



UNIVERSIDAD POPULAR AUTÓNOMA DEL ESTADO DE PUEBLA

TITULO

Proyecto de Nuevo Uso Adaptativo para la Casa de los Azulejos en la Ciudad
de Puebla

TESIS

Que para obtener el título de Licenciado en Arquitectura

PRESENTA

Alejandro Tamayo Sierra

DIRECTOR

M. Arq. Gelvin Xochitemo Cervantes

SINODALES

D. Arq. Juan Manuel Márquez Murad
M. Arq. Angélica Riviello Zenteno

Puebla, Pue., Abril de 2009



UPAEP – Secretaría General

Dirección General de Apoyos Académicos

Dirección del Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación.

Biblioteca Central - **Karol Wojtyla**

Tesis Digitales Restricciones de uso:

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de textos, imágenes, gráficas, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente de donde la obtuvo mencionando el autor o autores involucrados en el documento.

Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE:

INTRODUCCION **I**

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

JUSTIFICACION

OBJETIVOS Y ALCANCES

CAPITULO 1

MARCO TEORICO: INTERVENCION EN INMUEBLES HISTORICOS

1.1 CENTRO HISTORICO **1**

1.2 TEORIAS PARA LA INTERVENCION EN INMUEBLES HISTORICOS **2**

CAPITULO 2

MARCO JURIDICO: NORMATIVA APLICABLE

**2.1 LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS,
ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS Y SU REGLAMENTO** **7**

**2.2 REGLAMENTO DE DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD
DE PUEBLA** **8**

2.3 CODIGO REGLAMENTARIO DE LA CIUDAD DE PUEBLA **9**

CAPITULO 2

CASO DE ESTUDIO: LA CASA DE LOS AZULEJOS

3.1 UBICACION **13**

3.2 ANALISIS PARA LA DETERMINACION DEL NUEVO USO ADAPTATIVO **15**

3.3 DEFINICION DE HOTEL BOUTIQUE **21**

3.4	ANEXO GRAFICO	23
-----	---------------	----

C A P I T U L O 4

CASOS ANALOGOS DE NUEVO USO ADAPTATIVO

4.1	HOTEL POSADA SAN FRANCISCO	34
4.2	CASONA DE LA CHINA POBLANA	37
4.3	PROFÉTICA: LA CASA DE LA LECTURA	42

C A P I T U L O 5

ANALISIS DEL INMUEBLE

5.1	ANTECEDENTES HISTORICOS	47
5.2	ANALISIS DE SITIO	47
5.3	DESCRIPCION ACTUAL DEL INMUEBLE	50
5.4	DESCRIPCION DE DETEREORO	52
5.5	DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE DETERIORO POR AREAS	57

C A P I T U L O 6

CRITERIOS DE DISEÑO

6.1	ANALISIS DE USUARIO	80
6.2	PROGRAMA ARQUITECTONICO	85
6.3	DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO	86

6.4	PROPUESTA DE ZONIFICACION SEGÚN DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO	86
-----	--	----

6.5	DESARROLLO DEL CONCEPTO	87
-----	-------------------------	----

CAPITULO 7

DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

7.1	MEMORIA DESCRIPTIVA	89
-----	---------------------	----

7.2	PLANIMETRIA	
-----	-------------	--

	BIBLIOGRAFIA	101
--	---------------------	------------

I. INTRODUCCION

El siguiente documento de investigación comprende la gestión de un inmueble localizado en la calle 2 Oriente # 808 de la Cd. de Puebla; primeramente podemos observar el análisis que se hace del mismo en cuanto a su uso durante la historia, así como los cambios que ha sufrido hasta llegar a la condición de abandono, en la cual permanece hasta la fecha.

Todo esto se basa en un estudio de campo y teórico realizado sobre la zona y el inmueble, no olvidando la importancia de fundamentar el concepto de nuevo uso adaptativo para la casa, que es la parte medular y el objetivo principal de dicha investigación y del proyecto arquitectónico a realizarse.

Al hablar y retomar el concepto de conservar un inmueble, es necesario observar sus diferentes etapas para llegar al punto de poder crear un nuevo uso y de esta manera conservar cada uno de sus espacios que lo conforman, sin olvidar los elementos que lo integran como son muros, losas, elementos decorativos, etc. representativos de la historia del mismo.

Por tal motivo es importante hacer resaltar la importancia de los inmuebles históricos, recuperarlos, darles un nuevo uso que la sociedad pueda aprovechar y con esto, poder lograr darle vida a nuestro centro histórico, que además, es patrimonio cultural de la humanidad.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La ciudad de Puebla, gracias a su Centro Histórico, y por contar con construcciones consideradas monumentos con valor cultural y de interés público; es considerada Patrimonio Cultural de la Humanidad por declaratoria de la UNESCO. No obstante, a pesar de la riqueza patrimonial omnipresente; el proceso de desarrollo en el Centro Histórico de nuestra ciudad se ha visto muy lento, y los edificios no se han integrado ni diversificado satisfactoriamente a los nuevos usos de suelo existentes en la actualidad.

Hoy en día existen áreas dentro de la Poligonal de Monumentos que enfrenta una problemática aun más grave, una de estos lugares principalmente en el Boulevard Héroes del 5 de Mayo y la calle 2 Oriente, en donde se encuentran monumentos en una zona con una integración al contexto muy deficiente; todo esto es causado por la mala conservación, la modificación a las construcciones y le resta atractivo turístico al lugar.

Uno de los inmuebles que han ido perdiendo poco a poco su riqueza espacial debido al abandono y deterioro, es la Casa de los Azulejos ubicada en el número 808 de la Avenida 2 Oriente, este inmueble necesita una estrategia de metodología para la conservación generando un nuevo uso adaptativo que lo encamine al resurgimiento de una actividad más ligada a nuestro tiempo, sin por ello desprestigiar su función original ni mucho menos desprestigiar su rica arquitectura existente. Finalmente es importante prever que la siguiente investigación y propuesta de nuevo uso adaptativo pueda contener algún uso ya sea comercial, cultural o recreativo; y que provea de ingresos a sus propietarios e inversionistas.

JUSTIFICACION.

En el Centro Histórico Poblano, el cual cuenta predominantemente con un uso habitacional-comercial, es importante analizar el contexto inmediato del inmueble seleccionado para de esta manera lograr una óptima propuesta en el nuevo uso adaptativo.

Es evidente el creciente deterioro del inmueble ya que con el paso de los años han sido varios los factores que han hecho que se vaya transformando: el crecimiento demográfico y la intervención de nuevas corrientes arquitectónicas que descuidan y olvidan las costumbres y tradiciones de la imagen de la antigua ciudad.

Con la ejecución del proyecto a realizar en este trabajo de titulación, se busca aportar a la sociedad:

- Un adecuado proyecto del nuevo uso adaptativo del Inmueble.
- Una reactivación económica y social del mismo
- Y por ultimo un mejoramiento de la visión urbana.

Para poder llevar a cabo lo anterior, nos basaremos principalmente en documentos relacionados con el tema, artículos y reglamentos que nos darán un panorama objetivo de la integración de monumentos y construcciones civiles de gran importancia.

OBJETIVOS GENERALES

Realizar el proyecto de diseño de un Hotel-Boutique como propuesta de Nuevo Uso Adaptativo para la Casa de los Azulejos.

OBJETIVOS PARTICULARES

Se pretende lograr mediante la propuesta de proyecto de diseño, el rescate del inmueble, respetando su valor y crear una conciencia a la sociedad del deterioro de nuestro patrimonio edificado.

Presentar una investigación que proponga un nuevo uso adaptativo para la “Casa de los Azulejos”.

ALCANCES

Como alcance del presente trabajo de titulación, se pretende culminar con el proyecto de diseño de nuevo uso adaptativo, así como las instalaciones, el proyecto estructural y un aproximado del costo del proyecto, todo esto a manera de criterio, contribuyendo así, al rescate de una joya de la arquitectura poblana como lo es la Casa de los Azulejos, y ayudando a la reactivación del contexto en el que se encuentra.

CAPITULO 1

MARCO TEORICO: INTERVENCION EN INMUEBLES HISTORICOS

1.1 CENTRO HISTORICO

Décadas atrás, al Centro Histórico, se le intentó representar como una reserva cultural ajena a lo que pasaba fuera de ella, sin embargo ahora, aseguramos que los contextos históricos no debe ser entendidos ni ser considerados como objetos aislados, sino como un testimonio histórico patrimonial. En la mayoría de los centros históricos, existe ya una tradición hacia el cuidado de su patrimonio, movimiento que ha encontrado su fuerza, en la comunidad misma que lo habita; por lo tanto podemos decir: “el patrimonio se convierte en el testimonio de la vida de un pueblo, antes que en un conjunto de objetos de elevado valor arquitectónico, de carácter museístico”¹.

El concepto patrimonio se suele entender como algo del pasado, distante de los procesos contemporáneos; sin embargo necesitamos comprender, que hoy construimos el patrimonio cultural del mañana, y que lo construido recientemente es lo que llegará a formar parte del patrimonio cultural; por esto, todas las intervenciones que se realicen dentro del centro histórico, deben garantizar un beneficio propio hacia él mismo. Así concluimos en que concepto de patrimonio es un concepto cultural, y por ende de carácter histórico; inmerso en el transcurrir del tiempo y por lo tanto queda sujeto a las transformaciones que esto implica. Es de vital importancia el revisar una y otra vez su significado, a medida que el curso de la historia así lo exige².

En todas las ciudades, tenemos valores arquitectónicos contemporáneos, que sobreviven con mínimas protecciones, y costó bastante tiempo y esfuerzo para que se tomara conciencia del valor del patrimonio arquitectónico de los siglos anteriores. Algunas polémicas que se planteaban hace más de dos décadas, como la discusión sobre el valor cultural de ciertos edificios, son ahora la clave de nuestro patrimonio arquitectónico y que hoy han dejado lugar a ciertos lineamientos en la defensa de las construcciones realizadas en los siglos XVIII y XIX.

En la ciudad de Puebla este patrimonio, es producto de un mestizaje cultural que se ve reflejado en un gran número de construcciones, tanto civiles como religiosas, y que en el transcurso de los siglos estas edificaciones se han venido integrando a un extraordinario

¹ UNESCO. *La importancia del patrimonio cultural*. ONU [en línea] México, agosto 2002. disponible en: <http://www.cinu.org.mx/eventos/cultura2002/importa.htm> [26/02/2006].

² Álvarez Mora, Alfonso. En: Gaja Díaz, Fernando. *“Las teorías sobre la intervención urbanística en la ciudad preindustrial”*. Servicio de publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, 1992. p.11

conjunto urbano que es reconocido inclusive a nivel internacional por la UNESCO; por lo cual nos consideramos orgullosos de una rica herencia³.

Sin embargo, Puebla como se menciono anteriormente, ha ido evolucionando, sufriendo cambios y mutaciones propias de la interacción permanente, de los grupos humanos que conforman la sociedad que la habita. Si damos un recorrido por la ciudad histórica, no es difícil que encontremos edificaciones que han dado a Puebla su identidad colonial, y que con el pasar de los años se convierten en espacios lesionados en su lenguaje arquitectónico, perdiendo con el transcurso del tiempo su forma inicial; ya que se les ha añadido, dividido y suprimido partes de su estructura original, para poder satisfacer a medias las necesidades de los usuarios, quedando al final en el total abandono.

Entonces llegamos al punto de preguntarnos: ¿es conveniente mantener en pie edificaciones antiguas en vez de sustituirlas o de construir otras nuevas que vayan acordes con las necesidades y formas de vida de los tiempos actuales?

En respuesta tenemos que estas construcciones que forman parte de nuestro patrimonio histórico son sin duda alguna, nuestro lazo más evidente con los orígenes de nuestra sociedad actual, y deben ser consideradas; dándoles prioridad a su recuperación y reintegración a la vida activa de la ciudad histórica por medio de nuevos usos⁴.

1.2 TEORIAS PARA LA INTERVENCION EN INMUEBLES HISTORICOS

Cuando se interviene en centros histórico, existen varias maneras de hacerlo, sin embargo es importante lograr una integración de estas nuevas intervenciones, ya sea por causas estéticas, o por razones de tratarse de un contexto muy simbólico, como los son los inmuebles históricos. La integración arquitectónica, se basa en lograr una de relación o afinidad visual entre los distintos edificios que conforman un contexto, por medio de una adecuación racional y respetuosa de los elementos de la infraestructura urbana.

Existen cuatro formas distintas de intervenir en un contexto, logrando diferentes efectos de integración, estas cuatro formas son: integración por imitación, integración por contraste, integración por analogía, e integración por mimetismo.

³ *La importancia del patrimonio cultural*. ONU-UNESCO [http://portal.unesco.org/culture/es/ev.php-URL_ID=34323&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html].

⁴ *Foro sobre desarrollo urbano sustentable en el estado de Puebla*. ed. BUAP, p.250.

Integración por imitación:

La integración por imitación, va relacionada con el aspecto de la restauración, o dicho de otra manera: el falso histórico, y se caracteriza por siempre tender a la reproducción ya sea de una parte o de todo el edificio. Este tipo de intervenciones, tienden a la falsificación y engaño, que en ningún caso es recomendable ni justificable, por lo tanto habrá que admitir que es la forma mas fácil, y con mayor aceptación por la gente, así como la forma mas difundida para agregar elementos faltantes o necesarios en los centros históricos. Este tipo de integración, recurre mucho a la ornamentación.

Sin embargo, la solución que la imitación propone, es la mas aceptada aun por algunos proyectistas, esto se debe a que es mas fácil copiarle las formas a los edificios cercanos que inventar o pensar nuevas soluciones que se expresen abiertamente. Los elementos recién incorporados, se deben reconocer de los antiguos, para motivar al proyectista ha realizar propuestas de su ingenio y creatividad que muestren lo que ahora somos, *“síntesis del pasado, manifestada en el presente, para tener una representación de calidad en el futuro”*.

Integración por mimetismo:

La integración que se refiere a un camuflaje o mimetismo, también se relaciona con una ilusión óptica, generando un ocultamiento en el exterior, ya sea macroscópico o microscópico. Este tipo de soluciones se da en elementos que intencionalmente no cuenten mucho en el conjunto o, se convierten en elementos neutros, que cumplen con la función de complementar una secuencia pero no aportan nada en particular, recurriendo al empleo de materiales y colores neutros, algunos copias también de originales cercano.



Edificio del parlamento ingles, su rica ornamentación no permite diferenciar lo nuevo de lo viejo. Fuente: [http:// www.viveelcentro.com](http://www.viveelcentro.com)

Algunos autores se refieren al mimetismo como una propuesta de *camuflaje*, que no aporta nada valioso, sin embargo esto no significa que una obra relevante que tenga la intención de camuflajearse, pueda ser mimetizada y a la vez competir de alguna forma con el contexto, utilizando elementos de diseño en la geometría y en el tratamiento, que lleguen a dar buenos resultados y compitan con edificios del medio.

Integración por analogía:

La intervención por analogía, presenta variantes, pero generalmente se da por la abstracción de formas originales. En algunos casos, este procedimiento, resulta difícil porque los resultados llegan a ser tan simplificados que se pierde la relación con el modelo original, obteniendo así soluciones frías con pocas referencias del prototipo. De la misma manera, este tipo de intervención, recurre a la falta de ornamentos, basándose en si a elementos de proporción geométrica.

También la analogía, se puede dar, ideando formas nuevas que tengan el mismo efecto visual que las antiguas, esta tal vez, sea una de las maneras mas complicadas de abordar el problema, pero al mismo tiempo resulta ser muy rica, ya que se puede lograr el efecto de crear algo diferente, conservando la imagen anterior. Al dar esta solución formal, se intenta dar continuidad a la presencia de los edificios como testimonios de una sociedad y una época, practica que se venia distinguiendo en los centros históricos hasta antes de la revolución industrial, por medio de una secesión de estilos y épocas.

Por ultimo, cabe mencionar, que la intención analógica, no debe referirse solo a fachadas, sino de igual manera se deben tratar los espacios interiores, que son el fin de cuentas los contenedores de las actividades y necesidades de una sociedad a la que se pretende atender.



Edificio integrado por analogía, sigue los patrones del contexto
Fuente: <http://www.viveelcentro.com>

Integración por contraste:

La integración por contraste, es la mas rica ya sea visualmente, o porque tiene diferentes grados de intervención. Hasta antes de este siglo, el contraste en edificios, solo se daba por medio del ornamento, color o textura, hoy en día, la integración por contraste, implica relacionar diferentes épocas de construcción de una ciudad, convirtiendo cada elemento en un representativo de su tiempo.

Así tenemos que existen, varios *grados* de integración por contraste:

1. El contraste equilibrado: el objetivo de esta intervención, es establecer una dialéctica entre lo nuevo y lo viejo, en la cual sean reconocibles los nuevos elementos.
2. El contraste con elementos virtuales: es cuando surge la idea de cubrir las fachadas de las intervenciones con vidrios reflejantes en donde el edificio se convierte en un gran espejo de sus vecinos, y trata de neutralizarse. Esta idea llega a funcionar en un contexto natural, en donde se refleja el paisaje, pero en un conjunto urbano no resulta convincente, llegando a ser equivalente al *collage urbano*.
3. El contraste escultórico: es un elemento que de inmediato llama la atención además de estar localizado al centro del conjunto, lo que le da un carácter jerárquico y de dominio sobre el resto, el nuevo edificio convive con sus colindantes pero denota una intención de sobresalir, por lo que su integración es solo cuestión volumétrica.



Edificio integrado al contexto por contraste virtual

Fuente: <http://www.caminandosinrumbo.com/mexico/mexico/index.htm>

4. El contraste por yuxtaposición: es una solución frecuente, en donde los nuevos elementos coexisten con los viejos, pero sin dominar sobre estos. Sin embargo, si existe un abuso en estas formas de integración dentro de un contexto, se puede crear un caos visual carente de identidad.

5. Nuevos contrastes: La finalidad de este tipo de contraste es el de mostrar la mas alta tecnología de la época presente con el empleo de nuevos materiales en el aspecto aparente, además de marcar al mismo tiempo el época en que se intervino el edificio por medio de nuevas intervenciones tienden a recuperar los espacios que se consideran como originales⁵.

⁵ García Serrano, Luis Felipe. "Conservación de la armonía urbana y arquitectura en la zona de monumentos de la Ciudad de Puebla". Tesis UPAEP. pp.84-97.

CONCLUSION:

Con lo anterior, podemos concluir, que es vital importancia rescatar nuestros inmuebles históricos, ya que forman parte de nosotros mismos, de nuestras raíces, de nuestra cultura, además de que es un atractivo más de la ciudad y esto atrae más visitantes a la zona, tanto nacionales como extranjeros.

También este capítulo nos ayudo a encontrar la mejor manera para poder integrar y darle el nuevo uso adaptativo a La Casa de los Azulejos y este es por analogía y por contraste, ya que por un lado, se pretende darle a la casa unos terminados similares a los originales, y por otro lado se quiere dar un contraste con materiales contemporáneos.

CAPITULO 2

MARCO JURIDICO: NORMATIVA APLICABLE

México esta considerado como el país con mayor legado cultural en América. Debido a esto se han desarrollado programas específicos para preservar su patrimonio y legislar las intervenciones; a continuación se enumeran las normas que regirán el presente proyecto:

- Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas.
- Reglamento de decreto de la zona monumental de la ciudad de Puebla.
- Código reglamentario de la ciudad de Puebla

Estas leyes fueron elegidas, ya que al tratarse de un inmueble histórico, se tenía que revisar que es lo que nos decían los organismos competentes como el INAH. Una vez hecha dicha revisión se eligieron los reglamentos pertinentes para un buen estudio de lo que se podía hacer en el inmueble y de lo que no, para así poder encontrar la mejor solución para el rescate del inmueble.

2.1 LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS Y SU REGLAMENTO

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	
Articulo 1	El objeto de esta ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público.
Articulo 2	Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos históricos y de las zonas de monumentos. Se realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos históricos.
Articulo 6	Los propietarios de bienes inmuebles declarados Monumentos Históricos o Artísticos deberán conservarlos y en caso de restaurarlos, deberán contar con la previa autorización del instituto correspondiente
Articulo 10	El instituto competente precederá a efectuar obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico, cuando el propietario no lo realice. La tesorería de la federación hará efectivo el importe de las obras.
Articulo 11	Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos que los mantengan conservados y que en su caso lo restauren en los términos de esta ley, podrán solicitar la extensión de impuestos prediales.
Articulo 12	Las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición por el interesado o por el instituto así como su restauración o reconstrucción.
CAPITULO II. DEL REGISTRO	
Articulo 21	Se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e

	Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para la inscripción de monumentos históricos y las declaratorias de zonas respectivas.
Artículo 23	La inscripción de los edificios se hará de oficio o a petición de la parte interesada. Deberá previamente notificarse de forma personal al interesado.
Artículo 24	La inscripción no determina la autenticidad del bien registrado. La certificación de autenticidad se expedirá a través del procedimiento que establezca el procedimiento respectivo.
CAPITULO III. DE LOS MONUMENTOS ARQUEOLOGICOS ARTISTICOS E HISTORICOS.	
Artículo 36	Por determinación de esta ley son monumentos históricos: los inmuebles construidos del siglo XVI al XX, destinados a templos y sus anexos, arzobispados, y casas culturales, seminarios y conventos y otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso, así como a la educación y a la enseñanza, fines benéficos al servicio y ornato público y el uso de las autoridades civiles y militares.
CAPITULO IV. DE LA COMPETENCIA.	
Artículo 44	El INAH es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos históricos y artísticos.

2.2 REGLAMENTO DE DECRETO DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA CIUDAD DE PUEBLA

La diferencia de altura de una nueva construcción con edificios históricos civiles colindantes, no deberán ser mayor de 60cm, y en fachada será da la misma al interior remetido y que no se afecte el campo visual del monumento. No se autorizarán construcciones en azoteas que sean visibles desde la calle, tales como jardineras, terrazas o balcones, instalaciones para tanques de gas, antenas, jaula para tendedores, cuartos de servicio, bodegas o cualquier elemento que altere el perfil de las fachadas. Solo se permite fuera del campo visual del conjunto urbano.

COLORES: Los colores que se utilicen, tanto en los paños de los muros visibles desde el exterior, como en los enmarcamientos de vanos, carpintería, herrería, apoyos y elementos de ornato, deberán ajustarse a la gama de colores que se especifican en particular para esta zona, autorizándose el uso de agregados para asegurar se mayor duración. Se autorizarán solamente pinturas con acabado mate.

APLANADOS: No se autorizarán suprimir aplanados antiguos, que tengan o no elementos decorativos, independientemente del material sobre el que se encuentran.

COLORES Y PINTURAS: Los colores que se utilicen, tanto en los paños de los muros visibles desde el interior, como en los enmarcamientos de vanos, manguitería, apoyos y elementos de ornato, deberán sujetarse a la gama de colores que se especifica en particular para esta zona, en tabla oficial elaborada por el INAH. En general, en los paños de

muros, se utilizara pintura de cal, salvo en casos excepcionales en que se autorizan anuncios, letreros, carteles o avisos en idiomas extranjeros.

Deberán conservarse estrictamente los alineamientos de edificaciones y a la traza de las calles y plazas actualmente existentes. En las áreas de mayor importancia, histórica y artística, los tendidos eléctricos y telefónicos deberán endosarse o situarse en forma perjudicial para la apreciación y conservación de los monumentos. En caso de requerirse elementos exteriores, como cables, soportes o pantallas de proyectores, estos serán por su firma, color y colocación poco visibles de día.

2.3 CODIGO REGLAMENTARIO DE LA CIUDAD DE PUEBLA

Es importante mencionar el artículo 1198: En los inmuebles localizados en la zona, podrán autorizarse intervenciones dentro de los siguientes parámetros:

a) Podrán realizarse las siguientes obras o elementos en fachadas:	Los elementos de carpintería y herrería en los vanos como son puertas, ventanas, aparadores y cualquier otro elemento similar, deberán situarse a paño de muro de fachada.
	Los balcones, pretilas, rejas, marqueterías, batientes de ventanas o cualquier otro elemento de su tipo, deberá basarse en estudio o proyecto en armonía, tanto con el edificio en el que va a situarse como en el conjunto de elementos similares que existen en los edificios históricos o ambientales de su campo visual.
	La pintura de guardapolvos en fachadas deberá tener una altura no inferior a sesenta centímetros, ni superior a un metro veinte centímetros.
b) No se autorizan las siguientes obras o elementos en fachadas:	Añadir o adosarle elementos que no armonicen con las características originales del inmueble, o que alteren o desvirtúen al mismo, debiendo alinearse con la calle, y sin remetimientos en la esquina.
	Empleo de celosías de cualquier material, en balcones.
	Volumen o instalación sobresaliente del paño de la fachada, ni volados o marquesinas en ningún nivel de la fachada.
	Nuevas salidas o bajadas de agua pluvial, sean gárgolas, canales o tubos de lámina; y no deberán aparecer en fachadas elementos nuevos que alojen nuevas instalaciones, y no se permitirán las caídas libres a las calles.
	Modificaciones, ampliaciones o aperturas de nuevos vanos, para ser utilizados como aparadores, vitrinas o nuevos accesos.
	Modificaciones, ampliaciones o aperturas de nuevos vanos, para ser utilizados como aparadores, vitrinas o nuevos accesos.
	En los edificios que se encuentran en el Decreto de la Zona de Monumentos no se permitirá tapiar los vanos originales de puertas y ventanas, ni el uso de recubrimientos que afecten al inmueble o la imagen urbana.

c) En las cubiertas podrán autorizarse las siguientes obras:	Cuando se trate de restaurarlas, se deberán respetar, en su forma, nivel y sistema constructivo, utilizando los elementos de refuerzo a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano.
	Cubiertas y azoteas planas, con pendiente inferior al 5% y con pretiles rectos y horizontales, debiendo respetarse las bóvedas y cúpulas que se localizan en la construcción.
d) No es permisible realizar las siguientes obras en cubiertas:	Construcciones o instalaciones en azoteas que sean visibles desde la calle o cualquier elemento que altere el perfil de las fachadas, permitiéndose sólo cuando se encuentren fuera del campo visual del conjunto urbano.
	Agregar otro nivel o cualquier tipo de construcciones en las azoteas, así como techar los patios con cubiertas no reversibles de manera parcial o total, o agregar entrepisos en alturas originales.
e) Podrán autorizarse las siguientes obras con relación a la proporción.	Reparaciones o modificaciones tendientes a mejorar las condiciones de estabilidad, salubridad, ventilación y soleamiento existentes o tendientes a restablecer composiciones, distribuciones o estructuras arquitectónicas históricas que están deterioradas o alteradas.
	Eliminación de agregados o volúmenes de construcciones recientes sin valor histórico, cuando éstos alteran la estructura o la composición del inmueble de la Zona de Monumentos.
	Proyectos arquitectónicos para obras de restauración o adecuación que respeten, rescaten y revaloren las características históricas y artísticas de los inmuebles.
f) Podrán autorizarse las siguientes obras en los elementos de paramentos, recubrimientos y pisos:	Consolidación, o en su caso la sustitución de los elementos de recubrimientos tradicionales de la arquitectura poblana, azulejo, ladrillo o estuco, que se hayan deteriorado, previa autorización correspondiente.
	La limpieza de los paramentos de cantería y los elementos de recubrimiento tradicionales de la arquitectura poblana, tales como azulejo, ladrillo o estuco, con cepillo de raíz y lavado de agua y jabón neutro no iónico.
	Sustitución de sillares por piezas nuevas de tonalidad y grano equivalentes a las demás piezas, en caso de encontrarse piezas de cantería muy dañadas y en un estado de degradación, que ponga en riesgo la estabilidad estructural de la construcción.
	Reposición de aplanados en paños de muro, en donde existían y fueron retirados; los aplanados en sus distintas capas, deberán hacerse con mezclas de cal y arena fina, no con cemento, y deberán hacerse con llana de madera, evitando las superficies acabadas a plomo y regla, acordes a las características del contexto y fisonomía urbana.

Requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento:

Tipología	Dimensiones	Libres	Mínimas
Local	Área	Lado (metros)	Altura (metros)
Cuartos de hotel	8.00	2.40	2.20

Requerimientos mínimos de servicio de agua potable:

Alojamiento	
Hoteles, moteles y casas de huéspedes	300 lts/huésped/día

Requerimientos mínimos de ventilación:

Las salas de reunión, habitaciones, vestíbulos, cocinas y áreas de servicios, tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, o patios interiores cuya dimensión mínima no será menor de 2.50 y tendrá 1/3 en relación con la altura de sus paramentos, o de 1/5 si se trata de cocinas o locales de servicio.

Distribución de los muebles sanitarios:

Todas la habitaciones deberán contar con baño privado que tenga como mínimo: un excusado, una regadera y un lavabo. Para el resto de los locales deberán calcularse dependiendo de los distintos giros que conformen el proyecto y de acuerdo a las normas técnicas de cada tipo de instalación. La dosificación mínima de muebles sanitarios será:

Hasta 10 huéspedes	1 excusado, 1 lavabo y una regadera
De 11 a 25 huéspedes	2 excusados, 2 lavabos y 2 regaderas
Cada 25 adicionales o fracción	1 excusado, 1 lavabo y 1 regadera

Iluminación:

Todos los locales habitables y las áreas de cocina tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas o patios interiores. El área de las ventanas no será menor a los siguientes porcentajes, en relación con el área de cada local, para cada una de la siguientes orientaciones: norte 15.0%, sur 20.0%, este y oeste 17.5%. Todos los locales deberán contar, además de la iluminación natural, con medios de iluminación nocturna los cuales deberán proporcionar los mínimos de iluminación en luxes, descritos a continuación para cada tipo de local:

Local	Luxes de iluminación
Lavandería	200
Oficinas	250
Vestíbulos	150
Habitaciones	200
Cocina	200
Sanitarios	50
Usos múltiples	200
Circulaciones	100

Dimensión de puerta:

Para el cálculo del ancho del acceso principal podrá considerarse solamente la población del piso o nivel de la construcción con más ocupantes, considerando 0.60 m por cada 100 usuarios, en ningún caso el ancho será menor a 1.20 m en la puerta principal y de 0.90 m en las puertas de las habitaciones.

Dimensión de circulaciones:

Las dimensiones mínimas de pasillos y corredores será de 1.20 m de ancho y de 2.50 m de altura para edificios de hasta 250 usuarios. Para hoteles de diferentes capacidades las áreas mínimas para circulaciones por cuarto serán:

Áreas	m ²	No. de cuartos
Áreas públicas	2.89	100
	0.69	50
	0.84	25
Áreas de cuartos	4.48	100
	2.74	50
	2.74	25
Áreas de servicios	2.65	100
	1.07	50
	0.79	25

Dimensiones de escaleras:

Los requisitos mínimos para escaleras en la zona de cuartos será de 1.20 m el cual se incrementará a 0.60 m por cada 75 huéspedes o fracción.

CONCLUSION:

Para la intervención de inmuebles con valor histórico, es importante conocer cada una de las leyes que lo protegen, con esto podremos entender y saber que es lo que se puede hacer y que es lo que no se puede hacer a un inmueble histórico.

También es bueno conocer cada una de las leyes, ya que no se limitan solo a decirnos lo que esta permitido y lo que no, sino que también nos ayudan a encontrar el mejor camino para nuestra propuesta de nuevo uso, ya que en ellas también se encuentran algunas propuestas.

CAPITULO 3

CASO DE ESTUDIO: LA CASA DE LOS AZULEJOS

3.1 UBICACION

Como ya hemos mencionado antes, dentro de la poligonal de monumentos, se encuentran varios inmuebles patrimoniales en estado de abandono; existe uno en especial, que por su excepcional belleza, riqueza artística y su excelente configuración espacial; nos ofrece una excelente oportunidad para otorgarle un nuevo uso adaptativo como ejercicio del presente trabajo de titulación,. Este es el caso de la “Casa de Tomas Ochoa Amarillas”, o también denominada como “Casa de los Azulejos” debido a estar recubierta en su fachada con este tipo de piezas de talavera poblana a manera de estelas florales. El inmueble, ubicado en la calle 2 oriente no.808, cuenta con una incomparable ubicación con los centros de actividad turística gracias a estar inserto entre las manzanas más representativas de la ciudad como lo son la del mercado de artesanías y comida típica del “Parián”, la de la “Plazuela del artista”; y a unos pocos pasos, la zona tradicional de la industria dulcera poblana sobre la avenida 6 Oriente.



Vista desde la 2 Ote. al Blvd. 5 de Mayo
Archivo del autor.



Vista desde la 2 Ote. a la 6 Norte
Archivo del autor.

Existe también, un considerable número de museos, templos conventuales, ex colegios y el primer cuadro de la ciudad; que no distan de más de 10 minutos caminando desde dicho inmueble. No hay que olvidar, como ya se mencionó la gran cercanía con las inmediaciones del Complejo de San Francisco que se localizan a unos pocos metros atravesando el Boulevard 5 de Mayo. A continuación se enlistan de manera mas detallada junto con un plano para la localización de los mismos:

- Centro Histórico. "Patrimonio Cultural de la Humanidad".
- Museo de Arte Religioso "Ex-Convento de Santa Mónica. Siglo XVI.
- Museo Casa del Deán. Siglo XVI.

- Museo de la No Intervención, Fuerte de Loreto". Fuerte de Guadalupe.
- Museo de Historia Natural.
- Museo de la Revolución (Casa de los Hermanos Serdán).
- Museo Bello y González.
- Museo y Pinacoteca José Luis Bello y Zetina.
- Museo del Estado (Casa del Alfeñique). Siglo XVIII.
- Museo Universitario (Casa de los Muñecos). Siglo XVIII.
- Museo Nacional del Ferrocarril. (Estación del Siglo XIX).
- Museo Amparo.
- Museo de Artesanías del Estado. Cocina Virreinal. (Ex-Convento de Santa Rosa). S. XVI.
- Antigua Casa de Ejercicios de la Concordia (Patio de los Azulejos)
- Catedral. Siglo XVI.
- Capilla del Rosario (Iglesia de Santo Domingo). Siglo XVII.
- Iglesia del Carmen. Siglo XVI. (Decoración Siglo XIX).
- Iglesia de la Soledad. Siglo XVII - XVIII.
- Iglesia de la Concordia. Siglo XVI.
- Iglesia y Ex-Convento de La Concepción. Siglo XVI.
- Iglesia de La Compañía. Siglo XVI.
- Iglesia de San Francisco. Siglo XVI.
- Iglesia de La Santa Cruz. Siglo XVII.
- Iglesia de San José. Siglo XVI.
- Iglesia de Guadalupe. Siglo XVII.
- Zócalo (Fuente de San Miguel).
- Teatro Principal. Siglo XVIII.
- Mercado El Parián.
- Biblioteca Palafoxiana. Siglo XVIII.
- Palacio Municipal. Siglo XIX.
- El Portalillo (Consejo del Centro Histórico).
- Mercado el Alto.
- Calle de Santa Clara. (Dulces Típicos).
- Plazuela de los Sapos (Mercado y Tiendas de Antigüedades, Galerías)
- Jardín de Analco. (Domingos: Mercado de Artesanías)
- Ex-mercado La Victoria.
- Barrio del Artista.
- Museo de Talavera "Casa Uriarte"⁶.

⁶ Dato tomado de: Información regional, zona Puebla centro. en:
http://www.sei.pue.gob.mx/flash_content/documentos/angelopolis03.pdf.



● Casa de los Azulejos

Corredor turístico del Centro Histórico
Fuente: Secretaría de Turismo: www.sectur.gob.mx

3.2 ANALISIS PARA LA DETERMINACION DEL NUEVO USO ADAPTATIVO

Para la preservación de un inmueble de valor patrimonial, es importante conocer el contexto en el que esta inserto, así como la utilización, uso y trasformaciones que se les ha dado en el transcurso de los años a las casonas vecinas. Es por tanto, se realizó un estudio de campo en el sector conformado por ocho manzanas colindantes a la cuadra en donde se encuentra la Casa de los Azulejos (ver anexo 1), contabilizando el uso de los inmuebles incluidos en este sector; para tener una clara visión de lo que la zona carece y pueda ser adaptado como nuevo uso compatible:

TABLA DE USOS DE SUELO ⁷		
	Valor Absoluto	%
<i>Uso habitacional</i>	9	5.92
<i>Uso religioso</i>	1	0.65
<i>Uso mixto (comercio planta baja y vivienda planta alta)</i>	50	32.89
<i>Uso mixto (comercio planta baja y oficinas o consultorio planta alta)</i>	11	7.23

⁷ Información obtenida por medio de estudio de campo.

