UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SPA IXTAPA

GUERRERO

TESIS

QUE PRESENTA

VERONICA GOMEZ PUIG

PARA OPTAR POR EL TITULO DE

LICENCIADO EN ARQUITECTURA

MEXICO 1988.

introducción

MEXICO ES PROBABLEMENTE, UNO DE LOS PAISES QUE TIENE COMO PRINCIPAL FUENTE DE INGRESOS A SU ECONOMIA, AL TURISMO.

SIENDO QUE CUENTA CON GRANDES LITORALES DE PLAYAS PRECIOSAS Y UN CLIMA PRIVILEGIADO A LO LARGO DE TODAS ELLAS. EXISTEN YA DIVERSOS POLOS DE DESARROLLOS TURISTICOS EN EL PACIFICO SUR, COMO LO SON: LOS CABOS, PUERTO VALLARTA, MANZANILLO,, IXTAPA, ACAPULCO Y PUERTO ESCONDIDO. NO OBSTANTE CONTAMOS CON REGIONES NO EXPLOTADAS Y CON SERVICIOS NO BRINDADOS AL TURISTA. ESTO QUIERE DECIR QUE SE PODRIA CREAR UN CORREDOR TURISTICO EN LA COSTA DEL PACIFICO SUR BRINDANDO ASI UNA DIVERSIDAD DE SITIOS Y SERVICIOS MAS COMPLETOS. AUNQUE NUESTRO PAIS HA LOGRADO UN ALTO GRADO DE DESARROLLO TURISTICO, EXISTE UN SERVICIO QUE NO HEMOS BRINDADO A LA FECHA Y CONSIDERO PODRIA CAPTAR TODAVIA MAS TURISMO.

POR LO QUE ME HE PROPUESTO CUBRIR ESE ASPECTO DEL MERCADO TURISTICO, UBICANDO UN SPA EN UN CENTRO DE ALTO DESARROLLO TURISTICO COMO IXTAPA.

ESTE SERA EL PRIMER PASO PARA LA FORMACION DE UNA CADENA DE CENTROS DE SALUD Y BELLEZA RECREATIVOS EN MEXICO PARA EL TURISTA NACIONAL Y EXTRANJERO. EVITANDO ASI QUE EL TURISMO NACIONAL BUSQUE ESTE PRODUCTO FUERA DEL PAIS.

SERA DESARROLLADO EN PUNTA IXTAPA, UN LUGAR PRIVILEGIADO DENTRO DE UN DESARROLLO TURISTICO DE CATEGORIA INTERNACIONAL, EN ETAPA DE CRECIMIENTO. SE ENCUENTRA UBICADO EN UNA PEQUEÑA SALIENTE AL MAR FRENTE A LA ISLA DE A PIE A LA CUAL TIENE ACCESO POR TIERRA CUANDO LA MAREA ESTA BAJA.

COLINDA CON EL HOTEL MEDITERRANEE Y EL CLUB DE PLAYA LAS CUATAS, ASI COMO CON EL PEQUEÑO EMBARCADERO DE LANCHAS QUE DAN SERVICIO A LA ISLA DE IXTAPA.

ES UN TERRENO CON FUERTE DESNIVEL HACIA EL MAR, LO QUE PERMITE UNA PANORAMICA DE 360 GRADOS DESDE LA PARTE CENTRAL DEL TERRENO.

A ULTIMAS FECHAS LOS SPAS ESTAN SURGIENDO EN EL CONTINENTE AMERICANO, PROBABLEMENTE LAS CONSTANTES PREOCUPACIONES POR LA SALUD, POR EL ENVEJECIMIENTO PREMATURO, EL SOBREPESO Y LA VIDA SEDENTARIA HAN HECHO QUE LA GENTE SE ESFUERCE POR HACER EJERCICIO.

A DIFERENCIA DE LOS ANTIGÜOS SPAS DE ALEMANIA, BELGICA, ITALIA, ESPAÑA, AUSTRIA Y SUIZA QUE BASABAN SUS TRATAMIENTOS EN LA BONDAD DE SUS MANANTIALES, LOS MODERNOS SPAS , EN CALIFORNIA ESPECIALMENTE, ESTAN DISEÑADOS PARA MANTENER Y RECUPERAR LA SALUD ATRAVES DE EJERCICIOS EN APARATOS Y AL AIRE LIBRE, DE MASAJES DIRECTOS E HIDROMASAJES, DE ALIMENTOS DIETETICOS Y NATURISTAS Y DE TODO TIPO DE BAÑOS CALIENTES, FRIOS, DE HIERBAS, DE LODOS, ETC.

EN LA REPUBLICA MEXICANA NO HAY UN SPA MODERNO, CON TODAS LAS COMODIDADES DE UN HOTEL DE PRIMERA Y LOS EQUIPOS SOFISTICADOS ACTUALES. SOLO EXISTEN ALGUNOS HOTELES CON AGUAS TERMALES QUE SON USADOS COMO BALNEARIOS DE FIN DE SEMANA.

CONSIDERO QUE LAS CARACTERISTICAS DE IXTAPA COMO DESTINO TURISTICO SUMADAS A LAS DEL SITIO ELEGIDO POR SU IMPRESIONANTE BELLEZA, GARANTIZAN EL EXITO DEL PROYECTO QUE SE PROPONE.

antecedentes

LA CIENCIA MEDICA ES UNA SOLA, COMO DISCIPLINA, SEA CUAL SEA LA TERAPIA PRECONIZADA, TANTO SI SE RECURRE A LOS METODOS DE LA MEDICINA OFICIAL O CIENTIFICA COMO SI SE USAN ALGUNOS MEDIOS DE LA MEDICINA NATURISTA. HIPOCRATES TENIA UNA GRAN FE EN :EL PODER CURATIVO DE LA NATURALEZA:

EN TODA EPOCA EL BAÑARSE HA SIDO UNA DE LAS ACTIVIDADES PREFERIDAS DEL HOMBRE, TANTO POR PLACER COMO POR RAZONES DE HIGIENE Y SALUD, EN EL EJERCICIO DE ESTA ACTIVIDAD SE HAN DESARROLLADO MULTITUD DE FORMAS. ES PROBABLE QUE LA MAS TEMPRANA SEA LA COSTUMBRE DE NADAR EN RIOS, LAGOS O EN EL MAR. HAY TESTIMONIOS MUY REMOTOS DE QUE LOS EGIPCIOS GUSTABAN DE BAÑARSE EN EL NILO Y LOS HINDUES EN EL GANGES, ES COSTUMBRE DE ESTOS ULTIMOS QUE HA PERDURADO HASTA NUESTROS DIAS POR LA CREENCIA QUE ENTRE ELLOS PREVALECE DE QUE LAS AGUAS DE ESE RIO SAGRADO PURIFICAN Y LIMPIAN INCLUSO EL ALMA.

DE LOS CRETENSES SE SABE QUE TENIAN BAÑOS CON AGUA CORRIENTE Y DE LOS JUDIOS QUE HACIAN DEL BAÑO UNA CEREMONIA CON ACEITES Y UNGÜENTOS.

LOS GRIEGOS TAN DADOS A LOS DEPORTES PRACTICABAN LA NATACION. YA EN EL S.III A.C. LA MAYORIA DE LAS CIUDADES GRIEGAS MAS IMPORTANTES TENIAN BAÑOS PUBLICOS. EN LAS CASAS DE LOS CIUDADANOS ACOMODADOS HABIA BAÑOS PRIVADOS Y PISCINAS.

SIN EMBARGO FUERON LOS ROMANOS QUIENES DIERON A LOS BAÑOS UN EXTRAORDINARIO ESPLENDOR EN LA EPOCA DEL IMPERIO. PARA SATISFACER ESTE PLACER CORPORAL, LOS EMPERADORES CONSTRUYERON LUJOSISIMOS EDIFICIOS A LOS QUE PODIAN CONCURRIR, NO SOLAMENTE LA ARISTOCRACIA SINO CASI TODA LA CIUDADANIA. EN ELLOS HABIA PISCINAS, BAÑOS TERMALES,-DE DONDE PROCEDE EL NOMBRE TERMAS - BAÑOS DE VAPOR, ETC. ALGUNOS CONTABAN HASTA CON BIBLIOTECAS Y TEATROS CUYO ESPLENDOR NO TENIA PARALELO, LOS PISOS ERAN DE MARMOL Y MOSAICOS, LOS MUROS ESTABAN RICAMENTE ORNAMENTADOS EN ESTUCO DORADO Y POLICROMADO Y NUMEROSAS ESTATUAS AUMENTABAN LA BELLEZA DEL CONJUNTO.

SENECA AFIRMA QUE LOS ROMANOS EXIGIAN QUE SUS TERMAS ESTUVIERAN RECUBIERTAS DE PIEDRAS PRECIOSAS. LAS TERMAS ROMANAS FUERON UNO DE LOS FACTORES DE DECADENCIA DE ESE PUEBLO. HABIA HOMBRES QUE PASABAN DIAS ENTEROS EN ELLOS CHARLANDO SOBRE LOS JUEGOS Y GLADIADORES, BEBIENDO, LEYENDO, ESCRIBIENDO, MIENTRAS LOS ESCLAVOS LES UNGIAN Y PERFUMABAN EL CUERPO Y LES DABAN MASAJE. ERA FRECUENTE ENTRE LAS CLASES ACOMODADAS BAÑARSE EN TINAS Y ESTANQUES LLENOS DE VINO, PERFUME Y LECHE.

ixtapa

EL DESARROLLO TURISTICO DE IXTAPA, SE LOCALIZA EN LA PARTE OESTE DEL ESTADO DE GUERRERO SOBRE LA COSTA A 240 KM DEL PUERTO DE ACAPULCO, CON UNA SUPERFICIE DE 2015 HA APROXIMADAMENTE Y A 6 KM DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO.

ESTE LUGAR COLINDA AL NORTE CON LOS MUNICIPIOS DE COAHUYUTLA, AL ESTE CON PETATLAN, AL OESTE CON LA UNION Y AL SUR CON LA COSTA DEL PACIFICO.

SU LOCALIZACION GEOGRAFICA ES ESTRATEGICA POR SU CERCANIA CON LAS PRINCIPALES CIUDADES GENERADORAS DE TURISMO EN MEXICO Y ESTADOS UNIDOS; ES DE FACIL Y RAPIDO ACCESO POR AVION: 3 HORAS DESDE LOS ANGELES, 5 HORAS DESDE NUEVA YORK, Y A SOLO 35 MINUTOS DE LA CD. DE MEXICO.

A SU VEZ ZIHUATANEJO SE LOCALIZA AL NOROESTE DE LA BAHIA DEL MISMO NOMBRE EN EL LITORAL DEL PACIFICO, PRECISAMENTE DONDE TERMINA LA LLAMADA COSTA GRANDE, QUE SE EXTIENDE HASTA ACAPULCO.

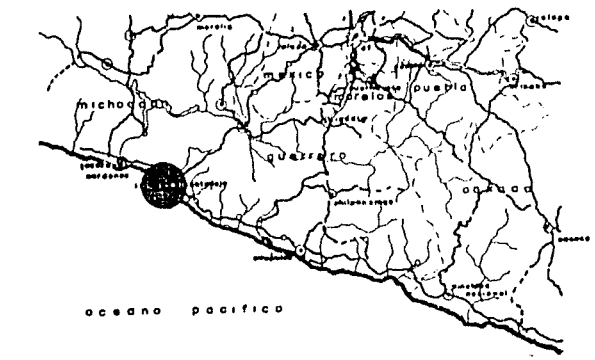
IXTAPA-ZIHUATANEJO SE DESARROLLA EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 4,245 HAS. EL 53.9% DE ELLA CORRESPONDE A AREAS URBANAS; EL 30.9%, AL ESPACIO TERRITORIAL TURISTICO Y EL 15.2% RESTANTE DEL AREA TOTAL, SE DESTINA A LA CONSERVACION.

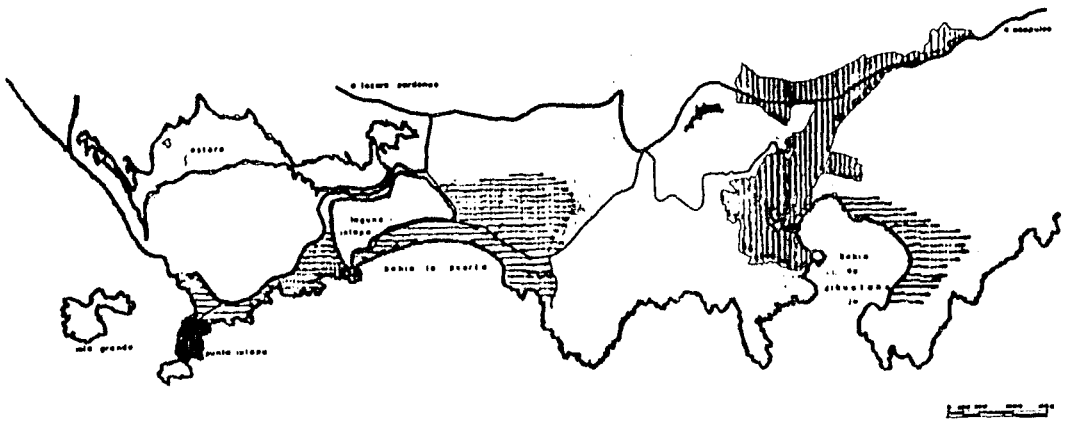
ixtapa

localizacion

simbologia

- zona de estudio
- limite estatal
- ciudad importante
- localidad importante
- autopista dividida
- autopista
- carretera
- centro de poblado
- desarrollo turistico





lamina 1

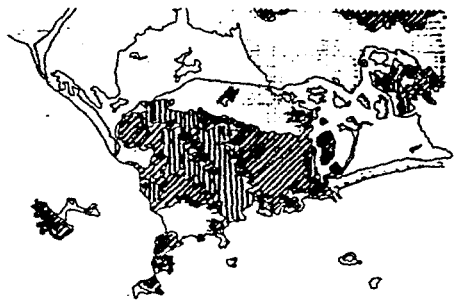
FISIOGRAFIA

EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO SE DISTINGUEN DOS PROVINCIAS GEOMORFICAS ENTRE EL MAR Y LA SIERRA MADRE DEL SUR. EN SU DESARROLLO ESTAS PROVINCIAS GUARDAN CIERTO PARALELISMO CON LA LINEA DE LA COSTA.

