

FAUM



Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

Facultad de Arquitectura

Tesis Profesional para obtener el título de arquitecto:

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

Alumno: Luis David Bustamante Vargas

Asesor: Dr. Juan Carlos Lobato Valdespino

Marzo del 2012

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO
UMSNH
FAUM



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

I N D I C E

PROTOCOLO

| | |
|--------------------|---|
| Introducción..... | 6 |
| Justificación..... | 7 |
| Objetivos..... | 8 |
| Hipótesis..... | 9 |

ENFOQUE TEÓRICO

| | |
|---|----|
| 1.1 Antecedentes y definiciones..... | 11 |
| 1.2 Revisión diacrónica..... | 15 |
| 1.3 Revisión sincrónica..... | 17 |
| 1.4 Análisis situacional..... | 19 |
| 1.5 Expectativas (perspectivas gestor-usuario)..... | 20 |

MARCO CONTEXTUAL

| | |
|---|----|
| 2.1 Referentes históricos..... | 22 |
| 2.2 Referentes demográficos y estadísticos..... | 24 |
| 2.3 Referentes culturales..... | 28 |
| 2.4 Referentes económicos..... | 29 |

MARCO MEDIO AMBIENTAL

| | |
|--|----|
| 3.1 Localización..... | 31 |
| 3.2 Afectaciones Físicas Existentes..... | 32 |

| | |
|------------------------|----|
| 3.3 Climatología | 35 |
| 3.4 Vegetación y fauna | 39 |

MARCO URBANO

| | |
|----------------------------------|----|
| 4.1 Infraestructura | 42 |
| 4.2 Vialidades principales | 43 |
| 4.3 Uso de suelo y señalamientos | 44 |

MARCO FUNCIONAL

| | |
|---|----|
| 5.1 Analogías arquitectónicas (edificios-estilos) | 46 |
| 5.2 Perfil de usuarios | 48 |
| 5.3 Análisis programático y diagramático | 49 |
| 5.4 Análisis fotográfico del terreno | 56 |

MARCO CONCEPTUAL

| | |
|---|----|
| 6.1 Exploración formal (geométrico-expresiva) | 58 |
| 6.2 Integración urbana (bi y tridimensional) | 59 |
| 6.3 Cualidades espaciales (escala, lumínica y de confort térmico) | 60 |
| 6.4 Emplazamientos, soportes y pieles | 62 |
| 6.5 Fundamentación conceptual (filosofía del proyecto) | 63 |

MARCO TÉCNICO-NORMATIVO

| | |
|---|----|
| 7.1. - Sistemas de construcción | 65 |
| 7.2.- Sistemas de Ingenierías | 66 |
| 7.3.- Programa de desarrollo urbano | 67 |
| 7.4.- Leyes y reglamentos de carácter general | 68 |

PROYECTO

| | |
|--|-----------|
| 8.0 Levantamiento topográfico | 74 |
| 8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO | |
| 8.1.1 Plantas arquitectónicas (planta de conjunto, edificio administrativo, planta tipo) | 75 |
| 8.1.2 Secciones | 79 |
| 8.1.3 Alzados | 83 |
| 8.1.4 Imágenes 3d | 87 |
| 8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO | |
| 8.2.1 Estructural (cimentación, columnas, losas de entrepiso, cubiertas) | 92 |
| 8.2.2 Albañilería (muros, firmes, forjados) | 97 |
| 8.2.3 Escaleras, cortes por fachada, perspectivas constructivas | 100 |
| 8.3 PROYECTO INTERIORISMO | |
| 8.3.1 Acabados (pisos) | 104 |
| 8.3.2 Luminarias y plafones | 106 |
| 8.3.3 Iluminación natural y confort térmico | 108 |
| 8.3.4 Carpintería y cancelería | 109 |
| 8.3.5 Mobiliario | 113 |
| 8.3.6 Señalética | 114 |
| 8.4 PROYECTO DE EXTERIORISMO | |
| 8.4.1 Diseño de pavimentos | 115 |
| 8.4.2 Jardinería | 116 |
| 8.4.3 Mobiliario Urbano | 117 |

8.5 PROYECTO DE INSTALACIONES**8.5.1 Instalación hidrosanitaria y gas** 118**8.5.2 Instalación eléctrica y contra incendios** 120**8.6 DISEÑOS ESPECIALES****8.6.1 Tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos** 122**RESUMEN PRELIMINAR DE COSTOS** 123**CONCLUSIONES** 124**ANEXOS (ENTREVISTA)** 125**BIBLIOGRAFÍA** 128

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

PROTOCOLO

Introducción



Imágen 1.1 Bahía de Zihuatanejo

El **hotel tipo boutique** ya encierra en sí un concepto muy propio en el que el huésped no solo tiene la oportunidad de albergarse en las habitaciones con las que cuenta el hotel, sino que mas allá de eso el huésped **puede comprar los objetos y/o mobiliarios** que se encuentran dentro del mismo, que en su mayoría pueden ser **artesanías o piezas de arte** que forman parte de una colección.

Situado en Zihuatanejo a la orilla de **Cerro del Vigía** a unos cuantos metros de **playa la Ropa** emerge este proyecto con la intención de alojar con comodidad y **atención especial a turistas**, viajeros y huéspedes. El tipo de público que busca el hotel boutique son los **turistas que ya no desean alojarse en hoteles convencionales** (cuatro/cinco estrellas) y **buscan establecimientos con espacios mas íntimos y en contacto con la naturaleza**. El hotel está diseñado a partir de un **edificio central (administrativo)** y **seis cabañas** que emergen en la zona mas adentrada del terreno. Los **espacios destinados al huésped** con que cuenta el edificio administrativo son: **recepción, LOBBY, sanitarios, restaurant, terraza-bar y área de piscina**. Los **espacios destinados a la administración y funcionamiento** del hotel son: **administración** (oficinas y dependencias), **cocina, lavandería, área de mantenimiento y área de control de acceso** de personal. En total son **seis cabañas** con las que cuenta el hotel, cada una con una amplia sala a doble altura, comedor, cocina, baño, vestidor y dos cómodas habitaciones con cama king size.

La **conceptualización de las fachadas revestidas de madera de palma** (estructura superpuesta) está inspirada en la **textura del forro de un navío de madera**; las embarcaciones de madera son parte del contexto socio-cultural de la bahía de Zihuatanejo, y se pretende retomar esa temática para el diseño de las fachadas del hotel. Con esta idea se pretende que con el paso del día y la luz solar que incida sobre los edificios generen **diversos juegos de sombras que sean alusivos al paso del tiempo** como en un reloj solar. Por la noche los edificios serán fuente de luz artificial hacia el exterior. La calidez que otorga la madera se integra a la expresividad de los materiales utilizados para fachadas y pisos. Todo esto con la intención de que a pesar de ser un **proyecto que interviene de manera contrastante** a las construcciones típicas de la región se genere un **vínculo entre lo nuevo y lo ya existente**.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

PROTOCOLO

Justificación

El puerto de Zihuatanejo ofrece un **potencial turístico importante a nivel nacional e internacional**. La infraestructura con la que cuenta así como la conurbación con Ixtapa son factores que ofrecen **oportunidades para promotores que buscan invertir** en el sector de la industria hotelera en costas mexicanas.

Turismo según el **DRAE** (*Diccionario de la Real Academia Española*) es el **conjunto de medios conducentes a facilitar los viajes**. Lo que se genera a partir del turismo permite la **factibilidad económica** del hotel, tomando en cuenta que la **actividad turística en la zona es permanente**. El **turismo nacional** proviene principalmente de los estados colindantes con Guerrero de manera continua, y ya en menor proporción pero no menos importante el resto del país. El **turismo internacional** que llega a Zihuatanejo **ocurre de manera común los meses de invierno**, y aunque es un turismo más discreto respecto al número en contraste con el turismo nacional, permite importantes ingresos a la economía de la zona.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

PROTOCOLO

Objetivos

Proponer y diseñar un hotel tipo boutique en Zihuatanejo que ofrezca una **experiencia diferente** a los usuarios mediante la elaboración de un proyecto con **tendencia a innovar** al contexto de la zona en donde se desarrolla el proyecto.

Objetivos Arquitectónicos.-

- **Componer un espacio confortable** el cual transmita al usuario una **sensación de confort y relajación**.
- **Elaborar** un proyecto bien **adaptado a las condiciones topográficas** para aprovechar curvas naturales del terreno a favor del diseño.
- **Desarrollar** un diseño con **tendencia a innovar** en la arquitectura que se observa en contexto de la región.

Objetivos del Promotor.-

- **Operar** un hotel con servicios exclusivos para el sector del turismo que busca un nivel superior en hospedaje.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

PROTOCOLO

Hipótesis

Con la construcción del Hotel Boutique se logrará crear un espacio que invita al usuario a la **relajación y el descanso**.

Se ofrecerá una **clase de alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales** propiciando en los viajeros una **experiencia satisfactoria** que los hará regresar.

Se **generarán** empleos al ser el **turismo la principal actividad económica** del puerto y base de la economía de sus habitantes.

Se **promoverá** que la **iniciativa privada invierta** en proyectos hoteleros en el puerto puesto que el gestor que solicita el proyecto de esta tesis es del sector privado.

Enfoque Teórico

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

ENFOQUE TEÓRICO

1.1 Antecedentes y definiciones



Imágen 2.1 Lobby Hotel Cantera
10

Según el **DRAE** (*Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española*) definimos:

Hotel.- *Establecimiento de hostelería capaz de alojar con comodidad a huéspedes o viajeros.*

Boutique.- *Tienda de ropa de moda. | | 2. Tienda de productos selectos.*

El término **hoteles boutique** es **originario de Europa**, utilizado para describir **hoteles de entornos íntimos**, generalmente **lujosos o no convencionales** y emplazados en antiguas casas. Estos hoteles se **diferencian de las grandes cadenas por ofrecer una clase de alojamiento**, servicios e instalaciones excepcionales y personalizados. Generalmente están ambientados con una **temática o estilo particular**. Suelen ser más pequeños que los hoteles convencionales, con 3 hasta 30 habitaciones. Muchos poseen instalaciones para cenas, bares y salas abiertos al público en general. El segmento que genera **la fuente principal de ingresos de estos hoteles son los viajeros corporativos, quienes dan gran importancia a la privacidad**, los servicios, la atención y el lujo. Este segmento de mercado es de gran poder adquisitivo, no estacional, muy elástico y repetitivo.

La **atención personalizada** es uno de los componentes imprescindibles, el huésped no es uno más, todo debe girar alrededor de él y la meta es **lograr satisfacer todos sus gustos** desde que llega hasta que se va. El diálogo fluido y la constante orientación son algunas de las principales tareas del conjunto de personas que trabajan en estos establecimientos.

Son hoteles únicos con personalidad propia, de diseño y sofisticación inigualables, donde **cada elemento se piensa para el confort de quienes los visitan**. Verdaderos oasis en la ciudad, ubicados estratégicamente en las zonas céntricas o en las áreas residenciales más próximas a los principales atractivos turísticos.



Imágen 2.2 Fachada Hotel Cantera 10



imagen 2.3 Junior Suite Hotel Cantera
10

El respeto por la privacidad y una **atmósfera tranquila** y cordial son dos de los principales factores que deben caracterizar a un verdadero hotel boutique. Un ambiente romántico y con un toque artístico especial es otro elemento que tampoco puede faltar, para hacer de cada estadía una experiencia que quede grabada entre los mejores recuerdos de cada huésped.

El tamaño de este tipo de hoteles no juega un rol decisivo, mientras cumplan con el **concepto boutique pueden llegar a tener desde 4 hasta 100 habitaciones**, dependiendo principalmente de la región donde se encuentren. En Estados Unidos es común encontrarlos con hasta poco más de 100 habitaciones, en Europa en cambio se caracterizan por tener no más de 60. Y si hablamos de Argentina, por lo general no superan las 30 habitaciones, aunque la mayoría tiene menos de 15.¹

Los hoteles boutique, generalmente se encuentran ubicados en mansiones históricas o edificaciones con gran valor arquitectónico, que fueron reacondicionadas para brindarle al pasajero todas las comodidades y servicios propios de los hoteles más exclusivos. Ofrecen una infraestructura moderna y detalles decorativos propios del siglo XXI. Situado en el Centro Histórico de la ciudad de **Morelia** encontramos el **Hotel Boutique Cantera 10** que reúne específicamente estas características.

Actualmente está tan de moda este término que muchas personas lo utilizan para sacar provecho aún sin reunir los elementos necesarios para ser un hotel boutique. Estos alojamientos se distinguen con varias nominaciones similares, que muchas veces confunden al público, pero que en realidad forman parte del mismo concepto. Los llamados *pequeños hoteles con encanto* representan muy bien al *espíritu boutique*, aunque se diferencian principalmente por encontrarse en las zonas más apartadas de la ciudad y ofrecen un encuentro más cercano con la naturaleza. No predomina el lujo, sino más bien la **calidez e intimidad del ambiente**.

¹Autor: Colaboración de varios autores
Nombre del Sitio Web: Arquigráfico
Fecha de consulta 08 Ene 2011
Dirección URL: <http://www.arquigrafico.com/que-es-un-hotel-boutique>



Imagen 2.4 Placa Otorgada A Hoteles Boutique De México

Existe una empresa privada creada en Jalisco llamada “**Hoteles Boutique de México**” (HBM), y está nació de la necesidad que tenían los hoteles pequeños e independientes en México de ser conocidos y reconocidos. Nació también de la necesidad que tenían los viajeros de poder encontrar alojamiento diferente, creativo y de alta calidad. Su fundadora y creadora Sylvie Laitre dice.-“**No existe entidad oficial en México para regimentar este nicho de hotelería**, en mi opinión, por una excelente razón; el día que se trate de estandarizar y controlar el mercado 'boutique', dejará de ser precisamente 'boutique' ya que forzosamente perderá parte de lo que lo hace único; **su propia personalidad.**”

¿Cómo distingue HBM sus hoteles? ¿Cómo saber si un hotel es verdaderamente boutique?

Su definición es realmente muy simple, y se basa en la palabra francesa que le da significado a su nombre:

***Boutique**; un lugar pequeño de negocios en donde un experto le ofrecerá servicio atento y detallado, ya sea que este buscando por la fruta mas fresca, el perfume mas delicioso o el lugar perfecto para pasar la noche.*

***Hotel boutique.** (Del fr. hôtel) m. pequeño establecimiento de hostelería que ofrece ilimitadas experiencias de la más alta calidad dentro de un espacio que combina un diseño excepcional con un ambiente íntimo y de buen gusto.²*

En resumen podemos destacar las **características más importantes** del hotel boutique:

- *Más pequeños que los hoteles convencionales.*
- *Privacidad y una atmósfera tranquila y cordial.*
- *Ofrecen un encuentro más cercano con la naturaleza*
- *Calidez e intimidad del ambiente.*
- *Están ambientados con una temática o estilo particular.*

² Autor: Sylvie Laitre

Nombre del sitio Web: Hoteles Boutique de México

Fecha de consulta: 08 Ene 2011

Dirección URL: <http://www.hotelesboutique.com/wordpress>



Imágen 2.5 Master Suite Hotel Cantera
10



Imagen 2.6 Suite Principal Hotel
Cantera 10

El modelo del hotel “de diseñador” que es muy semejante a lo que se refiere un **hotel boutique que es un nombre solamente comercial** pero que a su vez reúne ciertas características específicas, opera con independencia de su clasificación por número de estrellas: muchos de ellos son bastante pequeños, hoteles de tres estrellas en solares urbanos, pero incluso en los establecimientos de cuatro o cinco estrellas, lo que se explota es el diseño individualista. En su sentido más estricto se trata de hoteles cuyos interiores lleva una firma reconocible tanto por la **coherencia de diseño** como por su obvio **destino a un segmento social particular**. Los hoteleros más innovadores han comenzado a responder a un fenómeno que durante cierto tiempo ha sido discernible a nivel personal. A partir de los años ochenta, el diseño de productos, es decir, el diseño de objetos de uso cotidiano, desde el mobiliario hasta el equipo doméstico, se ha convertido en un símbolo de posición personal, como lo habían sido anteriormente las etiquetas de moda, o las marcas de reloj o de coche. El objeto es transmisor de mensaje: **“Muéstrame lo que tienes alrededor y te diré quien eres.”**Tanto en la esfera privada como en la profesional, los objetos de diseño indican que su propietario pertenece a una comunidad “informada” de indiscutible gusto.

En los hoteles de diseño no se recurre a los elementos de diseño de vanguardia como simples acentuadores de un espacio: **ellos mismos son la vanguardia y atestiguan la existencia de una mente inspiradora aguda e inflexible**. El solo hecho de registrarse en uno de ellos ya es como acceder a las claves y secretos de las últimas tendencias; el huésped aguarda la sorpresa y todo aquello que le sea ajeno y poco familiar, lo que de por sí no hace sino anticipar las necesidades del mañana se verá reflejado en el diseño del mobiliario contemporáneo y en el estilo de vida.³

La idea de hotel como lugar donde uno se siente como en casa ha quedado anticuada. **La gente ya no viaja para llegar a un sitio que le recuerde a su hogar, al contrario, desea escaparse de la rutina y experimentar nuevas sensaciones**. La diversificación social de los últimos años ha generado nuevos clientes ansiosos por nuevos productos y nuevas experiencias. Los ambientes de los que se disfruta en estos hoteles son festivos para los sentidos, lugares que el usuario ha soñado para su casa y que encuentra aquí materializados.⁴

³ “Diseño de Nuevos Hoteles”, BANGERT Abrecht, Editorial G.Gilli, España, Barcelona, 1993, p.9-13

⁴ “Hotels-Hoteles”, ASENSIO Paco, KLICZKOWSKI Hugo, Editorial Kliczkowski, España, Barcelona, 2001, p.1

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

ENFOQUE TEÓRICO

1.2 Revisión diacrónica



Imágen 2.7 Posada romana antigua

En la **Roma antigua** existían varias clases de establecimientos. A lo largo de caminos y dentro de las poblaciones había tabernas y **posadas para satisfacer las necesidades de los viajeros y de la población local**. En el **siglo XIV**, en pleno período del orden feudal, las tabernas y posadas que ofrecían alojamiento, comida y bebida se habían convertido en una realidad común.

Las **carreteras y las vías fluviales** seguían siendo esenciales para los viajes, por lo que las **posadas se establecieron en puntos claves a lo largo de los ríos y en poblaciones** cercanas a las carreteras. Las posadas se hicieron más grandes y algunas tenían capacidad para albergar hasta cien viajeros e incluso disponían de habitaciones individuales, aunque lo usual era que se compartieran los cuartos.

En el **siglo XVIII** la diligencia pasó a ser el medio más importante para viajar, en un momento en que **el crecimiento del comercio aumentaba la necesidad de trasladarse de un lugar a otro**. Pero los viajes todavía resultaban demasiado lentos y en los trayectos largos se hacían varias paradas para pernoctar. En el siglo XVIII se vivió el desarrollo de instalaciones de recreo como los baños, en principio con fines terapéuticos, pero que **con el tiempo se convirtieron en lugares de reunión social y de vacaciones**.

Las instalaciones costeras crecieron en la segunda mitad del siglo XVIII a causa de la creencia popular en las **propiedades terapéuticas de los baños de mar**. Una parte de los primeros hoteles y albergues se construyeron durante esta época en los puertos y playas. La aparición de **la locomotora y la extensión de las vías férreas en el siglo XIX** revolucionaron el transporte y **posibilitaron un crecimiento extraordinario de las ciudades costeras**. Por primera vez la extensa población trabajadora que vivía en las ciudades industriales podía acudir con facilidad a lugares de vacaciones y a precios razonables. Los hoteles y pensiones se construyeron a miles.



Imágen 2.8 Interior habitación de Morgans Hotel En N.Y.



Imágen 2.9 Baño De Morgans Hotel en N.Y.

Otros empresarios se dedicaron a la construcción de grandes hoteles de lujo en las capitales, como el Savoy, en 1889, y el Ritz, a principios del siglo siguiente. **La competencia entre los hoteles provocó la mejora del servicio y el aumento de la comodidad.** Los nuevos establecimientos ofrecían **comida de lujo** preparada por cocineros franceses, **a disposición de los residentes y de los clientes ocasionales.** **Los hoteles se convirtieron en centros sociales** para almuerzos privados y banquetes para grupos.

En la segunda mitad del **siglo XX**, **el automóvil y el avión llegaron a ser los medios de transporte más importantes.** Ello hizo que surgiesen **nuevas formas de demanda** de servicios de hostelería. Los complejos hoteleros y los **hoteles** de las ciudades tienden a ser **más grandes**, en especial cuando están pensados para **satisfacer las necesidades de los viajeros procedentes de vuelos internacionales.** Este tipo de hoteles suele dirigirse a un determinado mercado de consumidores. En general, se pueden clasificar por el nivel de los servicios ofrecidos y sus precios se ajustan a la capacidad económica de los segmentos de población a los que están orientados.

El concepto, como dijimos anteriormente, nace en Europa. Pero el primer hotel de este tipo surge en la ciudad de **New York, en la década de los ochenta**, gracias a **Ian Schrager**. Dando lugar al primer hotel boutique, que se tiene registrado, el **Morgans Hotel**. Rápidamente el concepto se trasladó a ciudades como San Francisco, New Orleans, Miami y muchas otras.

El futuro **desarrollo de la hostelería depende en gran medida de la evolución de la economía**, junto con el aumento de los viajes, irán empujando a la industria de la hostelería a ofrecer mayor variedad de servicios y calidad a los clientes dentro de su evolución.⁵

⁵ Autor: Manuel L. Jiménez
Nombre del Sitio Web: *Arqhys Architects Site*
Fecha de consulta 19 Feb 2011
Dirección URL: <http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html>

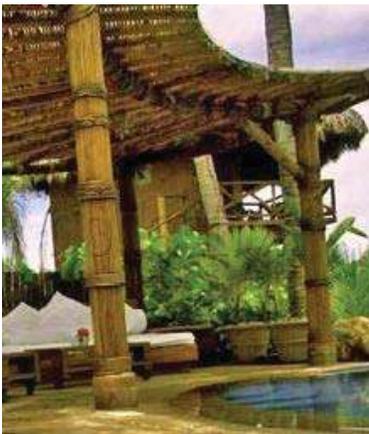
HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

ENFOQUE TEÓRICO

1.3 Revisión sincrónica



Imágen 2.10 Cabañas Casa Yal'ma Ka'an



Imágen 2.11 Alberca Casa Yal'ma Ka'an

Casa Yal'ma Ka'an

A tan solo unos pasos de **Acapulco** pero parecería que estuviera a miles de kilómetros de este activo destino, la aislada Casa Yal'ma Ka'an tiene la ubicación perfecta para una experiencia romántica. Este terreno fue originalmente comprado por una familia para sus vacaciones privadas en la playa, evolucionando a lo que ahora es un exótico escondite con **7 cabañas, ideal para el viajero exigente.**

Las **cabañas con techo de palapa** son rústicas pero cómodas y **diseñadas creativamente con detalles de bambú, piedras decorativas incrustadas en los pisos y un acogedor balcón.** Todas las cabañas están a unos cuantos pasos del mar y están **estratégicamente ubicadas en la propiedad para maximizar la privacidad y comodidad.**

El **restaurante** ofrece desde tradicionales pizzas horneadas a la piedra hasta exquisitos platillos de mariscos frescos. Para pasar una velada romántica se puede organizar una **cena gourmet** de cuatro tiempos a la luz de las velas en la orilla del mar, amenizada con música viva y fuegos pirotécnicos. A su regreso a la cabaña encontrarán otro montaje romántico para terminar la noche. La **piscina** con su Jacuzzi está **rodeado de lujosos sofás y cómodos cojines para el descanso.**

Visitar Casa Yal'ma Ka'an es como estar en su propia isla tropical pero con **todos los servicios y comodidades que pueden desear.** Sin embargo, si de repente se quiere vivir la energía de la noche, Acapulco se encuentra a menos de una hora de camino.⁶

El sincronismo en este hotel son los **servicios exclusivos con los que cuenta cada cabaña, la cocina gourmet y una cómoda área común.** Son términos que están incorporados al concepto del proyecto de esta tesis.

⁶ Autor: Sylvie Laitre

Nombre del sitio Web: Hoteles Boutique de México

Fecha de consulta: 24 Feb 2011

Dirección URL: <http://www.hotelesboutique.com/casayalmakaan/>



Imágen 2.13 Habitación Suite
Nassau



Imágen 2.14 Comedor Y Sala
Suite Nassau

Nassau Suite Hotel

El Hotel con encanto **Nassau Suite** fue **construido en 1937 y ha sido recientemente renovado**. Se encuentra en South Beach Miami, es un **edificio con Suites** localizado en el corazón del célebre y colorido Distrito Art Decó de Miami Beach. Ha sido clasificado como Monumento Histórico Nacional. Nassau Suite **consta de 22 Suites completamente equipadas en un precioso edificio estilo Art Decó de tres pisos**.

Las Suites han sido **remodeladas** por el arquitecto europeo **Julien Bergier** y han sido amuebladas con **mobiliario blanco y paredes neutras que crean una atmósfera de relax**. Las Suites Studio miden aproximadamente **584 pies cuadrados y tienen sala, cocina completamente equipada, amplios vestidores, comedor y todas las amenidades más actualizadas**. Los servicios del Nassau Suite Hotel incluyen aparcamiento, un centro Fitness y una Sala de Cine Privada. Los viajeros corporativos pueden utilizar cómodamente el Centro para Negocios y hay conexión Internet sin cables por todo el hotel.

El Nassau Suite Hotel se encuentra perfectamente **localizado a una cuadra de la playa y del mundialmente conocido Ocean Drive**; se puede llegar a pie al Centro de Convenciones de Miami Beach, los Museos de Arte, Lincoln Road y a pocos pasos está la famosa Española Way con el mercado y los restaurantes.⁷

La revisión en este hotel es el **mobiliario** (sala, comedor, cocina bien equipada, vestidor) con que cuentan las suites del Hotel Nassau. Este concepto va integrado para el proyecto del Hotel Boutique en Zihuatanejo y lograr que las cabañas sean **funcionales y completas**.

⁷ Autor: *Epoque Hotels*
Nombre del Sitio Web: *Epoque Hotels*
Fecha de consulta: *24 Feb 2011*
Dirección URL: <http://www.epoquehotels.com/h.php/miami-beach-hotels/boutique-hotel/h/nassausuitehotel/1/es>

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

ENFOQUE TEÓRICO

1.4 Análisis Situacional

Para el **análisis situacional** se realizó una entrevista al Arquitecto Enrique Zozaya Díaz con el fin de conocer la **situación real** de lo que es construir un Hotel Boutique en Zihuatanejo. En el resultado de la entrevista pudimos entender el **perfil del turista** que llegan a los hoteles boutique y lo que esperan de estos espacios; **lugares cómodos, amplios, con buena iluminación, que les permita una interacción con el entorno** a fin de que su vacación sea una experiencia diferente y los haga salir de su rutina para lograr el descanso vacacional deseado. También se dio a conocer la importancia de que un proyecto responda a las características del entorno, no lastime el paisaje y el **uso de los materiales locales** como parte de una **identidad para el edificio** construido.

Las personas o **clientes que demandan la construcción de estos espacios** resultaron ser en su mayoría extranjeros que de acuerdo a su perfil **son personas que piensan que pueden retirarse con la construcción de un hotel boutique y vivir de él**, sin embargo, el arquitecto calificó esto como una mentira ya que **un hotel requiere de mucho esfuerzo y dedicación para mantenerlo y administrarlo**, por lo tanto casi siempre los dueños de los hoteles acaban contratando a otras personas para que lo administren.

El tipo de **usuarios a quien va dirigido estos hoteles son extranjeros** en su mayoría, personas que vienen en parejas, sin infantes, que buscan una luna de miel ideal o una celebración de aniversario por lo cual es determinante para el diseño espacios cálidos y confortables.

Al momento de ejecutar un proyecto de este tipo se encuentra que el **problema que mas atrasa la construcción son los permisos y un estudio de impacto ambiental** que el arquitecto calificó como absurdo y trámite burocrático ya que lo considera ineficiente y una pérdida de tiempo. Al momento de tener un buen equipo de trabajo el arquitecto no encontró otro problema mas que la falta de recursos por parte del cliente. Finalmente se le pregunto al arquitecto si consideraba importante la construcción mas hoteles boutique en Zihuatanejo a lo cual respondió que **sería muy bueno atraer al turismo internacional** ya que el potencial turístico de Zihuatanejo esta subestimado, puede ser tan bueno como otras ciudades con renombre internacional como lo son Tulum o Venecia, **esto se lograría con la construcción de pequeños hoteles de lujo** que es lo busca el turista extranjero y no grandes hoteles en cadena como los que hay en Ixtapa, así como **cuidar la imagen de Zihuatanejo como un pueblo único y diferente**.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

ENFOQUE TEÓRICO

1.5 Expectativas (perspectivas gestor-usuario)

Este proyecto es gestionado por el sector privado y es solicitado por el *Lic. Raúl García Uriostegui* conocido político activo del municipio. Mantiene las siguientes expectativas:

- Diseño con tendencia innovadora.
- Ambiente confortable y seguro para los huéspedes que lleguen al hotel.
- Que el proyecto tenga el menor impacto ambiental posible.
- Instalaciones de alta calidad.
- Hotel con servicios exclusivos destinados al sector del turismo que busca un nivel superior en hospedaje.

Marco Contextual

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.1 Referentes Históricos



Imagen 3.1 Panorámica de antiguo Zihuatanejo



Imagen 3.2 Playa La Madera

La historia nos dice que este fue un lugar de recreo de un **monarca Tarasco con título de Caltzontzin** (que significa "El que gobierna incontables casas") este monarca Tarasco traía aquí a sus esposas y concubinas, así como su séquito y los respectivos guardias para disfrutar del mar, la arena y el sol; haciéndonos sin saberlo, quizás... **El Primer Destino Turístico Pre-Colonial de México.**

Los antiguos españoles usualmente escribían su nombre como Ciguatan (porque así interpretaron la palabra "**Cihuatlan**" pronunciada por los nativos) y posteriormente le agregaron el diminutivo "ejo", esto último para significar "lugar pequeño" o "lugar sin gran importancia". Por ello, en viejos libros, mapas y documentos españoles aparece escrito como Cigua, Ciguatan o Ciguatanejo. Hace aproximadamente 200 años se modifica su nombre por última vez para quedar en **Zihuatanejo** con el cual hoy todos lo conocemos; no se sabe como y porqué se dió este último cambio, pero así aparece en documentos.

Entre los años 1890 y 1910, Zihuatanejo se va identificando gradualmente como una **villa de pescadores**, residiendo sus habitantes en los márgenes de la bahía. Para el año de 1923, Zihuatanejo también se convierte en un importante **puerto exportador de madera** y una de sus hermosas playas aún hoy en día conserva su nombre original: La Madera, por ser ahí donde se cargaba a los barcos. La playa La Ropa toma su nombre a causa de un naufragio de un Galeón Chino el cual vertió su carga de ropa y telas al mar y estas llegaron hasta sus orillas. *Para estas fechas Acapulco ya comenzaba a adquirir fama como "El Destino Turístico de México", pero algunos aventureros visitantes buscaron otros sitios cercanos y descubrieron al pintoresco Zihuatanejo. La afluencia de estos visitantes por carretera (pese a lo difícil que era llegar aquí; más de 15 horas desde Acapulco) y la construcción en un inicio de un aeropuerto con capacidad de aterrizaje para aviones Douglas DC-3 que facilitara el comercio y el arribo de turistas vía aérea, motivaron la necesidad de crear una pequeña infraestructura hotelera, ya que en un comienzo solo podían hospedarse en precarias casas de huéspedes o en casas particulares. Pese a la afluencia de más turistas, Zihuatanejo mantuvo su economía y su aspecto de una villa de pescadores.*



Imágen 3.3 Antiguo estero de "Las Salinas"



Imágen 3.4 Casas frente a playa "La Principal"

No es sino hasta los **fines de los setentas cuando Zihuatanejo empieza a aumentar su capacidad hotelera** y mejorar sus servicios para actualizarse con la creciente demanda de los mismos. Aún hoy en día, Zihuatanejo conserva la apariencia de la antigua villa de pescadores.

Por el incremento en visitantes al lugar y viendo el gobierno federal la necesidad de crear una oferta hotelera de lujo y más amplia, Fonatur (Fomento Nacional al Turismo; Organismo Federal de Desarrollo) **expropia una plantación de coco cerca de Zihuatanejo, para crear el nuevo desarrollo turístico.** El desarrollo se pretendió realizar en el mismo Zihuatanejo, pero su gente se negó a que se cambiara drásticamente la fisonomía del pueblo y que se construyeran altos edificios.

La idea detrás de **la planeación de Ixtapa, fue la de construir un complemento de primera clase para la ya establecida popularidad de Zihuatanejo**, y de tal forma que ofreciera una limitada extensión con **servicios de clase internacional para los turistas que no gustan de ciudades o destinos muy grandes.** En 1971 se construye el primer hotel en este bien diseñado y planeado desarrollo. **El primer hotel fue el "Aristos", demolido en el año 2003** para dar cabida a un nuevo complejo de condominios de lujo.

Para mantener la tradición de nombrar los nuevos destinos turísticos de México con nombres en lenguas nativas, en honor a nuestros antepasados, se elige la palabra **"Ixtapa" que significa "lugar blanco"** en referencia a sus blancas arenas.

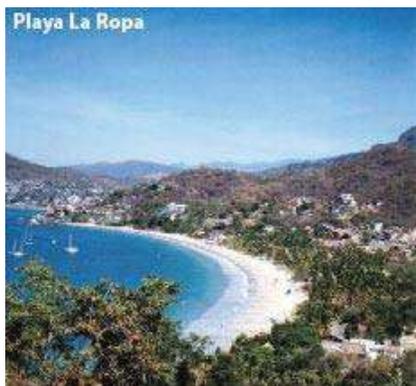
Durante el inicio del desarrollo, este se conocía como "El Nuevo Zihuatanejo" por los lugareños. Una vez establecido como un nuevo centro turístico, les llevó aproximadamente un año a los pobladores decidir como se llamaría el **dobles destino; Ixtapa-Zihuatanejo.**⁸

⁸ Autor: MS Computación e Internet
Nombre del Sitio Web: *Ixtapa-Zihuatanejo*
Fecha de consulta: 29 Ene 2011
Dirección URL: <http://www.ixtapa-zihuatanejo.com/info/historia1.htm>

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.2 Referentes Demográficos y Estadísticos



Imágen 3.5 Playa La Ropa



Imágen 3.6 Museo Arqueológico

De acuerdo a los indicadores turísticos del 2010 de la *Delegación Regional de Sefotur Costa Grande*, **la afluencia turística es de un total de 2,146,562** personas visitaron el puerto en ese año.

La **oferta de hospedaje** en cuanto a establecimientos se refiere se ha **incrementado de manera constante** en los últimos 5 años; en el **2005 se tenían solamente 165 establecimientos** y en el **2010 se tienen 238 establecimientos**.

Al año se tiene una **ocupación hotelera promedio del 50.40%**.

La **estadía promedio es de 3.2 días**. El **turista extranjero es el que se queda mas tiempo** a diferencia del nacional.

Genera **12,622 empleos directos y 31,555 indirectos**.

La **derrama económica** generada por el turismo es de **1,174.80 millones de dólares**.

| AFLUENCIA TURISTICA POR ORIGEN | Indicadores Delegación Regional Sefotur |
|---------------------------------|---|
| TOTAL | 2,146,562 |
| NACIONALES | 1,762,358 |
| EXTRANJEROS | 384,204 |
| OFERTA DE HOSPEDAJE | |
| ESTABLECIMIENTOS | 238 |
| HABITACIONES | 7,277 |
| OCUPACION HOTELERA | 50.40% |
| IXTAPA | 53.80% |
| ZIHUATANEJO | 32.50% |
| ESTADIA PROMEDIO | 3.2 |
| NACIONALES | 2.9 |
| EXTRANJEROS | 5.2 |
| TOTAL EMPLEOS TURISTICOS | 44,177 |
| DIRECTOS | 12,622 |
| INDIRECTOS | 31,555 |
| DERRAMA ECONOMICA | |
| MILLONES DE DOLARES | 1,174.80 |

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.2 Referentes Demográficos y Estadísticos

La **Dirección General de Desarrollo de Productos Turísticos** está encargada de impulsar el desarrollo competitivo de nuevos productos turísticos, así como el **apoyo a la profesionalización y vinculación empresarial de los prestadores de servicios turísticos**. De los diferentes segmentos turísticos que existen en México, el **hotel boutique de este proyecto está dirigido al Turismo Cultural**.

De acuerdo al **CESTUR (Centro de Estudios Superiores de Turismo)** en el perfil y grado de satisfacción de turista que viaja a México por motivos de cultura: ⁹

-Se observa una **participación equilibrada de las mujeres y hombres** que viajan, en turismo nacional 52% hombres y en turismo internacional 51%.

-**El 36% del turismo cultural nacional oscila entre los 35 y 49 años**, en tanto que el **29% del internacional, está entre 25 y 34 años** de edad.

-El turismo nacional e internacional cultural, **cuentan con estudios universitarios y se desempeñan en el mercado laboral a nivel profesional, (28 y 41 %, respectivamente)**

-El **tamaño de grupo de los turistas de cultura internacionales es de 3.8 personas**, mientras que el **grupo de los nacionales, es mayor (4.5)**.

-El **turismo cultural internacional, planea su viaje con anticipación de uno a tres meses (35%)**, en tanto que **en México, la mayoría lo hace con menos de quince días (29%)**.

-La **estancia promedio de los turistas culturales de origen extranjero es mayor a la del nacional. (6.5 y 4.6 noches, respectivamente)**.

⁹ Autor: Armenta Gómez Joaquín
Nombre del Sitio Web: Secretaría de Turismo, México
Fecha de consulta: 06 Abr 2011
Dirección URL: http://www.sectur.gob.mx/es/sectur/publicaciones_de_turismo_cultural

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.2 Referentes Demográficos y Estadísticos

-El 56% del **turista de cultura internacional** visitó más de un destino durante su viaje. Mientras que en caso del **turista nacional** sólo el 27% visitaron más de un destino.

-Se observó que el **lugar de hospedaje usado con mayor frecuencia tanto para turismo nacional como internacional, es el hotel** (62 y 51%, respectivamente).

-Considera que el **elemento que mejor satisfacción les dio durante su viaje fue la hospitalidad.**

-Origen del turista nacional: **DF (29%), Jalisco (27%), Guanajuato (6%), Edo. De México (4%), Nuevo León (3%) y el Resto del país (29%).**

-Origen del turista internacional: **Estados Unidos (68%, los 5 principales son: California, Texas, Florida, Illinois y Nueva York), Europa (14%) Canadá (6%), América Latina (5%), Resto del Mundo (7%).**

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.2 Referentes Demográficos y Estadísticos

Cultura: conjunto de símbolos, valores, actitudes, habilidades, conocimientos, formas de comunicación y organizaciones sociales; así como bienes materiales que hacen posible la vida de una sociedad determinada, y que le permiten transformarse y reproducirse como tal de una generación a la siguiente.

Todos los pueblos poseen una **cultura**, por tanto, manejan un acervo de datos que les permiten entender y hacer las cosas de acuerdo con un esquema que les otorga un **sentido y un significado particular**. Una cultura refleja una personalidad, una manera de vivir. En su sentido genérico, la cultura radica en las artes, ideas y características que nos distinguen. Como ya se ha dicho, **la cultura es todo aquello formado por el hombre.**¹⁰

La aparición del **término Cultura Turística en el marco del desarrollo turístico de México es relativamente reciente**. Es en 1992 cuando se realizan los primeros análisis sobre la necesidad de incorporar nuevos elementos a los esfuerzos de concientización realizados por varias décadas.

La Cultura Turística tiene su fundamento desde la perspectiva del desarrollo sustentable, **concebido como la adecuada administración de los recursos (naturales, materiales, financieros y humanos), de manera que se logre la mayor satisfacción del visitante y el mayor beneficio para la comunidad receptora.**

Con esta base, la Cultura Turística **incorpora las dimensiones sociales, culturales, ambientales y económicas del turismo, orientándose hacia los beneficios comunitarios**, pretendiendo resaltar la participación de las comunidades según sus propias características locales.

El objetivo primordial radica entonces, en enfocar el modelo turístico a una relación en donde los resultados y el éxito en la recepción y atención del turista sea reflejo del **desarrollo sustentable del turismo, basado en el continuo mejoramiento de la calidad de vida de la población.**

¹⁰ “Nuestro patrimonio cultural un laberinto de significados”, BONFIL BATALLA Guillermo, Conaculta, México, 2003, pp. 56-81.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.3 Referentes Culturales

El **Turismo** es una actividad humana cuya esencia son el ocio y el tiempo libre, y que además de involucrar desplazamientos y la recepción de quienes se trasladan, se sustenta en el uso de recursos y en la prestación de servicios, generando repercusiones diversas.

El concepto **TURISMO CULTURAL** también se compone de las palabras **CULTURA** y **TURISMO**, sólo que **invirtiendo los términos**. Sin embargo, derivado de lo ya expuesto, debe entenderse que mientras el Turismo Cultural es una forma de hacer turismo, la Cultura Turística tiene un significado distinto.

El Turismo Cultural se define como **"Aquel viaje turístico motivado por conocer, comprender y disfrutar el conjunto de rasgos y elementos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan a una sociedad o grupo social de un destino específico"** (SECTUR-CESTUR, *Estudio Estratégico de Viabilidad de Turismo Cultural*, 2002).

El turismo también ha evolucionado: **la oferta turística mundial se ha desarrollado considerablemente en el transcurso de los últimos treinta años**. En 1970 se contaban 40 países considerados como destinos turísticos hoy podemos nombrar más de 140. Ante la **globalización** y el desarrollo de los **medios de comunicación**, el **turista nacional e internacional tiene acceso a más y mejor información sobre destinos, experiencias y posibilidades para hacer turismo**. Por lo mismo, hoy más que nunca, demanda servicios y experiencias de la más alta calidad y a un precio competitivo.

La calidad de la vivencia del visitante está en relación a su satisfacción plena, derivada de una **experiencia única que se integre por servicios personalizados y eficientes y una real interacción con la cultura de la comunidad receptora**.¹¹

¹¹ Autor: Armenta Gómez Joaquín
Nombre del Sitio Web: *Secretaría de Turismo, México*
Fecha de consulta: 09Abr 2011
Dirección URL: http://www.sectur.gob.mx/es/sectur/sect_9070_breviario_de_cultura

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONTEXTUAL

2.4 Referentes Económicos



Imagen 3.7 Plaza Municipal

El ingreso bruto del municipio (miles de pesos) (2008) es de: **\$413,940**.