<i>Uso mixto (comercio planta baja y bodegas planta alta)</i>	4	2.63
<i>Uso mixto (comercio planta baja y abandonado planta alta)</i>	6	3.94
<i>Uso mixto (comercio planta baja y hotel planta alta)</i>	4	2.63
<i>Servicios educacionales</i>	9	5.92
<i>Servicios de salud</i>	2	1.31
<i>Servicios de mensajería</i>	2	1.31
<i>Servicios hoteleros</i>	3	1.97
<i>Restaurantes</i>	2	1.31
<i>Comercio</i>	5	3.29
<i>Centros comerciales</i>	2	1.31
<i>Oficinas</i>	6	3.93
<i>Centro de convenciones</i>	1	0.65
<i>Estacionamientos</i>	5	3.29
<i>Museos</i>	2	1.31
<i>Esparcimiento (plazas y parques)</i>	10	6.59
<i>Inmuebles abandonados, terrenos baldíos o en construcción</i>	18	11.84
TOTAL	152	100

Se aprecia que cerca del 50% de los inmuebles cuentan con un uso mixto de comercio en planta baja y vivienda en planta alta; dentro de estos comercios figuran en su mayoría expendios dedicados a la compra-venta de productos al menudeo y tiendas destinada para el consumo de los turistas como las que encontramos en el corredor Parián-Plazuela del Artista. Otra singular ventaja que podemos encontrar, es el hecho que, durante los últimos años; se ha construido en las inmediaciones del Centro de Convenciones un Centro Comercial que ha atraído a locales y foráneos consolidándose como un foco de desarrollo dentro de la zona del Centro Histórico.

Ahora bien, a continuación se presentan tres propuestas o alternativas para el nuevo uso compatible adaptativo del inmueble de la Casa de los Azulejos de acuerdo a las carencias que se detectaron dentro del área de estudio:

CUADRO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS			
Genero	Alternativa	Descripción	Justificación
HABITACIONAL	<i>Departamentos</i>	<i>Adecuación del espacio</i>	<i>Dar vida 24hrs.</i>
COMERCIAL	<i>Hotel</i>	<i>Los espacios son adecuados para habitaciones</i>	<i>Gran número de turistas, pocos hoteles y falta de calidad en el servicio</i>
	<i>Restaurante Galería</i>	<i>Adecuación del espacio Adecuación del espacio</i>	<i>Atraer ejecutivos, familias y turismo Atraer turismo</i>
CULTURAL	<i>Museo</i>	<i>Adecuación del espacio</i>	<i>Fomentar la cultura</i>

CONDICIONANTES Y DETERMINANTES DEL NUEVO USO											
VARIABLES EXTRINSECAS E INTRINSECAS-ANÁLISIS DEL NUEVO USO											
NUEVO USO ADAPTATIVO	BENEFICIO ECONÓMICO 10	UBICACIÓN URBANA 10	USO DEL SUELO ADECUADO 9	POSIBLES USUARIOS 10	INTEGRECIÓN CONTEXTUAL 10	ADAP. ESPACIAL 8	CONSERVACIÓN GARANTIZADA 8	ADAPTACIÓN SOCIAL 8	CONFORT ACEPTABLE 8	SATISFACTOR URGENTE 10	CALIF
Deptos.	3 30	4 40	5 45	2 20	5 50	2 16	3 24	4 32	3 24	2 20	301
Hotel	5 50	5 50	5 45	4 40	5 50	4 32	4 32	5 40	4 32	5 50	421
Restaurante	4 40	4 40	5 45	3 30	5 50	2 16	3 24	3 24	3 24	2 20	313
Galería	4 40	4 40	5 45	4 40	5 50	4 32	4 32	4 32	4 32	3 30	373
Museo	5 50	4 40	5 45	3 30	5 50	3 24	4 32	4 32	4 32	4 40	375

- 1 No cumple
- 2 Mal
- 3 Bien
- 4 Muy bien
- 5 Excelente

En la última tabla, se calificaron bajo criterio las todas las variables extrínsecas e intrínsecas con las que cuenta el inmueble seleccionado dentro de su contexto, para luego ser multiplicado por cada uno de los géneros propuestos para el desarrollo del nuevo uso adaptativo, de esta manera se obtuvo una calificación general de la cual se determinó como conclusión que la mejor utilización para el inmueble la Casa de los Azulejos, es el de un Hotel. Podemos afirmar de igual manera, que la elección del nuevo uso, también se vio influenciada por factores externos al inmueble como lo son la gran movilidad que tiene el turismo en el área, y la carente oferta de establecimientos hoteleros de calidad que se ofrecen al visitante que llega a la zona.

Para seguir analizando la propuesta de Hotel como viable, tenemos que conocer el perfil del visitante que llega al Centro Histórico de nuestra ciudad. Cabe mencionar que durante el 2006, la ciudad de Puebla se situó durante el 2006 como el primer lugar en ocupación hotelera considerándose dentro de la categoría de “Ciudades del Interior”; su ocupación promedio fue de 64.49%, esto representó 15.95 puntos porcentuales por arriba de la media nacional con 48.54% y por encima de destinos como Acapulco, Monterrey y Guadalajara⁸.

Ciudad	Porcentaje (%)
Puebla :	64.49 %
Villahermosa :	57.39 %
Monterrey :	53.11 %
Guadalajara :	45.53 %
Oaxaca :	45.53 %
Acapulco :	41.73 %

Fuente: Secretaria de Turismo: www.sectur.gob.mx

Ahora bien, se necesitamos conocer el perfil del visitante para determinar el tipo de hotel que se desarrollara dentro del inmueble a rescatar; de esta manera tomaremos una encuesta que se realiza de manera anual por la Secretaria de Turismo del Gobierno del Estado de Puebla en donde se incluyen los siguientes indicadores: Edad, sexo, nivel de estudios, profesión, país de origen (visitantes extranjeros), estado de México de procedencia (visitantes nacionales). Cómo ha realizado el viaje desde su lugar de residencia habitual. Forma de transporte utilizada para llegar a Puebla. Medio de transporte para la realización de la visita en la Ciudad. Otros medios utilizados en este destino. Tipo de alojamiento, en

⁸ SECTUR Puebla. *“Indicadores Básicos de la Actividad Turística en Puebla año 2005”*. [En línea] México, Enero 2006. disponible en: <http://gepdb1.puebla.gob.mx/docs/sectur/21543.doc> [27/04/2006].

caso de una estancia superior a un día. Motivo principal de la estancia. Vistas realizadas a Puebla anteriormente. Noches de permanencia en Puebla. Otros lugares visitados además de Puebla. Compras. Opinión respecto a la Ciudad

Los resultados arrojados en las estas encuestas a lo largo de los años son extensos; debido a esto se considera necesario delimitar la información a un periodo concreto de tiempo en el que exista una alta afluencia turística. Para el caso del presente trabajo de investigación, retomaremos una muestra de los visitantes que llegaron a la capital del estado durante el periodo de Semana Santa 2006. Los resultados son los siguientes:

Edad en años	Porcentaje (%)
Menor de 18	8.2
De 19 a 25	27.6
De 26 a 40	37.5
De 41 a 65	24.6
Más de 65	2.1
Total	100

PERFIL DEL VISITANTE, EDAD Y SEXO: Se registra una ligera predominancia del sexo femenino con un 53.2%, mientras que el masculino representa al 46.8%. En lo referente a la edad, se observa que las personas que mas visitan Puebla están entre los 19 y 40 años, con la edad media de 34 años y con una dispersión del 38%.

NIVEL DE ESTUDIOS Y PROFESION: Hay un porcentaje muy elevado de personas que manifiestan poseer estudios superiores (73.6%). Respecto a las profesiones también hay un porcentaje muy elevado de directivos (25.1%) y de estudiantes de todos los estados (29.8%).⁹

Nivel de Estudios	Porcentaje (%)
Primarios	1.8
Secundarios	15.0
Superiores	73.6
Otros	9.6
Total	100

Profesión	Porcentaje (%)
Directivo	25.1
Trabajador/operario	16.2
Administrativo	10.6
Ama de casa/jubilado	18.3
Estudiante	29.8
Total	100

⁹ Información tomada de la encuesta anual de SECTUR delegación Puebla,

LUGAR DE PROCEDENCIA: Los visitantes nacionales provienen, en 25%, del Distrito Federal; 14% de otros lugares del estado de Puebla; un 12% de Veracruz, y el resto, de otros lugares de México. Los visitantes extranjeros provienen: 44% de Estados Unidos; 9% de Canadá; 32% de Europa y 15% del resto del mundo¹⁰.

Procedencia	Porcentaje (%)
Nacionales	67
Extranjeros	33
Total	100

FORMA DE VIAJE Y TRASPORTE: Se observa que el 58.2% viaja con familia y amigos; 16% en grupo y 25.3% solo. Para llegar a la ciudad la mayoría utiliza el autobús (57.5%), y solo un 18.8% trae automóvil propio. Para desplazarse por Puebla un 33.4% lo hacen a pie, el 20.4% en taxi, el 17.2% emplea trasportes turísticos, un 3.6% en automóvil arrendado y el resto en otros medios¹¹.

NOCHES DE ESTANCIA Y TIPO DE ALOJAMIENTO: El 27.3% ha pernoctado durante tres noches; 19.1%, durante una noche; 17.3% durante seis noches; 14.2% dos noches; 13%, cuatro noches y 8.3%, cinco noches. El tipo de alojamiento utilizado ha sido: 37.6% con familia y amigos; 36.8% Hotel y 6.4% en casa de huéspedes; el resto no contesto a esta pregunta¹².

POR QUE MEDIOS EL VISITANTE SE ENTERO DEL DESTINO POBLANO Y QUE LO MOTIVÓ A REALIZAR LA VISITA: Por recomendaciones familiares y de amigos aseguraron el 36.5%; información de terceras personas, el 32.1%; páginas web, 10%; el resto correspondió a guías, agencias de viajes y televisión. Así pues se puede apreciar que de boca en boca es el sistema más utilizado; en cuanto a los medios, y como motivos los más importantes destacan; la riqueza patrimonial con la que cuenta la ciudad (30.1%), viaje recreativo (21.6%), para visitar familia y amigos (16.4%), por negocios (12.6%) y el resto por otros motivos como el de realizar compras, gastronomía, etc.

LUGARES VISITADOS EN PUEBLA: Destaca la Catedral y el primer cuadro de la ciudad como el lugar más visitado; no obstante un 36% de los visitantes asegura haber completado su recorrido turístico con la visita a Cholula. De los encuestados un 61% manifestó deseos de volver¹³.

¹⁰ Idem

¹¹ Idem

¹² Idem

¹³ Idem

COMPRAS: Artesanías y dulces son los productos más comprados, (27.9% y 26.6% respectivamente); cerámica y talavera un 13.4%; antigüedades un 6.2%; otros productos, 10.6%; el resto no se manifiesta

En conclusión con este estudio, se aprecia que aunque la mayoría de los visitantes son de origen nacional, hay un porcentaje importante de personas de otros países. Los visitantes durante estas fechas se sienten atraídos por la riqueza monumental de la ciudad y muchos aprovechan para visitar familiares, amigos, hacer recorridos recreativos y comprar productos típicos. Vemos que los jóvenes compran dulces y las personas de más edad, así como los extranjeros, son los que compran la cerámica de Talavera y antigüedades. Su valoración es buena y, además, la mayoría piensa en volver. Por último hay que resaltar que ha habido un incremento muy elevado a lo largo de los últimos 5 años en el número de visitantes, así como un



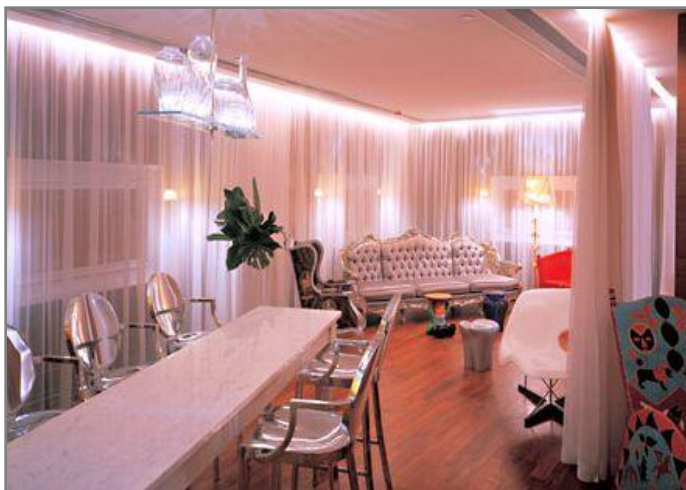
Artesanías de talavera Parián.
Fuente: Propia

aumento importante del gasto por visitante; según datos de la Secretaría Turística Estatal, la afluencia de visitantes en la Ciudad de Puebla se ha incrementado en un 49% durante estos últimos cinco años, mientras que los ingresos lo han hecho en un 275%. También me parece interesante mencionar el hecho de que el turismo nacional a lo largo de estos últimos 5 años se ha incrementando en un 52%, mientras que el de visitantes de otros países en un 87.6%. Esto quiere decir que a medida que pasa el tiempo, los visitantes en general gastan más, y en especial los extranjeros se han visto atraídos por los atractivos y recursos de la ciudad. También es de observar que estos visitantes de igual forma buscan nuevas experiencias a la hora de viajar, lo que nos da la oportunidad para materializar ideas innovadoras dentro de nuestro inmueble a intervenir, que estimulen el turismo de calidad en Puebla. Se propone por lo tanto la dotación de un Hotel Boutique, establecimiento del que curiosamente carece nuestra área de estudio.

3.3 DEFINICION DE HOTEL BOUTIQUE

Desde una apreciación personal, y para efectos de entender los diferentes perfiles del usuario, se considera al turista, como al sujeto que acude a los destinos con mayor afluencia de visitantes y realiza las actividades de recreación o esparcimiento diseñadas para esta colectividad o para la masa turística. Para este tipo de mercado que busca confort

y conveniencia, se han enfocado los grandes monopolios de la industria del alojamiento; sin embargo, desde hace ya algunas décadas, y con una presencia cada vez más notable hoy en día, surge otro tipo de visitante al que se ha denominado como viajero; este individuo al estar más interesado en disfrutar y conocer la cultura y tradición de la localidad anfitriona, tiende a buscar opciones de alojamiento con atmósferas más sofisticadas e íntimas de las que pueda adquirir una experiencia. Para este nuevo segmento del mercado turístico fueron creados durante la década de los ochentas los Hoteles Boutique, los cuales desde su aparición y hasta hoy en día, se han consolidado como un símbolo de status para aquellos viajeros interesados en hospedarse en los destinos de moda, o en aquellos establecimientos que siguen la última tendencia dentro del rubro de los servicios Hoteleros. En un primer momento la denominación de Boutique para estos establecimientos hacía alusión a la posibilidad que tenían los huéspedes de poder adquirir piezas de la decoración única, que en ellos se encontraba; la realidad es que hoy en día no todos estos establecimientos ofrecen este tipo de prestaciones, y el término se ha popularizado erróneamente dentro del léxico turístico a nivel mundial causando en ocasiones confusiones.



Interiores de Hotel Boutique JIA en Hong Kong. El primero en su tipo en toda Asia. Fuente: <http://www.tablethotels.com>

Los Hoteles Boutique que también son conocidos como Desing Hotels, no han sido definidos de manera oficial por la industria de los servicios turístico, sin embargo la mayoría de sus creadores, operadores y propietarios, describen este tipo de establecimientos, encaminados a proporcionar alojamiento a un cierto tipo de mercado turístico; como lugares que incluyen, tanto en su arquitectura como en su diseño, una atmósfera de distinción, calidez e intimidad que está presente desde en el extraordinario sabor de su cocina, hasta en todos los pequeños detalles de la decoración que le ofrecen al visitante¹⁴.

14 Díaz, Isabel. "Hoteles Boutique de México, directorio 2006-2007". p.59.

Debido a que este tipo de establecimientos son en promedio pequeños (alrededor de 3 a 50 habitaciones), pueden garantizar una atención personalizada así como un servicio esmerado dentro de los estándares más altos de la Hotelería. Cabe mencionar también, que la mayoría de los Hoteles Boutique actuales se han desarrollado ya sea sobre Hoteles viejos revitalizados, o sobre propiedades únicas operadas por sus mismos dueños; existen también pequeñas compañías que poseen una variedad de este mismo tipo de negocios, y que han asegurado su éxito introduciendo diversos conceptos de diseño que se ven representados por medio de una decoración temática, tanto de sus áreas comunes como de cada una de sus habitaciones; dichas características los diferencian de las grandes cadenas o marcas Hoteleras y los consolidan como representantes únicos del encanto y atractivo del país anfitrión México cuenta con un vasto catálogo de alojamientos de este tipo, todos estos establecimientos cuentan con un emplazamiento privilegiado que propicia la variedad en sus estilos; algunos de estos Hoteles Boutique se encuentran en parajes naturales en medio de la jungla o al lado de la playa, otros en edificios históricos o haciendas rústicas, y muchos otros son un ejemplo de la moderna arquitectura mexicana. Estas atmósferas tan especiales de los que son acreedores, propician una experiencia en el viajero que puede ser desde un viaje fastuoso, un encuentro cultural o llevarlos hasta un retorno a lo primitivo¹⁵.

3.4 ANEXO GRAFICO

El siguiente anexo grafico nos muestran las nueve cuadras circundantes a la de la Casa de los Azulejos incluyendo esta misma, indicando en cada una de ellas el tipo de edificación que hay en cada predio y el tipo de uso de suelo:

15 Lucienne, Anhar. "The Definition of Boutique Hotels - Written By: Lucienne Anhar - HVS International". [En línea] México, Noviembre 2005. disponible en: <http://www.hospitalitynet.org/news/4010409.search?query=lucienne+anhar+boutique+hotel> [11/09/2008].

Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 1



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso CUADRA 2



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 3



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 4



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 5



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 6



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 7



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 8



Analisis grafico para la determinacion de un nuevo uso

CUADRA 9



CONCLUSION:

Sabemos que lo que la capital poblana, y en especial su zona de monumentos necesita, es el ampliar la oferta turística con propuestas interesantes y de calidad que no solo incentiven la llegada del turismo nacional y extranjero para que permanezca varios días en la ciudad; sino que la conviertan en su destino final, y de igual manera refuercen la identidad cultural y tradición local del Centro Histórico sin poner en jaque el futuro del patrimonio edificado que se nos ha heredado. Es así, que lo que el presente trabajo de titulación propone para alcanzar estos objetivos, es el desarrollo del proyecto de un Hotel Boutique, el cual bajo un concepto creativo, enamore al visitante con una experiencia de hospedaje distinta a la que pueda encontrar en cualquier otro tipo de alojamiento de la ciudad y lo haga regresar nuevamente.

Para que las intervenciones en Centros Históricos a favor del turismo tengan impactos positivos, deben gestionarse de manera conjunta con la comunidad que las sustenta; el compartir los atractivos de los inmuebles a rescatar con el público de la localidad; pueden generar empleos acarrear beneficios a la economía local.

CAPITULO 4

CASOS ANALOGOS DE NUEVO USO ADAPTATIVO

Como ya hemos visto un Hotel Boutique se caracteriza por: *“la virtud de su tamaño íntimo, su apariencia, un alto servicio personalizado, su estilo individual y sus atributos sobresalientes especiales en interiorismo”*. En las siguientes analogías se busca, sobre lo ya existente, lo aceptado convencionalmente por el turismo global en los rubros de servicios y espacios interiores; así como la manera de intervenir en inmuebles históricos por medio de la utilización de materiales contemporáneos.

Los casos análogos elegidos son:

- Hotel Posada San Francisco (ubicado en la ciudad de Tlaxcala).
- Hotel Boutique La Casona de la China Poblana (ubicado en Puebla).
- Profética la Casa de la Lectura (ubicado en Puebla).

Se eligieron estos tres casos por la intervención que se realizó en cada uno de ellos dándoles un nuevo uso adaptativo. En el caso de Profética se trataba de un inmueble en pleno abandono, en el que se rescató las crujías perimetrales y posteriormente se usaron materiales contemporáneos que encajan de manera contrastante en la estructura original del inmueble histórico, en el caso de los otros dos casos también se restauraron y se les dio el nuevo uso adaptativo de uso hotel boutique.

4.1 HOTEL POSADA SAN FRANCISCO

Se ubica en la Plaza de la Constitución # 17, en pleno centro de la ciudad de Tlaxcala. El Hotel Posada San Francisco es uno de los innumerables e inmensos tesoros coloniales que Tlaxcala ofrece a sus visitantes, presenta una fachada del siglo XVI de estilo neoclásico, elaborada con cantera de la región. El hotel fue construido en lo que, durante el siglo XIX, se conoció como la Casa de Piedra.

En este caso llama la atención la conservación y restauración de lo ya existente, pero en este caso a diferencia del anterior se trató de implementar materiales lo más parecido a los que existían para lograr con esto seguir experimentando la sensación de encontrarse en un contexto colonial.

Elementos a retomar:

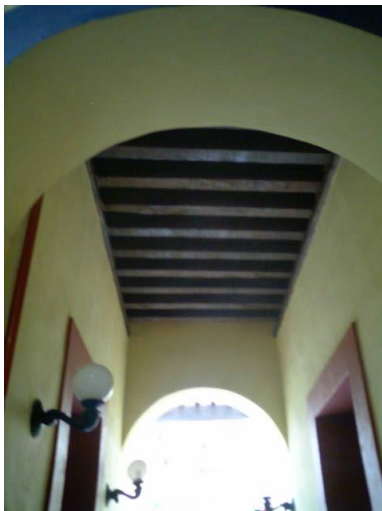
- Integración de materiales pertenecientes a la arquitectura actual como lo son el acero, cristal, en un sistema constructivo histórico; sin que estos lleguen a afectar el esquema inicial del inmueble.
- Iluminación: natural por medio de tragaluces y domos que generan un juego de luz y sombra dentro de los espacios, y artificial gracias a luminarias indirectas en habitaciones y pasillos.
- Estructuras sin afectar los espacios como el acero, el cual actúa como vigas y dan gran vista a los espacios.
- Mobiliario: de carácter actual pero con un toque colonial.
- Color y Acabados: se trató de rescatar lo todavía funcional y también se implementaron nuevos aplanados y pinturas, pero siempre siguiendo lo permitido por el INAH.



Recepción



Colores



Estructuras



Mobiliario



Materiales



Rescate de elementos ornamentales



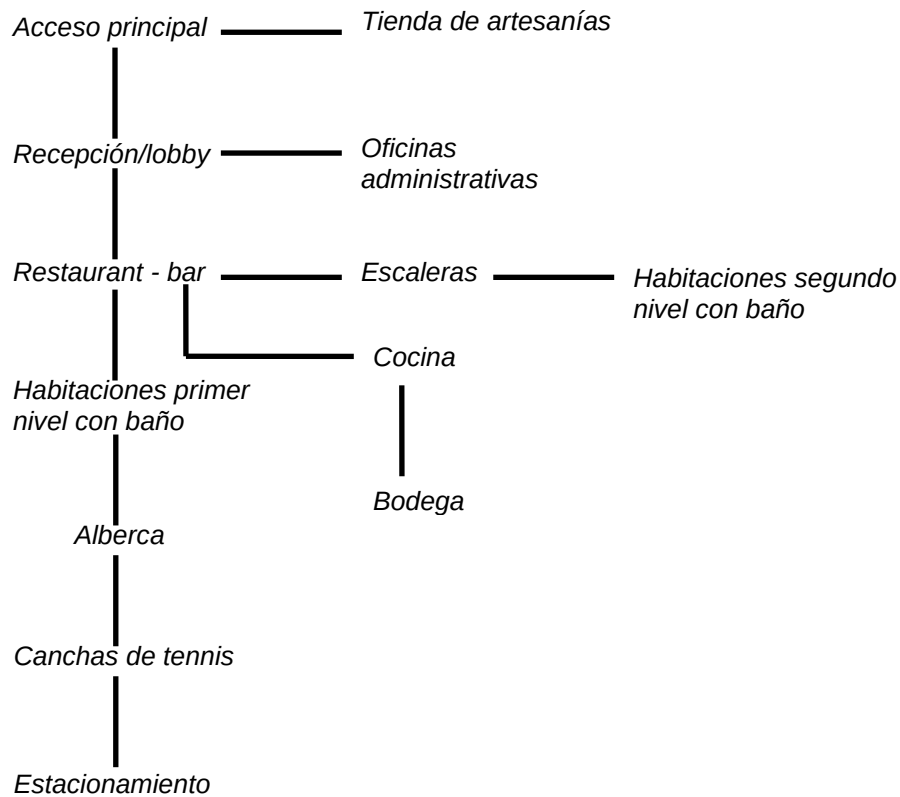
Integración de Materiales



Intervención

Fuente: acervo del autor.

Diagrama de funcionamiento del Hotel Posada San Francisco:



4.2 CASONA DE LA CHINA POBLANA

Este es el caso análogo más importante, ya que este es un hotel-boutique restaurado. Se encuentra localizado en la esquina de las calles Juan de Palafox y Mendoza y la calle 4 Norte en pleno centro de la ciudad de Puebla.

Este inmueble pertenece al siglo XVII, de la casa original queda una mínima parte de la que destaca una fachada sobria de bellos cornisamientos y esquinas recubiertas de cantera almohadillada. Es destacable su balcón esquinado de estilo renacentista con pilastras platerescas y frontón roto.

Este hotel-boutique entro en funcionamiento hace alrededor de un mes con una excelente aceptación por parte de los turistas ya que en las dos ocasiones que visité el hotel se encontraba totalmente lleno. Este es el caso que más se acerca a lo que se quiere plantear para La Casa de los Azulejos.

Elementos a retomar:

- Integración de materiales pertenecientes a la arquitectura actual como lo son el acero, cristal, ónix en un sistema constructivo histórico; sin que estos lleguen a afectar el esquema inicial del inmueble.
- Iluminación: natural por medio de tragaluces y domos que generan un juego de luz y sombra dentro de los espacios, y artificial gracias a luminarias indirectas que enfatizan zonas específicas, por ejemplo: áreas de lectura, habitaciones, pasillos, bar, escaparates, etc.
- Estructuras sin afectar los espacios como el acero, el cual actúa como vigas y en algunos casos como columnas.
- Mobiliario: de carácter actual que otorga un aire contemporáneo al lugar. Los acabados de baños son totalmente actuales pero no se demerita al inmueble.
- Color y Acabados: se rescató lo todavía funcional y también se implementaron nuevos aplanados y pinturas, siempre siguiendo lo permitido por el INAH.
- Decoración: la decoración es básica en este caso, ya que gracias a ella es como se va adentrando al huésped en una sensación que revivir el pasado. Las habitaciones tienen su propia decoración cada una, esta hace referencia a diferentes temas y épocas, podemos encontrar desde una habitación totalmente conservada y decorada originalmente hasta una con mobiliario totalmente contemporáneo.



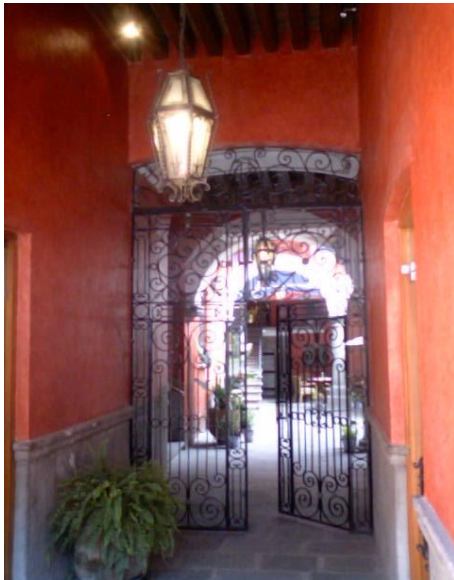
Intervención y color



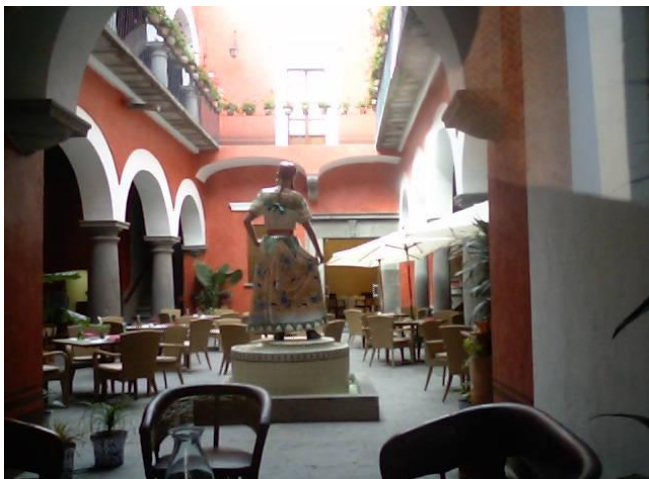
Integración de elementos



Conservación e integración



Materiales



Materiales, Iluminación, Color



Mobiliario



Rescate de elementos arquitectónicos



Integración



Zonificación e Iluminación



Ornamentación



Integración de elementos



Decoración y Colores



Mobiliario en baños

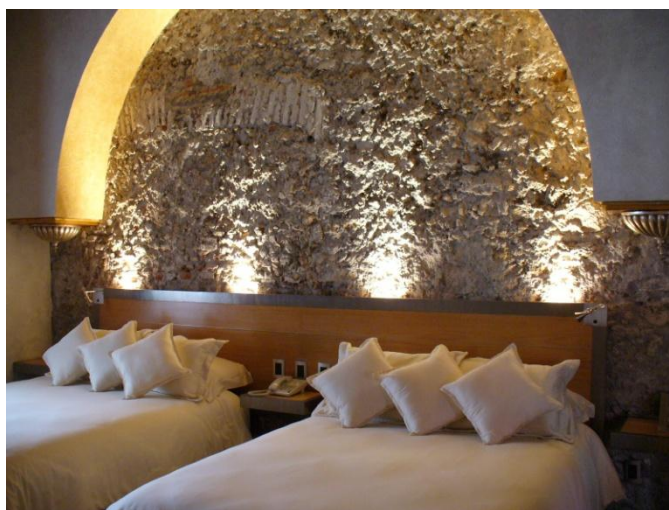


Integración de elementos

Fuente: acervo del autor.



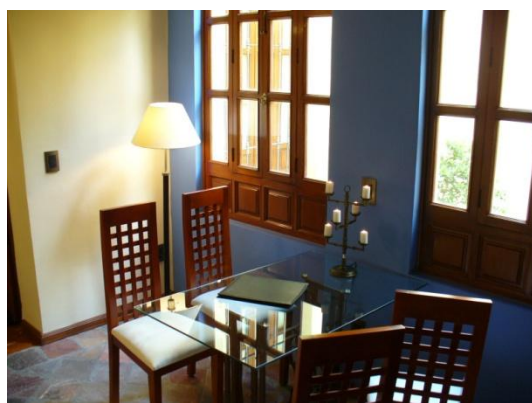
Iluminación natural por medio de tragaluz



Integración de materiales e iluminación



Decoración y aprovechamiento doble altura



Acabados, mobiliario iluminación natural



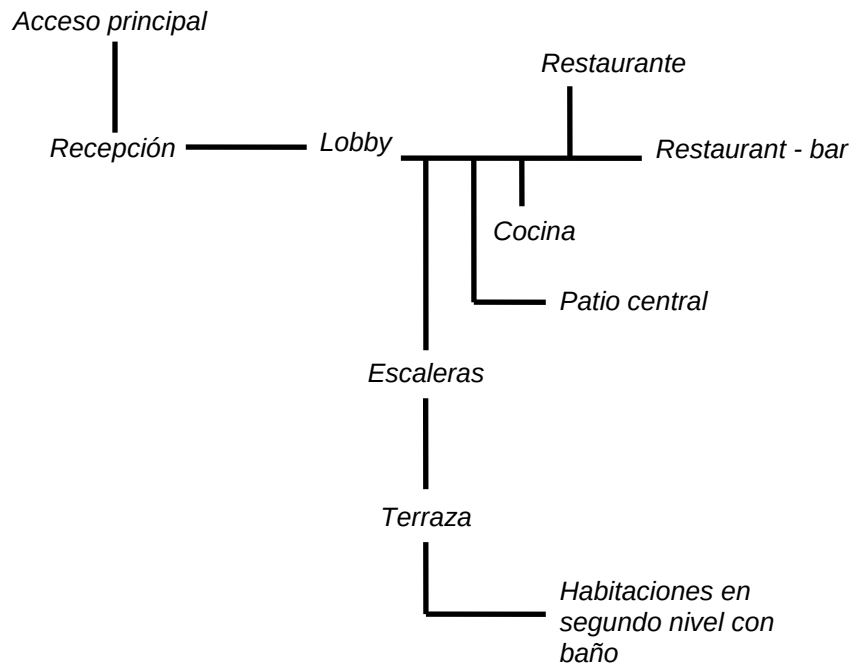
Integración de materiales, mobiliario e iluminación



Mobiliario con toque virreinal

Fuente: acervo del autor.

Diagrama de funcionamiento de la Casona de la China Poblana:



4.3 PROFÉTICA: LA CASA DE LA LECTURA

La casa de la 3 Sur 701, hoy sede de profética, es una antigua casona del siglo XVII que fue restaurada hace apenas tres años. Este inmueble fue rescatado de lo que parecía imposible ya que el inmueble presentaba un deterioro considerable. Es importante para mi proyecto de tesis esta adaptación y nuevo uso ya que La Casa de los Azulejos presenta un deterioro similar.

Lo que también me pareció interesante es la extraordinaria integración de los materiales utilizados en la actualidad con los ya existentes en el inmueble, ya que como sabemos muchos de los materiales ya no existen y fueron extraordinariamente sustituidos por otros materiales de vanguardia en la actualidad, por ejemplo, se utilizaron vigas de acero en lugar de columnas y de las vigas de madera utilizadas en las techumbres, también se ocupó vidrio para la delimitación de espacios en lugar de muros, logrando con esto una sensación más amplia del espacio, así como también se implementó una iluminación de vanguardia. Todo esto se realizó respetando y rescatando lo más posible de lo ya existente.

Elementos a retomar:

- Integración de materiales pertenecientes a la arquitectura actual como lo son el acero, cristal, onix en un sistema constructivo histórico; sin que estos lleguen a afectar el esquema inicial del inmueble.

- Iluminación: natural por medio de tragaluces apergolados que generan un juego de luz y sombra dentro de los espacios, y artificial gracias a luminarias indirectas que enfatizan zonas específicas, por ejemplo: áreas de lectura, escaparates, estanterías, etc.
- Simplicidad: elementos lineales que refuerzan el esquema histórico de la casa manteniendo su forma original.
- Estructuras sin afectar los espacios como el acero, el cual actúa como vigas y en algunos casos como columnas.
- Mobiliario: de carácter actual que otorga un aire contemporáneo al lugar.
- Color y Acabados: se trató de rescatar lo todavía funcional y también se implementaron nuevos aplanados y pinturas, pero siempre siguiendo lo permitido por el INAH.



Nuevas techumbres y vigas de acero



Intervención al Inmueble



Mobiliario



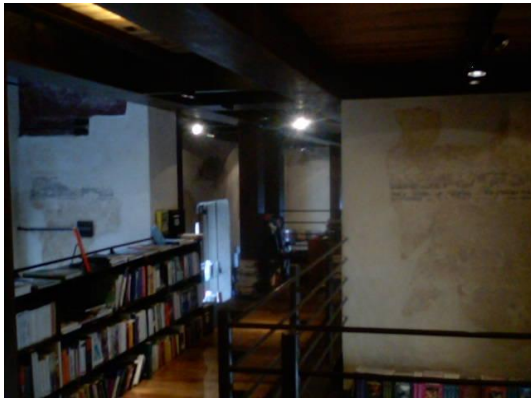
Simplicidad



Intervención



Contraste de materiales



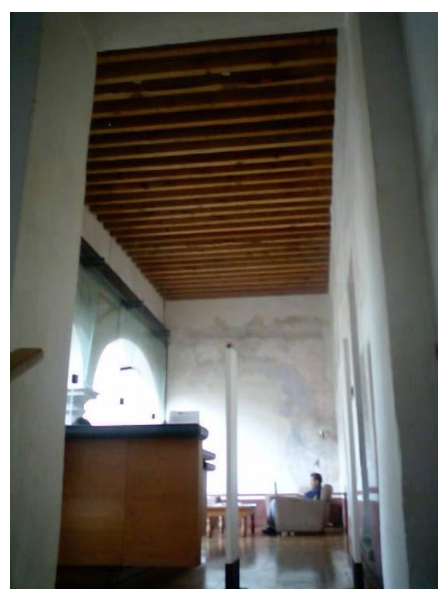
Acabados



Intervención



Integración de elementos



Iluminación y estructuras



Elementos y colores



Manejo de elementos arquitectónicos



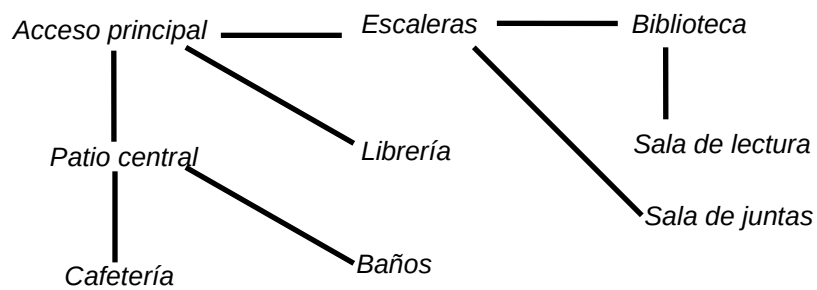
Iluminación, estructuras y color



Contraste de materiales

Fuente: acervo del autor.

