

101
2ej

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD ACADEMICA DE TALLERES DE LETRAS

HOTEL EN CAMPECHE

TESIS PROFESIONAL
Para obtener el título de

A R Q U I T E C T O

ROXANA GOMEZ MIRANDA
CD. UNIVERSITARIA, MEXICO 1991

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

1 TEMA

- A) PLANTEAMIENTO
- B) UBICACION

2 ANALISIS URBANO

- A) LOCALIZACION
- B) FACTORES FISICO - CLIMATICOS
- C) CONCLUSIONES
- D) USO DE SUELO
- E) ACTIVIDAD ECONOMICA - TURISTICA

3 PROPOSICION URBANA

- A) LOCALIZACION
- B) ORIENTACION Y VISTAS
- C) VIALIDAD
- D) CARACTERISTICAS URBANAS

4 DESARROLLO DEL PROYECTO

- A) OBJETIVOS
- B) TIPO DE HOTEL
- C) ANALISIS DE AREAS
- D) CEDULAS DE ANALISIS
- E) MATRIZ DE RELACIONES
- F) DIAGRAMAS DE FLUJOS Y FUNCIONAMIENTO
- G) CRITERIO DE ESTIMACION DE COSTO

5 PROYECTO

- A) PLANTAS ARQUITECTONICAS
- B) CORTES
- C) FACHADAS
- D) PERSPECTIVAS

6 CRITERIO ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES

BIBLIOGRAFIA

1 T E M A

A) PLANTEAMIENTO

Se propone llevar a cabo un Desarrollo Arquitectónico que vaya a la par con el interés Urbano de la zona y su Contexto, además se buscó un tema que reuniera aspectos suficientes para manejar diversas escalas, proporciones y actividades.

El Hotel conforma un programa Arquitectónico que reúne múltiples características para ser un tema actual y de interés, cuenta también con diversas escalas y actividades tanto públicas como privadas: En un Hotel el hombre se concibe como individuo y como grupo, que favorece la posibilidad de una mayor riqueza de estudio para su bienestar, su esparcimiento etc.

Además, la actividad turística juega un importante papel en la vida económica del país, ya que gracias a ella, es posible generar nuevos centros de desarrollo, los cuales observan como propósitos principales, el proporcionar a los mexicanos lugares de reunión y descanso, que a la vez logre una mayor identificación con el espacio turístico propio, dando por resultado, un crecimiento de la economía nacional en forma regional, promoviendo inversiones públicas y privadas, generación de empleos, contribuir a la captación de divisas y a la distribución equilibrada en los ingresos de la región.

B) UBICACION

Se pensó en un lugar de riqueza Histórica, pero no tan explotado como los ya conocidos Centros Turísticos, en donde las condiciones de vida permitan la existencia de un Hotel que solucione y no provoque problemas.

Una de las corrientes turísticas importantes es la de la Península de Yucatán, tanto por sus ciudades coloniales, como por sus centros Arqueológicos, además de su industria y comercio. Dentro de este territorio está la Cd. de Campeche, con suficiente atractivo físico y turístico para ocuparse de ella.

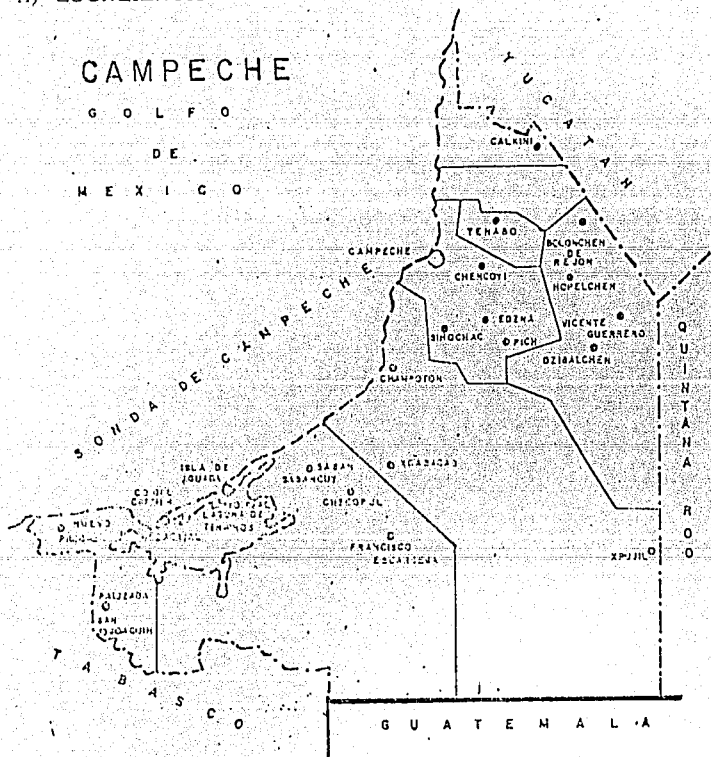
La infraestructura turística de la ciudad no ha sido suficiente para la afluencia actual de visitantes, porque además de ser Cd. de paso hacia Centros Turísticos más importantes (Can-Cun, Mérida) cuenta con gran demanda de viajeros por motivos de trabajo y sobre todo por el nuevo Plan de Desarrollo de Pémex, de cambiar todas las oficinas Administrativas de la Cd. del Carmen a esta Ciudad.