TOPOGRAFIA

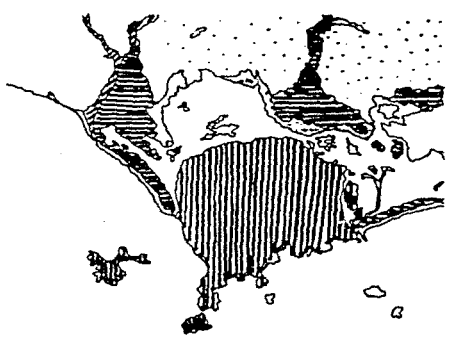
LA PROVINCIA DEL SUR O SEA LA COLINDANTE CON LA PLANICIE COSTERA, ES ANGOSTA, DE FUERTES PENDIENTES Y ACANTILADOS HACIA EL MAR CON PORCIONES PLANAS INTERMEDIAS. DE ESTA PROVINCIA SE SUBE PAULATINAMENTE A LA CADENA MONTAÑOSA, DE FLANCOS MENOS ESCARPADOS HACIA LA COSTA CUYA CIMA ES ACCIDENTADA Y DE PERFILES IRREGULARES, ALCANZANDO ALTITUDES DE 900 A 2100 MTS.

LA SIERRA ESTA CORTADA POR NUMEROSAS BARRANCAS Y ARROYOS DE FUERTES PENDIENTES, QUE ESCURREN HACIA EL OCEANO PACIFICO CONFLUYENDO CON OTRAS CORRIENTES. LAS PENDIENTES DE LOS CAUCES DISMINUYEN RAPIDAMENTE FORMANDO UNA RED DE DRENAJE SUPERFICIAL MUY SIMPLE, SIENDO LOS CAUCES INFERIORES MAS O MENOS PARALELOS ENTRE SI.

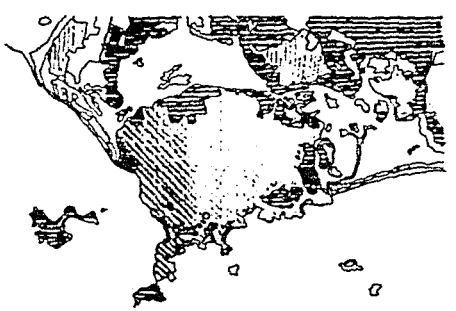


pendientes generales

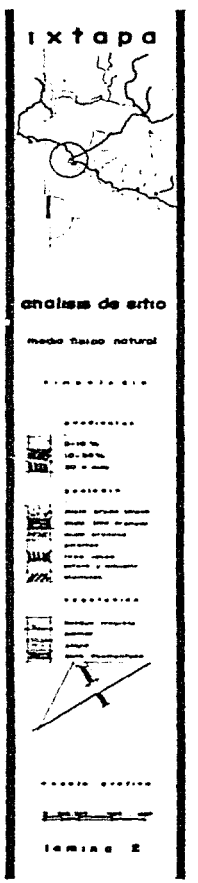
topografía e hidrografía

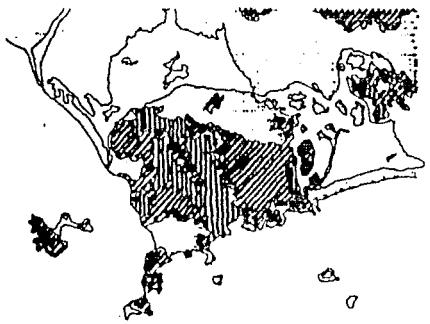


geología superficial



vegetación

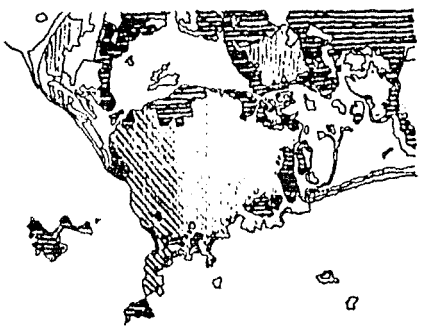




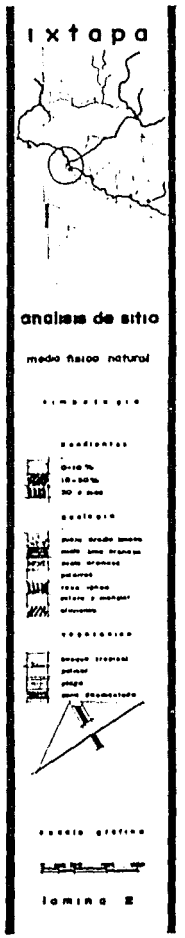
pendientes generales

topografía e hidrografía

geología superficial



vegetación



VEGETACION

LAS CONDICIONES CLIMATICAS DE ESTA ZONA Y LA BONDAD DE UN CLIMA TROPICAL, PROPICIAN QUE EN ESTE LUGAR, LA VEGETACION EXISTENTE SEA DE DIFERENTES VARIEDADES. LA PRIMERA ES LA QUE NACE DE LA ORILLA DE LA PLAYA HASTA LA CIMA DE LA DUNA COMPUESTA PRINCIPALMENTE POR PLANTAS RASTRERAS. OTRO GRUPO CRECE ABAJO DE LA CIMA DE LA DUNA HASTA LA ORILLA DE LA LAGUNA, SIENDO LA MAS ABUNDANTE EN ESPECIES TALES COMO LA PALMA EN DIFERENTES VARIEDADES.

LOS MANGLARES SE PRESENTAN EN LAS ORILLAS DE LOS ESTEROS Y DESEMBOCADURAS DE LOS RIOS. ALCANZAN A MEDIR HASTA 4 MTS DE ALTURA.

GEOHIDROLOGIA

LA RED HIDROGRAFICA DE LA ZONA ESTA FORMADA POR CORRIENTES QUE SE ORIGINAN EN LA SIERRA MADRE DEL SUR, COMO EL RIO IXTAPA, CONSTITUYENDO PEQUEÑAS CUENCAS CUYAS AGUAS DESEMBOCAN AL OCEANO PACIFICO.

ALGUNAS CORRIENTES SON DE CURSO CORTO Y MUCHOS DE SUS AFLUENTES SON ARROYOS EFIMEROS QUE AVECES SE PIERDEN EN LAS MARISMAS DE LA LLANURA COSTERA.

EL ANALISIS DE LA HIDROLOGIA SUBTERRANEA SEÑALA QUE LA ZONA DISPONE DE UN VOLUMEN ANUAL DE INFILTRACION DE UNOS 1 600 MILLONES DE METROS CUBICOS, CONSIDERANDO PRECIPITACION, EVAPOTRANSPIRACION Y ESCURRIMIENTOS. EL ESTUDIO GEOLOGICO DEMOSTRO QUE LAS ROCAS IGNEAS, METAMORFICAS Y SEDIMENTARIAS CUBREN UNA GRAN EXTENSION DEL AREA Y QUE LOS ACUIFEROS PRINCIPALES SE LOCALIZAN EN LOS SEDIMENTOS ALUVIALES QUE RELLENAN LOS VALLES DE LAS CUENCAS ESTUDIADADAS.

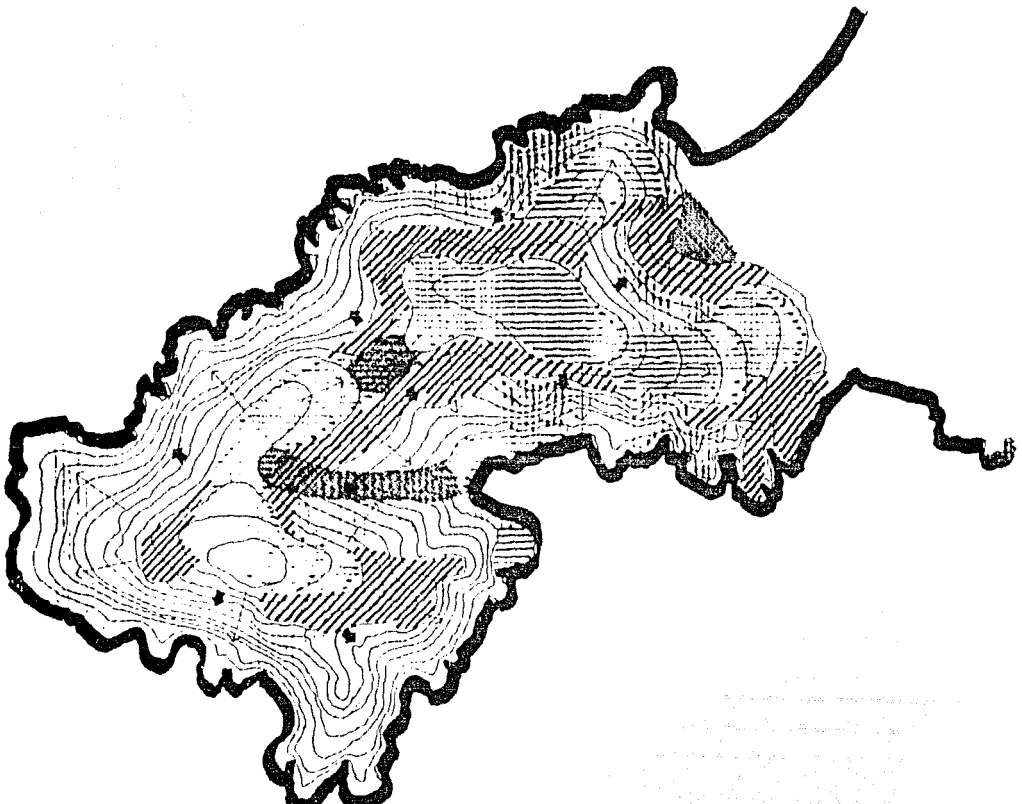
PENDIENTES

LA TOPOGRAFIA QUE CONFORMA LA PARTE DE LA COSTA, DESDE LA PLAYA DE LA MAJAHUA HASTA EL RIO IXTAPA, CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 24 KM DE LITORAL QUE CORRESPONDE AL DESARROLLO TURISTICO DE IXTAPA-ZIHUATANEJO, SE PRESENTA EN VARIADAS SUPERFICIES, ALGUNAS DE TIPO MONTAÑOSO, OTRAS CON LIGERAS PENDIENTES, ALGUNOS LOMERIOS Y LA PARTE PLANA QUE DESCIENDE PAULATINAMENTE HACIA EL OCEANO.

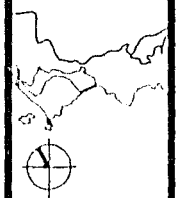
TEMPERATURA

LA TEMPERATURA PROMEDIO ANUAL FLUCTUA ENTRE LOS 20.3 Y 32.7 GRADOS CENTIGRADOS, SIENDO LA MEDIA DE 27.7ºC, SIN CAMBIOS EXTREMOSOS , LO QUE MUESTRA QUE LA TEMPERATURA DEL SITIO ES GENERALMENTE CONFORTABLE.

ASI MISMO, CUENTA APROXIMADAMENTE CON 210 DIAS SOLEADOS, 80 NUBLADOS Y 80 LLUVIOSOS. LOS CALORES MAS INTENSOS (MAYORES DE 27ºC)



ixtapa



analisis de sitio

medio natural

climatologia

topografia

pendientes
baja (0-10%)
media (10-30%)
alta (mas de 30%)

hidrografia

escurrimientos
zonas inundables

escala gráfica

lamina 4

SE REGISTRAN EN LOS MESES DE JUNIO A NOVIEMBRE, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y PARTE DE OCTUBRE SON REFRESCADOS POR ABUNDANTES PRECIPITACIONES PLUVIALES.

PRECIPITACION PLUVIAL

LA EPOCA DE LLUVIAS DE LA REGION DE LA COSTA GRANDE ABARCA EL VERANO Y EN EL INVIERNO LAS LLUVIAS SON MENORES AL 5% DE LA MEDIA ANUAL.

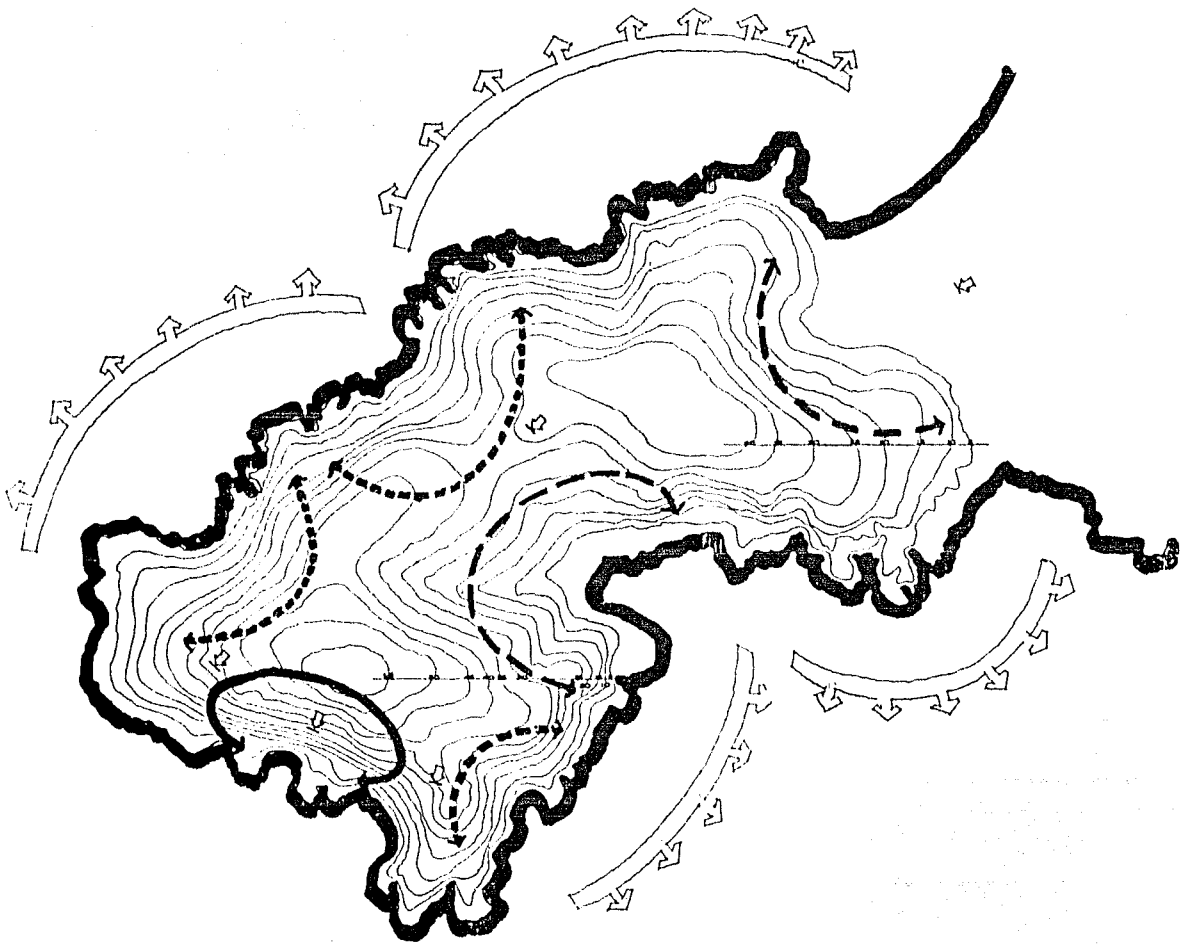
LA PRECIPITACION MEDIA ANUAL PARA ESTA MISMA REGION ES DE 1311 MM APROXIMADAMENTE.