Diagrama de funcionamiento de Profética:



CONCLUSION:

En base a todo lo anterior, es importante resaltar los puntos que nos arrojan cada caso análogo, ya que cada uno de ellos nos aporta una serie de ideas que se pueden retomar para nuestro proyecto de adecuación.

Me llaman mucho la atención las buenas intervenciones que se realizaron en los tres casos pero sobre todo en el caso de La Casona de la China Poblana, la buena distribución y aprovechamiento de cada uno de los espacios, así como la extraordinaria decoración de cada una de las habitaciones.

Tocando el tema de las habitaciones, ya que mi proyecto se trata de de un hotel, es un tema importantísimo y me llevo excelentes ejemplos para mi propuesta de tesis, sobre en cuanto a la integración de nuevos materiales con los existentes, el uso del mobiliario contemporáneo en una habitación colonial, el excelente uso de la iluminación por medio de lámparas, el aprovechamiento de las dobles alturas para la utilización de tapancos y lograr con esto una mejor distribución de las habitaciones y sobre todo el poder ser capaz de generar en el usuario un juego de sensaciones que tal vez nunca pensó llegar a encontrar en un centro histórico.

CAPITULO 5

ANALISIS DEL INMUEBLE

5.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

La Casa de los Azulejos desde sus primeros registros dentro de los archivos del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Puebla en siglo XVII, en donde encuentra su primera inscripción el día 14 de Agosto de 1893 a favor de la señorita María de la Luz Gomes, quien decide vender la propiedad al señor Ignacio Huerta por la cantidad de \$4,500 y \$2,000 para el orfanato, dando un total de \$6,500, ante el notario Amado Canto.

A partir de aquel momento el inmueble tuvo varios dueños, algunos fueron comprando el inmueble y algunos otros recibéndolo como herencia; fue hasta el 30 de Agosto de 1926, cuando el inmueble es adquirido por el señor Tomas Ochoa Amarillas, quien se ocupó de realizar, en un estilo neocolonial, su completa restauración; siguiendo los patrones de la Casa de los Azulejos de la capital del país recubierta toda ella con Talavera Poblana.

En 1974 el señor Agustín Ochoa Amarillas, como nuevo heredero del inmueble, vende la casa a doña Ana María Ochoa Calderón de Rovira y don Ramón Rovira Serrano por la cantidad de \$275,482.56 moneda nacional, pero reservándose el usufructo vitalicio el cual se encuentra debidamente inscrito en el archivo del Registro Publico de la Propiedad.

El Doctor Agustín Ochoa Amarillas, fallece el 9 de Septiembre de 1976 en este momento, cuando por medio de una cláusula; se consolida el inmueble a favor de doña Ana María Ochoa Calderón de Rovira el día 23 de Septiembre de 1976. Dicha dueña, venden a su vez el inmueble al señor Gabriel Lozano Contreras por el precio de \$200,000,960 el día 7 de Agosto de 1993; para después pasar a ser posesión del Gobierno del Estado por medio del Fideicomiso del Paseo de San Francisco bajo la cantidad de \$ 4,250,000 moneda nacional el día 6 de Mayo de 2004¹⁶.

5.2 ANALISIS DE SITIO

Una de las principales prioridades para el desarrollo de un proyecto es considerar los componentes del medio ambiente en donde se pretende proyectar; es así que una vez obtenido el programa y diagrama de funcionamiento, se procederá a analizar el contexto próximo al inmueble a rescatar. Aunque el proyecto consiste en el reciclaje de una casona

¹⁶ Casa Amarillas. Biblioteca INAH Puebla. Documento de investigación.

histórica inserta en un espacio urbano ya consolidado, es importante realizar un análisis de sitio para conocer los componentes físicos y urbanos del entorno que puedan influenciar en nuestro proyecto del Hotel Boutique.

Componentes físicos del entorno:



1.- Cauce del río entubado de San Francisco, 2.- Esgurrimientos, 3.- Vientos dominantes, 4.- Asoleamiento. Fuente: Propia.

Infraestructura urbana existente:

En cuanto a lo que este rubro se refiere, el predio en donde se encuentra la Casa de los Azulejos ya cuenta con redes de agua potable, drenaje, electricidad, teléfono alumbrado público, servicio de limpia pública y recolección periódica de basura parte del gobierno municipal. No existe ninguna infraestructura de gas natural, por lo se tendrán que subministrar servicios de gas licuado L.P.

Vialidades existentes:



1.- Vialidad primaria (Boulevard 5 de mayo), 2.- Vialidades secundarias, 3.- Calles peatonales. Fuente: propia.



El plano señala el sentido de las vialidades y las visuales de estas. Fuente: propia

Observaciones a partir del análisis físico y urbano:

1. El Boulevard 5 de Mayo se ha convertido en una gran senda concentradora de negocios y servicios que dan vitalidad al área; no obstante debido a su amplitud e irregularidad del trazado urbano, dicho Boulevard también se ha consolidado en una gran barrera física, no solo para peatones; sino también para vehículos que pretenden cruzarlo perpendicularmente.
2. La Casa de los Azulejos se encuentra ubicada sobre la 2 Oriente, dicha avenida es una de las pocas vialidades de la zona que atraviesan al Boulevard y comunican a la Casa de los Azulejos con las nuevas intervenciones del Proyecto del Río de San Francisco.
3. Dentro de dichas intervenciones se encuentra el estacionamiento de San Francisco, el cual por medio de un convenio de concesión, podría ser aprovechado para resolver el problema del carente espacio existente, para proyectar un estacionamiento privado dentro del área de nuestro proyecto



1.- Casa de los Azulejos, 2.- Estacionamiento de San Francisco
Fuente: propia.

5.3 DESCRIPCION ACTUAL DEL INMUEBLE

Fachada:

La fachada del inmueble se compone de dos cuerpos divididos por una pasarela de lajas en cantiliver que la hace de balcón corrido con una ornamentada herrería. En la parte del cuerpo superior cuenta con un copete ondulado de piedra tallada en donde se lee la leyenda de “Tomas Ochoa Amarillas” (nombre de uno de los propietarios de la Casa) y

ornamentado con molduras que van rematadas con veinte pináculos distribuidos en seis grupos de tres cada uno y rematando con dos más en ambas colindancias del inmueble.

En el segundo nivel se cuentan con siete vanos que funcionan como puertas de acceso al balcón corrido, el tercer vano de izquierda a derecha se encuentra jerarquizado del resto con un dintel más ornamentado con tallados en piedra a manera de almohadillado y coronado con una guirnalda. El resto de los vanos cuentan con una moldura lisa de piedra y van rematados en la parte superior por la jerarquización de la piedra clave. Entre los vanos existen tableros forrados con mosaico de talavera a manera de estelas florales de color azul, que le da el denominativo de la Casa de los Azulejos.

En el cuerpo inferior de la fachada, encontramos de igual manera siete vanos, de los cuales seis funcionan como entradas a las accesorias de la Casa y uno, un poco más amplio; como acceso principal al corredor de la casa y que posteriormente nos lleva al patio principal. De igual manera que en el cuerpo superior, los vanos van enmarcados con molduras y en el espacio entre estas, también encontramos estelas florales de azulejos como en la parte superior. Por último hay que mencionar que cada acceso cuenta con dos escalones que parten desde el nivel de la banqueta, hasta el piso terminado del interior del inmueble.

Planta Baja:

La Casa de los Azulejos cuenta con un esquema de patio central configurado en manera de "C", se aprecia la presencia de tres grupos de crujías que rodean al patio; la primera de este grupo podría ser considerada como aquellas habitaciones o accesorias que tienen colindancia con la Avenida 2 Oriente; el segundo grupo de habitaciones, crujía; es aquella localizada en la parte larga del patio, perpendicular al exterior; y por último, el tercer grupo de habitaciones o tercera crujía, es la que se encuentra en el fondo del inmueble posterior al patio central.

El acceso se localiza en la parte central derecha del inmueble, donde nos encontramos con la primera crujía de la Casa que hacían las veces de accesorias. Hacia el lado derecho se encuentra solo una habitación o accesorio, mientras que hacia el izquierdo podemos localizar a dos más de estas.

Posteriormente se accede a un vestíbulo en donde se encuentra la escalera hacia la planta superior, y una arcada que delimita virtualmente este espacio del patio central, por este vestíbulo también se puede acceder a una de las primeras habitaciones que se encuentra conectada con las accesorias.

Dentro del segundo grupo de crujías, se tiene conocimiento de cuatro habitaciones que no están interconectadas entre sí, pero sí tienen salida hacia el patio central; en este patio, podemos localizar varios elementos que poco a poco, con el pasar del tiempo se fueron adhiriendo al esquema virreinal del Inmueble, destacan entre ellos: una fuente

lobulada y recubierta con azulejos, una caja de agua, una zona de baños exteriores, lavaderos y una escalera de servicio de piedra que nos lleva al corredor exterior superior.

En zona de la tercera crujía nos encontramos con un grupo de cuatro habitaciones en línea interconectadas entre sí. Tres de estas conexión directa con el patio; la ultima habitación de esta crujía tiene un pequeño cuarto anexo y un patio de servicio que le da luz y ventilación natural.

Planta alta:

En el segundo nivel, partiendo del fin de la rampa de la escalera principal, nos encontramos con un vestíbulo similar al que se encuentra en la parte baja, este vestíbulo nos da acceso a cuatro habitaciones en línea e interconectadas entre sí, que forman parte de la primera crujía.

En la segunda crujía, se aprecian un total de cinco habitaciones que están comunicadas entre si parcialmente y que están iluminadas y ventiladas de manera natural con salidas hacia el corredor exterior que da hacia el patio. En la tercera crujía de localizan cuatro habitaciones comunicadas entre si; tres de estas san hacia el corredor exterior, y la ultima, de igual manera que en el esquema de la planta inferior; está conectada con el patio de ventilación del fondo del inmueble.

5.4 DESCRIPCION DE DETERIORO

Desafortunadamente a pesar de su valor histórico el inmueble se encuentra abandonado en franco deterioro y sus espacios olvidados han ido perdiendo día a día su forma original. Es pues necesario buscar una respuesta inmediata que permita su rescate y utilización mediante procesos puntuales de adecuación y actualización con el fin de ofrecer a la sociedad un espacio adaptado y útil al nuevo contexto.

Para que la propuesta de nuevo uso adaptativo sea viable y pueda aportar soluciones específicas, se necesita presentar un panorama general del estado de conservación, para posteriormente o diagnóstico por aéreas que avalúe de la situación actual que presenta el inmueble. La siguiente información fue tomada de un diagnostico previo general de deterioro que presentaba el inmueble. Este estudio fue realizado por el INAH el 16 de Agosto de 2004:

- Situación y características del inmueble: La Casa de los Azulejos inicia su construcción en el siglo XVII, con agregados en el siglo XVIII y XIX. El uso original que se le dio al inmueble fue habitacional y comercial, sin embargo actualmente se encuentra abandonado. Cuenta con un patio de servicio, una

escalera de piedra y 29 habitaciones distribuidas en dos niveles y de las cuales las techumbres del 50% de ellas han colapsado. En algunas habitaciones de la planta baja, y sobre todo en planta alta se aprecian algunos aplanados de cal-arena con pinturas murales que están expuestas a la intemperie.

- Materiales y estado de conservación del inmueble: Los muros, tanto de la fachada como del interior de la casa, que están realizados en mampostería, se encuentran en malas condiciones a causa de las humedades y los limos que con el paso del tiempo se le han adosado. En las cubiertas de las habitaciones que aun existen, encontramos que la vigería se encuentra muy deteriorada, de la misma forma como el terminado de los pisos de tabique y mosaico. El patio y vestíbulo principal están cubiertos por una laja de piedra, y por la dureza de su naturaleza se encuentra en óptimas condiciones.
- Áreas específicas intervenidas con anterioridad en el inmueble: La fachada principal no ha recibido ninguna intervención, sin embargo a finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX, se le hicieron ciertas modificaciones tales como el cambio en la totalidad de sus cubiertas, y se le anexo una fuente lobulada en el centro del patio principal.



Fachada
Archivo del autor.



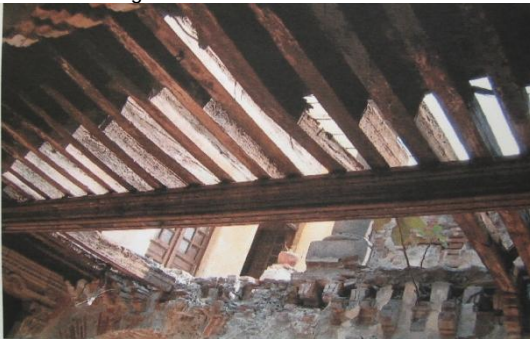
Fachada del segundo nivel
Archivo del autor.



Patio
Fuente: catalogo INHA Puebla



Detalle de techumbre
Fuente: catalogo INHA Puebla



Vista de techumbre colapsada
Fuente: catalogo INHA Puebla



Detalle de Piso 2do. Nivel
Fuente: catalogo INHA Puebla



Vista de azotea
Fuente: catalogo INHA Puebla



Vista del vestíbulo
Fuente: catalogo INHA Puebla



Detalles constructivos de vestíbulo

Fuente: catalogo INHA Puebla



Detalle de fachada apuntalada

Archivo del autor.

- Diagnóstico general de la estructura del inmueble: La fachada se encuentra apuntalada para evitar su desplome, debido a que los muros transversales están separados de esta. En conjunto toda la composición estructural del edificio se encuentra en condiciones precarias.
- En la fachada es donde encontramos sus principales características decorativas tales como: muros recubiertos con azulejos de Talavera de influencia china en forma de tableros con representaciones vegetales; hierros forjados en los barandales y una serie de dinteles en los accesos, vanos de planta alta y remates elaborados en piedra¹⁷.



Detalles de la fachada.

Archivo del autor

¹⁷ Diagnóstico básico de deterioro. Catalogo INAH Puebla. Documento de investigación



Detalle de escudo del dintel
Archivo del autor.



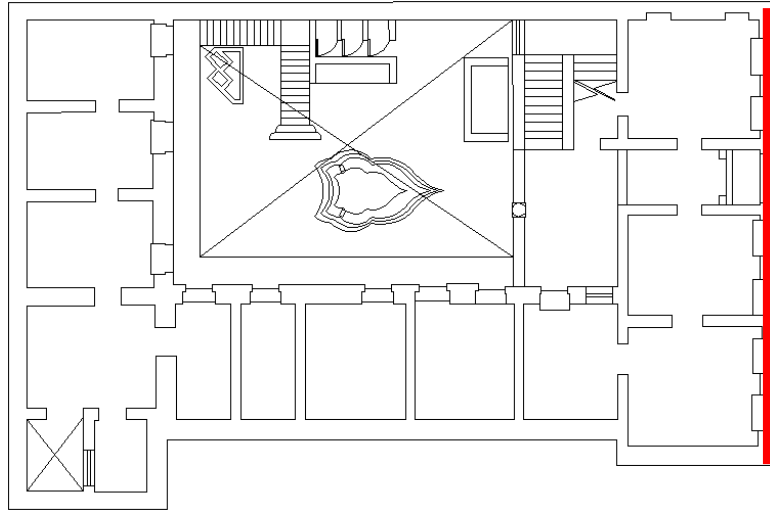
Detalle de ornamentación de lacerías talladas.
Archivo del autor.



Vista del pretil mixtilíneo con remate de pináculos
Archivo del autor

Antes de realizar la propuesta de intervención para el reciclaje del inmueble es necesario llevar a cabo un proyecto de restauración, y aunque este aspecto no entra dentro de los objetivos a alcanzar con este trabajo de titulación; a continuación se presentará un diagnóstico de deterioro y levantamiento fotográfico por zonas que muestra el estado actual de la Casa de los Azulejos

5.5 DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE DETERIORO POR AREAS

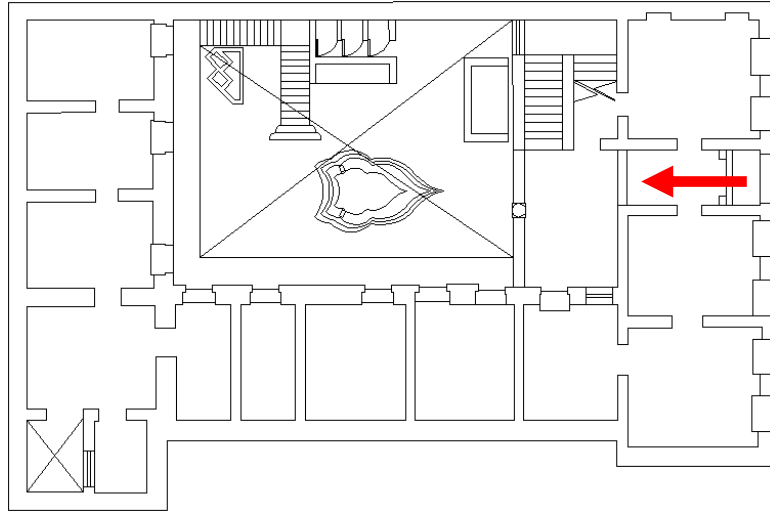


Vista general de la fachada

Materiales: La fachada se conforma básicamente de cantería gris y lambrines de azulejo, así como también cuenta con herrería forjada. Las puertas son de madera.

Efectos de deterioro: no se encuentra presencia deterioro en los materiales de la fachada, sin embargo, la fachada se encuentra apuntalada, ya que se encuentra desprendida de algunos de los muros interiores.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedades en muros.

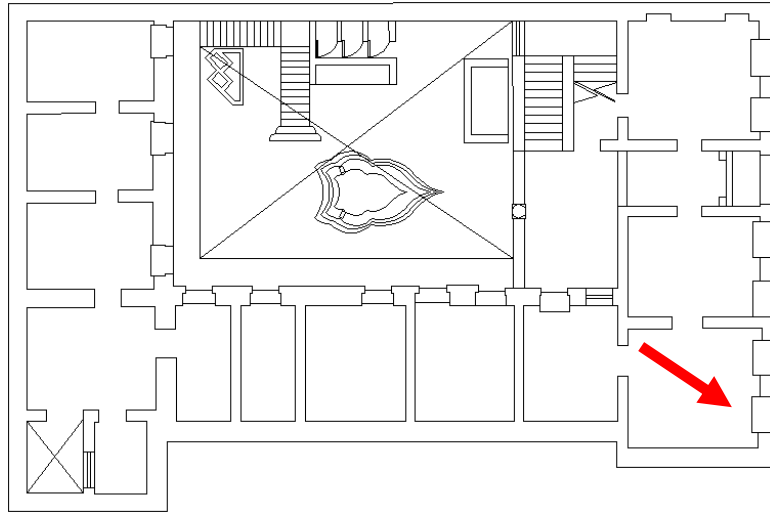


Vista, vestíbulo del acceso principal hacia patio central

Materiales: piso de cantería gris en forma de laja. Muros de ladrillo rojo con aplanados de cal arena y pintura a la cal además de pequeños labrines de azulejo, cables visibles.

Efectos de deterioro: graves desprendimientos de aplanados, presencia de sales y exfoliación.

Causas del deterioro: humedad y falta de mantenimiento.

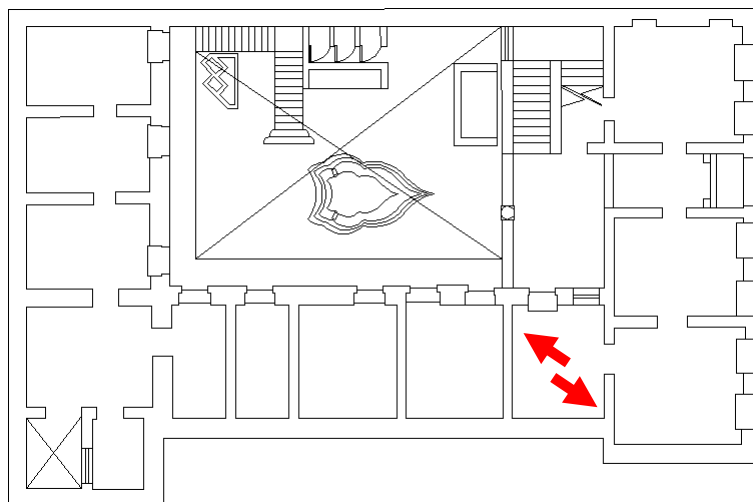


Vista, habitación en planta baja

Materiales: piso cuadrado de barro rojo de 30 x 30. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Ausencia de lambrines de azulejo.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedades y saqueos.



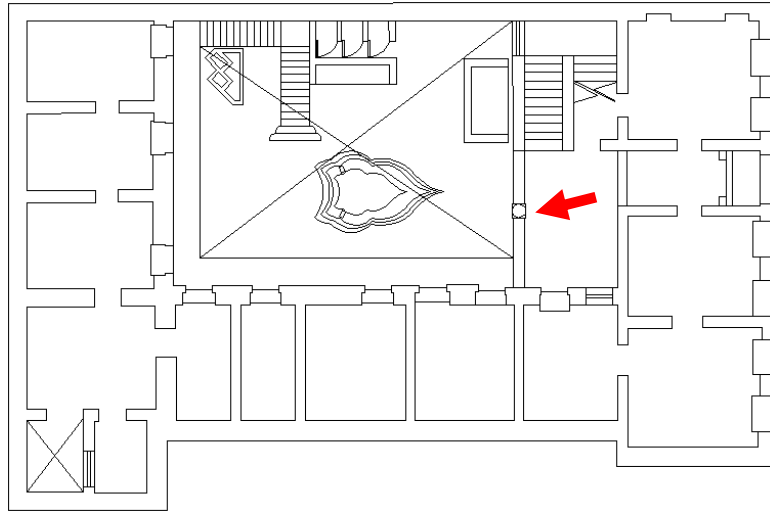
Vista, habitación en planta baja

Materiales: piso cuadrado de barro rojo de 30 x 30. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal en las primeras capas y vinílica en las últimas.

Efectos de deterioro: presencia de sales.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedad.

Alteraciones: agregado de baño a la forma original del inmueble.

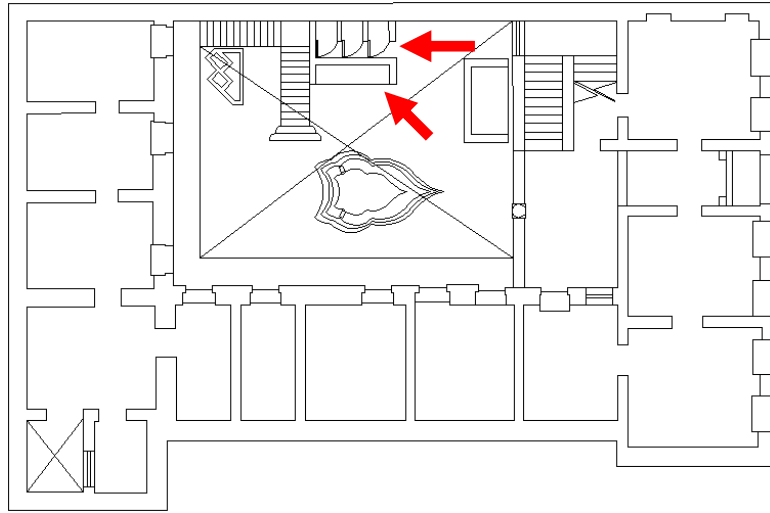


Vista, arcada de terraza en planta baja

Materiales: piso de cantería gris en forma de laja. Arcos de ladrillo rojo, columnas de cantería gris, aplanados de cal arena y pintura a la cal.

Efectos de deterioro: desprediminientos de aplanados, presencia de sales, resanes resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedad.



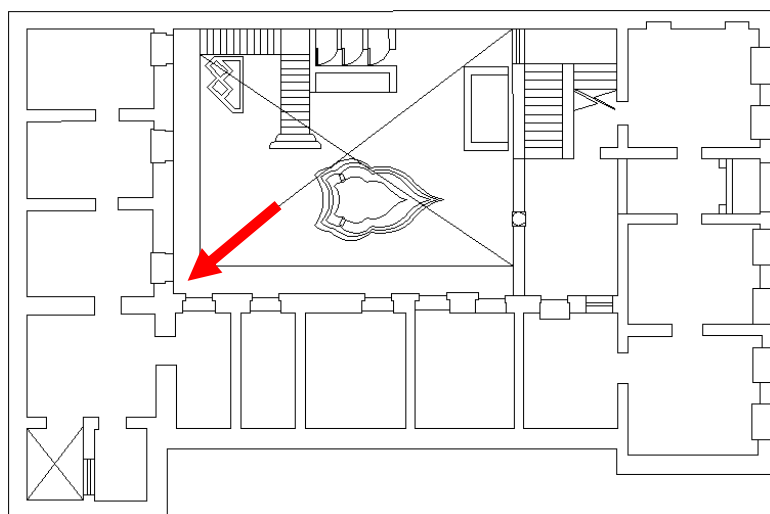
Vista, baños y gallineros en el patio central

Materiales: piso de piedra en forma cuadrada y cantería gris. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Lambrines de azulejo y pequeños elementos de cantería.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados y azulejos, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Presencia de vegetación en la zona del patio.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedad.

Alteraciones: estos elementos fueron agregados a la forma original del inmueble

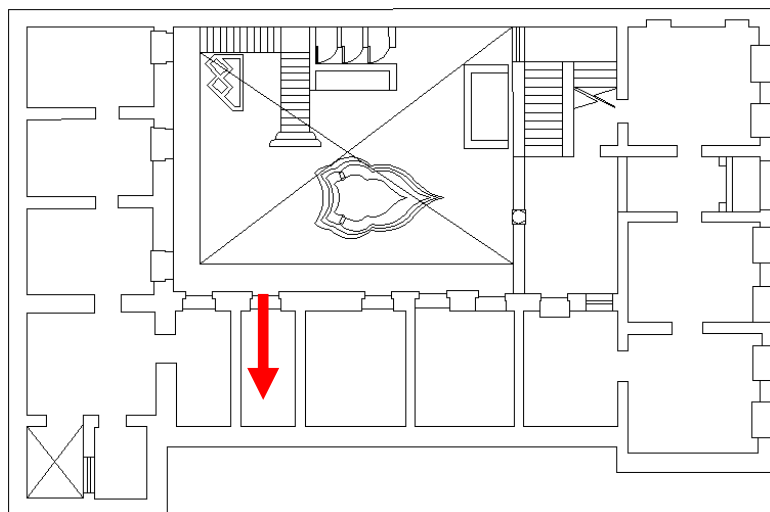


Vista, desde patio central hacia accesos a habitaciones

Materiales: piso de cantería gris en forma de laja. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Serie de bóvedas catalanas con apoyos de cantería gris. Lambrin de azulejo en la parte baja de los muros y puertas de madera.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Ausencia de azulejos. Puertas gravemente deterioradas. Presencia de vegetación.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedad.

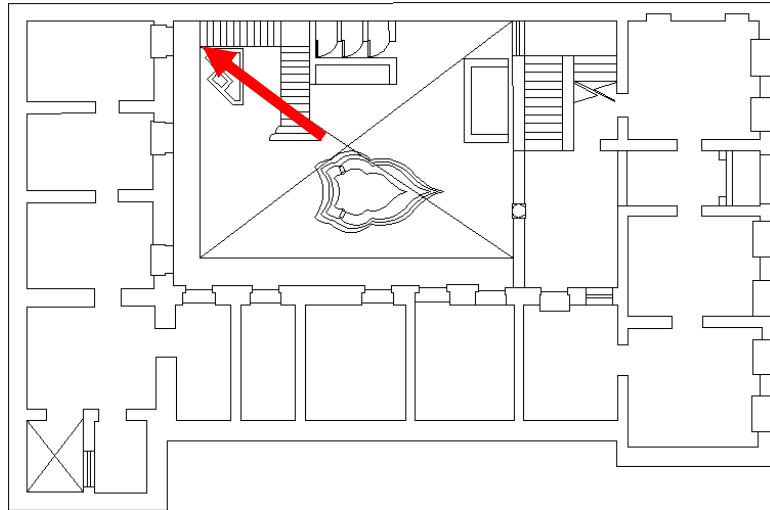


Vista, habitación en planta baja

Materiales: piso cuadrado de barro rojo de 30 x 30. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Elementos agregados al inmueble posteriores a su construcción.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedad.

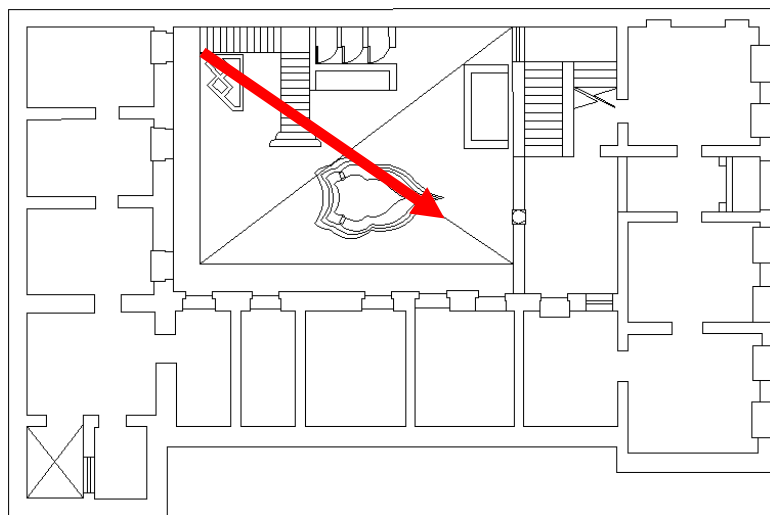


Vista, desde patio central hacia escalera de acceso al 2do nivel

Materiales: Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Presencia de lambrines de azulejo y de herrería forjada.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Ausencia de algunos azulejos en los lambrines. Oxidación en la herrería.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedad.

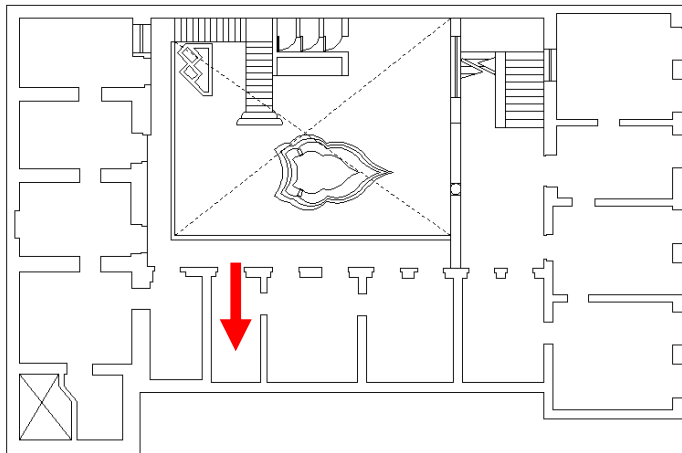


Vista, patio y fachada interior desde la escalera

Materiales: piso de cantería gris en forma de laja. Muros de ladrillo rojo, columnas de cantería gris, fuente central de cantería con lambrines de azulejos, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Cubierta de acrílico y estructura de hierro. Puertas de madera.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Ausencia de lambrines de azulejo. Puertas gravemente deterioradas. Presencia de vegetación en patio central

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades y saqueos.

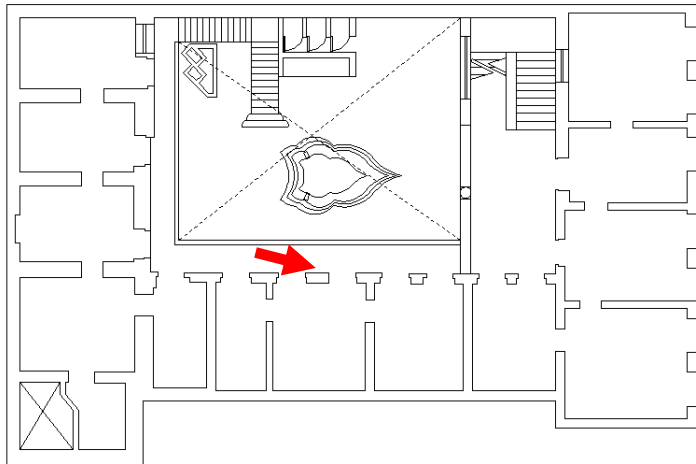


Vista, habitación en planta alta

Materiales: piso cuadrado de barro rojo de 30 x 30. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura original a la cal. Puerta de madera. Cables visibles.

Efectos de deterioro: desprediminientos de aplanados, presencia de sales. Presencia importante de humedad en losa.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.



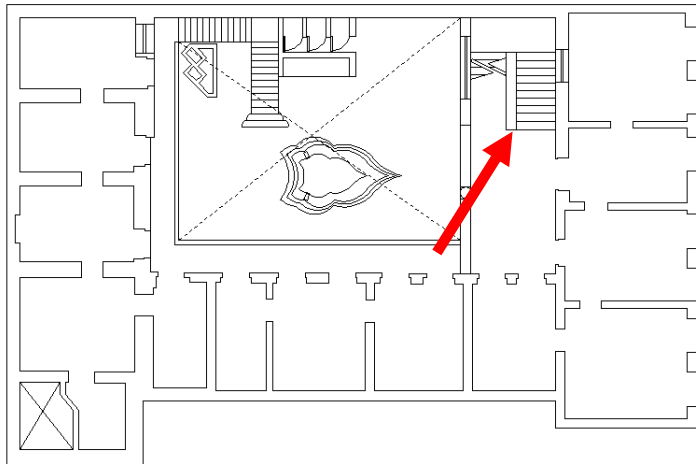
Vista, pasillo planta alta

Materiales: piso de cantería de distintos colores. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Puertas y ventanas de madera. Instalación hidráulica visible.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Ausencia de lambrines de azulejo. Puertas gravemente deterioradas.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.

Alteraciones: detalle debajo de ventana no corresponde a la forma original del inmueble.

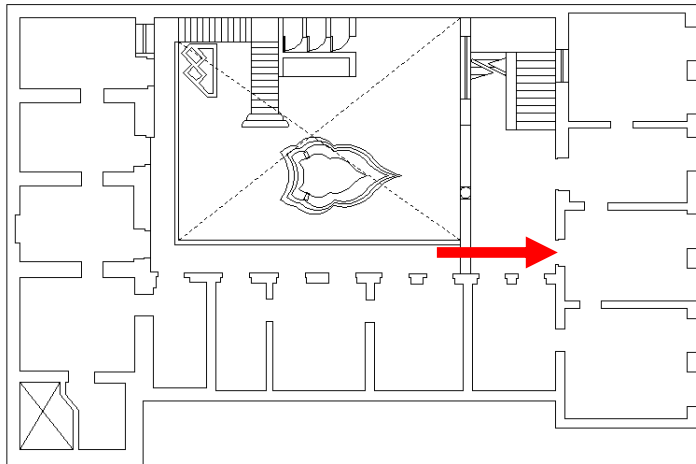


Vista, acceso a terraza en planta alta

Materiales: Muros de ladrillo rojo, columnas de cantería gris, lambrines de azulejo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Vigas de madera, herrería forjada. Detalle en cubo de escalera de cantería gris.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Presencia de vegetación en losa. Losas colapsadas.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.



Vista, desde terraza hacia habitaciones principales en planta alta

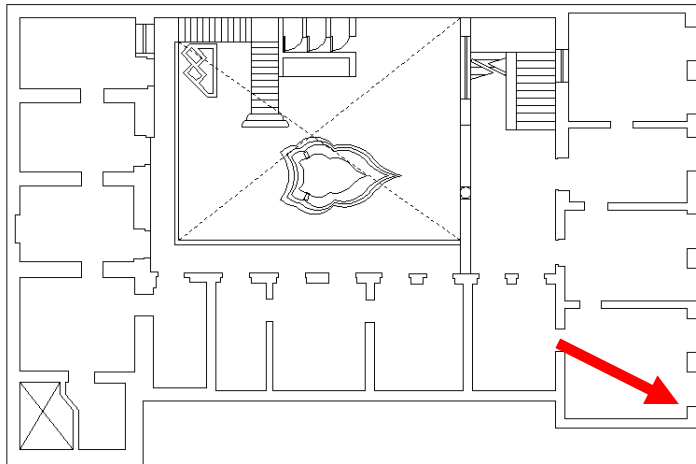
Materiales: Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal.

Viga y cables de acero de apoyo para apuntalamiento de la fachada.

Efectos de deterioro: despredominios de aplanados, presencia de sales.

Presencia de vegetación en piso planta alta.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.

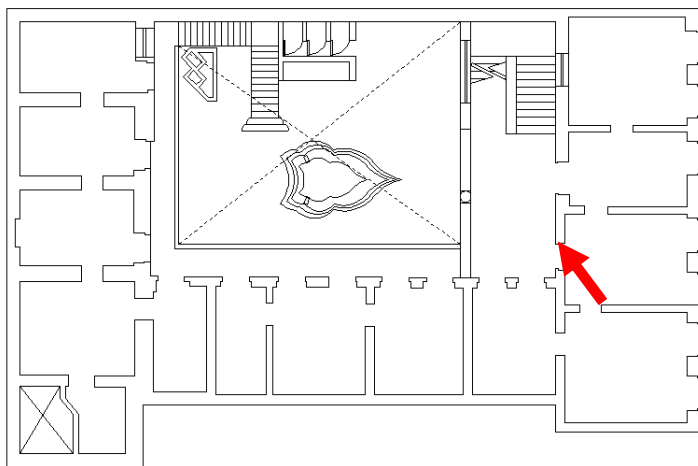


Vista, interior habitación principal derecha planta alta

Materiales: Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Pináculos de cantería gris. Cables visibles.