Estas características motivaron nuestro interés para realizar aquí nuestro estudio, - procurando se adecúe a la estructura social, y fortalezca el ritmo de desarrollo que vive la Ciudad.

2 A N A L I S I S

U R B A N O

A) LOCALIZACION



La ciudad de Campeche se ubica a $19^{\circ}50''$ de latitud norte, dando al Estado del mismo nombre la capital, dentro de la península de Yucatán, al noroeste de la República Mexicana.

Se asienta sobre una planicie ligeramente inclinada, limitada al NW por el Golfo de México, y al Sur, SE y NE por una cortina de suaves lomeríos, lo cual ha originado un crecimiento lineal Este-Noroeste de la Cd.

B) FACTORES FISICO - CLIMATICOS

El clima de la Ciudad de Campeche, se clasifica como cálido sub-húmedo. La época más calurosa del año ocurre entre los meses de Abril a Junio, alcanzando temperaturas hasta de 40° C.

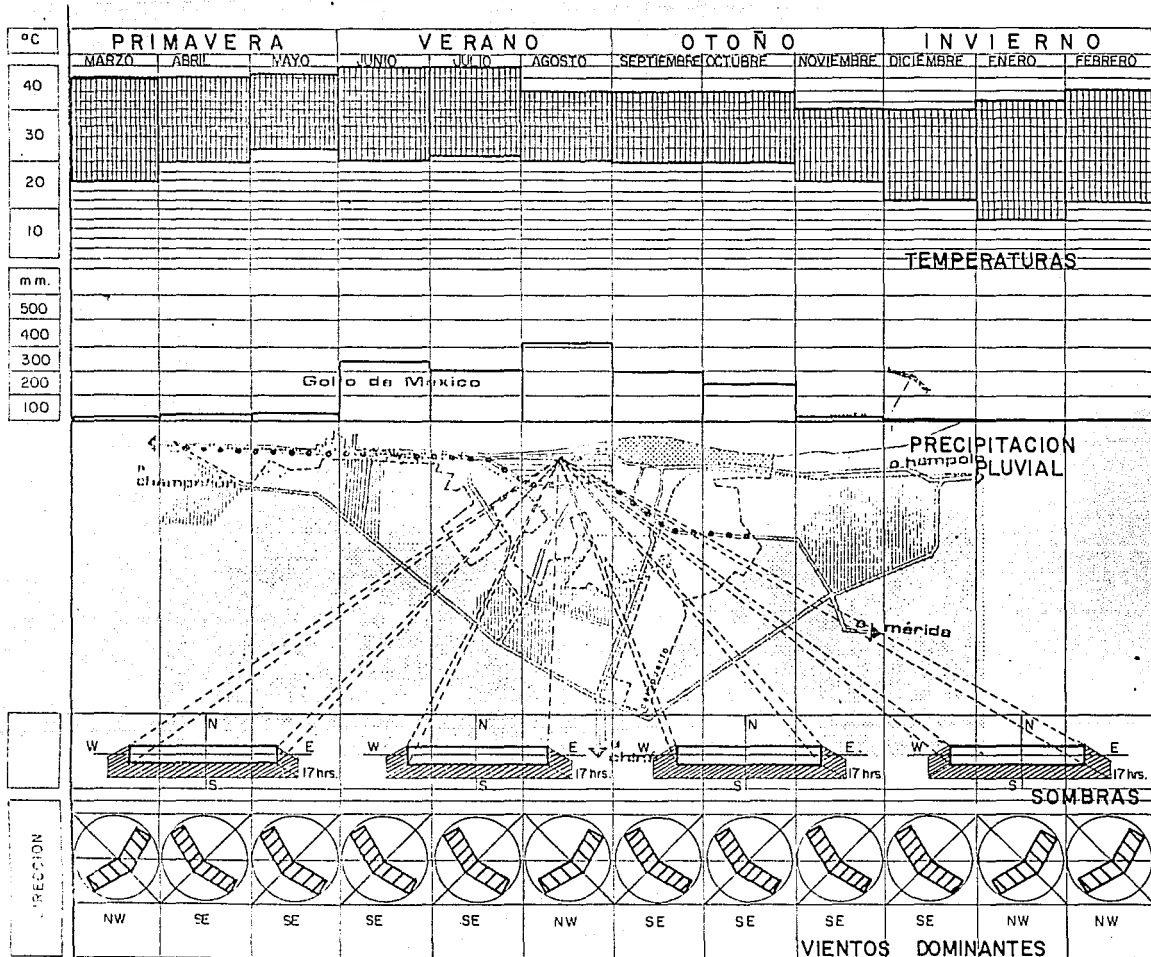
Los vientos soplan en sentido Noroeste - Sureste en ambas direcciones, generalmente - hacia al Noroeste por las tardes y hacia el Sureste en las mañanas.