Destaca la **agricultura** en la producción de maíz, frijol, sorgo grano y ajonjolí. En cuanto a la ganadería, existen especies pecuarias tanto de ganado mayor como de ganado menor.

La **actividad industrial** se **localiza principalmente en la cabecera municipal**, donde se ubica una planta empackadora de productos marinos, fábricas de hielo, horno secador de copra, tabiqueras, calcinación de conchas de materiales para construcción, tortillería, talleres de carpintería, molinos de nixtamal. La producción se canaliza al mercado local y regional.

Para la actividad pesquera se cuenta con un litoral marítimo de 63.5 kilómetros; **representan una riqueza natural para la economía del municipio**, por la variedad de especies susceptibles de aprovechamiento. Las especies en explotación son el tiburón, almejas, ostión, huachinango, mojarra y lisa. La comercialización es local, regional y estatal.

La **actividad turística** representa el sector **más dinámico en la economía**; el gobierno estatal ha implementado e impulsado la influencia turística con los proyectos Triángulo del Sol, convenio realizado por la Secretaría de Turismo Estatal y Federal; por otro lado cabe mencionar que la temporada de mayor **fluencia turística es internacional sobre todo en el mes de noviembre y diciembre y para la nacional es entre los meses de diciembre, abril, julio y agosto**.

La **cabecera municipal** proporciona **todos los servicios** de centros comerciales, refaccionarías, mueblerías, reparación de aparatos eléctricos, reparación de calzado, cerrajerías, abarrotes, vulcanizadora, hospitales, consultorios médicos, restaurantes, gasolineras, asistencias profesionales, centros nocturnos, bancos, farmacias, talleres mecánicos, etc..¹²

Analizando las siguientes cifras podemos concluir que Zihuatanejo como cabecera municipal es una de las zonas con **mejor crecimiento y oportunidades en el estado de Guerrero**, cuenta con una **economía activa** gracias a su privilegiada ubicación en el litoral del Pacífico Mexicano.

¹² Autor: Víctor Manuel Gómez Jurado (Coordinador página Web)
Nombre del sitio Web: Portal del Gobierno del estado de Guerrero
Fecha de Consulta: 02 Mar 2011
Dirección URL: http://www.guerrero.gob.mx/?P=teniente_jose_azuela

Marco Medio Ambiental

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

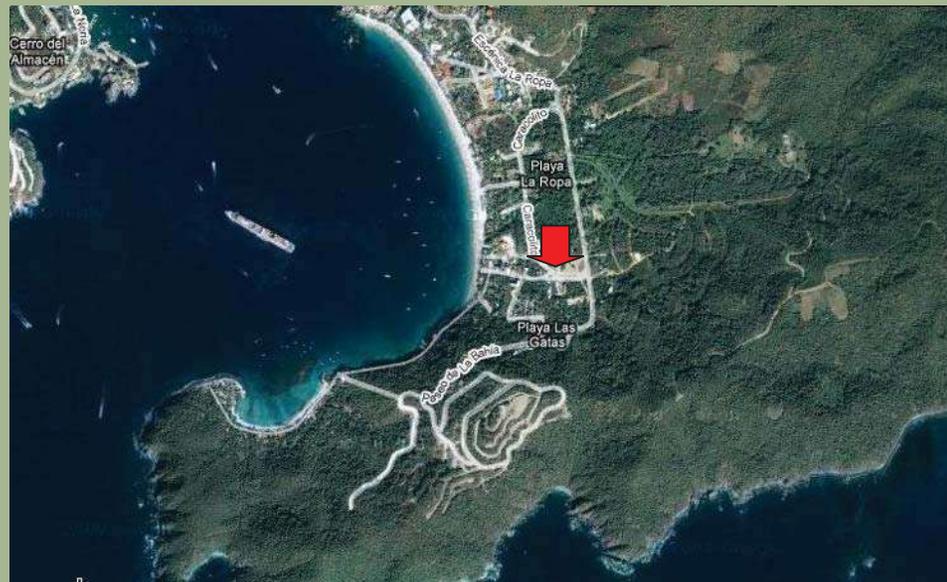
3.1 Localización



Imágen 4.1 Localización geográfica

El municipio de Zihuatanejo de Azueta se localiza al suroeste del estado de Guerrero, en las **coordenadas geográficas 17°33' y 18°05' de latitud norte y entre los 101°15' y 101°44' de longitud oeste** respecto al meridiano de Greenwich.

Ocupa una **superficie territorial de 1,921.5 kilómetros cuadrados** que a modo porcentual equivalen a un 3.01 % con respecto a la superficie total del estado. Limita al norte con el municipio de Coahuayutla de José María Izazaga, al sur con el Océano Pacífico, al este con el municipio de Petatlán y hacia el oeste con el municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Forma parte de la región geo-económica de **Costa Grande** del estado.¹³ La localización del proyecto está en **Cerro del Vigía** ubicado en la zona **suroeste de la bahía de Zihuatanejo**:



¹³ Autor: *Computación Aplicada al Desarrollo SA de CV*
 Nombre del sitio Web: *Elclima.com.mx*
 Fecha de Consulta: *02 Mar 2011*
 Dirección URL: *http://www.elclima.com.mx/localizacion_geografica_de_zihuatanejo.htm*

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.2 Afectaciones Físicas Existentes



Imágen 4.2 Ríos y cuencas del municipio de José Azueta

Hidrografía

- Aguas Superficiales

La **región hidrológica No. 19, Costa Grande**, se localiza en el suroeste del país. Limita al norte con la región hidrológica No. 18A, Balsas; al este con la No. 20, Costa Chica-Rio Verde; y al sur-suroeste con el Océano Pacífico.

La **subcuenca Costa Grande** es drenada por los ríos: **La Unión, Ixtapa, San Jeronimito**. Estos nacen a una altura aproximada de 2,400 m.s.n.m., en las crestas de la Sierra Madre del Sur y confluyen unos tres kilómetros antes de su desembocadura al mar.

- Aguas Subterráneas

Los recursos hidráulicos subterráneos son determinantes en el desarrollo estatal; actualmente representan el 34% de las extracciones totales de agua para usos agropecuarios y el **66% de las que se extraen para uso urbano, servicios e industria**.

La extracción de agua subterránea se lleva a cabo en 32 acuíferos en igual número de zonas geohidrológicas. A escala estatal el **volumen de recarga de los acuíferos es de 2,617.5 millones de metros cúbicos anuales**, mientras que la **extracción total es de 147 millones de metros cúbicos al año**.

La Región Hidrológica de la Costa Grande abarca zonas de poca altitud por lo que tienen **permeabilidad media alta y media a lo largo de la franja costera**, mientras que el resto de la región presenta permeabilidad baja.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.2 Afectaciones Físicas Existentes

Balance de gastos y reservas de agua subterránea: Región de la Costa Grande

| Cuenca | Superficie (millones de m ²) | Infiltración (litros/segundo) | Extracción (litros/segundo) | Reservas (litros/segundo) |
|--------------|---|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Ixtapa | 148.2 | 4,700 | 12 | 4,688 |
| La Salitrera | 1.7 | 54 | 5 | 49 |
| El Rincón | 3.2 | 101 | 10 | 91 |
| La Puerta | 3.7 | 117 | 12 | 105 |
| Zihuatanejo | 2.9 | 92 | 24 | 68 |
| TOTAL | 159.7 | 5,064 | 63 | 5,001 |

Tabla 1.1 Manifestación de Impacto Ambiental Ixtapa-Zihuatanejo, Guerrero. Fuente: FONATUR

Orografía

La orografía municipal presenta **zonas accidentadas, que ocupan el 70 por ciento de la superficie**, el segundo relieve está formado por **zonas semiplanas que tiene el 20 por ciento del territorio** y como tercer tipo están las zonas **planas que les corresponden 10 por ciento** de la superficie.

Las altitudes sobre el nivel del mar oscilan de 0 a 1,000 metros; entre las elevaciones que sobresalen están en la sierra de la Cuchara y la Cumbre de la Peatada.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.2 Afectaciones Físicas Existentes

Geología

El área está caracterizada por **tres unidades litológicas principales: las rocas más antiguas que afloran en el área constituyen la unidad metamórfica actual**, que por sus características parecen haberse acumulado durante el Paleozoico.

La segunda unidad corresponde a rocas metasedimentarias acumuladas durante el Cretácico, bajo condiciones tanto marinas como terrígenas, así como las acumulaciones que desde el Pleistoceno al reciente **se han acumulado por la acción hídrica, favoreciendo las formaciones aluviales y barras litorales actuales. La tercera unidad corresponde a emplazamientos graníticos** que durante el Cretácico tardío **favorecieron levantamientos diferenciales del terreno** y un nuevo período de metamorfización de las rocas ya existentes.¹⁴

Sismicidad

En general, el **estado de Guerrero se encuentra dentro de la zona conocida como cinturón de Fuego del Océano Pacífico**, y en especial **sobre la zona de subducción de la Placa de Cocos por debajo de la Placa de Norteamérica**; debido a lo anterior, **se considera que el área de estudio se encuentra dentro de uno de los sitios de mayor riesgo sísmico del país**. La zona del Río Balsas y la Costa Grande de Guerrero tiene **47 áreas epicentrales, cuya actividad produce 25 movimientos sísmicos anuales en promedio**.

Por su parte, **las fallas superficiales de la región de Zihuatanejo-Ixtapa no se encuentran activas**, es decir, **en las épocas geológicas recientes (Terciario Superior y Cuaternario) no han experimentado movimientos, por lo que el riesgo sísmico derivado de ese tipo de fallas es muy reducido**, en comparación con el riesgo derivado de la tectónica regional.¹⁵

¹⁴ *“Geología de la República Mexicana”*, ZENTENO Morán D., INEGI-UNAM, México DF, 1984

¹⁵ *“Estudio de Riesgo Sísmico del Área de Ixtapa, Gro.”* TGC GEOTECNIA, S.A. – FONATUR, México, Zihuatanejo, 1990

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.3 Climatología

Clima

El área de estudio pertenece a la **región climática Pacífico Sur**, sus características más relevantes se deben a la influencia de la Zona Intertropical de Convergencia, que **da lugar a una temporada de lluvias en verano, a los ciclones tropicales y a vientos dominantes durante la mayor parte del año en dirección sur y suroeste.**

De acuerdo con la clasificación climática de Köppen, el área corresponde a **un clima del tipo Aw “cálido subhúmedo” con lluvias en verano que se prolongan hasta los meses de octubre y noviembre. Presenta canícula o sequía intraestival y una oscilación térmica tipo isotermal.** Asimismo, se registra un ligero aumento de humedad hacia la porción oriental de la zona, en concordancia con las diferencias altitudinales.

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Temperatura media anual | 26.4°C |
| Temperatura mínima extrema | 12.0°C (febrero) |
| Temperatura mínima promedio | 19.2°C |
| Temperatura máxima extrema | 41.0°C |
| Temperatura máxima promedio | 31.5°C |
| Precipitación anual | 957.0 mm |
| Vientos dominantes | SW (45%), SE (38%), NW (10%), S (7%) |
| Humedad ambiental promedio | 40-60% |
| Confort | moderado |

Tabla 1.2 Parámetros Climáticos de Zihuatanejo Fuente: Estación Zihuatanejo (12-061)

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.3 Climatología

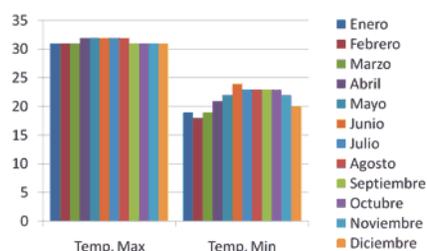


Gráfico 2.1 Temperatura Anual

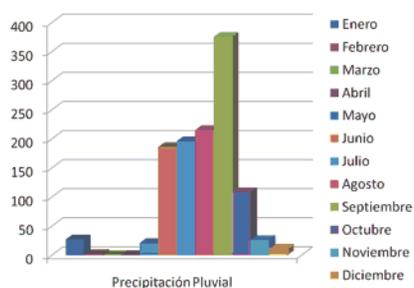


Gráfico 2.2 Precipitación Pluvial Anual

Temperatura

El régimen térmico del área de estudio indica una **distribución homogénea de la temperatura media mensual, con una oscilación térmica baja, de 3.6°C**, por lo que se considera un patrón isotermal durante el año. **La temperatura media anual es de 26.4°C**; los máximos térmicos se presentan desfasados, el primero y más importante se tiene a fines de mayo o en junio y el segundo se presenta a partir de agosto o septiembre; en ambos casos demorados con respecto al paso del sol por el cenit.

La media mensual del mes más frío es de 24.7°C en febrero y la de los meses más cálidos es de 27.8°C en julio y agosto. La temperatura mínima extrema es de 12.0°C y la mínima promedio de 19.2°C se registran durante el mes de febrero, en tanto que la máxima extrema de 41.0°C se registra en abril y la máxima promedio de 31.5°C en los meses de mayo y julio.

Precipitación Pluvial

La orientación y disposición de la orografía es un factor determinante en la distribución de la humedad. **Los taludes orientados hacia el mar son más húmedos que las partes bajas de los mismos**, ya que dada la configuración del relieve y **la dirección predominante de los vientos (suroeste y sur) reciben mayor cantidad de precipitación.**

La época de lluvias se presenta durante el verano y parte del otoño. En este período la mayor parte de las precipitaciones intensas, que adicionan entre 60 y 90 mm de lluvia, ocurren hacia el final del verano y principios del otoño, época en que **las perturbaciones ciclónicas que se producen en el Pacífico introducen aire húmedo que originan la formación de superficies frontales y con ello la presencia del mal tiempo durante varios días.**

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.3 Climatología

La precipitación total anual reportada en la estación de Zihuatanejo (12-061) es de 957 mm y el rango establecido para toda la zona circundante es de entre 800 a 1,200 mm. El mes más lluvioso es septiembre con una precipitación media mensual de 229.6 mm; esto se debe, a la mayor frecuencia de lluvias torrenciales provocadas por las tormentas y ciclones que se generan en el Pacífico. En el mes de julio se registra una sequía intraestival.

Por lo anterior, la probabilidad de que la precipitación anual sea igual o mayor a la media es de 46% con **un coeficiente de variación de la lluvia anual de 30 a 40%**. El número de días con precipitación apreciable (+0.1 mm) al año es de 60 a 80, concentrándose durante el verano, que es cuando las lluvias se manifiestan en forma torrencial ocasionando fuertes chubascos de poca duración y gran intensidad sobre todo durante las tardes. Por su parte, el **período de máxima evaporación es de noviembre a febrero y los meses más secos son febrero, marzo y abril.**

Vientos dominantes

La trayectoria regional de los vientos tienen una dominante suroeste durante todo el año, con una frecuencia de 45%. También existen vientos, cuya componente es sureste y su frecuencia anual es de **38%**, por último están los vientos del **noroeste con una frecuencia del 10% y los del sur con 7%**, lo que indica que es el flujo superficial de vientos de mar a tierra el que con mayor frecuencia e intensidad se presenta diariamente, por tanto, las partes bajas de la sierra orientadas hacia el suroeste son más húmedas y tienen mejor ventilación.

Los vientos del suroeste al penetrar a tierra y chocar con el relieve se elevan y enfrían y, por venir cargados de humedad que absorbieron al pasar sobre el mar, la precipitan en las ladera.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.3 Climatología

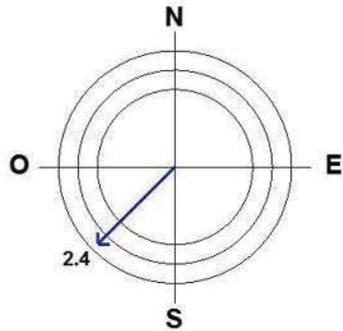


Imagen 4.3 Viento Dominante

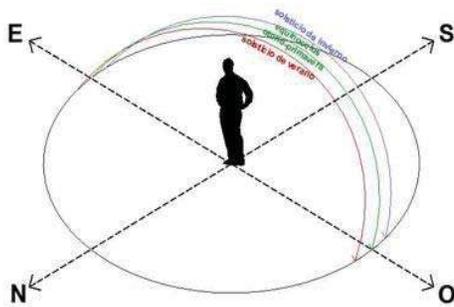


Imagen 4.4 Asoleamiento

Los vientos dominantes nocturnos se mueven del noroeste al sureste; durante el día esta circulación se invierte, en la madrugada y gran parte de la mañana la circulación es de la sierra hacia las partes bajas y hacia el mar. Entre las 12 y 13 horas hay una predominancia de calma, que se repite a altas horas de la noche.

En el ámbito local, los vientos tienen gran influencia en las modificaciones microclimáticas que se aprecian en el área, más que la temperatura o la precipitación. Si se consideran los vientos dominantes del suroeste, se observa que al chocar con barreras naturales se ven obligados a elevarse, lo que provoca una sombra de viento, la cual va a tener diferentes longitudes, de acuerdo con la intensidad de los vientos durante las diferentes épocas del año.

En el área de estudio se presentan condiciones microclimáticas relacionadas con la influencia del relieve, así como con la orientación de las laderas, lo cual repercute sobre todo en una diferenciación en el desarrollo de las comunidades vegetales. En el área de estudio es posible ubicar divisiones mesoclimáticas, determinadas por el nivel de humedad ambiental, el cual se encuentra influido por el grado de exposición a los vientos dominantes.

Asoleamiento

Los meses de enero a abril y de septiembre a diciembre la proyección de la sombra es un poco inclinada hacia el sur y de mayo a agosto la sombra se prolonga hacia el norte. Como al norte se registra una sombra confortable, se considera esta orientación como óptima al ser Zihuatanejo un lugar con temperaturas de arriba de 30°C. Para aprovechar la luz solar en los edificios se elige la orientación este-oeste de las ventanas. Para lograr confort térmico se propone en la fachada sur de los edificios muros ciegos y árboles que proyecten sombra constante sobre azotea y fachada.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.4 Vegetación y Fauna



Imagen 4.5 Cocos nucífera



Imagen 4.6 Vegetación y viento

Vegetación

Es importante decidir correctamente que tipo de árbol utilizar, dependiendo del lugar a colocarlo (andadores, áreas de descanso, fachadas) con el objetivo de crear un espacio confortable para el usuario. Se recomienda **plantar árboles de la región** y lo más crecido posible para obtener resultados a corto plazo. **El uso de árboles y arbustos de follaje masivo o denso** para utilizarlo como un **bloque al paso del aire**, el resultado es el **incremento de la velocidad del viento directamente debajo de él. Un seto o arbusto tiene influencias en el patrón del flujo del aire**, según su altura y su cercanía con las aberturas.¹⁶ Los árboles **propuestos son de tipo perennifolio (se dice que la hoja es perenne cuando dura mas de 2 años) para tener sombra todo el año**, cabe mencionar que estos tipos de árboles son muy típicos de la zona, se encuentran muchas veces en huertos y también de forma silvestre en las áreas boscosas de Zihuatanejo.

| Nombre | Crecimiento | Dimensión | Características de Diseño |
|-----------------|-------------|-----------------|---|
| Almendra | Rápido | H=15-20 F=15 | Follaje de textura gruesa |
| Tamarindo | Moderado | H=15-20 F=12-14 | Follaje denso de textura fina, fruto comestible |
| Palmera | Moderado | H=11-20 F=6-12 | Follaje abundante, fruto comestible |
| Palma de Manila | Rápido | H=5-6 F=2-3 | Follaje ligero, fruto llamativo |
| Mango | Rápido | H=10-15 F=15 | Follaje denso, fruto comestible |

¹⁶ "La vegetación en el diseño de espacios exteriores", LÓPEZ DE JUAMBELZ Rocío, Facultad de Arquitectura de la UNAM, México, DF, 1999, pp.23-40

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO MEDIO AMBIENTAL

3.4 Vegetación y Fauna



Imagen 4.7 Lepidochelys olivacea



Imagen 4.8 Quiscalus mexicanus

Fauna

Debido a la ubicación geográfica de la zona, un buen número de aves de zonas más frías llegan al área durante el invierno, así como algunas especies de zonas tropicales, o bien aquellas que migran verticalmente. Lo anterior trae como resultado que **el número de especies de aves que se encuentran en la región sea elevado, alcanzando alrededor de 223 especies.**

Entre las **especies residentes, las más comunes y vistosas son las garzas.** Se han detectado como abundantes las siguientes especies: garza blanca (*Casmerodius albus*), garcita blanca (*Egretta thula*), garcita azul (*Egretta caerulea*), garza azulosa (*Egretta tricolor*), garza melnuda (*Egretta rufescens*), garcilla garrapatera (*Bubulcus ibis*) y espátula (*Ajaia ajaja*).

Los **mamíferos de talla mediana** como los tlacuaches y conejos habitan en toda el área, en tanto que los armadillos y zorrillos se restringen a las partes montañosas.

Durante trabajos de campo sólo han podido ser observados tejones (*Nasua nasua*), murciélagos y rastros de ratones, mapaches (*Procyon lotor*) y tlacuaches (*Didelphis virginiana*).

A nivel regional se reportan **14 especies de anfibios y 495 de reptiles.** Los más comunes en la zona son tortugas de estero, cocodrilos, iguanas y una gran variedad de lagartijas.¹⁷

En cuanto a la **fauna marina** abundan el pez vela, mojarra, huachinango, sonco y papano. La **tortuga marina** de la especie “golfina” es **una especie protegida** que desova en las playas del puerto (esto tiene lugar en temporadas de lluvia) y en menor escala la tortuga “laud” y “carey”.

¹⁷ “Manifestación de Impacto Ambiental (Modalidad General) para el proyecto Parque Recreativo Laguna del Negro en Ixtapa, Gro.,” FONATUR, México, 1996.

Marco Urbano

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO URBANO

Las obras de captación, conducción y distribución que FONATUR realizó para el desarrollo turístico de Zihuatanejo **beneficiaron a toda la zona en general** y se encuentra cubierto en un **75%**.

Las aguas servidas de la zona son **captadas y tratadas por la PTAN "La Ropa"** en donde son tratadas con una capacidad instalada de 20L/s y un volumen tratado de 12L/s.

El sistema de **agua potable** de Zihuatanejo **no incluye la etapa de potabilización**. La dureza del agua es aceptable y la cloración se efectúa en tanques de distribución.

Ixtapa Zihuatanejo **satisface en un 93% la demanda de energía eléctrica**. A pesar de esto el alumbrado público en las vialidades secundarias de la Ropa Fase II aún es insuficiente.

4.1 Infraestructura



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO URBANO

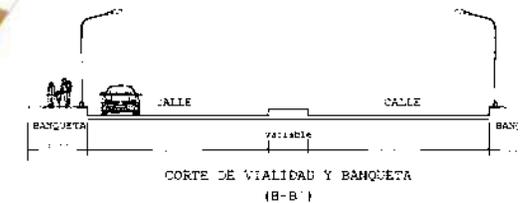
Se establece como **vialidades regional** la **carretera federal No. 200 Acapulco - Lázaro Cárdenas**, la cual ocupa una longitud de 16.2 Kilómetros en el tramo Zihuatanejo - San José Ixtapa.

En Zihuatanejo las **vialidades primarias** representan el 25% de la vialidad urbana; el **Camino Escénico a la Ropa** es la **única vialidad primaria** que lleva a **La Ropa fase II** sitio donde se ubica el hotel.

La **vialidad local** en Zihuatanejo representa el 87% de la superficie vial. La **calle 7** es aquella que conduce **directamente al hotel boutique**.

Las **carencias de transporte a nivel turístico** como urbano, se refieren a la falta de unidades y de **paradas adecuadas**, así como la falta de terminales de transporte en sitio acondicionados para ello.

4.2 Vialidades Principales



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO URBANO

Considerando el uso de suelo predominante, el tipo de propiedad, el potencial urbanoturístico con que cada zona cuenta el **Centro de Población se divide en 3 zonas**: Zona Oriente (actividad principal es agrícola y agroindustrial), **Zona Centro (actividad principal es la prestación de servicios y el turismo)** y La Zona Poniente (actividad principal agricultura).

La disposición de actividades en los diferentes asentamientos humanos en la zona, a partir del turismo, han establecido a la **Zona Central como el área concentradora de actividades turísticas**, de población con el 79%, así como centro de distribución principal de bienes y servicios, industria y de equipamiento a nivel regional. **El proyecto de tesis se encuentra conurbado en dicha zona.**

4.3 Uso de suelo y Señalamientos



Marco Funcional

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

El siguiente caso análogo se considera por el uso de materiales (madera, vidrio y albañilería), el estilo arquitectónico utilizado de acuerdo al contexto tropical y el uso habitacional del proyecto que va ligado a las suites propuestas.

Proyecto: Casa Tropical

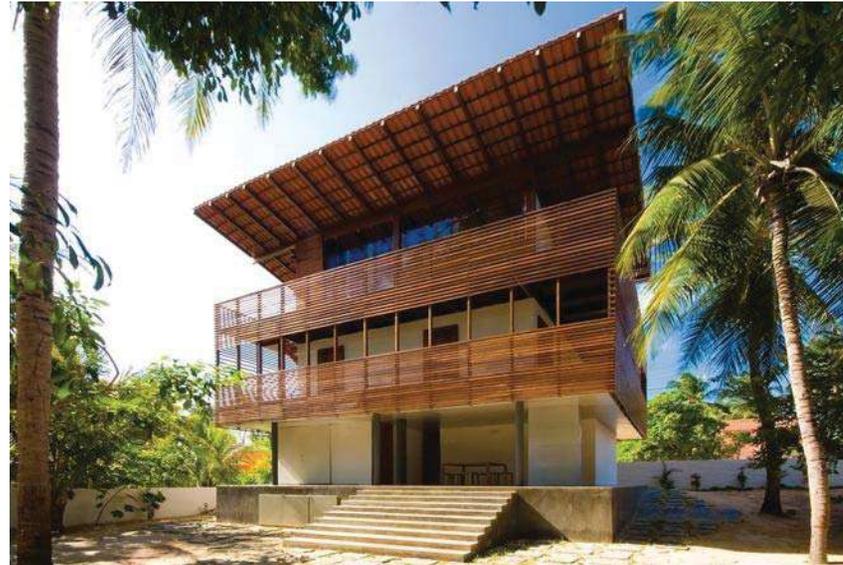
Arquitecto: CAMARIM
ARQUITECTOS - Vasco Correia &
Patricia Sousa

Ubicación: Mundaú-Ceará, Brasil

Descripción: Mundaú-Ceará es un pueblo pesquero en el norte de Brasil con playas inmensas. La casa de tres pisos es un paraíso privado junto al mar.

Concepto: La solución sustituye la tradicional tipología de un volumen central con circulaciones internas por una galería que rodea los tres pisos de la casa y corresponde al 50% total de su superficie. Tanto la piel de madera que envuelve esta galería como los aleros protegen el interior del sol, dejando pasar los vientos del sur.¹⁸

5.1 Analogías Arquitectónicas (edificios/estilos)



¹⁸ Autor: Grupo ASDSC
Nombre del sitio Web: ARKITENIA Revista web de Arquitectura
Fecha de Consulta: 25 Mar 2011
Dirección URL: <http://arkinetia.com/Articulos/art642.aspx>

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

En este caso aunque el uso del edificio es público, se considera como analogía por los **espacios amplios** que maneja en su interior, así como la **iluminación natural** gracias al **revestimiento en las fachadas con estructuras de madera**; elementos de diseño propuestos en este proyecto de tesis.

Proyecto: Delegación Municipal

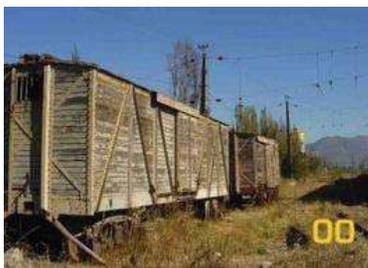
Arquitecto: SOFA ARQUITECTURA – Fernando Acevedo Ferret

Ubicación: Distrito Artificio, Comuna La Calera, Región de Valparaíso, Chile

Descripción: Equipamiento municipal ubicado en un predio menor donde se desarrollan servicios sociales y reuniones.

Concepto: El arquitecto vinculó parte de la imagen del proyecto con el pasado ferroviario de la Calera, inspirándose en los antiguos vagones de carga ferroviaria que conformaban una rótula de intercambio de encomiendas.¹⁹

5.1 Analogías Arquitectónicas (edificios/estilos)



¹⁹ Autor: Giuliano Pastorelli

Nombre del sitio Web: Plataforma Arquitectura

Fecha de Consulta: 25 Mar 2011

Dirección URL: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2009/03/20/delegacion-municipal-sofa-arquitectura/>

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.2 Perfil de usuarios

La mayoría proviene de otras partes del mundo, especialmente los Estados Unidos y Europa.

Es gente con experiencia en viajes, curiosa, de alto poder adquisitivo e intelectual.

No consume hoteles de cadena.

La decisión para este usuario es un proceso serio que le demanda mucho tiempo y en el que utiliza muchas herramientas: Internet, guías, revistas, diarios y marketing.

Busca donde pasar la noche cuesta entre 150 y 350 dólares aproximadamente.

Tienen un gusto por el arte y aprecio por el diseño.

Busca satisfacción en los criterios de infraestructura, gastronomía, decoración/ambiente, tecnología y servicios de un hotel boutique.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.3 Análisis programático y diagramático

| Espacios | Actividades/Descripción | Mobiliario |
|-----------------|--|---|
| Estacionamiento | Parqueo y circulación de vehículos de huéspedes, empleados gerenciales y taxi. | Luminaria exterior, cajones de estacionamiento, caseta de vigilancia. |
| Lobby | Área de espera para los huéspedes | Sillones, sofás, mesas. |
| Recepción | Áreas de reservación, registro, cobro y atención al huésped. | Mostradores, escritorios, sillas, archiveros, caja de recepción, cajas de seguridad. |
| Sanitarios | Espacio para necesidades fisiológicas e higiene de las personas. | Lavamanos, WC, papeleras, jaboneras, basureros |
| Restaurant-Bar | Área para consumir alimentos y bebidas. | Sillas, mesas, bancos, barra, fregadero, refrigerador. |
| Cocina | Área de preparación, lavado, cocción y entrega de alimentos, comedor empleados | Estufas, mesas, sillas, horno, refrigeradores, alacenas, fregaderos, almacén. |
| Área de Piscina | Alberca, terraza y suministro de toallas | Sillas, camastros y mesas |
| Administración | Oficina de gerencia, oficinas administrativas, caja fuerte | Sillones, escritorios, archiveros, libreros. |
| Mantenimiento | Cuarto de máquinas y herramienta, cuarto de limpieza | Estantería, tarja, sistema de reciclaje de aguas jabonosas, equipo de bombeo de piscina, tanque estacionario, boiler. |
| Lavandería | Áreas de lavado, secado y suministro de blancos | Lavadoras, secadoras, mesa y estantería. |
| Área de Suites | Recamaras, baños, vestidores, sala de estar, comedor, cocineta. | Sillas, mesas, sofás, frigobar, tarja, clósets, parrilla eléctrica, TV, tocador, WC, lavabos, estantes, barra. |

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.3 Análisis programático y diagramático

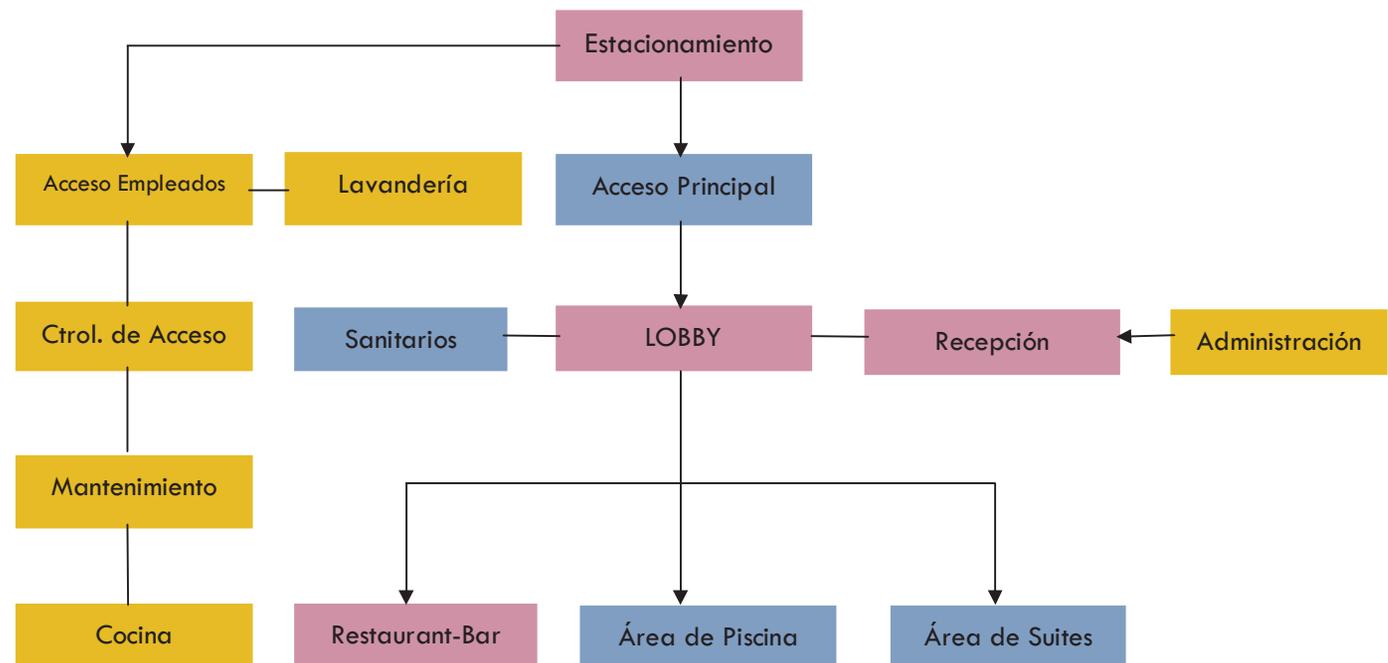
En el siguiente **diagrama general** las áreas color rosa son espacios donde el **huésped tiene comunicación directa con el personal del hotel**. Las áreas en color amarillo son **solo para empleados** y las de color azul **exclusivas para huéspedes**.

Del **estacionamiento** derivan los **dos accesos** propuestos; el **principal para los huéspedes** y un **secundario para el control y acceso del personal de mantenimiento, limpieza y cocina**.

Del **LOBBY** se va a la **recepción**, a los **sanitarios**, al **área de suites** o a la **planta alta** en donde se encuentran **restaurant-bar** y el **área de piscina**.

La **recepción** está **comunicada directamente con la administración**.

DIAGRAMA GENERAL DEL HOTEL



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.3 Análisis programático y diagramático

Análisis usuario: Huésped

- Llega en automóvil, autobús o caminando.

- Entra por acceso el **Acceso Principal** y llega al **LOBBY**.

- Pasa a **recepción**:

- * Verifica su reservación.
- * Se registra y anota.
- * Recibe llaves de su suite.
- * Pide alguna información.

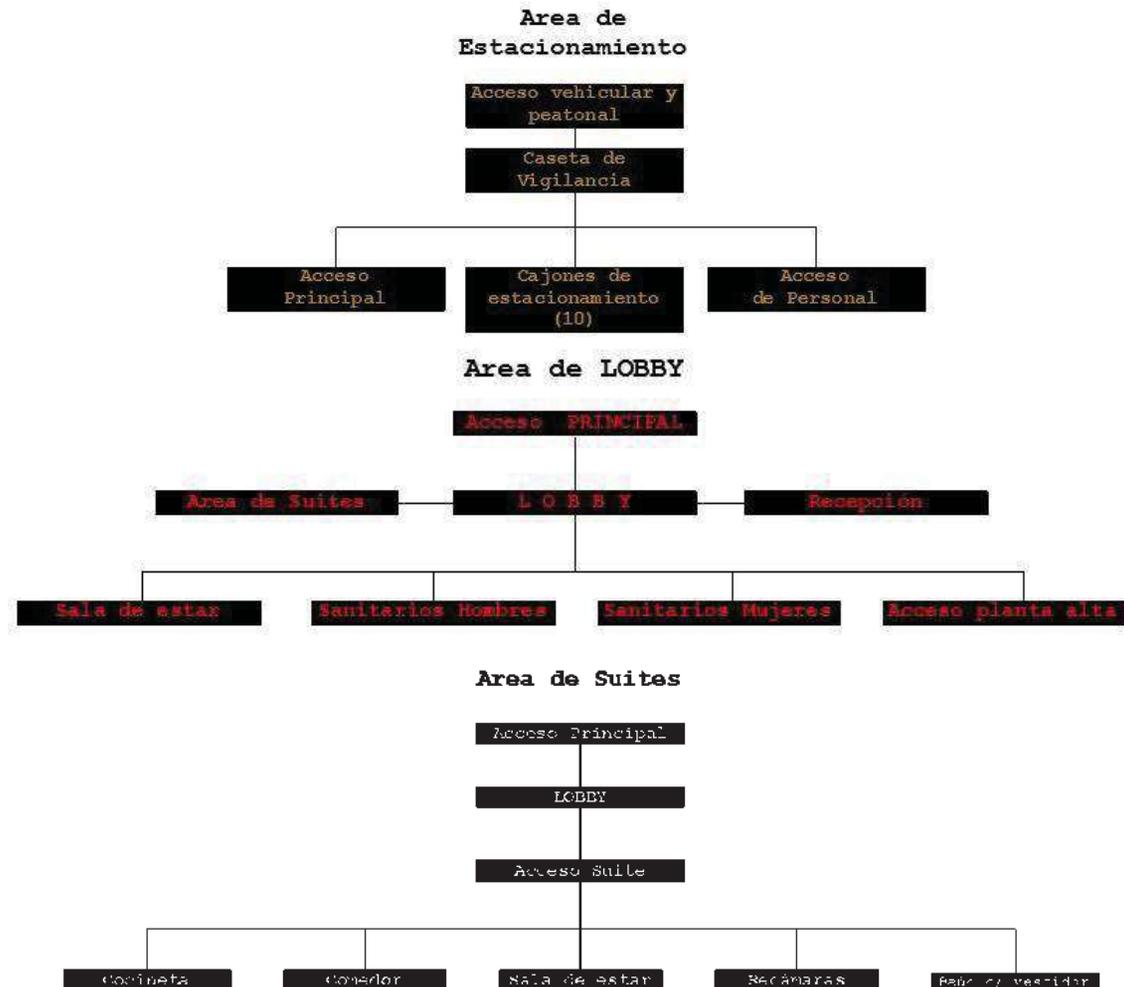
- Se dirige a la **suite**, o a la planta alta al **restaurant-bar** y **área de piscina**.

- Solicita servicio a la habitación.

- Sale del hotel y deja las llaves en **recepción**.

-Pasa a **recepción** y pide y paga la cuenta.

-Se retira del hotel.



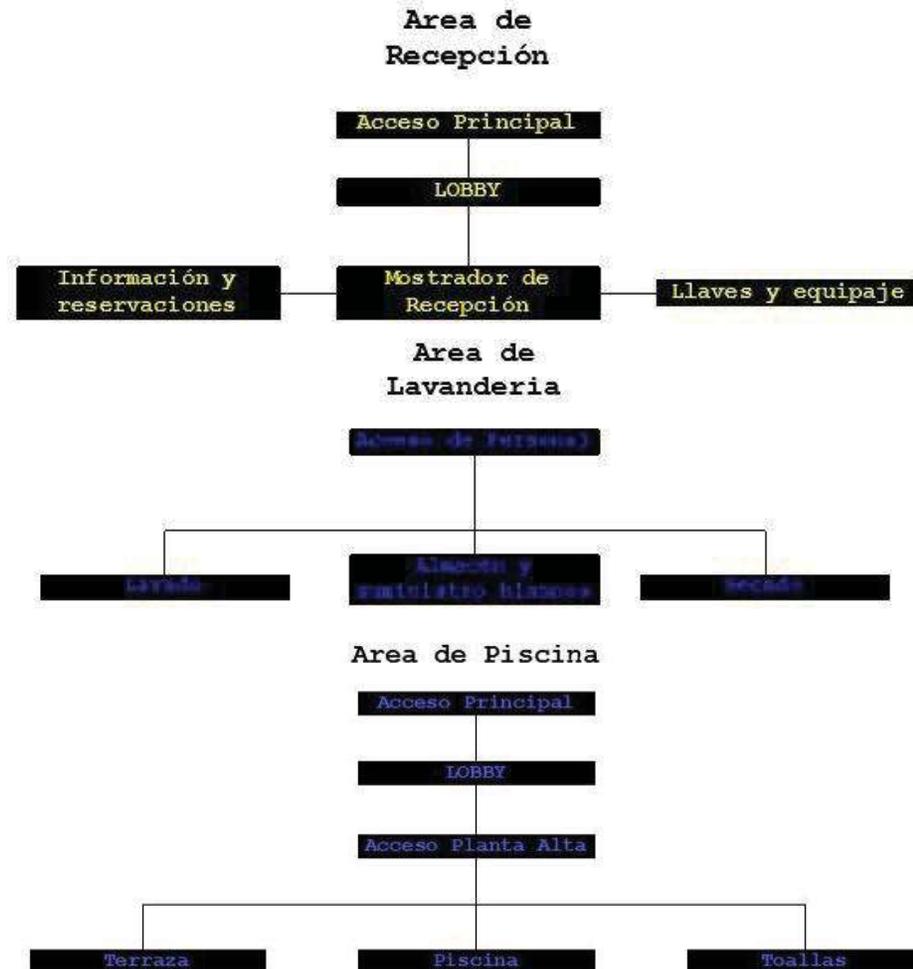
HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.3 Análisis programático y diagramático

Análisis usuario: **Recepcionista**

- Llega en automóvil, autobús o caminando.
- Entra por el **acceso de personal**
- Registra su entrada.
- Se dirige al mostrador de **Recepción**.
- Recibe llamadas y registra reservaciones.
- Atiende al huésped:
 - * Verifica la reservación.
 - * Anota datos de registro.
 - * Asigna suite.
 - * Otorga información variada.
 - * Llama al botones para llevar al huésped a la suite.
 - * Da y recibe llaves de suites.
 - * Revisa fechas de salida.
- Registra su salida.
- Se retira del hotel.