Efectos de deterioro: desprediminientos de aplanados, presencia de sales y moho. Cubierta colapsada y apuntalamiento de fachada.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble y humedades.

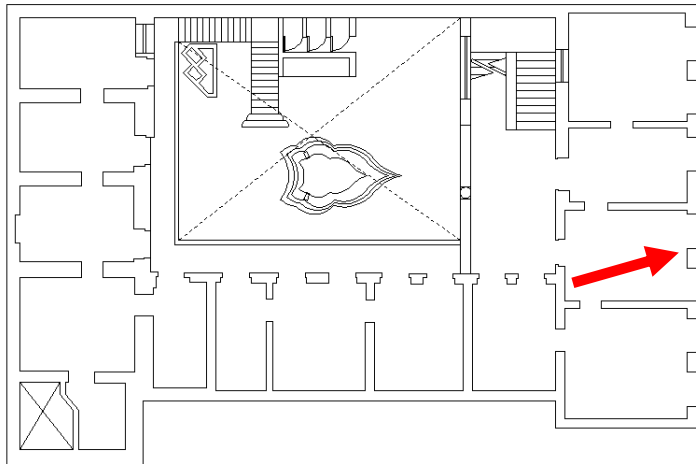


Vista, interior de habitación principal central planta alta

Materiales: piso cuadrado de barro rojo 30 x 30. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Cables de acero para apuntalamiento de fachada.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales. Presencia de vegetación en pisos

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, falta de techumbre y humedad.

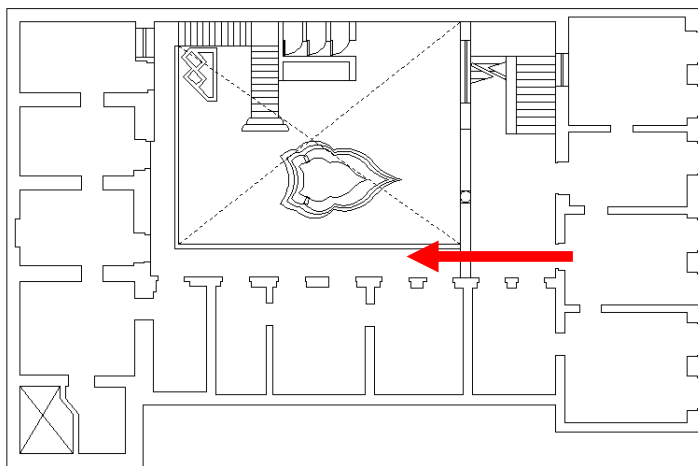


Vista, interior de habitación principal central planta alta

Materiales: piso cuadrado de barro 30 x 30. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Herrería forjada.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Presencia de moho en piso. Ausencia de techumbre.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.

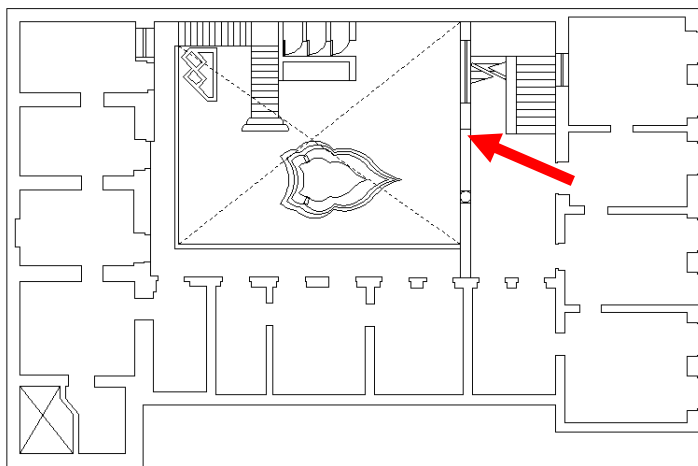


Vista, desde habitación principal hacia pasillo en planta alta

Materiales: piso de cantería en forma cuadrada. Muros y barandal de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Cubierta de acrílico y estructura de hierro. Puertas de madera. Instalaciones visibles.

Efectos de deterioro: desprediminientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Puertas gravemente deterioradas.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.

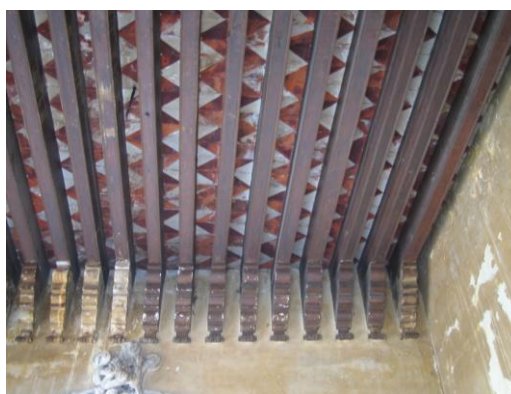
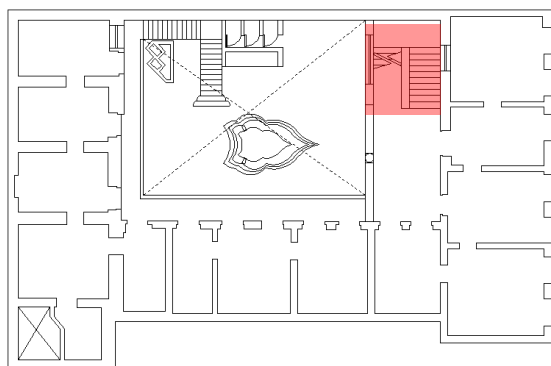


Vista, desde habitación principal hacia arco en planta alta

Materiales: Arco y muro de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal.

Efectos de deterioro: despredimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Presencia de moho en muro y de vegetación en losa.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.

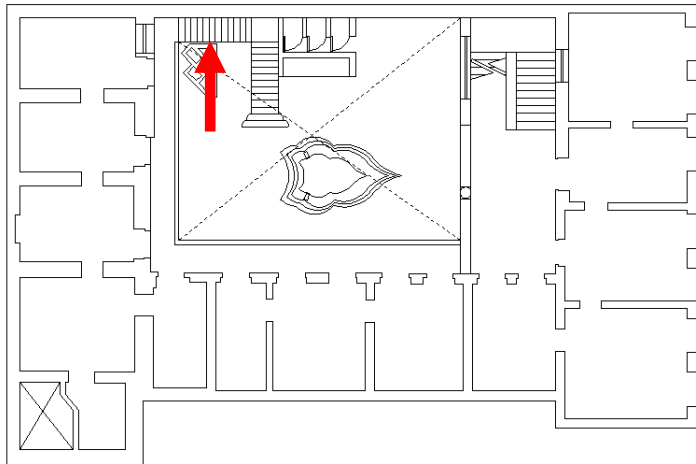


Vista, interior de cubo de escalera principal

Materiales: escalones de cantería gris. Muros y barandal de ladrillo rojo, columnas de cantería gris, lambrín de azulejo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Ornamentación de cal arena. Vigas de madera y enladrillado de barro en cubierta. Herrería forjada.

Efectos de deterioro: presencia de sales y resanes de cemento en muros. Vigas con presencia de sales. Oxidación en herrería.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedad.

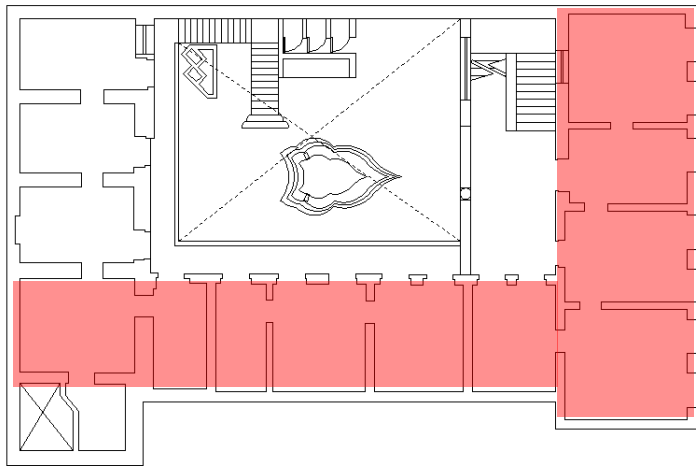


Vista, escalones de escalera secundaria en patio central.

Materiales: escalones de cantería gris. Muros de ladrillo rojo, aplanados de cal arena y pintura a la cal. Barandal de hierro forjado

Efectos de deterioro: desprediminientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento pulvurulencia y exfoliación. Oxidación en herrería.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedad.



Vista, losas planta alta

Materiales: vigas de madera, entortado, enladrillado y vigas de acero de apoyo

Efectos de deterioro: ausencia de la mayoría de las losas, presencia de moho y vegetación, presencia de sales.

Causas del deterioro: falta de mantenimiento al inmueble, humedades.

CONCLUSION:

Como primer punto se puede decir que es importante saber las características naturales de cualquier zona o lugar territorial para así poder tener un manejo del inmueble que se esta estudiando y adaptar de la mejor manera todos los elementos arquitectónicos que le son característicos.

Como segundo punto es importante tomar en cuenta el análisis de deterioro de la casa para poder así dar la mejor solución posible en la intervención y lograr la mejor adecuación en el nuevo uso, rescatando los mas elementos arquitectónicos posibles y a su vez rescatar el gran valor histórico con el cuenta el inmueble.

CAPITULO 6

CRITERIOS DE DISEÑO

6.1 ANALISIS DE USUARIO

Una de las principales necesidades requeridas para el diseño de los espacios de un proyecto arquitectónico, es el análisis de las diversas actividades que el usuario va a realizar en él. En un principio ya se determinó que el perfil del huésped para quien está dirigido este proyecto, pertenece a un nivel económico medio a medio alto, y que de igual manera está interesado en integrarse en el ritmo de vida del Centro Histórico; buscando alternativas y novedades que le permitan mejorar su calidad y estilo de vida. Para los habitantes locales (considerados como nuestro segundo usuario) se le ha planeado un café-librería que pueda ser aprovechado como plataforma para impulsar las carentes actividades culturales del dentro del Centro Histórico.

Ahora bien, para realizar el análisis de áreas, los ocupantes se clasificarán en usuarios permanentes y usuarios temporales. Se considerarán como los usuarios temporales del proyecto a los huéspedes y clientes que permanecerán en este solo por un periodo limitado de tiempo; y como usuarios permanentes, al personal que laborará en el Hotel (administrativo, de servicios y de mantenimiento), y aquellos que lo abastezca y/o provea ciertos servicios regularmente.

USUARIOS TEMPORALES

Huéspedes			
Características físicas	Edad	Sexo	Escolaridad, profesión
Complexión media, estatura 1.75 promedio	25 años en adelante	Masculino y femenino	Nivel superior, ama de casa, ejecutivo(a), profesionista
Actividades	Espacio	Frecuencia	Horario
Llegar	Lobby	10min	1:00pm-3:00pm
Registrarse	Recepción	20min	1:00pm-3:00pm
Caminar	Lobby/corredor	1hr	7:00am-11:00pm
Descansar/dormir	Habitación	10hr	9:00am-9:00pm
Bañarse	Baño	30min	7:00am-11:00pm
Vestirse/desvestirse	Baño	30min	Mañana y noche
Comer	Restaurante	5hr	7-10:00am/2-4:00pm/7-9:00pm
Ver TV	Habitación	5hr	7-10:00am/6-11:00pm
Leer/socializar	Café-librería	5hr	9:00am-9:00pm
Disfrutar de un masaje	Spa	2-4hr	9:00am-9:00pm
Tener alguna reunión	Salón uso múltiple	5hr	9:00am-9:00pm

Cientes			
Características físicas	Edad	Sexo	Escolaridad, profesión
Complexión media, estatura 1.75 promedio	18 años en adelante	Masculino y femenino	Nivel básico, estudiante, ama de casa, comerciante, profesionista
Actividades	Espacio	Frecuencia	Horario
Disfrutar de un masaje	Spa	2-4 hr	9:00am-9:00pm
Socializar, leer	Café-librería	5hr	9:00am-9:00pm
Atender algún evento cultural	Café-librería o Salón múltiple	3hr	9:00am-9:00pm
Comer	Restaurante	5hr	7-10:00am/2-4:00pm/7-9:00pm
Necesidades fisiológicas	Sanitarios	20min	9:00am-9:00pm

USUARIOS PERMANENTES

Personal administrativo, de servicios y mantenimiento:

Director General / Gerente de administración				
Actividad	Llega y estaciona su coche	Realiza su trabajo	Platica, Come	Guarda objetos, Realiza reuniones
Necesidad	Cajón de estacionamiento	Área de trabajo	Lugar para descansar	Lugar para colgar ropa, Sala de reuniones
Espacio	1 cajón de estacionamiento	Oficina de administración	Área de estar	Armario, Salón de usos múltiples
Encargado de finanzas y contabilidad				
Actividad	Llega y estaciona su coche	Realiza su trabajo (reportes de finanzas, paga nomina, cajero, recibir facturas)	Platica, Come	Tiene reuniones con otro personal del Hotel
Necesidad	Cajón de estacionamiento	Área de trabajo	Lugar para descansar	Sala de reuniones
Espacio	1 cajón de estacionamiento	Oficina administrativa y Archivo	Área de estar	Salón de usos múltiples
Encargado de marketing y difusión cultural				
Actividad	Llega y estaciona su coche	Realiza su trabajo (reportes de marketing, convenios con eventos)	Platica, Come	Tiene audiencias con externos del Hotel
Necesidad	Cajón de estacionamiento	Área de trabajo	Lugar para descansar	Sala de reuniones
Espacio	1 cajón de estacionamiento	Salón de usos múltiples	Área de estar	Salón de usos múltiples
Jefe de mantenimiento				
Actividad	Llega caminando o en coche	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Hace recorridos de inspección, checa y arregla desperfectos	Realiza juntas con la gente a su cargo
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de	Todo el Hotel	Sala de reuniones

	no mojarse	pertenencias		
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Todo el Hotel	Salón de usos múltiples
Encargado de almacén, compras y recepción de insumos				
Actividad	Llega caminando o en coche	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Revisa estados de insumos, hace pedidos de lo faltante	Recibe y contabiliza insumos, Llena bitácora de productos entrantes
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Espacio para hacer inventario, computadora y teléfono	Área de recepción de insumos, computadora
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Área de control de proveedores	Área de control de proveedores
Seguridad				
Actividad	Llega caminando	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Vigila una zona o área de acceso restringido	Controla y registra en bitácora el acceso de personal y proveedores
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Cuarto donde se encuentre el sistema de circuito cerrado	Área de control de personal y proveedores, computadora
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Cuarto de seguridad	Área de control de proveedores
Valet Parking				
Actividad	Llega caminando	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Espera la llegada de los vehículos y los estaciona	
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Área cubierta con sombra y para no mojarse para la recepción de los vehículos de los visitantes	
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Módulo de recepción de vehículos	
Botones				
Actividad	Llega caminando	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Recibe al huésped y ayuda a descargar el equipaje	Recoger llaves y acompañar al huésped a su habitación, ayudarlo con su equipaje
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Área cubierta con sombra y para no mojarse para la recepción de los vehículos de los visitantes	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Módulo de recepción	Recepción, Corredores y pasillos
Recepcionista				
Actividad	Llega caminando o en coche	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Registro y recepción de los huéspedes	Dar información a los huéspedes
Necesidad	Espacio para	Espacio para el reloj	Área para la	Módulo de

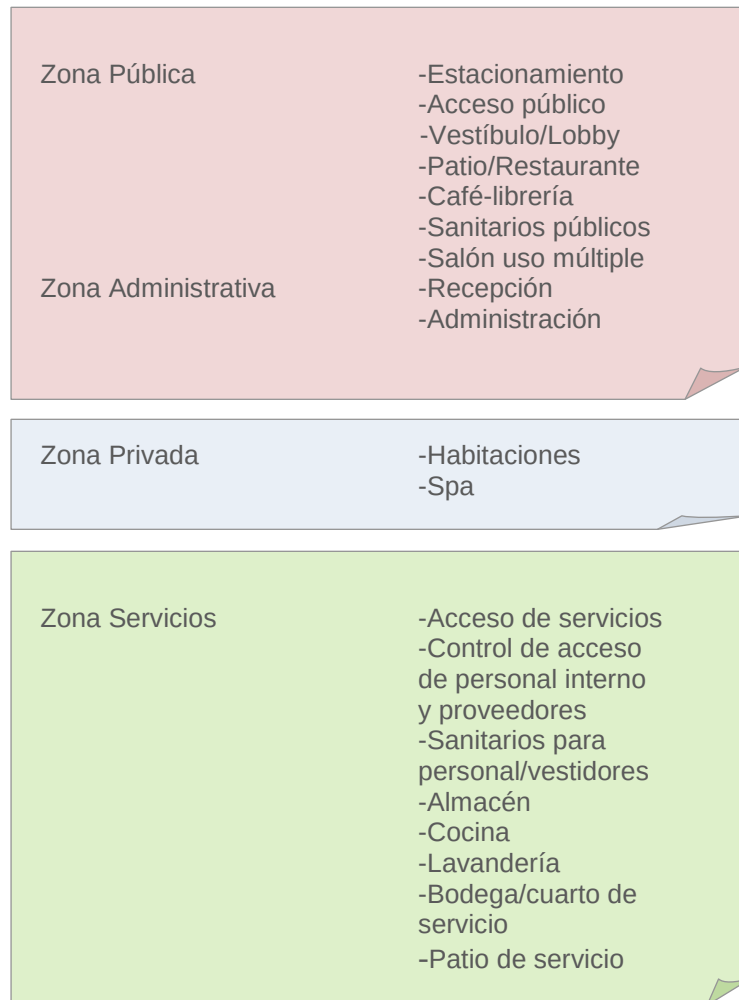
	caminar con sombra y para no mojarse	checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	recepción y el registro, área de espera	información
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Recepción, Área de estar	Recepción
Recamarera				
Actividad	Llega caminando o en coche	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Limpia y hace inventario de las habitaciones	Entrega ropa sucia a lavandera
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Un espacio en donde guardar los carros del aseo y equipo de limpieza	Espacio para almacenamiento de blancos
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Cuarto de limpieza	Lavandería
Jefe de cocina, chef				
Actividad	Llega caminando o en coche	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Organiza y prepara los alimentos	
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Donde preparar y cocer los alimentos	
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Cocinas	
Cocinero y lavaplatos subordinado				
Actividad	Llega caminando	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Preparar los alimentos	Limpiar vajillas, alacenas, áreas de trabajo
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Donde preparar y cocer los alimentos	Lugar para guardar equipo de limpieza
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Cocinas	Cuarto de limpieza
Mesero y barman				
Actividad	Llega caminando	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Atender y servir alimentos y bebidas	Limpiar y ordenar el área de comensales
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Áreas comunes de comensales y bar	Lugar para guardar el equipo de limpieza
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Restaurante Café-Librería y Bar	Cuarto de limpieza
Masajista				
Actividad	Llega caminando o en coche	Checa tarjeta, se pone el uniforme y guarda sus cosas	Da servicios de belleza y relajación a los clientes	
Necesidad	Espacio para caminar con sombra y para no mojarse	Espacio para el reloj checador, vestidores/wc y almacenamiento de pertenencias	Donde dar los masajes y tratamientos de belleza	
Espacio	Pasillo o andador	Módulo checador, vestidores/wc y lockers	Sala del spa	

Proveedores del Hotel:

Proveedor de Abarrotes				
Actividad	Llega en un camión de carga	Pasa por un acceso de servicios	Registra su entrada	Descarga productos
Necesidad	Área para estacionarse	Un acceso que no interfiera con las actividades de los huéspedes	Lugar en donde se encuentre la bitácora de entrada	Área para maniobras, Área para guardar productos
Espacio	Cajón de estacionamiento para servicios	Acceso de servicios	Área de control de proveedores	Pasillo o corredor de servicios, Almacén
Agua purificada				
Actividad	Llega en un camión de carga	Pasa por un acceso de servicios	Registra su entrada	Descarga productos
Necesidad	Área para estacionarse	Un acceso que no interfiera con las actividades de los huéspedes	Lugar en donde se encuentre la bitácora de entrada	Área para maniobras, Área para guardar productos
Espacio	Cajón de estacionamiento para servicios	Acceso de servicios	Área de control de proveedores	Pasillo o corredor de servicios, Almacén
Agua potable (en caso se requerirse relleno de cisterna)				
Actividad	Llega en un camión de carga	Pasa por un acceso de servicios	Registra su entrada	Alimentar la cisterna con agua potable
Necesidad	Área para estacionarse	Un acceso que no interfiera con las actividades de los huéspedes	Lugar en donde se encuentre la bitácora de entrada	Área para maniobras, Depósito para almacenaje de agua potable
Espacio	Cajón de estacionamiento para servicios	Acceso de servicios	Área de control de proveedores	Pasillo o corredor de servicios, Cisterna
Gas				
Actividad	Llega en un camión de carga	Pasa por un acceso de servicios	Registra su entrada	Alimentar los tanques de gas
Necesidad	Área para estacionarse	Un acceso que no interfiera con las actividades de los huéspedes	Lugar en donde se encuentre la bitácora de entrada	Área para maniobras, Depósitos para almacenaje de gas
Espacio	Cajón de estacionamiento para servicios	Acceso de servicios	Área de control de proveedores	Pasillo o corredor de servicios, tanques de gas
Basura				
Actividad	Llega en un camión de carga	Pasa por un acceso de servicios	Recoge basura y desechos	
Necesidad	Área para estacionarse	Un acceso que no interfiera con las actividades de los huéspedes	Área para maniobras, Depósitos para almacenaje de desperdicios	
Espacio	Cajón de estacionamiento para servicios	Acceso de servicios	Pasillo o corredor de servicios, Depósitos de basura	

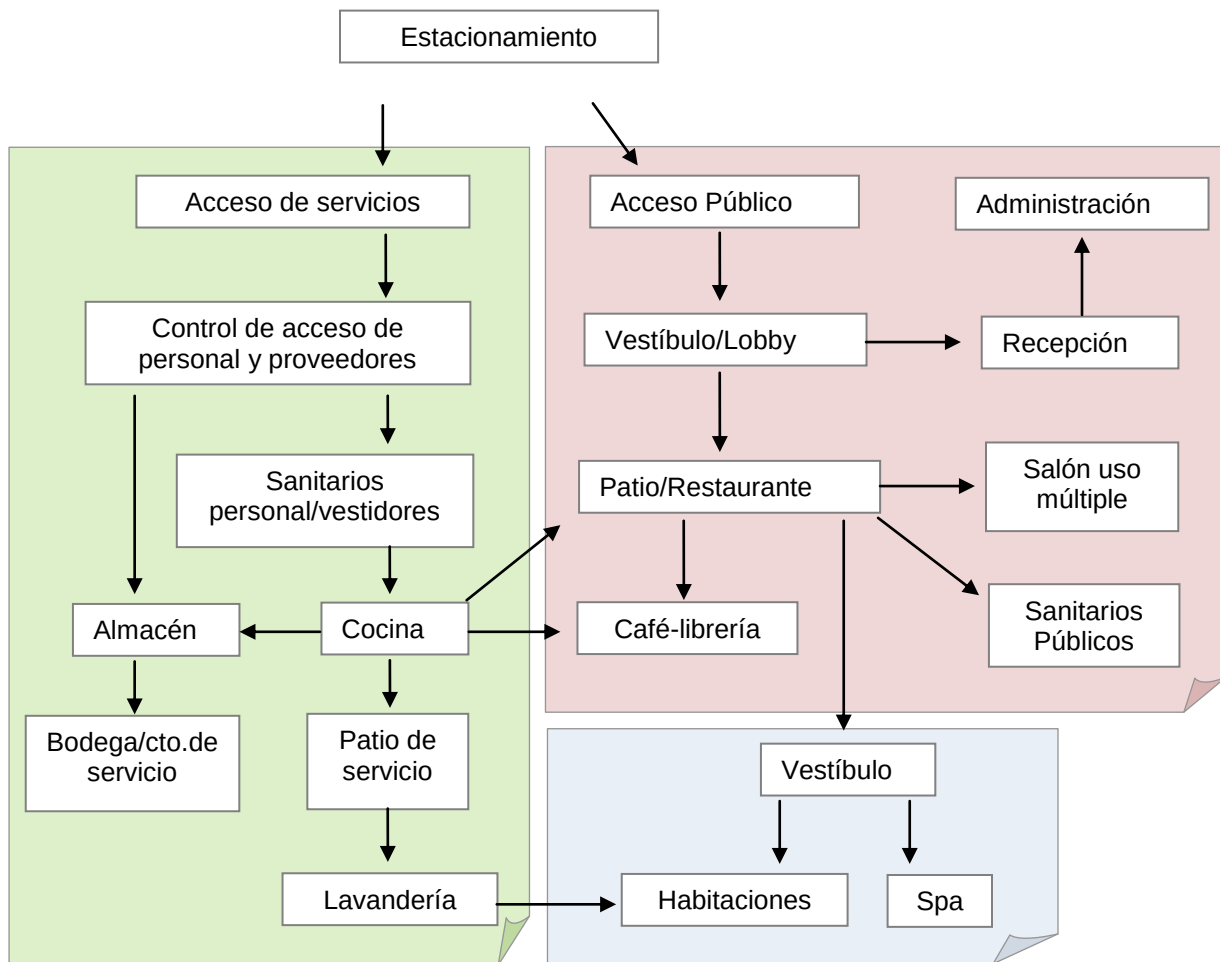
6.2 PROGRAMA ARQUITECTONICO

El análisis de los casos análogos nos sirvió como preámbulo para conocer la función y estética de los ejemplos a retomar; con el análisis de espacios requeridos por el usuario, se sintetizará a continuación el programa arquitectónico para el proyecto del Hotel Boutique:



Una vez teniendo el diagrama de funcionamiento los espacios quedarían configurados de la siguiente forma a manera de diagrama de funcionamiento:

6.3 DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO

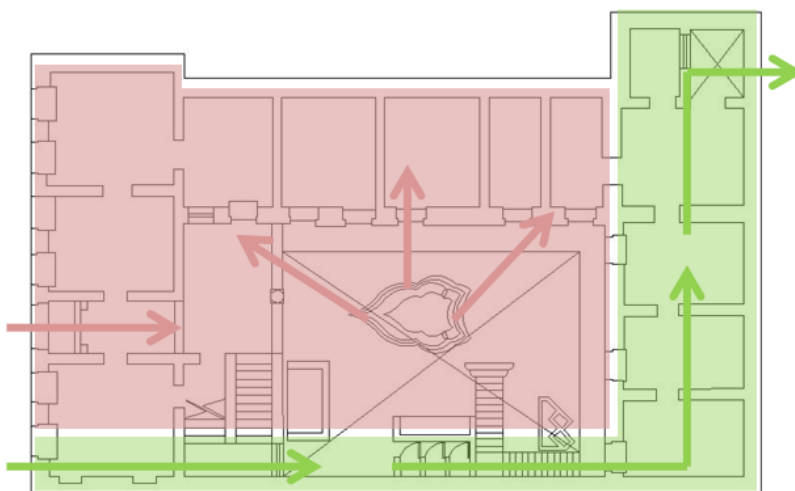


6.4 PROPUESTA DE ZONIFICACION SEGÚN DIAGRAMA FUNCIONAMIENTO

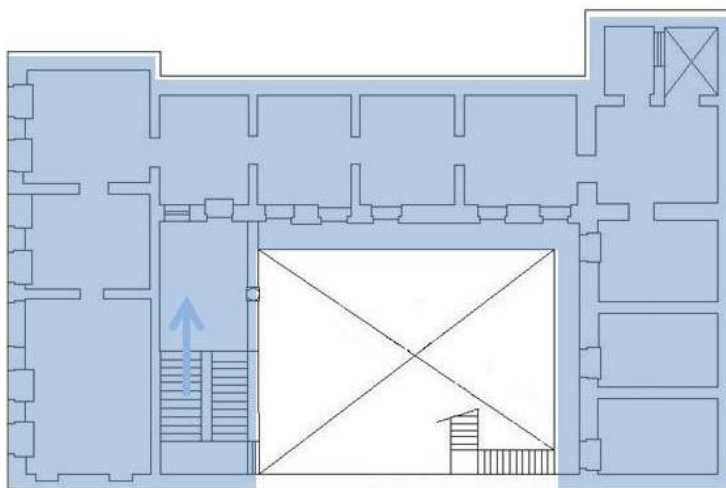
De acuerdo a las tres zonas que nos fueron arrojadas por el programa arquitectónico, y basándonos en la actual configuración espacial de la Casa de los Azulejos; se proponen los siguientes criterios para la zonificación de las áreas:

1. La entrada al área pública se realizara por la acceso principal jerarquizado en la fachada de la Casa; por este mismo, y a través del zaguán de ingreso, se nos transportará al patio interior.
2. Se retomara el esquema de patio central ya analizado en uno de nuestros casos análogos, este patio se consolidara como la principal zona común de la casa y de igual manera como elemento vestibulador entre el área pública y de servicios.

3. A la zona de servicios es necesario idealizarla como una zona en constante flujo de personal, insumos y desechos, debido a esto se propone tener en un extremo un acceso/control de los trabajadores y proveedores que prestan sus servicios al Hotel, y por el otro extremo, una salida por donde se puedan extraer los desperdicios y/o basura que se generen.
4. La planta alta del inmueble será reservada exclusivamente para los huéspedes y en ella se ubicarán todas las habitaciones y el servicio de spa.



Se marca en el plano actual de la Casa con color verde el área propuesta para los servicios, y con color rosa, las áreas comunes. Fuente: Propia



Área privada propuesta para las habitaciones y el Spa. Fuente: Propia

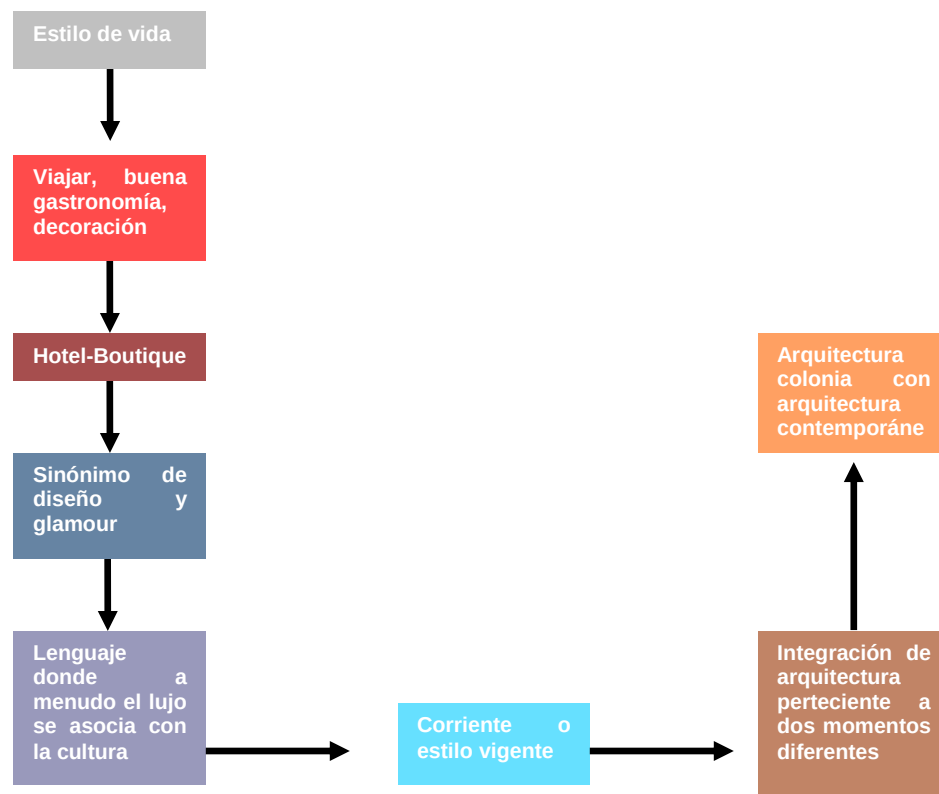
6.5 DESARROLLO DEL CONCEPTO

El concepto del hotel surge a partir de la integración de la arquitectura virreinal con arquitectura contemporánea. La idea es restaurar el inmueble rescatando de él lo más posible y los elementos que ya no sirvan o no se cuente ya con ellos, se sustituirán con

elementos actuales dándoles un acabado lo más parecido posible al original; el uso de los materiales en acabados y accesorios será contemporáneo como en el caso de habitaciones, el bar y baños, con esto se pretende darle al edificio una sensación de estar en un inmueble histórico pero a la vez actual, además de que los nuevos elementos nos permiten darle al usuario todas las comodidades que se merece.

También se pretende demostrar que con una buena integración de nuevos elementos a los ya existentes, se les da un nuevo realce muy llamativo para los usuarios y de ningún modo de deja de lado su valor histórico.

Desarrollo del concepto:



CONCLUSION:

Los esquemas de cada uno de los usuarios presentan una propuesta de las necesidades que requieren cada uno. Para cada una de las personas se aplicó una metodología secuencial iniciando con: la relación con el espacio dependiendo la actividad realizada, de ahí partimos para un programa arquitectónico básico, y se comienza a especificar el tipo de mobiliario, los elementos decorativos y la iluminación.

Para el caso el usuario potencial, se explicó a detalle sus características físicas y edad, ya que de acuerdo a la tipología, este hotel es para adultos.

CAPITULO 7

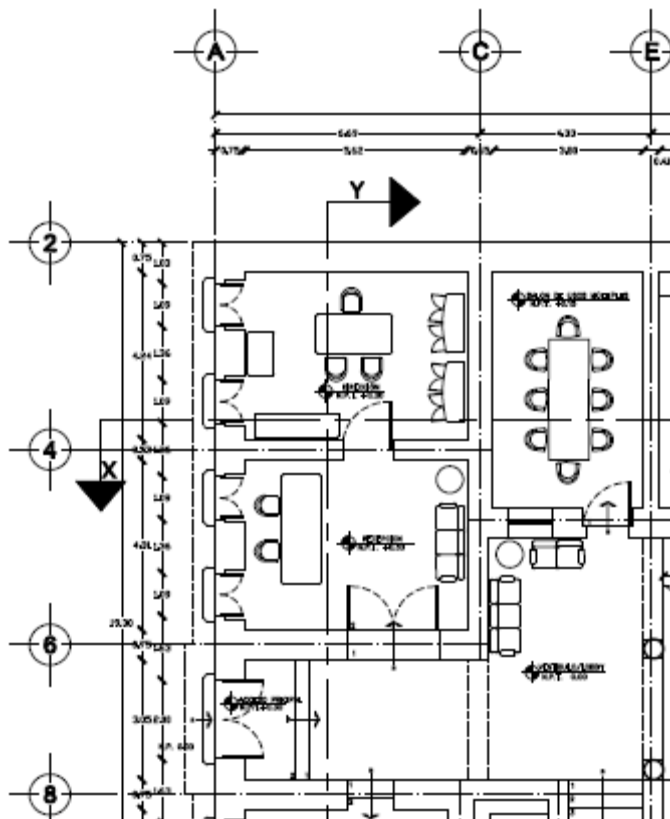
DESCRIPCION DE LA PROPUESTA ARQUITECTONICA

7.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta formal del proyecto surge de la vinculación de los análisis elaborados; en este apartado se expondrá el proyecto arquitectónico con base a las zonas destacadas anteriormente.

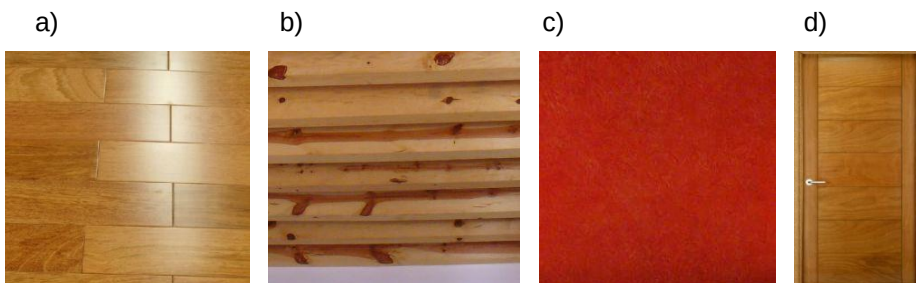
Zona administrativa:

Se consolida como un espacio en donde se realizan simultáneamente las operaciones administrativas del hotel, cuenta con la recepción, dirección y salón de usos múltiples; y se distribuye en una superficie de 77.20m². La iluminación de esta zona es a través de los ventanales que dan hacia el exterior del inmueble debido a que se ha ubicado en lo que eran las accesorias frontales de la casona cerca del acceso principal. El Salón de Usos Múltiples, el cual podrá ser usado como sala de juntas o centro de negocios, se propone adosado a esta área administrativa y conectado al Lobby.