PARA LA ZONA DEL DESARROLLO TURISTICO DE IXTAPA-ZIHUATANEJO LAS LLUVIAS SE PRESENTAN EN PARTE DE JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE. SU PRECIPITACION MEDIA ES DE 1582 MM.

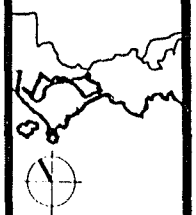
EN SUMA ESTO SIGNIFICA QUE EVALUANDO Y COMPARANDO CON OTROS CENTROS TURISTICOS SIMILARES, NACIONALES E INTERNACIONALES, TANTO DEL PACIFICO COMO DEL CARIBE, LAS CONDICIONES DE TEMPERATURA Y PRECIPITACION PLUVIAL, JUEGAN UN IMPORTANTE PAPEL, PARA HACER COMODA Y AGRADABLE, LA ESTANCIA DEL TURISTA.

VIENTOS DOMINANTES

EN ESTA ZONA LOS VIENTOS PREDOMINANTES DURANTE LOS MESES DE SEPTIEMBRE A MAYO, PROVIENEN DEL NOROESTE CON UNA VELOCIDAD MAXIMA APROXIMADA DE 4.2 M/SEG.



ixtapa



analisis de sitio

medio natural

simbologia

vientos

vistas

escala gráfica

lamina 5

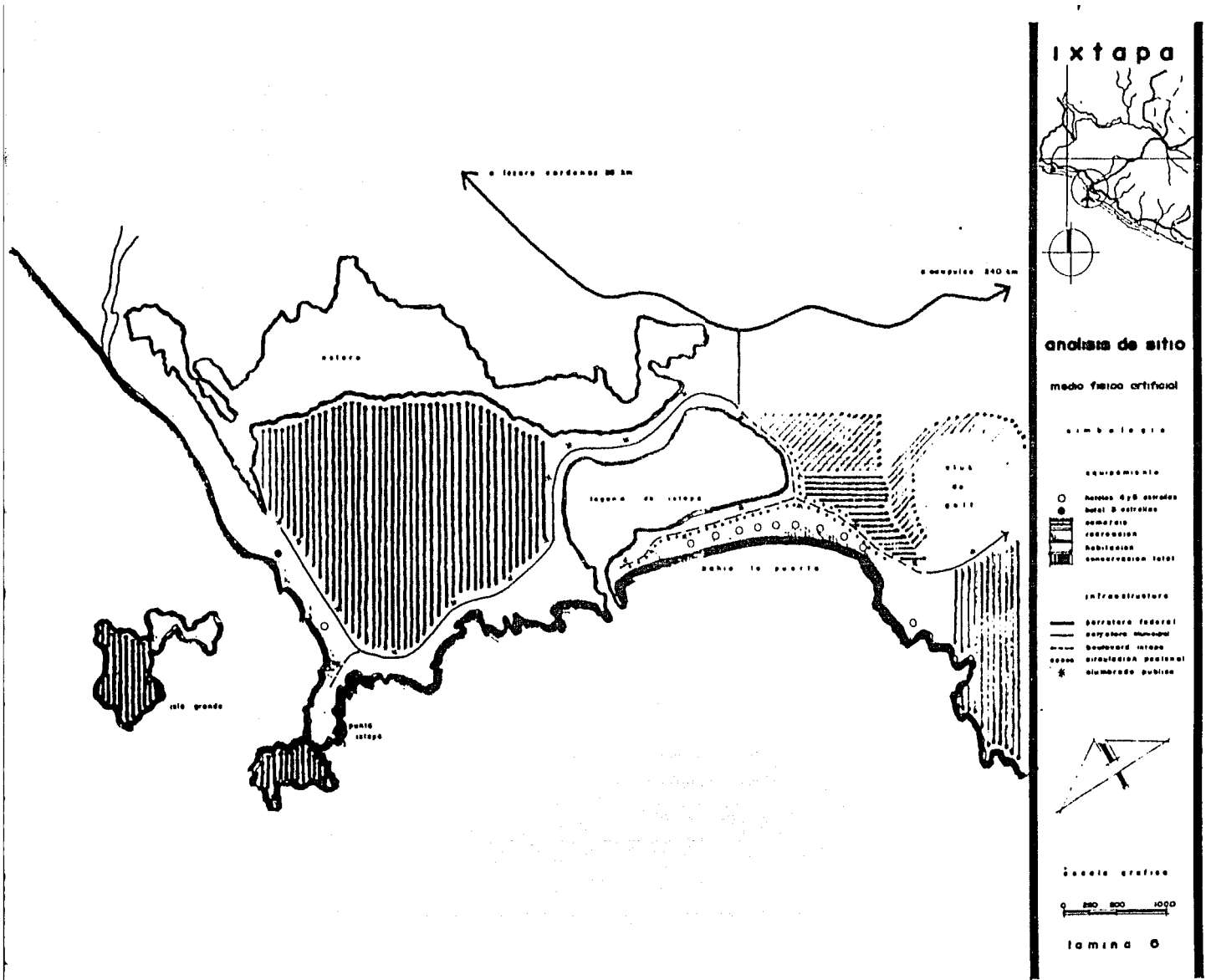
DURANTE LOS MESES DE JUNIO, JULIO Y AGOSTO, LOS VIENTOS ENTRAN POR EL OESTE CON VELOCIDAD SIMILAR A LOS PROVENIENTES DEL NOROESTE; ESTOS CONFORMAN LOS VIENTOS FUERTES DE LA LOCALIDAD.

EN ESTA ZONA NO SE HAN REGISTRADO PERTURBACIONES CICLONICAS DURANTE LOS ULTIMOS QUINCE AÑOS; LOS VIENTOS HURACANADOS MAXIMOS HAN SIDO DE 34.5 M/SEG. EN GENERAL LOS VIENTOS DE ESTA ZONA SON SUAVES; ALGUNAS CORRIENTES DE AIRE PENETRAN POR LA TOPOGRAFIA MONTAÑOSA, VALLES INTERMONTAÑOSOS, COORDILLERAS DE DIVERSAS ALTURAS Y ES POR ESO QUE DESCIENDE NOTABLEMENTE SU FUERZA.

SISMICIDAD

LA FALLA DE SAN ANDRES, UNO DE LOS GRANDES ACCIDENTES DEL SUBSUELO, QUE ATRAVIEZAN EL PAIS, SE ENCUENTRA A 40 KM AL SUR DE LA ZONA EN ESTUDIO, SOBRE EL OCEANO PACIFICO.

LAS ESTADISTICAS SEÑALAN QUE ENTRE LOS ULTIMOS DOCE ANOS, SE HAN REGISTRADO 20 EPICENTROS DE ESCALA CONSIDERABLE DENTRO DE UN RADIO DE 120 KM DE LA REGION, POR LO QUE HA SIDO CATALOGADA ZONA DE ALTA SISMICIDAD.


ixtapa
analisis de sitio
medio fisico artificial
simbologia
equipamiento
hoteles 4 y 5 estrellas
hotel 3 estrellas
comercio
restaurantes
habitacion
conservacion total
infraestructura
carretera federal
carretera municipal
boulevard ixtapa
circulacion peatonal
alumbrado publico
escala grafica
0 250 500 1000
lamina 6
estero
laguna de ixtapa
bahia la puerta
club de golf
isla grande
punta ixtapa

proyecto arquitectónico

PROGRAMA ARQUITECTONICO

1.EDIFICIO DE RECEPCION	AREA CUBIERTA M2	AREA DESCUBIERTA M2
PORTICO	200	
VESTIBULO	240	
RECEPCION	110	
OFICINAS	486	
RESTAURANTE	480	
BAR VEGETARIANO	120	
CONCESIONES	72	
SANITARIOS	24	
SUMAS	1732	

2.EDIFICIO PARA HABITACION		
20 VILLAS	1820	
TERRAZAS		720
ALBERCAS		360
CIRCULACIONES		1800
260 CUARTOS	8320	
ALBERCAS		360
CIRCULACIONES	2340	2200
SUMAS	12480	5440

3. EDIFICIO DE TRATAMIENTOS

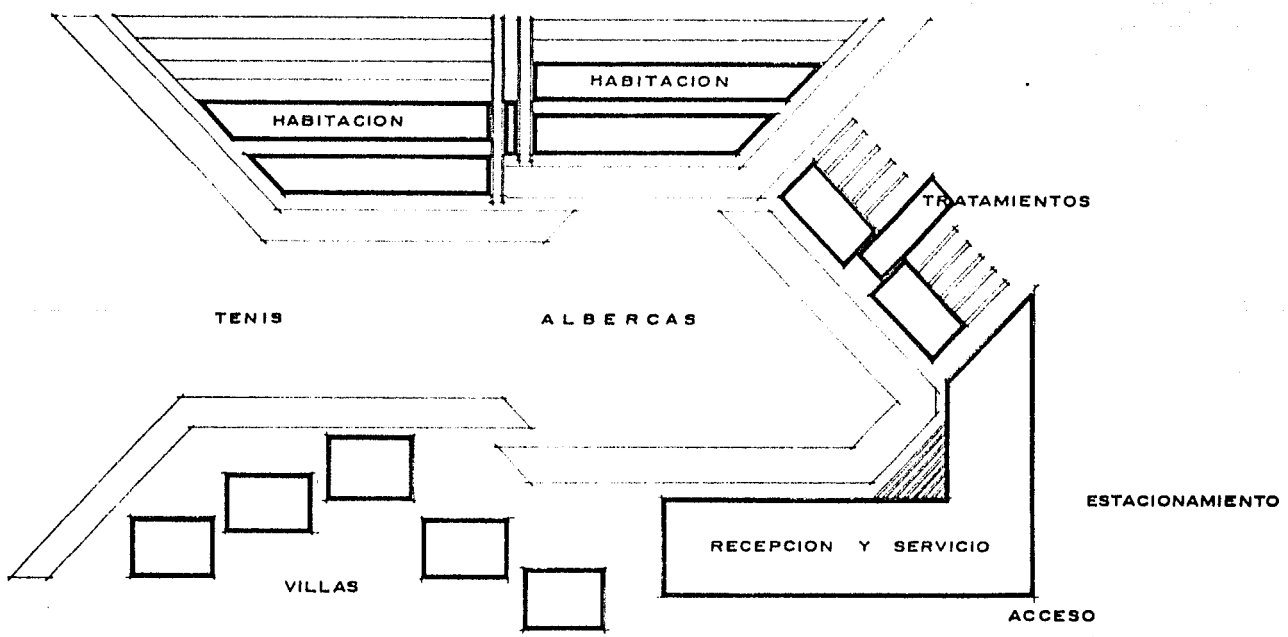
SON DOS EDIFICIOS SIMILARES PARA DAMAS Y CABALLEROS.

VESTIBULO GENERAL	40 M2
CONSULTORIO	32
VESTIDORES	88
SANITARIOS	44
REGADERAS	60
RECEPCION	80
SALA DE ESTAR	32
PELUQUERIA / SALON DE BELLEZA	160
SALAS DE MASAJES	64
MASAJES HIDRAULICOS (WHIRPOOL)	48
BAÑOS DE SAL	128
BAÑOS DE HIERBAS	128
SAUNA	48
VAPOR	48
CUARTO DE INHALACION	24
GIMNASIO CON APARATOS	100
MASAJES EXTERIORES	48
TRATAMIENTO DE LODOS	128
CHORROS DE AGUA HELADA	16
CHORROS DE AGUA CALIENTE	16
SALA DE AEROBICS	60
CASA DE MAQUINAS	32
SUMA	1424 M2

4. AREAS DE SERVICIO	AREA CUBIERTA M2	AREA DESCUBIERTA M2
COCINA	280	
ROPERIA CENTRAL	216	
ROPERIAS POR PISO	40	
COMEDOR EMPLEADOS	162	
VESTIDORES EMPLEADOS	216	
TALLER DE MANTENIMIENTO	216	
SALA DE MAQUINAS	324	
ALMACEN GENERAL	216	
CIRCULACIONES	220	210
SUMA	1890	210

5. AREAS DEPORTIVAS	
ALBERCA PRINCIPAL Y ASOLEADERO	2500
CANCHAS DE TENIS (2)	960
PISTA PARA CAMINATA	1600
SUMA	5060

6. OTROS	
CAMINO DE ACCESO	5000
ESTACIONAMIENTO	1200
SUMA	6200
SUMA DE AREAS INTERIORES	17526
SUMA DE AREAS EXTERIORES	18125



E S Q U E M A D E S C R I P T I V O

DESCRIPCION DEL PROYECTO

EL TERRENO FUE ELEGIDO TANTO POR SU UBICACION COMO POR SUS CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS.

