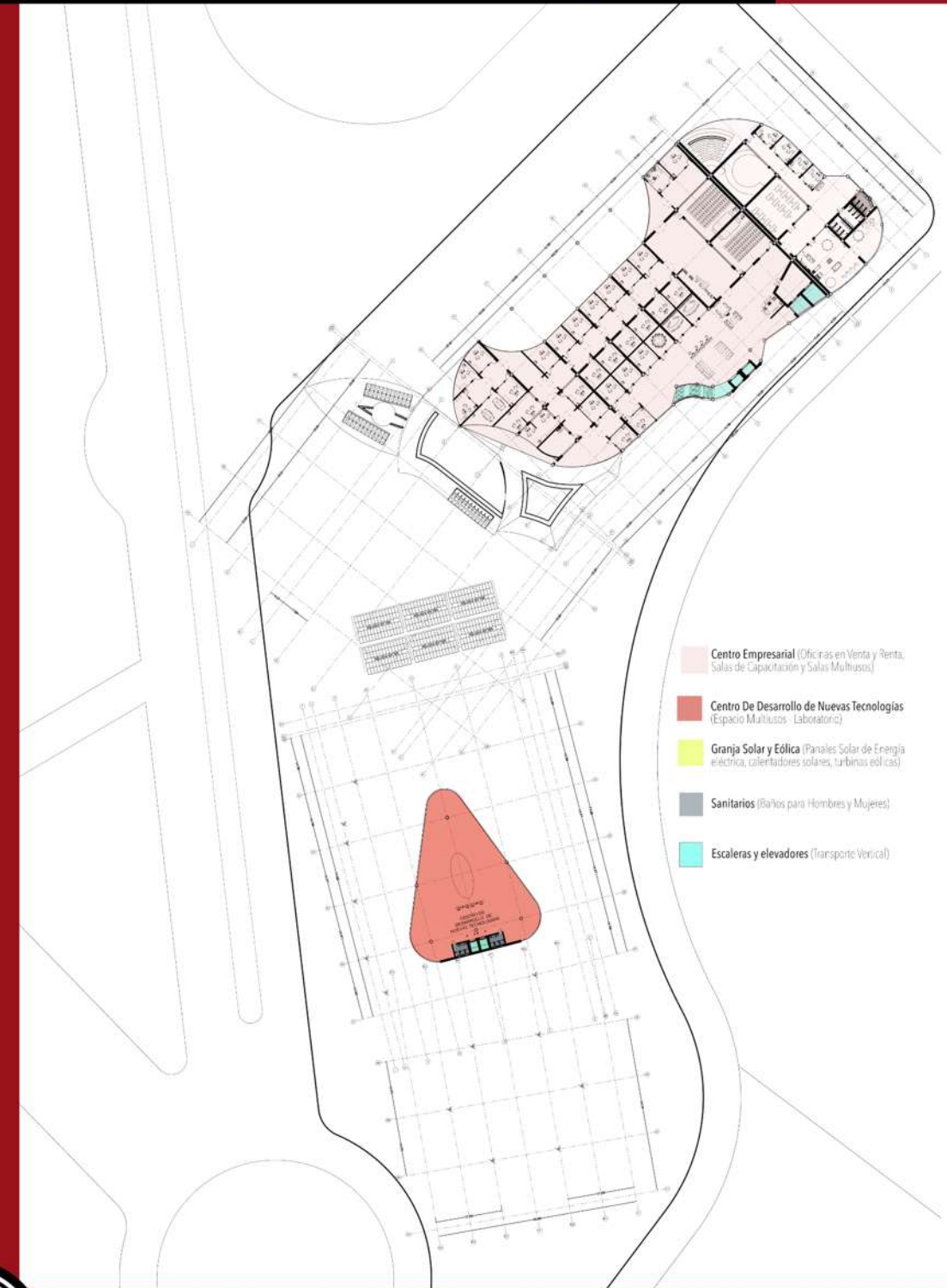
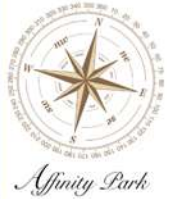
Centro Empresarial Secundario y Centro de Desarrollo Tecnológico | Nivel 06



FAUM
Facultad de Arquitectura

Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y Comercial
(Iniciativa Privada en Alianza)