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

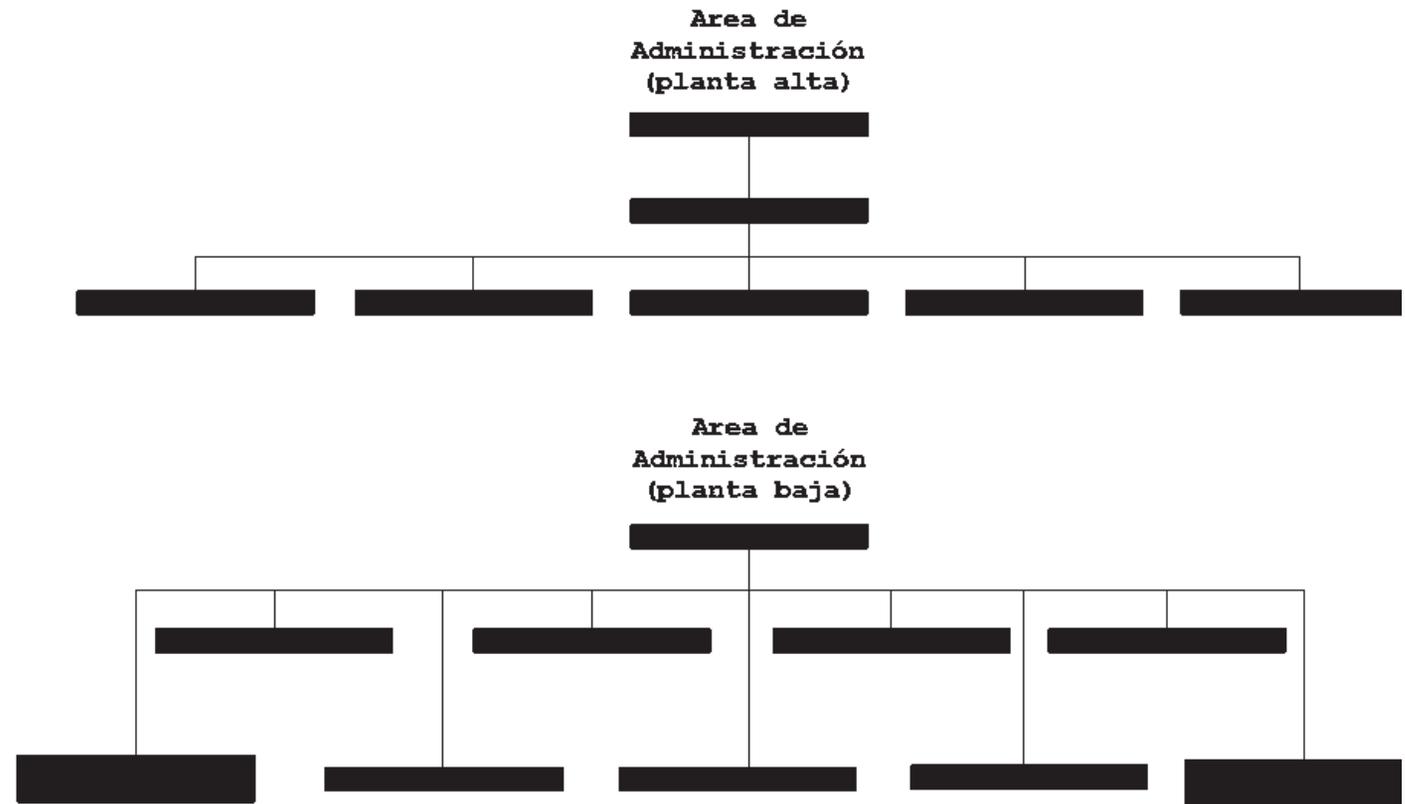
5.3 Análisis programático y diagramático

Análisis usuario: Personal de área Administración

- Llegan en automóvil, autobús o caminando.
- Entran por el **acceso de personal**.
- Se dirigen a su oficina o área de trabajo.
- Inician sus actividades:

- ***Gerente Gral:** dirigente y responsable del hotel.
- ***Sub-gerente:** coordina y supervisa actividades de la gerencia.
- ***Administrador:** organiza y administra recursos humanos del hotel.
- ***Contador:** administra finanzas del hotel.
- ***Ama de llaves:** custodia llaves maestras y es responsable de limpieza en suites.
- ***Jefe Alimentos y Bebidas:** administra y supervisa restaurant-bar y cocina.
- ***Jefe Mantenimiento y limpieza general:** responsable de operación de piscina, área de mantenimiento y limpieza general de hotel.

- Se retiran del hotel.



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.3 Análisis programático y diagramático

Análisis usuario: Personal de lavandería, limpieza y mantenimiento

- Llegan en autobús o caminando.

- Registran su entrada.

-Inician sus actividades:

***Mucamas:** limpian suites y suministran blancos y artículos de higiene.

***Botones:** almacenan y cargan

***Jardinero:** encargado de áreas verdes.

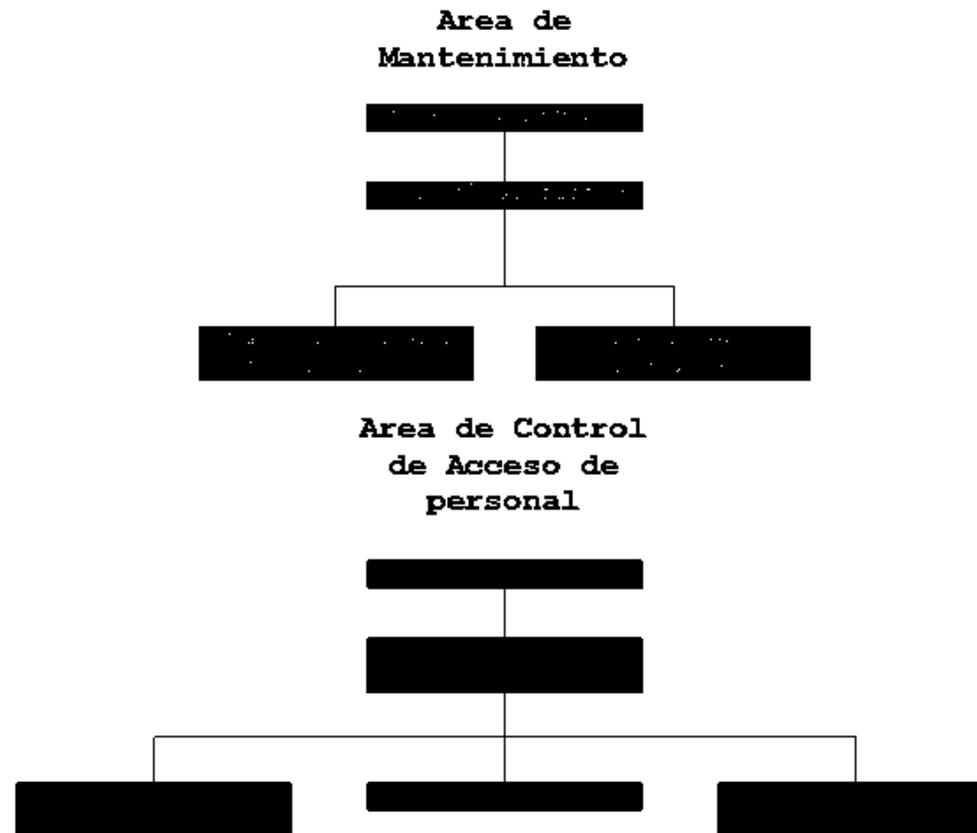
***Personal de limpieza:** limpian las áreas no habitacionales del hotel.

***Personal de lavandería:** están a cargo del lavado y suministro de blancos del hotel.

***Personal de mantenimiento:** técnicos encargados del buen funcionamiento de las instalaciones del hotel.

***Vigilante:** Encargado del acceso a estacionamiento.

- Registran su salida y se retiran del hotel.



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.3 Análisis programático y diagramático

Análisis usuario: Personal de Restaurant-bar y Cocina

- Llegan en autobús o caminando.
- Registran su entrada.

-Inician sus actividades:

***Chef:** encargados del menú y administración de la cocina.

***Sub-Chef:** supervisión general de la cocina.

***Cocinero:** encargado de preparación de alimentos.

***Ayudante de Cocina:** involucrado en preparación de alimentos.

***Stuart:** lavado de loza y batería de cocina.

***Barman:** encargado de preparación de bebidas y atender barra.

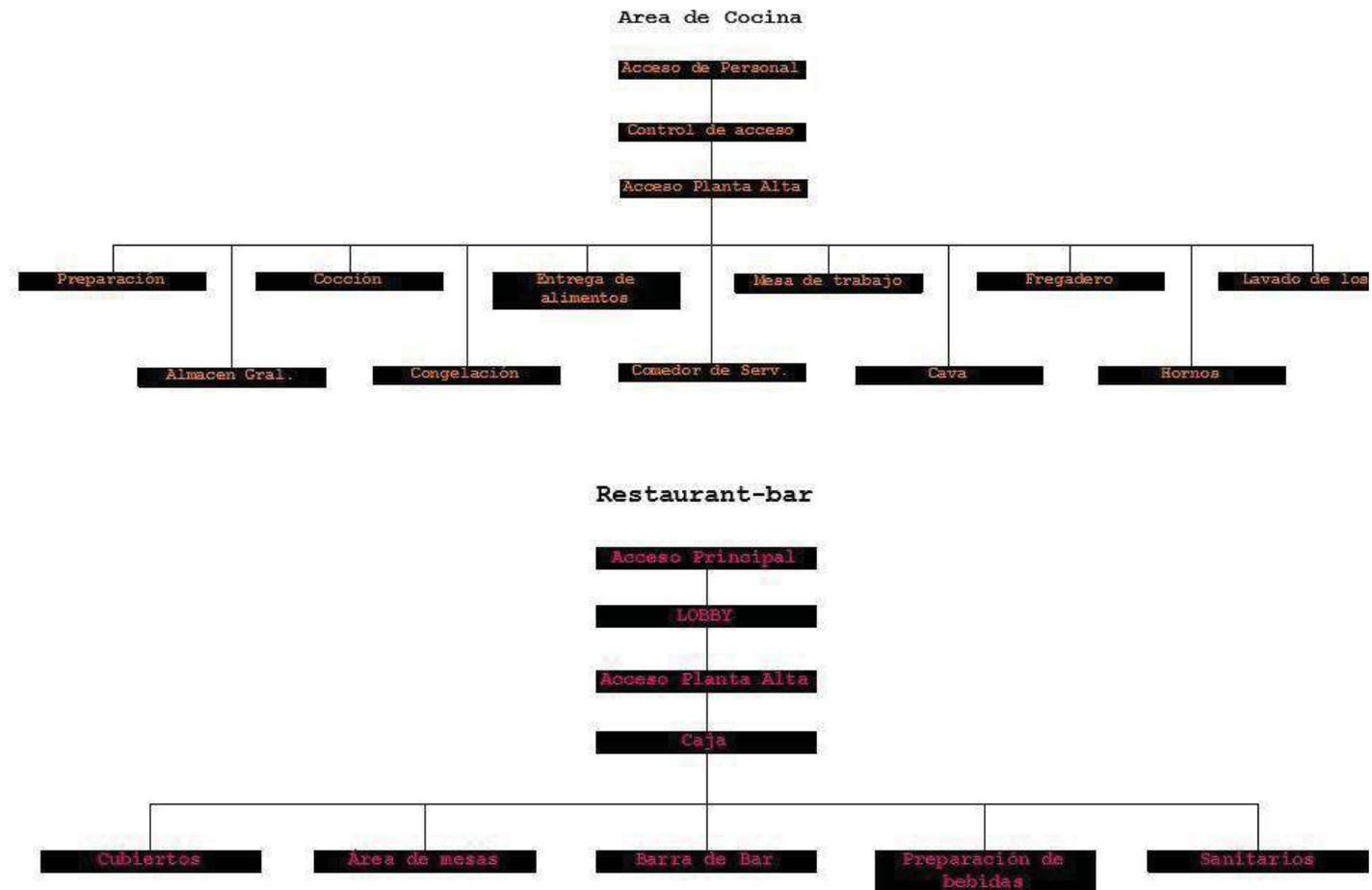
***Capitán de meseros:** organiza y asigna mesa a los meseros.

***Meseros:** atienden a las mesas de clientes

***Cajero:** cobra y realiza corte.

***Hostess:** Recibe a los clientes del restaurant-bar y les asigna mesa.

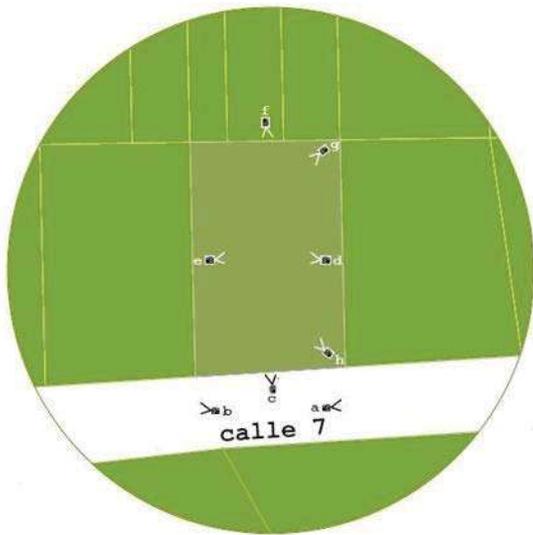
- Registran su salida y se retiran



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO FUNCIONAL

5.4 Análisis fotográfico del terreno



Fotografías tomadas de distintos puntos y ángulos del terreno propuesto para la construcción del hotel.

Marco Conceptual

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONCEPTUAL

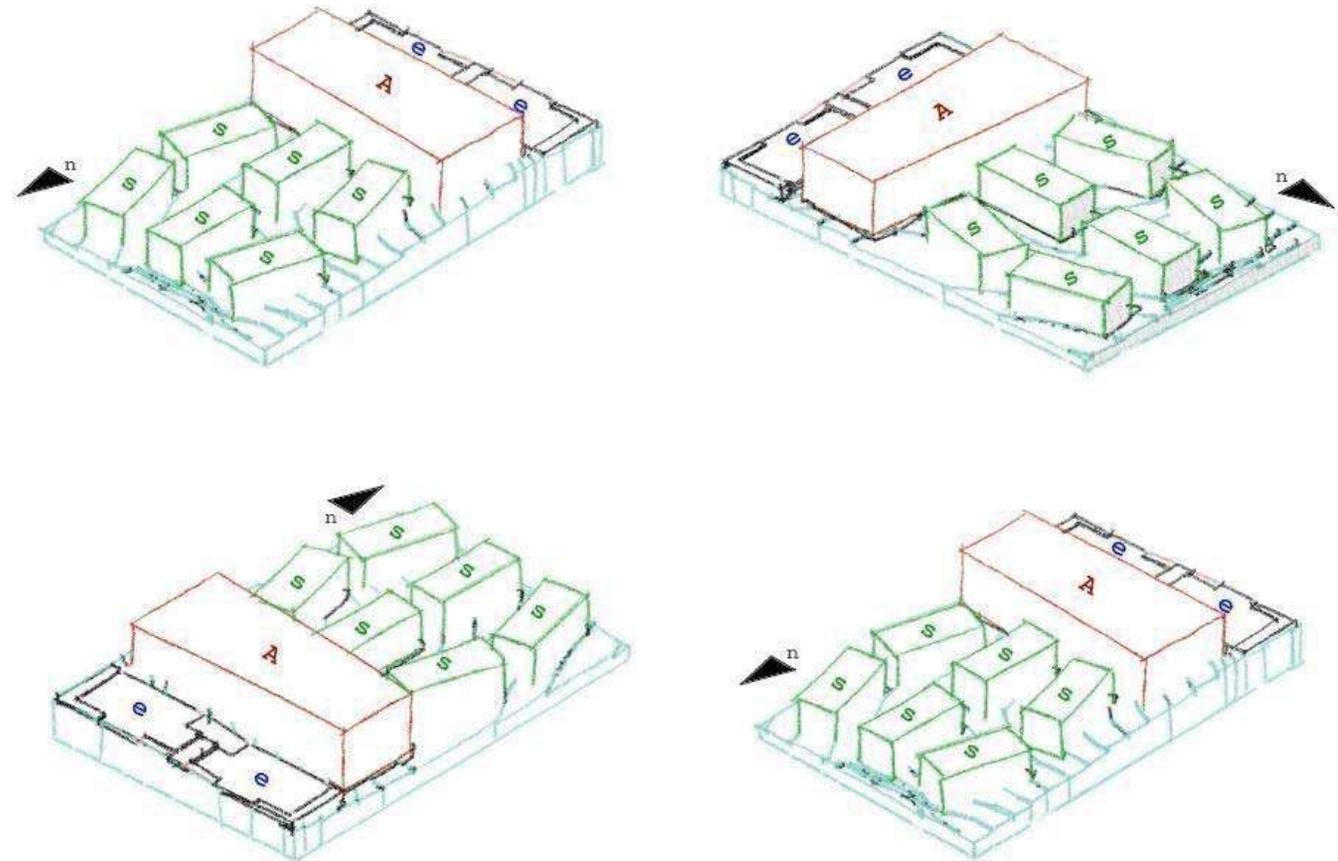
De acuerdo a la topografía del terreno se levantan los volúmenes de los espacios propuestos para el hotel boutique. Puesto que el único acceso al terreno es por la parte de mas alta al sur se propone el estacionamiento (e) en esa zona.

El volumen A es un espacio de dos plantas que alberga los servicios turísticos y administrativos del hotel. En planta baja y orientado hacia el este encontramos el lobby, la recepción, los sanitarios y la administración. Del lado oeste se ubican el área de lavandería, de mantenimiento y la cocina.

En la planta alta encontramos el Restaurant-Bar, la terraza y la piscina.

Las suites del hotel (s) están ubicadas en la zona mas adentrada del terreno.

6.1 Exploración formal (geométrico-expresiva)



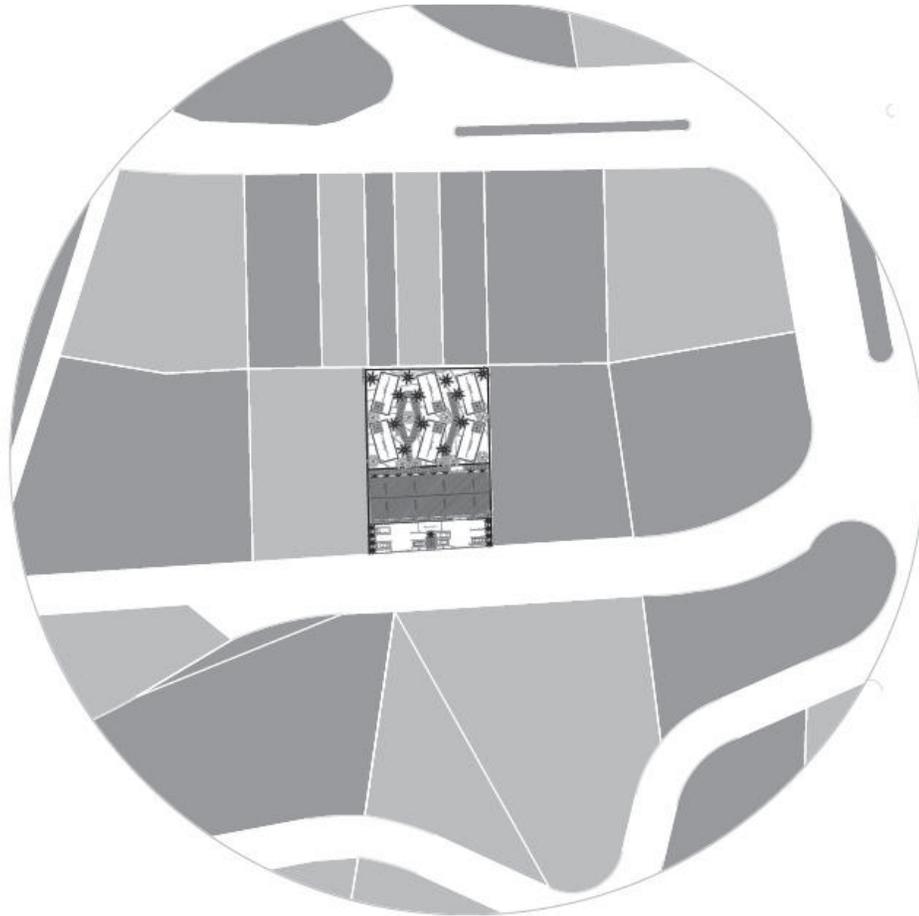
Estudio de volumetría propuesta y sus diferentes orientaciones.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONCEPTUAL

6.2 Integración urbana (bi y tridimensional)

Integración bidimensional del Hotel Boutique



Integración tridimensional del Hotel Boutique



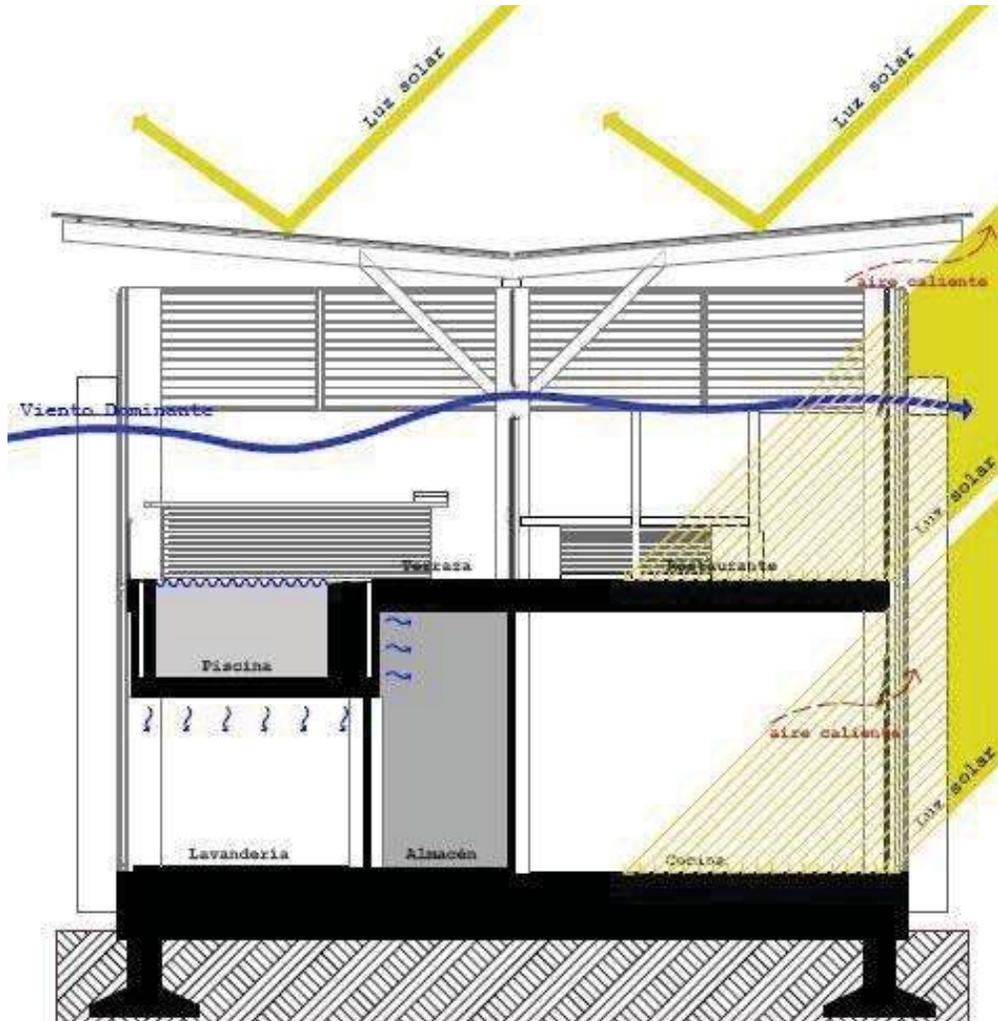
HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONCEPTUAL

La mayoría de los edificios que vemos corresponde a la **escala normal**, a la que se llega de forma reposada, el tamaño del edificio y sus partes componentes son tal y como los percibe y espera el **observador** contribuyendo a dar una sensación de intensidad visual.²⁰ Los motivos principales para incluir la **iluminación natural** dentro del diseño de un edificio, hacen referencia al **ahorro energético**; relacionado con la **reducción de las necesidades de luz artificial** y la contribución para mejorar el **confort lumínico**.²¹ En los espacios tridimensionales, **la altura influye sobre la escala en mucho mayor grado que la anchura y la longitud**, debido a que las paredes procuran encerramiento y es su altura la que nos dará la **sensación de cobijo e intimidad**. En el caso de este proyecto de tesis, las **fachadas están compuestas de paños de vidrio** y delante de estas estructuras de celosía de madera. El vidrio propuesto en fachada provee de la **suficiente luz natural** así como una **adecuada ventilación** en los espacios propuestos en esta tesis.

6.3 Cualidades Espaciales [escala, lumínica, confort térmico]

INCIDENCIA DE LUZ SOLAR Y VIENTO DOMINANTE SOBRE EDIFICIO ADMINISTRATIVO DEL HOTEL BOUTIQUE



²⁰ "Arquitectura, curso básico de proyectos", FAWCET A. Peter, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España 1999, pp.91-95

²¹ Autor: *Elvis F. Mendieta Melchor*.

Nombre del sitio Web: *Revista Digital Universitaria*

Fecha de Consulta: 08 Junio 2011

Dirección URL: <http://www.revista.unam.mx/vol.3/num1/art2/index.html>

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONCEPTUAL

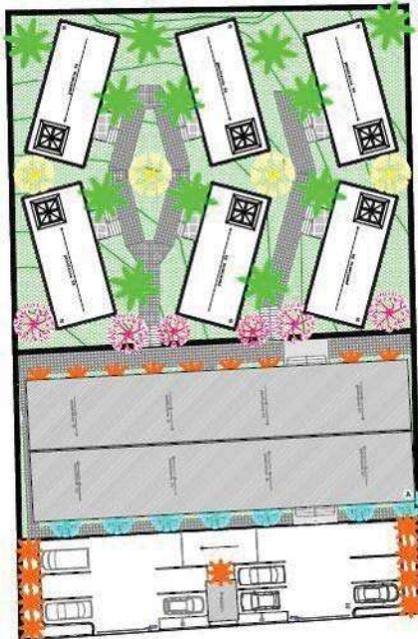


IMAGEN 5.1 ARBOLES DE HOJA PERENNE (AZULES, ROSAS Y AMARILLOS) SITUADOS AL SUR DE CADA EDIFICIO

6.3 Cualidades Espaciales [escala, lumínica, confort térmico]

Podemos utilizar varias estrategias para lograr el confort térmico. **Cualquier tipo de árbol, colocado cerca de la zona sur de la fachada, refrescará el ambiente por evapotranspiración (los árboles durante el día transpiran agua).** Podemos buscar que el árbol sombree la fachada sur e incluso parte del tejado. Si el árbol es suficientemente alto y está cerca, **en invierno, al estar el sol más bajo, la única sombra que se proyectará sobre la fachada sur será la del tronco, mientras que en verano, será la sombra de la copa del árbol la que se proyecte sobre la fachada sur y parte del tejado.**²²

Si tomamos en cuenta que el **diseño de las fachadas son translúcidas** es importante que la **incidencia del sol no sea directa, los árboles de hoja perenne** son la opción ideal para **contrarrestar el calor** al que está sometido el terreno.

En las **zonas próximas a la costa se genera un régimen de brisas (mar-tierra de día y tierra-mar de noche)**, perpendiculares a dicha costa, debido a la diferente capacidad térmica del agua y de la tierra. En el caso de calor será necesario favorecer las brisas sobre los edificios y permitir la adecuada ventilación interior de los mismos con las presiones y depresiones que origina el viento.

La **acción del viento sobre los edificios tiene repercusiones directas e indirectas acerca de las condiciones del ambiente interior.** Por una parte, el viento influye en el microclima que envuelve a las construcciones, por otra actúa en los cerramientos de los edificios incrementando las pérdidas de calor hacia el exterior de las superficies sobre las que incide y, por último penetrando por aberturas y rendijas, genera movimientos y renovación del aire interior.²³

La **ventilación natural** se consigue normalmente mediante **aperturas en muros exteriores opuestos** que contribuyen a la **formación de corrientes de aire cruzadas.** Para que sea óptima **los muros abiertos deberán estar orientados a la zona de viento dominante del entorno.**

²²Autor: CLG Engineering
Nombre del sitio Web: CLG Chalets
Fecha de Consulta: 26 Mayo 2011
Dirección URL: <http://www.clgchalets.com/bio8.htm>

²³ "Arquitectura y Climas", SERRA Rafael, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España 1999, pp.45-48

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

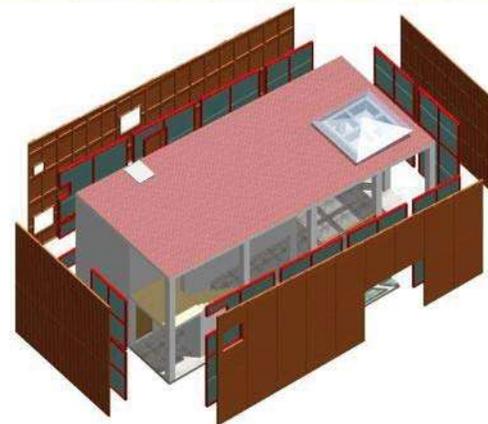
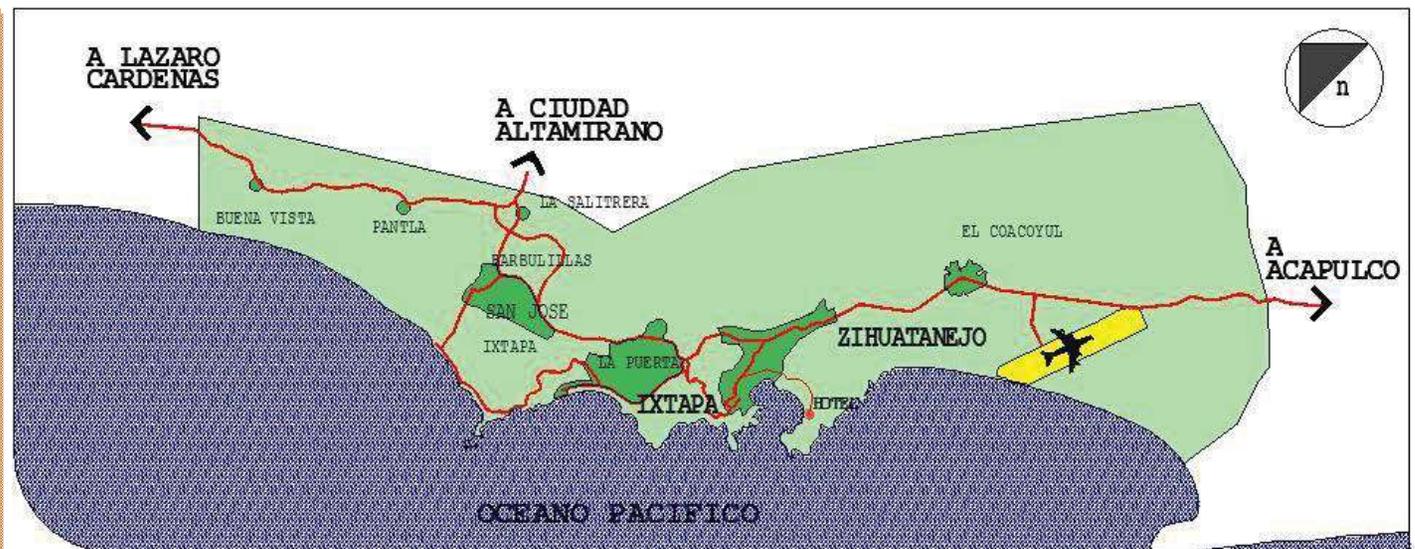
MARCO CONCEPTUAL

Las rutas para llegar al solar se indican a partir de los accesos al puerto; la carretera federal Zihuatanejo-Lázaro Cárdenas, la carretera federal Acapulco-Zihuatanejo y la ruta hacia Cd. Altamirano. Pasando por el centro de Zihuatanejo encontramos el camino escénico a La Ropa que conduce al hotel.

Los soportes propuestos son columnas de concreto reforzado, ya que son elementos discontinuos y exentos que permiten la fachada libre para los paños de vidrio que filtrarán la luz y permitirán la ventilación necesaria para los edificios.

La piel del proyecto consiste en una serie modular de celosías de madera superpuestas ante paños de vidrio que filtran la luz de manera sutil. Se ubican en las fachadas de los edificios que conforman el hotel logrando una temática de diseño que envuelve el entorno de manera uniforme. La madera de palma es elegida por su abundancia en la región y su costo menor.

6.4 Emplazamientos, soportes y pieles



B) Isométrico por fachada principal



A) Isométrico por fachada posterior

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO CONCEPTUAL

6.5 Fundamentación Conceptual (filosofía del proyecto)

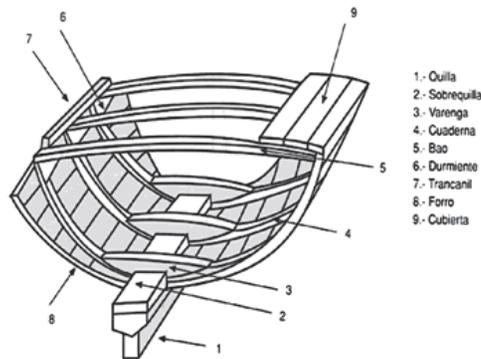


IMAGEN 5.6 COMPONENTES DE NAVIO



IMAGEN 5.7 TEXTURA DEL FORRO

El vínculo que existe entre la **madera y el mar** remonta al hombre a las épocas más antiguas en que desde las costas se lograban ver en alta mar o sobre la arena **embarcaciones construidas de madera**. Los clavos que sostienen la estructura con el tiempo le da un peculiar tono oxidado y los elementos a los que está sometida la corroen de manera peculiar. El mar siempre ha causado fascinación en el ser humano desde el comienzo de los tiempos.

El puerto de Zihuatanejo remonta sus orígenes a un pequeño pueblo pesquero que ha ido creciendo y modificándose conforme el paso del tiempo. El **diseño de las fachadas** surge como **análisis de las cubiertas y forros de madera de las pequeñas barcas pesqueras** que existían en la bahía de Zihuatanejo. Hasta mediados del siglo XIX la madera fue el único material empleado en la construcción de cascos y estructura de navíos ya que es **más ligera que el agua y muy resistente en relación con su peso específico**.

Básicamente **una nave consta de una quilla**, que resiste el peso longitudinalmente; de las **cuadernas**, que están fijadas a la quilla y se curvan hacia arriba para dar al barco su forma; de **los forros**, fijados a las cuadernas, que impiden la entrada de agua; y de **los puentes y superestructuras**, que ocupan el interior hueco del buque, formando los alojamientos para la tripulación y pasajeros y proporcionando espacios para los controles operativos.

Entre las variedades de maderas adecuadas para forros y cubiertas de embarcaciones destacan el pino, el olmo, el roble, el cedro y la caoba; en el caso de este proyecto de tesis se propone madera de palma.

Marco Técnico-Normativo

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.1 Sistemas de construcción

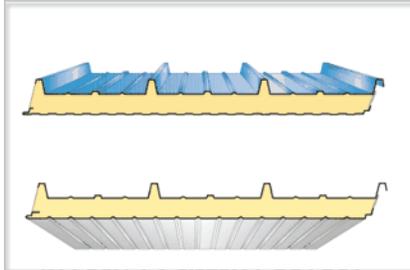


IMAGEN 6.1 SISTEMA DE LOSA ALIGERADA CON CASETONES DE FIBRA DE VIDRIO



IMAGEN 6.2 SISTEMA TERNIUM PANEL AISLADO PARA AZOTEA

Las **soluciones constructivas** son los **medios para materializar los espacios** que proyectamos mediante: **el empleo de materiales**; elegidos por su resultado en forma conjunta y empleados aprovechando sus **propiedades intrínsecas**, y **métodos de ejecución**; determinados por la elección del material, modalidad de la mano de obra, equipamiento mecánico y tecnológico disponible y recurso económico.

La **tipología de materiales** que encontramos en los muros del proyecto son:

Entramados: a base de esqueletos resistentes (*celosía de madera y cancelería en fachadas*).

Macizos: a base de muros resistentes (*block hueco*).

Para las **losas de entrepiso** se proponen **losas aligeradas casetonadas** que son las que utilizan un aligerante (casetón de fibra de vidrio) para rebajar su peso e incrementar el espesor para **darle mayor rigidez transversal a la losa**. Para utilizarlos, se funde o vacía primero una torta o capa de mortero con un espesor de 2.5 cm, reforzada con malla electrosoldada; luego se colocan los cajones aligerantes, se ubica el refuerzo de acuerdo al plano estructural, se funde el hormigón y finalmente, en la parte superior del aligerante, se funde una capa monolítica con las nervaduras de la losa y de unos 5 cm de espesor.

Para la losa **de azotea en el edificio administrativo** se propone **Ternium Panel Aislado** que conforma la mejor solución para la creación de una excelente vista arquitectónica de techos. Este sistema ofrece los tiempos de instalación más cortos, ofreciendo ahorros significativos en los costos de mano de obra y de estructura. Su capacidad aislante brinda ahorros en los costos operativos del edificio al mismo tiempo que contribuye al cuidado del medio ambiente.

Del sistemas constructivo propuesto a base de columnas rígidas se obtiene una **estructura sólida** de concreto reforzado que permite una **fachada libre para colocar los entramados de madera así como los ventanales de cancelería que la componen**. También **permite en planta espacios reticulares** para la distribución adecuada de las distintas zonas que componen el proyecto.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.2 Sistemas de Ingenierías



IMAGEN 6.3 MICROPLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES "EP6"



IMAGEN 6.4 SISTEMA ODIS OPTIMUM RECICLAJE DE AGUAS JABONOSAS

Para la **instalación hidráulica** se proponen equipos hidroneumáticos, tubería de cobre, cebolletas para ahorrar agua en regaderas, wc ahorradores, sistemas de aspersores automáticos para las áreas verdes, captación de agua pluvial, sistema de filtro para agua pluvial y calentadores solares para las suites que componen el hotel.

En la **instalación sanitaria** la **tubería y registros de aguas grises estará separada de la de aguas negras** con el fin de tratarlas por separado y destinarlas a distintos usos, se propone **tubería de fierro fundido** por su **resistencia al ambiente salino**, a la oxidación, resistencia a temperaturas extremas e intemperie, no es inflamable, bajo coeficiente de dilatación térmica y resistencia al aplastamiento y pandeamiento. Es **ideal para drenaje y ventilación sanitaria, drenaje de desecho y albañal, en construcciones tales como hoteles, hospitales, residencias, escuelas, comercios e industrias.**

Se contará también con cuatro **microplantas de tratamiento de aguas residuales "EP6" de la marca Durman**, una para el agua residual del edificio administrativo y las otras tres destinadas para las suites del hotel, el agua tratada será para uso exclusivo en el riego de áreas verdes. Esta planta remueve mas del 90% de los agentes contaminantes, no produce olores, su instalación en exteriores puede ser subterránea en una zanja de 4.5x2.0x2.0m, opera de manera automática con una capacidad de 3,300L y requiere mantenimiento solamente una vez al año para mantener óptimo el estado del agua tratada.

El **sistema ODIS Optimum, propuesto para el reciclaje del agua jabonosa** generada en el edificio administrativo, funciona a través de filtros de Medios Múltiples, que son particularmente efectivos para filtrado y repotabilización del agua. Su **operación es automática** y su **diseño compacto** permite el ahorro de espacio, recicla el agua un sin número de veces, agregándose sólo de 3 a 5 % de agua fresca (pérdida por evaporación y retrolavado del sistema) y su mantenimiento es casi nulo. Tomando en cuenta que la lavandería es una parte muy activa del hotel y consume una gran cantidad de agua se propone que el agua tratada sea utilizada particularmente en esta zona.

Con el fin de obtener una **mayor autonomía energética** en las suites se proponen **paneles solares de 135 watts** (4 por suite) que en conjunto contarán con una **producción aproximada de 3,250watts-hra por día**. Con este sistema de paneles solares se **cubrirá en su totalidad la demanda energética (3,240watts)** de cada suite.

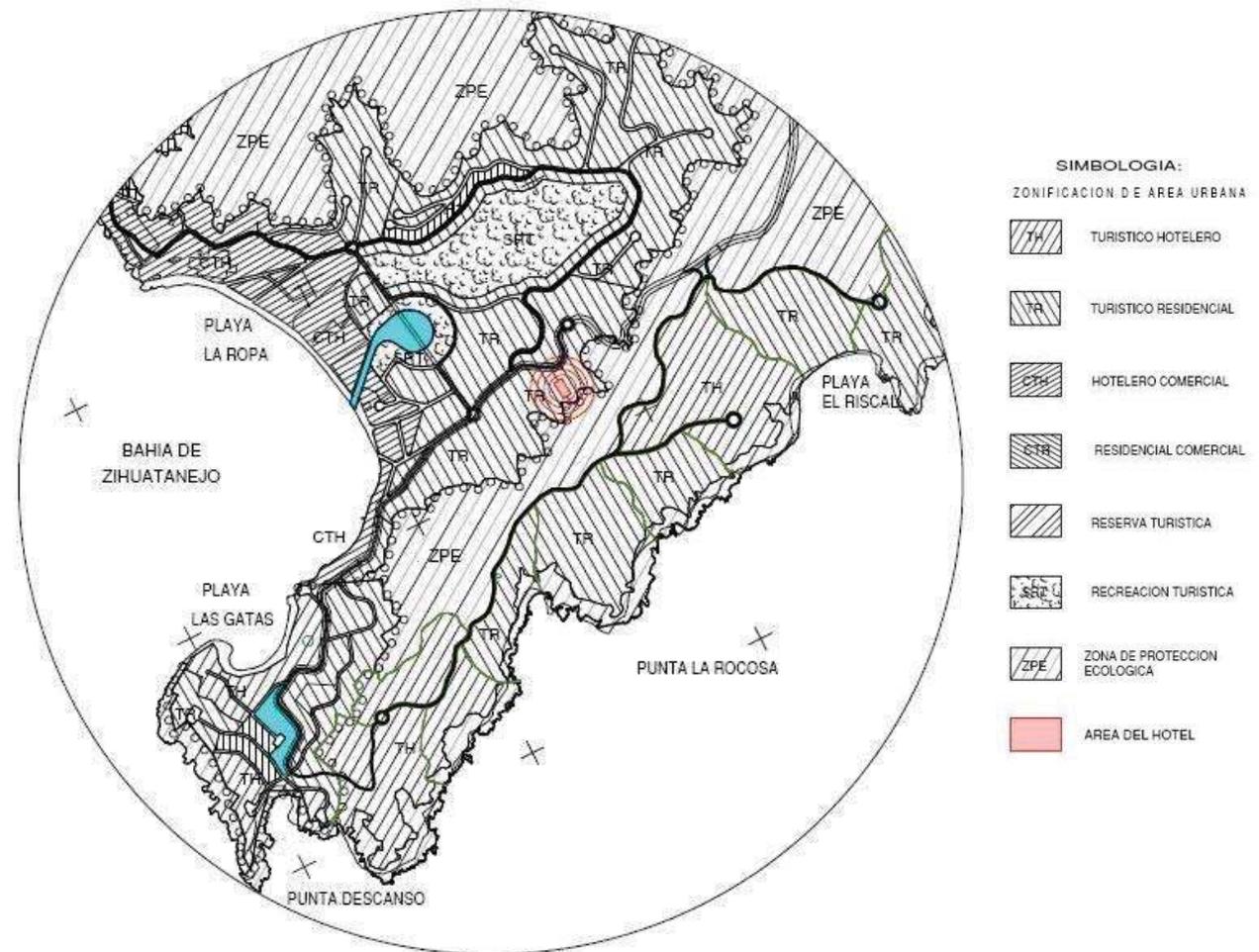
HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

El Plan Director de Desarrollo Urbano 2000-2015, es el instrumento básico para orientar el futuro crecimiento y transformación de Ixtapa - Zihuatanejo. El antecedente más importante a nivel planeación urbana, es la propuesta de Plan Director elaborada en 1985, el cual sirvió para regular parcialmente el desarrollo debido a que no fue decretado y, por lo tanto sólo sirvió con un instrumento guía.