SE LOCALIZA EN IXTAPA, PERO DESLIGADO DE LA ZONA HOTELERA, EN PUNTA IXTAPA A LA CUAL SE ACCEDE POR UNA CARRETERA QUE REMATA CON EL TERRENO, HABIENDO TRES POSIBILIDADES DE ACCESO QUE SON PLAYAS CUATAS, PLAYA QUIETA Y PUNTA IXTAPA.

EL TERRENO ES IRREGULAR, CON UNA SUPERFICIE DE 4.9 HA Y UNA RESTRICCION FEDERAL EN TODAS SUS COLINDANCIAS DE APROXIMADAMENTE 40 MTS.

COLINDA AL NORTE CON PLAYA QUIETA Y HOTEL MEDITERRANEE, AL SUR CON CLUB DE PLAYA LAS CUATAS, AL ORIENTE ACCESO POR CARRETERA, Y AL PONIENTE CON LA ISLA DE A PIE. AL PONIENTE DENTRO DE LA MISMA PUNTA IXTAPA HAY UNA ZONA DESTINADA A RESERVA ECOLOGICA DE APROXIMADAMENTE 8 HA.

LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO ES IRREGULAR.
LA PARTE MAS ALTA DEL TERRENO ESTA A 40 M SOBRE NIVEL DEL MAR, LOCALIZANDOSE ESTA EN LA PARTE CENTRAL DEL MISMO, DESARROLLANDOSE ASI LAS PENDIENTES EN UNA FORMA RADIAL DESCENDIENTE HACIA EL MAR.

LAS PENDIENTES DEL TERRENO VAN DE 0-45%. DESARROLLANDOSE EL PROYECTO DENTRO DE 0-30%.

ANALIZANDOSE EL TERRENO, SUS CARACTERISTICAS Y LAS NECESIDADES DEL PROYECTO SE LLEGO AL PARTIDO ARQUITECTONICO QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE.

EN LA PARTE MAS ALTA Y CENTRICA QUE POR CIERTO ES LA MAS PLANA, SE LOCALIZAN TODAS LAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS ,COMO ALBERCAS, ASOLEADEROS, JARDINES Y CANCHAS DE TENIS, PARA ASI QUEDAR EQUIDISTANTES A TODAS LAS INSTALACIONES DEL SPA. LA VITAPISTA SE DESARROLLA EN LA RESERVA ECOLOGICA ANTES MENCIONADA.

RODEANDO A TODAS LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS HAY UNOS SENDEROS DENTRO DE LA PLANICIE QUE COMUNICAN A TODOS LOS EDIFICIOS DEL CONJUNTO.

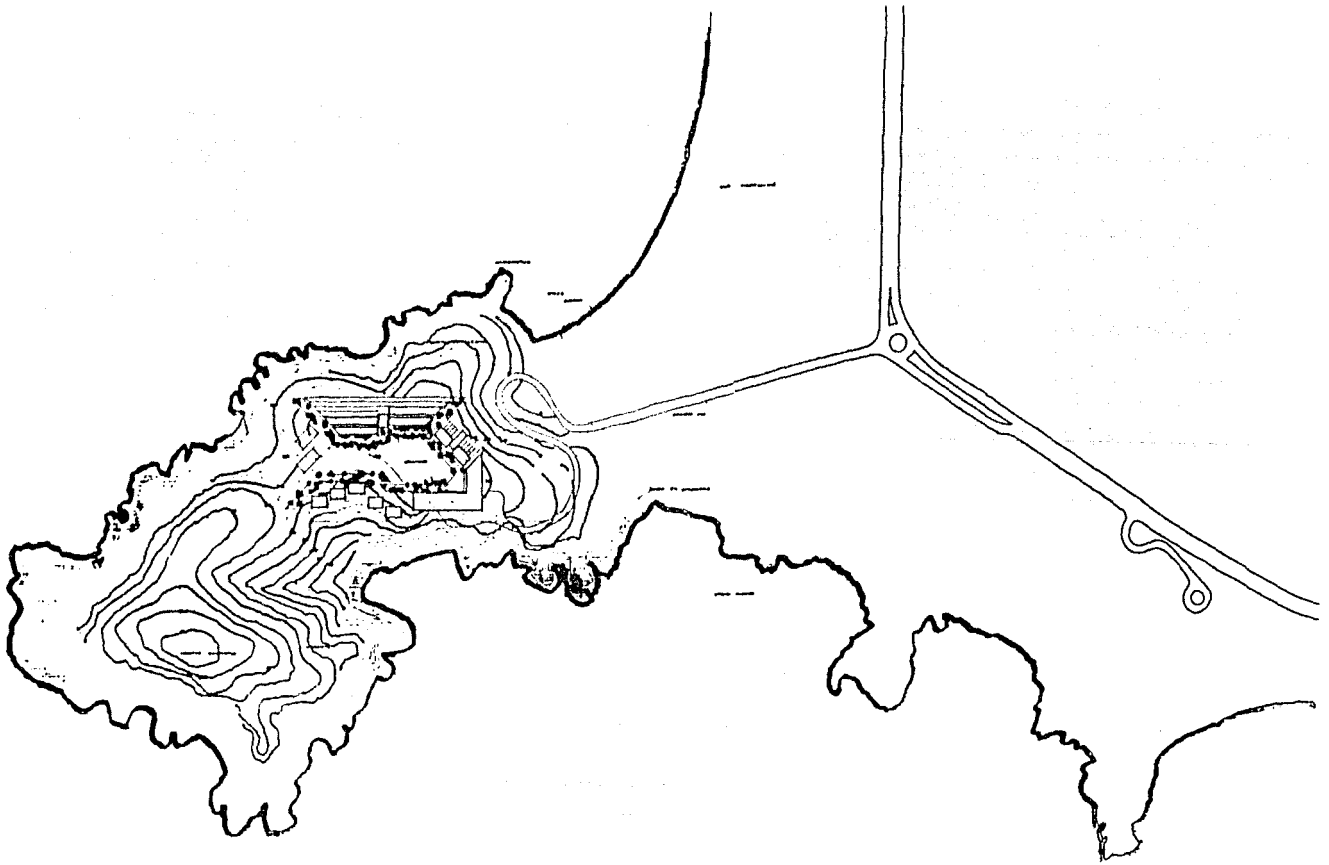
EN LA ZONA NORTE DEL TERRENO SE UBICA EL EDIFICIO DE HABITACION, CON LOS SERVICIOS CENTRALES, TIENE DOS CARACTERISTICAS BASICAS, CUATRO NIVELES ESTAN INTIMAMENTE LIGADOS AL TERRENO CON VISTA A PLAYA QUIETA Y A LA ISLA DE IXTAPA DESDE DONDE SE PUEDE APRECIAR LA PUESTA DE SOL; EL RESTO DE NIVELES ESTAN CONFORMADOS POR UNA TORRE DE DOBLE CRUJIA EN LA QUE TODAS LAS HABITACIONES GOZAN DE VISTA AL MAR.

LAS VILLAS SE ENCUENTRAN DESLIGADAS DEL EDIFICIO DE HABITACION EN LA PARTE SUR DEL TERRENO. SON MODULOS DE CUATRO HABITACIONES CADA UNO, CON VISTA A PLAYAS CUATAS Y BAHIA DEL PALMAR.

SE TOMO LA OPCION DE QUE FUERAN MODULOS INDEPENDIENTES PUES ESA PARTE DEL TERRENO ES MUY IRREGULAR.

EN LA PARTE SUDORIENTE DEL TERRENO FORMANDO UN ANGULO RECTO SE UBICA EL EDIFICIO DE RECEPCION Y SERVICIOS GENERALES. EN EL ALA SUR SE LOCALIZA EN PLANTA DE ACCESO RESTAURANTE, BAR Y COCINA Y EN EL SOTANO DEL MISMO TODOS LOS SERVICIOS DEL SPA, COMO ALMACEN GENERAL, LAVANDERIA, CUARTO DE MAQUINAS, MANTENIMIENTO Y SERVICIOS DE EMPLEADOS. EN EL AREA ORIENTE, A NIVEL DE ACCESO SE ENCUENTRAN LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL CONJUNTO.

POR ULTIMO, AL NORORIENTE, PARA TERMINAR DE CERRAR EL CONJUNTO Y COMO PARTE CARACTERISTICA DEL PROYECTO SE ENCUENTRA EL EDIFICIO DE TRATAMIENTOS. SU UBICACION ES DETERMINANTE PUES DEBE ESTAR LIGADO A TODO EL CONJUNTO, INCLUSO AL EDIFICIO DE ACCESO PUES ESTA PREVISTO QUE LO VISITEN PERSONAS NO HOSPEDADAS EN EL HOTEL. LA TOPOGRAFIA OBLIGO AL CONCEPTO DE ESTE EDIFICIO PUES ESTA DESPLANTADO EN UNA PARTE PLANA Y LA OTRA EN DECLIVE. EN LA PARTE PLANA ESTAN LOS SERVICIOS DE VESTIDORES TANTO DE HOMBRES COMO DE MUJERES Y LA ZONA EN DECLIVE SE OCUPO POR TODAS LAS TERAPIAS HIDRAULICAS CREANDO CADA TINA A DESNIVEL INTIMAMENTE LIGADA CON LA NATURALEZA CREANDO UN AMBIENTE EXTERIOR. ESTE EDIFICIO RESULTA SER SIMETRICO EN UNO DE SUS EJES DE MANERA QUE LA PARTE CENTRAL ESTA OCUPADA POR LOS ESPACIOS QUE SON USADOS INDISTINTAMENTE TANTO POR HOMBRES COMO POR MUJERES.



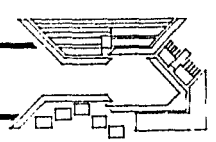
arquitectura unam

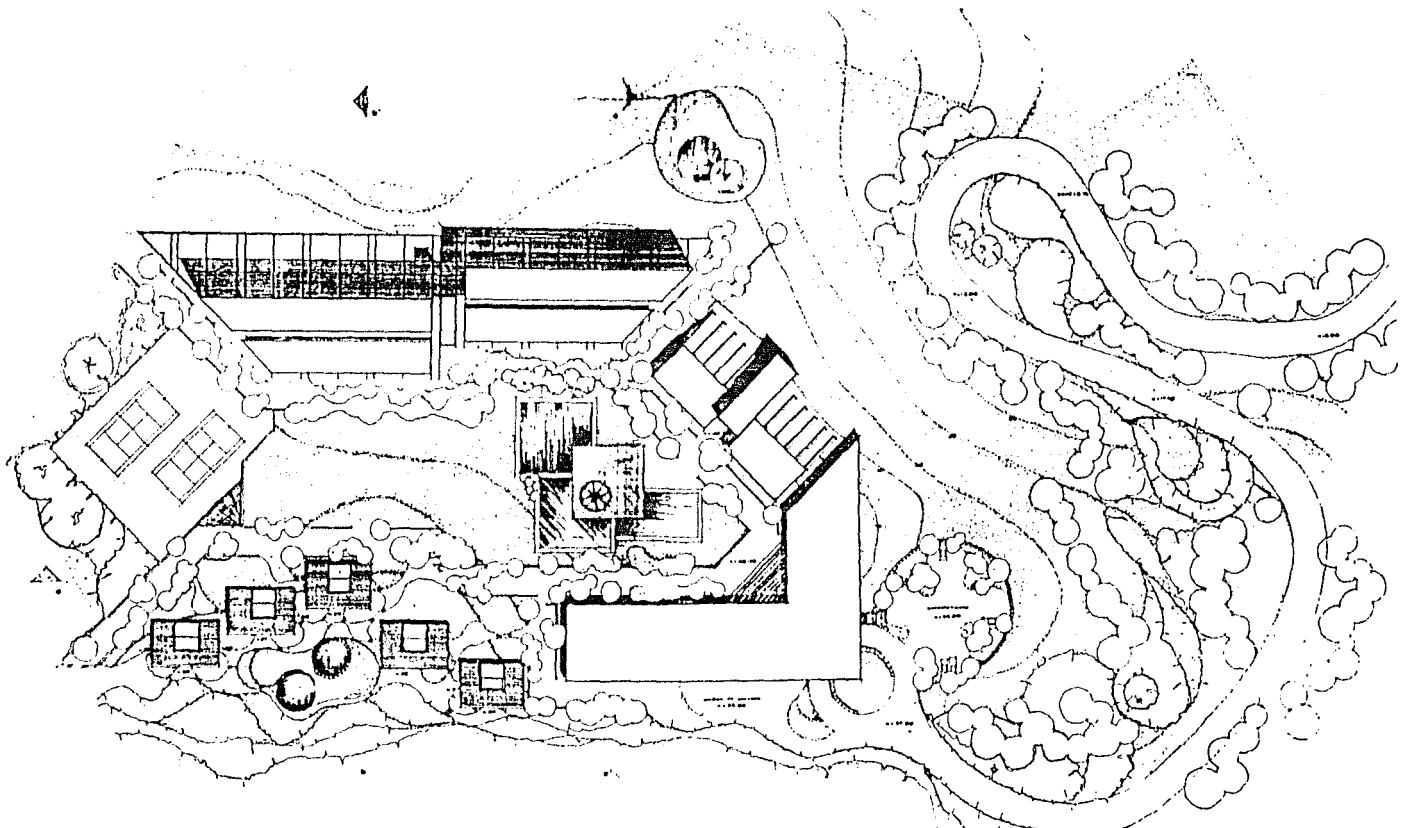
tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez puig