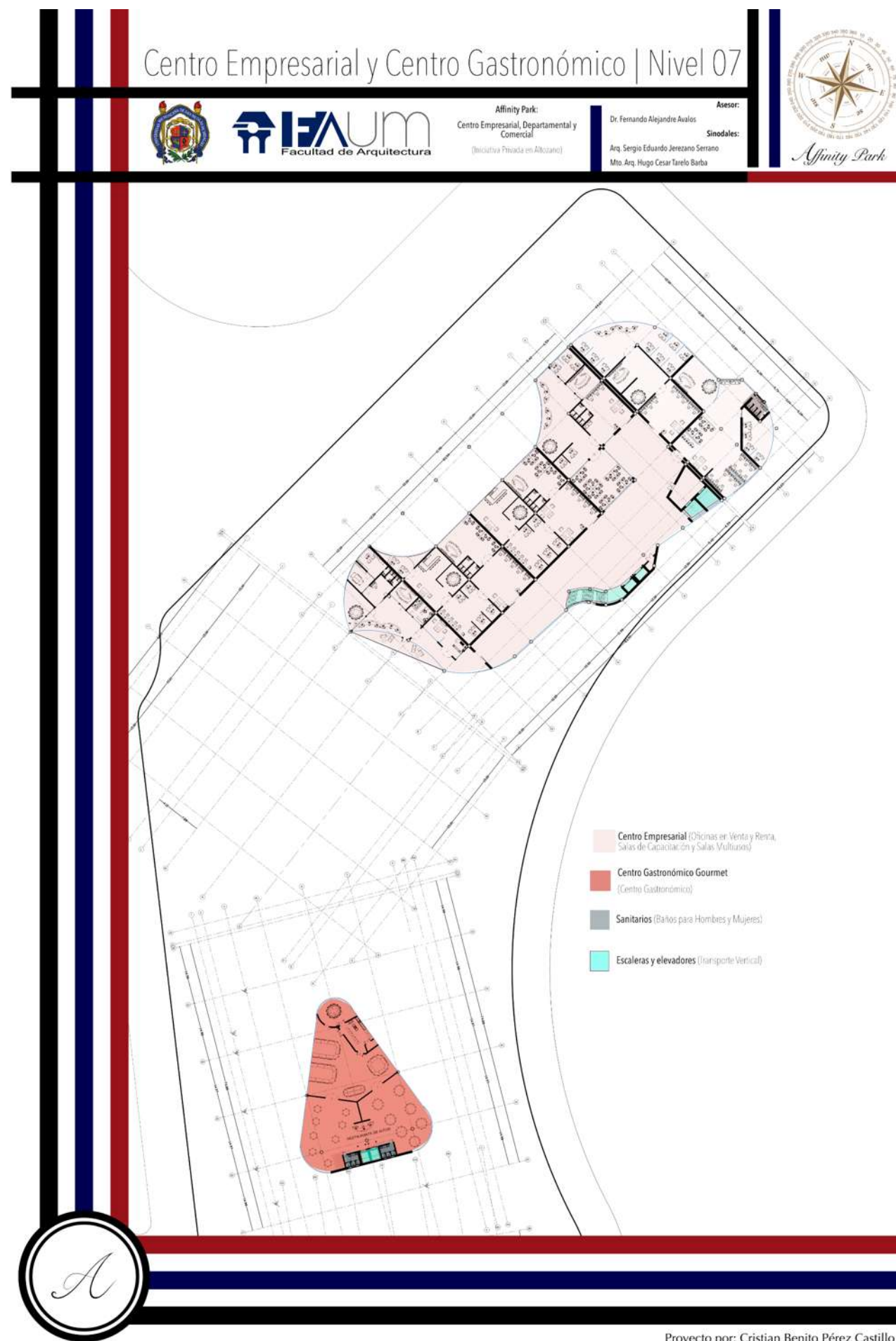
Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



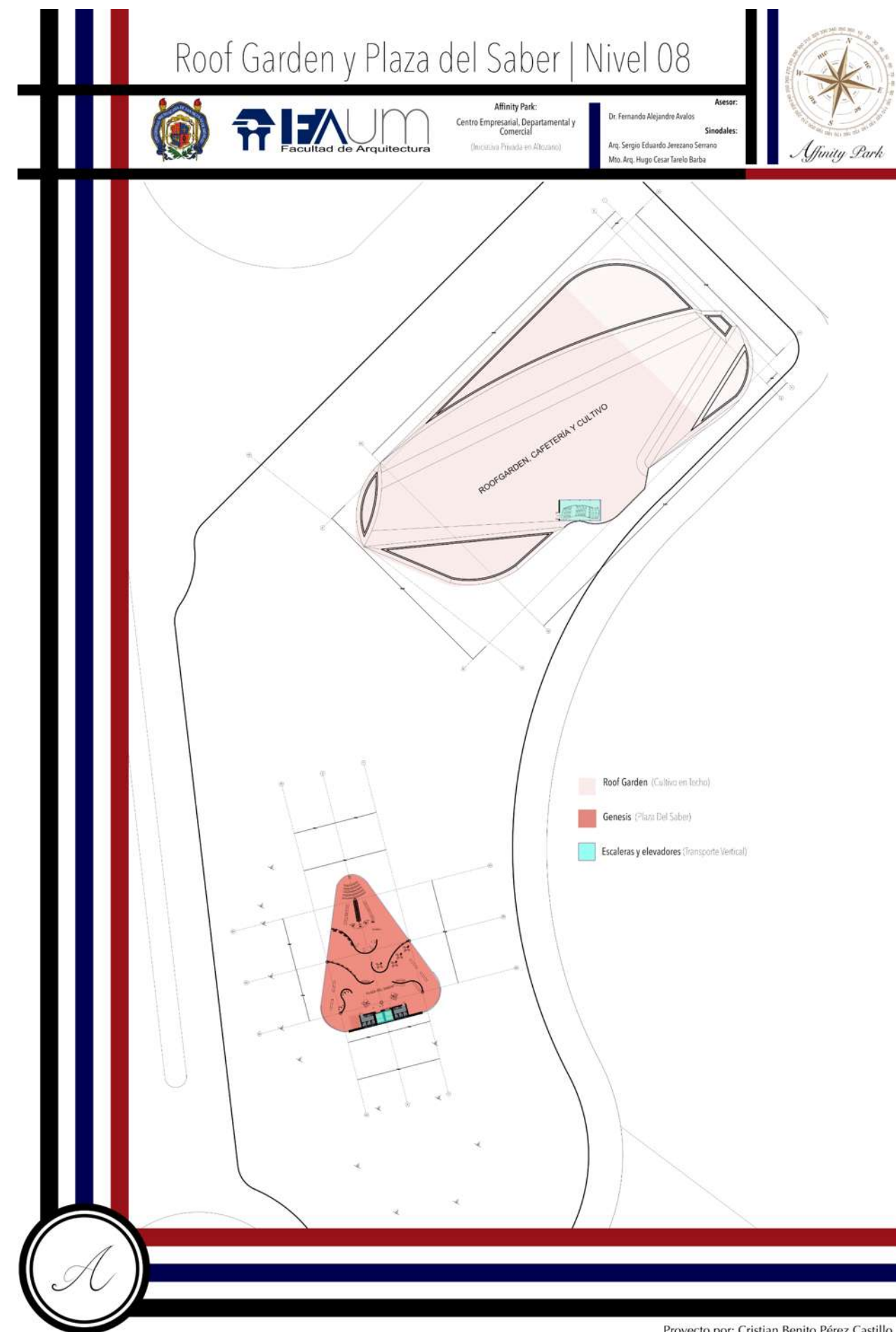
- Centro Empresarial (Oficinas en Venta y Renta, Salas de Capacitación y Salas Multiusos)
- Centro de Desarrollo de Nuevas Tecnologías (Espacio Multiusos - Laboratorio)
- Granja Solar y Eólica (Paneles Solar de Energía eléctrica, calentadores solares, turbinas eólicas)
- Sanitarios (Baños para Hombres y Mujeres)
- Escaleras y elevadores (Transporte Vertical)