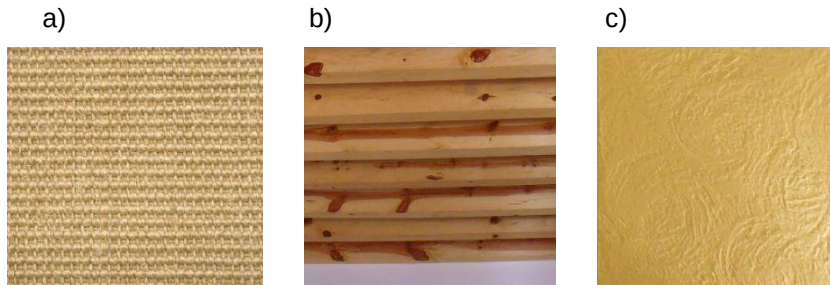
Materiales propuestos para Dirección/admón. y Recepción:

- a) Pisos: Duela sólida de roble machihembrada con bisel en cantos longitudinales y cabeceada con cara recta marca Balterio, modelo Legacy Oak.
- b) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muros: Aplanado de yeso y pasta flotada para recibir pintura vinílica marca Vinimex color Rojo oxido a dos manos.
- d) Puerta de intercomunicación: Puerta marca Montealban laminada en caobilla con interiores de novowood y marco de 0.90 x 2.10mts con bisagras importadas. Acabado con barniz al natural.
Puerta de acceso a recepción: Puerta prefabricada doble de cristal templado de 19mm marca Crisvisa Modelo JB Series Glass Clam Tipo: JB05J2. Acabado con película translúcida de vinil rojo y herrajes de línea.



Materiales propuestos para Salón de usos múltiples:

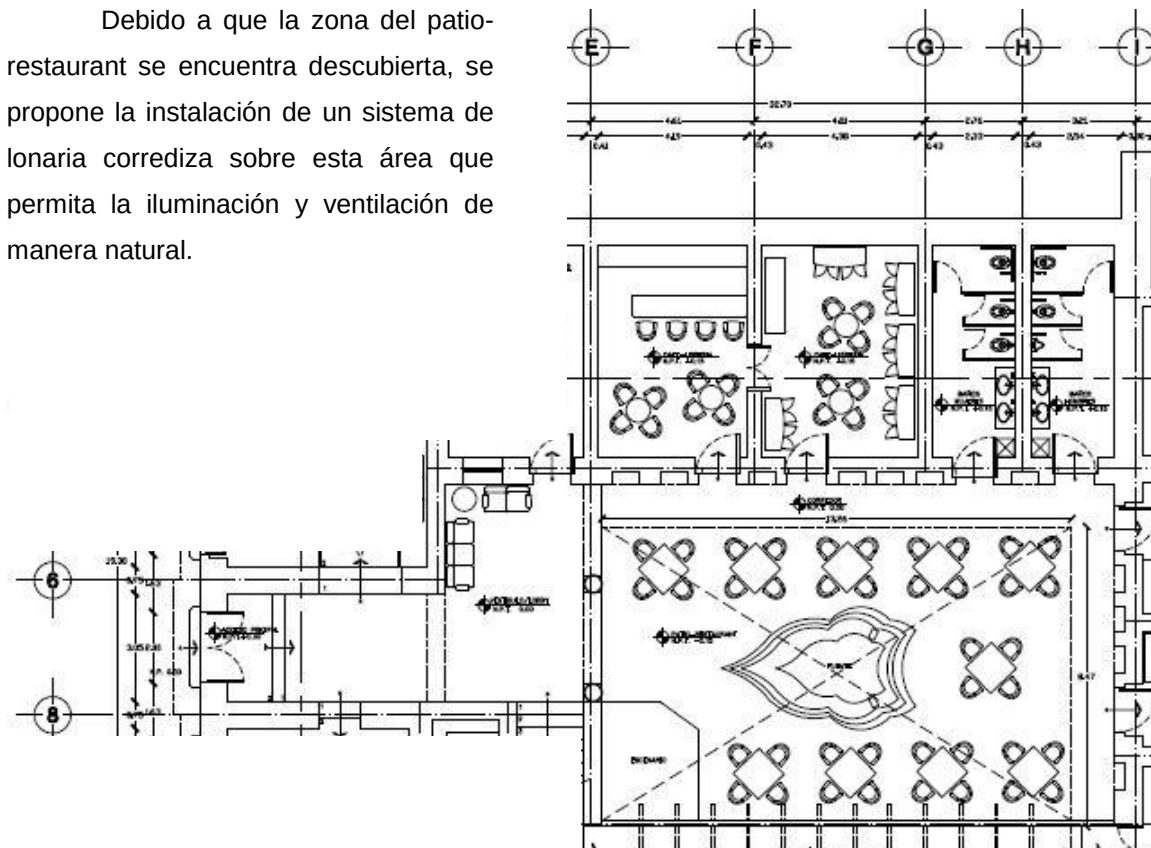
- a) Pisos: Alfombra de nudo o fibras naturales marca Mohawk, modelo Atlantis de importación.
- b) Plafón: Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muros: Aplanado de yeso y pasta flotada para recibir pintura vinílica marca Comex color Arena mediterráneo a dos manos.
Puerta de acceso a salón: Puerta prefabricada de cristal templado de 19mm marca Crisvisa Mod. JB Series Glass Clamp Tipo: JB04A.
Acabado con de película translúcida de vinil rojo y herrajes de línea



Zona pública:

Este espacio está destinado para las actividades de convivencia y de difusión cultural, los espacios están diseñados bajo un esquema de patio vestibulador central y tiene una relación directa con la zona de servicios; es así que el restaurante y el café-librería se encuentran ubicados junto al área de cocinas. La zona pública está conformada por el acceso principal, lobby, patio-restaurante, café-librería y sanitarios para el público en general. La superficie que cubre esta zona es de 183.30 m².

Debido a que la zona del patio-restaurante se encuentra descubierta, se propone la instalación de un sistema de lonaria corrediza sobre esta área que permita la iluminación y ventilación de manera natural.



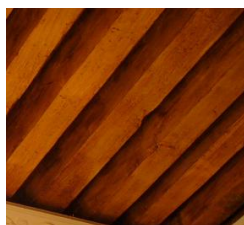
Materiales propuestos para Acceso principal y Vestíbulo Lobby:

- a) Pisos: Cantera negra de 30 x 30 x 2cm. colocada a hueso, asentada con mortero cemento-arena 1:5.
- b) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muros: Aplanado de yeso y pasta flotada para recibir pintura vinílica marca Comex color arena mediterráneo a dos manos.
- d) Puerta de acceso principal: Se conservará la puerta original de la Casa tras pasar por proceso de restauración.

a)



b)

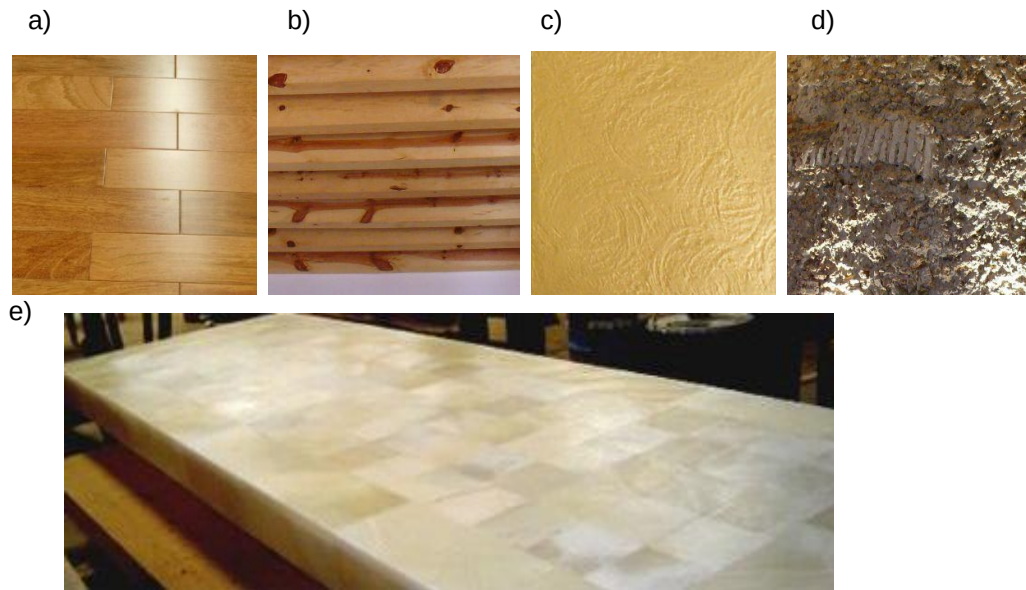


c)



Materiales propuestos para Café-librería:

- a) Pisos: Duela sólida de roble machihembrada con bisel en cantos | longitudinales y cabeceada con cara recta marca Balterio, modelo Legacy Oak.
- b) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muros generales: Aplanado de yeso y pasta flotada para recibir pintura vinílica marca Comex color Arena mediterráneo a dos manos.
- d) Muro trasero a barra de servicio: retiro de recubrimiento en muro original para lograr acabado de piedra rústico.
Acabado con de película translúcida de vinil rojo y herrajes de línea
- e) Barra de ónix marqueteado nacional color piña, forma según diseño.
Puerta de acceso a Café: Puerta prefabricada de cristal templado de 19mm marca Crisvisa Mod. JB Series Glass Clamp Tipo: JB04A.



Materiales propuestos para Sanitarios públicos:

- a) Pisos: Mármol Traventino tipo Florito de 30 x 30 x 1cm. colocado a hueso y asentada con mortero cemento-arena 1:5.
- b) Plafón: Falso plafón desplegado con aplanado a plomo nivel y regla para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- c) Muro: Aplanado de yeso y pasta flotada para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- d) Muros húmedos: recubiertos mármol Traventino tipo Florito de 30 x 30 x 1cm. colocado a hueso y asentada con mortero cemento-arena 1:5. Acabado con cenefa de mosaico mármol envejecido tipo gresite.
- e) Muebles de baño: Ovalín de ónix nacional color piña empotrado sobre plancha de granito tipo Carioca trabajado con nariz redondeada. Sanitarios tipo fluxómetro marca American Standard, modelo Afwall.
- f) Cubículos sanitarios: según diseño, trabajados en laminado en caobilla con interiores de novowood. Acabado con barniz al natural.
- g) Puerta de acceso a Sanitarios: Puerta prefabricada de cristal templado de 19mm marca Crisvisa Mod. JB Series Glass Clamp Tipo: JB04A.

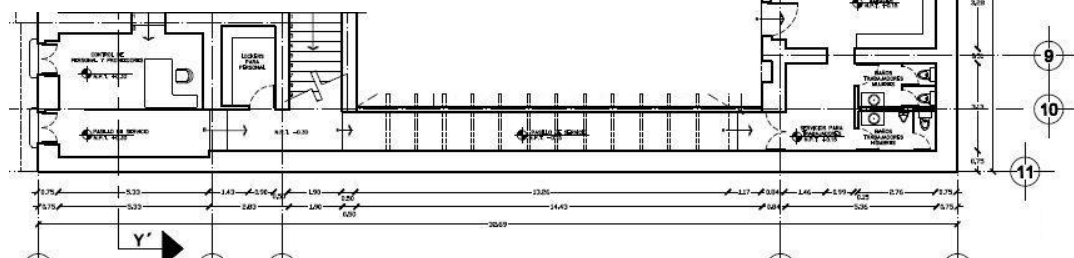


Materiales propuestos para Patio-restaurant:

- a) Pisos: Se conservaran las lajas originales del patio de la casona.
- b) Muro: Aplanado de yeso con acabado rustico a plomo para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- c) Nichos de exhibición: con entrepaños y puerta de cristal templado de 3cm de espesor con acabado transparente. Soportes y grapas metálicas para sujeción de cristal a pared marca Euroven, modelo G11

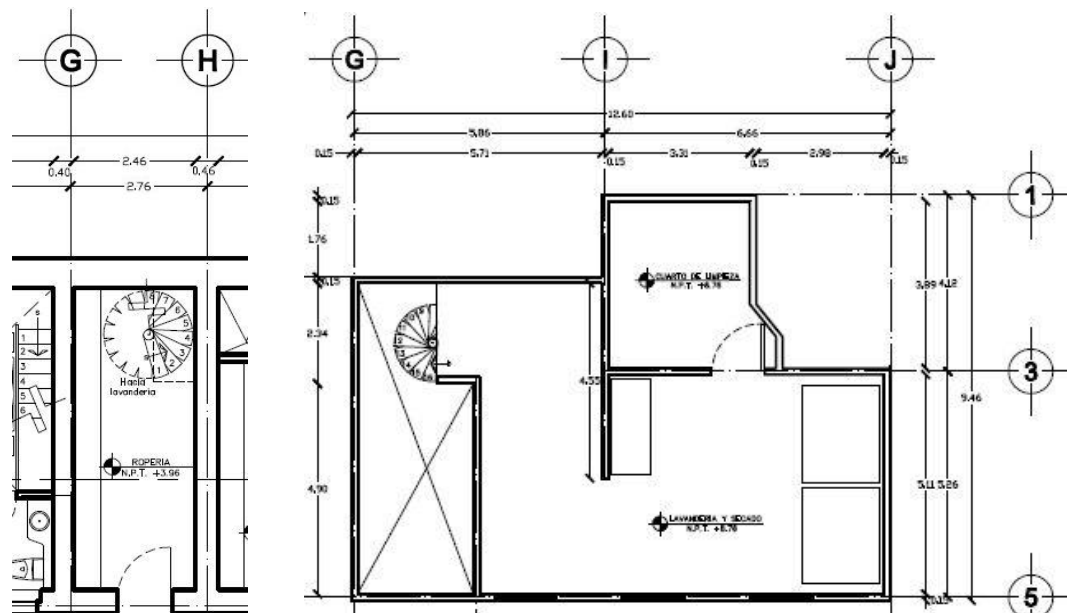
Zona de servicios:

Esta área está destinada para realizar las operaciones necesarias para satisfacer las necesidades de los huéspedes y clientes del Hotel, y su acceso es independiente a la del Acceso principal del proyecto. De acuerdo con los resultados arrojados por el análisis de usuario, el área de servicios del proyecto contará con Acceso y control de servicios, zona de lockers y sanitarios/ vestidores para empleados, cocinas caliente, cocina fría, patio de servicio, almacén, cuarto de limpieza, lavandería y ropería. El área de los servicios se distribuye en tres niveles conformando una superficie de 250.60 m².



En planta baja encontramos el Acceso de servicios con un área de control del personal (reloj checador), de proveedores y de insumos (bitácora de entrada); este espacio contendrá de igual forma el circuito de red cerrada que permitirá monitorear las operaciones del Hotel. Posteriormente se localizará el pasillo de servicios que movilizará el flujo del personal, desde el acceso frontal de la casa hasta la zona posterior en donde se ubicará el almacén, las cocinas y el patio de servicio, almacenaje y salida de desperdicios. La iluminación y ventilación de las cocinas se realizará a través del patio principal y el patio de servicio.

En planta alta, rodeada por las habitaciones del Hotel, se ubicará la ropería; en este espacio se almacenará la ropa de cama, blancos y los troleys auxiliares de limpieza. Por medio de la ropería, se dará acceso a la zona de lavandería y cuarto de servicio ubicados en el tercer nivel.



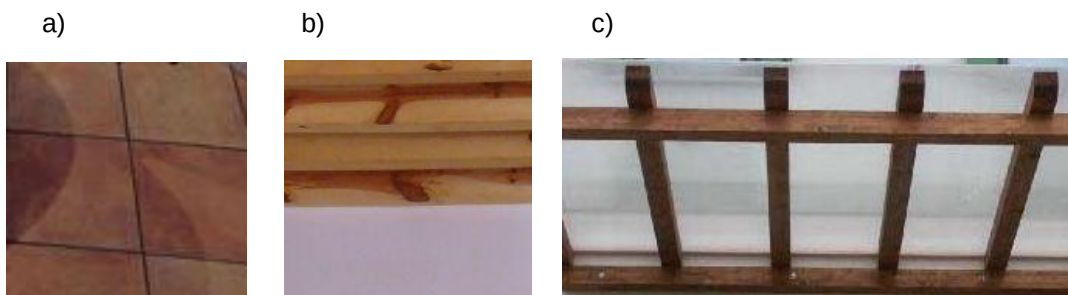
Materiales propuestos para Acceso y control de servicios, Área de lockers y Almacén:

- Pisos: Loseta cerámica antiderrapante, marca Interceramic, modelo Artesia royal red de 33 x 33cm, asentado con pegazulejo premier, marca Interceramic.
- Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- Muro: Aplanado de yeso con acabado rustico a plomo para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- Puertas de Acceso de servicios: se conservaran las puertas originales de la casa tras pasar por proceso de restauración.



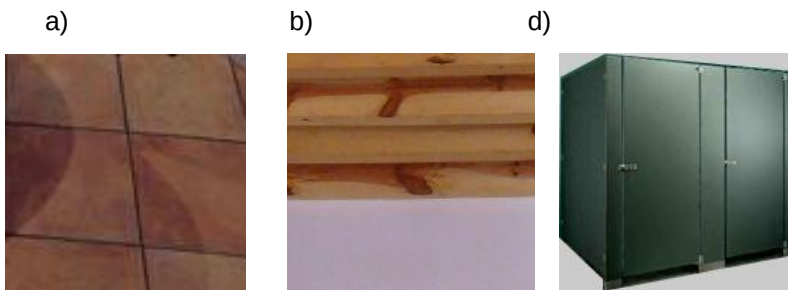
Materiales propuestos para Pasillo de servicios:

- a) Pisos: Loseta cerámica antiderrapante, marca Interceramic, modelo Artesia royal red de 33 x 33cm, asentado con pegazulejo premier, marca Interceramic.
- b) Muro: Aplanado de yeso con acabado rustico a plomo para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- c) Cubierta: placas de polycarbonato celular de 6mm de espesor marca Akyver de 5.00 x 1.20mts. atornilladas a vigas aparentes de nogal blanco tratadas con sellador para maderas exteriores y barniz spar marino marca Comex.



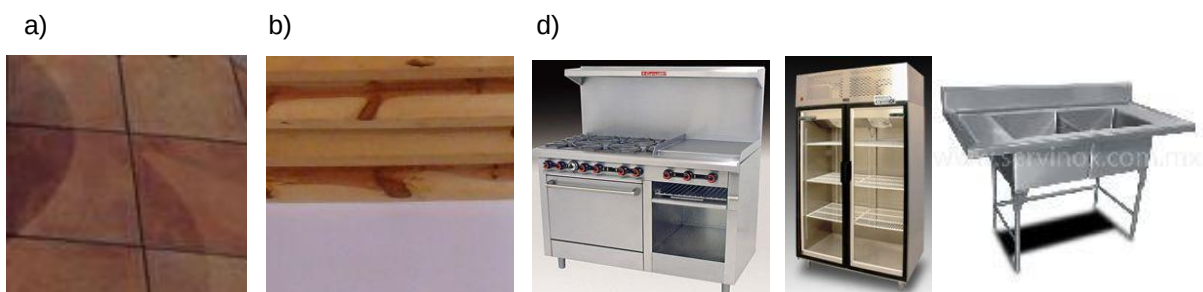
Materiales propuestos para Sanitarios del personal del Hotel:

- a) Pisos y muros humedos: Loseta cerámica antiderrapante, marca Interceramic, modelo Artesia royal red de 33 x 33cm, asentado con pegazulejo premier, marca Interceramic.
- b) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muro: Aplanado de yeso con acabado rustico a plomo para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- d) Cubículos sanitarios: Sistema modular de cubículos sanitarios anclados a piso marca Sysprotec en laminado plástico color Gris sernia con alma de panel novowood.
- e) Muebles sanitarios: WC marca American standard, modelo Champion, mingitorio y lavabo con pedestal modelo Savona, marca Sterling.



Materiales y equipo propuestos para Cocinas y Alacena:

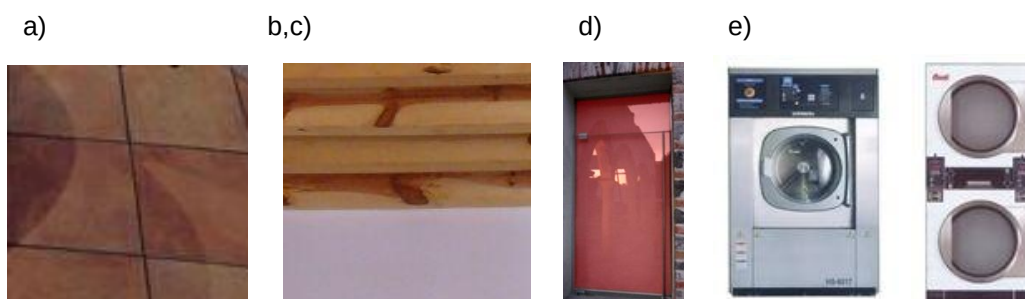
- a) Pisos y muros húmedos: Loseta cerámica antiderrapante, marca Interceramic, modelo Artesia royal red de 33 x 33cm, asentado con pegazulejo premier, marca Interceramic.
- b) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muro: Aplanado de yeso con acabado rustico a plomo para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- d) Equipo de cocina: La superficie de trabajo será realizada según diseño con lámina acero inoxidable cal. 18mm. Estufa industrial a gas con 6 quemadores y una plancha, marca Coriat, modelo EC-6-H_Grill. Refrigerador industrial de acero inoxidable de 30' de capacidad, con sistema de enfriamiento por aire forzado, marca Coriat, modelo RVS-230-C. Fregadero con doble tarja central en acero inoxidable marca Servinox, modelo T304.



Materiales y equipo propuestos para Ropería, Lavandería y Cuarto de Servicio:

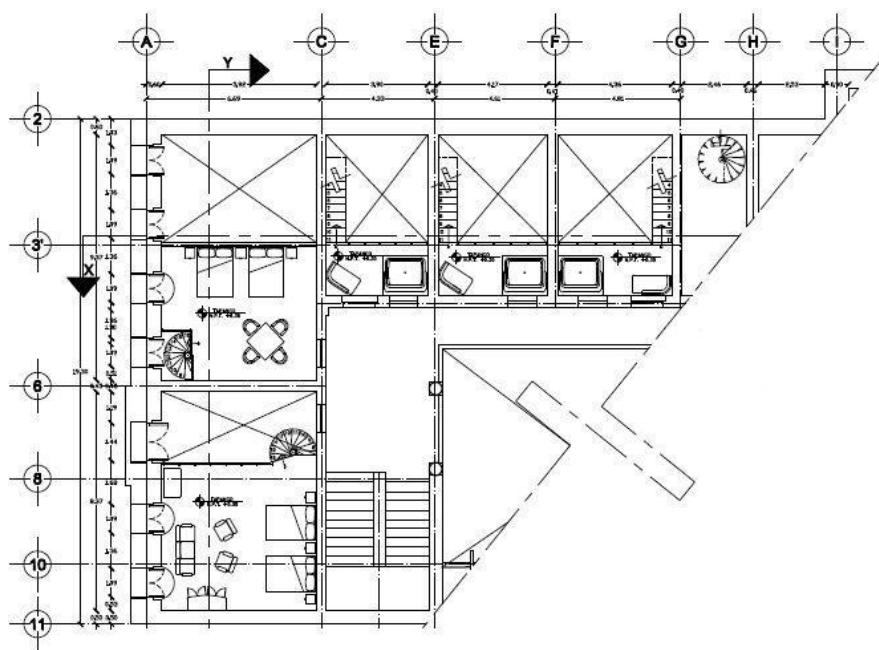
- a) Pisos y muros húmedos: Loseta cerámica antiderrapante, marca Interceramic, modelo Artesia royal red de 33 x 33cm, asentado con pegazulejo premier, marca Interceramic.

- b) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- c) Muro: Aplanado de yeso con acabado rústico a plomo para recibir pintura vinílica marca Vinimex color blanco a dos manos.
- d) Puerta de acceso a Ropería: Puerta prefabricada de cristal templado de 19mm marca Crisvisa Mod. JB Series Glass Clamp Tipo: JB04A.
- e) Equipo de lavandería: Lavadora de carga superior con capacidad de 17kg. en acero inoxidable marca Centrax, modelo HS-6017. Secadora de tómbola de flujo radial con capacidad de 2 x 14kg marca Centrax, modelo CTT-30.



Zona privada:

Se contemplan ocho habitaciones que se determinaron a partir de la capacidad espacial de la planta superior de la Casa de los Azulejos. El tipo del alojamiento comprende 3 Suites sencillas, 3 Junior suites y 2 Máster suites; las Suites sencillas cuentan con cama queen size, área de estar y baño completo; las tipo Junior suite cuentan con el dormitorio con cama queen size, baño completo y un tapanco en donde se encuentra el jacuzzi y sala de estar; por último las habitaciones tipo Máster suites, distribuidas en dos niveles, cuentan con la zona del dormitorio principal con cama king size, baño completo, comedor o área de reuniones y un dormitorio secundario, ubicado en el segundo nivel de la suite, con dos camas matrimoniales y un área de estar. Se propone de igual forma en esta zona privada, un Spa como oferta complementaria a los servicios ofrecidos a los huéspedes. La zona privada comprende 426.50 m².



Materiales propuestos para Suites y Spa:

- a) Plafón: Duela machihembrada de 4 x 3/4" soportada sobre vigas aparentes de pino con acabado de barniz al natural.
- b) Muros generales: Aplanado de yeso y pasta flotada para recibir pintura vinílica a dos manos. El color se erigirá según concepto de cada habitación.
- c) Pisos en suites y habitaciones: Duela sólida de roble machihembrada con bisel en cantos longitudinales y cabeceada con cara recta marca Balterio, modelo Legacy Oak. Pisos en segundo nivel de Máster suites: Alfombra de nudo o fibras naturales marca Mohawk, modelo Atlantis de importación.

a)



b)



c)



7.2 PLANIMETRIA

BIBLIOGRAFÍA:

- La conservación arquitectónica y social en monumentos históricos, INAH, p.11
- Flores Gonzáles, Sergio. Políticas para el desarrollo de los centros históricos de México. Puebla, México. H. ayuntamiento del municipio de Puebla, BUAP., 2001.
- Diagnostico básico de deterioro. Catalogo INAH Puebla. Documento de investigación.
- Terán Bonilla, José Antonio. El desarrollo de la fisonomía urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Puebla. UPAEP. Puebla, 1996.
- Leicht, Hugo. Las calles de Puebla. Secretaria de Cultura, Gobierno del Estado de Puebla. Puebla, 1999.
- Plan para la recuperación de la zona de monumentos en la ciudad de Puebla. Puebla, México. Consejo del centro histórico de la ciudad de Puebla, 1999.
- *Casa Amarillas*. Biblioteca INAH Puebla. Documento de investigación.
- Gómez de Alvear, José M. Foro sobre desarrollo urbano sustentable en el estado de Puebla. BUAP, Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Obras Públicas del Estado de Puebla. Puebla, 2003.
- Álvarez Mora, Alfonso y Valverde Díaz de León Francisco (comp.). Ciudad, Territorio y Patrimonio, Materiales de Investigación II. Universidad Iberoamericana, Universidad de Valladolid. Puebla, Valladolid, 2004.
- Código reglamentario para la ciudad de Puebla
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Reglamento sobre la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

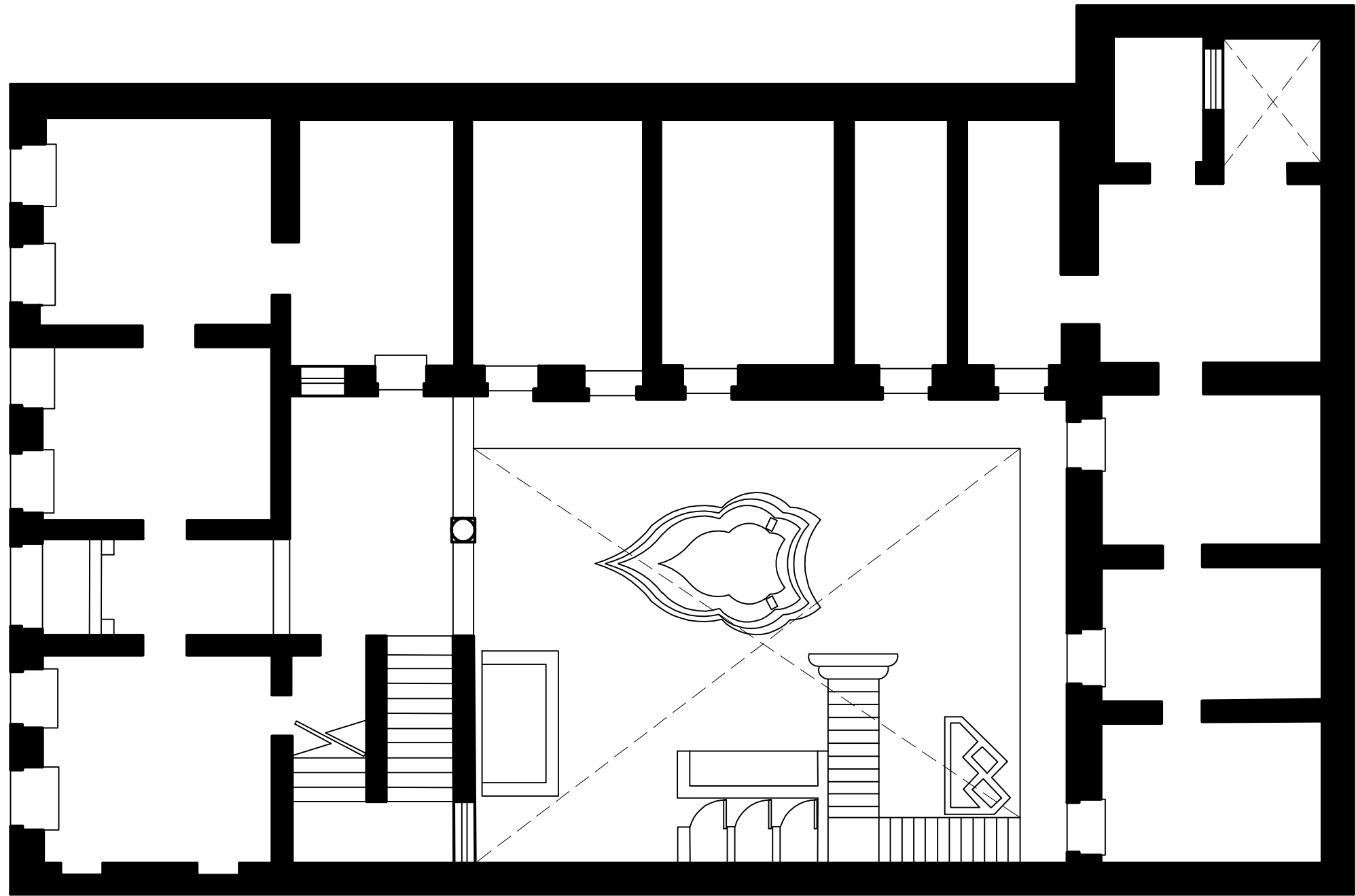
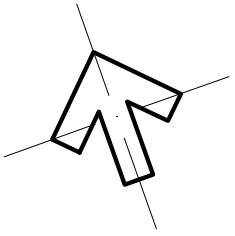
- Plazola Alfredo, Cisneros. "Enciclopedia de Arquitectura" Plazola Editores S.A. de C.V. Primera Edición 1996. Primera reimpresión 2001, México.
- Reglamento de Decreto de la Zona Monumental de la Ciudad de Puebla.

De la web:

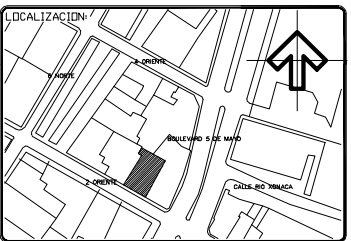
<http://www.sectur.pue.gob.mx>

<http://www.cinu.org.mx/eventos/cultura2002/importa.html>

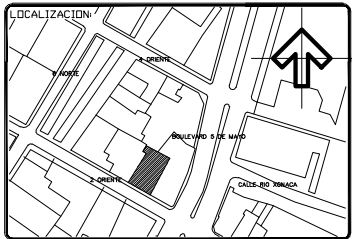
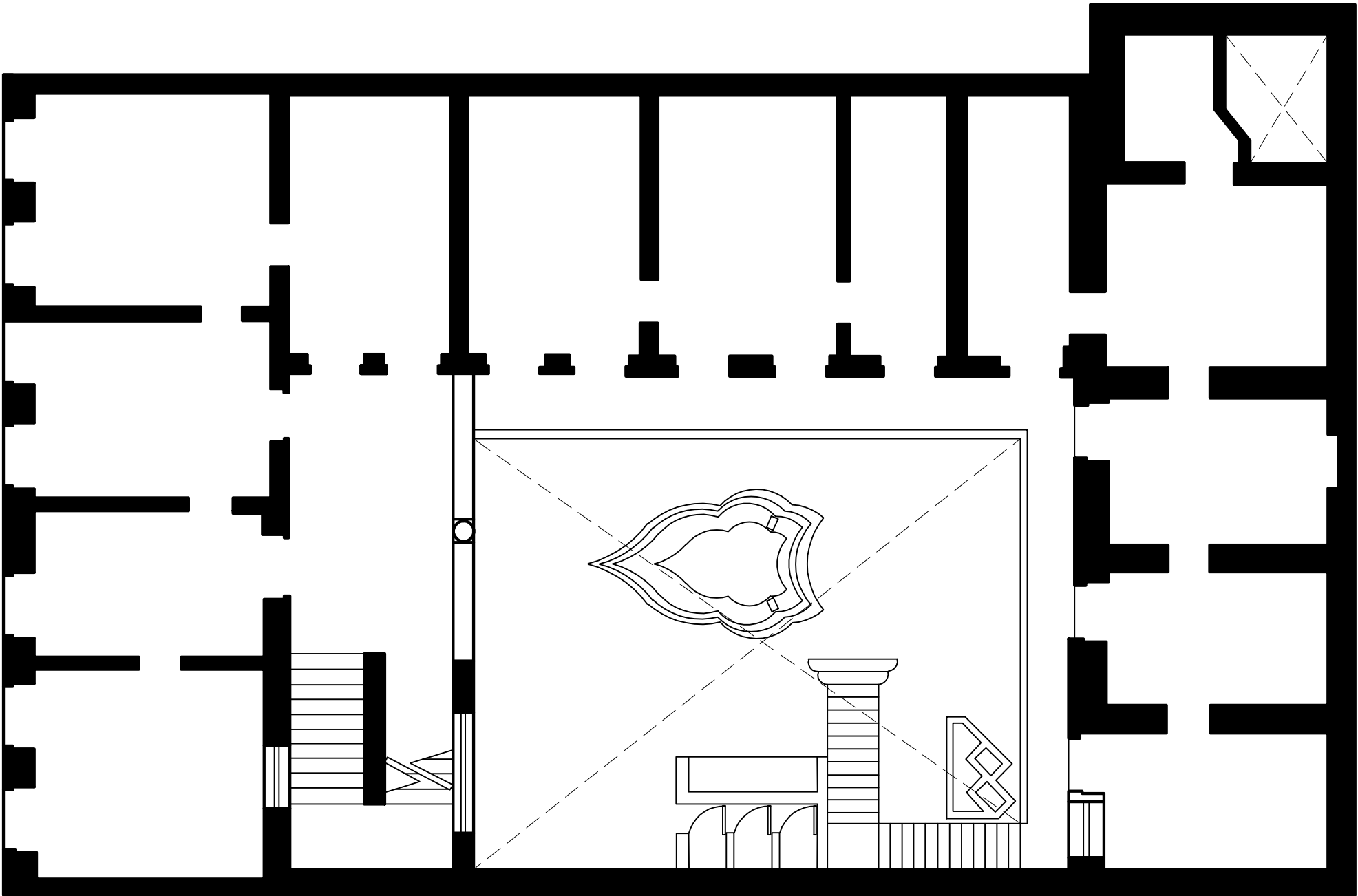
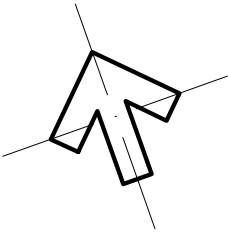
<http://www.inegi.gob.mx>