La Precipitación es por convección. Los meses más lluviosos están comprendidos entre los meses de Junio y Septiembre, con un promedio de 250mm. Hay que tomar en cuenta la posibilidad de ciclones, que pueden aumentar hasta en 450mm. (Sep. 1988).

La Ciudad presenta una Topografía plana. El litoral conforma una extensa plataforma -- continental, susceptible a ser usada como bancos de material para construcción. Existen dos tipos de Terrenos: Aldalche, Arcilla expansiva con capacidad de carga de 5 ton /m², que se ubica al sur de la Ciudad, y Tsascab: Caliza alterada, con una capacidad de carga de 10 a 15 ton/m², se encuentra en la zona de relleno ganada al mar, aquí para eliminar asentamientos diferenciales se utiliza cimentación por pilotes a 15m. de -- profundidad, donde existe un manto resistente.

Cuenta con Mantos Freáticos subterráneos con niveles entre 0.80m. y 1.20m. de profundidad en la costa, adentrándose hasta 6m. en la ciudad.

La ciudad se encuentra situada a $19^{\circ} 50'$ latitud Norte, ubicada cerca del trópico de Cancer ($23^{\circ} 27'$). Los meses de mayor insolación ocurren entre Abril y Mayo con una insolación promedio de 250 hr. Su ubicación genera en los planos verticales o fachadas el siguiente comportamiento: fachadas localizadas al sur son iluminadas directamente durante casi todo el año, ya que el sol se encuentra situado al sur de ella, excepto a finales de la primavera y principios del verano, por el contrario la pared norte será iluminada directamente en esta época. La iluminación directa sobre el plano este - oeste es continua durante todo el año, por las mañanas las fachadas este son las iluminadas, y - por la tarde las que dan al oeste.



FACTORES FISICO-CLIMATICOS

C) CONCLUSIONES

CLIMA. Tomando en consideración el clima, es necesario procurar un diseño arquitectónico que favorezca el paso de corrientes de aire que logren una adecuada ventilación, o el uso de equipos de aire acondicionado. En general el ritmo de actividades lo impone el clima, pues existe por ejemplo un receso de todas las actividades entre las dos y las cinco de la tarde, período en que generalmente se viven los espacios abiertos, el cual adquiere importancia como un lugar de descanso procurando que éste sea fresco mediante vegetación.

VIENTOS Y PRECIPITACION. Los vientos dominantes soplan en sentido Noroeste - Sureste, en ambas direcciones, lo cual favorece la localización del Centro Histórico, en su ventilación, aún cuando sus calles son estrechas.

El lugar es lluvioso, lo cual exige techos a dos aguas, y de no ser así, los techos deberán tener la pendiente adecuada para evitar problemas posteriores.

TOPOGRAFIA. El suelo en la ciudad se considera plano, con una pendiente del 1% y su resistencia depende del tipo de suelo en donde se ubique nuestro estudio, en la zona de relleno ganada al mar, será de 10 a 15 ton/m², con su adecuada compactación, tomando en cuenta los estudios estratigráficos realizados que revelan un manto resistente a 15m. de profundidad de roca caliza, que se utilizó para apoyar la cimentación por pilotes como por ejemplo del Palacio Federal y otras edificaciones.