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

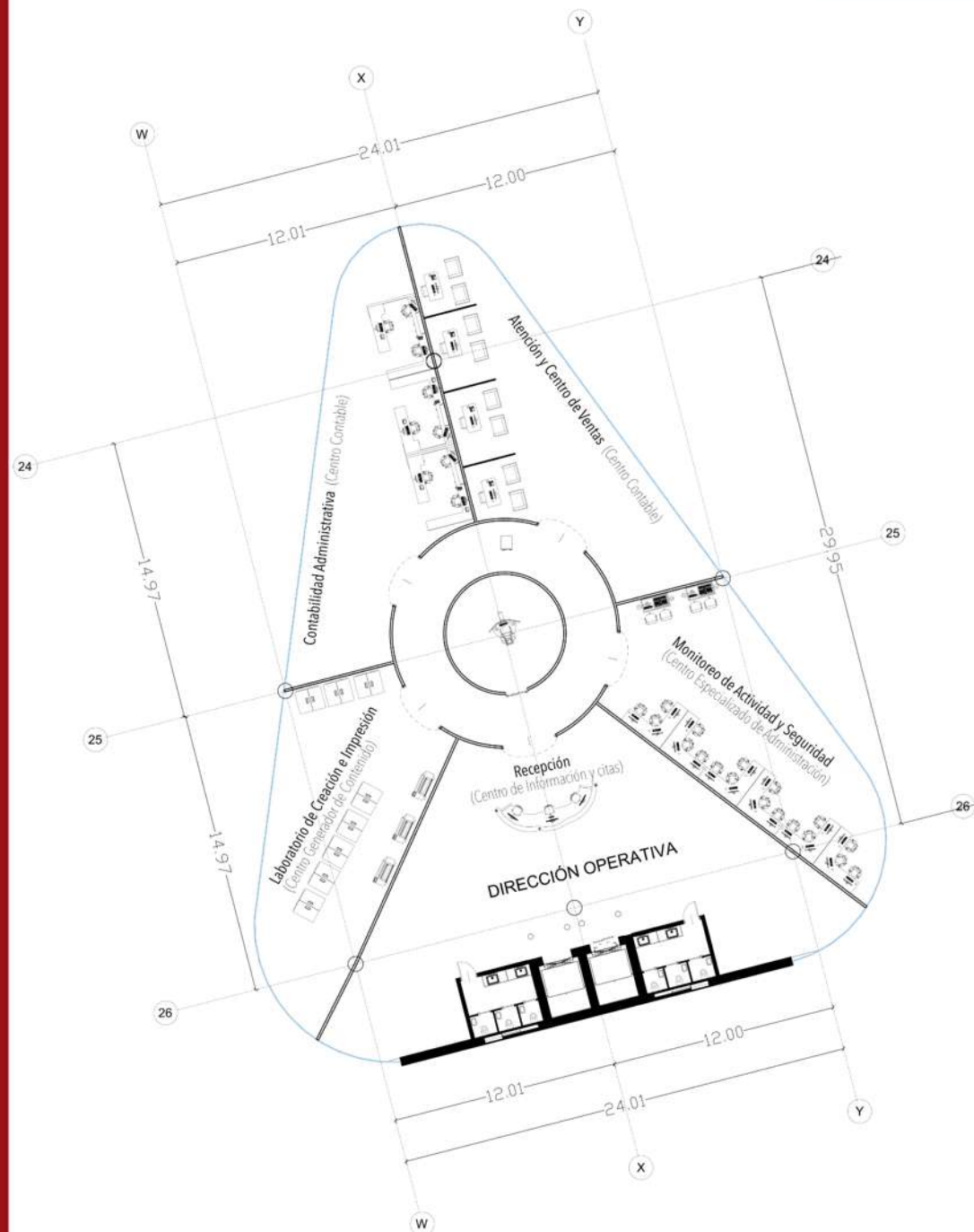
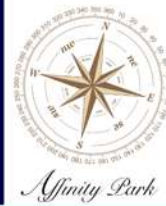
Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo



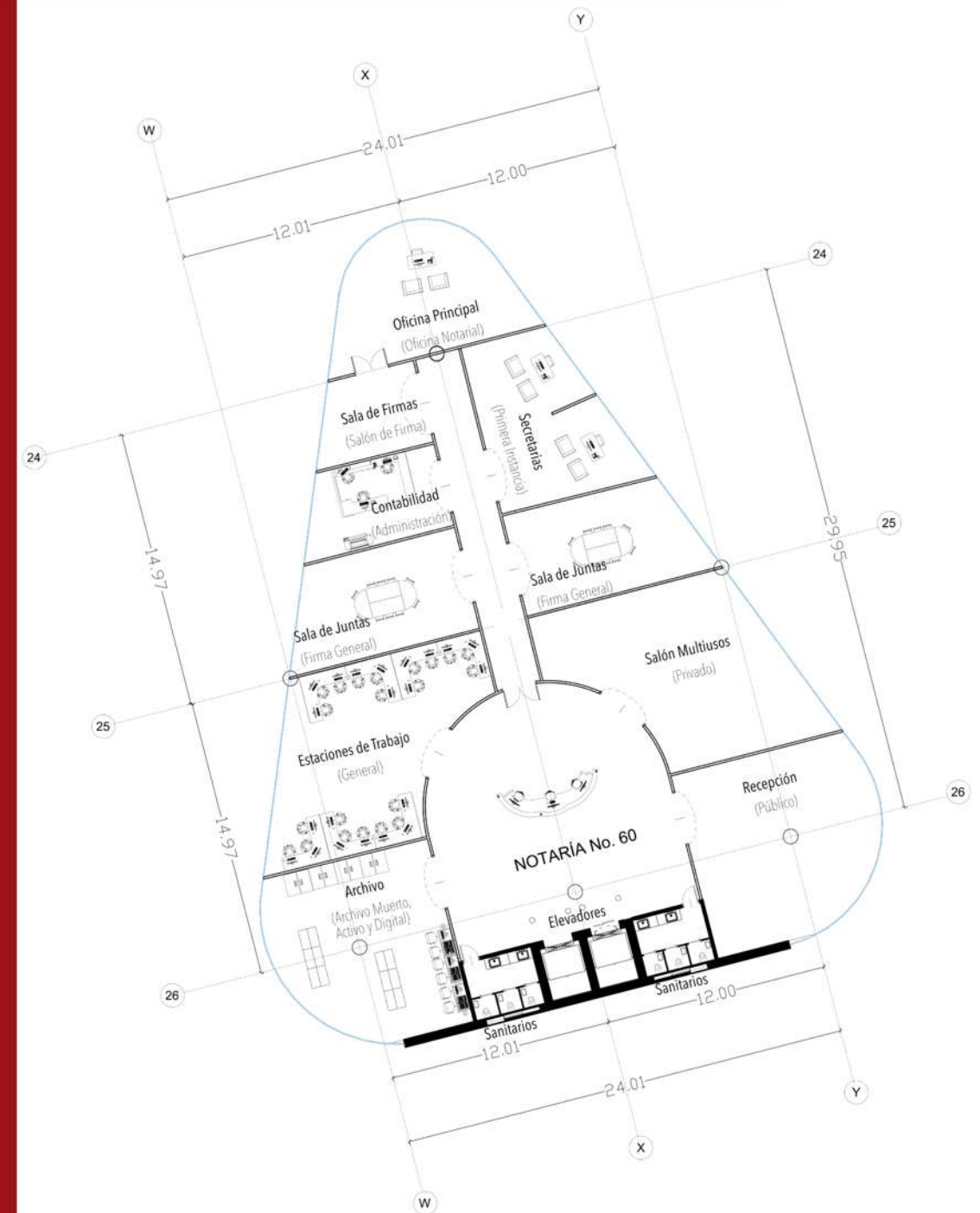
Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park



Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park



Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

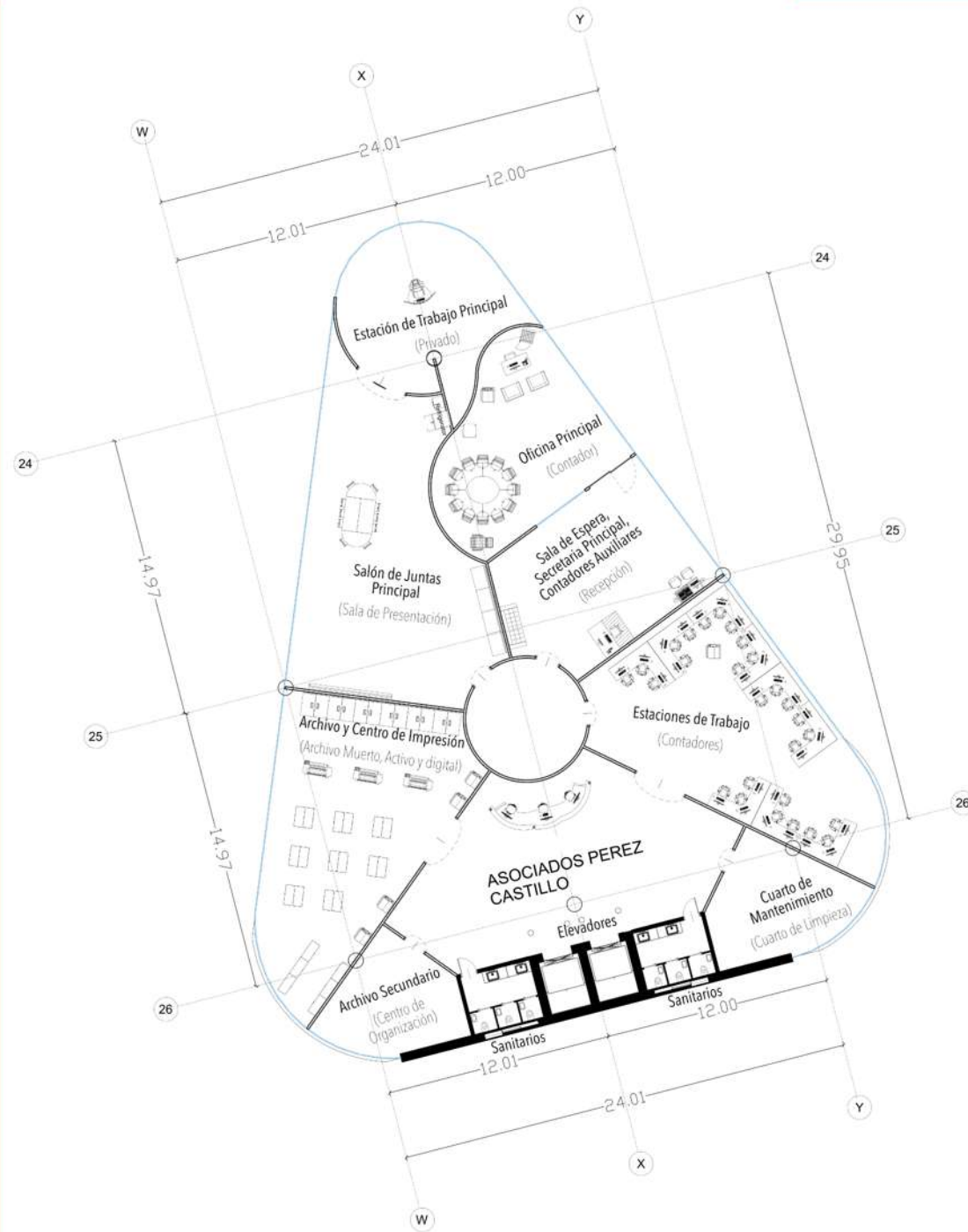
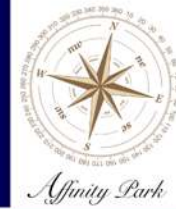


Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo



Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y
Comercial
(Iniciativa Privada en Alianza)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba

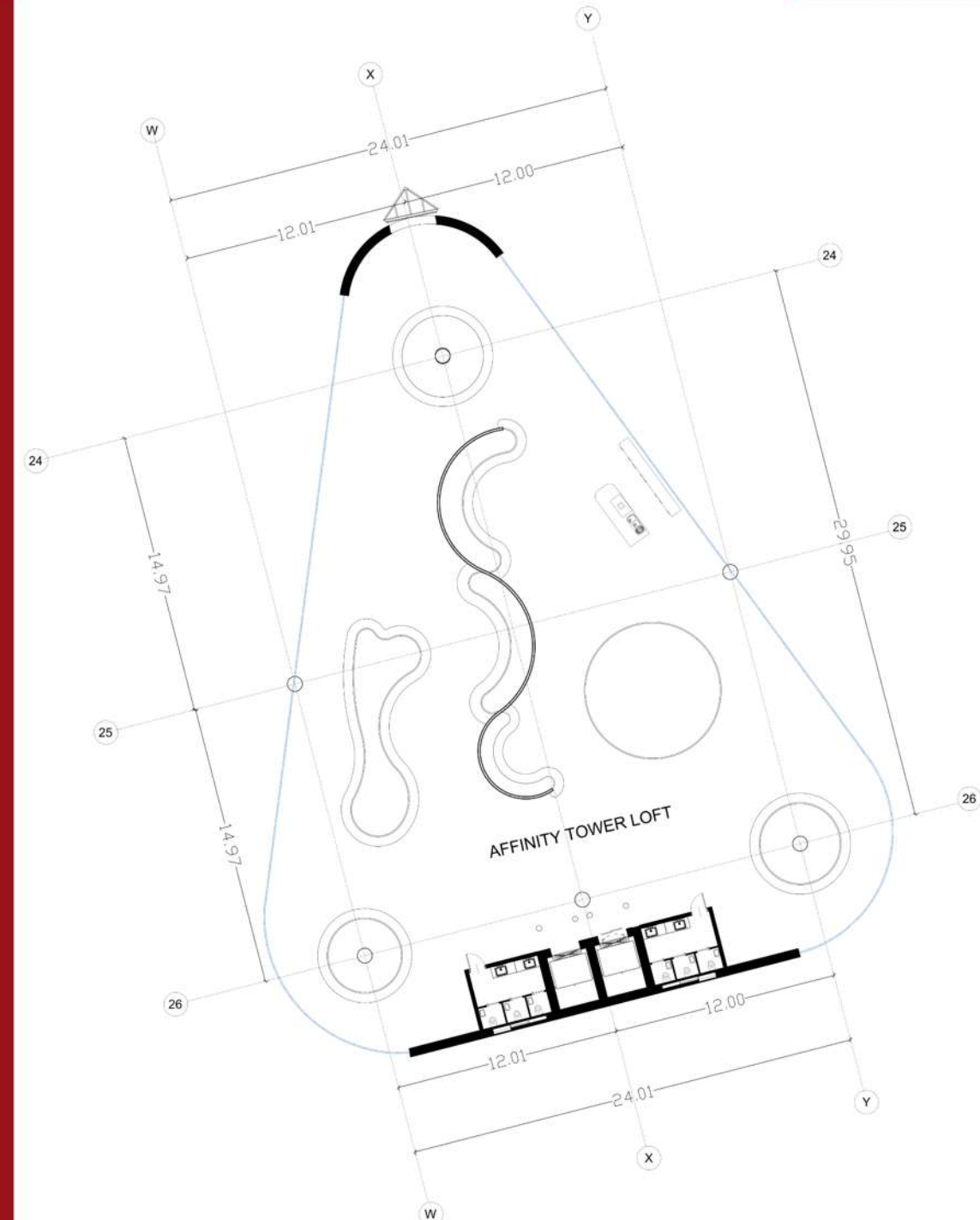
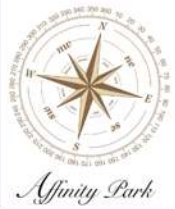


Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo



Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y
Comercial
(Iniciativa Privada en Alianza)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



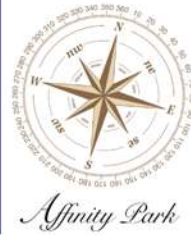
Proyecto por: Cristian Benito Pérez Castillo

Complejidad Urbana | Transito



Affinity Park:
Centro Empresarial, Departamental y
Comercial
(Iniciativa Privada en Altozano)

Asesor:
Dr. Fernando Alejandro Avalos
Sinodales:
Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano
Mto. Arq. Hugo Cesar Tarelo Barba