PLANTA BAJA ACTUAL
ESC. 1:125

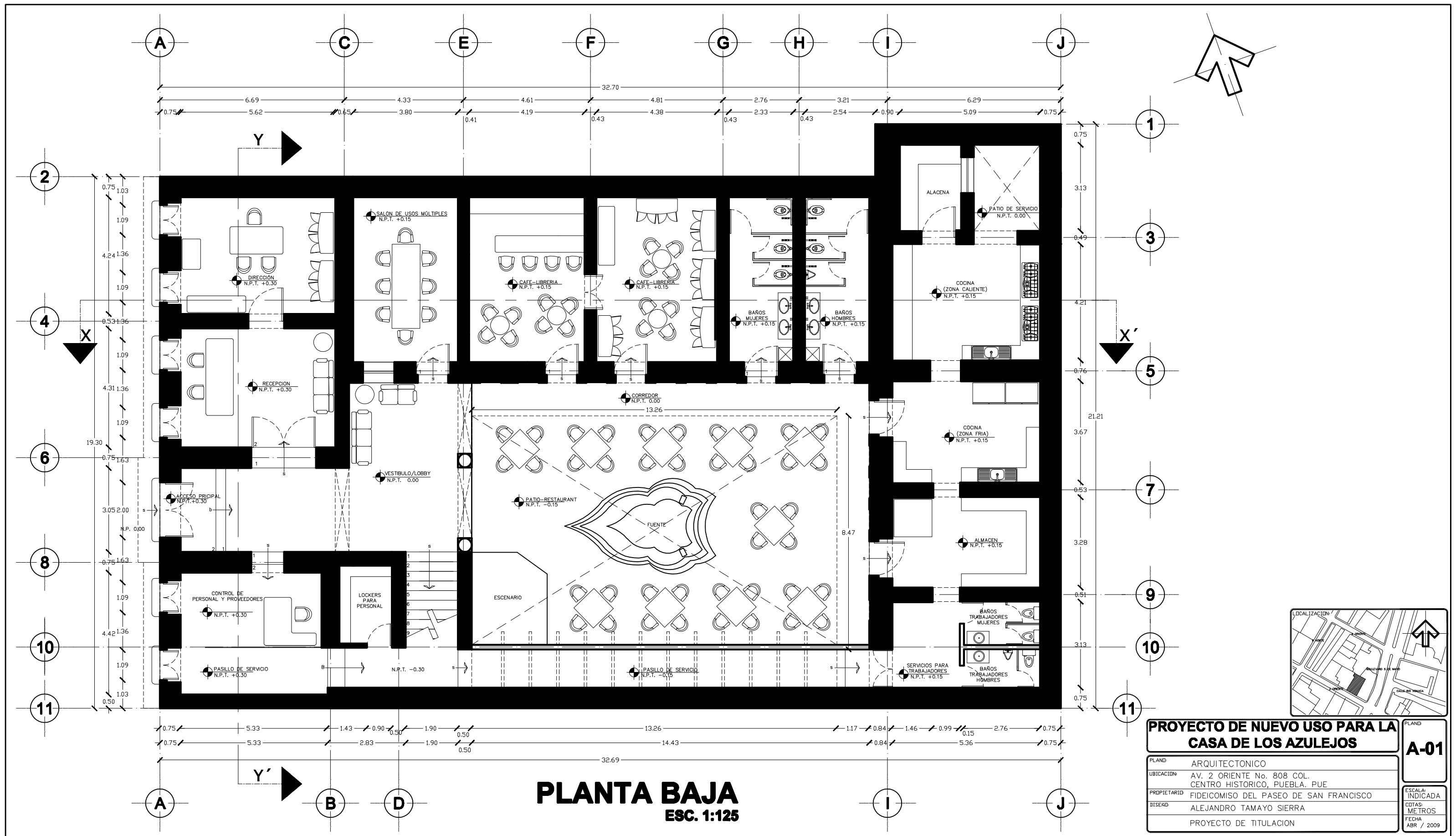


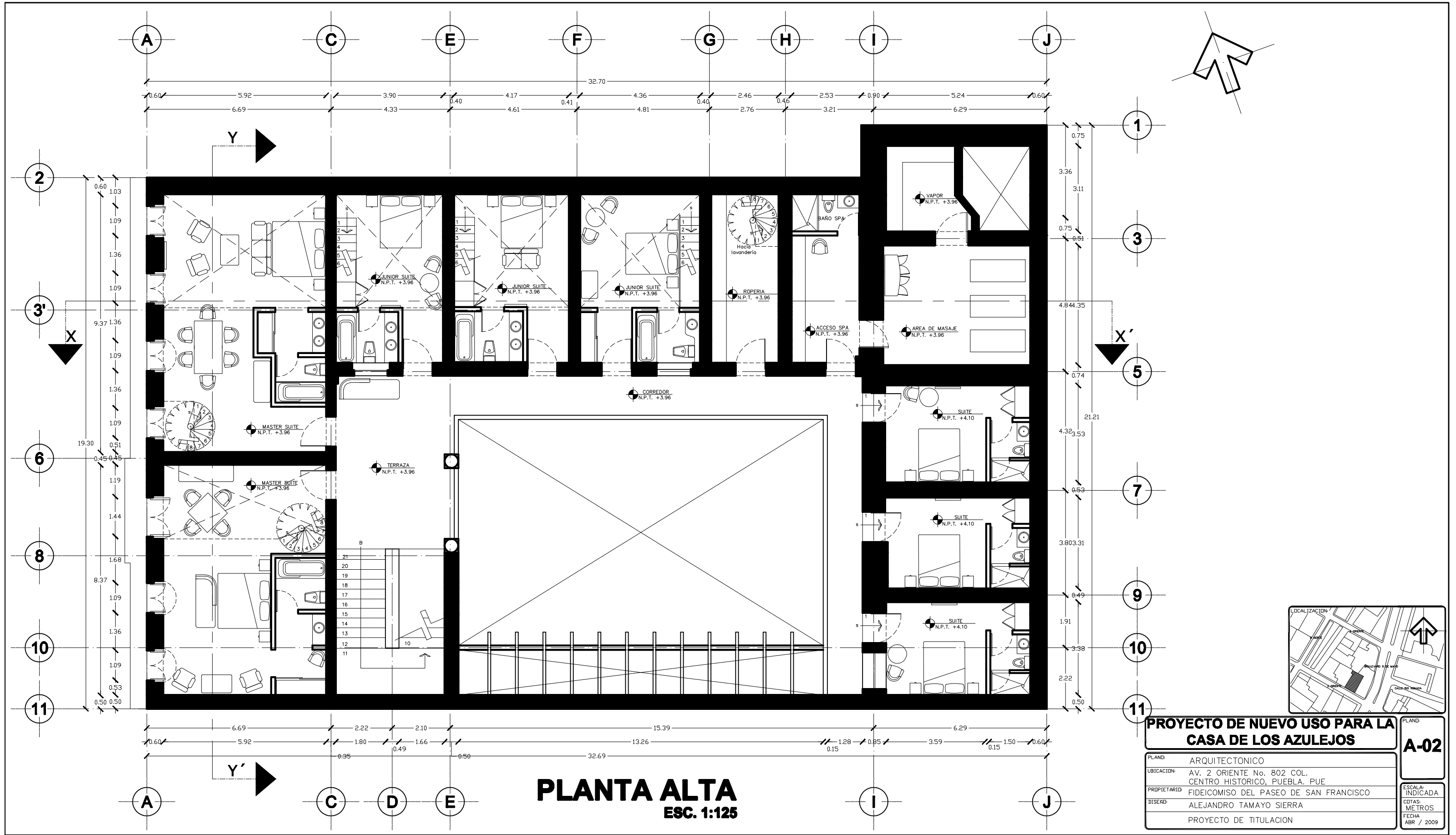
PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS		PLANO: ACT -01
PLANO:	ARQUITECTONICO	ESCALA: INDICADA COTAS: METROS FECHA: ABR / 2009
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 808 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE	
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO	
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA	
PROYECTO DE TITULACION		

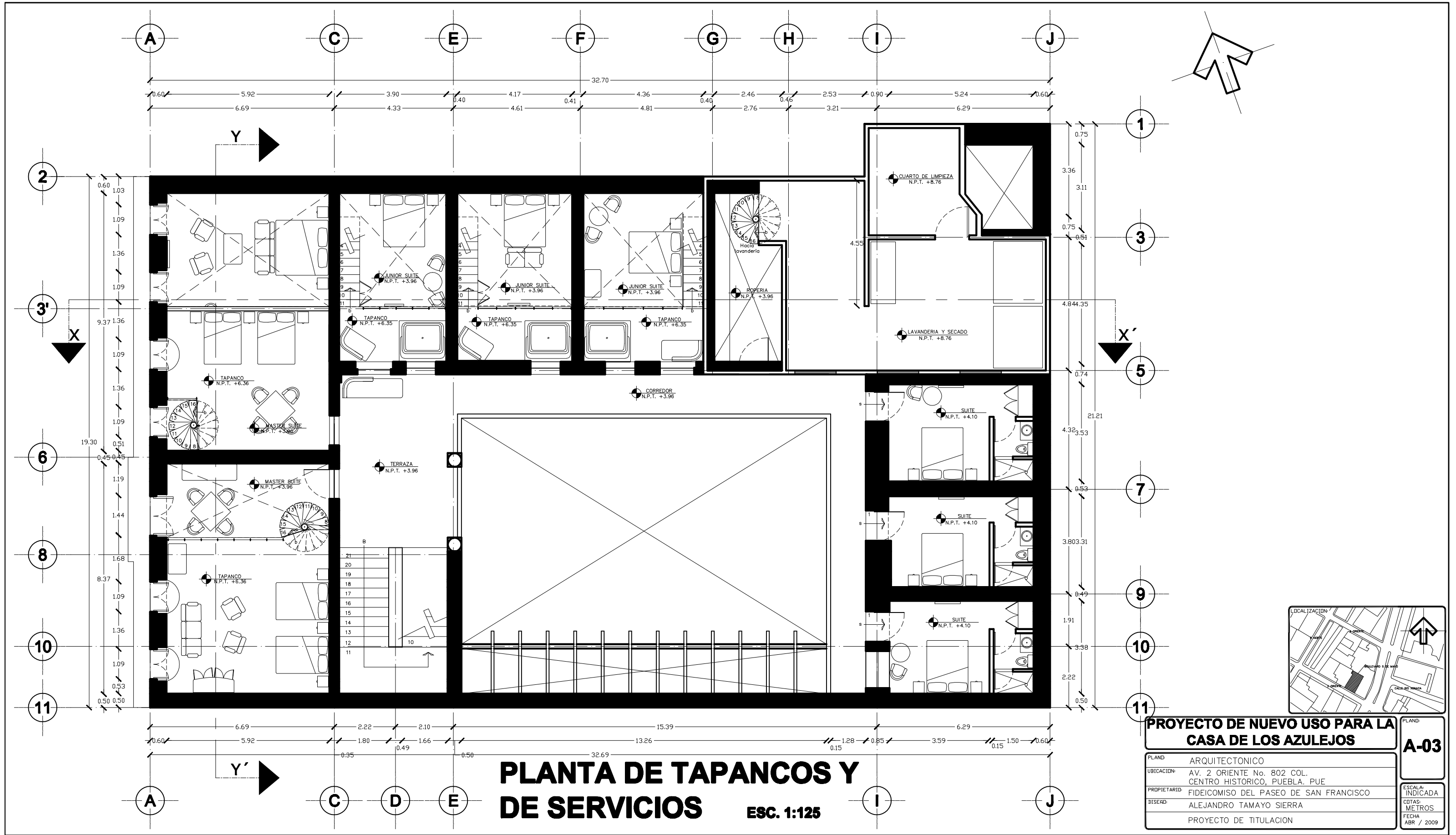


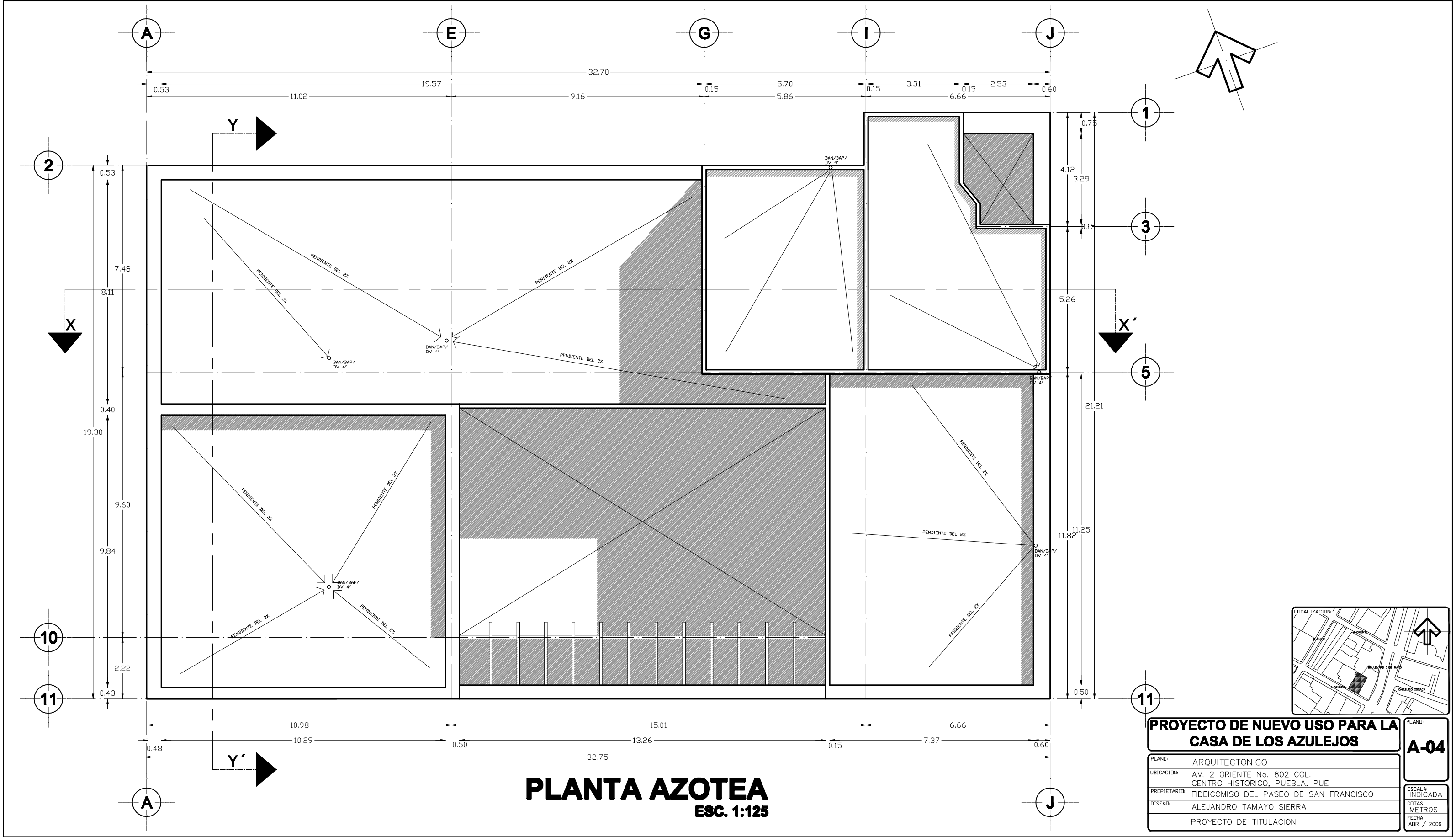
PLANTA ALTA ACTUAL
ESC. 1:125

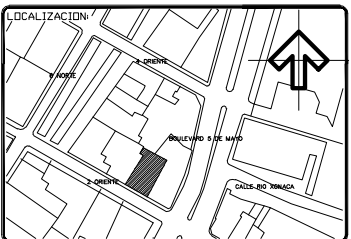
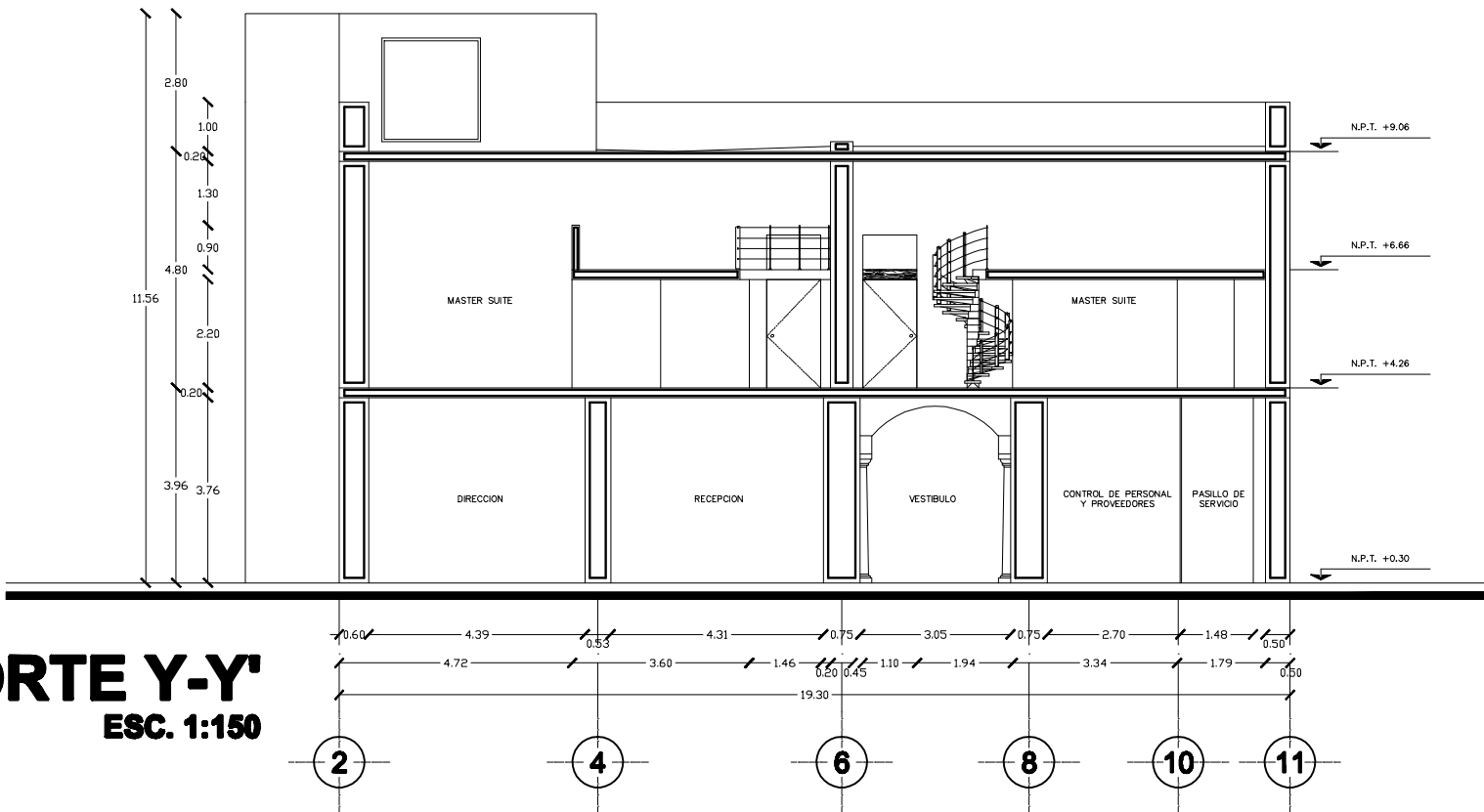
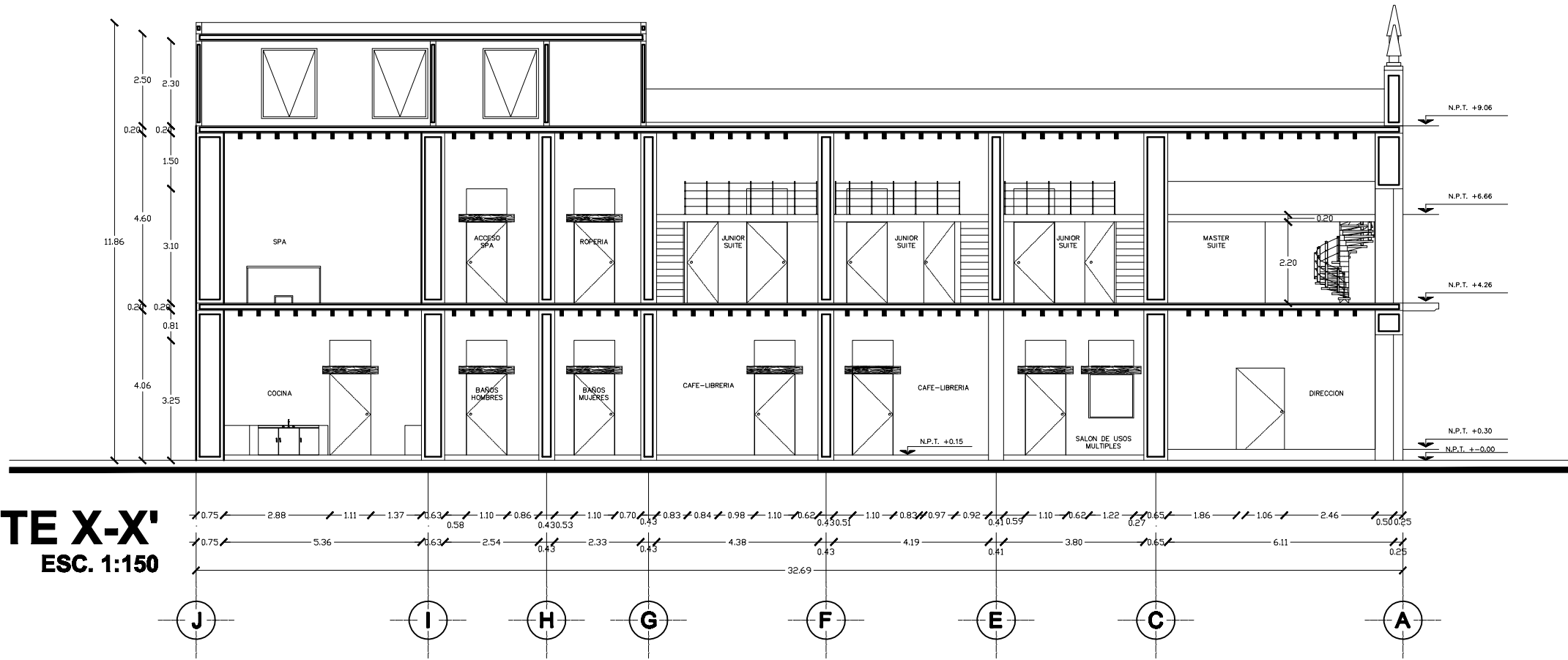
PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS		PLANO
PLANO	ARQUITECTONICO	ACT-02
UBICACION	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE	
PROPIETARIO	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO	ESCALA INDICADA CDTAS. METROS FECHA ABR / 2009
DISEÑO	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA	
PROYECTO DE TITULACION		









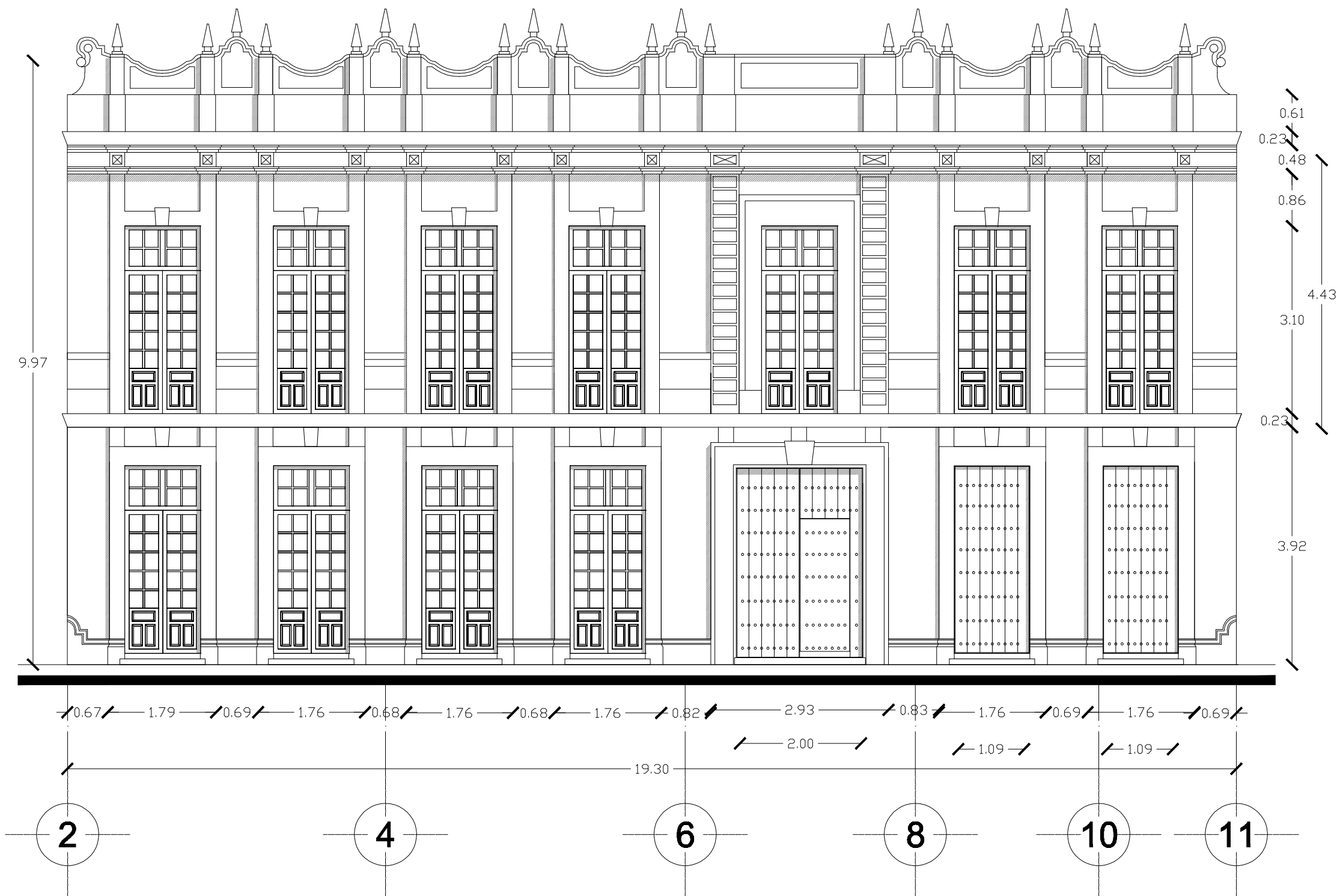


**PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA
CASA DE LOS AZULEJOS**

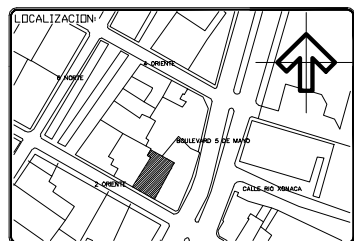
PLANO:	ARQUITECTONICO
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA, PUE
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
FECHA:	PROYECTO DE TITULACION

PLANO:
A-05

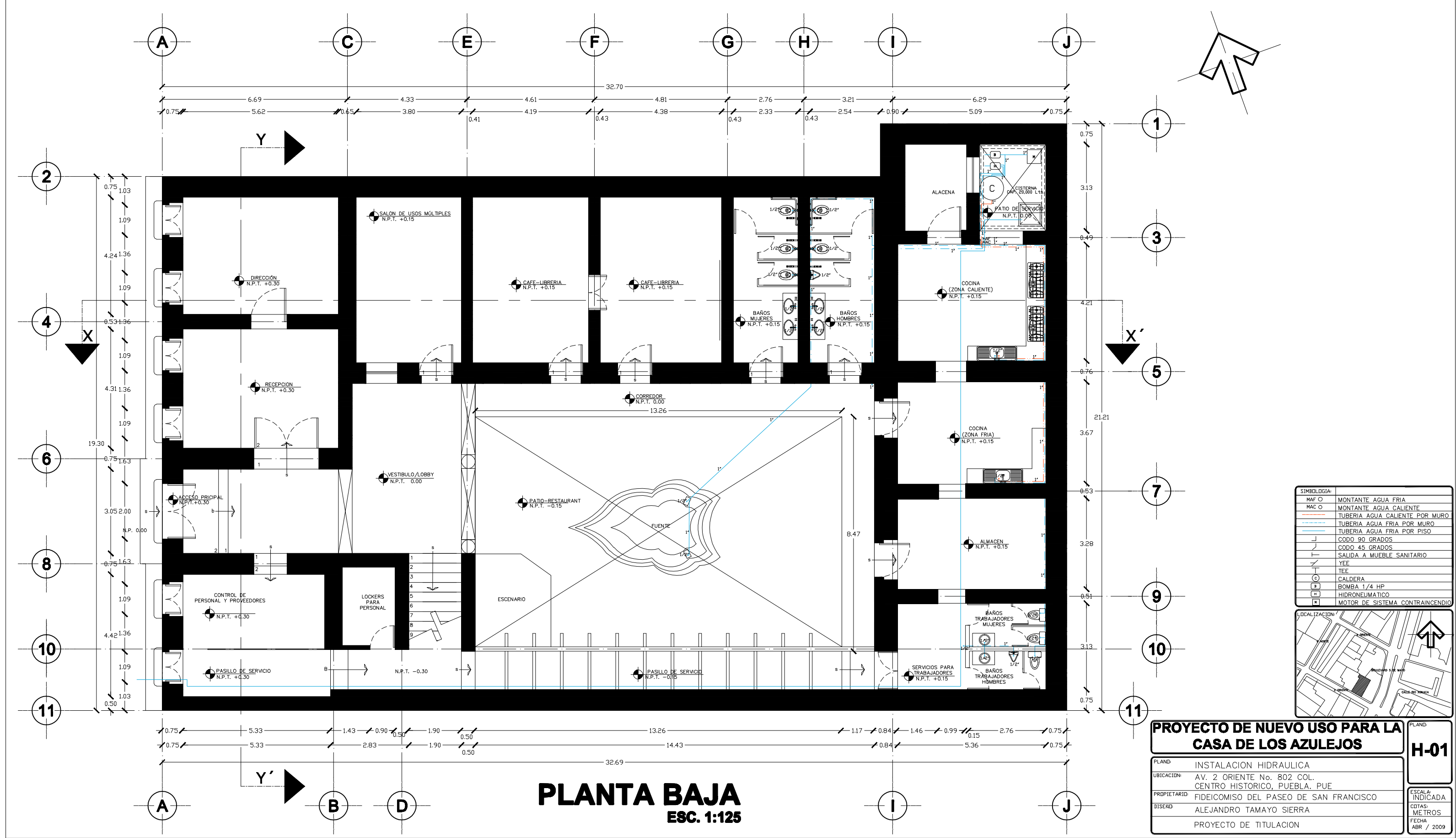
ESCALA:
INDICADA
CDTAS:
METROS
FECHA:
ABR / 2009



FACHADA PRINCIPAL
ESC. 1:75

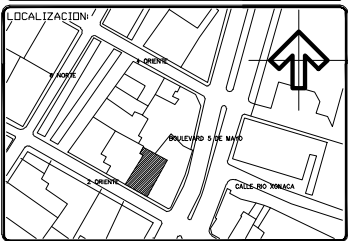


PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS		PLANO
A-06		
PLANO:	ARQUITECTONICO	
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 808 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE	
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO	
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA	
PROYECTO DE TITULACION		ESCALA: INDICADA
		CDTAS: METROS
		FECHA: ABR / 2009



PLANTA BAJA
ESC. 1:125

SIMBOLOGIA:	
MAF O	MONTANTE AGUA FRIA
MAC O	MONTANTE AGUA CALIENTE
---	TUBERIA AGUA CALIENTE POR MURO
---	TUBERIA AGUA FRIA POR MURO
---	TUBERIA AGUA FRIA POR PISO
---	CODO 90 GRADOS
---	CODO 45 GRADOS
---	SALIDA A MUEBLE SANITARIO
---	YEE
---	TEE
---	CALDERA
---	BOMBA 1/4 HP
---	HIDRONEUMATICO
---	MOTOR DE SISTEMA CONTRAINCENDIO

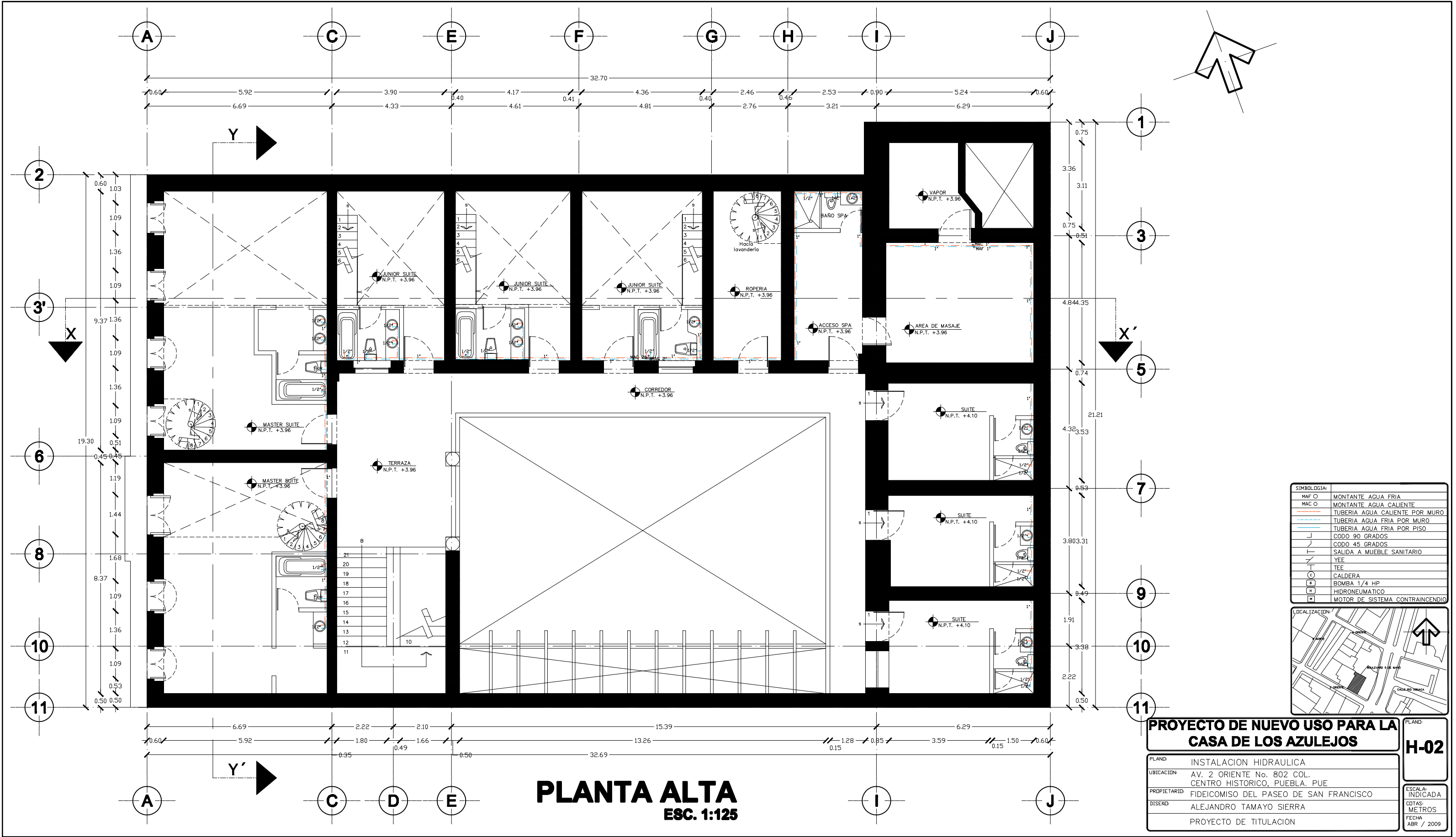


PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS

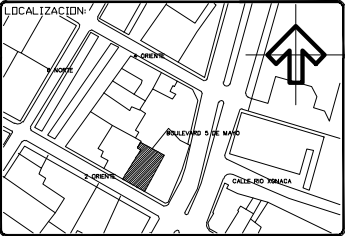
PLAND:	INSTALACION HIDRAULICA
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
PROYECTO DE TITULACION	