planta de conjunto





arquitectura unam

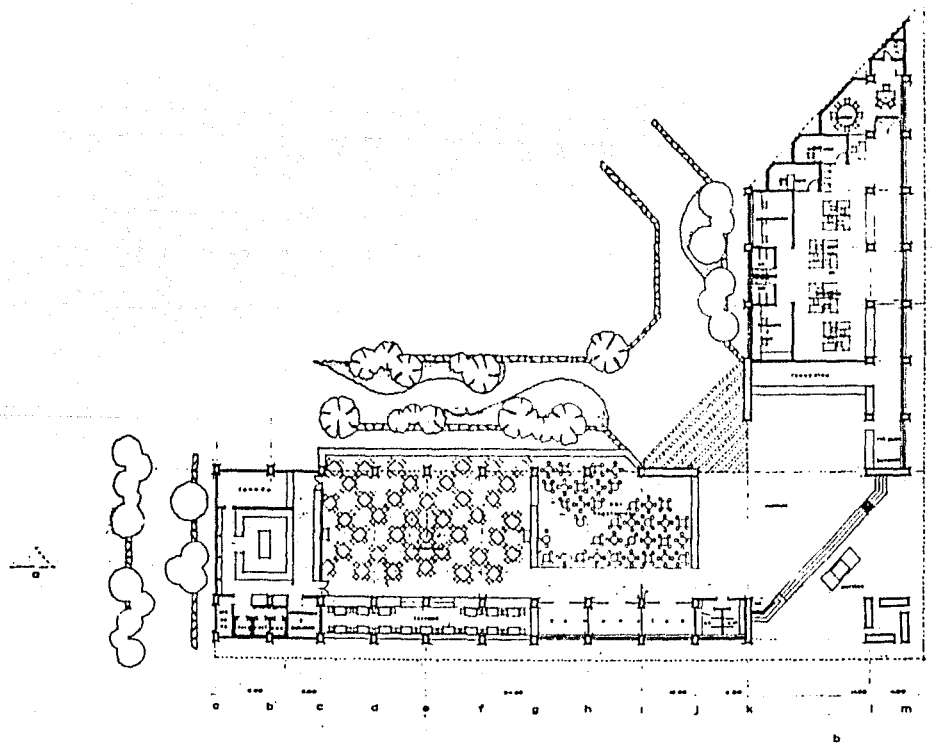
tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez pulg

planta de conjunto

recepción y servicios



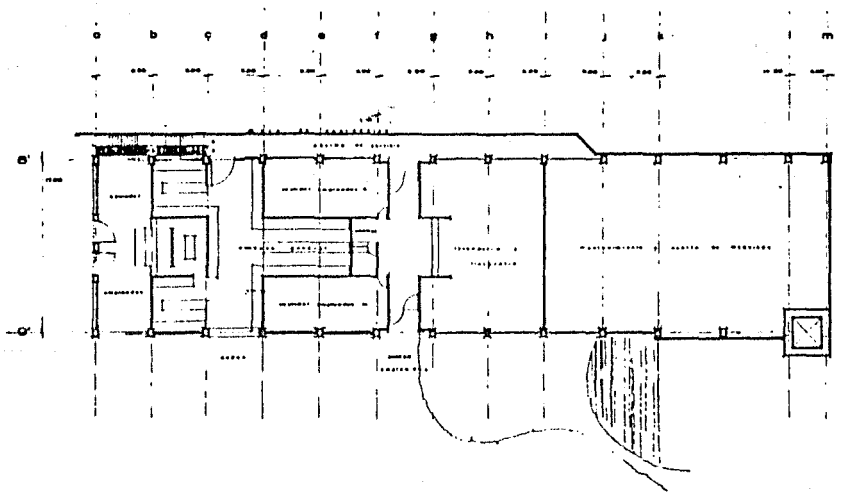
arquitectura unam

tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez puig

planta recepcion



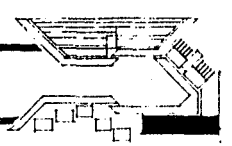
arquitectura unam

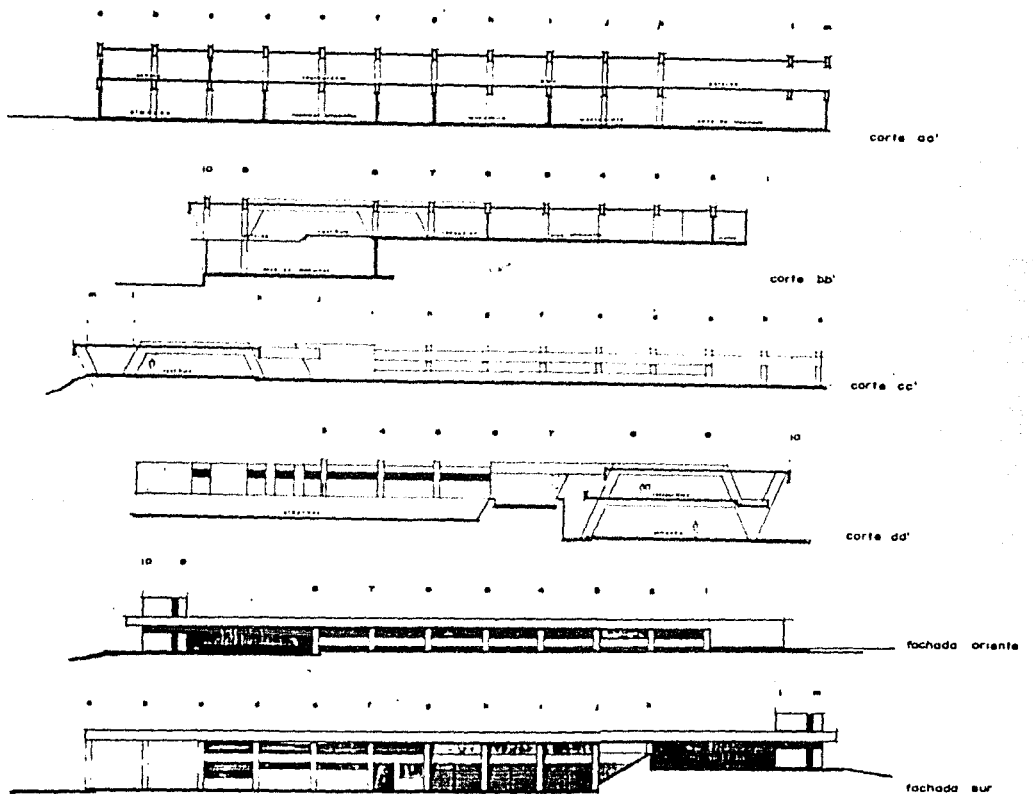
tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez puig

planta de servicios





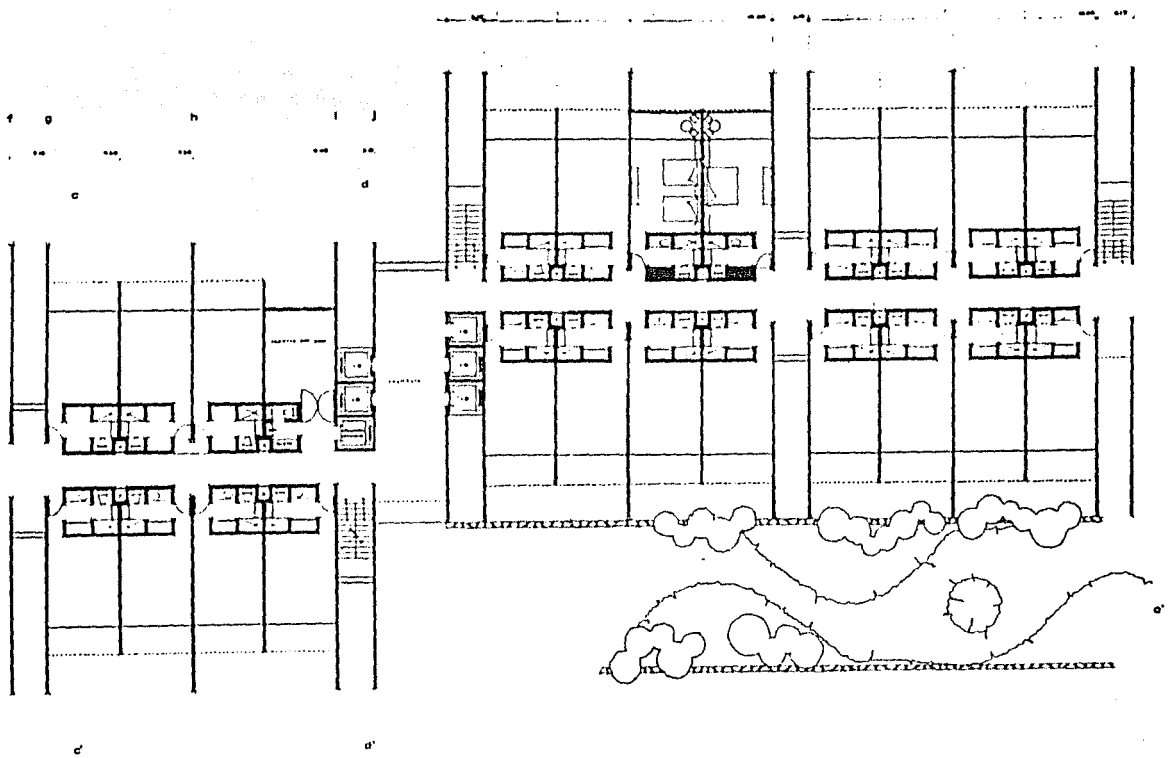
arquitectura unam

tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez puig

cortes y fachadas edificio de acceso



arquitectura unam

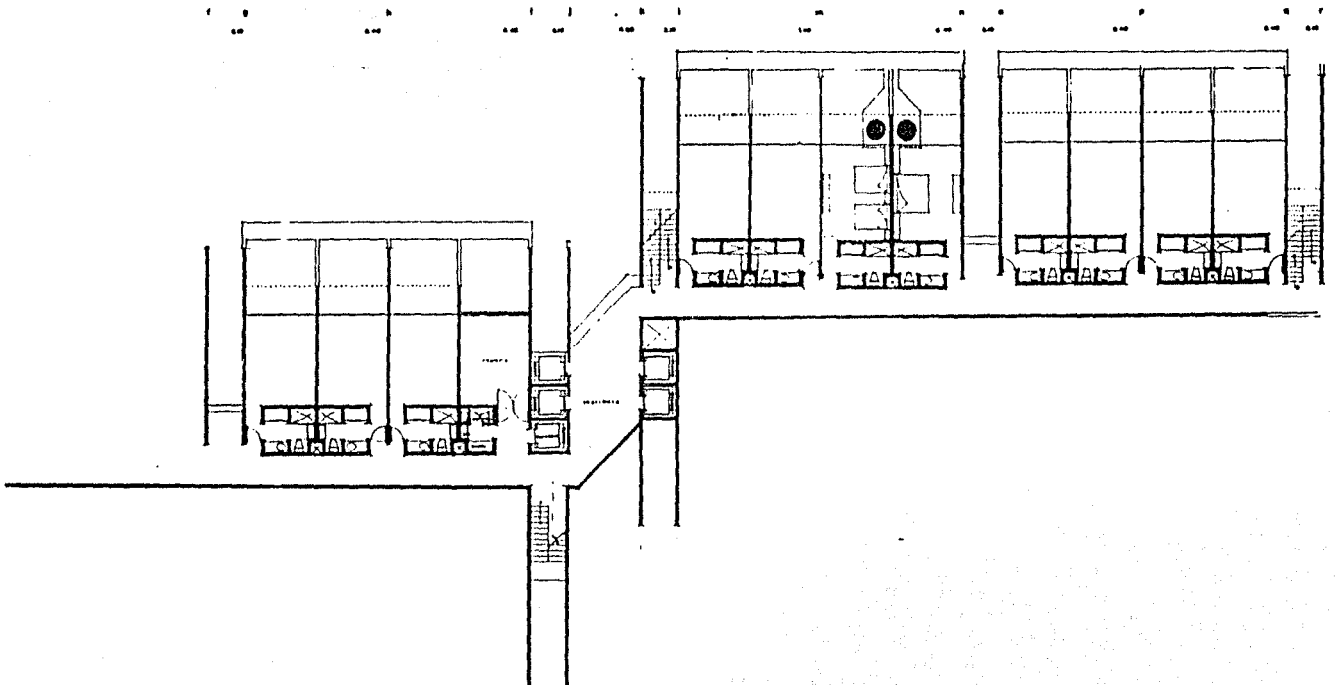
tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez puig