Complejidad Urbana | Transito | Impacto Urbano | Flujo Vial Peatonal y Ciclista

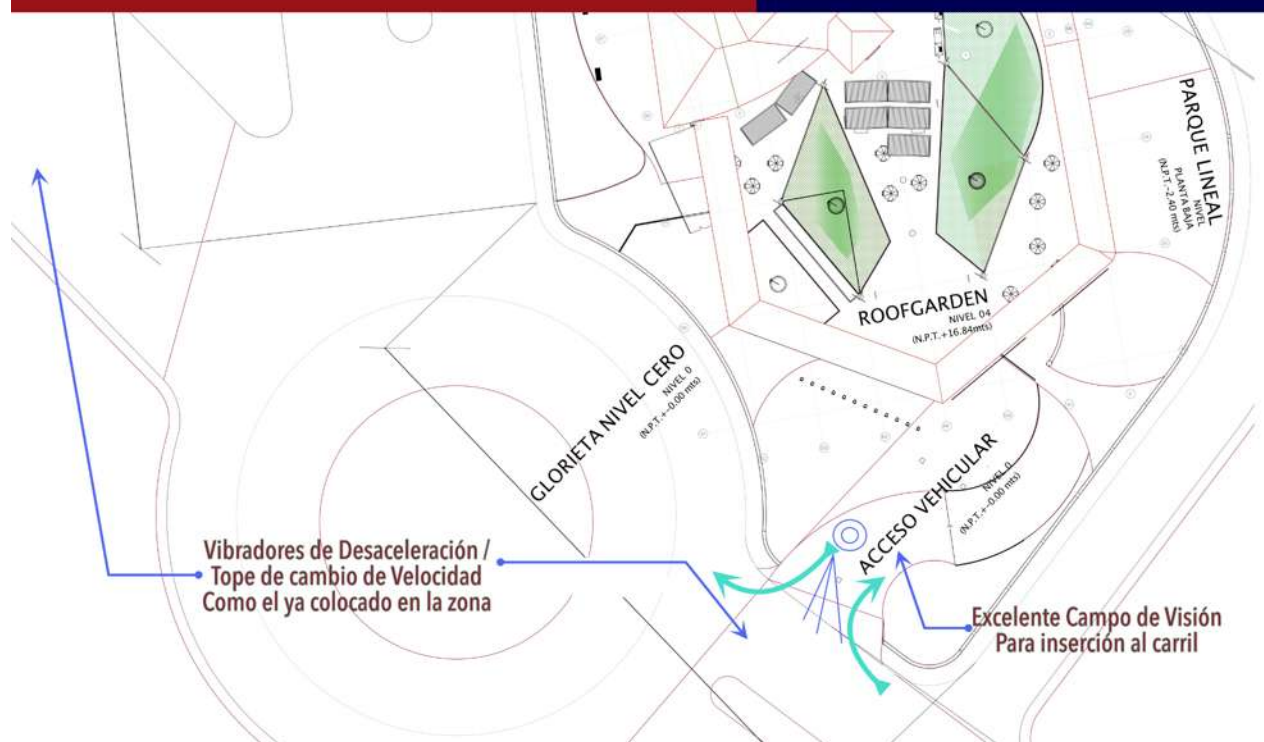
La Zona Sur de Morelia se define principalmente por su variedad en niveles socioeconómicos así como los servicios que se brindan en dicha zona. En el mismo sentido se encuentra mayor afluencia en crecimiento, por lo mismo, en la principal zona de impacto en el proyecto es de tener cuidado con las consecuencias que tenga.

Al ser una zona relativamente nueva en cuanto a su uso, se puede utilizar la experiencia de casos análogos para prevenir cualquier tipo de problemática, no obstante, muchas de las consecuencias serán en base a la cultural social e inclusive a factores globales.

El desarrollo de ciertos espacios dentro de un conjunto multidisciplinario, cae el peso en los hombros de la cultura emprendedora, ergo, mucho del triunfo entra en esa iniciativa, por el mismo modo los principales problemas de manera particular puede ser la Gasolinera, la delincuencia en la zona y la mala cultura de transito.



Carril de Desaceleración
Para Transporte Público y privado



Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park



Tecnología Aplicada en Proyecto

Los avances tecnológicos, lejos de ser un lujo, actualmente es necesario para la optimización de actividades. El uso de la misma brinda una mejor calidad de seguridad, confort y practicidad.

"Estamos muy lejos de la tecnología que deberíamos tener hoy, pero aún más lejos de la que seremos capaz de tener en un futuro"

SEGURIDAD

En la Aplicación de gadgets que afronte la seguridad, tiene como principal objetivo **prevenir** actividades que representen un peligro al conjunto y **revisar** o bien monitorear lo sucedido en caso de cualquier problemática.

Hay un sin fin de modelos y marcas que son compatibles para alcanzar dicha meta, esto brinda un proceso de equipamiento que puede ser por fases y etapas o bien, que este mas de acuerdo a la calidad y presupuesto del mismo.

Camaras de Vigilancia

La principal tarea en el área de vigilancia, tiene como particular objetivo detectar o reconocer anomalías.

Por lo mismo las áreas detectadas o a vigilar, son las que de acuerdo a su uso y el horario, se realice la investigación de desperfectos, ejemplo de ello, es la detección de movimiento en espacios que en ciertos horarios deberían estar privados.

Reconocimiento Facial

El Reconocimiento facial como incorporación a la nueva realidad brinda la oportunidad de crear o rectificar la ubicación de ciertos usuarios, reconocidos bajo un perfil. Siendo estos mismos usuarios o condominos.

En el conjunto puede determinar indices de seguridad, en oficinas, locales y departamentos, solo brinda el reconocimiento para que los usuarios puedan ser capaces de localizarlos y registrar sus accesos e intenciones dentro del conjunto.

Acceso con Datos Biométricos y credenciales de seguridad con NFC

Después de acontecimientos que han marcado la historia de la tecnología y la sociedad, podemos percatarnos que hay sin fin de formas para atentar con la seguridad.

Por lo tanto dentro de la propuesta tecnológica el proyecto esta considerado principalmente que algunos accesos brinden a zonas privadas dispositivos de ingreso como lo son requisitos biométricos, como lo son las huellas dactilares o escaneo facial.

Por otro lado las tarjetas NFC brindan la ubicación dentro del conjunto.



Affinity Park:

Centro Empresarial, Comercial y Departamental

Iniciativa Privada en Altozano Morelia, Michoacán

Por: Cristian Benito Pérez Castillo

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo | Facultad de Arquitectura

Asesor:

Dr. Fernando Alejandro Avalos

Sinodales:

Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano

Mto. Hugo Cesar Tarelo Barba

Aspectos Tecnológicos

SEGURIDAD

Cameras de Seguridad & recorridos por Dron

La seguridad por mecanismos de video pueden prevenir, pero por el mismo tiempo, es la mejor evidencia ante diferente tipo de atentados.



