

# Memoria Descriptiva

## Arquitectura

### Introducción

Usos mixtos

Ubicado en Avenida de los Insurgentes, una de las más concurridas e importantes vías en la Ciudad de México, el proyecto de Ciudad Insurgentes aportará un desarrollo de usos mixtos distinto a una de las colonias más prominentes de la ciudad. El proyecto consiste en una torre de oficinas, hospital, hotel, plaza comercial y departamentos, en una plaza con acceso al público y un centro comercial, ofreciendo muchas amenidades atractivas accesibles a la comunidad. El diseño del proyecto se ha inspirado directamente de las condiciones locales del sitio, tanto física como culturalmente.

Las condiciones únicas del sitio fueron fundamentales para la planeación del proyecto. Insurgentes es un importante eje, alineando el centro de la ciudad al norte y las montañas al sur, brindará al proyecto vistas impresionantes. En la colindancia poniente del sitio se encuentra la Nunciatura Apostólica, que requiere una sensibilidad en el diseño con respecto a la escala y proporción, que afecta en específico la forma y la ubicación del hotel.

Cuidadosamente tomando en cuenta las circulaciones, el proyecto se integrará a su contexto y será accesible por una variedad de medios de transporte. Muchos usuarios llegarán en automóvil, trece niveles subterráneos de estacionamiento están siendo contemplados y los puntos de acceso vehicular se han separado deliberadamente de las zonas peatonales. Por otra parte, dos conexiones de transporte público importantes colindan con el sitio, una parada del Sistema de Transporte Metro al noroeste y una parada del Sistema de transporte Metro bus al sureste, esto generará un amplio flujo peatonal que ayudarán a un animado y activo uso y desarrollo del proyecto.

Un podio comercial ofrecerá una diversidad de usos, incluyendo tiendas, restaurantes y cafés, gimnasio, y espacios de entretenimiento, para crear una sinergia de experiencias entre oficinistas, huéspedes del hotel y residentes locales. Siendo fiel a los estilos de vida modernos, el programa enfatizará bienestar y dará servicio a los visitantes ávidos de salud.

En el podio comercial, la plaza será el corazón del proyecto. El diseño está inspirado en la relación de la escala y proporción de los espacios tradicionales de los patios encontrados a lo largo de la Ciudad de México. Portales tallados del macizo del podio crean entradas al espacio y marcan un cambio en la experiencia desde la calle. La plaza está descubierta, de aproximadamente 857m<sup>2</sup>, permitiendo que la luz llene el espacio. La luz natural será abundante debido a que el posicionamiento en el sitio del hotel y su altura fueron diseñados estratégicamente para maximizar la luz del día en la plaza.

### Descripción

El proyecto consiste en una torre de usos mixtos, oficinas, hospital, hotel, departamentos, un centro comercial denominado “Ciudad Insurgentes”. El proyecto consiste en una edificación ortogonal, desarrollada en 15 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie aproximada sobre nivel de banqueta de 139,148.04 m<sup>2</sup>. Contará con 11 sótanos que integrarán espacios técnicos y servicios propios para el desarrollo del proyecto, con una superficie total de 129,415.00 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta, sumado en total 268,563.04 m<sup>2</sup> de construcción.



# Memoria Descriptiva

**Ubicación** El proyecto se desarrolla, en un terreno de 11,765.00 m<sup>2</sup>, se ubica en Avenida Insurgentes Sur 1729, Colonia Guadalupe Inn, C.P. 01020 Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México.

Este predio se ubica en la manzana que se delimita por:

Al Norte el terreno colinda con la calle Gustavo E. Campa.

Al Este colinda con la Av. Insurgentes Sur y con el predio ubicado en Avenida Insurgentes 1743

Al Sur el terreno colinda con la calle Juan Pablo II y con el predio ubicado en Avenida Insurgentes 1743

Al Oeste con propiedad privada.

## Terreno

Superficies:

El predio tiene una superficie de 11,765.00 m<sup>2</sup>, con un desplante de 9,276.60 (79%) y un área libre de 2,437.87 m<sup>2</sup> (21%)

## Restricciones

Las restricciones son de 5 metros sobre Avenida de los Insurgentes.