En la zona del área del hotel boutique propuesto en esta tesis encontramos la simbología TR (turístico residencial) en el cual es permisible la construcción de residencias y pequeños hoteles que no impacten visualmente la zona de Cerro del Vigía (tal como lo haría un edificio de varios pisos de un hotel de cadena). Las áreas zonificadas colindantes son zonas de protección ecológica y turístico hotelera.

7.3 Programa de Desarrollo Urbano



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.4 Leyes y Reglamentos de carácter general

De acuerdo al REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO se consideran los siguientes reglamentos seleccionados de acuerdo a lo que concierne a este tema de tesis:

ALINEAMIENTO Y USO DEL SUELO

Artículo 29.- El **alineamiento oficial**, es la traza del terreno que limita el predio respectivo con la **vía pública** en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento **contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señalen el Reglamento de Zonificación y el Plan o Declaratoria vigente en el Municipio.**

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 54.- La licencia de construcción, es el acto que **consta en el documento expedido por los Ayuntamientos por el que se autoriza a los propietarios** o poseedores al Director Responsable de Obra y Corresponsables, según sea el caso, **para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación.** Para la obtención de la licencia de construcción, bastará efectuar el pago de los derechos correspondientes y la entrega del proyecto ejecutivo en los Ayuntamientos donde se localice la obra a realizar.

REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

Artículo 77.- Los predios con área menor de 500 m² deberán dejar sin construir, como mínimo, el 20% de su área, y los **predios con área mayor de 500 m², los siguientes porcentajes.**

| SUPERFICIE DEL PREDIO | AREA LIBRE (%) |
|---|----------------|
| De más de 2,000 hasta 3,500 m². | 25.00 |

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.4 Leyes y Reglamentos de carácter general

REQUERIMIENTOS DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Artículo 84.- Las **albercas públicas**, contarán cuando menos con:

- I.- Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua.
- II.- Boquillas de Inyección para distribuir el agua tratada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo.
- III.- Rejillas de succión distribuidas en la parte honda de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores.

Artículo 86.- Deberán ubicarse **uno o varios locales para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores**, en los siguientes casos y aplicando los índices mínimos de dimensionamiento:

- II.- Otros usos no habitacionales con más de 500 m², sin incluir estacionamientos, a razón de 0.01 m²/m² construido.

Artículo 90 - Las edificaciones que se destinen a industrias y establecimientos **deberán utilizar Agua Residual Tratada en sus obras de edificación y contar con la red hidráulica necesaria para su uso.**

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.4 Leyes y Reglamentos de carácter general

CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACION

Artículo 94.- Las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a estas, estarán **señaladas con letreros** y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita “SALIDA” o “SALIDA DE EMERGENCIA”, según el caso.

Artículo 95.- La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escalera o rampa, que conduzcan directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de 30 metros como máximo, excepto en edificaciones de habitación, oficinas, comercio e industrias, que podrá ser de **40 metros como máximo**.

Artículo 98.- Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura de **2.10 m.** cuando menos; y una anchura que cumpla con la medida de **0.60 m.** por cada 100 usuarios o fracción.

Artículo 99.- Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles, deberán cumplir con una altura mínima de **2.10 m.** y con una anchura adicional no menor de **0.60 m.** por cada 100 usuarios o fracción.

Artículo 101.- Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de **10%**, con pavimentos antiderrapantes, barandales en uno de sus lados por lo menos.

Artículo 109.- Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de **dos metros cincuenta centímetros cada uno**.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.4 Leyes y Reglamentos de carácter general

PREVISIONES CONTRA INCENDIO

Artículo 116.- Las edificaciones **deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.** Los equipos y sistemas contra incendios, deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente.

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

Artículo 152.- Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de **cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado** o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

Artículo 154.- Las instalaciones hidráulicas de **baños y sanitarios, deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua;** los excusados tendrán una descarga máxima de seis litros en cada servicio; las regaderas y mingitorios, tendrán una descarga máxima de diez litros por minuto, y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio; y los lavabos, y las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos, tendrán llaves que no consuman más de diez litros por minuto.

Artículo 155.- Los Ayuntamientos exigirán la **realización de estudios de factibilidad para la instalación de plantas de tratamiento y rehúso de aguas residuales,** de acuerdo al tamaño y características de la construcción, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás ordenamientos aplicables, para definir la **obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales jabonosas y negras,** las cuales se canalizarán por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

MARCO TECNICO-NORMATIVO

7.4 Leyes y Reglamentos de carácter general

Artículo 160.- Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de diez metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán ser de 40x60 cm, cuando menos para profundidades de hasta un metro, de 50x70 cm cuando menos para profundidades mayores de uno hasta dos metros y de 60x80 cm.

Artículo 164.- En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a los Ayuntamientos la conexión del albañal con dicha red, de conformidad con lo que al efecto dispone el Reglamento de Agua y Drenaje para el Estado, y pagar los derechos que establezca.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 176.- El proyecto arquitectónico de una construcción deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura, con especial atención a los efectos sísmicos. El proyecto arquitectónico de preferencia permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias de Diseño Sísmico.

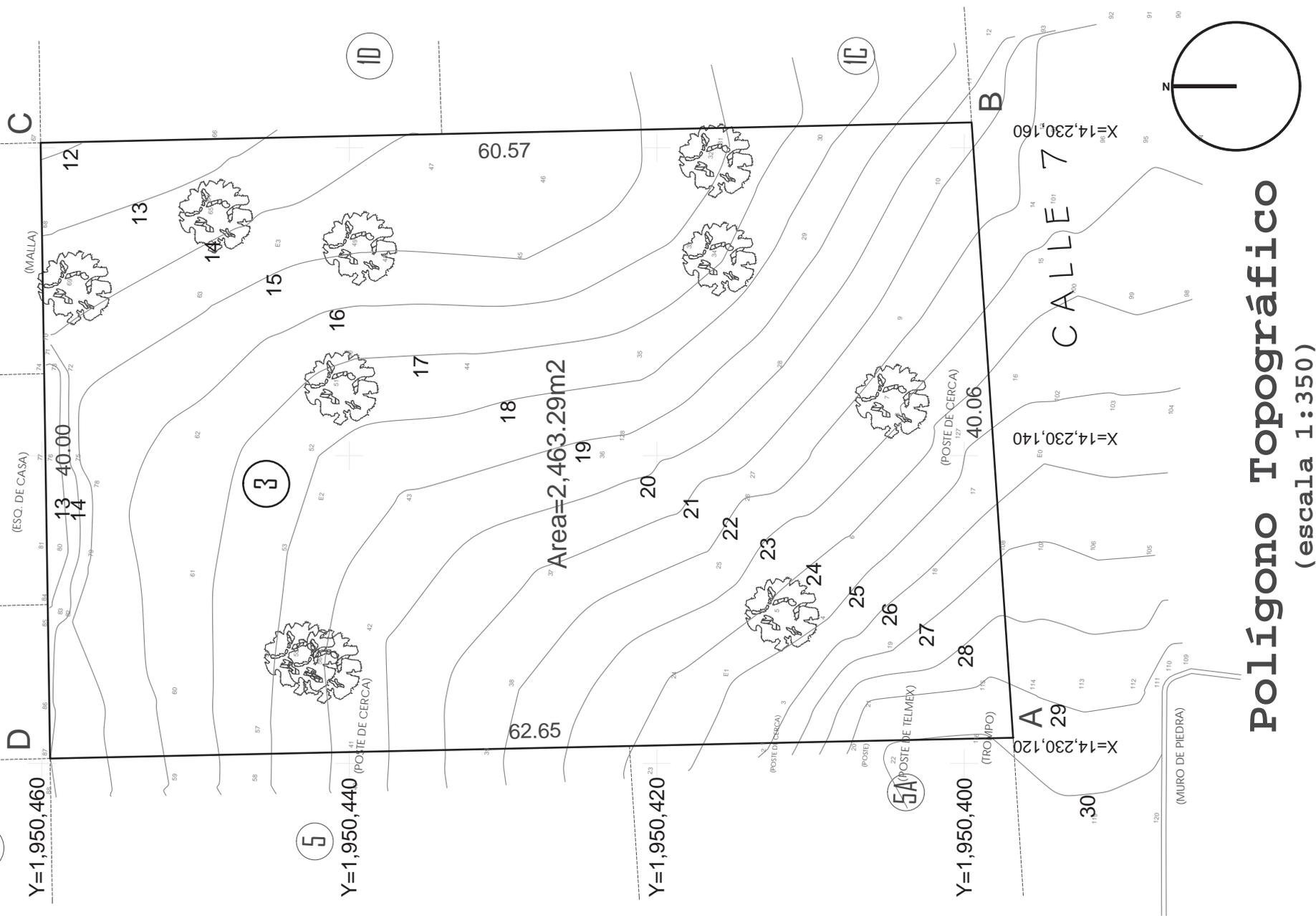
Artículo 214.- Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción.

Artículo 278.- Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de uno y medio metros cuadrados deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

PROYECTO

8.0 PROYECTO DE TOPOGRAFIA

8.0 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO

| LADO | RUMBO | DISTANCIA | AZIMUT | VERT. | ANG.INT. | Y | X | COLINDANTE |
|------|------------------|-----------|---------------|-------|--------------|----------------|-----------------|-------------------|
| A-B | N 86°08'21.25" E | 40.060 | 86°08'21.25" | A | 87°22'22.38" | 1,950,396.8265 | 14,230,121.6746 | CALLE 7 |
| B-C | N 01°15'04.61" W | 60.570 | 358°44'55.39" | B | 92°36'34.14" | 1,950,399.5238 | 14,230,161.6437 | LOTE 1C Y LOTE 1D |

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.1 Planta de conjunto



Planta de Conjunto
(escala 1:250)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.1 Planta arquitectónica (edificio administrat

C/CONTROL A.

- 1.-Vestidor
- 2.-Lockers
- 6.-Ctrol de acceso
- h/ sanitario hom
- m/ sanitario muj

K/COCINA

- 1.-Hornos
- 2.-Fregadero
- 3.-Preparación
- 4.-Cocci3n
- 5.-Mesa de trabajo
- 6.-Mesa de entrega

- 7.-Lavado de losa
- 8.-Almac3n gral.
- 9.-Cava
- 10.-Congelaci3n
- 11.-Comedor Serv.

L/LAVANDERIA

- 1.-Secado
- 2.-Suministro
- 3.-Lavado

M/MANTENIMIENTO

- 1.-Cuarto de m3quinas
- 2.-Cuarto de limpieza

L/LOBBY

- 1.-Sala de espera
- m/ sanitario muj
- h/ sanitario hom

R/RECEPCION

- 1.-Llaves y correo
- 2.-Recepci3n
- 3.-Equipaje

A/ADMINISTRACION

- 1.-Jefe mantenimiento
- 2.-Jefe limpieza
- 3.-Ama de llaves
- 4.-Jefe Alim. y beb.
- 5.-Aux. Contador

- 6.-Caja
- 7.-Jefe lavandería
- 8.-Recursos humanos
- h/ sanitario hom
- m/ sanitario muj



Planta Baja

(escala 1:125)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.1 Planta arquitectónica (edificio administrat

R/RESTAURANT-BAR

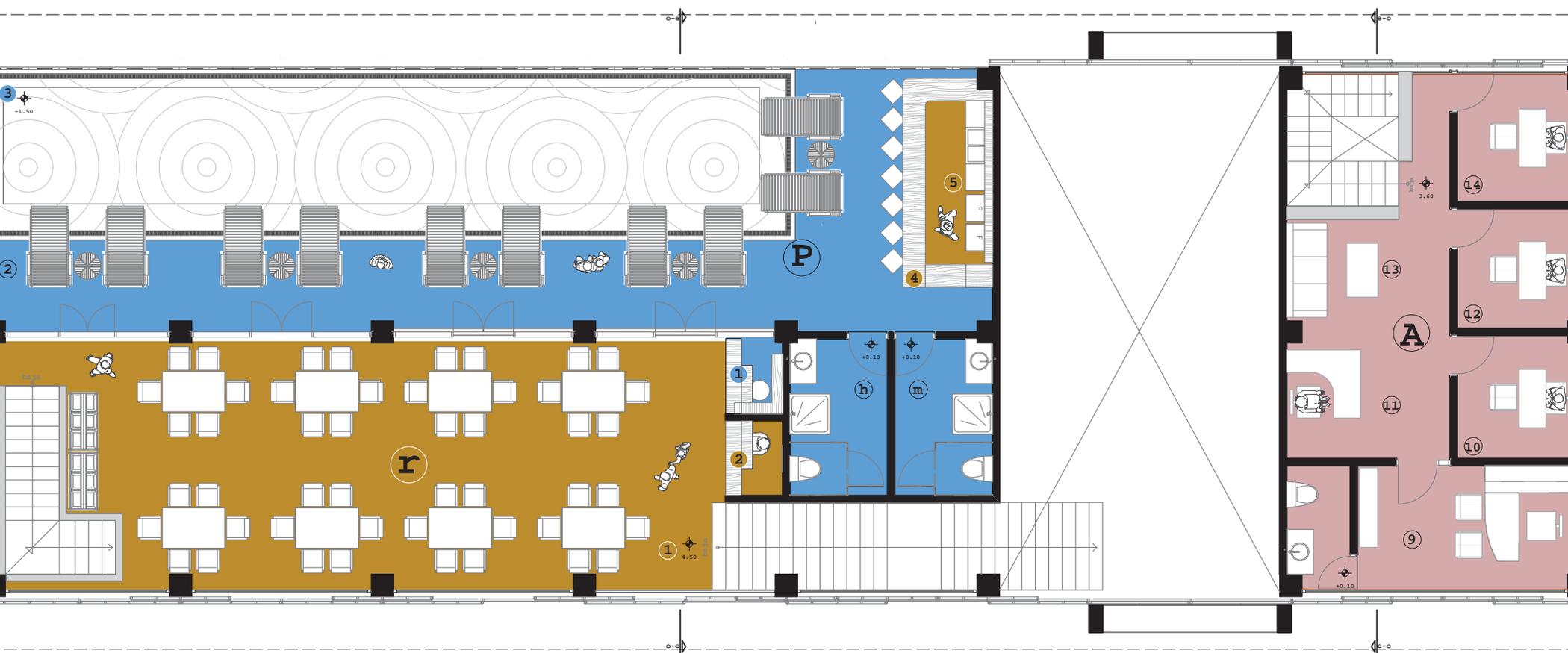
- 1.-Area de mesas
- 2.-Caja
- 3.-Cubiertos
- 4.-Barra de Bar
- 5.-Preparación beb.

P/PISCINA

- 1.-Toallas
- 2.-Asoleadero
- 3.-Piscina
- m/ baño mujeres
- h/ baño hombres

A/ADMINISTRACION

- 9.-Director Gral.
- 10.-Sub-gerente
- 11.-Secretaria
- 12.-Contador
- 13.- Sala de espera
- 14.-Administrador



Planta Alta

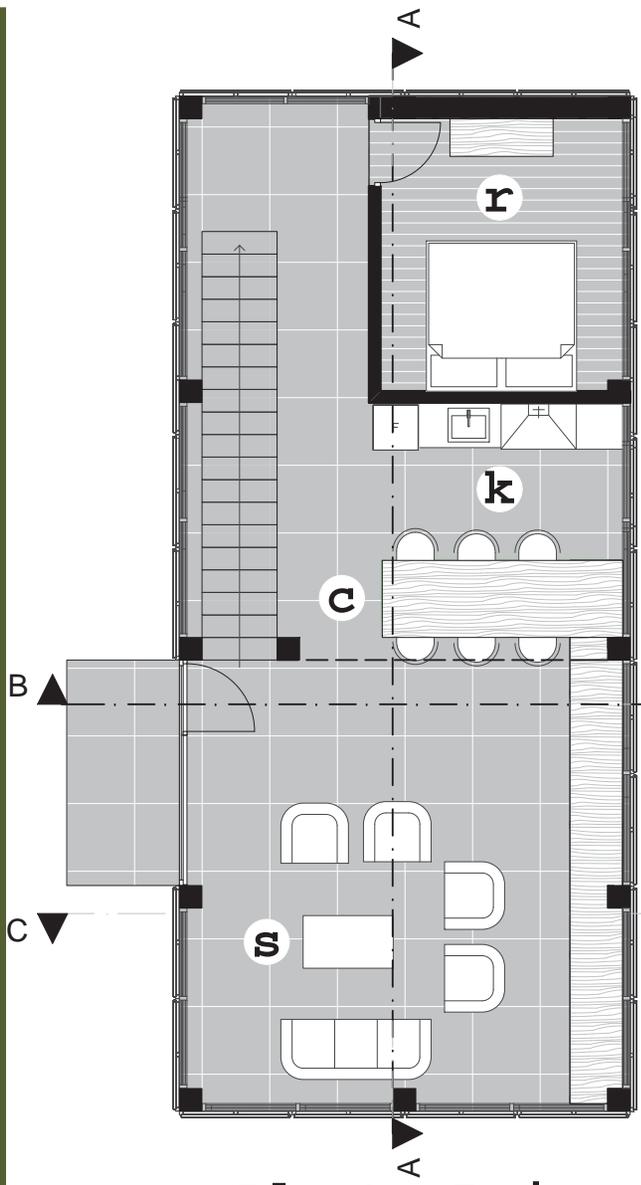
(escala 1:125)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

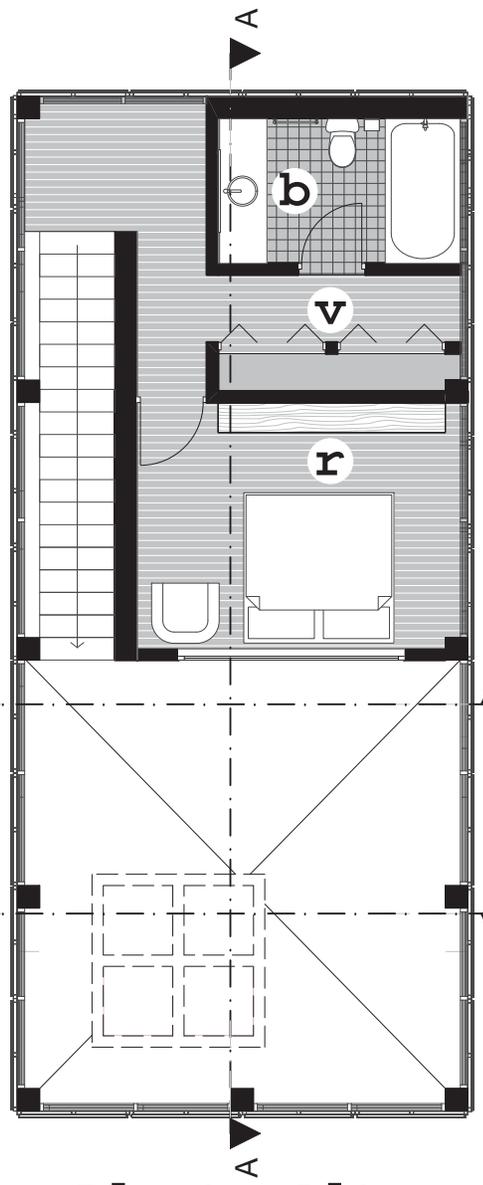
8.1.1 Plantas arquitectónicas (planta tipo)

k / c o c c i n a

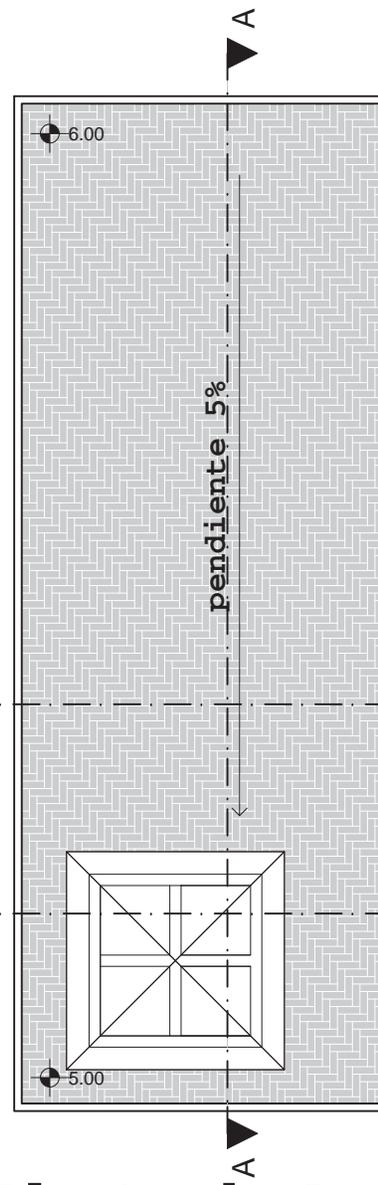
r / r e c á m a r a



Planta Baja
(escala 1:100)



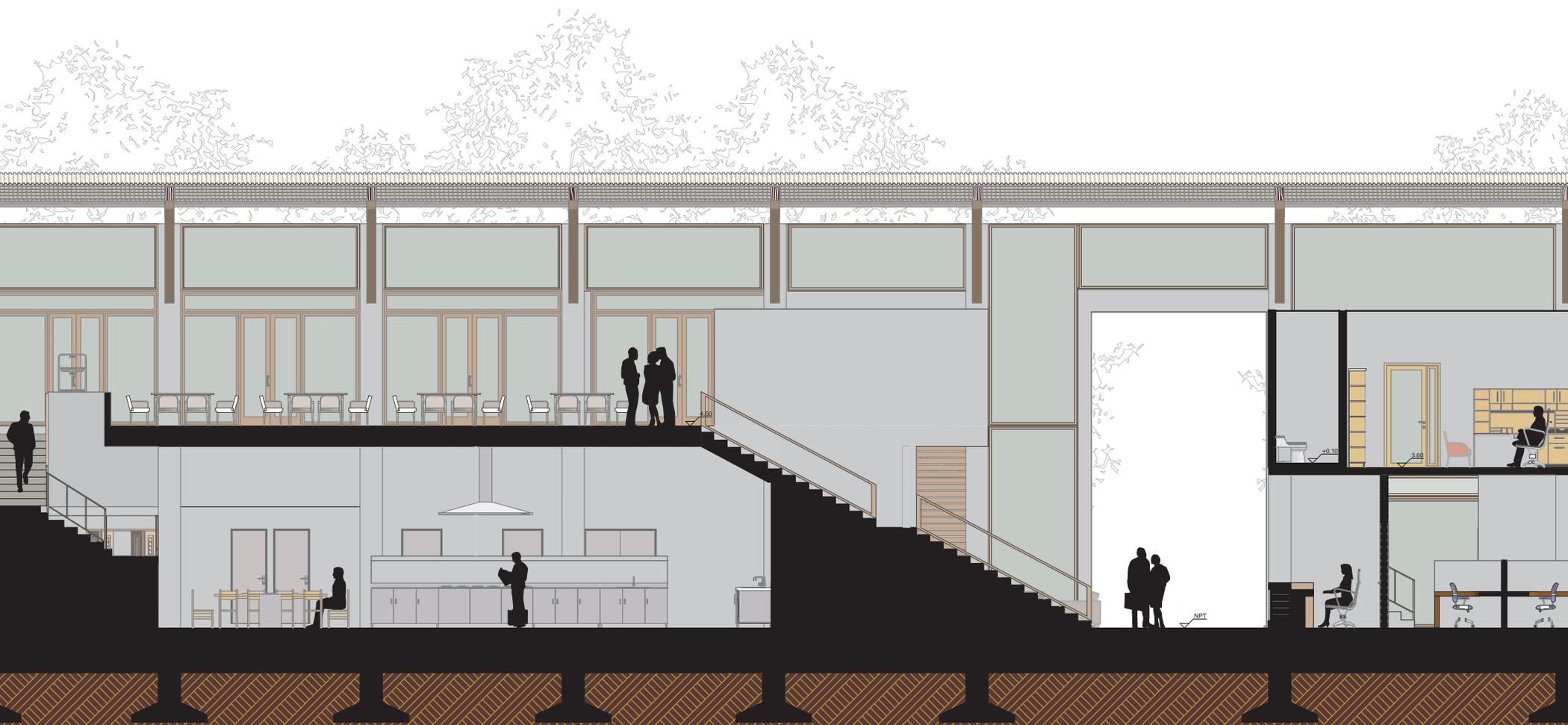
Planta Alta
(escala 1:100)



Planta de Azotea
(escala 1:100)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.2 secciones (edificio administrativo)



Sección de sur a norte

(escala 1:125)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.2 secciones (edificio administrativo)

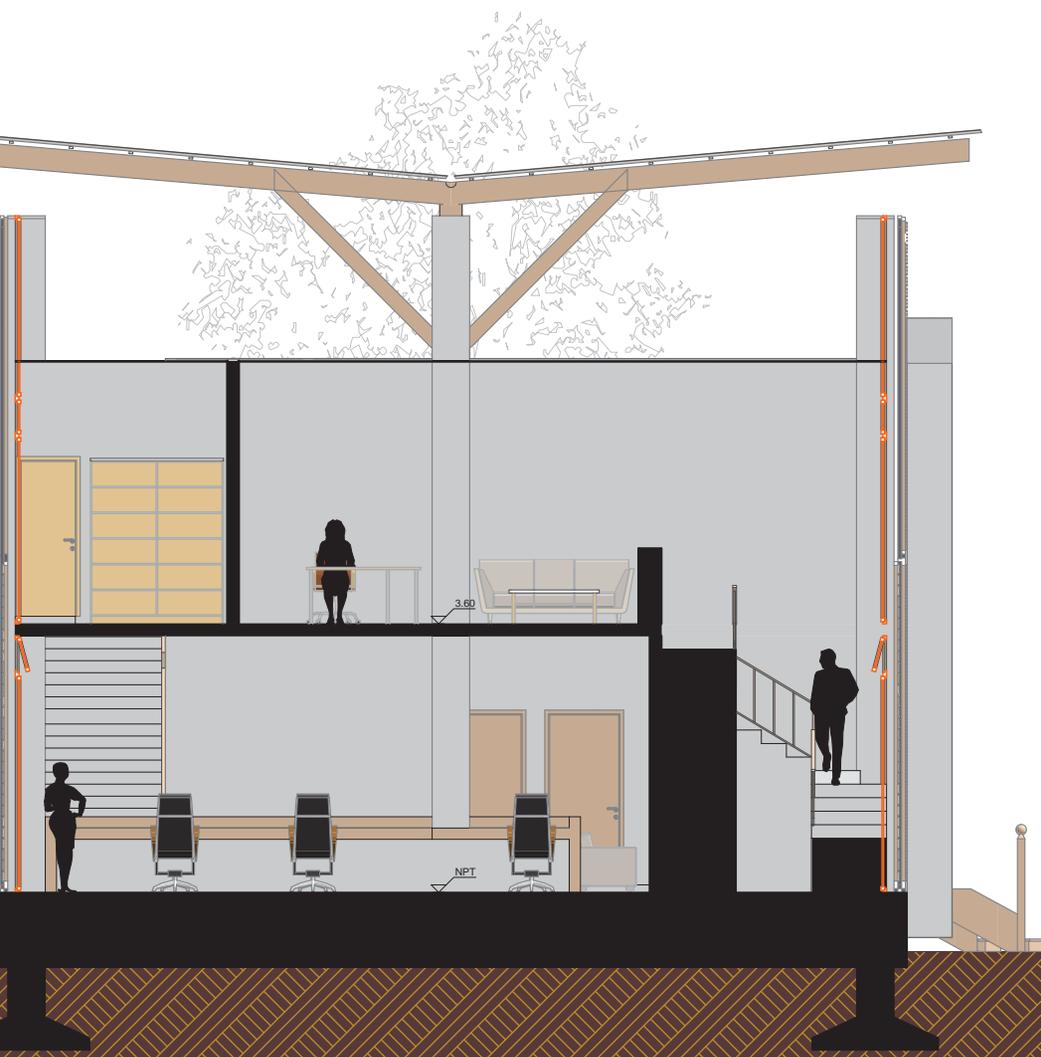


Sección de norte a sur

(escala 1:125)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.2 secciones (edificio administrativo)



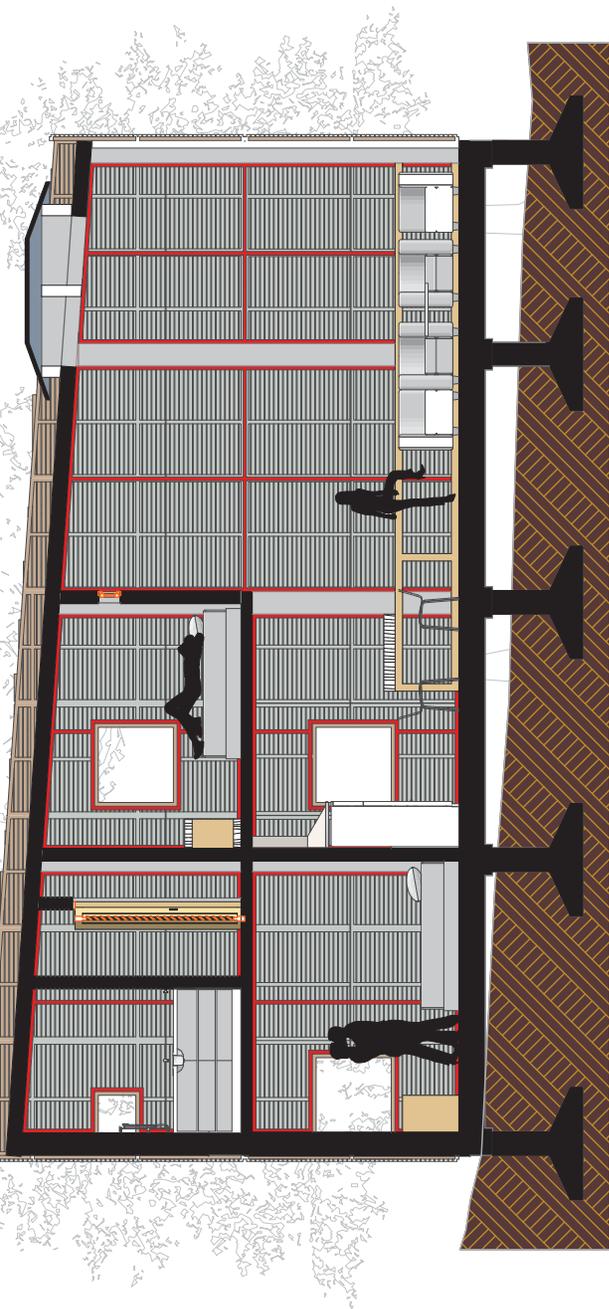
Sección de este a oeste
(escala 1:100)



Sección de oeste a este
(escala 1:100)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.2 Secciones (planta tipo)



Sección A
(escala 1:100)



Sección B
(escala 1:100)



Sección C
(escala 1:100)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.3 Alzados (edificio administrativo)

**Alzado Sur**

(escala 1:125)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

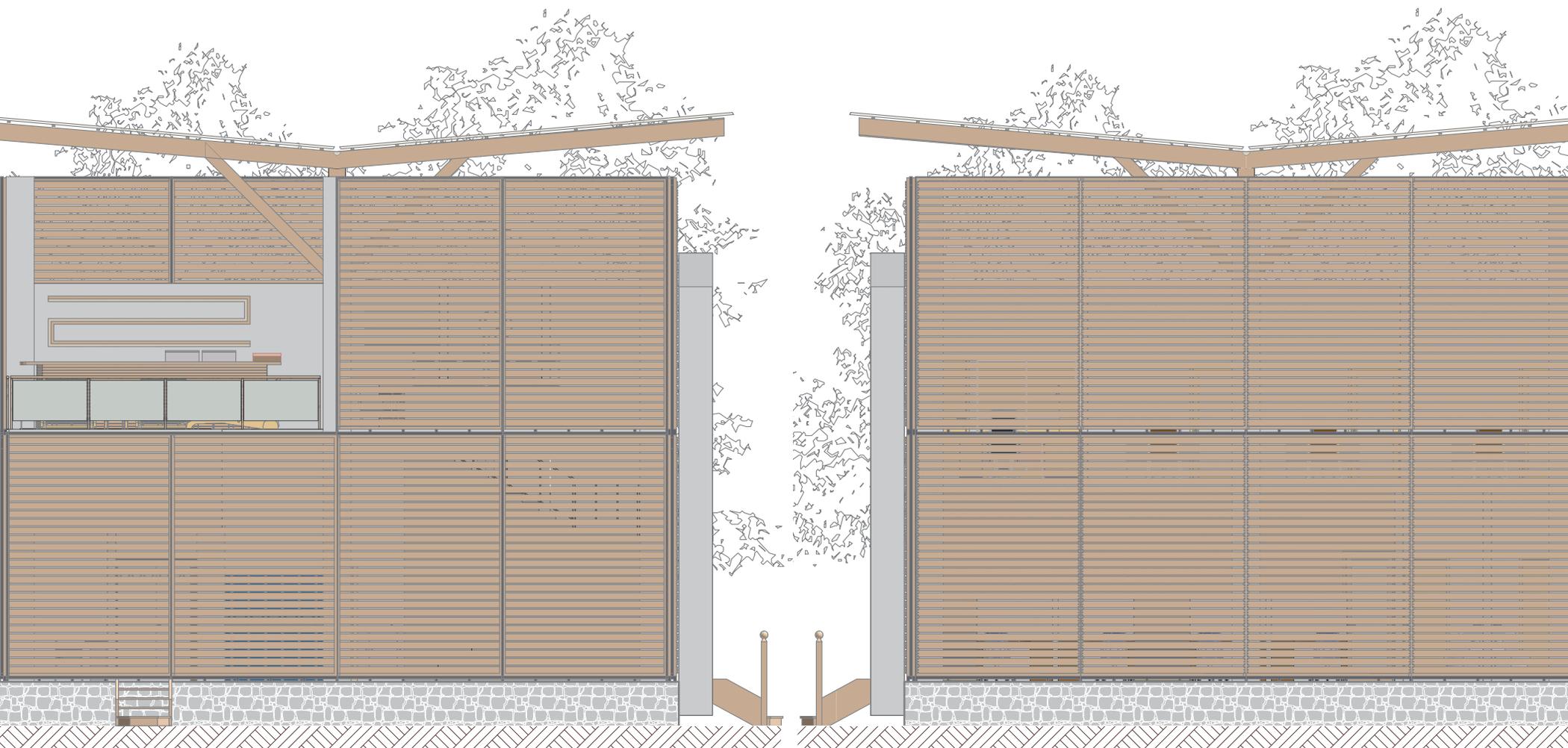
8.1.3 Alzados (edificio administrativo)

**Alzado Norte**

(escala 1:125)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.3 Alzados (edificio administrativo)

**Alzado Oeste**

(escala 1:100)

Alzado Este

(escala 1:100)

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

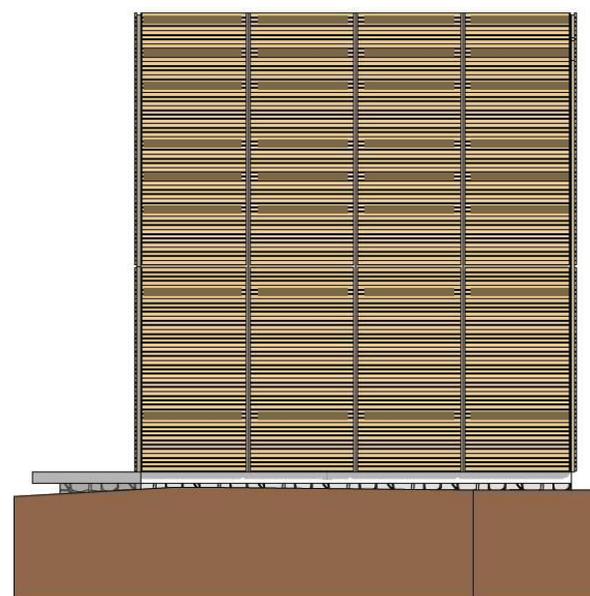
8.1.3 Alzados (planta tipo)