Detección Facial



Varios dispositivos contemplan esta tecnología, en especial su uso aplica en el banco de datos para generar un perfil a nivel general como consumidor.

También como registro personal, en visitas.



Acceso por datos Biométricos

Los accesos, denominados así al manejo de ingreso a espacios privados y en su dado caso registrados. Incorporando la tecnología de datos biométricos, como lo son propuestos la lectura de retina, lectura de huella dactilar, protocolos por voz, entre otros.



Monitoreo en tiempo Real

El monitoreo en tiempo real es una manera consiente de control. Esta puede cubrir inmuebles, objetos, bebés, en general todo lo que brinde de importancia y requiera o se obtenga un beneficio del mismo.



Detección GPS de Peligro

Muchas de las aplicaciones móviles de localización cuenta con un sin fin de opciones, sin embargo la aplicación de asistencia del edificio es mucho más precisa, rápida y practica.

Si el usuario sufre algún percance o requiere asistencia.



COMODIDADES

Luces

La iluminación tiene un impacto realmente importante en la arquitectura, pues esta puede hacer ver la arquitectura de una forma de día y otra muy diferente de noche.

Mientras que la verdadera magia, esta en lo que puede hacer en los interiores.

Luz Adaptativa: Es la magia de poder tener luz fría, cálida u de colores depende del uso que se le de al mismo espacio.

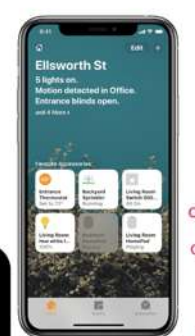
Control lumínico: Esta opción nos permite modular la intensidad de luces requerida para las diferentes actividades

Luz ambiental: Esta puede tornar la percepción del ambiente a como el usuario requiera.

Control Total

El control que te puede brindar tu mismo dispositivo móvil tiene una inmensidad de opciones.

Principalmente el control de encendido, apagado o el conocer si dejaste la luz encendida mientras no esta y esta poder ser apagado por si sola para el ahorro de electricidad, es de lo más eficiente en su uso.



Realmente, conforme realizamos nuestras actividades comunes, el C12 que funciona como el cerebro, analiza nuestros gustos, horarios, actividades, para realmente asistimos de la mejor manera.

Un ejemplo de este es, solicitar ver quien esta tocando a la puerta, que se encienda el sistema de info entretenimiento entre otros.

Por el mismo lado, el IA EVO es la referencia de que este EVOLUCIONA con la misma misión de facilitarnos las cosas, ejemplo de ellos puede ser, si todos los días de lunes a viernes encendemos la luz para prepararnos nuestro día, este se acostumbrará y lo hará sin que se lo pidas. O bien cancelar la rutina.

Oye Siri, enciende las luces de la cocina
Oye Siri, ¿cuál es mi primera junta hoy?
Oye Siri, ¿dónde está mi iPhone?
Oye Siri, llama a mamá con el altavoz



Orden y Protocolos

O y P, es el resultado del reconocimiento de nuestras actividades.

El usuario puede programar sus propia oficina, departamento o local, bajo los requerimientos deseados, ej:

- Departamental: El protocolo "Buen día" abriría las persianas, encendería la luz, prendería las bocinas con música suave, encendería el calentador de paso y prepararía el café.
- Empresarial: Si en el caso de oficinas se tocan temas que implican privacidad el protocolo "Zona Segura" oscurecería los muros cortina por inducción eléctrica, aseguraría la puerta y mostraría imagen de grabación de los alrededores/

Sonido

La luz hace de un espacio más cómodo en su uso. Pero es el 70% de la población mundial que disfruta de la música como su principal pasatiempo favorito.

También la fidelidad y la interacción con "Aristocrat" o "Affinity" requiere ser escuchado.



Proyecto presentado por:

Cristian Benito Pérez Castillo

Matricula: 1541074h

Como protocolo para adquirir el título como Arquitecto

Asesor: Dr. Fernando Alejandro Avalos

Sinodales: Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano Mto. Hugo Cesar Ibarra Barba

Affinity Park:

Centro empresarial, comercial y departamental

Iniciativa Privada (en Altosano, Morelia, Michoacán)

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

Facultad de Arquitectura

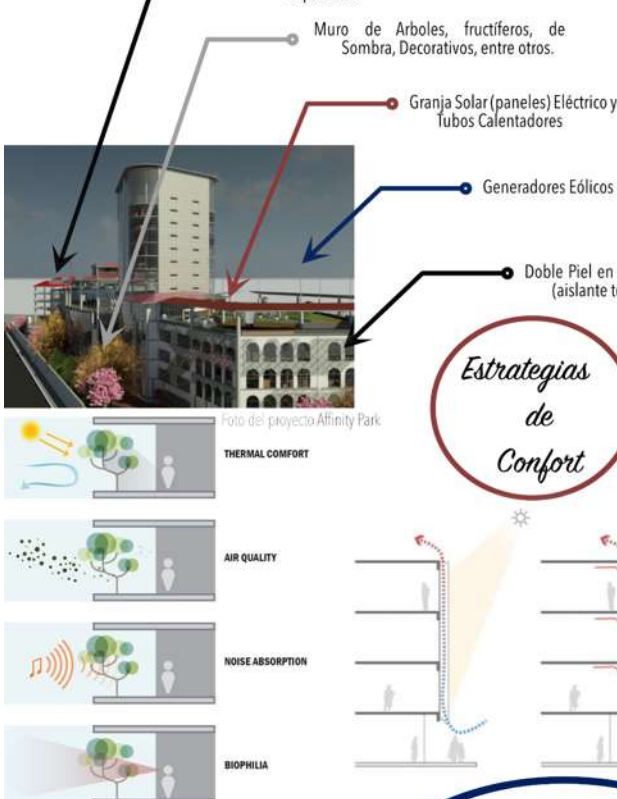
Presentación de tesis para proyecto por el título de Arquitecto

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park

Confort, pieles y sostenibilidad

Criterio

Affinity Park: Centro empresarial, comercial y departamental Inicia Privada en Altosano, Morelia, Michoacán



Estrategias de Confort

- Confort Térmico
- Calidad de aire
- Absorción de Sonido
- Lamina de Cristal Contra rayos UV
- Mejora Flujo de ventilación

La aplicación de doble piel en ciertos sectores del condominio brinda un sin fin de beneficios en el confort del usuario, por otro lado también participa pasivamente en el diseño exterior del edificio.