## Accesos y salidas vehiculares

El acceso vehicular principal se encuentra sobre la calle Gustavo E. Campa a través de una rampa que lleva al motor lobby en el sótano 1 y de ahí a través de una rampa que lleva a los sótanos. Existe otro acceso por la calle Juan Pablo II que también lleva al motor lobby en el sótano 1. A través de ambos accesos se puede continuar de forma directa hacia los sótanos de estacionamiento sin tener que circular a través del motor lobby. Se cuentan con bahías de ascenso y descenso vehicular sobre la Avenida Insurgentes Sur (para el centro comercial y edificio de oficina) y sobre la calle Juan Pablo II (para vivienda).

Se tienen dos salidas vehiculares, una hacia la calle Gustavo E. Campa y la otra ubicada en la calle Juan Pablo II.

## Descripción General

El proyecto contempla una instalación contra incendio ubicando gabinetes y rociadores en cada nivel desde el cuarto de bombas hasta la azotea.

Esta instalación está coordinada con un sistema de detección de incendio y alarma que permite dar aviso oportuno de cualquier eventualidad que amenace la integridad física de los ocupantes, tales como incendios o intrusiones ajenas al edificio.

Para garantizar la seguridad, el proyecto cuenta con un circuito cerrado de televisión (CCTV) que tiene como propósito detectar oportunamente cualquier situación considerada como anormal, para ello cuenta con cámaras ubicadas estratégicamente las cuales mandan la imagen a un sistema de grabación y visualización ubicada en un cuarto de control.

El edificio cuenta también con un sistema de automatización y control automático de varios subsistemas como por ejemplo los parámetros eléctricos, que son una herramienta fundamental para garantizar los sistemas de ahorro y uso eficiente de la energía, no solo eléctrica sino también en aire acondicionado, drenaje, agua potable y todos los servicios asociados al edificio.

# Memoria Descriptiva

<b>Descripción por Nivel</b>	<p>La planta baja tiene una superficie total de 9,276.60 m<sup>2</sup>, sin incluir las rampas de acceso vehicular. El nivel es en su mayoría comercial 5,454.74 m<sup>2</sup>, con acceso directo de la calle y de la plaza interior. La mayoría de los locales comerciales están comunicados a pasillos de servicio los cuales conducen a elevadores de servicio.</p>
<b>Nivel 1- Planta baja de usos mixtos.</b>	<p>Un área para la recepción del hotel con 1,086.92m<sup>2</sup>, primordialmente donde se encuentra el área de acceso al Hotel y registro de huéspedes.</p> <p>Un área de acceso a vivienda, en donde se encuentra la administración del edificio y servicios propios, con una superficie de 677.25 m<sup>2</sup>.</p> <p>Un área para la recepción y registro de usuarios a oficinas 606.24 m<sup>2</sup>, finalmente hay un área para acceso peatonal de Hospital con una superficie de 673.75 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Nivel 2 y 3 - Comercio, Hotel y Hospital.</b>	<p>El nivel 2 y 3 con una superficie total por nivel de 9,276.60 m<sup>2</sup>, comprende un área comercial, con una superficie aproximada de 5,690.92 m<sup>2</sup>, cuenta con espacios para restaurantes y un área de comida rápida, en ambos casos se cuentan terrazas al exterior y al interior de la plaza. La disposición de los locales comerciales se organiza en torno a una plaza central, la cual es un espacio abierto de toda la altura del podio, con entrada de luz y ventilación natural.</p> <p>El hotel en este piso cuenta con áreas de amenidades y cafetería para huéspedes con una superficie de 1,088.08 m<sup>2</sup>, así mismo, este nivel cuenta con un área del hospital donde se alojan servicios generales y administrativos, con una superficie total de 2,242.65 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Nivel 4 al 15 – Hospital, vivienda, oficinas, hotel</b>	<p>Las plantas a partir de este nivel y hasta el nivel 15 son con una superficie de 9,276.52, cada una, se compone de una superficie de 2,954.57 m<sup>2</sup>, con departamentos tipo de una, dos y tres recamaras, sala de estar, comedor, para dar servicio se cuenta con núcleo de elevadores, bodegas.</p> <p>Estos pisos cuentan con área de oficinas con una superficie de 2,242.34 m<sup>2</sup>, por nivel, estos espacios se entregan a usuario final con modalidad Core &amp; Shell, es decir en planta plena, para realizar sus adecuaciones de interior, de acuerdo a su imagen corporativa. El edificio cuenta con dos escaleras de emergencia que lo comunican verticalmente en todos los niveles, incluyendo los sótanos de estacionamiento. Todas las escaleras de emergencia se encuentran presurizadas mecánicamente.</p> <p>Otro componente en estos pisos tipo es el espacio de Hospital, en donde se encuentran las áreas de hospitalización, residentes, servicios generales en una superficie por piso de 2,991.53 m<sup>2</sup>. Finalmente, en estos pisos tipo, hay una superficie de 1,088.08 m<sup>2</sup>, con uso de Hotel la cual aloja Suites, habitacionales y área de servicio propia del Hotel.</p>
<b>Sótanos</b>	<p>Los sótanos de estacionamiento están comunicados verticalmente por medio de los respectivos bloques de elevadores / elevadores de servicio y escaleras de emergencia que dan servicio al edificio de oficinas, al hotel, departamentos y al centro comercial.</p> <p>Se cuenta con dos elevadores de camiones que van del nivel de Plana Baja al sótano 5 en donde se encuentra el andén de carga y descarga todos los sótanos de estacionamiento cuentan con ventilación mecánica mediante ventiladores de inyección y extracción de aire conectados a ductos verticales que recorren los 11 sótanos, los cuales desfogon y toman aire del exterior.</p> <p>En el sótano 5 se encuentra el andén de carga y descarga para dar servicio a los distintos usos (oficinas, hotel y comercio). En esta zona se encuentran los cuartos de basura. Los elevadores de servicio (montacargas) para dar servicio a los distintos usos se comunican con el andén. Los camiones descienden a este nivel por medio de dos elevadores de carga desde el piso de Planta Baja en donde se cuenta con el acceso desde la calle de Gustavo E. Campa.</p>