PLAND:
H-01

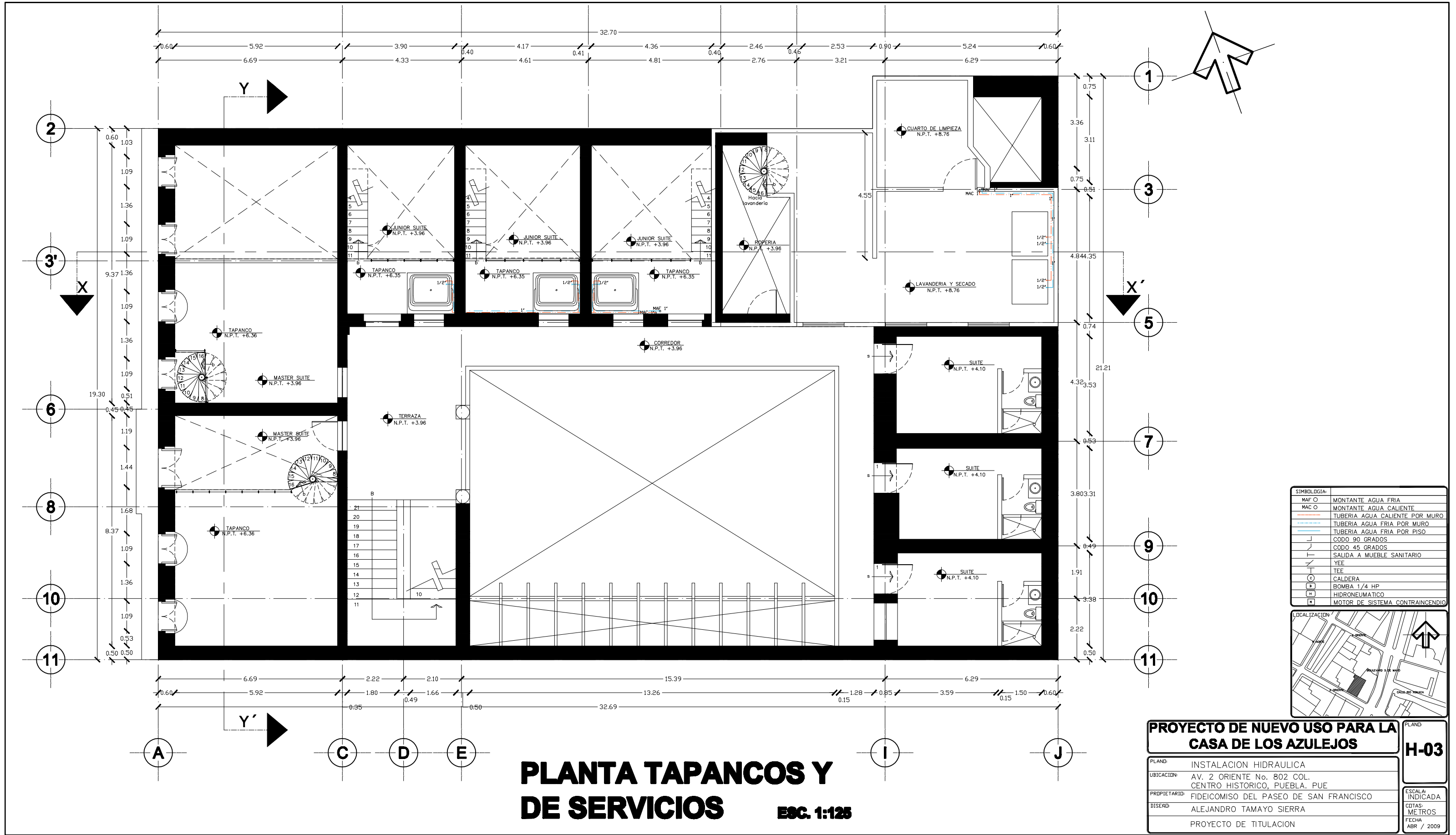
ESCALA:
INDICADA
CDTAS.
METROS
FECHA
ABR / 2009

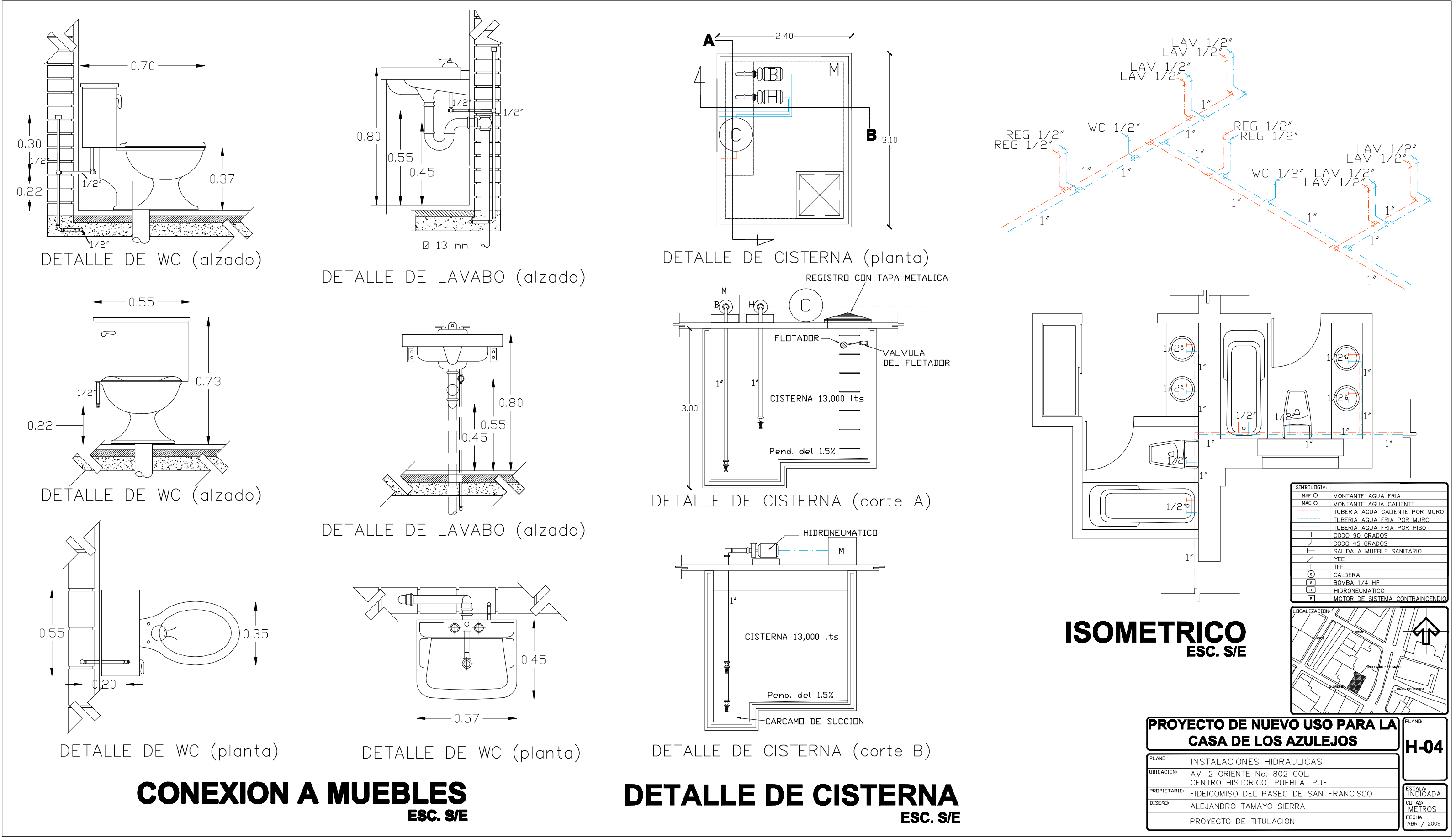


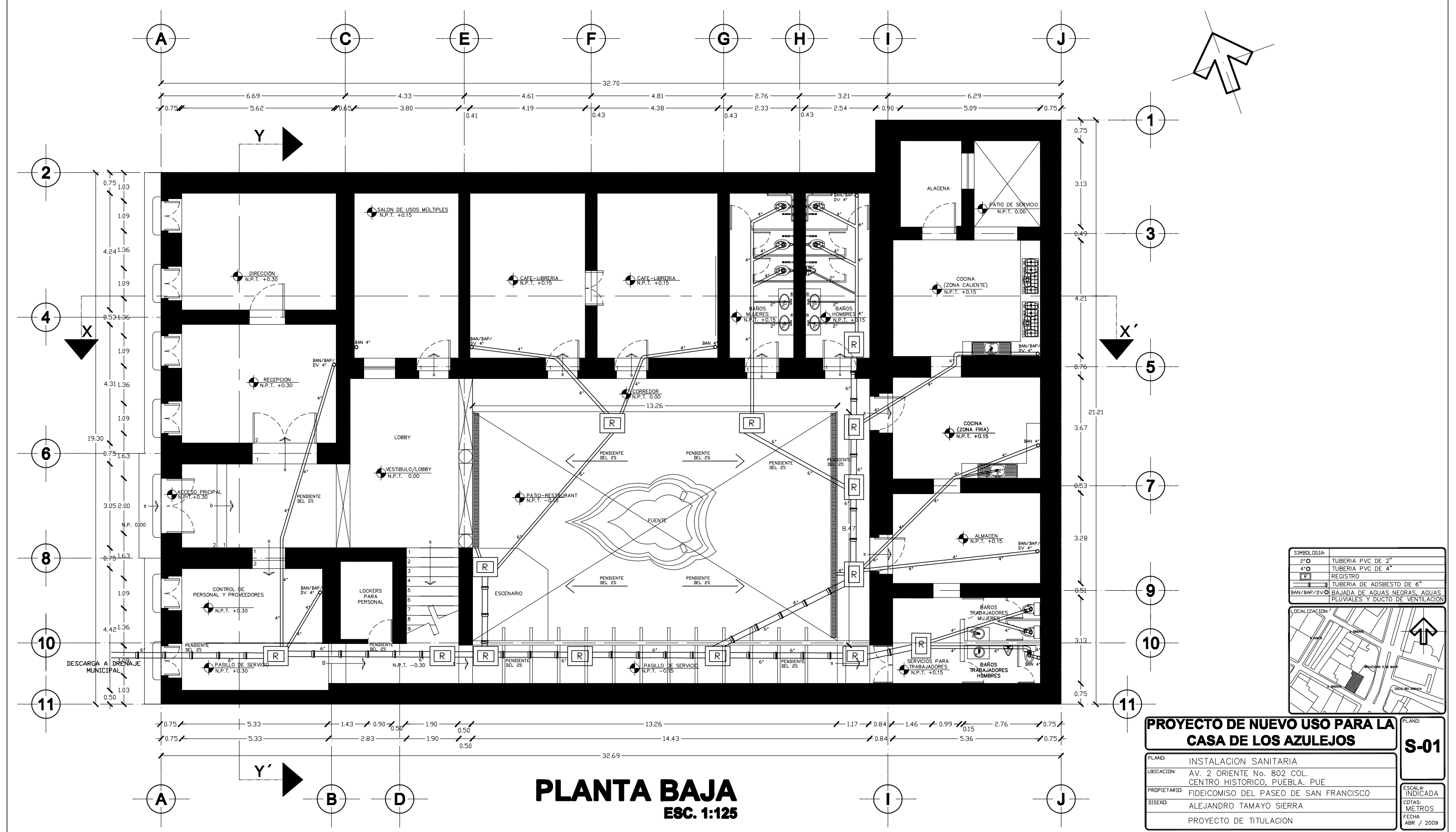
SIMBOLOGIA	
MAF O	MONTANTE AGUA FRIA
MAC O	MONTANTE AGUA CALIENTE
---	TUBERIA AGUA CALIENTE POR MURO
---	TUBERIA AGUA FRIA POR MURO
---	TUBERIA AGUA FRIA POR PISO
---	CODO 90 GRADOS
---	CODO 45 GRADOS
---	SAIDA A MUEBLE SANITARIO
---	YEE
---	TEE
---	CALDERA
---	BOMBA 1/4 HP
---	HIDRONEUMATICO
---	MOTOR DE SISTEMA CONTRAINCENDIO

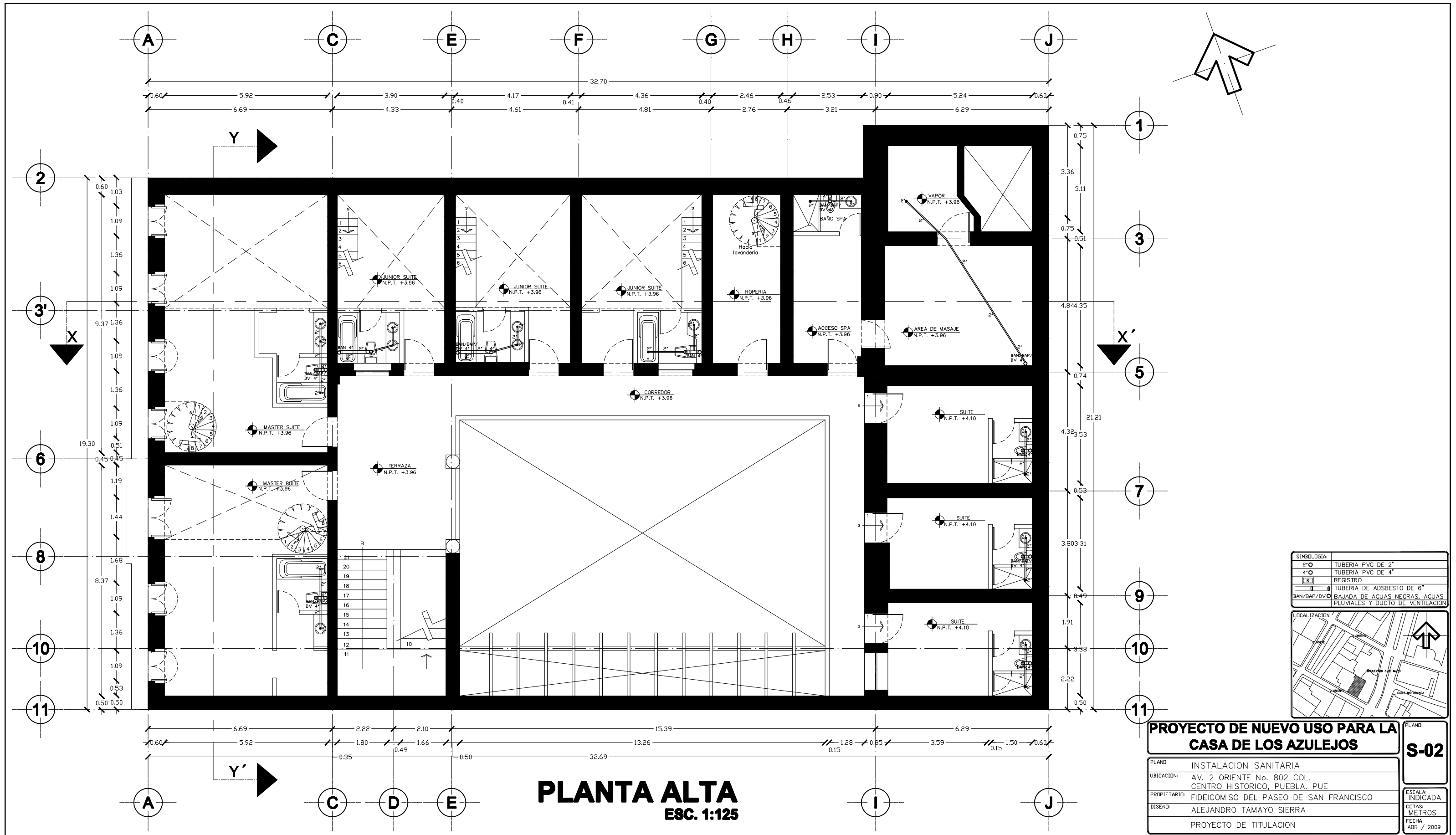


PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS	
PLAND:	INSTALACION HIDRAULICA
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
PROYECTO DE TITULACION	
PLAND:	H-02
ESCALA:	INDICADA
CDTAS:	METROS
FECHA:	ABR / 2009

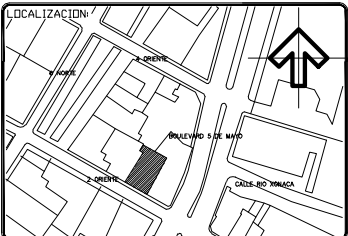








SIMBOLOGIA:	
2" O	TUBERIA PVC DE 2"
4" O	TUBERIA PVC DE 4"
R	REGISTRO
	TUBERIA DE ADSBESTO DE 6"
BAN/BAP/DV O	BAJADA DE AGUAS NEGRAS, AGUAS PLUVIALES Y DUCTO DE VENTILACION

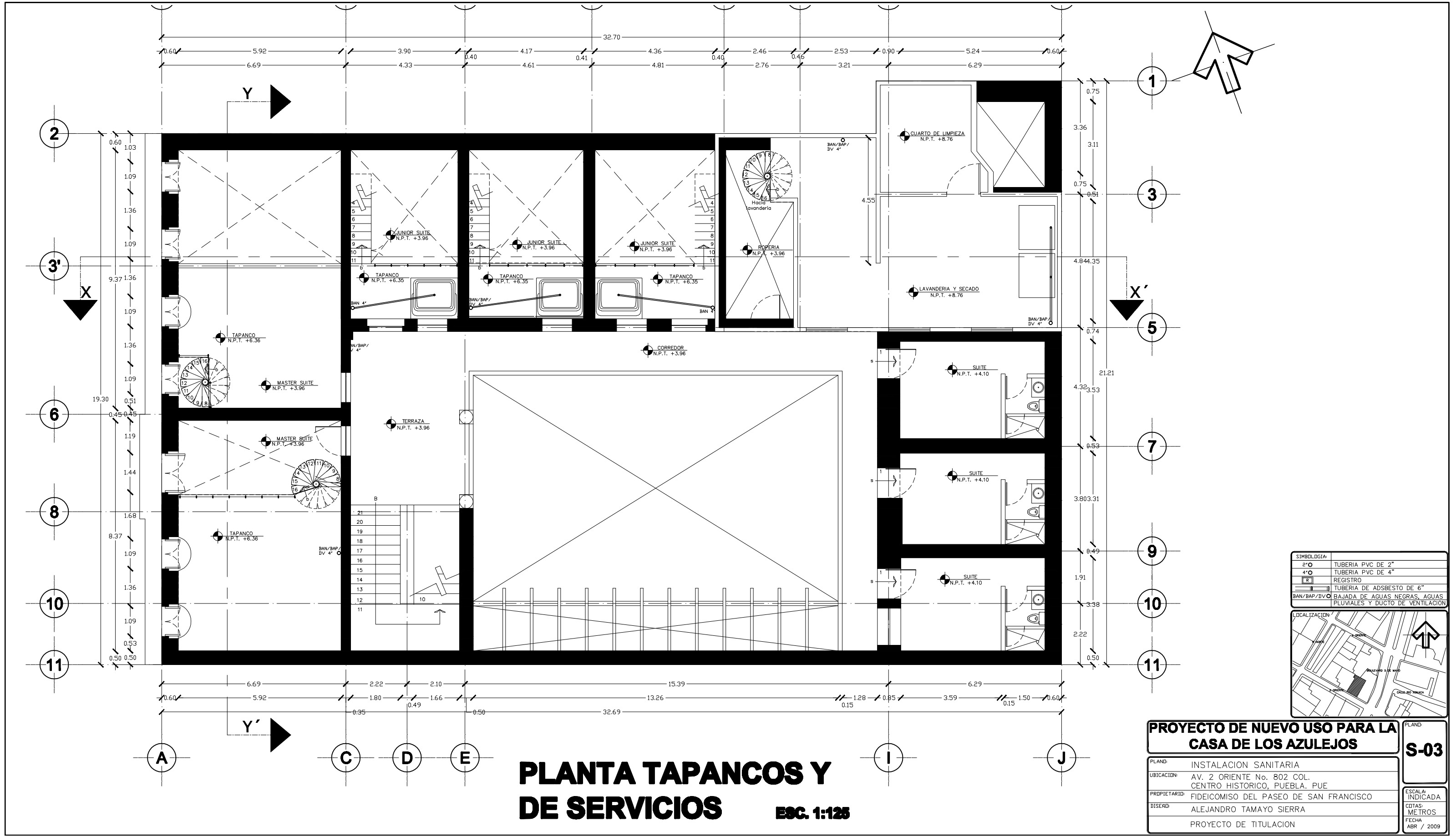


**PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA
CASA DE LOS AZULEJOS**

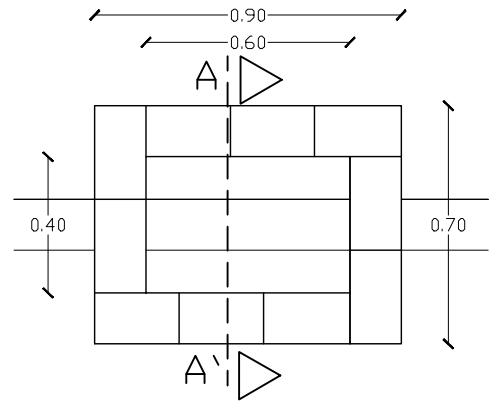
PLANO:	INSTALACION SANITARIA
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
PROYECTO DE TITULACION	

PLANO:
S-02

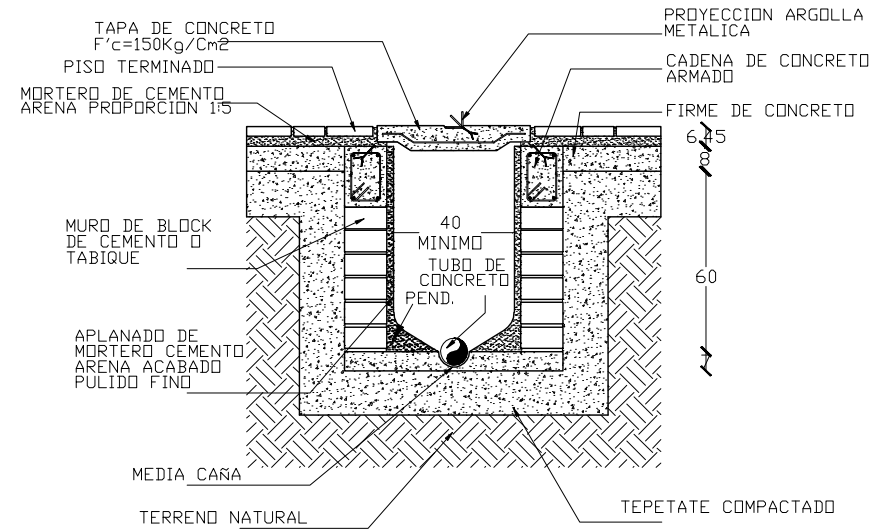
ESCALA
INDICADA
COTAS:
METROS
FECHA
ABR / 2009



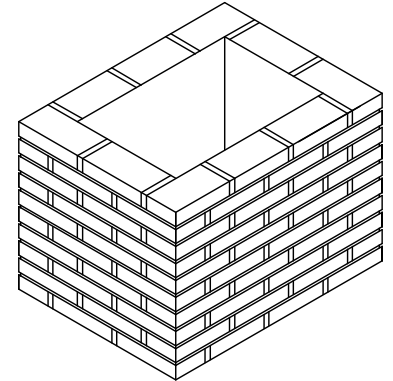
PLANTA PARA REGISTRO



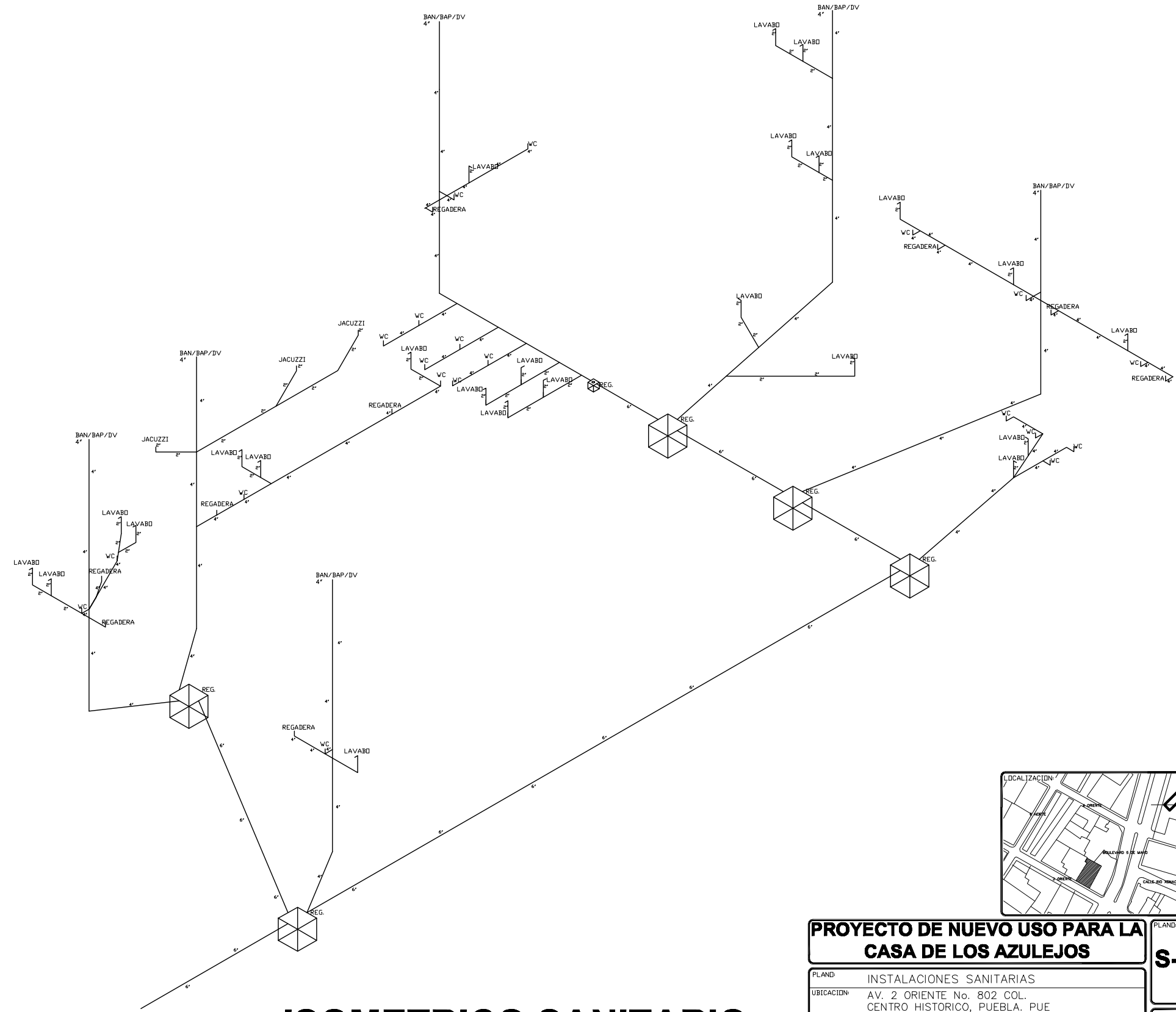
CORTE REGISTRO A-A'



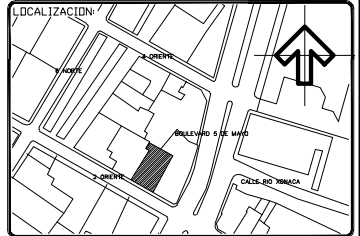
ISOMETRICO REGISTRO A PANOS INTERIORES



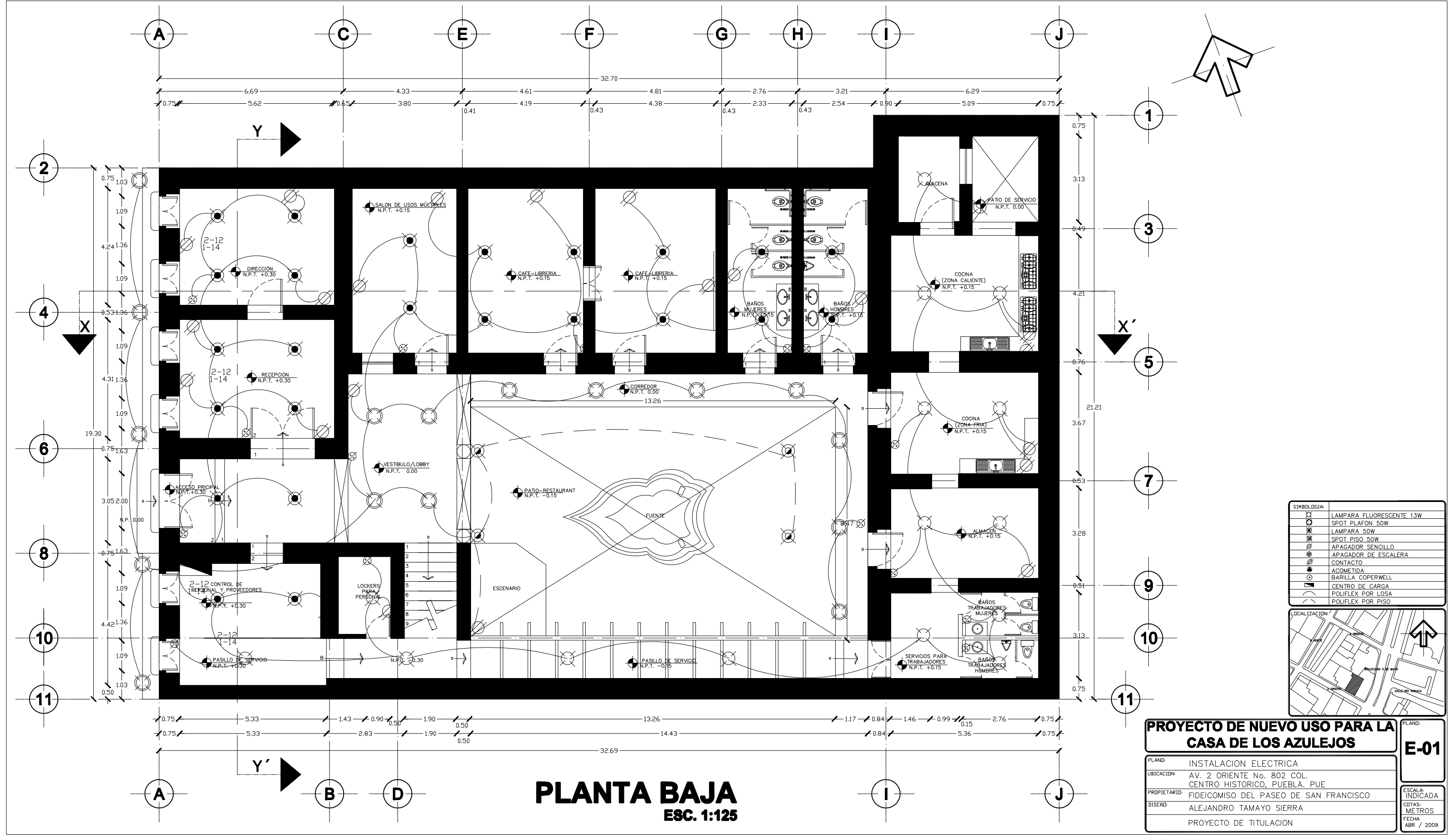
DETALLES SANITARIOS
ESC. S/E



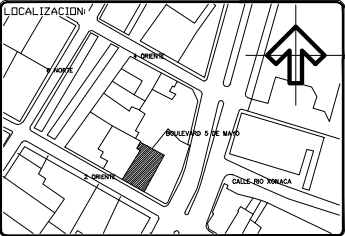
ISOMETRICO SANITARIO
ESC. S/E



PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS		PLANO
PLANO:	INSTALACIONES SANITARIAS	S-05
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE	
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO	ESCALA: INDICADA COTAS: METROS
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA	
PROYECTO DE TITULACION		FECHA: ABR / 2009



SIMBOLOGIA:	
	LAMPARA FLUORESCENTE 13W
	SPOT PLAFON 50W
	LAMPARA 50W
	SPOT PISO 50W
	APAGADOR SENCILLO
	APAGADOR DE ESCALERA
	CONTACTO
	ACOMETIDA
	BARILLA COPERWELL
	CENTRO DE CARGA
	POLIFLEX POR LOSA
	POLIFLEX POR PISO

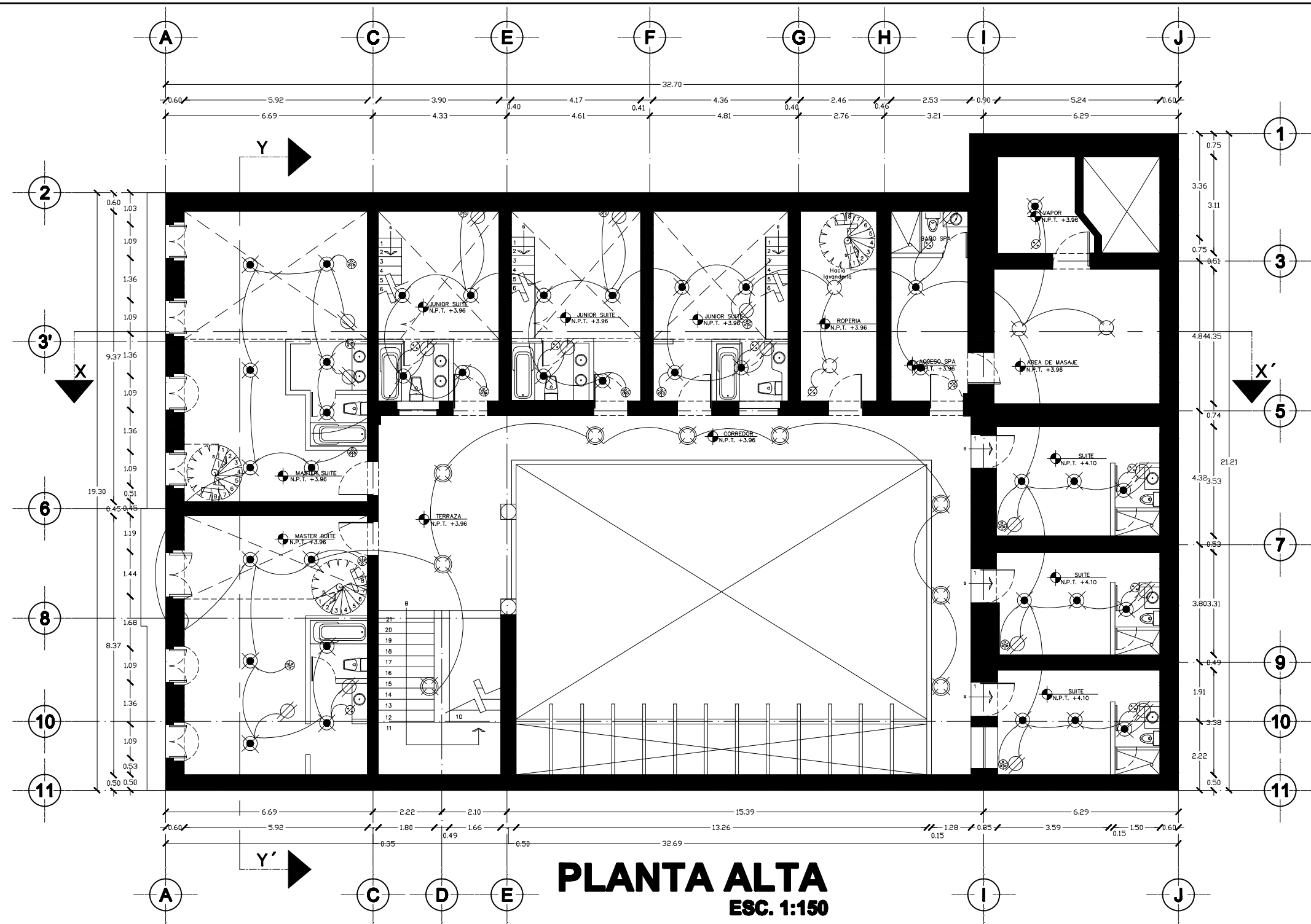


PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS

PLANO:	INSTALACION ELECTRICA
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
PROYECTO DE TITULACION	

PLANO:
E-01

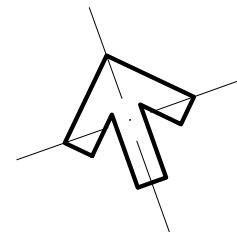
ESCALA:
INDICADA
CDTAS.
METROS
FECHA:
ABR / 2009