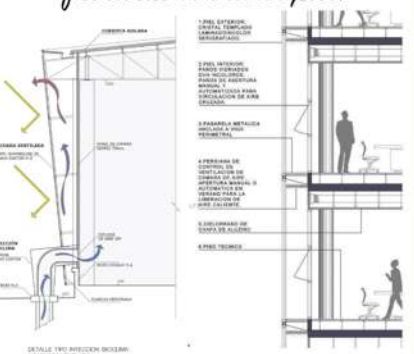
Dando como resultado un apoyo interno, externo y estético en el conjunto.

Gráficos del beneficio de doble piel en fachada y muro de arboles citado: 24/Abril/2019 citado web: <https://www.pinterest.com.mx/pin/423268064980754099/>

El juego de desahogo de calor y los conductos de ventilación en espacios abiertos brinda la mejor oxigenación para cada punto del edificio.

Mientras el muro arbolado es el gran toque funcional que tiene el proyecto requería.

Gráficos de demostración en fachadas con doble piel.



Proyecto presentado por:

Cristian Benito Pérez Castillo

Matricula: 1541074h

Como protocolo para adquirir el título como Arquitecto

Asesor: Dr. Fernando Alejandro Avalos

Sinodales: Arq. Sergio Eduardo Jerezano Serrano Mto. Hugo Cesar Ibarra Barba

Affinity Park:

Centro empresarial, comercial y departamental

Iniciativa Privada (en Altosano, Morelia, Michoacán)

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

Facultad de Arquitectura

Presentación de tesis para proyecto por el título de Arquitecto

Lamina ilustrativa, Proyecto Affinity Park



Foto del proyecto Affinity Park

Conclusión

La verdad sobre la elaboración del proyecto siempre consistió en la percepción de como ha evolucionado el usuario, al haber cambiado sus necesidades.

Es algo que sin lugar a duda como todo problema, tiene un sin fin de soluciones, sin embargo, la solución más viable dentro de las problemáticas de este entorno, se ajustaron a lo que se fue capaz de hacer en este proyecto.

Lejos de ser un proyecto como evidencia de para el título de arquitecto en el cual personalmente como autor se que pude desempeñar mucho más, realmente en este proyecto lo importante fue demostrar el origen por lo que nace la proyección de proyectos.

Existe un sin fin de construcciones que sin sentido realizan una tarea en específico y bajo los requisitos básicos, es increíble que se deje de lado el impacto que pueda tener.

Este proyecto llegó a ser muy controversial ante varios puntos de vista, que en los cuales se tomaron en cuenta para que a pesar de seguir en el mismo rubro, tuviera los menores defectos posibles. A pesar de ello como cada proyecto han y sufrirán evoluciones que invitan a aprender y conocer más del tema.

Este tema ha sido tan extenso que el aprendizaje en el mismo fue mucho aún sabiendo que queda mucho más por conocer dentro del mismo. Cada aspecto que ha sido radicalmente analizado dio mucho de que entender, dando así el verdadero desarrollo del mismo.

Dentro de las principales características del proyecto que brindaron su esencia fueron los conectores que de un paso a otro literalmente puedes estar

en un comercio, oficina, centro operativo empresarial o tu mismo hogar. Cada conclusión del mismo tiene un trasfondo analizado que es complicado de explicar de manera breve, pero manera concreta, el espacio debe ser diseñado ideal para las necesidades del usuario, llamase condóminos, empresario o cliente, en cada aspecto se le brinda espacio susceptible a su disposición y gustos que abre un mundo en detalles y acabados que a pesar de ser considerados no hubieran sido posible desde su idea.

De no ser por cada una de las aportaciones realizada por los asesores involucrados en el proyecto. El Doctor Fernando Alejandro Avalos, y los arquitectos Sergio Eduardo Jerezano Serrano y Hugo Cesar Tarelo Barba, han sido las verdaderas fuentes de conocimiento que guiaron la elaboración del mismo, por ende, mucho de lo aprendido dentro de un proyecto complejo como el mismo fue precursor a brindar lo mejor de los 4.

Recapitulando cada uno de los puntos en los que los más importantes pueden denotarse el concepto, el diseño y su desarrollo, es aquel que verdaderamente marca como original un proyecto, en el cual se desarrolle lo que sea necesario, consistente para su adaptación y orden.

El hacer legítimo un espacio bajo usos o necesidades específicas, fueron los errores que le quitaron funcionalidad a los espacios en cientos de ocasiones, más allá de errores en el desarrollo es la falta de adaptabilidad de los mismo. Donde no mencionado el mismo proyecto puede ser capaz de configurar todo su orden y función, bajo el mismo diseño ser concentrado ejemplo a un solo gran corporativo.

Proyecto elaborado para obtener el título de arquitecto, por Cristian Benito Perez Castillo

¡AVISO IMPORTANTE!

De acuerdo a lo establecido en el inciso “a” del **ACUERDO DE LICENCIA DE USO NO EXCLUSIVA** el presente documento es una versión reducida del original, que debido al volumen del archivo requirió ser adaptado; en caso de requerir la versión completa de este documento, favor de ponerse en contacto con el personal del Repositorio Institucional de Tesis Digitales, al correo dgbrepositorio@umich.mx, al teléfono 443 2 99 41 50 o acudir al segundo piso del edificio de documentación y archivo ubicado al poniente de Ciudad Universitaria en Morelia Mich.

U.M.S.N.H
DIRECCIÓN DE BIBLIOTECAS