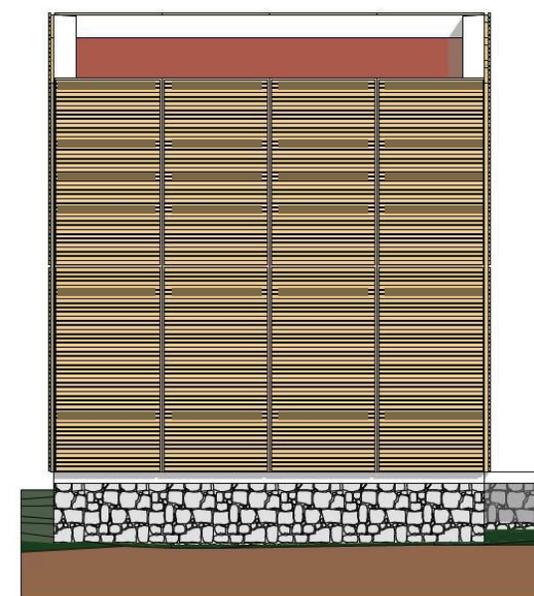
Fachada Oeste



Fachada Este



Fachada Norte



Fachada Sur

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.4 Imágenes 3D



a) Vista conjunto arquitectónico

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.4 Imágenes 3D



8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.4 Imágenes 3D



e) Vista LOBBY



f) Vista recepción

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

8.1.4 Imágenes 3D



g) Vista Bar



h) Vista Piscina- terraza

8.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

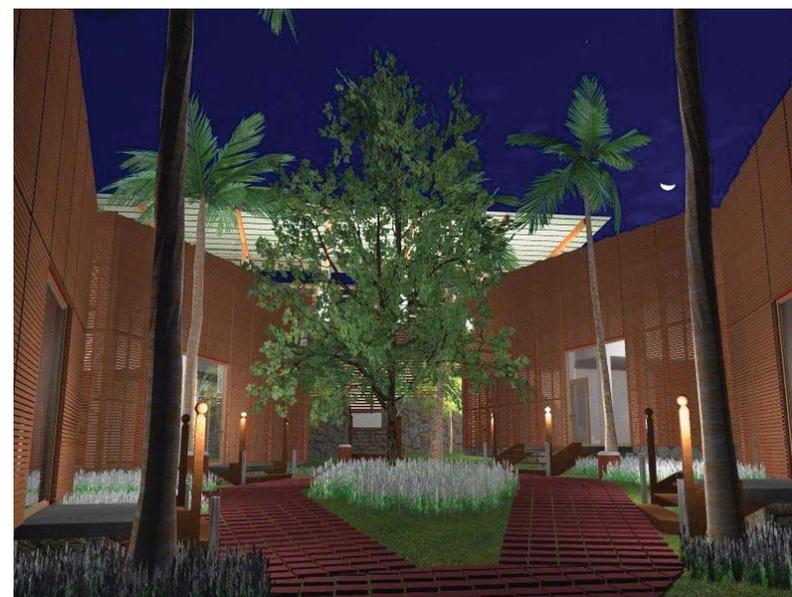
8.1.4 Imágenes 3D



i) Vista interior Suite



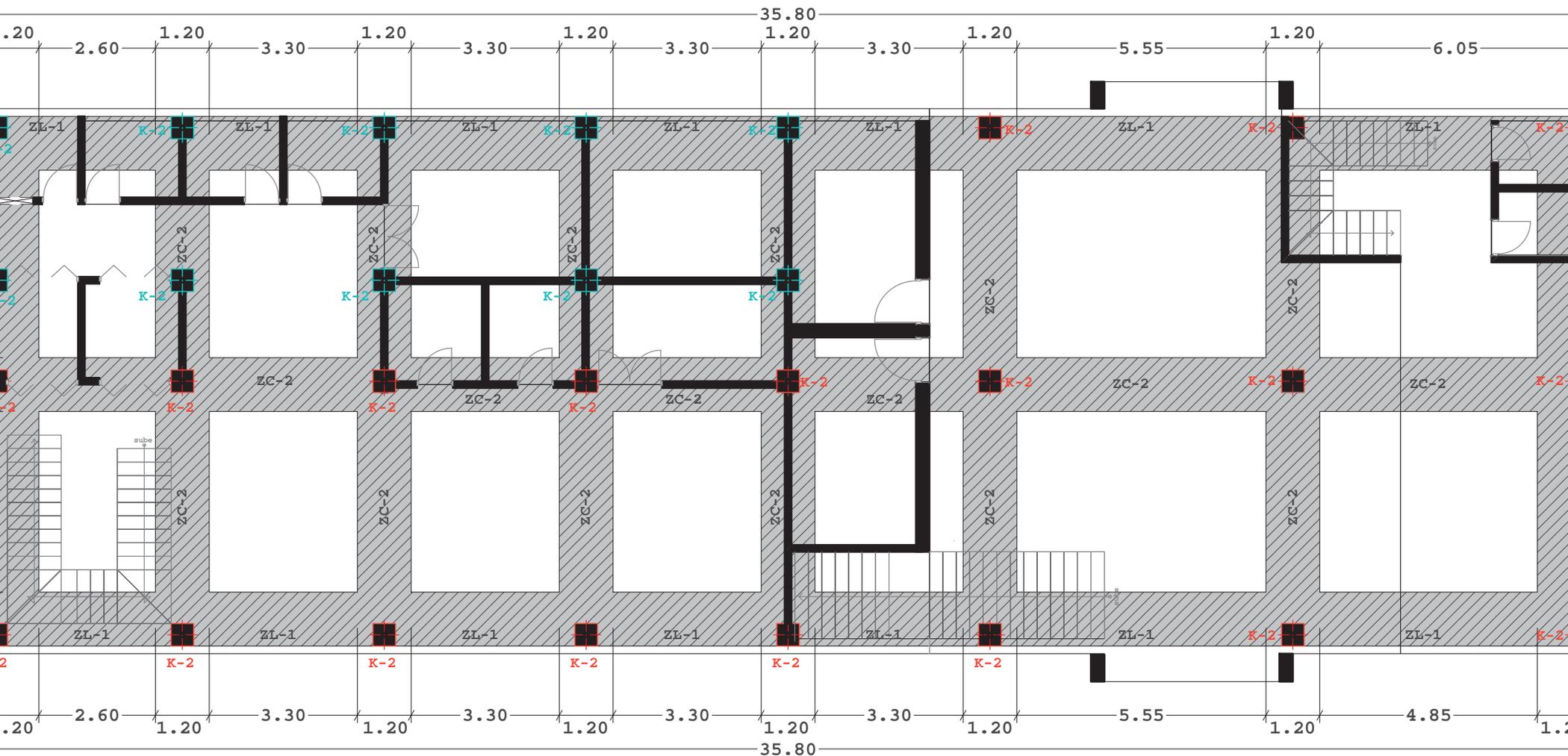
j) Vista exterior suites de día



k) Vista exterior suites nocturna

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

8.2.1 PROYECTO ESTRUCTURAL

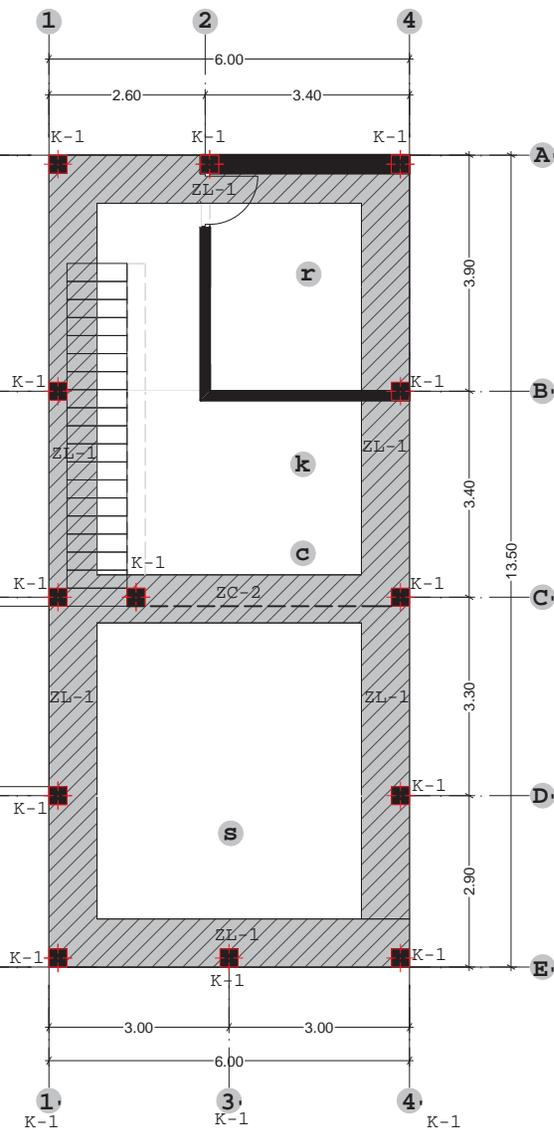


Planta de Cimentación

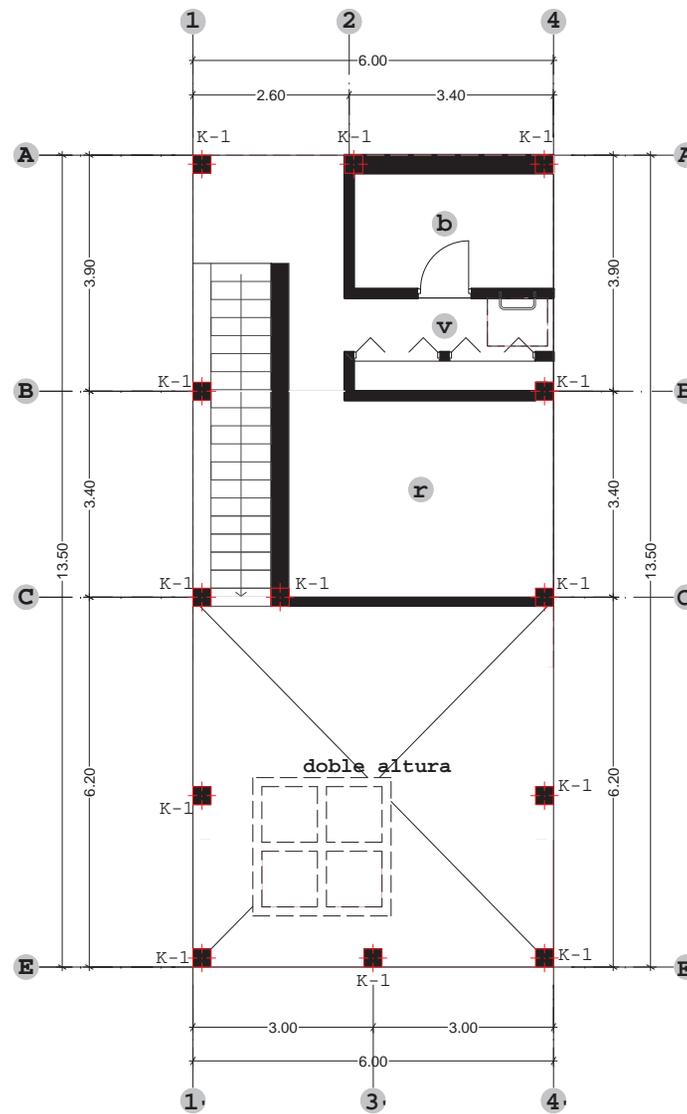
(escala 1:125)

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

8.2.1 PROYECTO ESTRUCTURAL



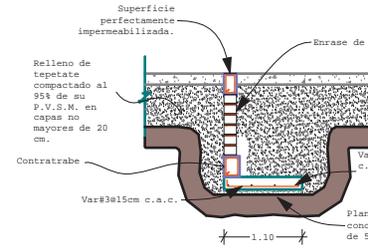
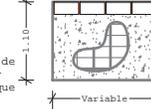
PLANTA BAJA
(FUNDAMENTACIÓN Y COLUMNAS)



PLANTA ALTA
(COLUMNAS)

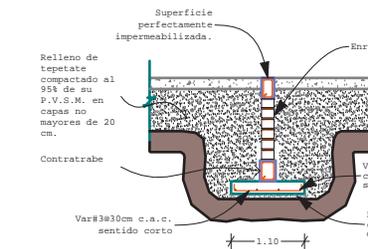
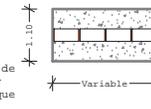
DETALLES CONSTRUCTIVOS PARA
ZAPATAS (Z) Y COLUMNAS (K)

CALIDADES
 Concreto $f'c=200$ kg/cm²
 Acero $F_y=4,200$ kg/cm²
 Recubrimiento = 3cm
 Profundidad de desplante de 1m. Se recomienda colocar tabicón en toda la zona que quede bajo la superficie

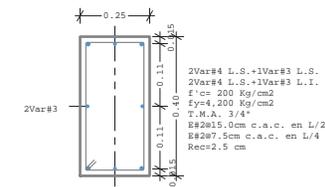


Zapata de lindero

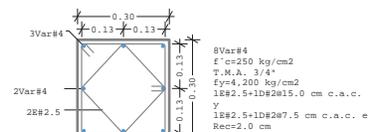
CALIDADES
 Concreto $f'c=200$ kg/cm²
 Acero $F_y=4,200$ kg/cm²
 Recubrimiento = 3cm
 Profundidad de desplante de 1m. Se recomienda colocar tabicón en toda la zona que quede bajo la superficie



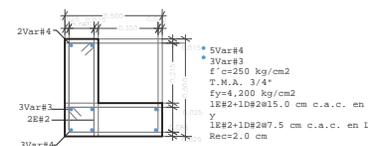
Zapata aislada



SECCION
Contratrabe



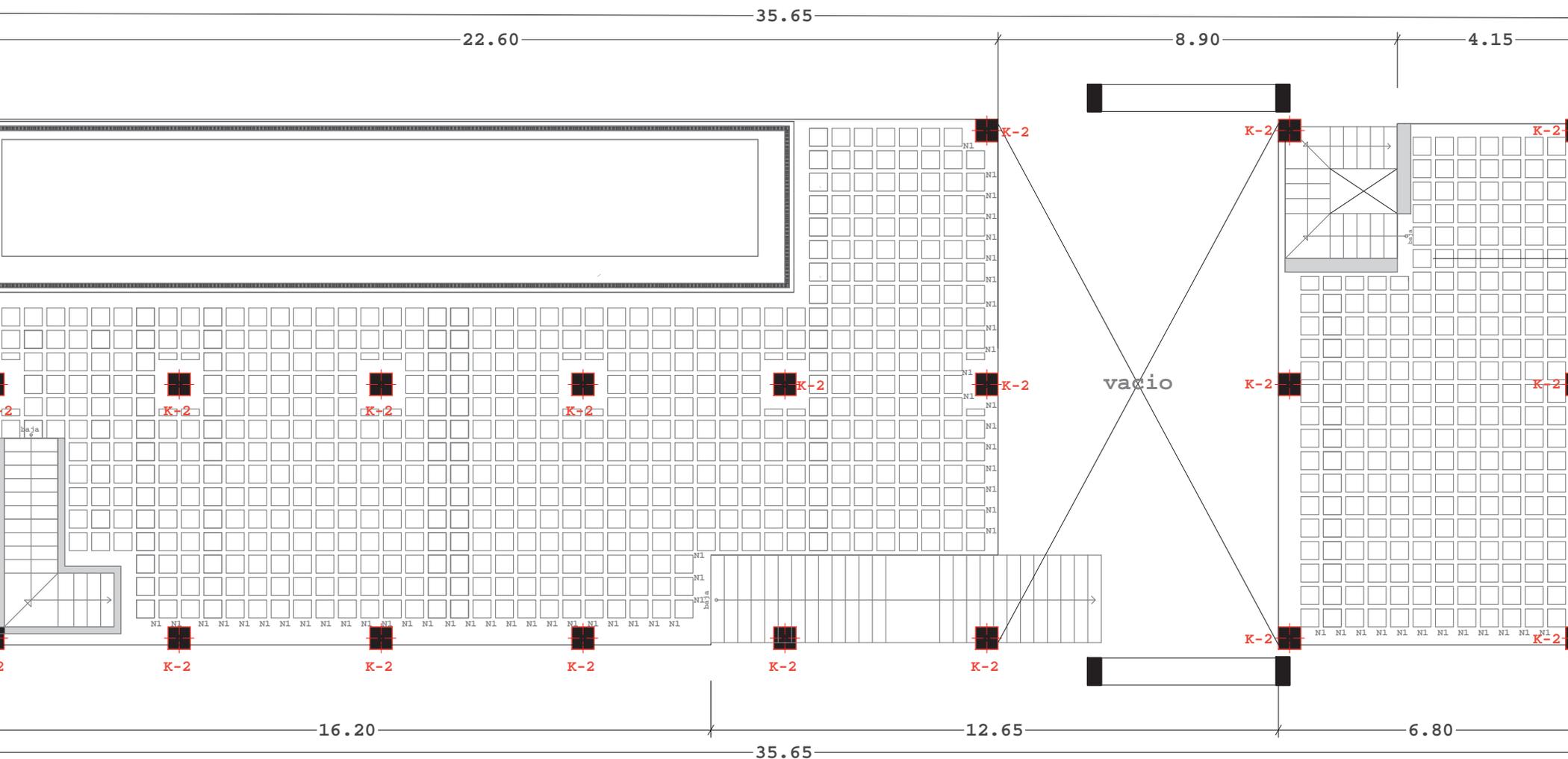
SECCION
Columna K-1



SECCION
Columna K-2

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

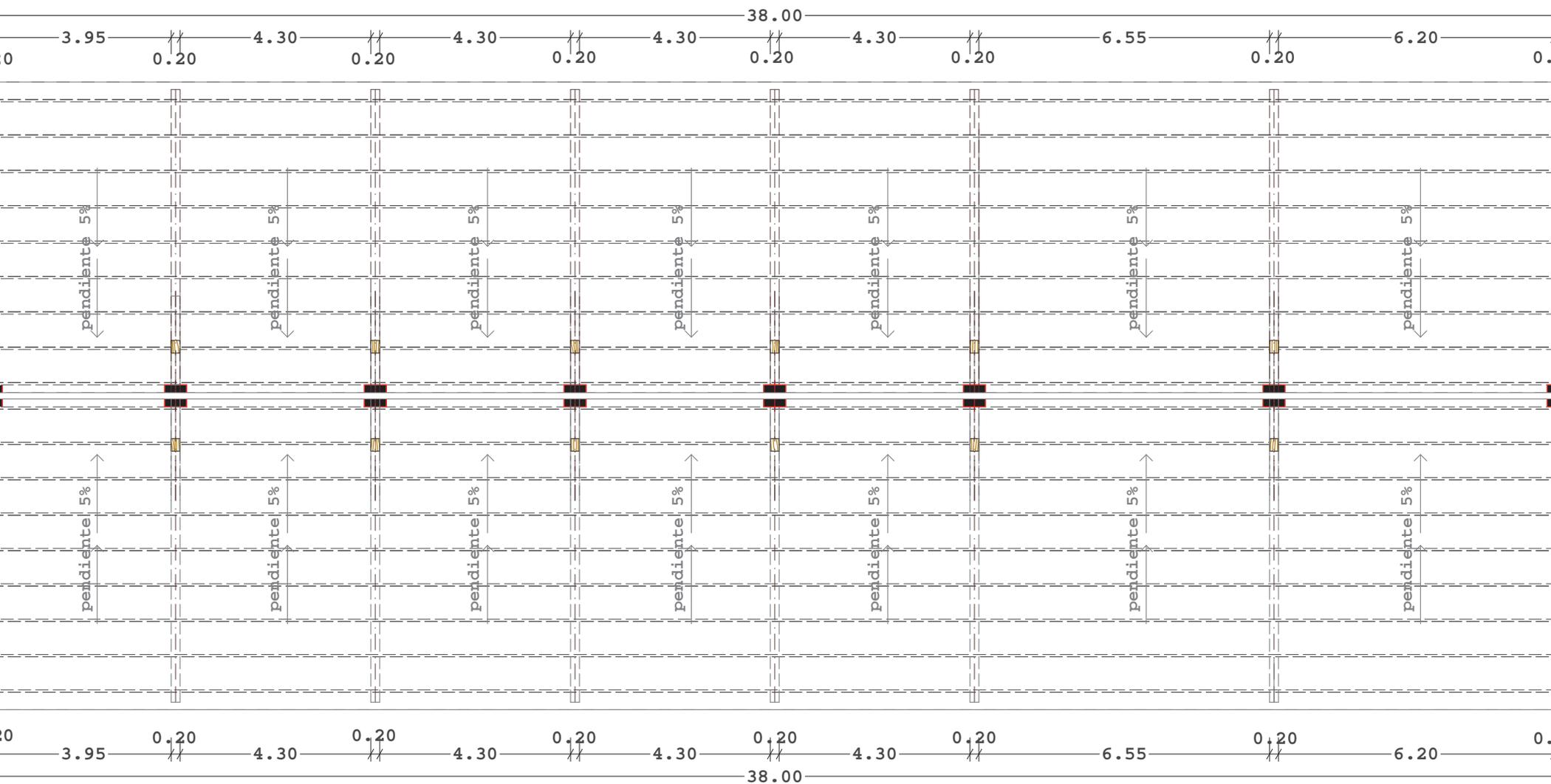
8.2.1 PROYECTO ESTRUCTURAL



Losa de Entrepiso
(escala 1:125)

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

8.2.1 PROYECTO ESTRUCTURAL

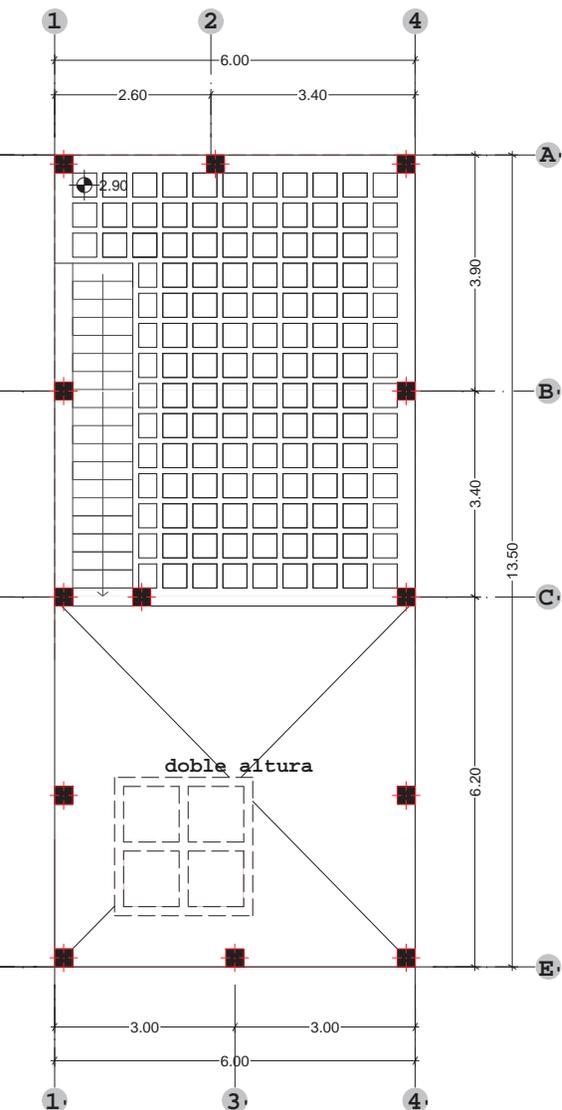


Losa de Azotea

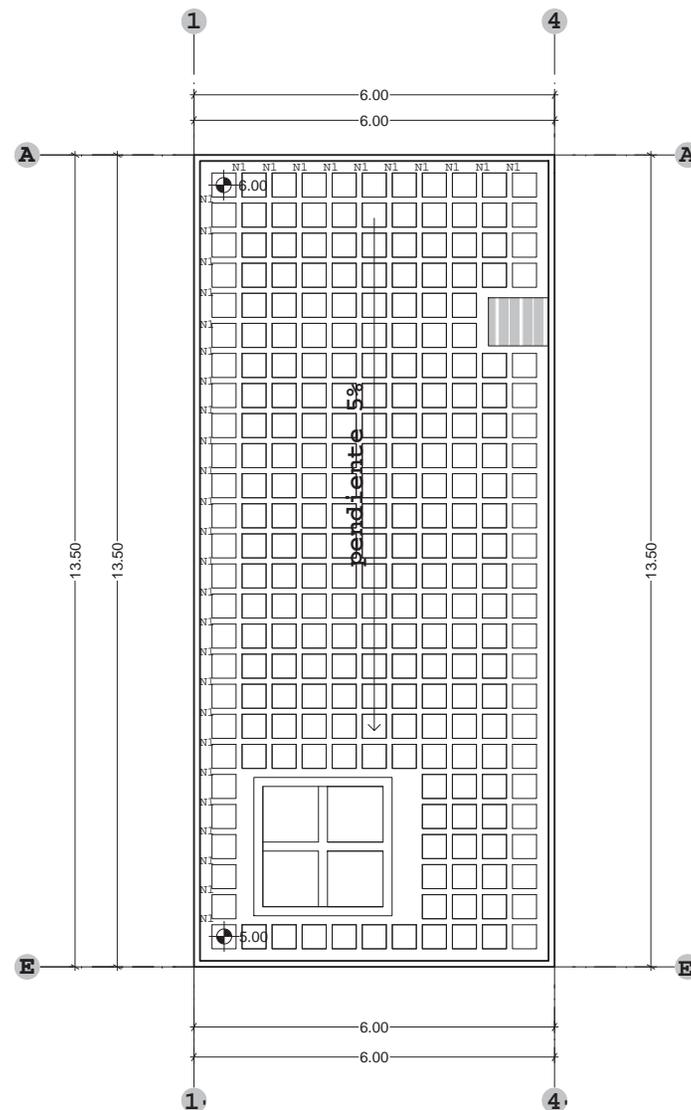
(escala 1:125)

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

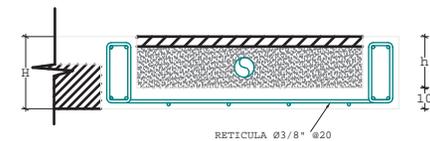
8.2.1 PROYECTO ESTRUCTURAL



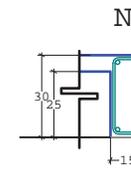
LOSA DE ENTREPISO



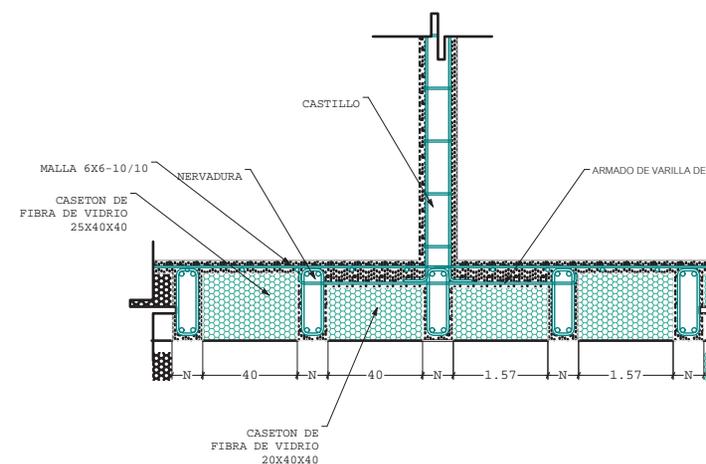
LOSA DE AZOTEA

DETALLES CONSTRUCTIVOS PARA
LOSA RETICULAR ALIGERADA

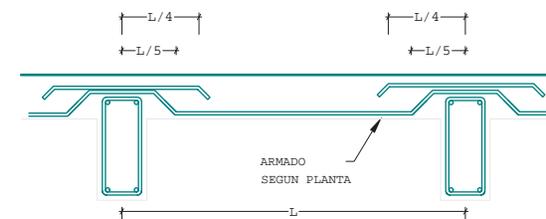
DETALLE DE CHAROLA BAJA



NERVA



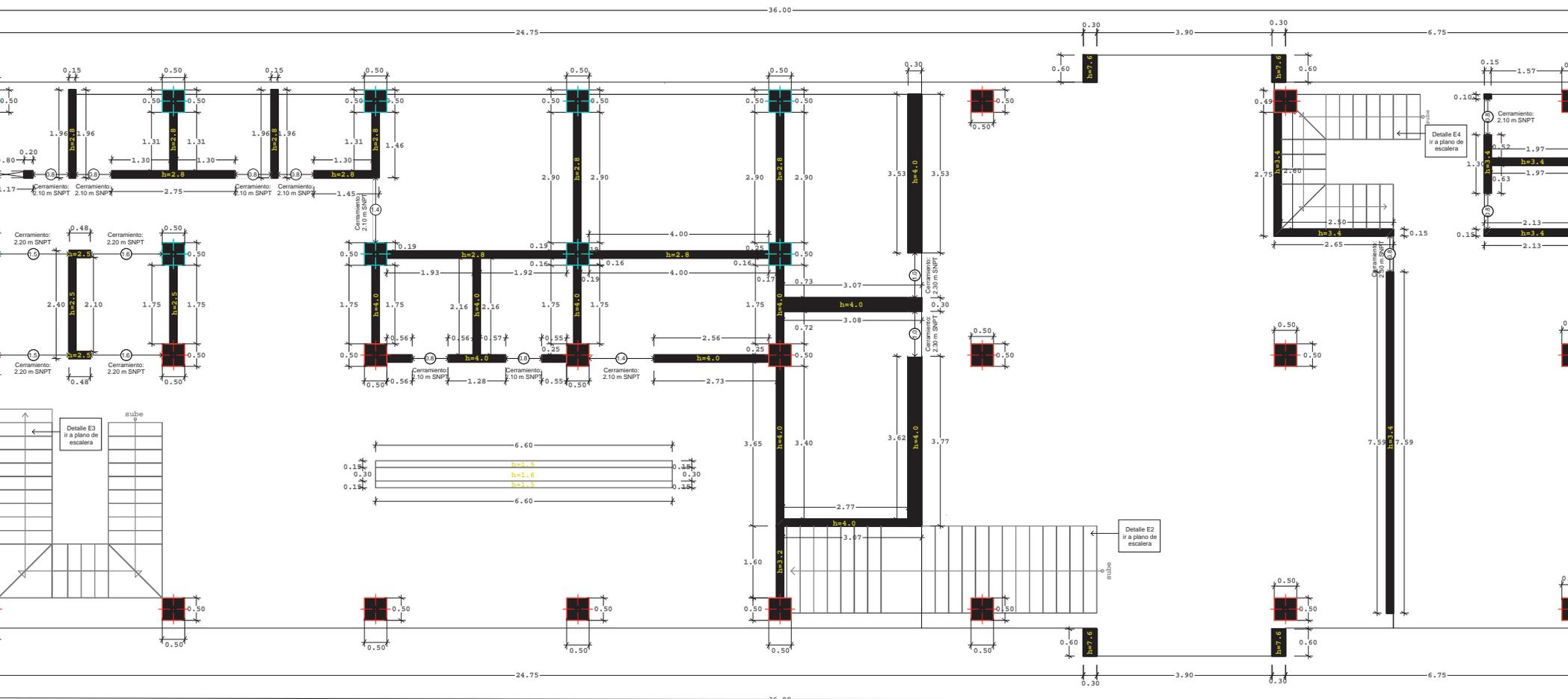
DETALLE DE ANCLAJE SOBRE LÓ



LOSA MACIZA

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

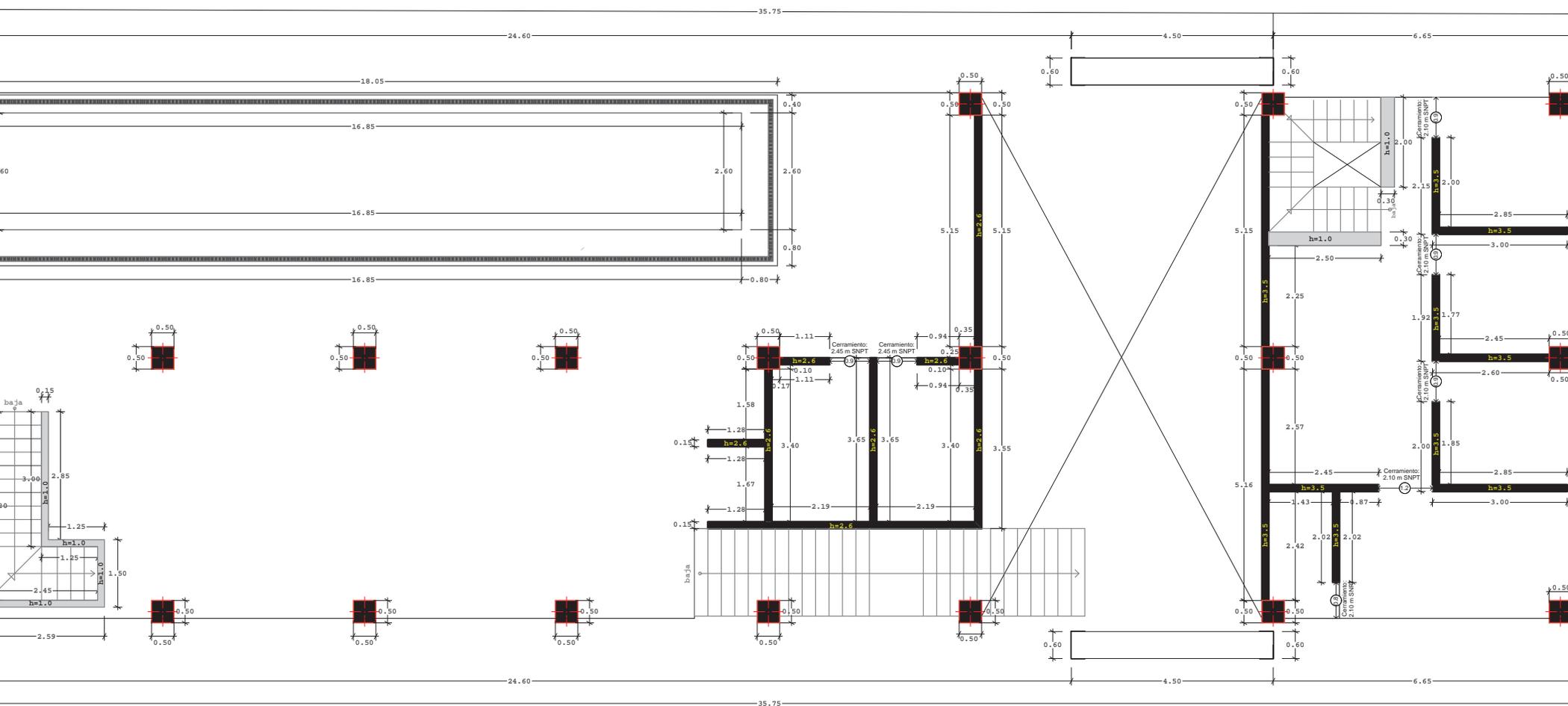
8.2.2 ALBAÑILERIA



Planta Baja
(escala 1:125)

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

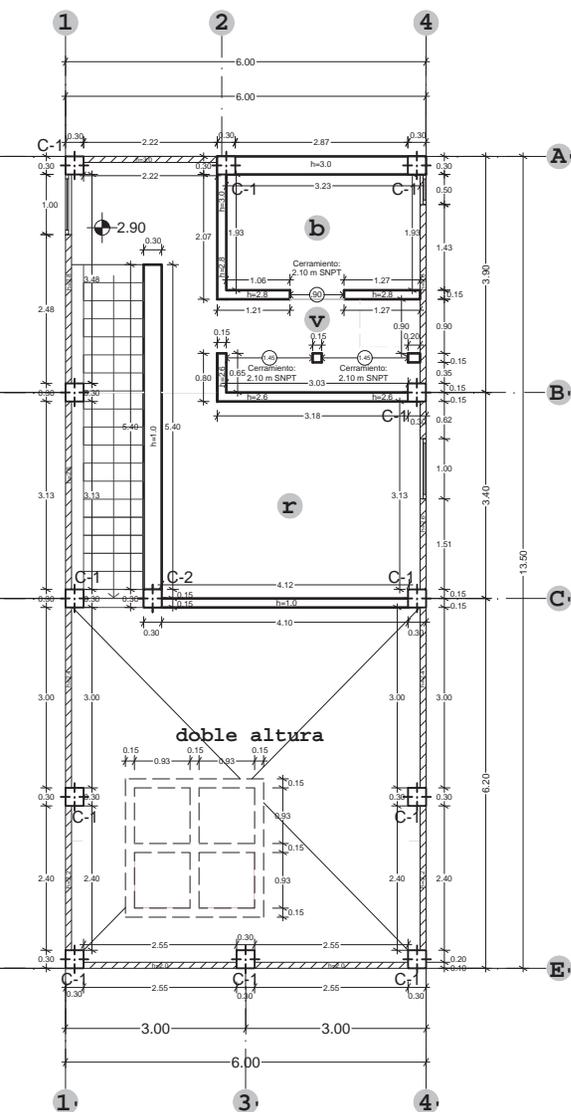
8.2.2 ALBAÑILERIA



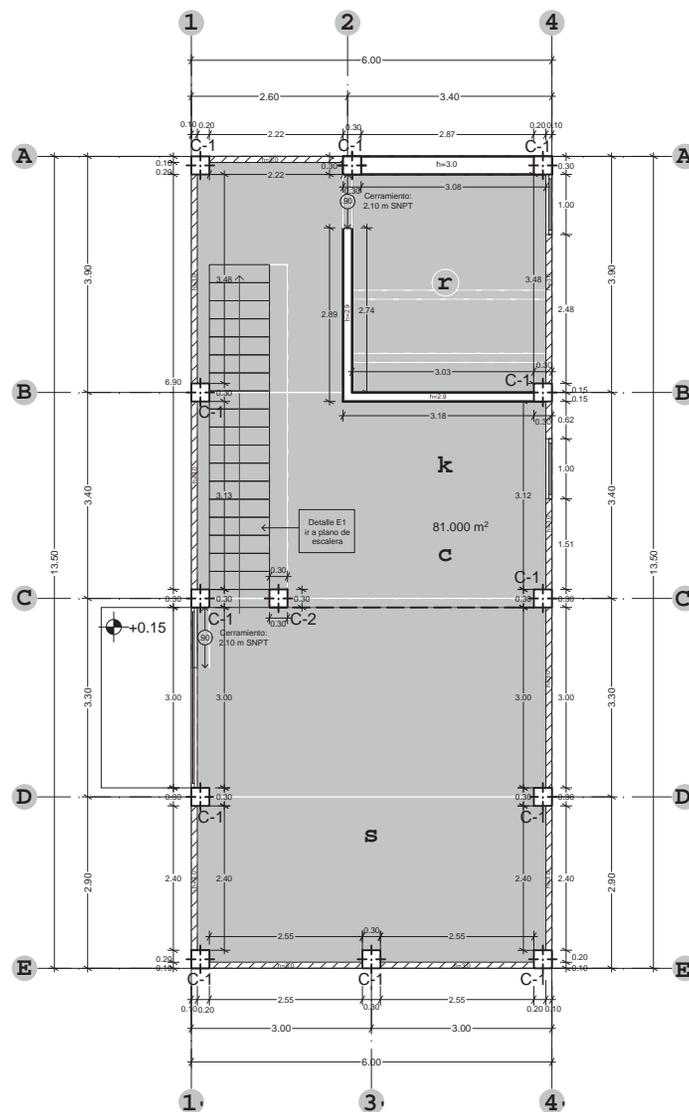
Planta Alta
(escala 1:125)

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

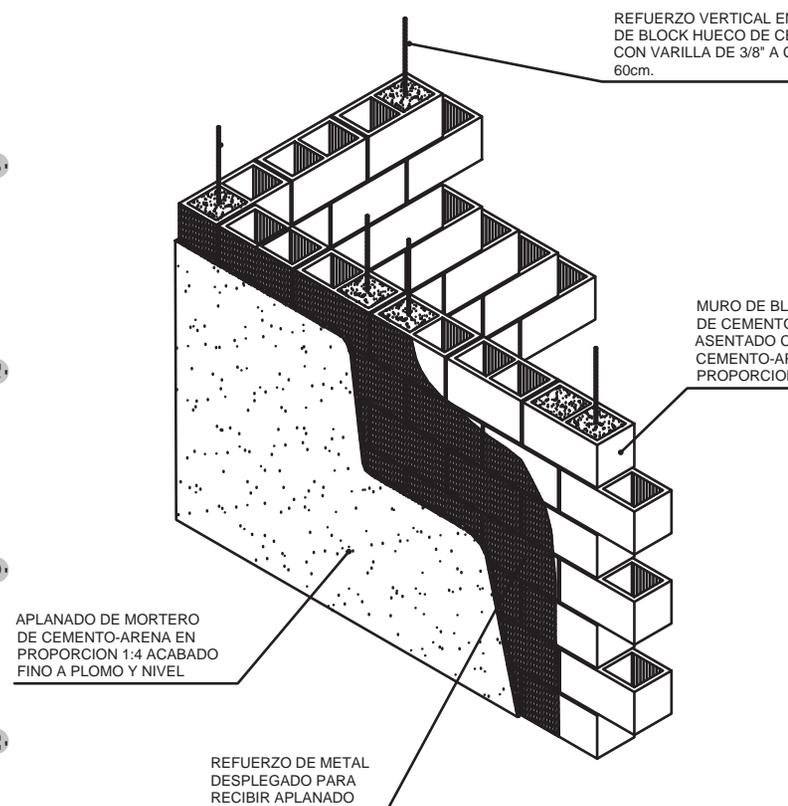
8.2.2 ALBAÑILERIA



Planta Baja
(escala 1:125)

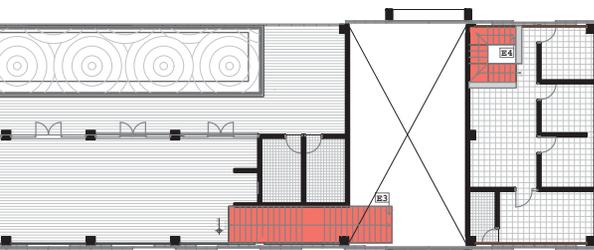
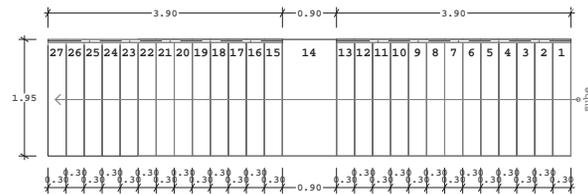
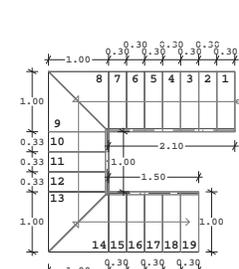
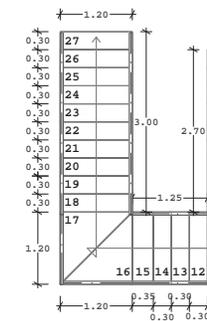
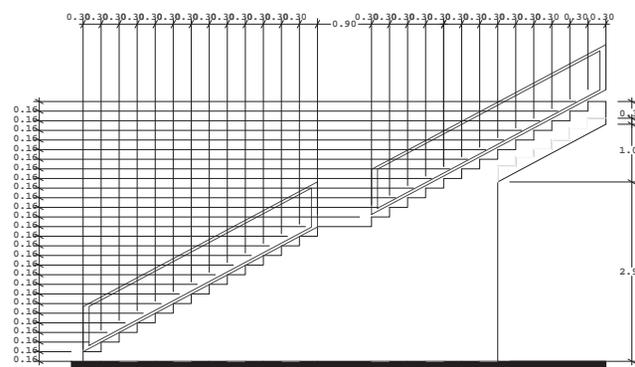


Planta Alta
(escala 1:125)

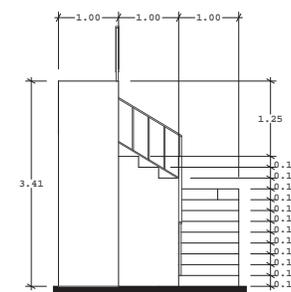
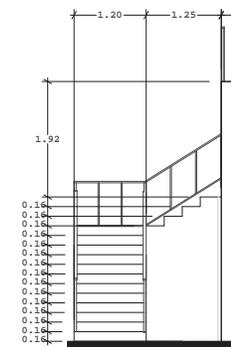
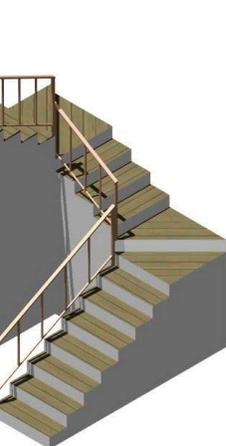


8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

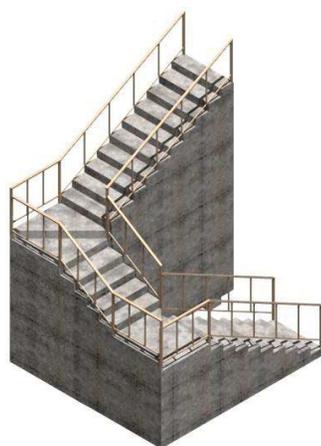
8.2.3 ESCALERAS (edificio administrativo)

Planta Baja
(escala 1:300)Planta Alta
(escala 1:300)Vista planta
[E3]Vista planta
[E4]Vista planta
[E5]

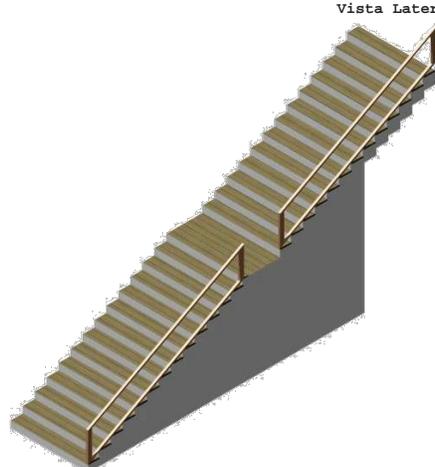
Vista Lateral [E3]

Vista
frontal
[E4]Vista
frontal
[E5]

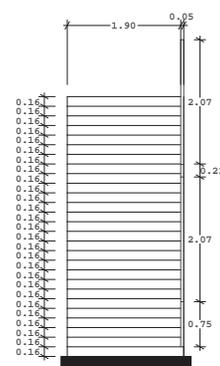
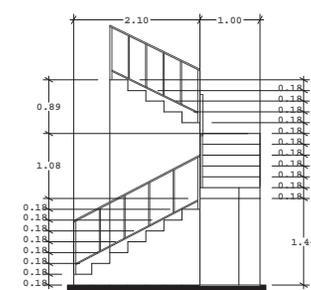
Isométrico [E4]



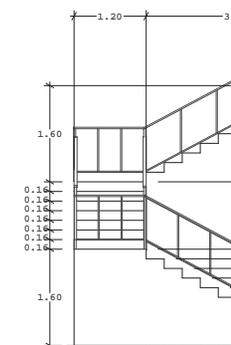
Isométrico [E5]



Isométrico [E3]

Vista
frontal
[E3]