planta cuartos

crujía doble



arquitectura unam

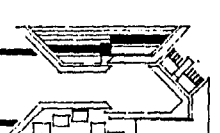
tesis profesional

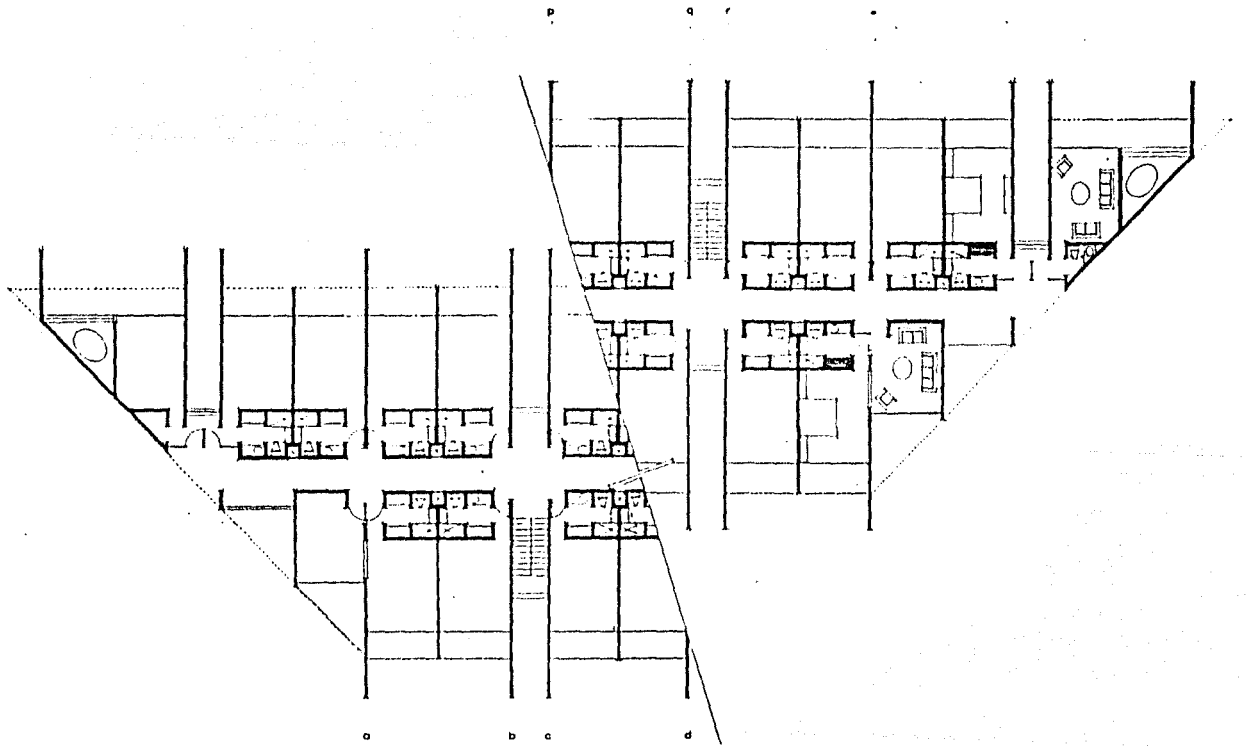
SPA ixtapa

verónica gómez pula

planta cuartos

crujía sencilla





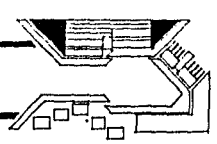
arquitectura unam

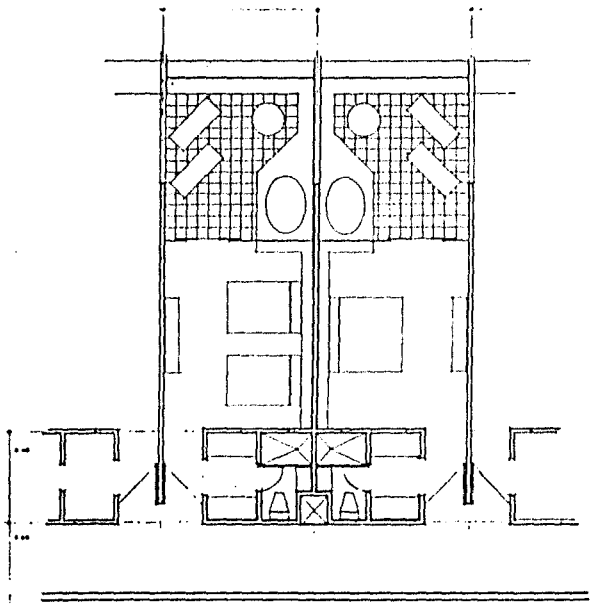
tesis profesional

SPA ixtapa

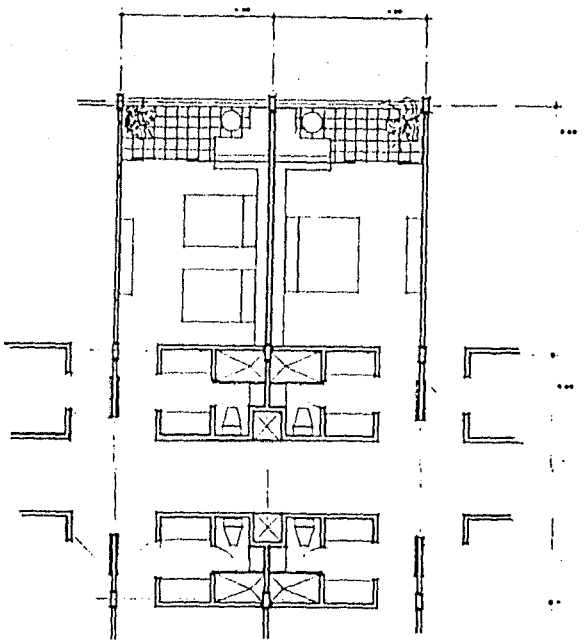
verónica gómez pulg

planta cuartos
solucion en esquina





crujía sencilla



doble crujía

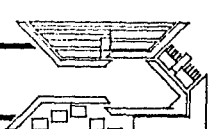
orquitectura unam

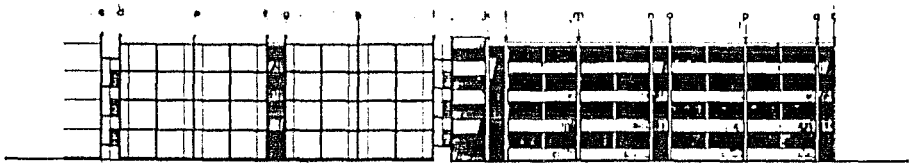
tesis profesional

SPA ixtapa

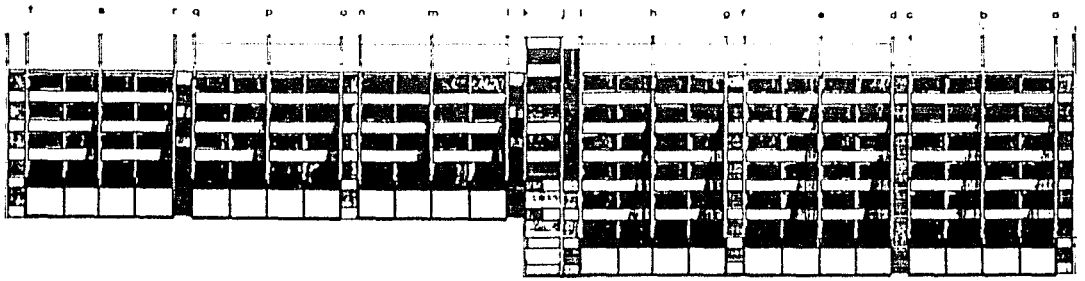
verónica gómez pulg

planta cuartos tipo

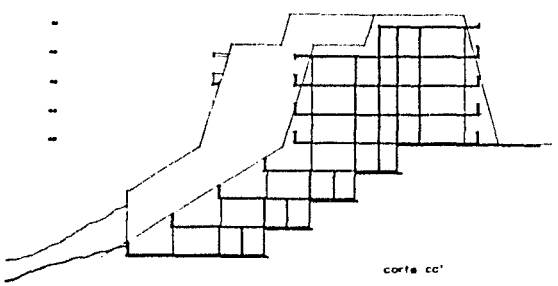




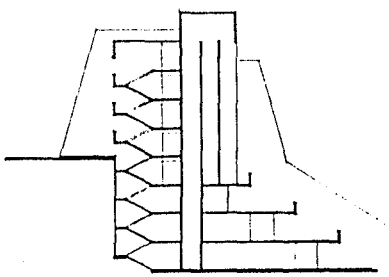
corte aa'



corte bb'



corte cc'



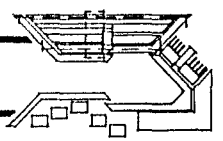
corte dd'