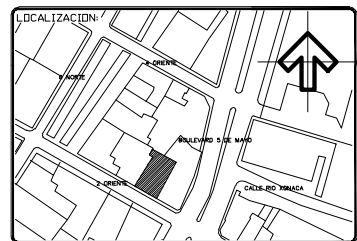
PLANTA ALTA
ESC. 1:150

TABLEROS DE DISTRIBUCION DE CARGAS

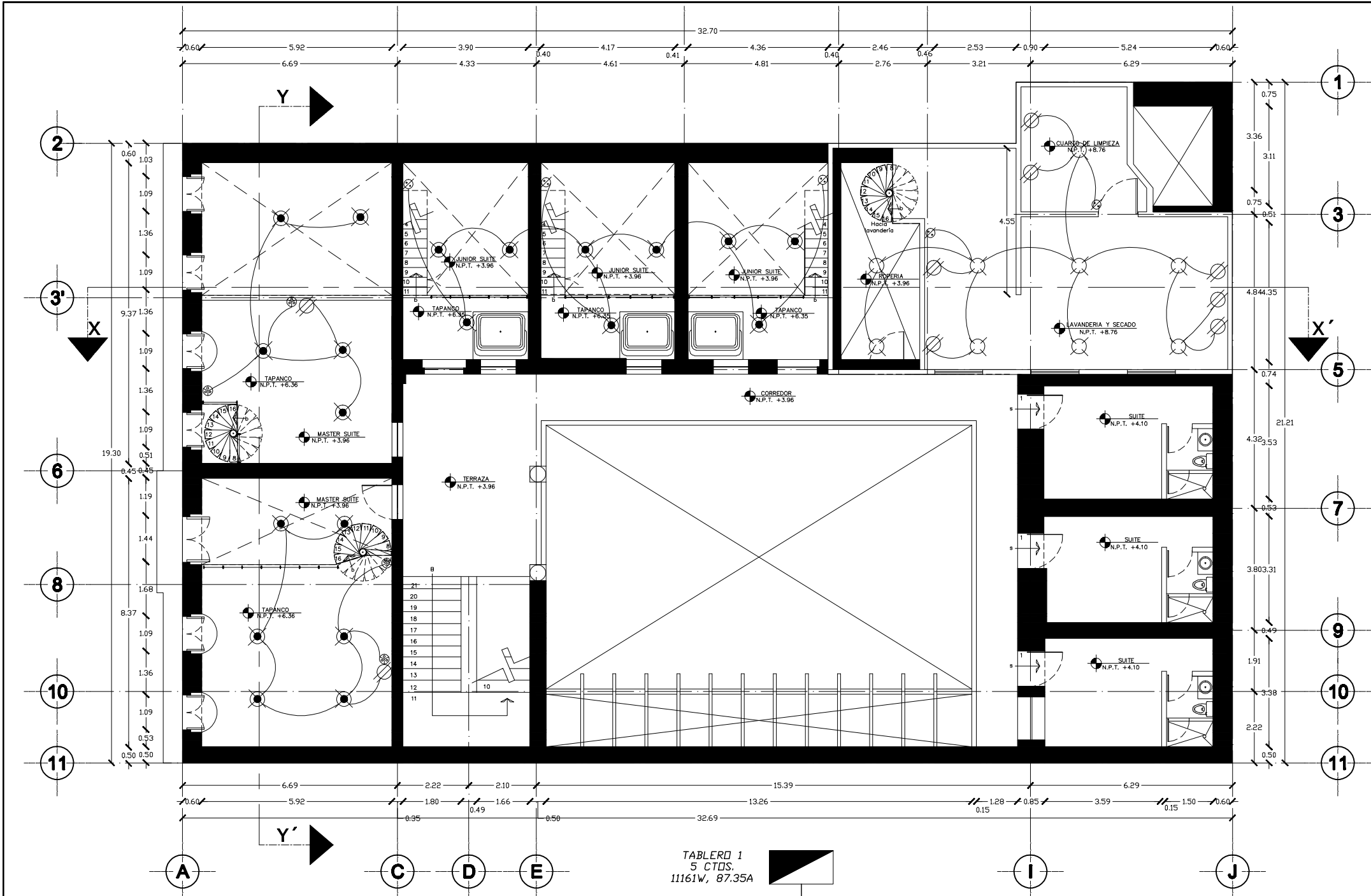
C A R G A						I N T E R R U P T O R							C O N D U C T O R						C A N A L I Z A C I O N								
Circuito Aliment.						Total Watts.	Amps. Totales	Tipo	Catalog.	I. Nominal	Volts	Fases	Calibre A.V.G.	Forma Tipo	Factor x Agrupac. (%)	Capacidad de Conduc. Amps.	Marca	D.G.E.	Conduct. a Tierra desnudo	Tipo	# mm.2	Area mm.2	No. de Conduct.	Area Ocupada	% Area Ocupada	Marca	D.G.E.
C - 1	10	-	-	-	6	1262	9.94	TERMOMAGNETICO	Q0	1 x 15	127	1	2 - 12	THV 90°C	1.00	25	CONDUMEX	3465	1 - 140	POLID. PVX	21	356	3	27.68	7.77	omega	698
C - 2	-	-	11	4	2	1004	7.93	TERMOMAGNETICO	Q0	1 x 15	127	1	2 - 12	THV 90°C	1.00	25	CONDUMEX	3465	1 - 140	POLID. PVX	21	356	3	27.68	7.77	omega	698
C - 3	2	16	-	-	7	1197	9.45	TERMOMAGNETICO	Q0	1 x 15	127	1	2 - 12	THV 90°C	1.00	25	CONDUMEX	3465	1 - 140	POLID. PVX	21	356	3	27.68	7.77	omega	698
C - 4	21	10	-	-	12	3874	30.21	TERMOMAGNETICO	Q0	1 x 35	127	1	2 - 12	THV 90°C	1.00	35	CONDUMEX	3465	1 - 140	POLID. PVX	21	356	3	27.68	7.77	omega	698
C - 5	20	10	-	-	12	3824	29.82	TERMOMAGNETICO	Q0	1 x 35	127	1	2 - 12	THV 90°C	1.00	35	CONDUMEX	3465	1 - 140	POLID. PVX	21	356	3	27.68	7.77	omega	698
	2650	468	550	200	4953	11161																					



SIMBOLOGIA	
	LAMPARA FLUORESCENTE 13W
	SPOT PLAFON 50W
	LAMPARA 50W
	SPOT PISO 50W
	APAGADOR SENCILLO
	APAGADOR DE ESCALERA
	CONTACTO
	ACOMETIDA
	BARILLA COPERWELL
	CENTRO DE CARGA
	POLIFLEX



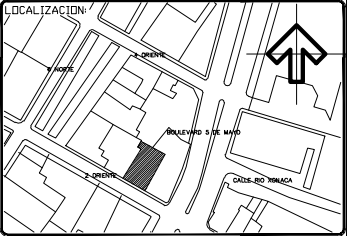
PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS		PLANO:
		E-02
PLANO:	INSTALACION ELECTRICA	
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE	
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO	
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA	
PROYECTO DE TITULACION		ESCALA: INDICADA
		COTAS: METROS
		FECHA: ABR / 2009



PLANTA TAPANCOS Y SEVICIOS

ESC. 1:150

SIMBOLOGIA:	
	LAMPARA FLUORESCENTE 13W
	SPOT PLAFON 50W
	LAMPARA 50W
	SPOT PISO 50W
	APAGADOR SENCILLO
	APAGADOR DE ESCALERA
	CONTACTO
	ACOMETIDA
	BARILLA COPERWELL
	CENTRO DE CARGA
	POLIFLEX



TABLERO 1
5 CTOS.
11161W, 87.35A

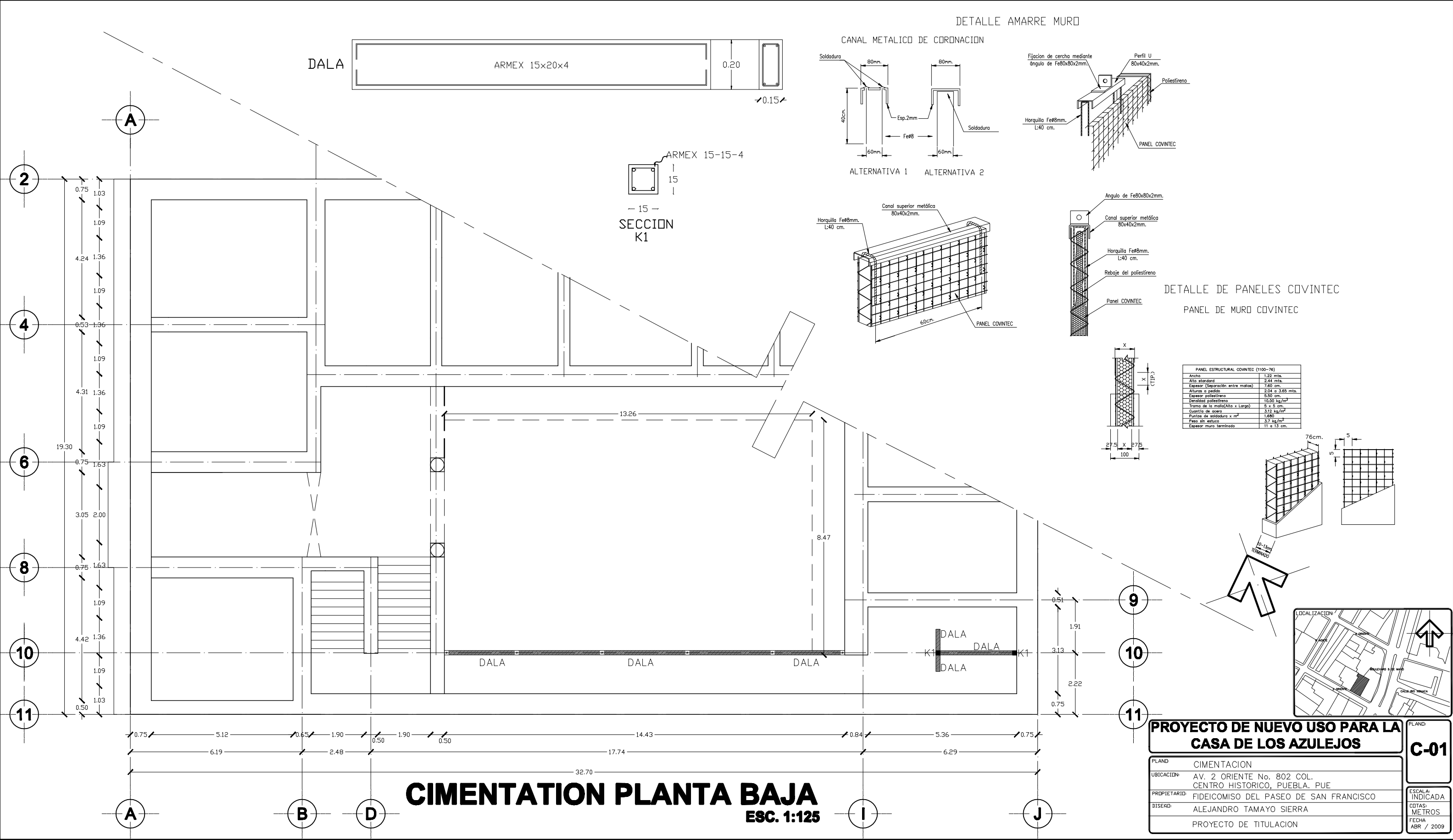
INT. TERM. 1F - 15 A. Q0115 NQDD 10 KA Sim. SQUARE D					INT. TERM. 1F - 15 A. Q0115 NQDD 10 KA Sim. SQUARE D			INT. TERM. 1F - 15 A. Q0115 NQDD 10 KA Sim. SQUARE D			INT. TERM. 1F - 35 A. Q0115 NQDD 10 KA Sim. SQUARE D			INT. TERM. 1F - 35 A. Q0115 NQDD 10 KA Sim. SQUARE D		
1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-12 1-12N 1-14D T-19 mm.	1-14D T-19 mm.	1-14D T-19 mm.	1-14D T-19 mm.	1-14D T-19 mm.	1-14D T-19 mm.	1-14D T-19 mm.
10 - 50W 500W, 3.94A C - 1	6 - 127W 762W, 6A C - 1	4 - 50W 600W, 4.72A C - 2	2 - 127W 1143W, 9A C - 2	11 - 50W 500W, 3.94A C - 2	16 - 13W 104W, 0.82A C - 3	2 - 50W 100W, 0.79A C - 3	7 - 127W 635W, 5A C - 3	11 - 13W 13W, 0.10A C - 4	31 - 50W 450W, 3.54A C - 4	21 - 127W 508W, 4A C - 4	10 - 50W 1100W, 8.66A C - 5	9 - 50W 200W, 1.57A C - 5	3 - 127W 762W, 6A C - 5			

PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS

PLANO:	INSTALACION ELECTRICA
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
PROYECTO DE TITULACION	

PLANO:
E-03

ESCALA:
INDICADA
COTAS:
METROS
FECHA:
ABR / 2009



CIMENTATION PLANTA BAJA
ESC. 1:125

PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS

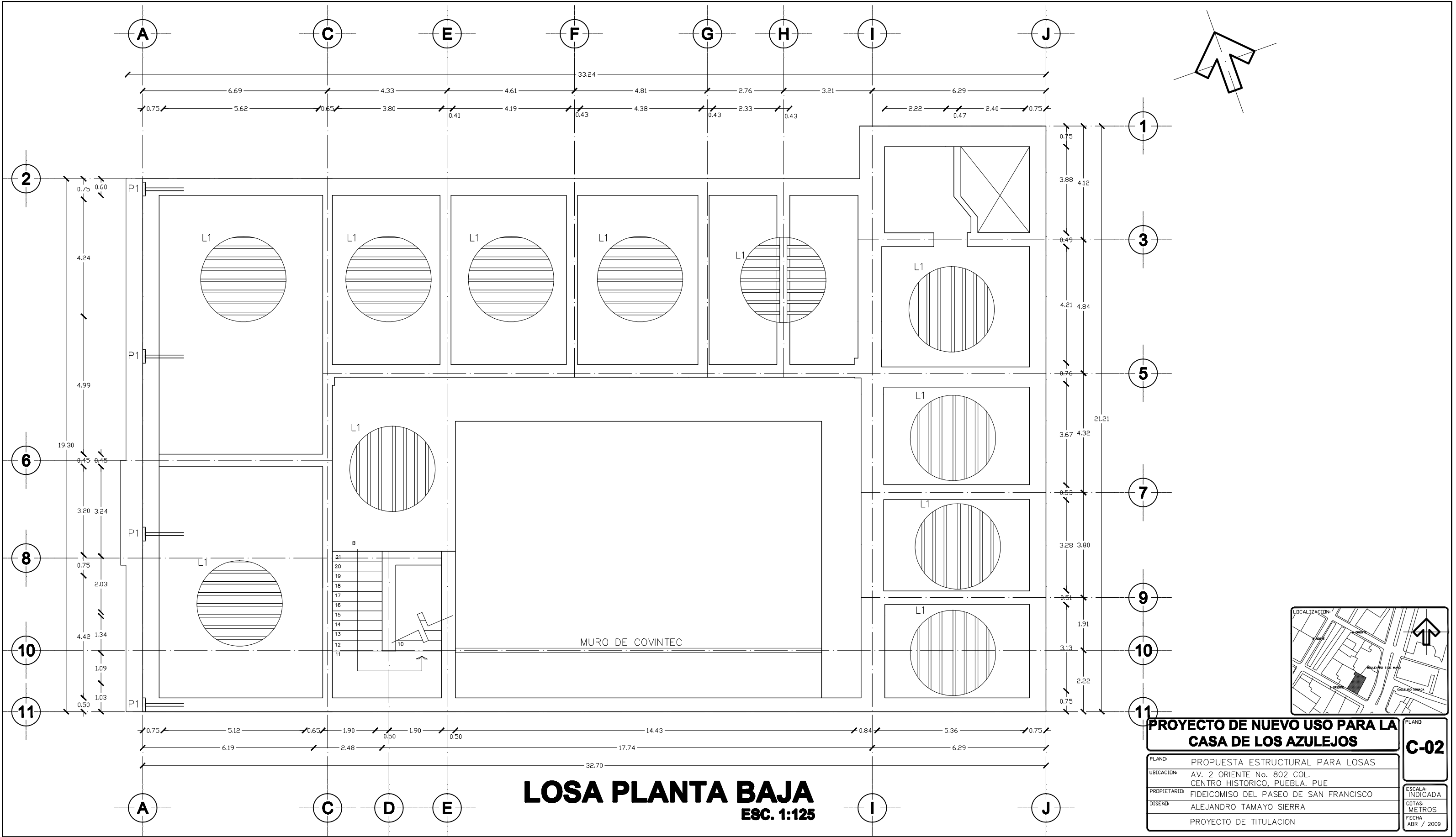
PLANO:	CIMENTACION
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE.
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA
FECHA:	PROYECTO DE TITULACION

PLANO: **C-01**

ESCALA: INDICADA

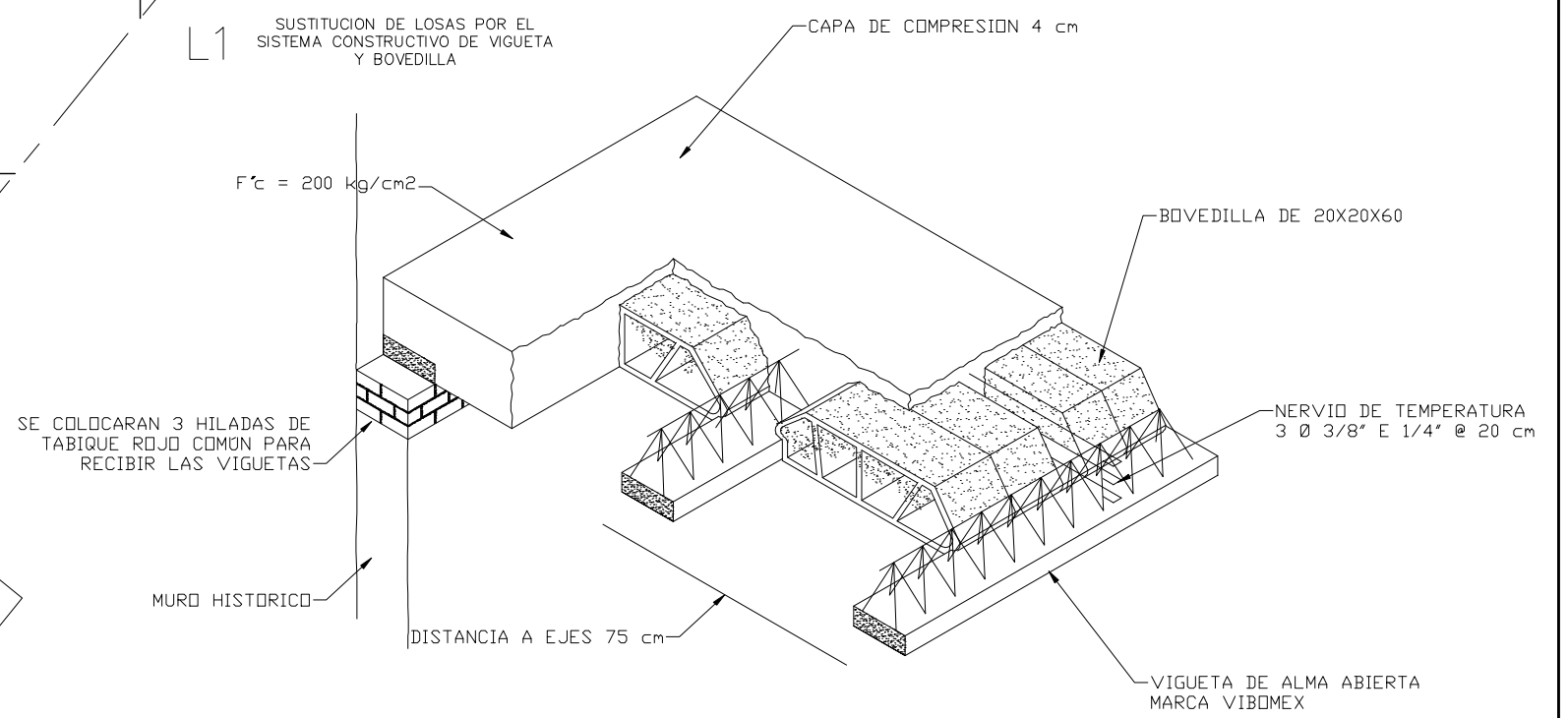
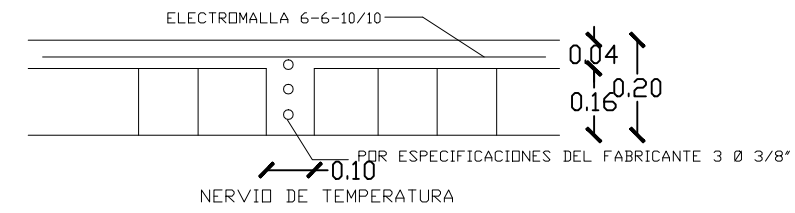
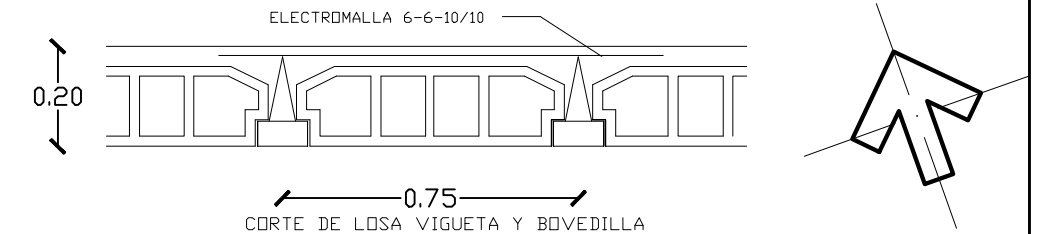
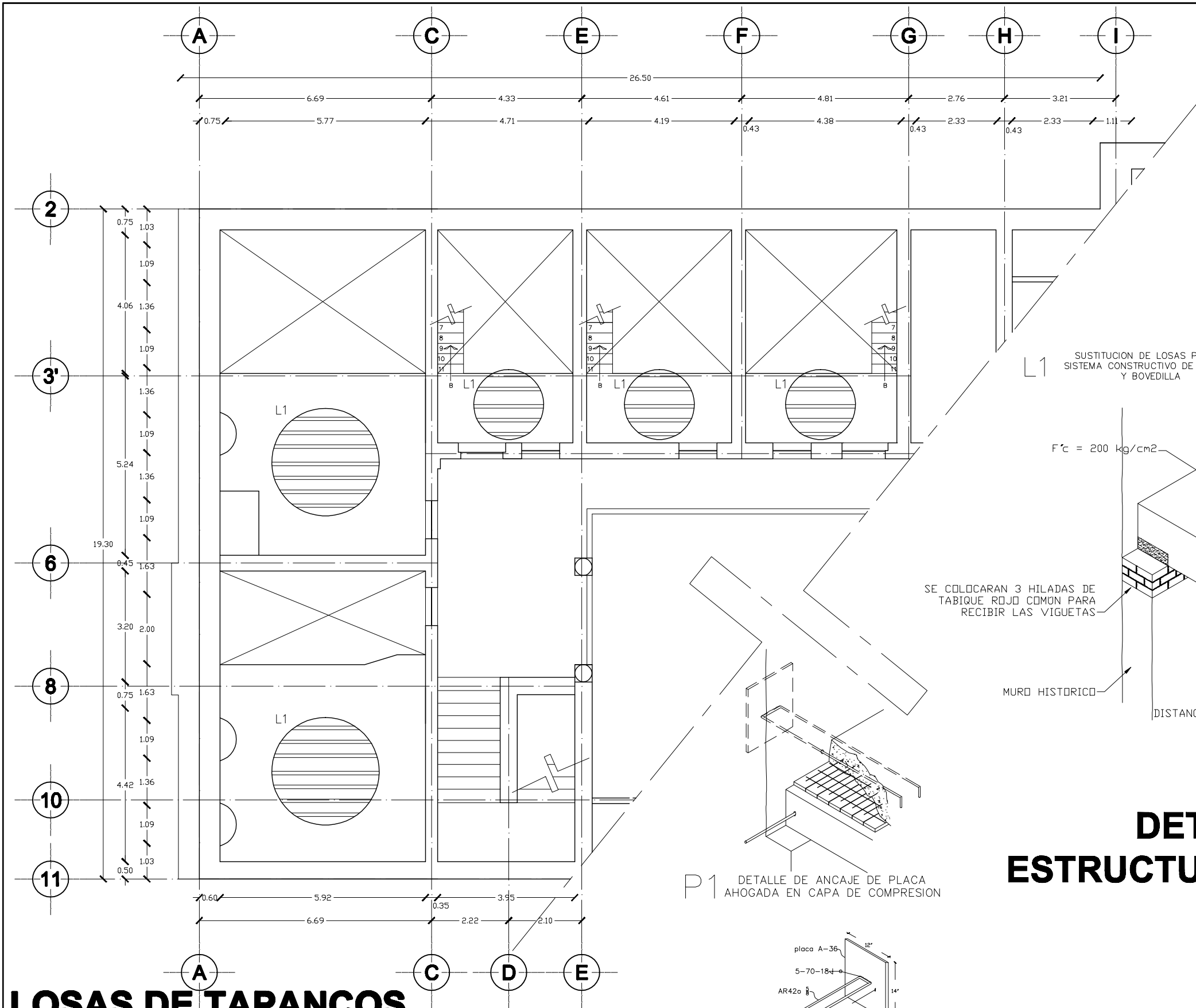
COTAS: METROS

FECHA: ABR / 2009



LOSAS DE TAPANCOS

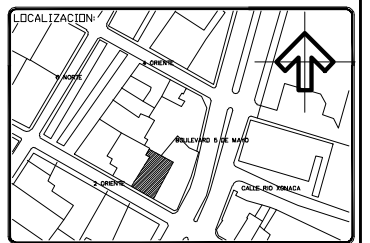
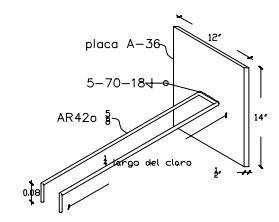
ESC. 1:125



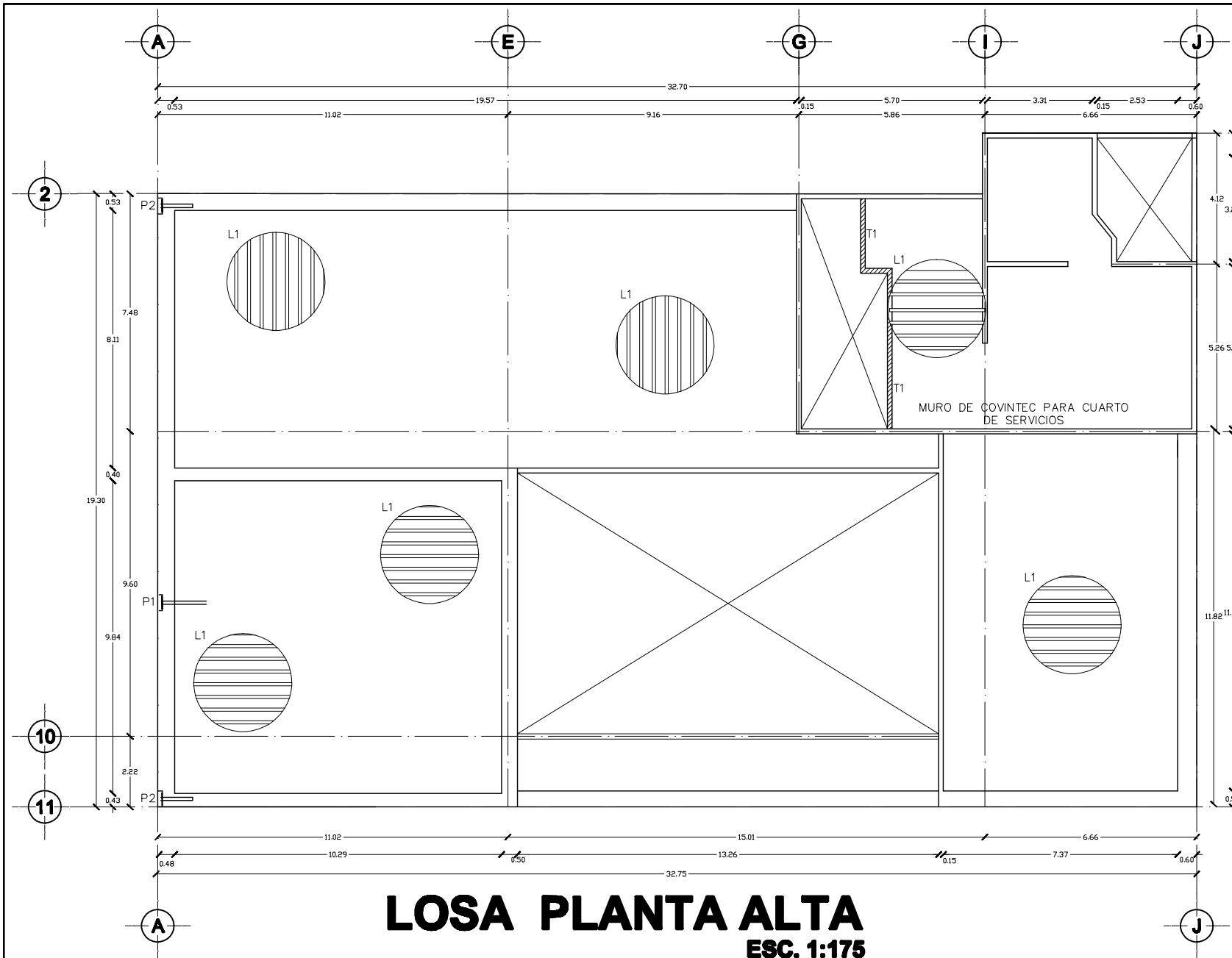
DETALLES ESTRUCTURALES

ESC. S/E

P1 DETALLE DE ANCAJE DE PLACA AHOGADA EN CAPA DE COMPRESION



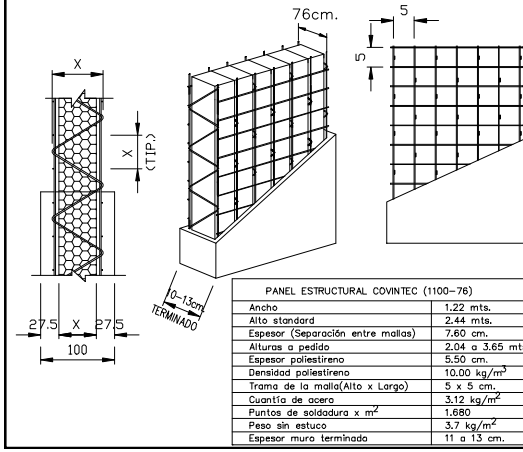
PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA CASA DE LOS AZULEJOS		PLANO:
C-03		
PLANO:	PROPUESTA ESTRUCTURAL PARA LOSAS	
UBICACION:	AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE	
PROPIETARIO:	FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO	
DISEÑO:	ALEJANDRO TAMAYO SIERRA	
PROYECTO DE TITULACION		ESCALA: INDICADA
		CDTAS. METROS
		FECHA: ABR / 2009



LOSA PLANTA ALTA

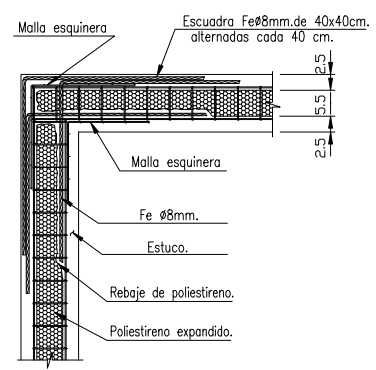
ESC. 1:175

DETALLE DE PANELES COVINTEC
PANEL DE MURO COVINTEC

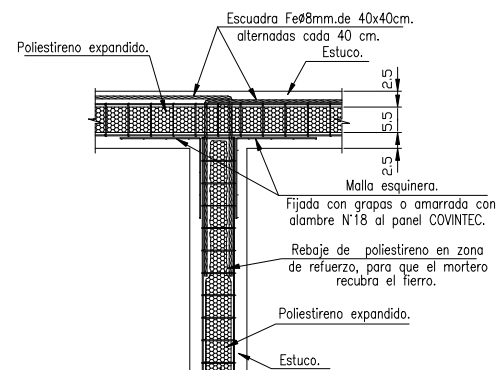


DETALLE ENCUENTRO DE MUROS

UNION DE MURO EN ESQUINA

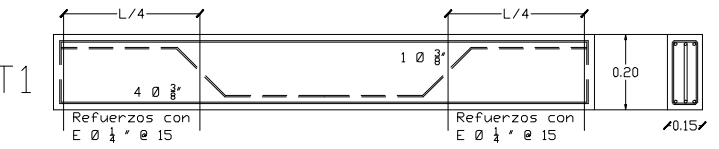
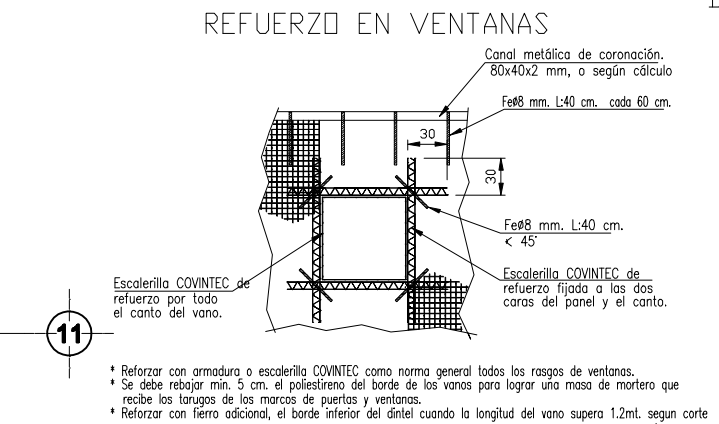


UNION DE MUROS PERPENDICULARES

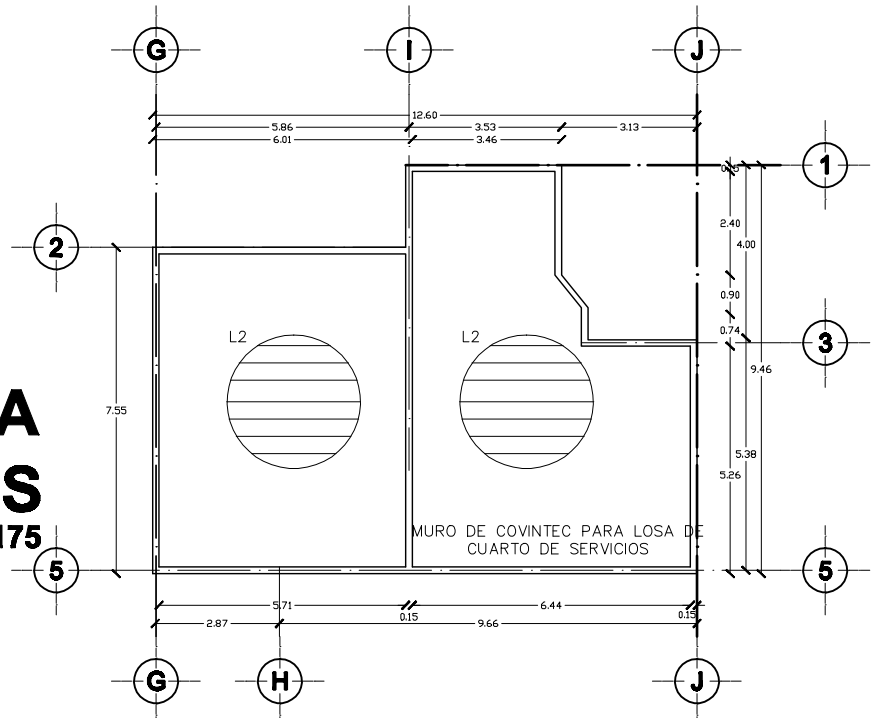
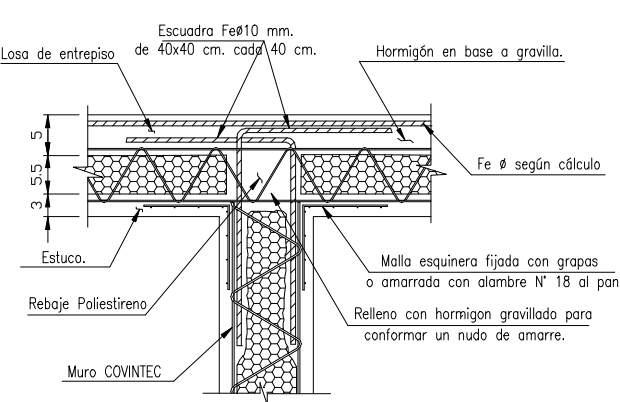


LOSA AZOTEA SERVICIOS

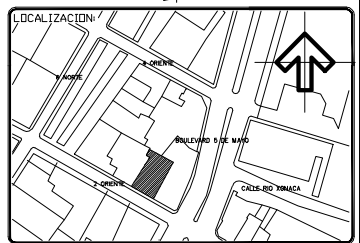
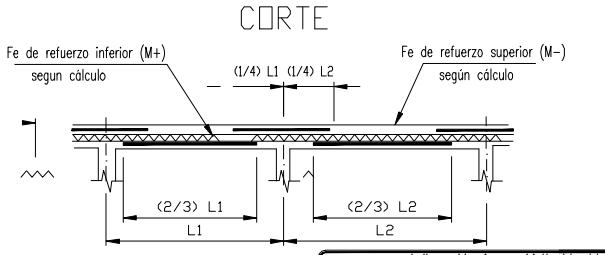
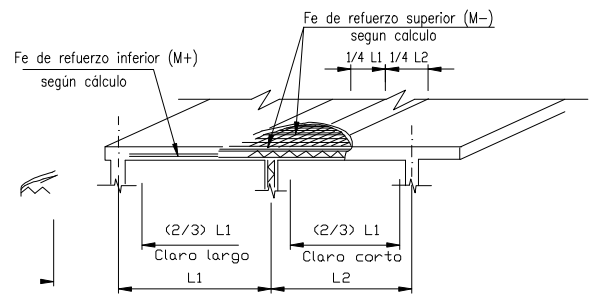
ESC. 1:175



UNION DE LOSA COVINTEC CON MURO INFERIOR



DISTRIBUCION DE LOSAS CONTINUAS COVINTEC



**PROYECTO DE NUEVO USO PARA LA
CASA DE LOS AZULEJOS**

PLAND: PROPUESTA PARA LOSAS DE AZOTEA

UBICACION: AV. 2 ORIENTE No. 802 COL. CENTRO HISTORICO, PUEBLA. PUE

PROPIETARIO: FIDEICOMISO DEL PASEO DE SAN FRANCISCO

DISEÑO: ALEJANDRO TAMAYO SIERRA

PROYECTO DE TITULACION

PLAND: **C-04**

ESCALA: INDICADA

COTAS: METROS

FECHA: ABR / 2009