# Memoria Descriptiva



Imagen objetivo del proyecto

Two blue ink signatures are written in a cursive style. The first signature is on the left and the second is on the right.

# Memoria Descriptiva

Tabla de áreas:

PISO	NIVEL	ENTRE PISO	COMERCIO	TORRE / vivienda departamentos	TORRE / oficinas	TORRE / hotel	HOSPITAL	RAMPAS / ESTACIONAMIENTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA
	nivel contable	altura							
		n.p.t							
	losa final	4.50							72.00
	azotea	4.50							67.50
	nivel 15	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 14	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 13	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 12	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 11	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 10	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 9	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 8	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 7	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 6	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 5	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 4	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 3	4.50		2,954.57	2,242.34	1,088.08	2,991.53		9,276.52
	nivel 2	4.50	5,690.92	180.74	74.21	1,088.08	2,242.65		9,276.60
	nivel 1	4.50	5,690.92	180.74	74.21	1,088.08	2,242.65		9,276.60
		0.00	5,454.74	677.25	606.24	1,086.92	673.75	777.70	9,276.60
TERRENO	11,765.00	100%							
DESPLANTE	9,276.60	79%	16,836.58	36,493.57	27,662.74	16,320.04	41,057.41	777.70	139,148.04
ÁREA LIBRE	2,437.87	21%	COMERCIO	VIVIENDA	OFICINAS	HOTEL	HOSPITAL	RAMPAS estacionamiento	TOTAL S.N.B.
sótano 1	motor lobby/ballroom/andén					1,404.83		10,360.17	11,765.00
sótano 2	valet / ballroom				1,404.83			10,360.17	11,765.00
sótano 3	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 4	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 5	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 6	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 7	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 8	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 9	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 10	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
sótano 11	estacionamiento							11,765.00	11,765.00
	cisternas / planta de trat.								
						2,809.66		126,605.34	129,415.00
						HOTEL			TOTAL B.N.B
									CONSTRUCCIÓN TOTAL
									268,563.04
									SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN HABITABLE S.N.B
									138,370.34
									SUPERFICIE CONSTRUIDA S.N.B
									139,148.04
									SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN HABITABLE B.N.B
									2,809.66
									SUPERFICIE CONSTRUIDA B.N.B
									129,415.00
									SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN HABITABLE TOTAL
									141,180.00