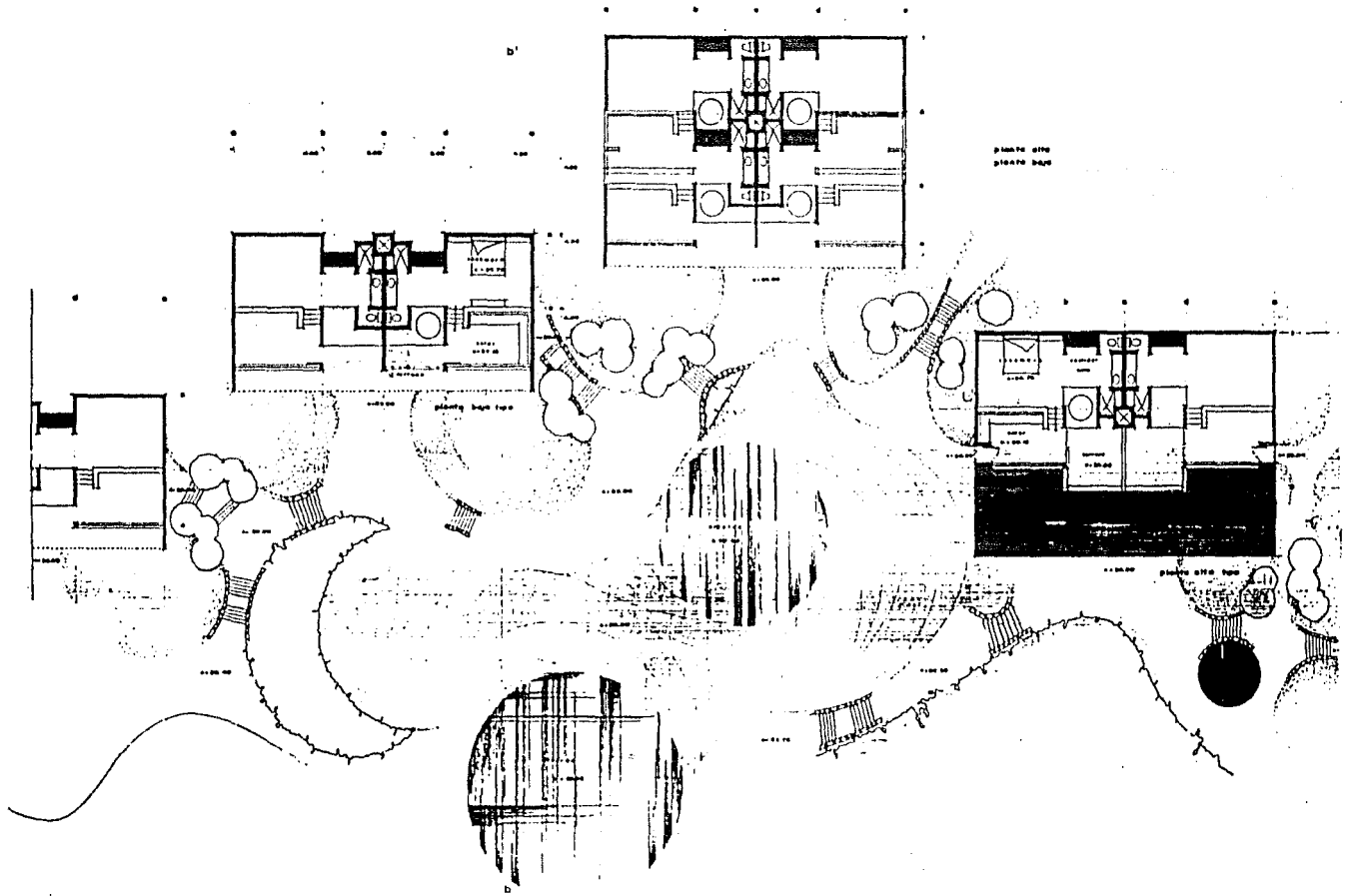
arquitectura unam

tesis profesional

SPA ixtapa

cortes de cuartos





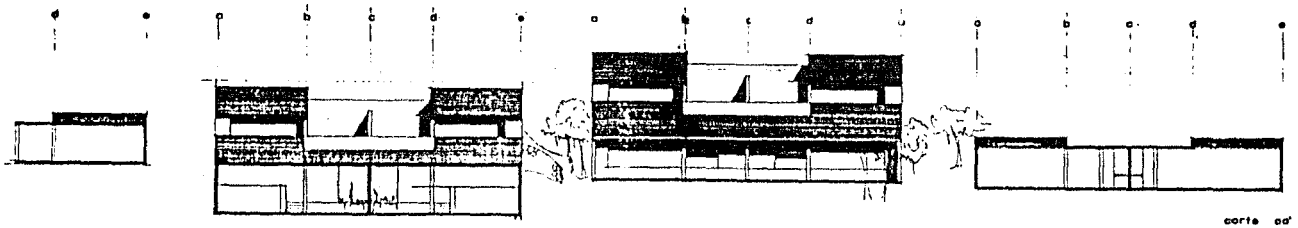
arquitectura unam

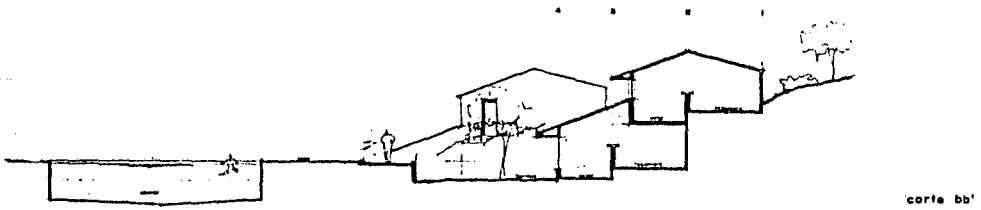
tesis profesional

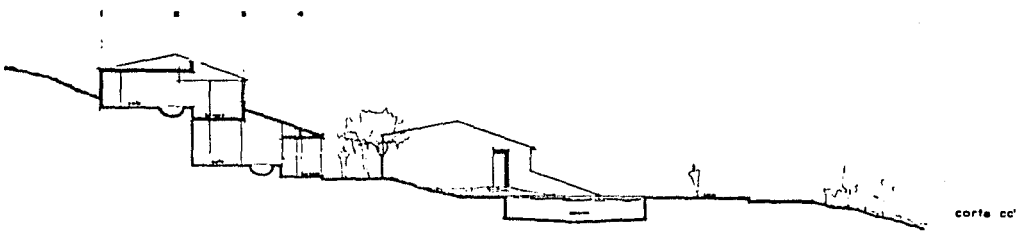
SPA ixtapa

verónica gómez puig

planta villas







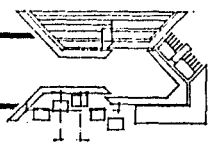
arquitectura unam

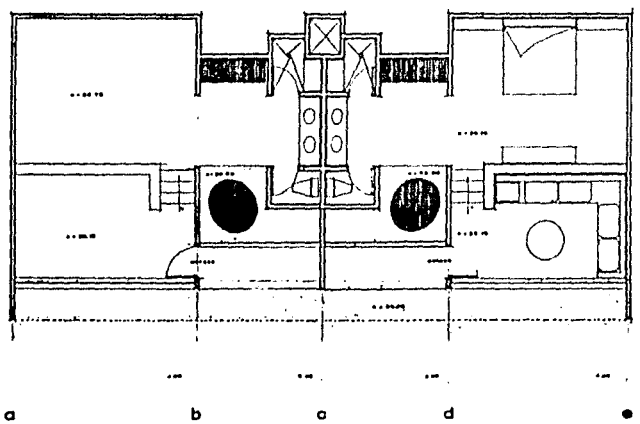
tesis profesional

SPA ixtapa

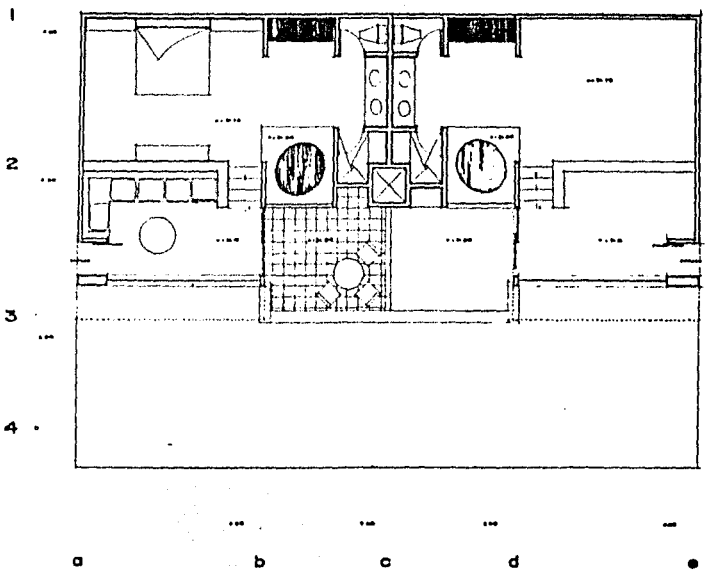
verónica gómez pulg

cortes villas





planta baja tipo



planta alta tipo

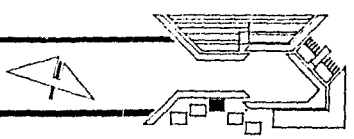
arquitectura unam

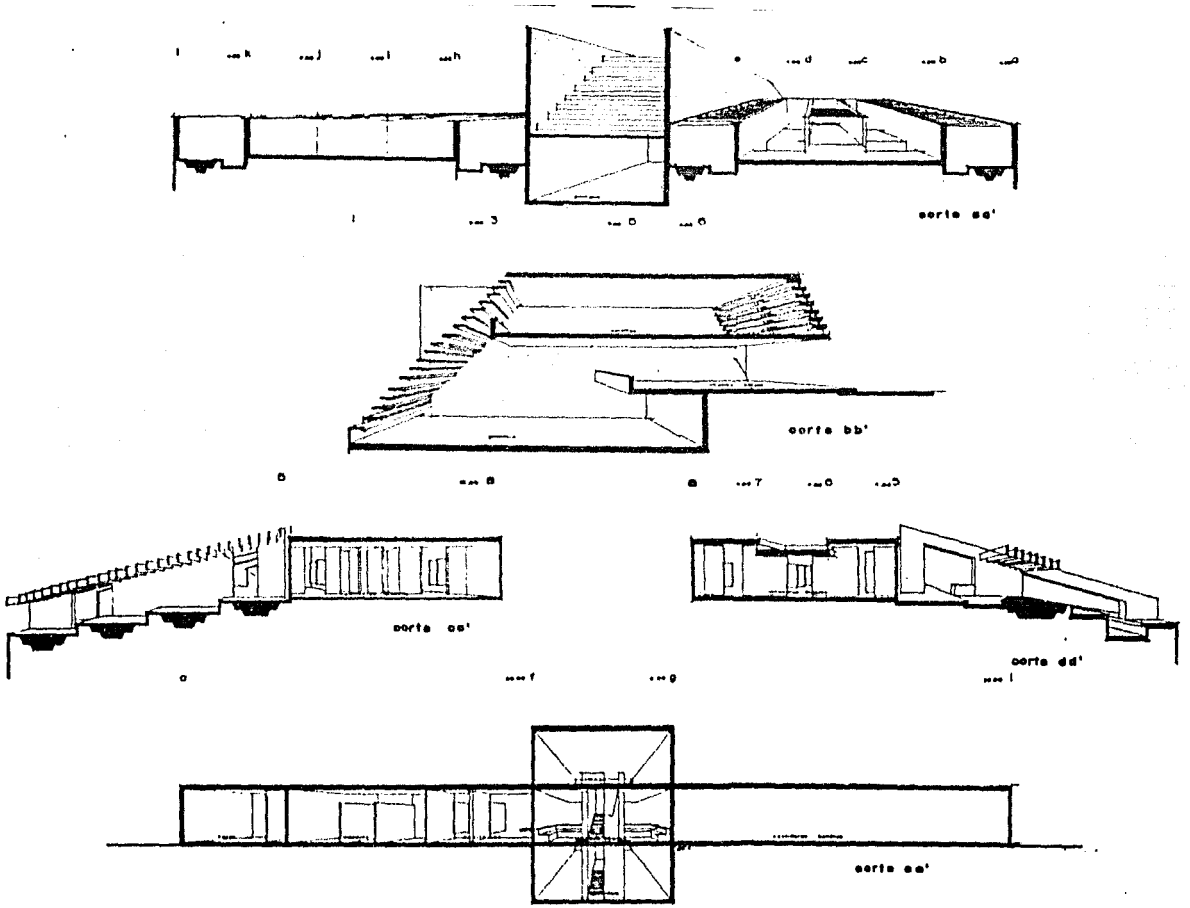
tesis profesional

SPA ixtapa

verónica gómez pulg

plantas villas



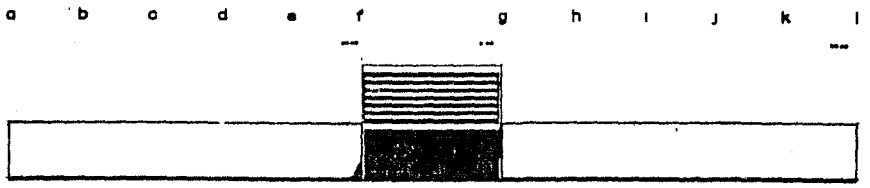


arquitectura unam

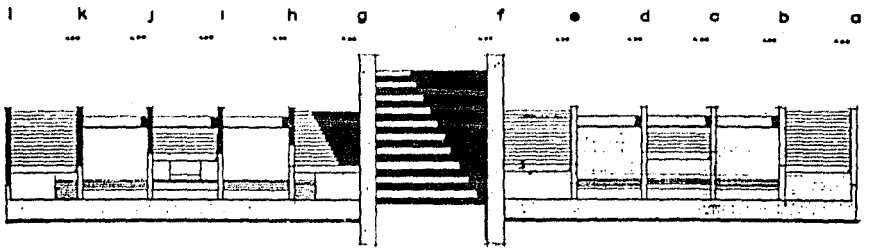
tesis profesional

SPA ixtapa

cortes edificio tratamientos



fachada sur



fachada norte

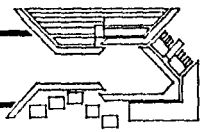
arquitectura unam

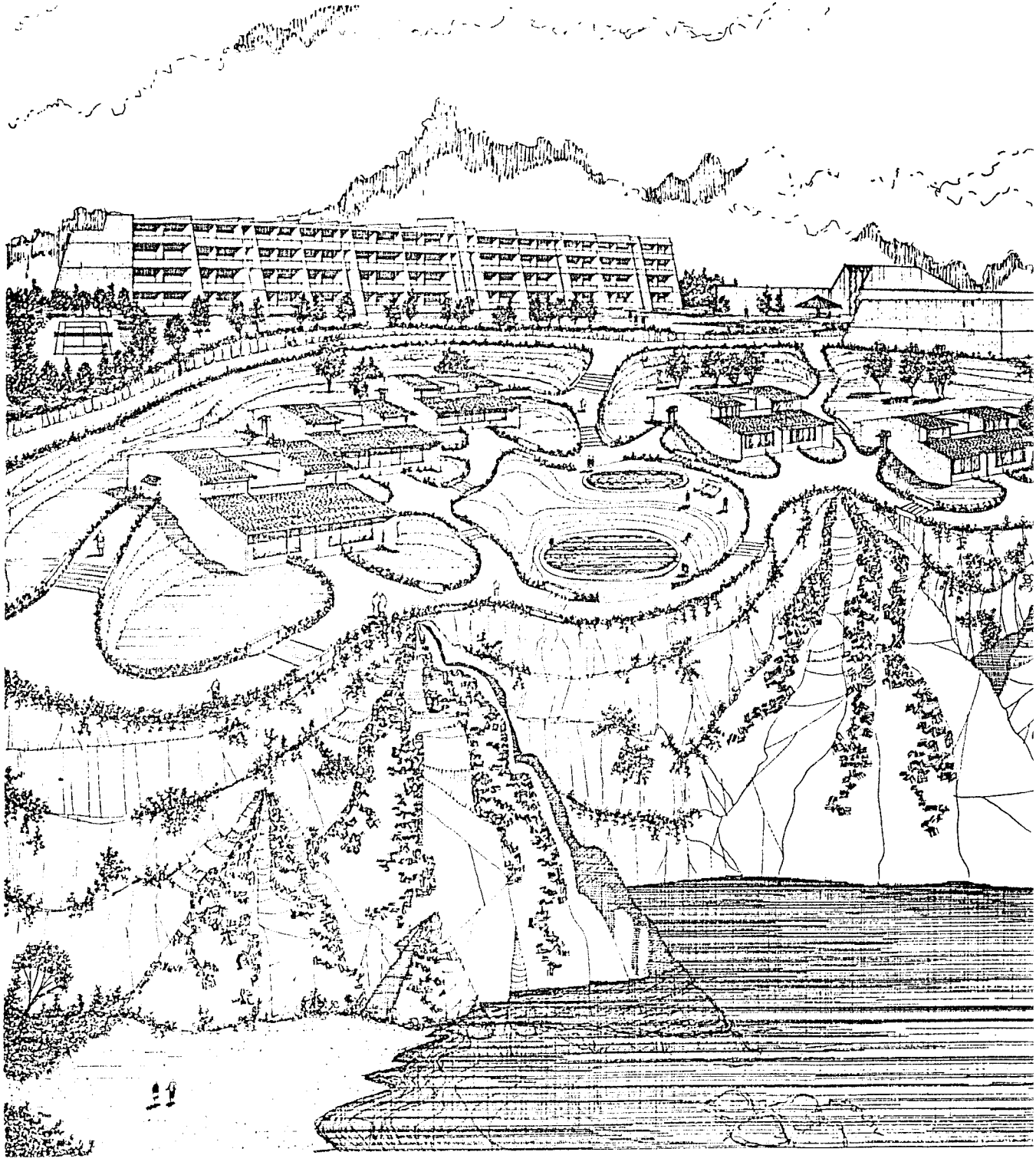
tesis profesional

SPA ixtapa

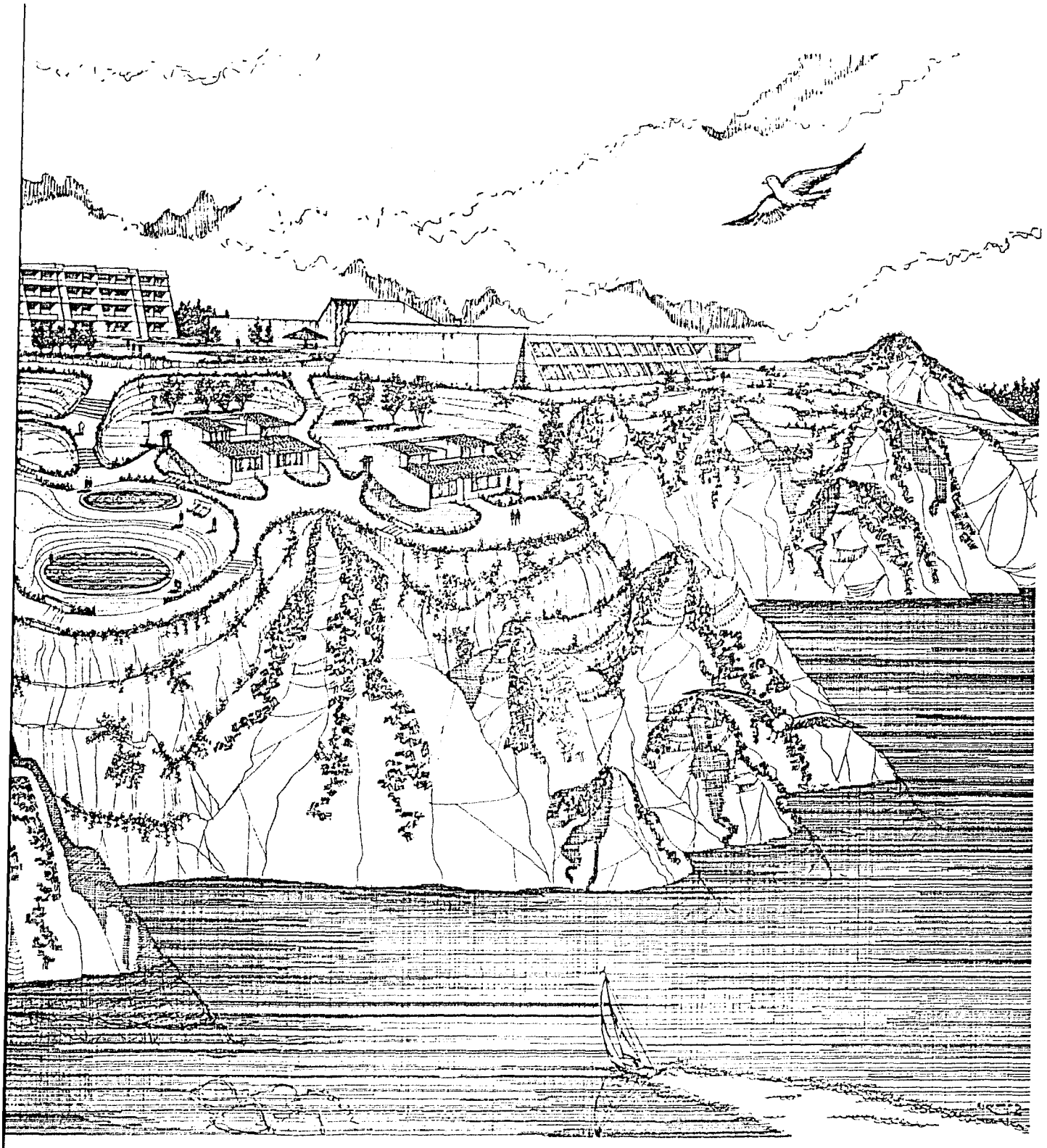
verónica gómez puig

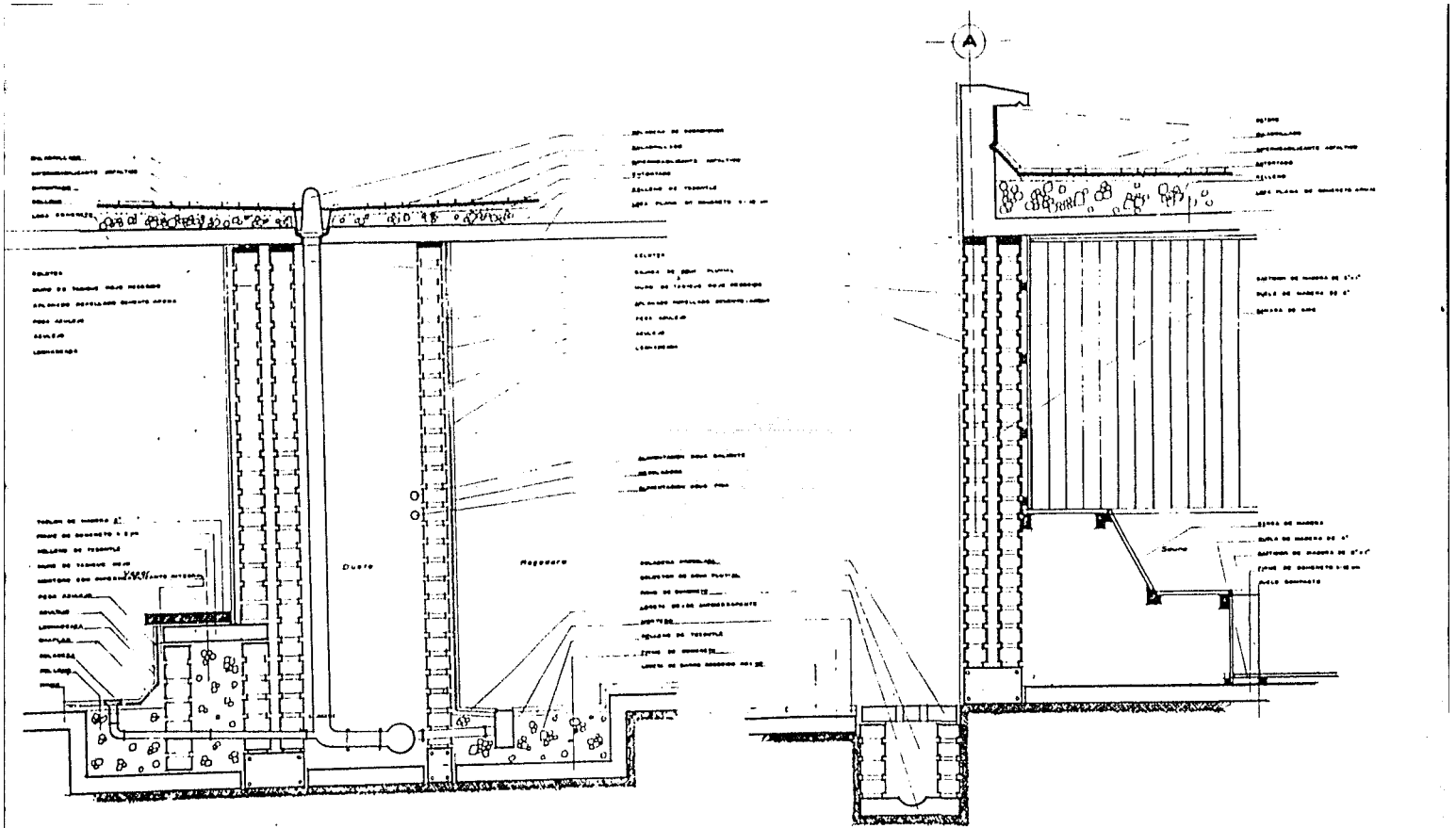
fachadas edificio tratamientos





CONTINUA





arquitectura unam

SPA ixtapa

tesis profesional

verónica gómez puig

detalle constructivo y corte por fachada

CONCEPTO ESTRUCTURAL

DESCRIPCION.

EL EDIFICIO QUE SE ANALIZA ESTA DESTINADO A INSTALACIONES ESPECIALES PARA UN SPA. ESTA CONSTRUIDO SOBRE UN TERRENO DURO Y CON FUERTE DESNIVEL Y LA ESTRUCTURA ES MUY IRREGULAR CON ZONAS DE UNO, DOS Y TRES NIVELES COMO MAXIMO.

LA ESTRUCTURA FUE RESUELTA MEDIANTE LOSAS DE CONCRETO ARMADO APOYADAS SOBRE TRABES LAS QUE SON SOPORTADAS POR COLUMNS DEL MISMO MATERIAL.

SE CONSIDERO QUE LAS COLUMNAS Y TRABES FORMAN MARCOS, LOS CUALES SE RESOLVIERON POR EL METODO DE CROSS.

RESUMEN DE MATERIALES.

LA CIMENTACION Y SUPERESTRUCTURA SERA DE CONCRETO f'c=250 kg/cm2, CON TAMAÑO MAXIMO DE AGREGADO DE 4 CM. TODAS LAS FORMAS SE DEBERAN HUMEDECER PERFECTAMENTE ANTES DE RECIBIR EL CONCRETO PARA EVITAAR QUE TOMEN HUMEDAD DE LA LECHADA.

TODO EL CONCRETO DEBERA ACOMODARSE EN SUS MOLDES MEDIANTE UN VIBRADO MECANICO PARA EVITAR OQUEDADES EN EL COLADO.

TODO EL ACERO DE REFUERZO EMPLEADO TENDRA UN ESFUERZO DE TRABAJO fs=2100 kg/cm² EXCEPTO EN ALAMBRON # 2 QUE SERA DE GRADO ESTRUCTURAL fs=1265 kg/cm². TODO EL ACERO DEBERA COLOCARSE RECTO, LIMPIO Y SIN OXIDO Y SERA AMARRADO CON ALAMBRE RECOCIDO # 18. EL RECUBRIMIENTO LIBRE ENTRE EL BORDE DE UNA PIEZA DE CONCRETO Y EL ACERO DE REFUERZO SERA DE 3 CM.

TODOS LOS MUROS DEL EDIFICIO SE CONSIDERARON DE RELLENO Y DEBERAN AISLARSE DE LA ESTRUCTURA DE CONCRETO MEDIANTE UNA CAPA DE CELOTEX EN LAS ZONAS ADYACENTES A COLUMNAS. TODOS LOS MUROS LLEVARAN UNA DALA INTERMEDIA EN LA ALTURA DEL ENTREPISO.

LA CIMENTACION SE CALCULARA POR AMPLIACION DE BASE PROPORCIONAANDDO ANCHO DE CADA CIMIENTO DE TAL MANERA QUE EL ESFUERZO SOBRE EL TERRENO SEA DE 40 TON/m2. EN TODOS LOS CASOS SE USARAN ZAPATAS AISLADAS Y TRAMES DE LIGA PARA ABSORVER LOS MOMENTOS DE LAS COLUMNAS.

TODAS LAS LOSAS SE CALCULARON UTILIZANDO LOS COEFICIENTES DEL METODO DE DEL ACI PARA LA DETERMINACION DE LOS ELEMENTOS QUE ACTUAN EN LA LOSA.

CRITERIO DE INSTALACIONES

INSTALACION HIDRAULICA.

LA FORMA DE ABASTECIMIENTO DE LOS EDIFICIOS SE LLEVA A CABO POR MEDIO UN SISTEMA HIDRONEUMATICO QUE SE ENCARGUE DE MANTENER UNA PRESION CONSTANTE A LO LARGO DE TODA LA RED.