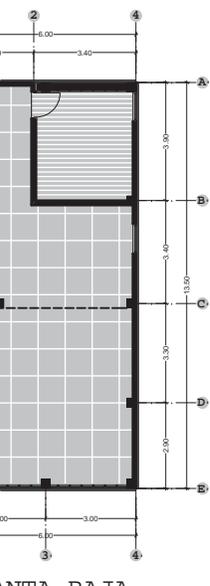
Vista lateral [E4]



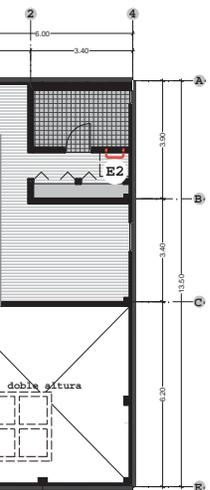
Vista lateral

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

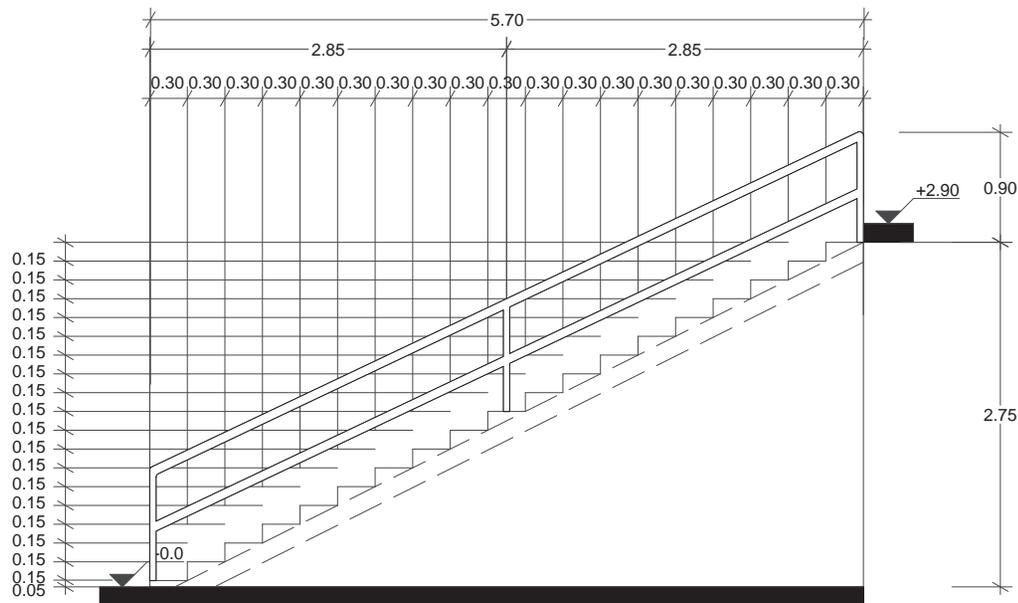
8.2.3 ESCALERAS



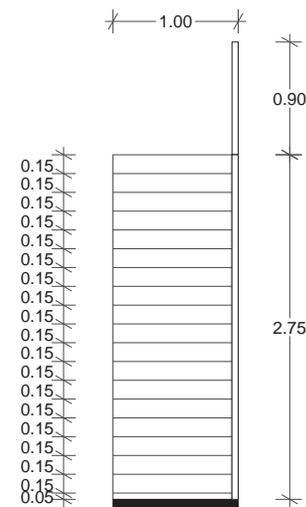
PLANTA BAJA
(Escala 1:250)



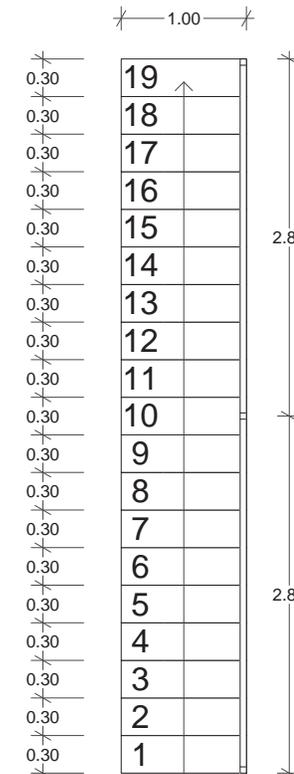
PLANTA ALTA
(Escala 1:250)



VISTA LATERAL [E1]

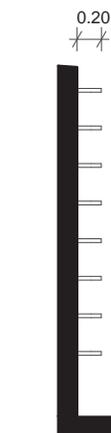


VISTA
FRONTAL [E1]

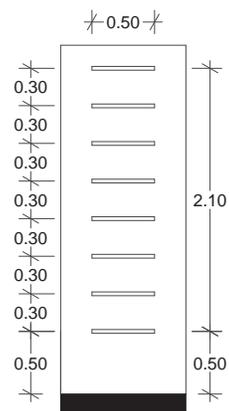


sube

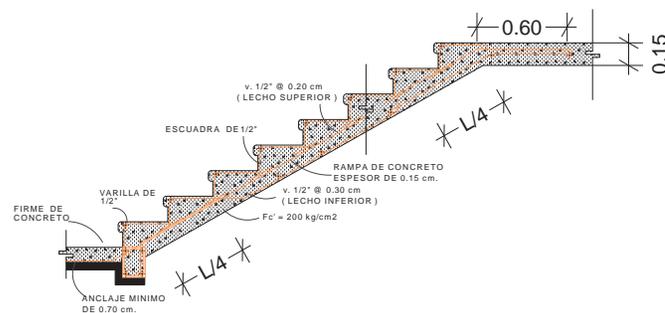
VISTA PLANTA [E1]



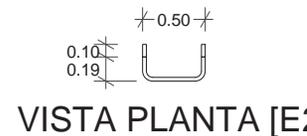
VISTA
LATERAL [E2]



VISTA
FRONTAL [E2]



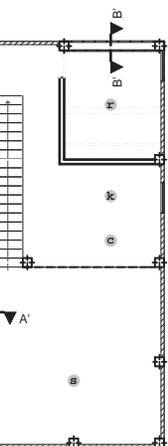
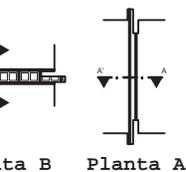
DETALLE CONSTRUCTIVO
DE ESCALERAS



VISTA PLANTA [E2]

8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

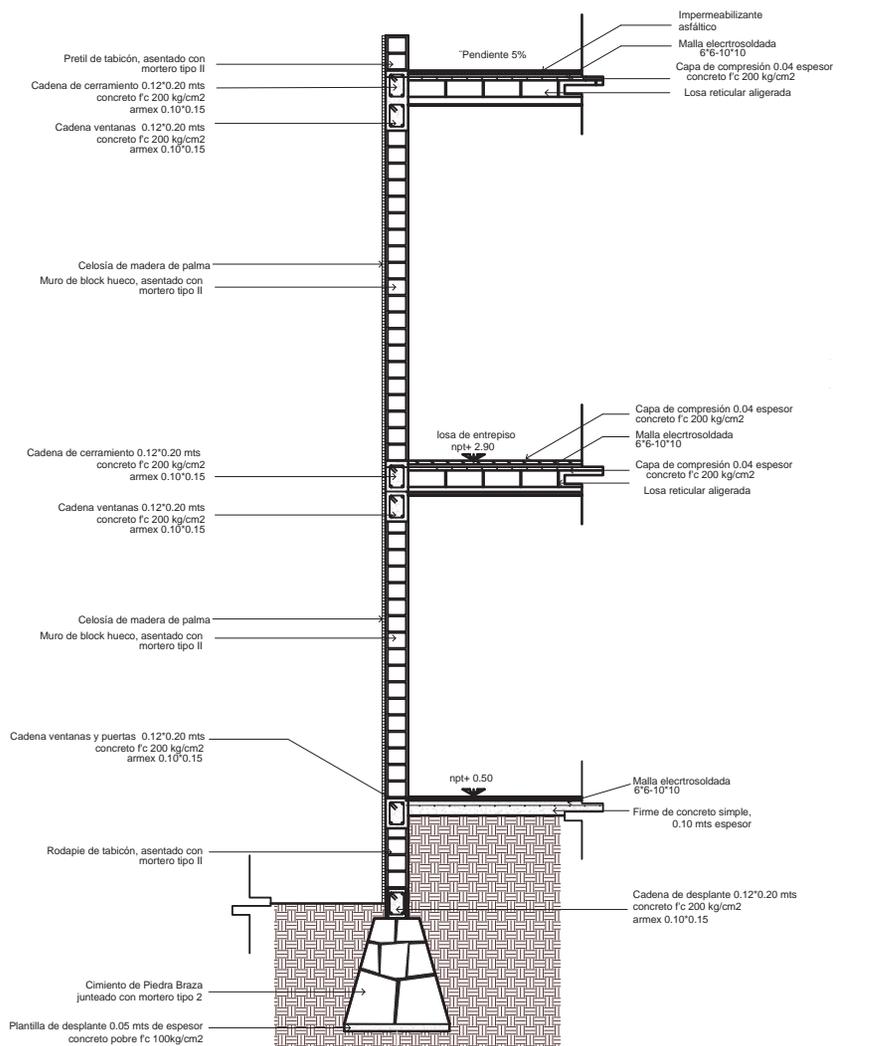
8.2.3 CORTES POR FACHADA



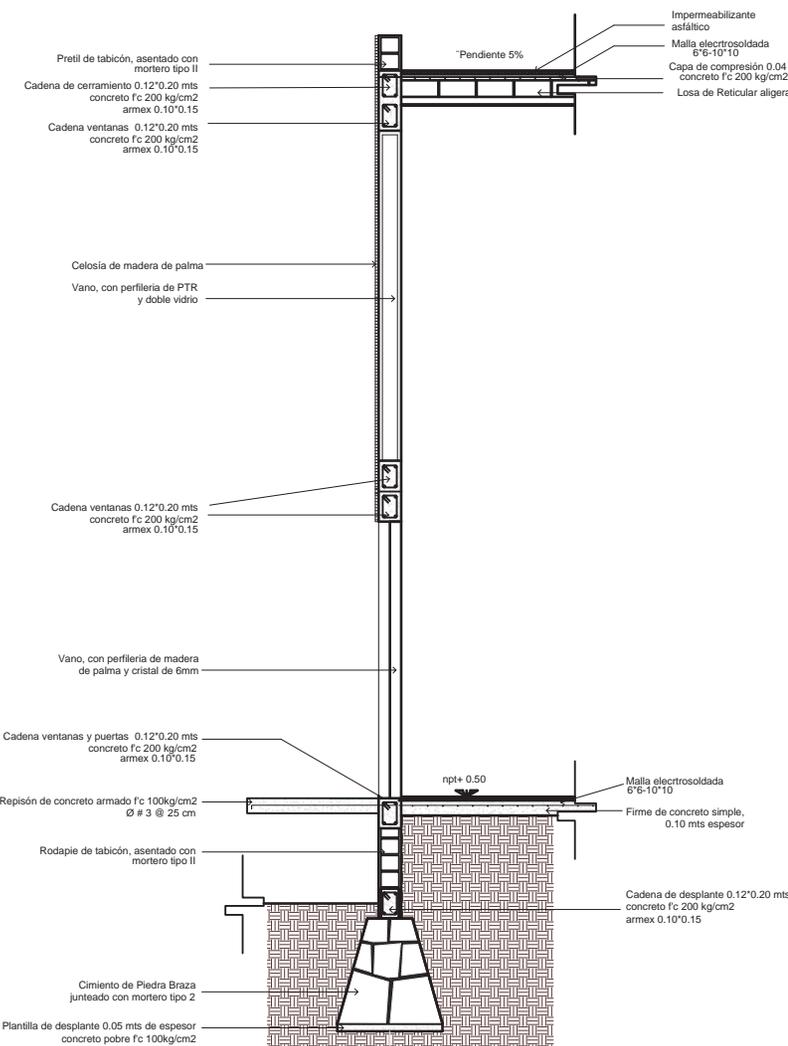
Planta BAJA (PE)



Planta ALTA (PE)



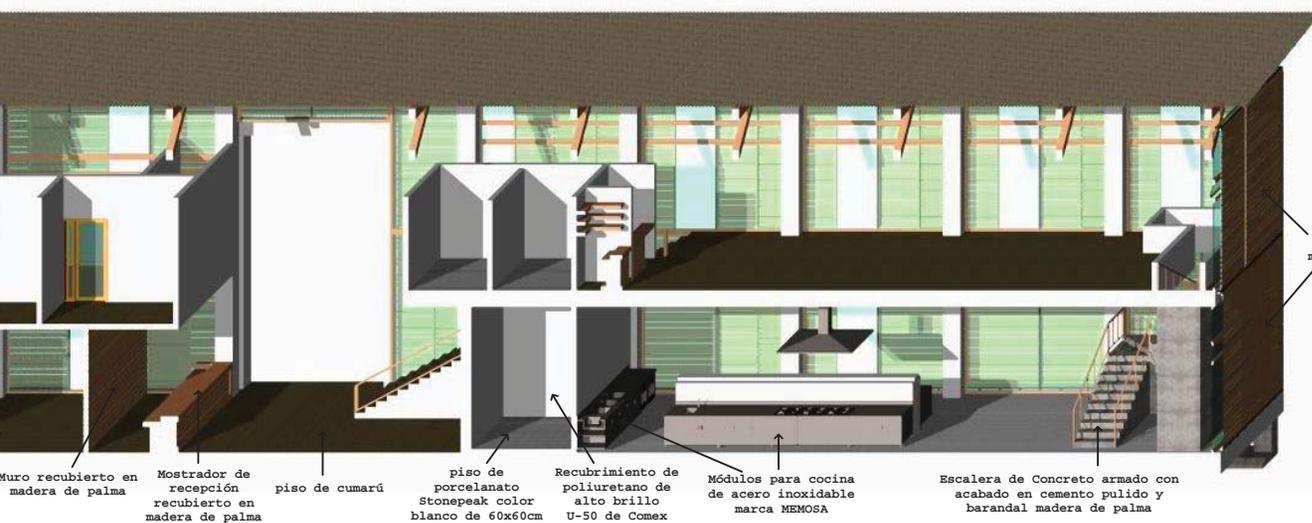
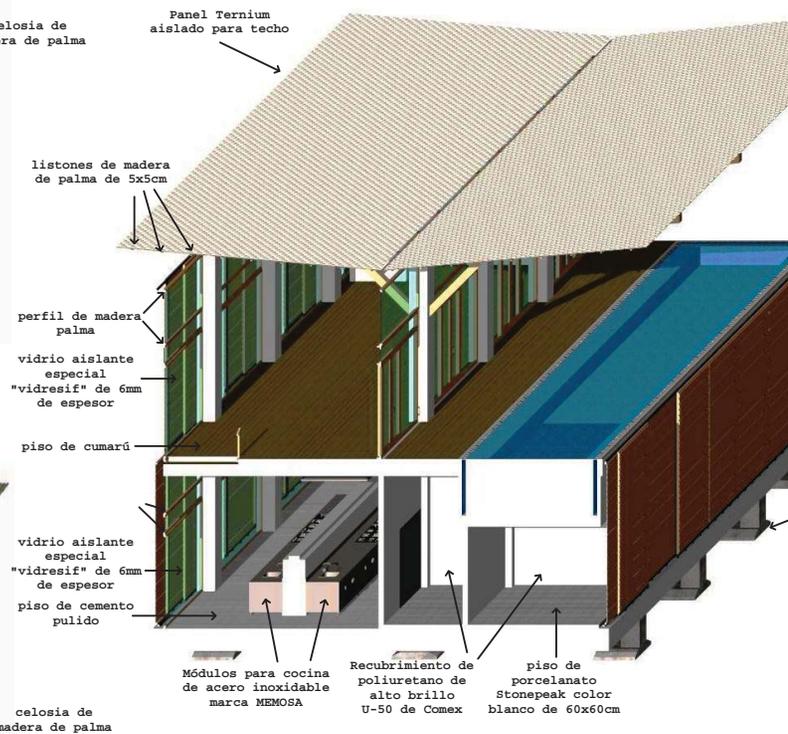
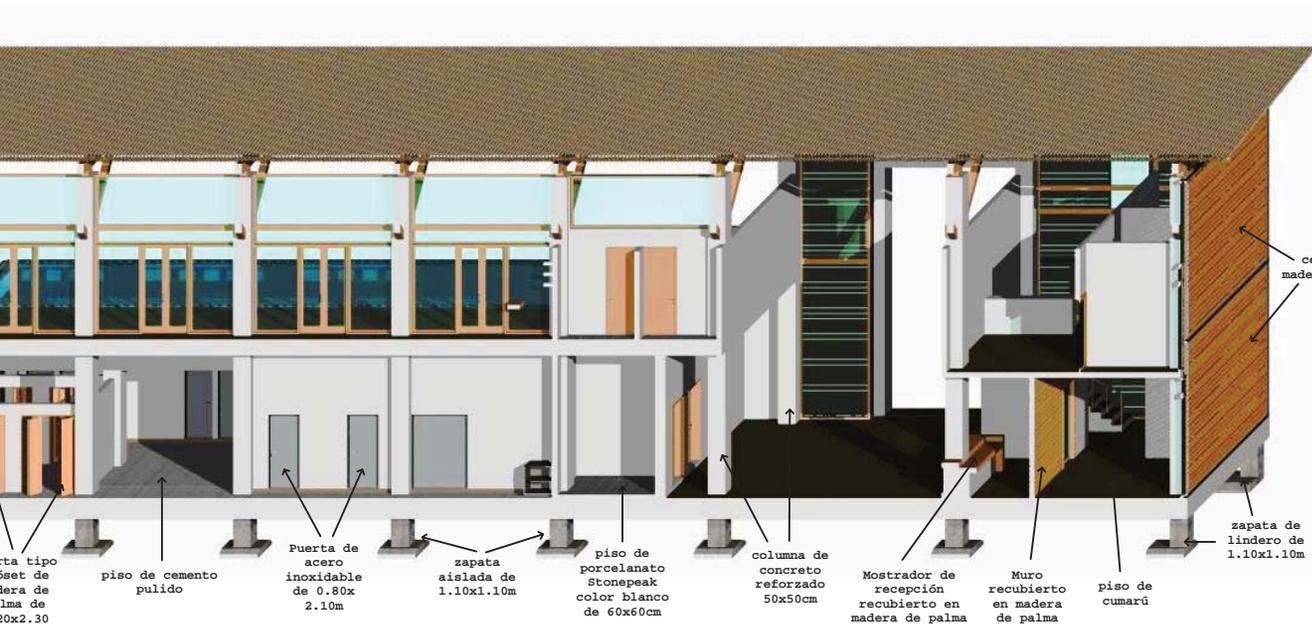
CORTE CONSTRUCTIVO B-B'



CORTE CONSTRUCTIVO A-A'

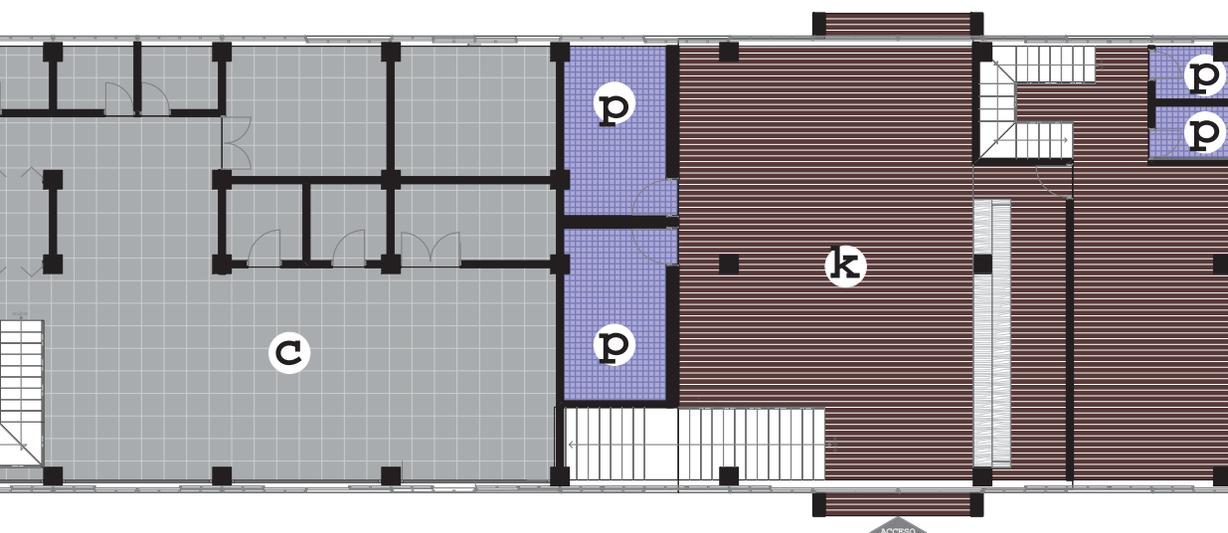
8.2 PROYECTO CONSTRUCTIVO

8.2.3 Perspectivas Constructivas (edificio administrativo)

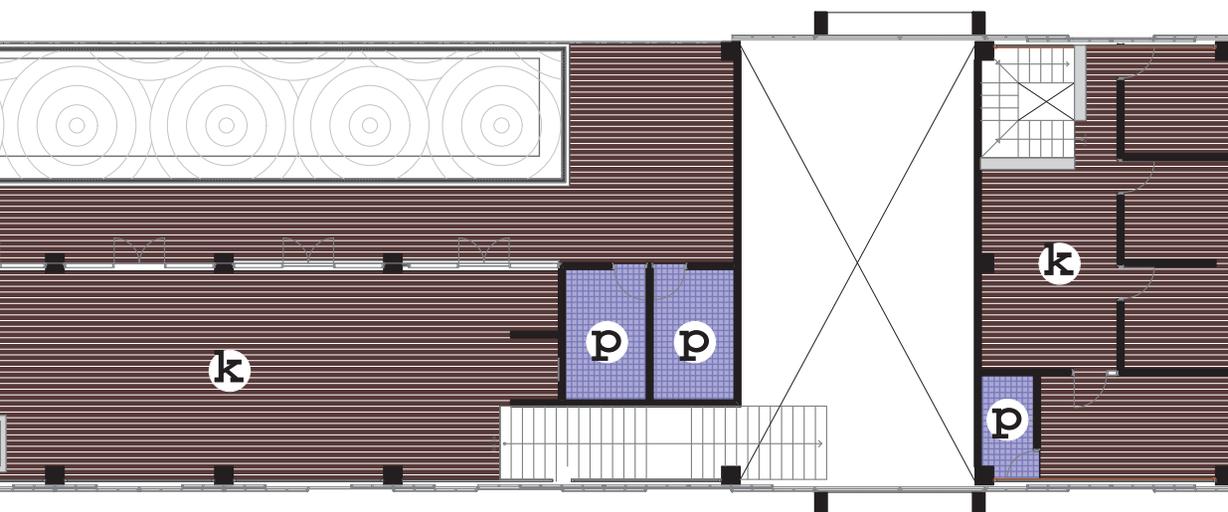


8.3 PROYECTO INTERIORISMO

8.3.1 ACABADOS (pisos)

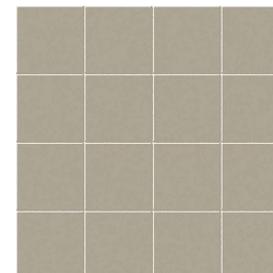


Planta Baja
(escala 1:200)



Planta Alta
(escala 1:200)

p



PISO DE PORCELANATO
Los porcelanatos son la última generación de cerámicas de baja o nula absorción, con propiedades tan diversas como aislamiento térmico, variedad de texturas (desde lisas hasta lisas) con acabados mate o esmalte. Los estilos que van desde el rústico al minimalista o del bizantino al clásico. Este aspecto pretende imitar a la naturaleza, una gama tonal que no ofrece uniformidad a lo largo de toda la pieza, presentando ligeras variaciones de tonalidad que lejos de ser inconveniente, armonizan los espacios con un aire de natural calidez. Además, no requieren ningún tipo de mantenimiento y para limpiarlos sólo se precisa agua.

k



PISO DE CUMARÚ
Esta madera es de altos niveles de durabilidad, es por esto que comúnmente se utiliza para la fabricación de muebles exteriores, terrazas, u otros detalles exteriores. Por su impermeabilidad de épocas antiguas ha sido usado en su forma más cruda para la construcción de barcos y muelles. Los pisos de madera de Cumarú son una opción perfecta para exteriores, áreas de alberca incluso para interiores. Como piso de interiores representaría una muy buena opción para el cliente ya que no sólo cuenta con durabilidad sino que también es poco común en la decoración convencional y le daría a su espacio un aire único.

c

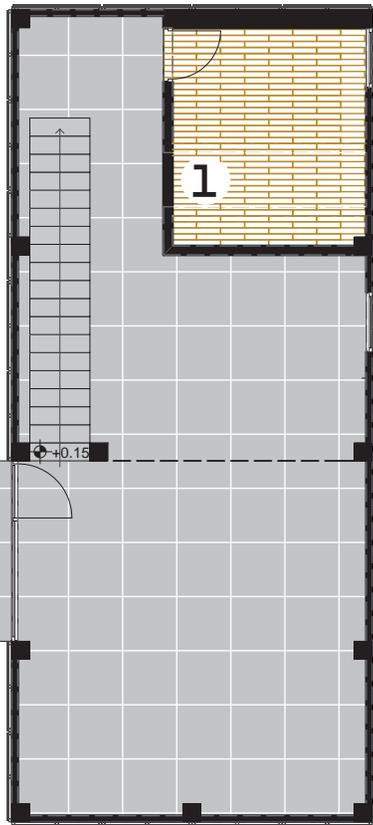


CONCRETO PULIDO
El concreto pulido es sin duda la alternativa en pisos más importante desarrollada durante los últimos 10 años. La superficie del concreto es destronada, pulida (brillada), luego es aplicado un endurecedor penetrante. El resultado es una superficie que es altamente reflectiva, bella, durable, resistente a la abrasión, ambientalmente amigable y fácil de mantener. La combinación del pulido y la aplicación profesional de endurecedores de sílica crea una superficie que es hasta 10 veces más dura que el concreto sin tratar.

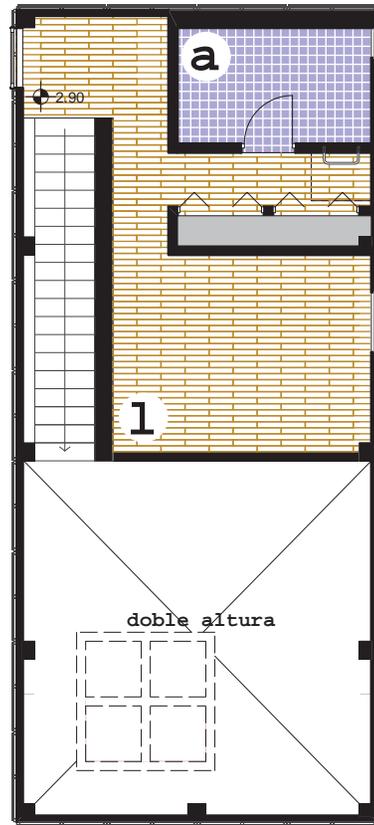
| Acabado | m2 |
|-----------------|-----|
| Cumarú | 385 |
| Porcelanato | 53 |
| Concreto Pulido | 190 |

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

8.3.1 ACABADOS (PISOS)



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

C



Los pisos de cemento pulido son losas de hormigón armado que se fragua en el momento de la obra y se pigmenta superficialmente con endurecedores no metálicos, se le da la terminación de alisado mecánico, manual, o ambas. Tiene un espesor de entre 8 y 10 cm y se compone por un agregado grueso (blinder o piedra partida) y un agregado fino (arena especial) y el ligante (cemento puro).

a



Los azulejos o baldosas cerámicas son piezas planas de poco espesor, fabricadas con arcillas, sílice, fundentes, colorantes y otras materias primas. Generalmente se utilizan como pavimentos para suelos y revestimientos de paredes y fachadas. Los azulejos, tanto de pavimento como de revestimiento de paredes, son piezas cerámicas impermeables que están constituidas por un soporte arcilloso y un recubrimiento vítreo: el esmalte cerámico. La extensa gama de productos cerámicos existente en el mercado actual está condicionada por las variadas utilidades de este material de construcción.

1

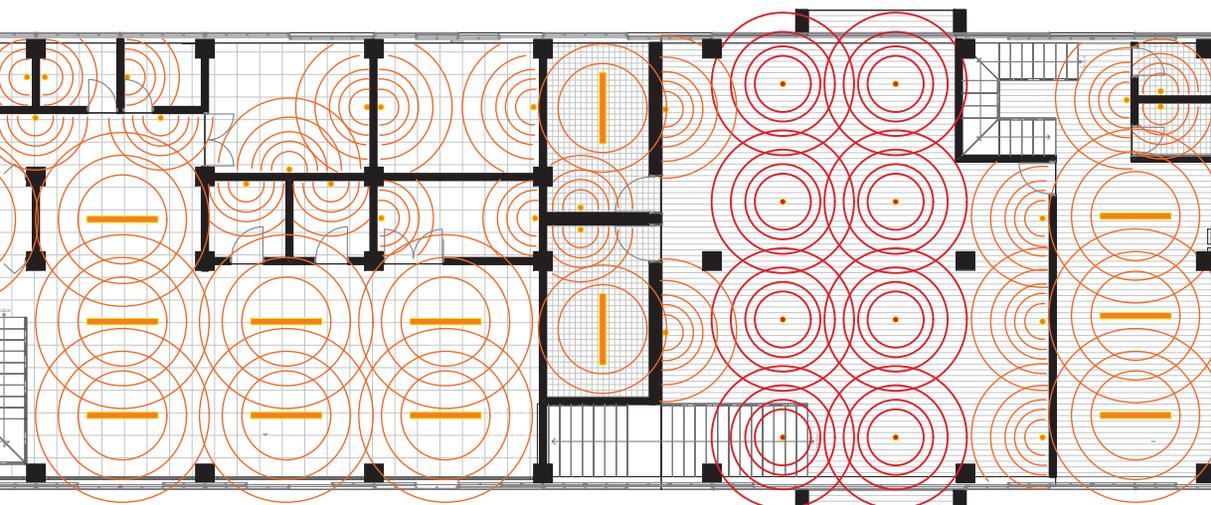


Los pisos laminados son actualmente los pisos más solicitados en acabados en arquitectura interior, no solo porque exigen un menor porcentaje de material (madera), si no por la facilidad y rapidez en que pueden instalarse. La estructura principal del piso laminado está constituida por tableros de fibra de alta densidad, mayores a 760 kg/cm²; MDF, que son tableros de fibra de densidad media, mayores a 460 kg/cm² y tablero aglomerados o contrachapados. La base es una fibra estabilizadora que le da la dureza al piso.

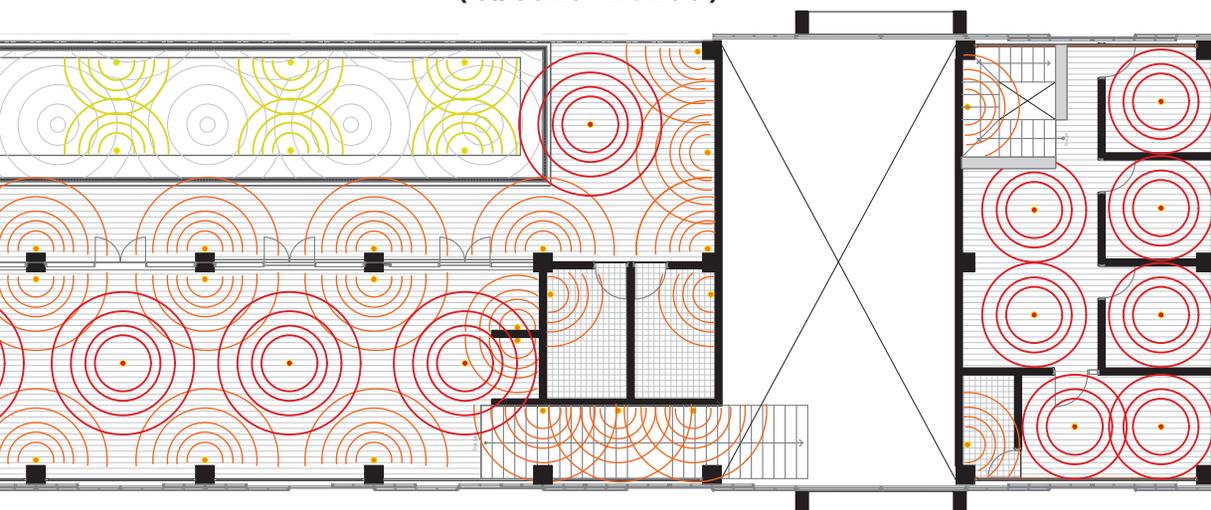
| Acabado | m ² |
|----------------|----------------|
| Piso Laminado | 35.4 |
| Cemento Pulido | 68.4 |
| Azulejo | 6.4 |

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

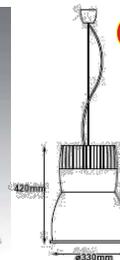
8.3.2 LUMINARIAS Y PLAFONES



PLANTA BAJA
(escala 1:200)



PLANTA ALTA
(escala 1:200)



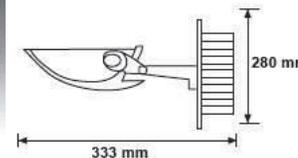
● CO8037G

Candil de aluminio formado para lámpara



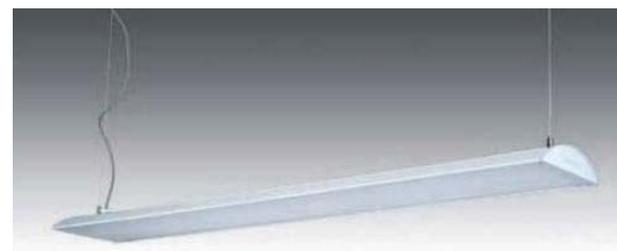
● OU2004

Lumina de emp en mur subacu



● CO6002

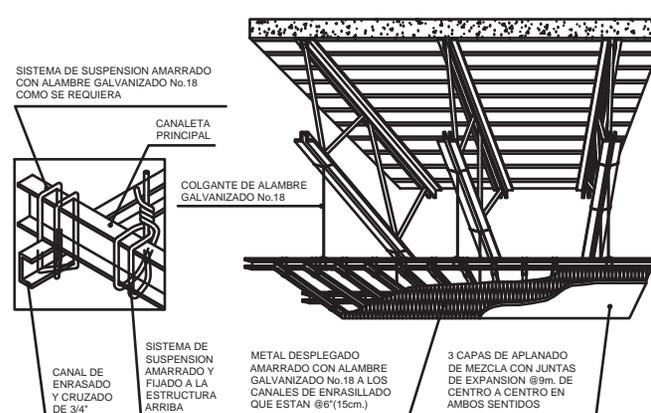
Lumina de emp dirigi



OF8005B

Luminario d suspender c lente de ac prismático invertido

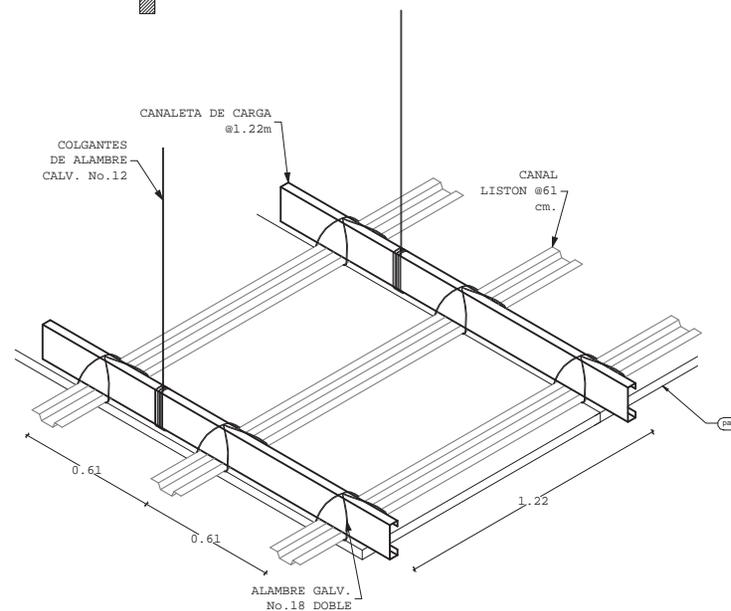
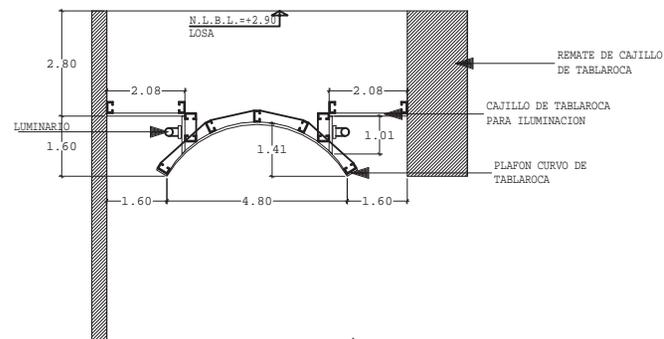
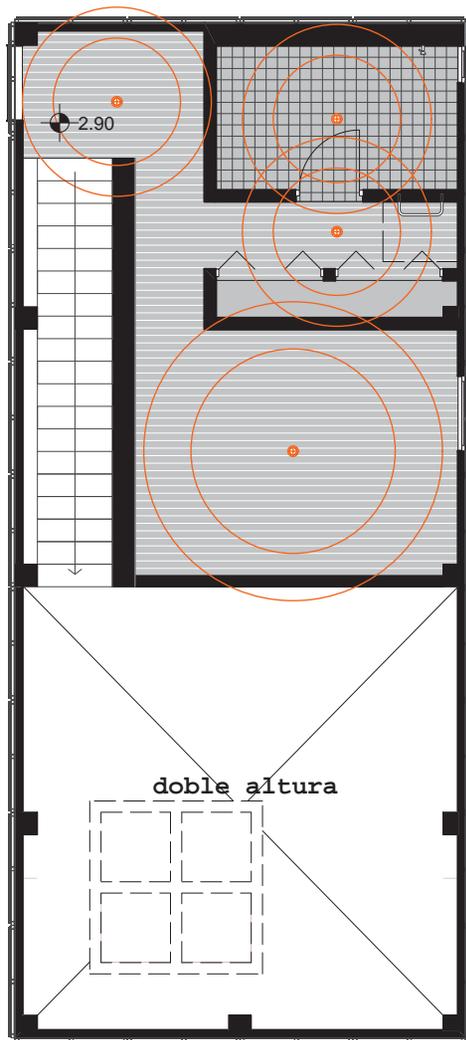
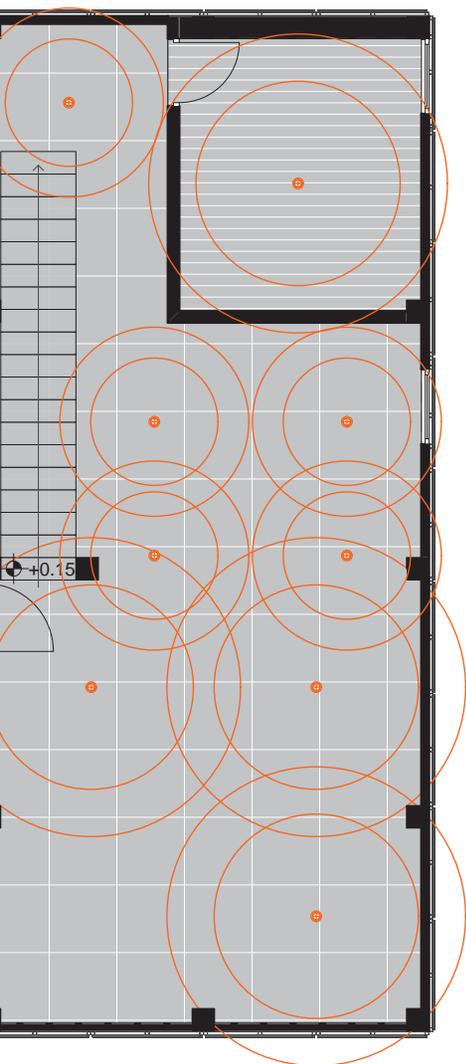
FALSO PLAFON DE APLANADO DE MEZCLA.



| ESPACIO |
|-------------------|
| Administración |
| Lobby y recepción |
| Áreas de servicio |
| Restaurante |
| Terraza-Bar |
| Piscina |

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

8.3.2 LUMINARIAS Y PLAFONES



CO1056B
verticalita PAR28 90W



CO1065B
verticalita P4

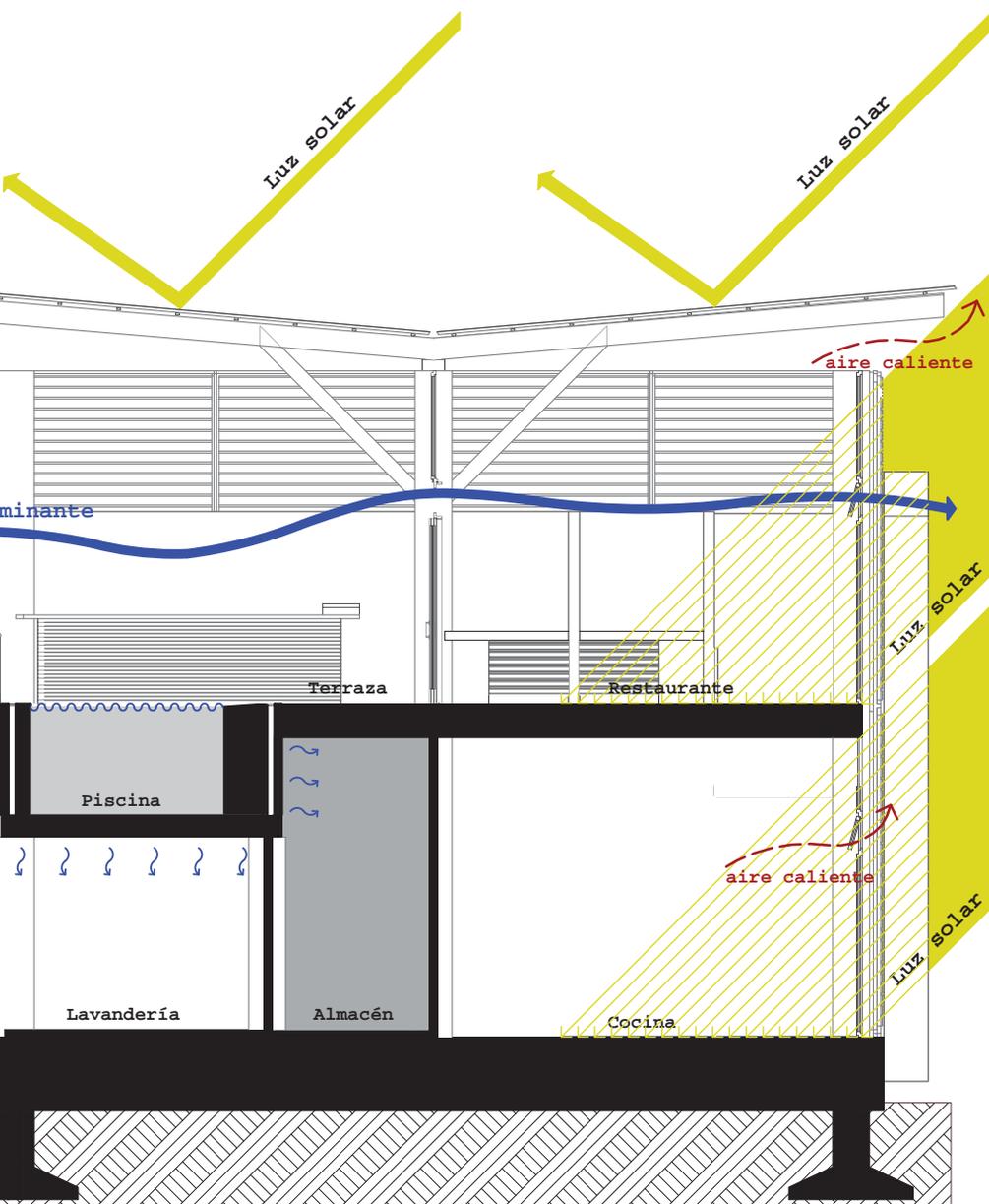
| ESPACIO | TIPO |
|------------|---------|
| SALA | CO1056B |
| COMEDOR | CO1065B |
| COCINA | CO1065B |
| VESTIBULO | CO1065B |
| RECAMARA A | CO1056B |
| VESTUBULO | CO1065B |
| BAÑO | CO1065B |
| VESTIDOR | CO1065B |
| RECAMARA B | CO1056B |

ESPECIFICACIONES

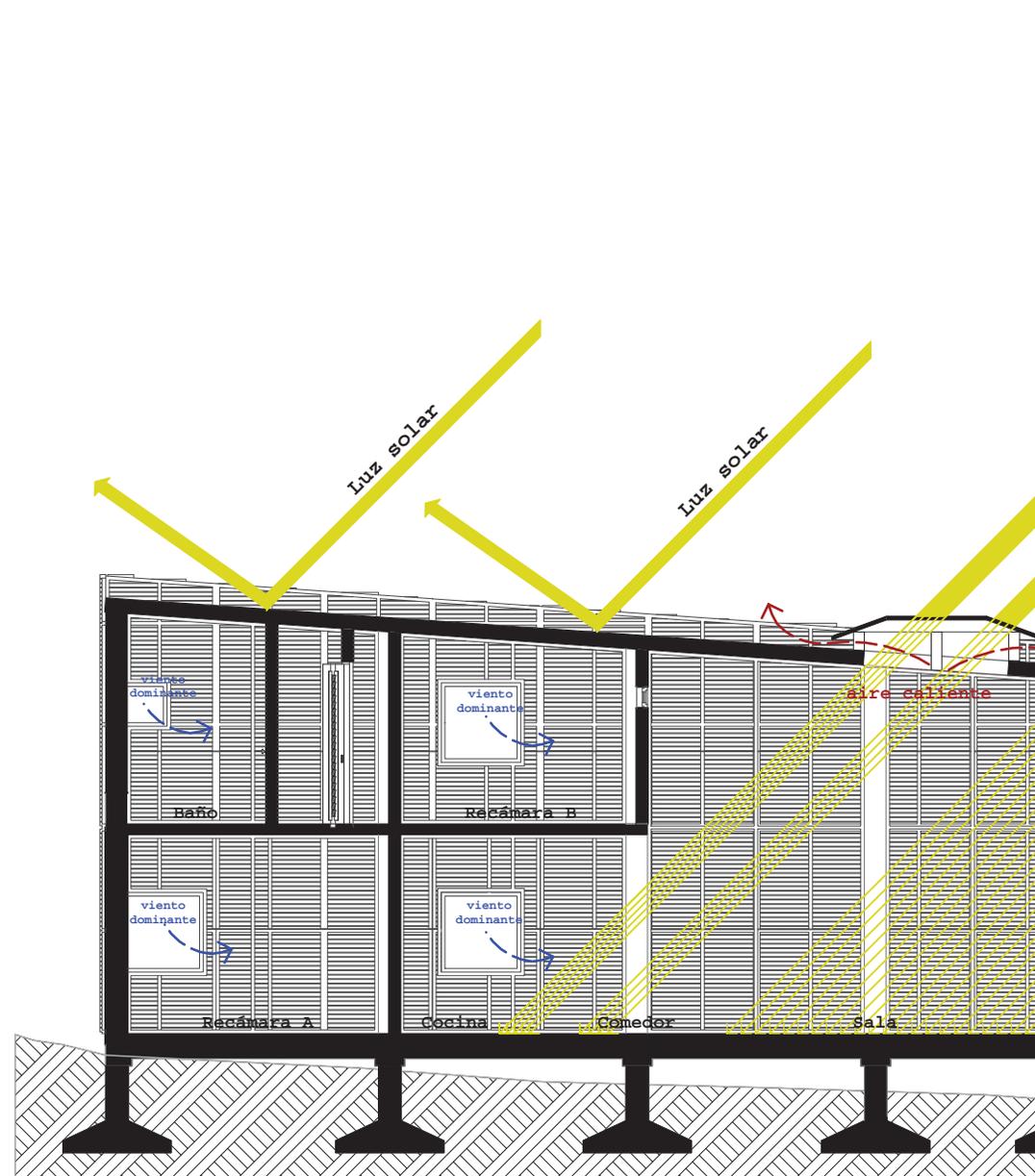
PLAFON CON SISTEMA TABLAROCA
 BASTIDOR: CANALETA DE CARGA
 @ 1.20M MAX. EN UN SENTIDO
 OTRO SENTIDO LISTÓN YPSA
 MAX, COLGANTEADOS CON ALAMBRE
 GALVANIZADO CAL12.
 RECUBIERTO CON PANEL DE YPSA
 ATORNILLANDOLO TRANSVERSALMENTE
 LOS CANALES DE LISTÓN YPSA
 MEDIO DE TORNILLOS YPSA
 @ 30CM DE SEPARACIÓN MÁX.
 TODAS LAS JUNTAS SE DEBE
 CUATRAPEAR POR LO MENOS 6

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

8.3.3 ILUMINACION NATURAL Y CONFORT TÉRMICO



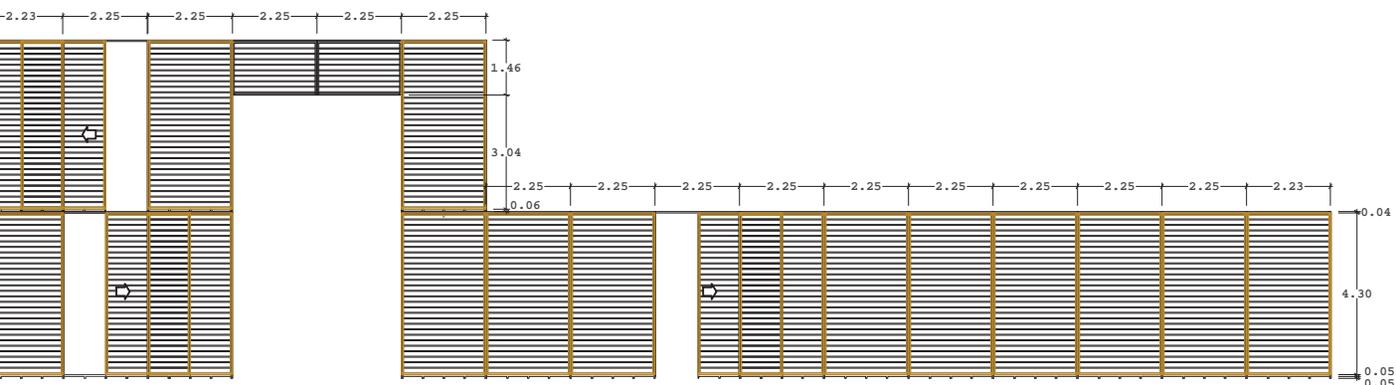
Edificio Administrativo
(escala 1:100)



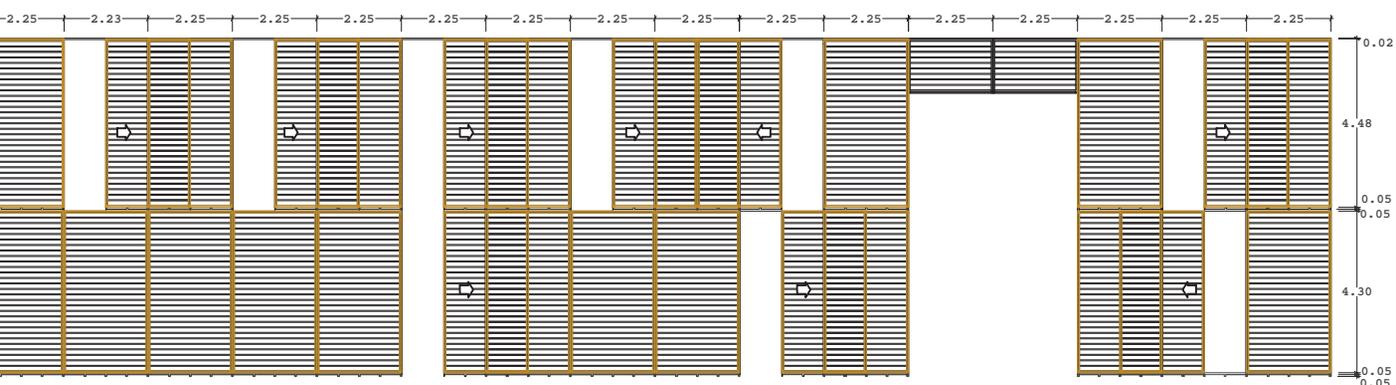
Planta Tipo
(escala 1:100)

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

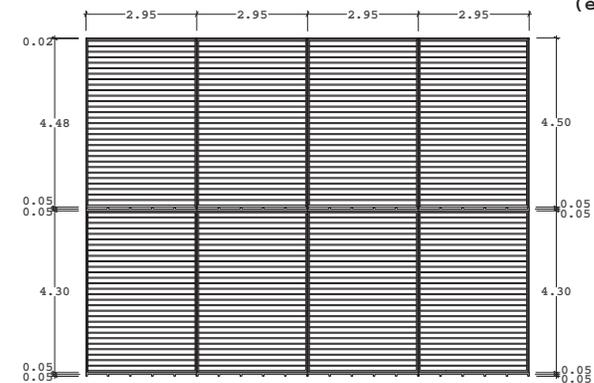
8.3.4 CARPINTERIA Y CANCELERIA (edificio adm)



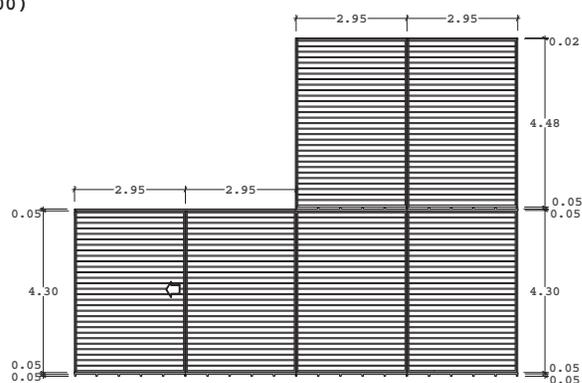
Estructura Fachada Norte
(escala 1:200)



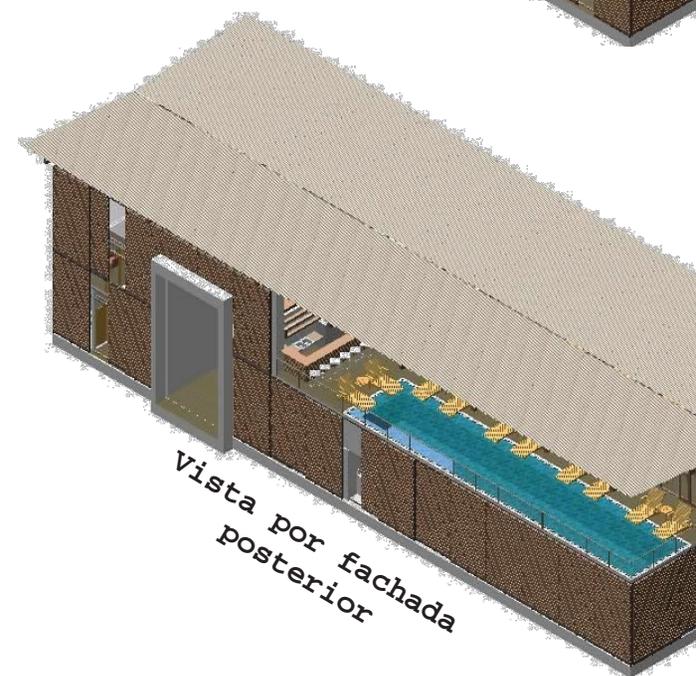
Estructura Fachada Sur
(escala 1:200)



Estructura Fachada Este
(escala 1:200)

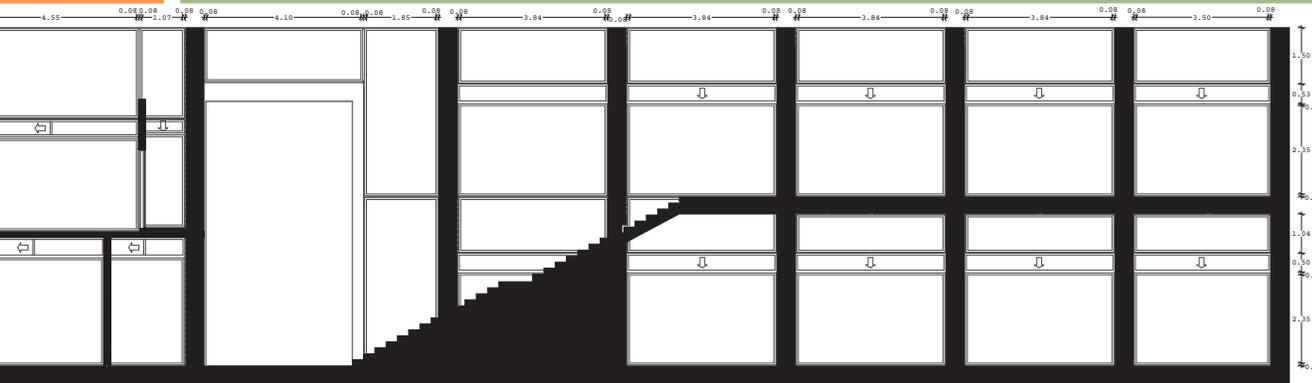


Estructura Fachada Oeste
(escala 1:200)

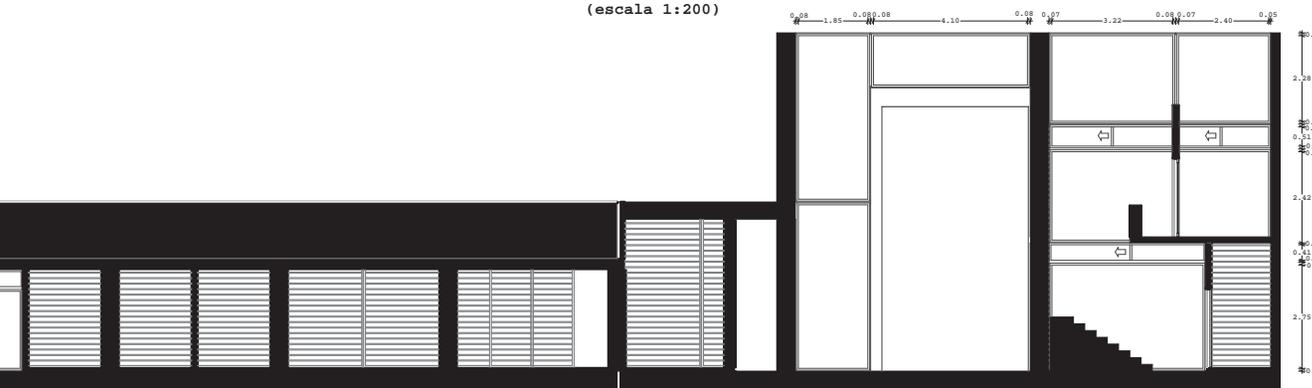


8.3 PROYECTO INTERIORISMO

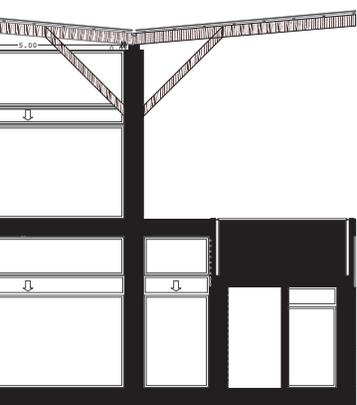
8.3.4 CARPINTERIA Y CANCELERIA (edificio adm)



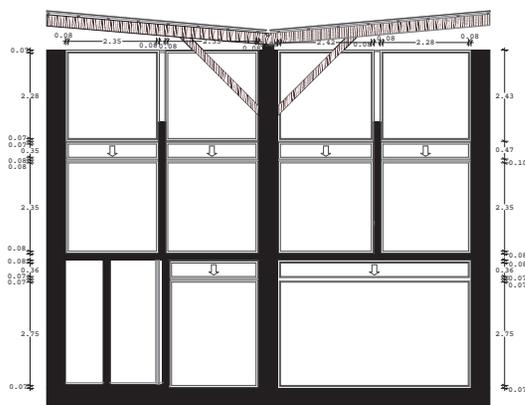
Cancelería en fachada sur
(escala 1:200)



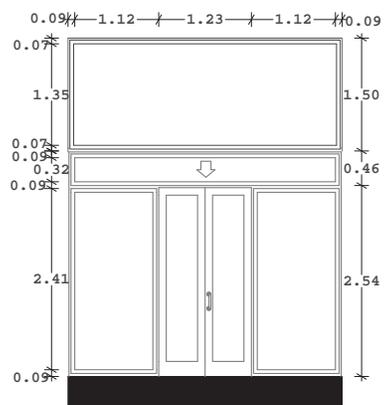
Cancelería en fachada norte
(escala 1:200)



Cancelería en fachada oeste
(escala 1:200)



Cancelería en fachada este
(escala 1:200)



Cancelería modular en planta alta
(escala 1:100)



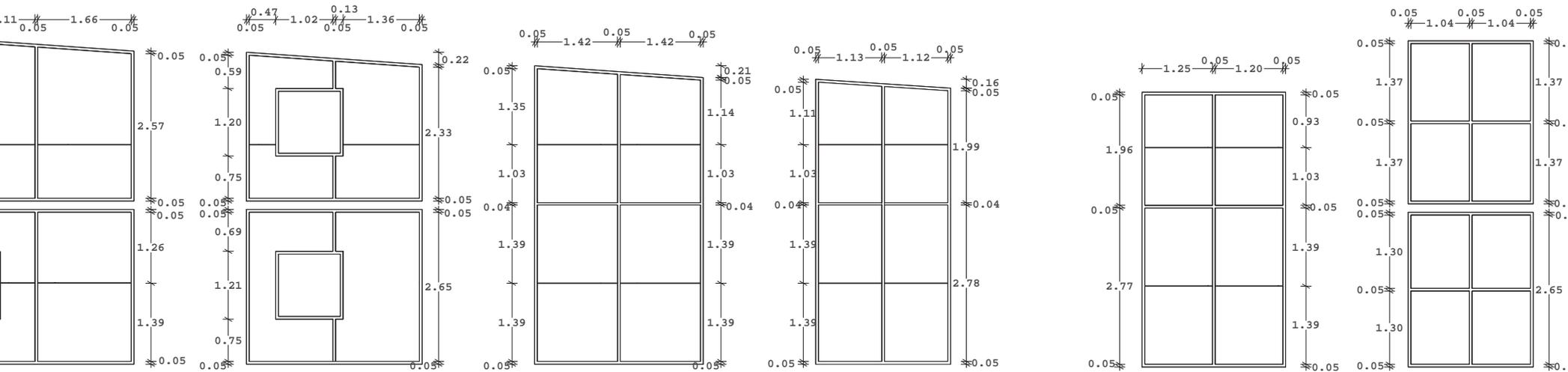
Vista por fachada norte



Vista por fachada sur

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

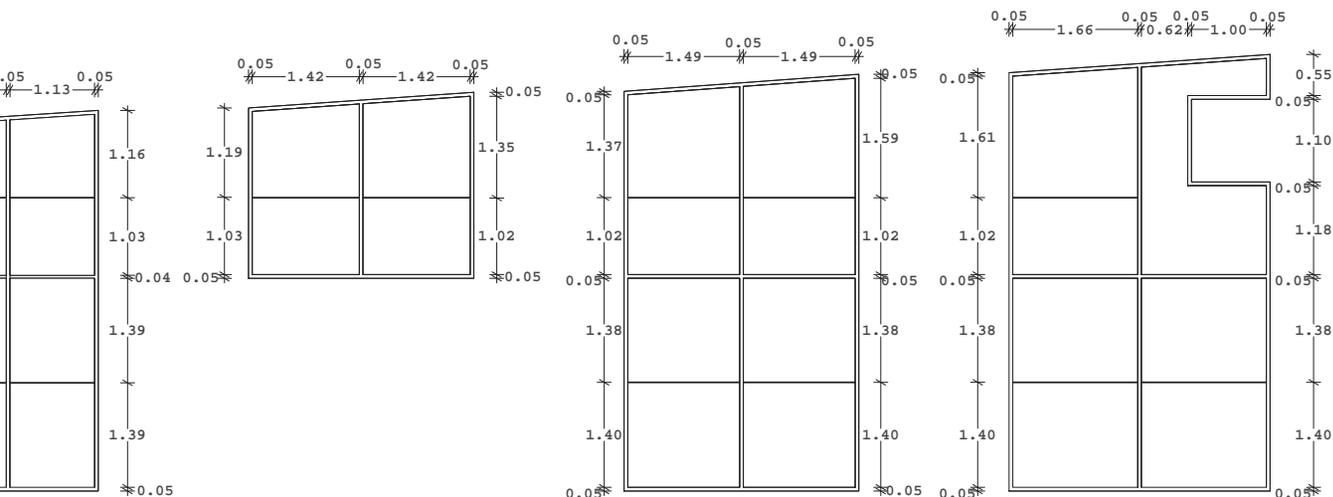
8.3.4 CARPINTERIA Y CANCELERIA (planta tipo)



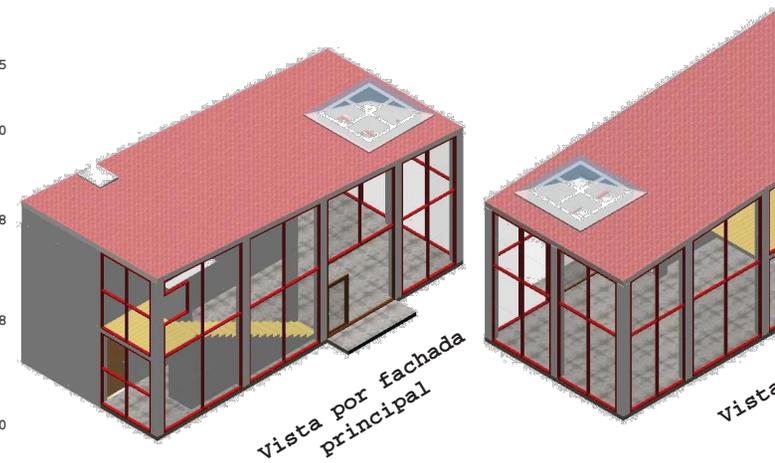
Canceleria fachada posterior
(escala 1:100)

Canceleria
fachada
lateral menor
(escala 1:100)

Canceleria
fachada
lateral mayor
(escala 1:100)



Canceleria fachada principal
(escala 1:100)

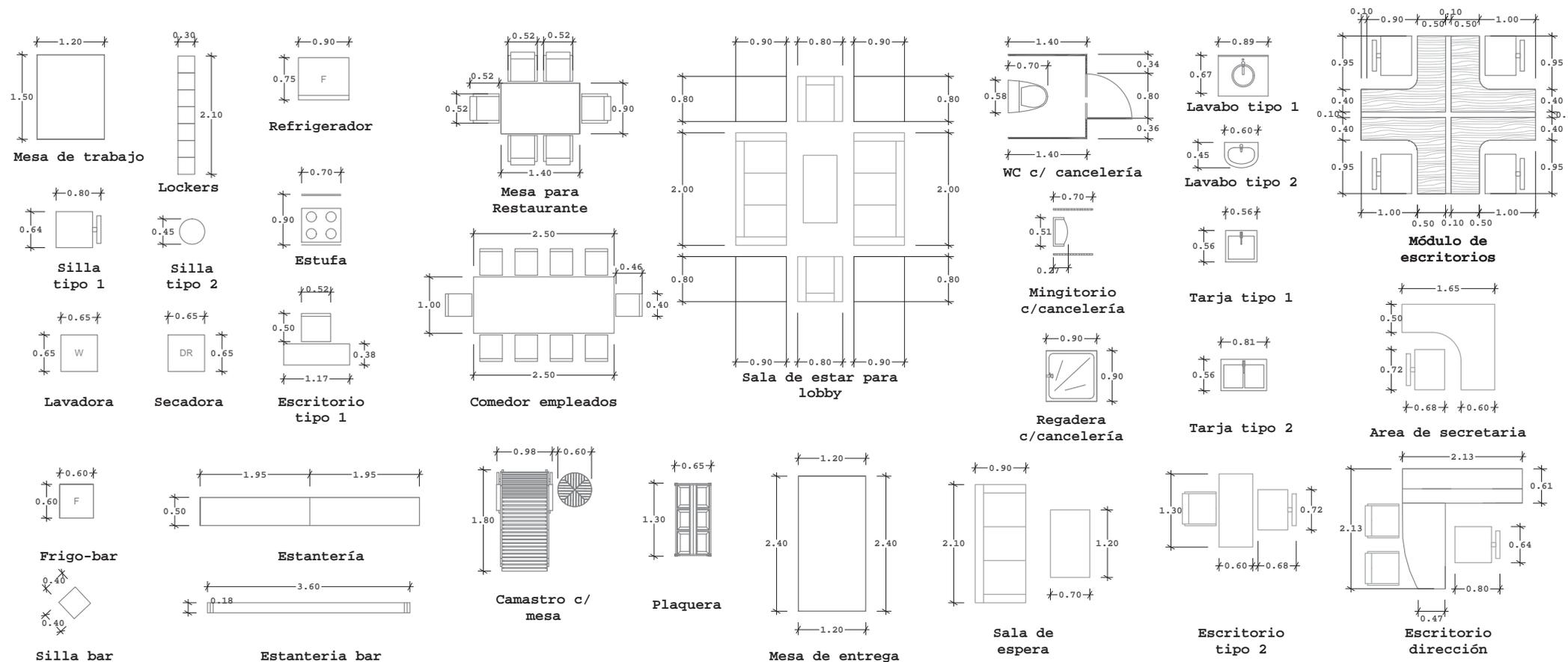


Vista por fachada
principal

Vista por fachada
lateral

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

8.3.5 MOBILIARIO



Mobiliario en Edificio Administrativo (escala 1:100)



Mobiliario en Planta Tipo (escala 1:100)

8.3 PROYECTO INTERIORISMO

8.3.6 SEÑALETICA



Planta Baja
(escala 1:150)



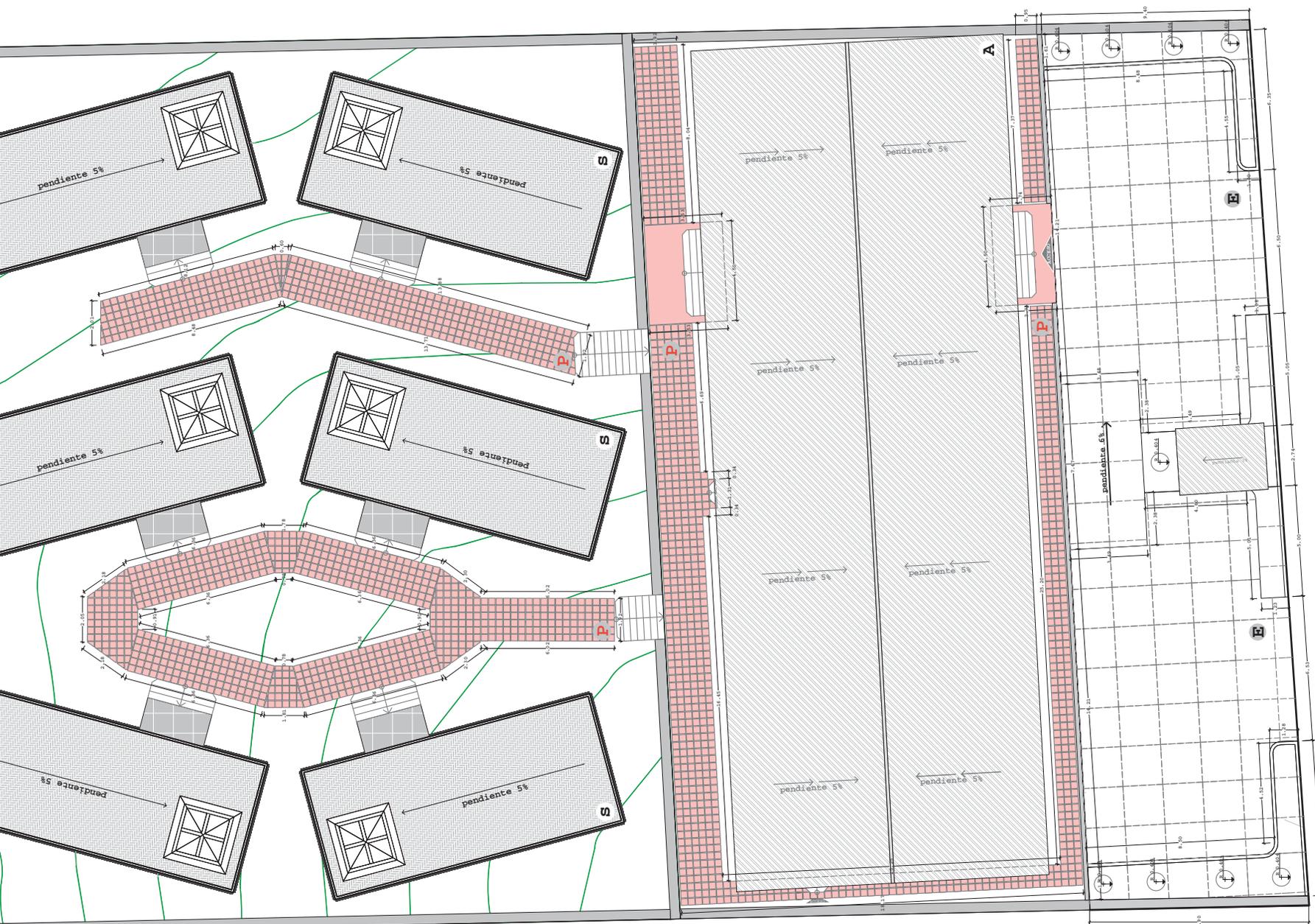
Planta Alta
(escala 1:150)

SEÑALETICA

| | | | |
|---|--|---|-------------|
|  | Uso obligatorio de gafete |  | P |
|  | Uso obligatorio de zapato de seguridad |  | M |
|  | Uso obligatorio de cofia |  | Te |
|  | Ascenso escaleras |  | T |
|  | Sanitario Damas |  | Alar in |
|  | Sanitario Caballeros |  | Solo aut |
|  | Ruta de Evacuación |  | Pr |
|  | Terraza-bar |  | Ex |
|  | Restaurante |  | De es |

8.4 PROYECTO DE EXTERIORISMO

8.4.1 DISEÑO DE PAVIMENTOS



CONCRETO ECOLOGICO

Con el Concreto Ecológico hecho con aditivo Ecocreto Mr. se pueden pavimentar superficies de uso vehicular y peatonal. Se fabrica con piedra andesita, basalto bascular, caliza y otros agregados con granulometría controlada de 3/8" a 3/4"; dejando una superficie en color natural, uniforme y con textura.

Por ser un material poroso es autocodrenante y autoventilado. Disminuye

E



P



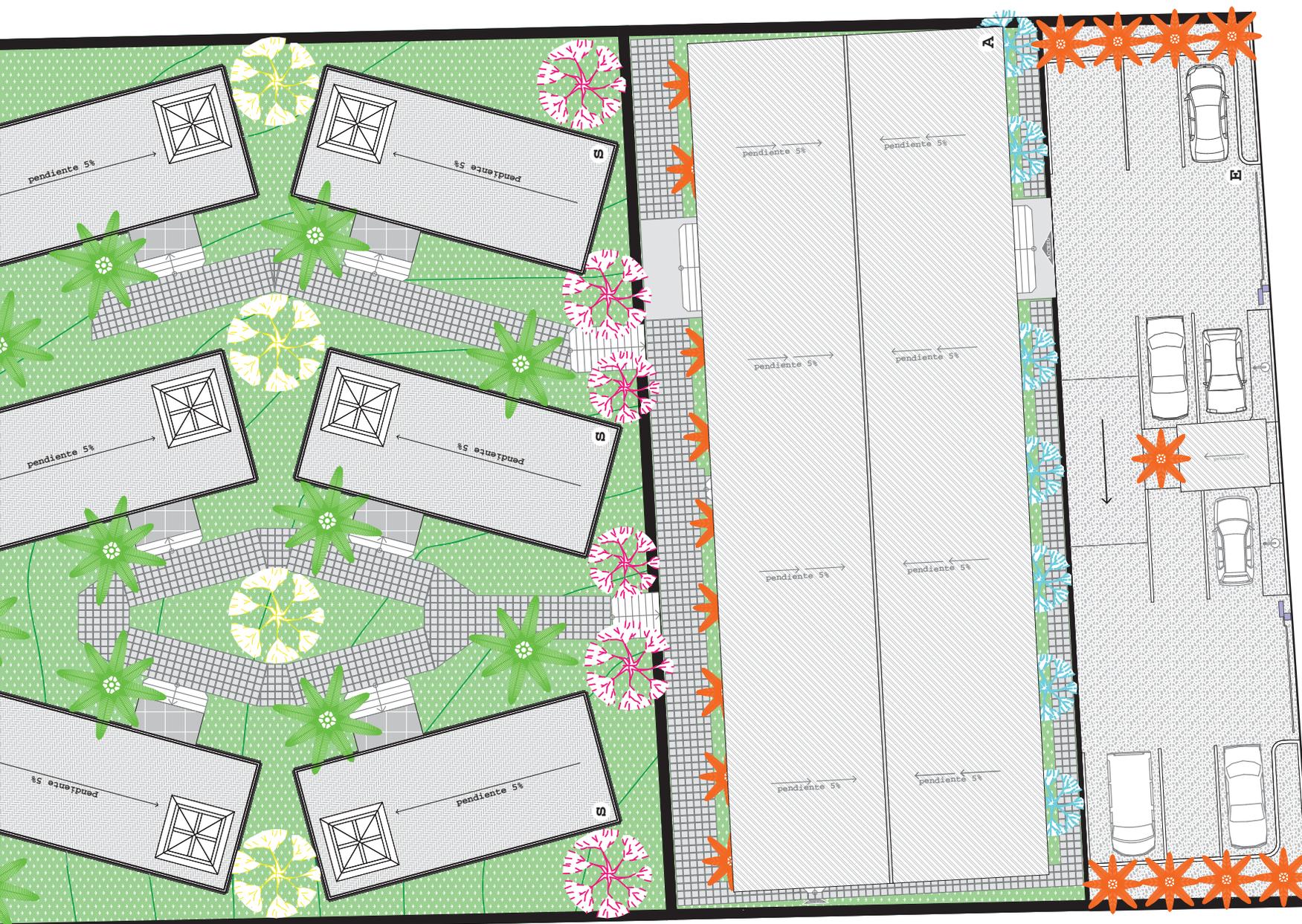
PORFIDO

El porfido es un tipo de piedra volcánica que juntamente con el granito y otras formaciones de piedras cubren el 95% de la corteza de la tierra. Los cubos de porfido son elementos cúbicos de pavimentación obtenidos por separación química los cuales tienen dimensiones variables dependiendo del tipo.

El mejoramiento del terreno se hace por medio de una o dos capas de tepatete el

8.4 PROYECTO DE EXTERIORISMO

8.4.2 JARDINERIA



Paleta Vegetal

| Simbología | Nombre | Características | Imagen |
|---|---|---|---|
|  | Palmera (<i>Cocos nucifera</i>) | Follaje abundante, fruto comestible |  |
|  | Tamarindo (<i>Tamarindus indica</i>) | Follaje denso de textura fina, fruto comestible |  |
|  | Mango (<i>Mangifera indica</i>) | Follaje abundante, fruto comestible |  |

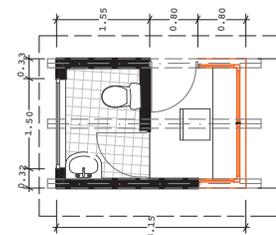
8.4 PROYECTO DE EXTERIORISMO

8.4.3 MOBILIARIO URBANO



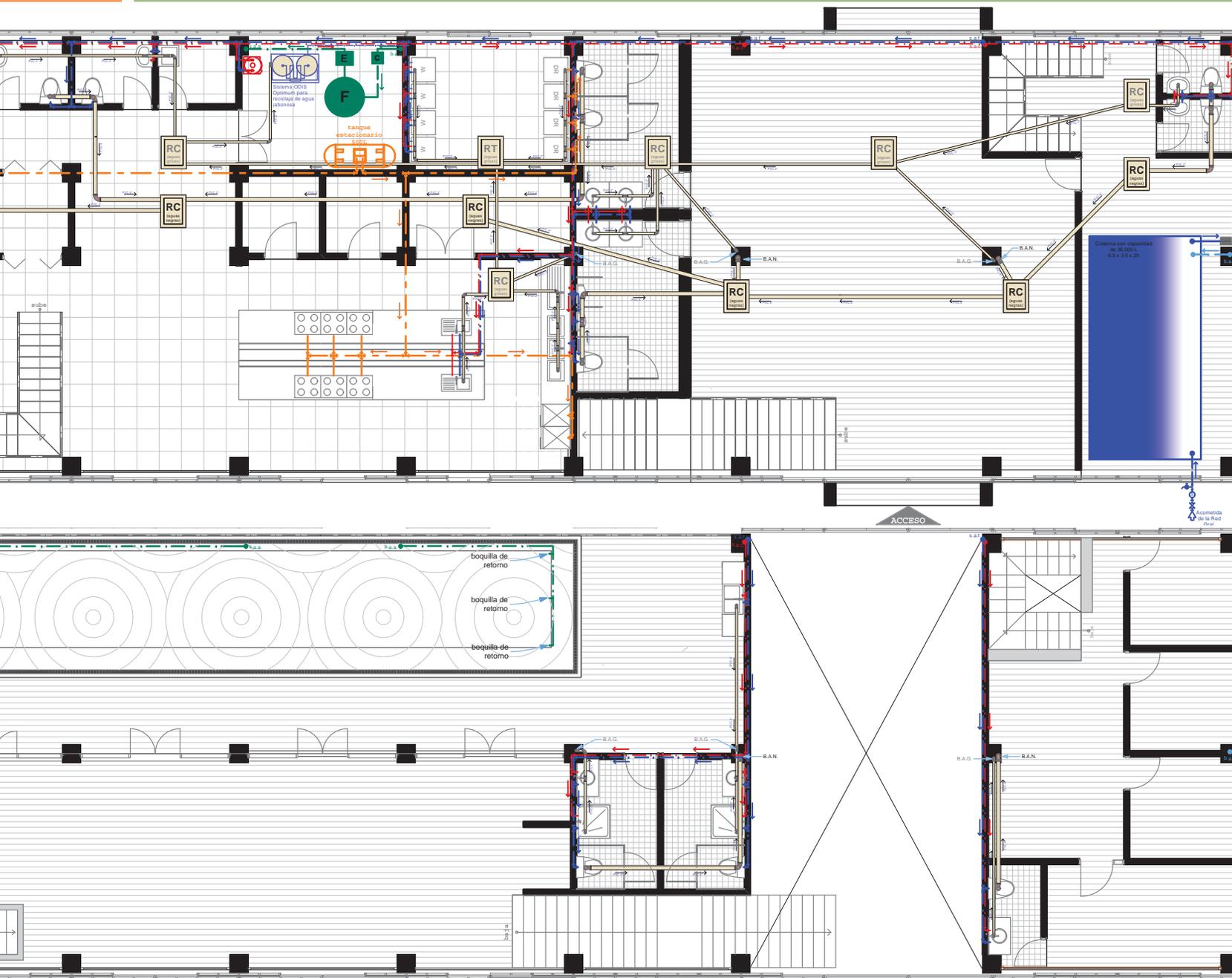
| MOBILIARIO URBANO | | |
|-------------------|-----------------------------------|--------|
| Simbología | Nombre | Imagen |
| | Luminaria miniposte (17) | |
| | Luminaria reflectora de piso (24) | |
| | Luminaria de doble arbotante (2) | |

| MOBILIARIO URBANO | | |
|-------------------|--|--------|
| Simbología | Nombre | Imagen |
| | Escalera de acceso al Hotel (2) | |
| | Escalera de acceso al área de suites (2) | |
| | Escalera de acceso a suite (6) | |



8.5 PROYECTO DE INSTALACIONES

8.5.1 INSTALACION HIDROSANITARIA Y GAS

SIMBOLOGIA
INSTALACION
SANITARIA

- Registro con tapadera
- Registro ciego
- Registro con coladera
- Tubería de PVC 6"
- Tubería de PVC 4"
- Tubería de PVC 2"
- Tee de PVC 4" a 90°
- Yee PVC 4"
- Codo 2" a 90°
- Codo 4" a 90°
- Codo 2" a 45°
- Codo 4" a 45°
- Tee de PVC 2" a 90°
- Tee PVC 4"
- Codo de PVC 2" a 90° hacia arriba
- Codo de PVC 4" a 90° hacia arriba
- Codo de PVC 2" a 90° hacia abajo
- Codo de PVC 4" a 90° hacia abajo
- Tee de PVC 2" a 90°
- Codo de PVC 2" con salida a 90°
- Codo de PVC 4" con salida a 90°

SIMBOLOGIA
INSTALACION
HIDRAULICA Y DE GAS

- Tubería de CU de captación de agua pluvial (1/2")
- Tubería de CU de agua fría (1/2")
- Tubería de CU de agua caliente (1/2")
- Tubería de CU de gas LP
- Tee CU (3/4")
- Codo de CU 90° vertical (3/4")
- Codo de CU 90° (3/4")
- Llave de nariz
- Medidor de flujo
- Válvula de globo
- Bomba
- Boiler
- Cámara compensadora de presión
- Filtro purificador
- Generador de Cloro
- Tubería en piscina

El sistema ODIS recicla el agua utilizada en reg lavamanos y la través de Filtro Múltiples, que particularmente filtrado y repot agua utilizada dando servicio problemas, sin personal espec trayendo consi el consumo de un 95 %.