EL DIAMETRO DE SALIDA ES DE SALIDA DE LA ALIMENTACION EN LA RED ES DE Y CONFORME VA ALIMENTANDO A LAS DIFERENTES ZONAS Y MUEBLES SE RAMIFICANDO HASTA LLEGAR A DIAMETROS DE 13 mm EN UN SOLO MUEBLE.

LOS TUBOS DE ALIMENTACION MAYORES SON DE FIERRO GALVANIZADO Y LOS DE MENOR DIAMETRO SON DE COBRE.

EL RECORRIDO DE LA RED HORIZONTALMENTE SE LOCALIZA EN LOS SENDEROS DE DE DISTRIBUCION, Y VERTICALMENTE A TRAVES DE LOS DUCTOS QUE SE ENCUENTRAN ENTRE LAS HABITACIONES Y EN LAS ZONAS DE SERVICIO LA INSTALACION SERA VISIBLE EN DONDE SEA POSIBLE.

LOS RETORNOS DE AGUA CALIENTE TAMBIEN SE UBICARAN EN LOS SENDEROS LLEVANDOLOS DESPUES A LA CALDERA QUE SE ENCUENTRA EN EL CUARTO DE MAQUINAS, DESDE DONDE SE VUELVE A ABASTECER AL CONJUNTO POR MEDIO DE UN REGULADOR.

RED SANITARIA

LA RECOLECCION Y CANALIZACION DE LOS DESAGÜES SANITARIOS Y DESECHOS EN GENERAL SE LLEVA A CABO POR UN CIRCUITO COLECTOR PERIMETRAL AL EDIFICIO.

SU DESAGUE SE REALIZA POR UN [illegible] VERTICALES, QUE SON REGISTRABLES EN TODA SU ALTURA Y SON RECEPTADOS EN EL PERIMENO POR UNA SERIE DE REGISTROS.

EL DESAGUE PLUVIAL SE EFECTUA MEDIANTE LA CAPTACION DE AGUA EN [illegible] A LA CANALIZACION AL DESAGÜE RESPECTIVO.

FINALMENTE LOS DESECHOS SON ENCAUZADOS A UN CARCAMO DE DONDE SE MANDAN AL COLECTOR MUNICIPAL. LA UNIOR [illegible] EN EL ULTIMO TRAMO DE LA RED HACIA EL POZO DE VISITA DEL COLECTOR, SE EFECTUA CON UNA SERIE DE VALVULAS [illegible].

INSTALACION DE AGUA ACONDICIONADA

[illegible] SE RESUELVE EN EDIFICIOS AISLADOS.

[illegible] ELEMENTOS INDIVIDUALES DEL SISTEMA [illegible] INDEPENDIENTE PARA CADA APARATO.

CRITERIO DE ACABADOS

LA ELECCION DE LOS ACABADOS SE BASO EN EL TIPO DE CLIMA Y MATERIALES DISPONIBLES O DE FACIL OBTENCION EN EL LUGAR, SE BUSCARON ASI MISMO QUE FUERAN MATERIALES DURADEROS Y DE ALTA RESISTENCIA PAARA EL USO A QUE SE VAN A SOMETER.

OTRO OBJETIVO FUE EL USO DE MATERIALES NATURALES EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE Y SIEMPRE DE LA MEJOR CALIDAD.

estudio

económico

ASPECTOS FINANCIEROS

1. INGRESOS

UNA PROMOCION DE VENTAS ADECUADA LOGRARA UNA OCUPACION DE:

1.1 HOTEL 280 CUARTOS

ANO	OCUPACION %	TARIFA U.S./DIA	INGRESO ANUAL MILES U.S.
1990	60	100	6,132.00
1991	70	100	7,154.00
1992	80	100	8,176.00
1993	85	100	8,066.50
1994	85	100	8,066.50

1.2 SPA 100 PERSONAS DIA

1990	30	20	219.00
1991	50	30	547.50
1992	70	30	776.50
1993	85	30	930.75
1994	85	30	930.75

2. EGRESOS

2.1 NOMINA Y GASTOS RELATIVOS AL HOTEL	MILES U.S./AÑO
PERSONAL ADMINISTRATIVO 25 PERS.	220.00
PERSONAL DE MANTENIMIENTO 75 PERS.	324.00
SERVICIOS	430.00
PRESTACIONES AL PERSONAL 30%	163.00
SUMA	1137.00

2.2 NOMINA Y GASTOS RELATIVOS AL SPA	
PERSONAL 15 PERS.	140.00
PRESTACIONES AL PERSONAL 30%	42.00
MANTENIMIENTO	22.00
SUMA	204.00
SUMAN GASTOS HOTEL Y SPA	1341.00

3. PROFORMA DE OPERACION

AÑO	INGRESOS MILES U.S.	EGRESOS MILES U.S.	UTILIDAD MILES U.S.
1990	6460.00	1341.00	5119.5
1991	7701.5	1475.00	6226.5
1992	8952.5	1623.00	7329.5
1993	9617.75	1785.00	7832.75
1994	9617.75	1963.00	7654.75

4. ESTIMADO DE COSTO DEL PROYECTO

OBRA CIVIL Y ACABADOS

AREA CUBIERTA	17526 M2	200 U.S./M2 3505 MIL U.S.
AREA DESCUBIERTA	18125 M2	60 U.S./M2 1087 MIL U.S.
JARDINERIA	20395 M2	30 U.S./M2 611.8 MIL U.S.
SUMA		5204.5 MIL U.S.

HONORARIOS PROFESIONALES

PROYECTO	214.95 MIL U.S.
DIRECCION	71.8 MIL U.S.
SUMA	286.75 MIL U.S.
AMUEBLADO	529.2 MIL U.S.
EQUIPOS ESPECIALES	300 MIL U. S.
TERRENO	883 MIL U.S.

COSTO TOTAL DEL PROYECTO 7203.5 MIL U.S.

índice