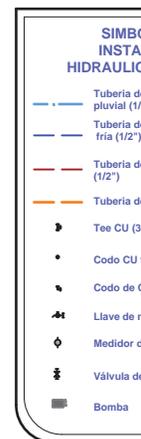
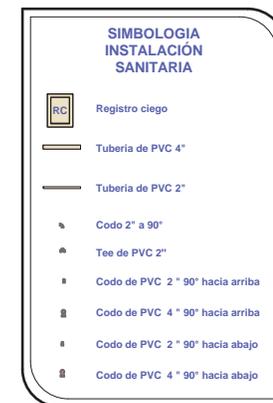
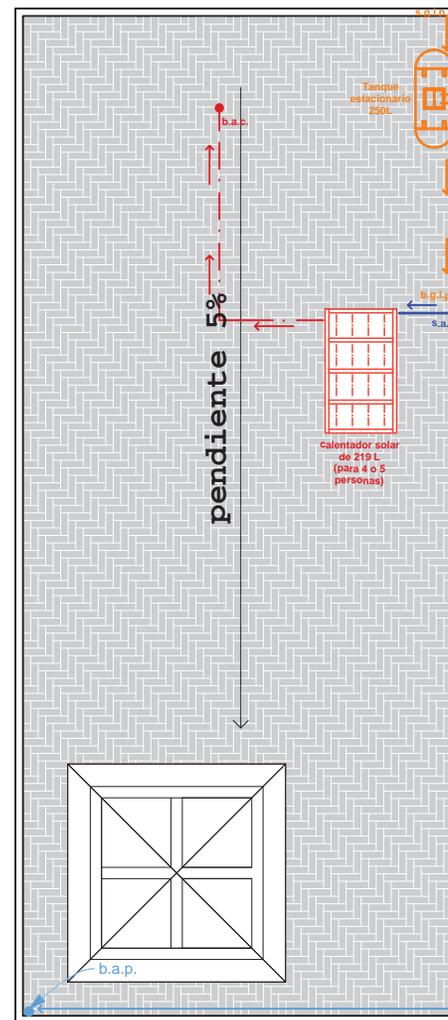
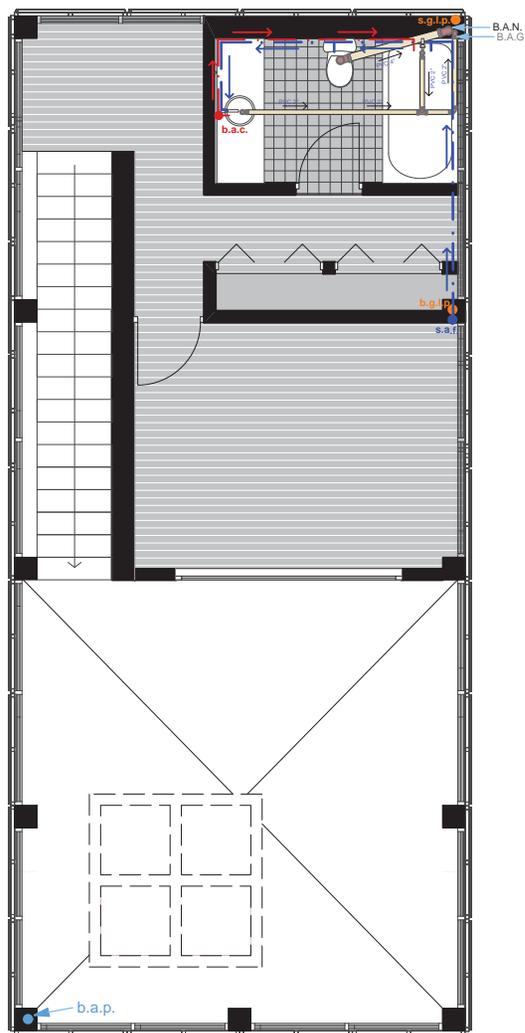
ODIS Optimum mínimo mantener opera automá gracias a un control lo que el gasto en el per amortización d en muy poco ti con estándares internacional m importantes, de entre ellas las UL, NEMA, ANS

El agua gris es directamente e homogeneizad transferido por 3 ph hasta el si Optimum. El ef sistema se rec reutilizarse en



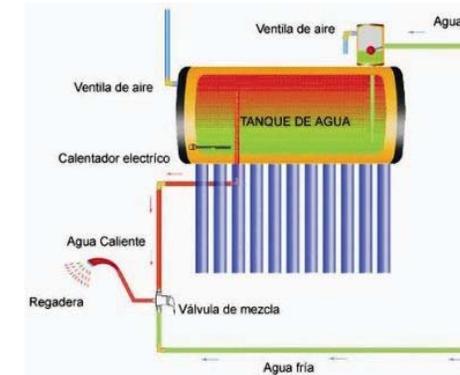
8.5 PROYECTO DE INSTALACIONES

8.5.1 INSTALACION HIDROSANITARIA Y GAS



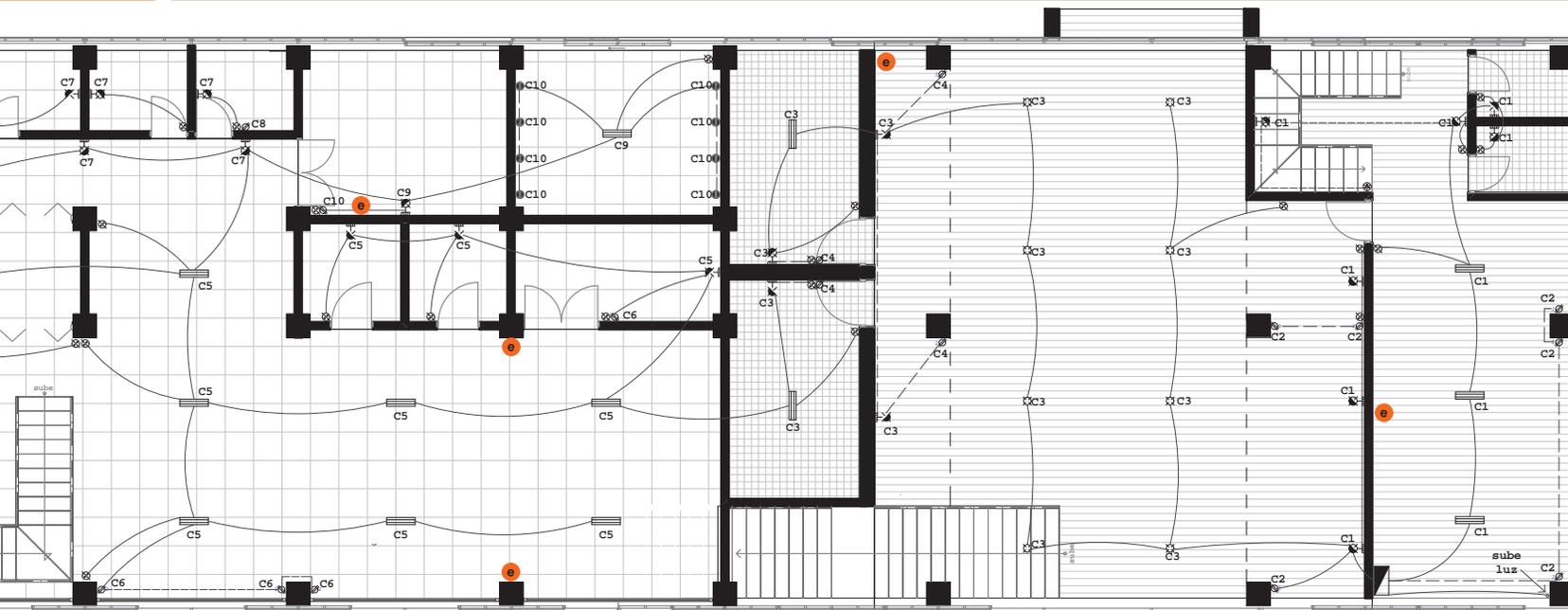
Los calentadores solares funcionan atrayendo la luz difusa en días nublados a los tubos, estos se borocilicatan creando un sistema de termosifón en temperatura hace fluir el agua fría hacia los tubos borocilicatos, el agua caliente sube a lo más alto del tanque por ser menos densa que el agua fría.

Puede almacenar y conservar el agua con temperatura en verano de 90°C y en invierno de 70°, se puede almacenar capacidad de agua caliente si se utiliza la temperatura del depósito trabaja a la misma presión que su red de agua protegido contra la corrosión, el sistema funciona con agua y no necesita electricidad. De acuerdo al volumen de agua caliente requerido el sistema reduce del 80% al 100% de su consumo de gas por este sistema tiene una vida útil de 20 años aproximadamente.

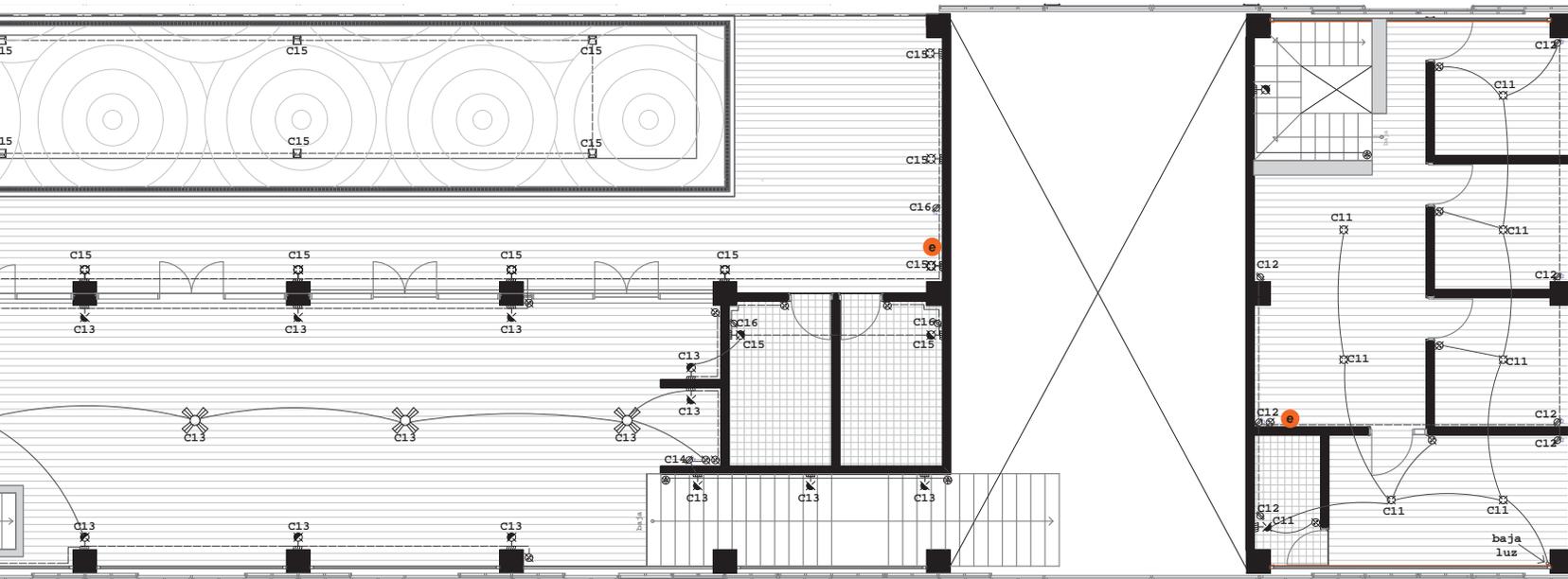


8.5 PROYECTO DE INSTALACIONES

8.5.2 INSTALACION ELECTRICA Y CONTRA INCENDIOS



PLANTA BAJA (escala 1:150)



PLANTA ALTA (escala 1:150)

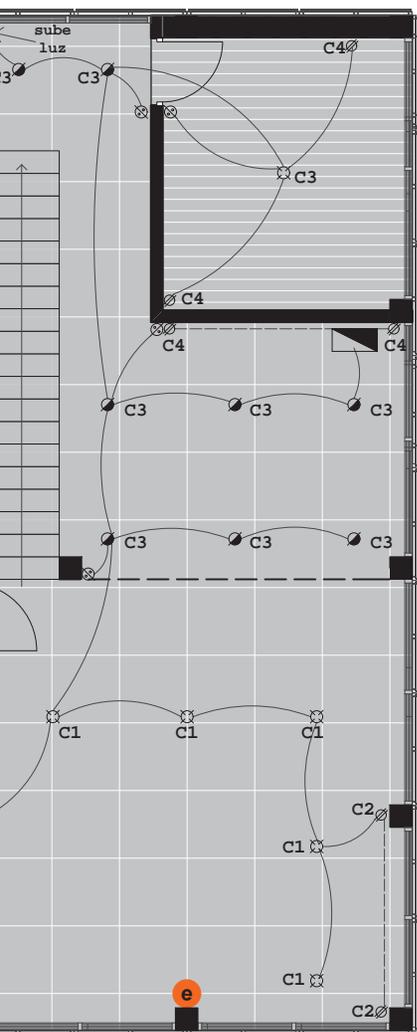
SIMBOLOGIA

- ⊗ Salida incandescente de centro (100 W)
- ⊗ Apagador Sencillo
- ⊗ Contacto Sencillo Polarizado
- Apagador de 3 vías o escalera
- ⊗ Arbotante incandescente exterior (60 W)
- ⊗ Arbotante incandescente interior (60 W)
- Acometida de Luz
- ⊗ Medidor de Luz
- Interruptor de seguridad
- ▭ Tablero de Distribución
- ⊕ Conexión de puesta a tierra
- ⊗ Dos Contactos Sencillos Polarizados
- Contacto polarizado exclusivo para lavadora (500 W)
- ⊗ Salida incandescente de centro (60 W)
- Tubería por muros y losas
- Tubería por piso
- ▭ Luminaria balastro
- ▭ Luminaria subacuática
- ⊗ Ventilador con salida incandescente al centro
- Extintor

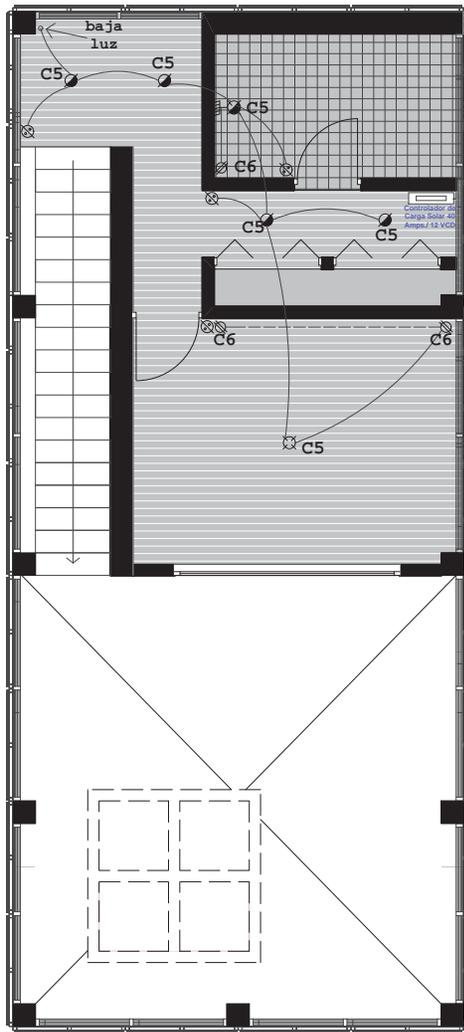
| CIRCUITO No. | Cuadro de Cargas | | | | | | | |
|--------------|------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|---|
| | 100 W | 60 W | 60 W | 180 W | 180 W | 250 W | 100 W | 5 |
| C-1 | | | 7 | | | | 3 | |
| C-2 | | | | | 5 | | | |
| C-3 | 8 | | 4 | | | | 2 | |
| C-4 | | | | 2 | 2 | | | |
| C-5 | | | | | | | 8 | |
| C-6 | | | | 1 | 3 | | | |
| C-7 | | | | | | | | |
| C-8 | | | | | 2 | | | |
| C-9 | | | | 1 | | | | 1 |
| C-10 | | | | | | | 1 | |
| C-11 | 7 | | | 1 | | | | |
| C-12 | | | | | | | | |
| C-13 | | | | | | | | |
| C-14 | | | | | | | 1 | |
| C-15 | | | | 8 | 2 | | | |
| C-16 | | | | | | | | |
| TOTAL | 15 | 8 | 39 | 9 | 17 | 1 | 14 | |

8.5 PROYECTO DE INSTALACIONES

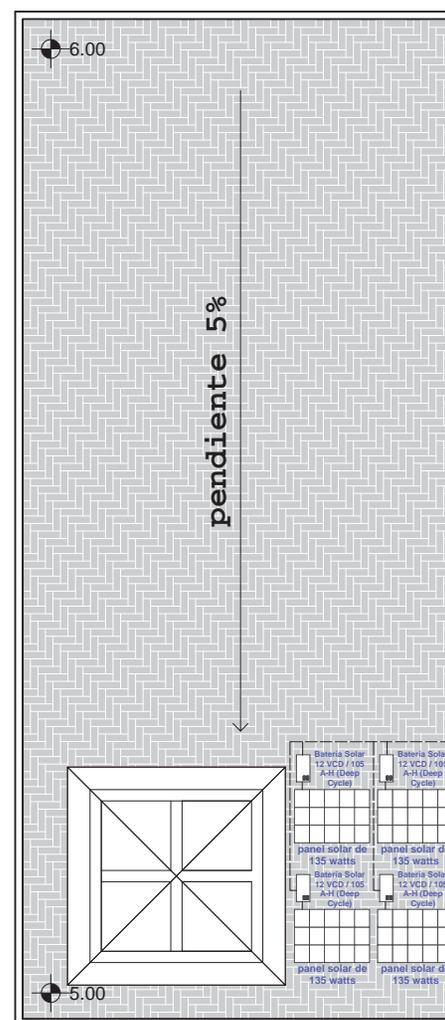
8.5.2 INSTALACION ELECTRICA Y CONTRA INCENDIOS



Planta Baja
(escala 1:100)



Planta Alta
(escala 1:100)



Planta de Azotea
(escala 1:100)

SIMBOLOGIA

-  Salida incandecente de centro (100 W)
-  Apagador Sencillo
-  Contacto Sencillo Polarizado
-  Arbotante incandecente interior (60 W)
-  Acometida de Luz
-  Salida incandecente de centro (60 W)
-  Tablero de distribución
-  Extintor

Cuadro de Cargas

| CIRCUITO No. | 100 W | 60 W | 60 W | 180 W | 250 W |
|--------------|-------|------|------|-------|-------|
| C-1 | 5 | | | | |
| C-2 | | | | 2 | |
| C-3 | 1 | 8 | | | |
| C-4 | | | | 2 | 2 |
| C-5 | 1 | 4 | 1 | | |
| C-6 | | | | 3 | |
| TOTAL | 7 | 12 | 1 | 7 | 2 |

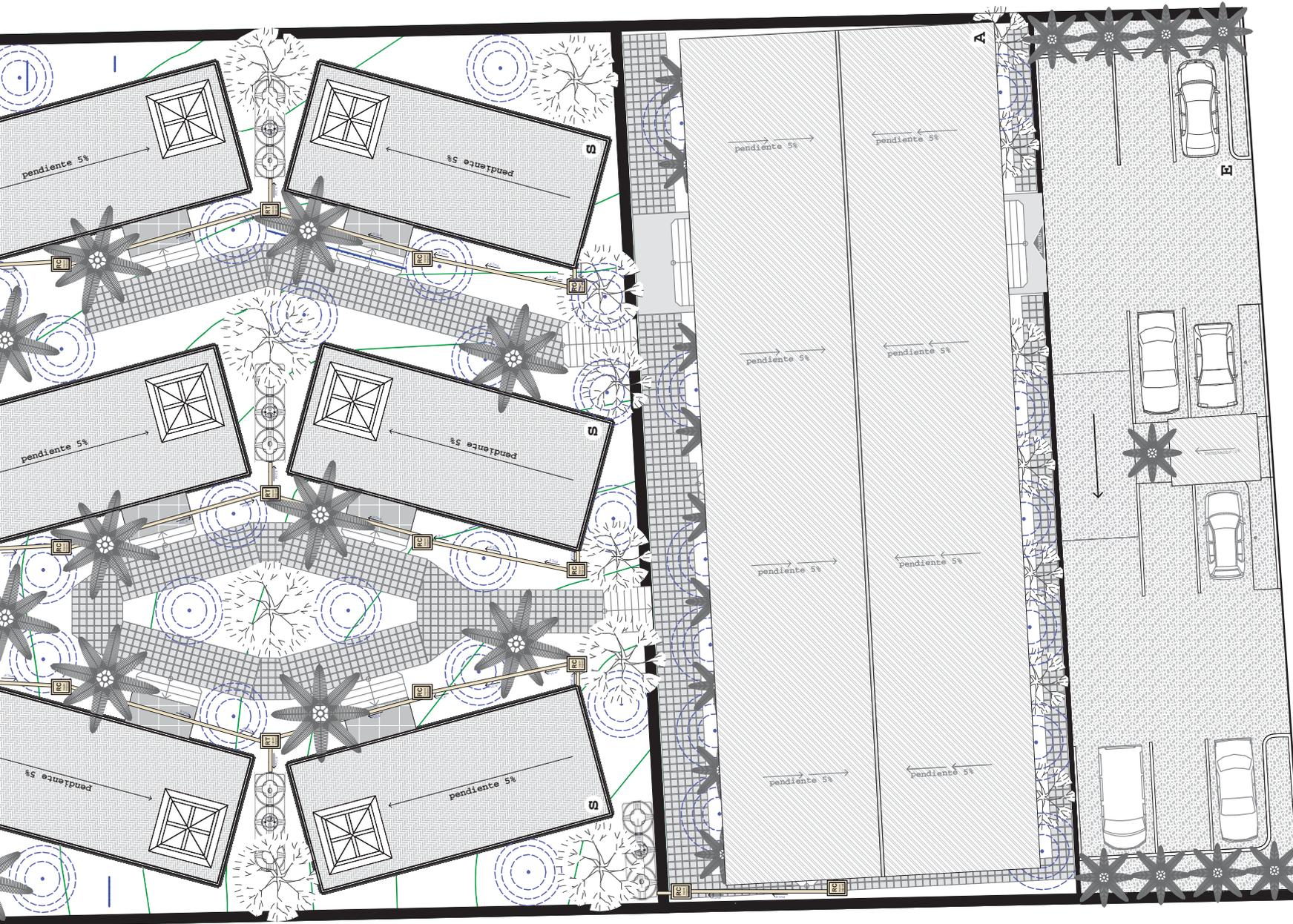
Los cuatro paneles solares cuentan con una producción aproximada diaria de 3,250 Wh. Hra. por día.

Es ideal para ser instalado en una cabaña suite para obtener mucho mayor autonomía energética.

Se podrá encender diariamente de 12 a 16 de 15 Watts, 1 TV 20" y sistema SKY, una Computadora LAPTOP y Radio-Grabadora espacio de 5 a 6 Horas por día. Esporádicamente podrá encender un electrodoméstico con demanda energética ligera como una licuadora.

8.6 DISEÑOS ESPECIALES

8.6.1 TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y RESIDUOS SOLI



La EP6 DURMAN es una microplanta de tratamiento de alta eficiencia la cual permite tratar aguas residuales generadas por edificios y pequeñas comunidades. Remueve más del 90% de los agentes contaminantes del agua residual y cumple con los requerimientos de las normas NOM-003 SEMARNAT 1997.

Esta agua tratada puede ser utilizada para riego en áreas verdes con una capacidad de 3,300L. No despiden olores y necesita mantenimiento una vez al año. El tamaño de la planta es de 3.46x1.17x1.85. El agua tratada permite regar entre 150 y 200m² por día.

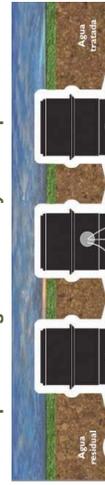
El compostaje es un proceso por el cual los microorganismos actúan sobre la materia orgánica biodegradable (restos de comida y jardinería) y la transforman de forma natural hasta obtener compost, un producto de gran calidad como abono orgánico para la tierra.

El compost sustituye el fertilizante o abono artificial, reduciendo por tanto el consumo de estos productos y sus efectos contaminantes asociados a su producción y uso.

El compostaje representa la manera más importante de reducir el volumen de residuos, con la reducción consecuente de las necesidades de recogida y tratamiento y de las emisiones asociadas.

Los aspersores de baja presión son aquellos que operan con presiones entre 100 kPa y 200 kPa (1 kg/cm² y 2 Kg/cm²).

Abarcan un radio de 3 a 8m. El agua utilizada para el riego de áreas verdes es la tratada por la microplanta EP6.



HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

RESUMEN PRELIMINAR DE COSTOS

| NO. | CONCEPTO | TOTAL |
|--------------|---|------------------------|
| 1 | LIMPIEZA, TRAZO Y NIVELACION | \$ 102,758.29 |
| 2 | CIMENTACIONES, ESTRUCTURA Y ALBAÑILERIA | \$ 2,228,475.34 |
| 3 | ACABADOS | \$ 1,614,440.88 |
| 4 | INSTALACION ELECTRICA | \$ 675,160.00 |
| 5 | INSTALACION HIDRAULICA | \$ 538,246.00 |
| 6 | INSTALACION SANITARIA | \$ 160,495.43 |
| 7 | INSTALACION DE GAS | \$ 581,815.08 |
| 8 | CARPINTERIA Y CANCELERIA | \$10,212,943.88 |
| 9 | EXTERIORISMO | \$ 1,020,046.18 |
| TOTAL | | \$17,134,381.08 |

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

CONCLUSIONES

El tema elegido para esta tesis (hotel boutique) es uno relativamente nuevo, la información teórica encontrada y recopilada nos remite a la proyección de espacios amplios, luminosos, confortables y cálidos. La privacidad y la atmosfera tranquila se entienden como característica esencial del hotel y se logran a través de amplias áreas verdes, espacios a doble altura, iluminación natural en los edificios, ventilación adecuada y una buena orientación de los espacios y elementos propuestos y proyectados.

Probablemente el trabajo del arquitecto al momento de elaborar proyectos de esta índole en donde cada detalle tiene que ser analizado minuciosamente para crear ambientes que cautiven al usuario y otorgar los espacios necesarios para que el servicio que se ofrece en estos establecimientos sea excepcional, es solo una parte de lo que exige el verdadero espíritu de lo que es un hotel boutique, ya que se le da gran importancia a la manera en que es tratado el huésped que inclusive deja de ser tan solo un turista mas, se vuelve amigo, familia, y todo gira en torno a satisfacer sus gustos y exigencias para que obtenga el máximo de satisfacción en su experiencia al alojarse en un hotel del tipo boutique, esto obviamente le corresponde directamente al personal que maneja el hotel, y conociendo esto es natural que el arquitecto ponga el mismo empeño en las áreas de servicio así como en las del huésped, puesto que un espacio digno y seguro para las personas que operan en sus distintos niveles el hotel siempre será una buena influencia para que su desempeño sea óptimo.

El hotel boutique atrae a un perfil de turista que generalmente es extranjero y es ya un viajero con experiencia, con un gusto refinado y aprecia las comodidades que un lugar en donde se hospeda pueda brindarle. Por otra parte el turista nacional sigue teniendo preferencia por los hoteles en cadena, y aunque es minoría el que prefiere o busca una experiencia diferente y superior en hospedaje, el número va creciendo conforme a la demanda y diversidad de hoteles boutique que existen. Promover el consumo de hoteles boutique en el turista nacional requiere de un proceso lento de concientización en el que el consumidor asimile estos establecimientos como una excelente opción para salir de lo rutinario, convencional y monótono, y lograr una buena vacación a través de factores como el confort y atención especial.

El proyecto en esta tesis apuesta por ser y tener un diseño innovador, diferente, de contraste a toda construcción existente en Zihuatanejo, intenta romper con los esquemas establecidos que se han repetido una y otra vez a lo largo y ancho del puerto, y que esto no se interprete como un rechazo por las edificaciones en el contexto, sino mas bien una invitación a obtener una experiencia espacial atípica, peculiar y distinta.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

A N E X O S (e n t r e v i s t a)

El Arquitecto Enrique Zozaya Díaz ha desarrollado la mayor parte de su experiencia en las costas del Pacífico Mexicano, en donde ha logrado integrarse a su cultura, asimilar las costumbres, la forma de vida y los gustos de sus habitantes, sobre todo en Zihuatanejo donde ha fincado su residencia.

Su contacto con la vida del trópico en la costa guerrerense, le ha permitido crear un estilo propio que, mas que en principios formales, se basa en detalles que surgen de la observación cotidiana, como el clima, el paisaje natural y los mejores puntos de observación, la dirección del viento y la brisa, la luz, el color y a partir de ahí crear espacios que armonicen con el entorno, y proporcionen a sus habitantes, en residencias particulares o en hoteles, la atmosfera de comodidad e intimidad y los espacios acogedores que requieres para su disfrute.

Estudios

Universidad La Salle (Escuela Mexicana de Arquitectura) 1973-1979

Universidad de Arizona (Tucson, Arizona) En programa de intercambio de estudios con Universidad La Salle, 1975

Cédula Profesional: 750568

Trabajos

Logorreta Arquitectos, como gerente de proyectos en las oficinas centrales del Banco de México, 1979-1983

En el despacho particular como desarrollador de proyectos para Logorreta Arquitectos y Arq. Ramírez Vázquez, 1983-1986

A partir de 1986 a la fecha ha desarrollado sus reconocidos proyectos en Zihuatanejo, Guerrero

Reconocimientos

Premio de la Academia Nacional de Arquitectura A.C.

A continuación la siguiente entrevista con el Arq. Enrique Zozaya Díaz pretende mostrarnos la situación real del contexto de Zihuatanejo acerca de la construcción de un hotel boutique. Sabemos de antemano que el termino hotel boutique no es mas que un nombre comercial que ha denominado a hoteles que reúnen ciertas características como los son la privacidad, una atmosfera tranquila, un ambiente cálido e íntimo, y en cuanto a la operación del mismo es de suma importancia los servicios exclusivos que pueda ofrecer.

1.- En su experiencia en la construcción de algunos hoteles con estas características como “La Casa que Canta” por mencionar alguno, ¿qué es para usted lo que otorga personalidad y autenticidad a un hotel boutique?

Lo importante no solo para un hotel sino para cualquier edificio es que tenga elementos que haga que pertenezca a la zona donde se va a construir, esos elementos pueden ser los materiales de la zona, que esté bien adaptado a la topografía, a la temperatura y clima del lugar, que responda el diseño a esas características propias del lugar. Si haces un edificio que responde adecuadamente a su clima, que no lastima el paisaje sino que se adapta y que además lo construyes con los materiales locales entonces se logra un edificio con personalidad propia.

2.- ¿Quiénes son principalmente los que demandan la construcción de estos establecimientos?

Generalmente son extranjeros, hay muchas personas que su plan de retiro es construir un hotel para vivir de él y piensan que no van a trabajar lo cual es una mentira gigantesca porque ahora si se van a tener que trabajar y acaban contratando a alguien mas para que lo opere, ese es el perfil de la gente que te contrata para un hotel.

3.- ¿Qué tan determinante es para el diseño del hotel el tipo de usuarios a quién va dirigido este tipo de espacios?

Si es importante, pero generalmente acabas con la misma clientela, al menos los hoteles que hemos hecho aquí en Zihuatanejo los acabas diseñando para extranjeros, es muy poco el mexicano que le gusta llegar al hoteles boutique y pagar tarifas tan altas, entonces el hotel boutique es para parejas sin niños que vienen de luna de miel o a celebrar algún aniversario.

4.- Cuando realiza un proyecto de un hotel, ¿cuál es la principal sensación que desea transmitir al usuario?

Ahí lo que tienes que hacer es cambiar su rutina o forma de vida a la que está acostumbrado, entonces si la mayoría de tus clientes son extranjeros que viven en oficinas o en grandes ciudades donde generalmente viven en espacios encerrados, lo que tienes que darles son experiencias diferentes como el vivir afuera, el hecho de que tú puedas darles espacios donde puedan estar el mayor tiempo posible afuera, ellos te los van a agradecer. Para lograr una vacación tienes que lograr algo diferente a tu rutina, entonces es lo que hay que tratar de diseñar.

5.- ¿Cuál es la principal demanda del cliente(es) en cuanto al diseño de un hotel?

Generalmente lo que te piden primero es la vista, quieren tener buena vista, quieren tener buenos accesos a la playa si es posible y luego espacios generosos, grandes, no puedes tener hoteles boutique si son muy pequeños.

6.- *Siendo que para un hotel boutique existe una gran diversidad en estilos y un rango sin limitaciones en cuanto a que sean lujosos o rústicos. En su experiencia ¿qué parte predomina en los hoteles que ha construido en la zona de Zihuatanejo?*

El hecho de que sean rústicos no significa que sean incómodos o no funcionales, no puedes tener unos edificios o unos espacios modernos con cosas muy contemporáneas porque caes en la rutina de ellos, ellos viven en edificios modernos con cosas que no podemos comprar ni poner aquí, entonces a ellos no los vas a sorprender con un equipo de sonido o con cortinas que se mueven o televisiones que salen por debajo de la mesa, eso lo tienen ellos mucho más a la mano que nosotros y ya están aburridos de eso, eso no lo quieren ver, lo que quieren ver es lo contrario, sentirse que están fuera de su ciudad, de su rutina, que están en un pueblo con todo el ambiente rústico, pero con las comodidades a las que siempre están acostumbrados, tiene que estar el lugar muy limpio, muy amplio, muy bien iluminado, con un clima adecuado que no sea muy caliente, tiene que estar fresco, cómodo. Pero si te vas a diseñar cosas con tecnología de punta generalmente te vas a quedar corto y te van a decir.- “Yo en mi oficina tengo algo mucho mejor que esto que intentas poner aquí”.

7.- *¿Cuáles son las principales problemas que enfrenta en el momento de la construcción de un hotel en cuanto a permisos y ejecución de la obra?*

El permiso que más te atrasa y puede atrasar hasta un año o más es el estudio de impacto ambiental, que es un absurdo que no sirve para nada, es una burocracia aberrante que no sirve. Dentro de la obra no tienes problema cuando ya que tienes un equipo bueno de albañiles y trabajadores, se puede desarrollar bien. El otro aspecto que te puede detener es la falta de dinero, que al cliente se le acaben los recursos, entonces también cuando ellos tratan de tramitar créditos es una tramitología terrible que generalmente te atora. Pero si tu cliente tiene los recursos ya no tienes problema, nada más el estudio de impacto ambiental es lo que más te atrasa.

8.- *En el aspecto ecológico ¿qué estrategias utiliza para reducir el impacto ambiental que producen los edificios?*

Nosotros lo hacemos intrínsecamente y lo haces tú al hacer lo que ya te dije cuando tú constuyes un edificio con los materiales locales automáticamente estás haciendo un edificio ecológicamente bueno, porque una forma de evaluar si un edificio no destruye o no contamina mucho es precisamente cuando no tienes que transportar los materiales desde lugares muy lejanos hasta tu construcción, entonces eso implica todo un gasto de energía y contaminación. Si tú lograras construir con las piedras que están en el terreno ese el edificio más ecológico que te puedas imaginar porque no estás usando ningún transporte para tus materiales.

9.- *¿Considera importante que existan más hoteles boutique en Zihuatanejo? ¿Por qué?*

Sería muy bueno, yo en años pasados si realmente creía que se podía hacer, con la crisis económica por la que estamos pasando yo ya lo estoy dudando. Si nosotros lográramos continuar con los hoteles boutique dentro de Zihuatanejo y conservar la imagen de Zihuatanejo como una ciudad única y diferente, como una ciudad que se pueda convertir en un destino de clase mundial, Zihuatanejo se puede convertir en un destino que vengan gentes de Alemania, Japón o de India y no estar pensando que vamos a traer las gentes de Uruapan. Se puede convertir en un destino tan bueno como puede ser una ciudad como Tulum o Venecia, es un destino de clase mundial y eso se lograría si seguimos haciendo construcciones que respeten la forma de la bahía y dando pequeños hoteles de gran lujo como lo son los hoteles boutique, ojalá y sigamos por ahí no acabemos como en Ixtapa.

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

BIBLIOGRAFIA

¹Autor: Colaboración de varios autores

Nombre del Sitio Web: Arquigráfico

Fecha de consulta 08 Ene 2011

Dirección URL: <http://www.arquiografico.com/que-es-un-hotel-boutique>

² Autor: Sylvie Laitre

Nombre del sitio Web: Hoteles Boutique de México

Fecha de consulta: 08 Ene 2011

Dirección URL: <http://www.hotelesboutique.com/wordpress>

³ “Diseño de Nuevos Hoteles”, BANGERT Abrecht, Editorial G.Gilli, España, Barcelona, 1993, p.9-13

⁴ “Hotels-Hoteles”, ASENSIO Paco, KLICZKOWSKI Hugo, Editorial Kliczkowski, España, Barcelona, 2001, p.1

⁵ Autor: Manuel L. Jiménez

Nombre del Sitio Web: Arqhys Architects Site

Fecha de consulta 19 Feb 2011

Dirección URL: <http://www.arqhys.com/contenidos/hoteles-historia.html>

⁶ Autor: Sylvie Laitre

Nombre del sitio Web: Hoteles Boutique de México

Fecha de consulta: 24 Feb 2011

Dirección URL: <http://www.hotelesboutique.com/casayalmakaan/>

⁷ Autor: Epoque Hotels

Nombre del Sitio Web: Epoque Hotels

Fecha de consulta: 24 Feb 2011

Dirección URL: <http://www.epoquehotels.com/h.php/miami-beach-hotels/boutique-hotel/h/nassausuitehotel/1/es>

⁸ Autor: MS Computación e Internet

Nombre del Sitio Web: Ixtapa-Zihuatanejo

Fecha de consulta: 29 Ene 2011

Dirección URL: <http://www.ixtapa-zihuatanejo.com/info/historia1.htm>

⁹ Autor: Armenta Gómez Joaquín

Nombre del Sitio Web: Secretaría de Turismo, México

Fecha de consulta: 06 Abr 2011

Dirección URL: http://www.sectur.gob.mx/es/sectur/publicaciones_de_turismo_cultural

¹⁰ “Nuestro patrimonio cultural un laberinto de significados”, BONFIL BATALLA Guillermo, Conaculta, México, 2003, pp. 56-81.

¹¹ Autor: Armenta Gómez Joaquín

Nombre del Sitio Web: Secretaría de Turismo, México

Fecha de consulta: 09 Abr 2011

Dirección URL: http://www.sectur.gob.mx/es/sectur/sect_9070_breviario_de_cultura

¹² Autor: Víctor Manuel Gómez Jurado (Coordinador página Web)

Nombre del sitio Web: Portal del Gobierno del estado de Guerrero

Fecha de Consulta: 02 Mar 2011

Dirección URL: http://www.guerrero.gob.mx/?P=teniente_jose_azuela

HOTEL BOUTIQUE EN ZIHUATANEJO

BIBLIOGRAFIA

- ¹³ Autor: *Computación Aplicada al Desarrollo SA de CV*
Nombre del sitio Web: *Elclima.com.mx*
Fecha de Consulta: *02 Mar 2011*
Dirección URL: *http://www.elclima.com.mx/localizacion_geografica_de_zihuatanejo.htm*
- ¹⁴ *“Geología de la República Mexicana”*, ZENTENO Morán D., INEGI-UNAM, México DF, 1984
- ¹⁵ *“Estudio de Riesgo Sísmico del Área de Ixtapa, Gro.”* TGC GEOTECNIA, S.A. – FONATUR, México, Zihuatanejo, 1990
- ¹⁶ *“La vegetación en el diseño de espacios exteriores”*, LÓPEZ DE JUAMBELZ Rocío, Facultad de Arquitectura de la UNAM, México, DF, 1999, pp.23-40
- ¹⁷ *“Manifestación de Impacto Ambiental (Modalidad General) para el proyecto Parque Recreativo Laguna del Negro en Ixtapa, Gro.”*, FONATUR, México, 1996.
- ¹⁸ Autor: *Grupo ASDSC*
Nombre del sitio Web: *ARKITENIA Revista web de Arquitectura*
Fecha de Consulta: *25 Mar 2011*
Dirección URL: *http://arkinetia.com/Articulos/art642.aspx*
- ¹⁹ Autor: *Giuliano Pastorelli*
Nombre del sitio Web: *Plataforma Arquitectura*
Fecha de Consulta: *25 Mar 2011*
Dirección URL: *http://www.plataformaarquitectura.cl/2009/03/20/delegacion-municipal-sofa-arquitectura/*
- ²⁰ *“Arquitectura, curso básico de proyectos”*, FAWCET A. Peter, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España 1999, pp.91-95
- ²¹ Autor: *Elvis F. Mendieta Melchor.*
Nombre del sitio Web: *Revista Digital Universitaria*
Fecha de Consulta: *08 Junio 2011*
Dirección URL: *http://www.revista.unam.mx/vol.3/num1/art2/index.html*
- ²² Autor: *CLG Engineering*
Nombre del sitio Web: *CLG Chalets*
Fecha de Consulta: *26 Mayo 2011*
Dirección URL: *http://www.clgchalets.com/bio8.htm*
- ²³ *“Arquitectura y Climas”*, SERRA Rafael, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, España 1999, pp.45-48