ACUIFERO. Deberá tomarse en cuenta la escasa profundidad en los mantos freáticos, que en la zona de la costa se encuentran de 80cm. a 1. 20m de profundidad. El sis--

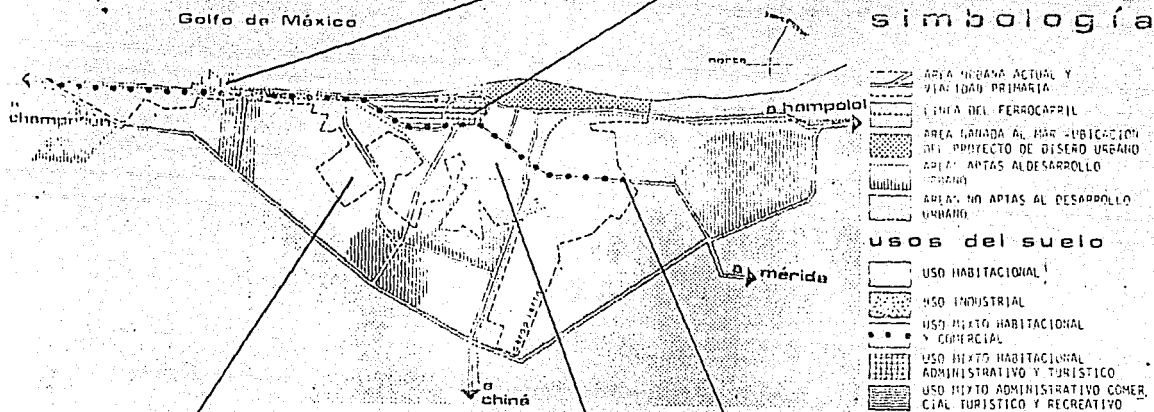
tema de agua potable cuenta con un área de compactación suficiente para la Ciudad, a través de pozos localizados a 8 Km. aproximadamente.

ASOLEAMIENTO. En las construcciones en general deberán respetarse la proporción de vanos existentes, evitando en lo posible que queden sin protección adecuada al oriente en las edificaciones públicas de acuerdo a su función, evitar asoleamientos directos en las zonas de trabajo al oeste y sur, y favorecer en general orientaciones en los vanos al Norte. Conservar zonas de vegetación abundante y estimularlos con árboles frondosos como los flamboyanes y laureles existentes en la Ciudad, que produzcan áreas de sombra necesarias para la reunión y el esparcimiento. Es necesario una reforestación del Malecón.

D) USO DEL SUELO

INDUSTRIA. Se diversifica en la ciudad principalmente se dedica a la transformación de productos derivados del pescado.

EQUIPAMIENTO URBANO. Concentrado al centro de la ciudad, creando problemas entre los barrios. Conviene descentralizar.



VIVIENDA. Cuenta con 1,200 Has. de uso habitacional, el 58.99% del área urbana.

VIALIDAD. Se estima en un 18.45% del área urbana, con un 70% pavimentada con señalamientos y distribución inadecuados.

El área actual de la Cd. dentro de su perímetro urbano es de 1899 has. sin incluir el aeropuerto (SAHOP)

LOTES BALDIOS. Existe un 10.53%, debido al crecimiento desordenado de la ciudad, los espacios abiertos son insuficientes en relación al área urbana y número de habitantes.

E) ACTIVIDAD TURISTICA ECONOMICA.

Campeche a pesar de su tradición turística no ha logrado consolidarla aún, por lo que el estado ha creado nuevos programas para su estímulo y crecimiento.

La infraestructura representada por 8 hoteles, bares y restaurantes, no ha sido suficiente para la afluencia actual de visitantes, ya sean por motivos de trabajo ó turísticos.

La demanda actual por visitante es de 698,425 visitantes al año a todo el estado, correspondiendo 376,924 a la Ciudad de Campeche, que representa el 54.27% del total.

La estancia actual por visitante es de 3.5 días. Los períodos de visita son constantes, incrementándose en los meses de diciembre a febrero y de julio a agosto; Esto se contempla sin tomar en cuenta el plan de Pemex, lo cual incrementará considerablemente la demanda turística de la ciudad.

La ciudad cuenta principalmente por dos Hoteles considerados los mejores de la ciudad, que se encuentran en la Av. Costera, que son el Hotel Baluarte y el Hotel Presidente, con una capacidad aproximada de 100 cuartos cada uno, los cuales logran un importante centro de reunión en la ciudad.

3 P R O P O S I T I O N

U R B A N A

Para determinar el sitio específico del terreno se buscó un lugar que reuniera la mayoría de las características siguientes:

- 1 Fácil acceso a huéspedes y abasto.
- 2 Dentro de la Zona Hotelera
- 3 Cercanía al Centro Histórico-Administrativo.
- 4 Evitar desorden en el Tránsito de la Ciudad.
- 5 Lograr una visión panorámica de la playa.
- 6 Adecuación al contexto.

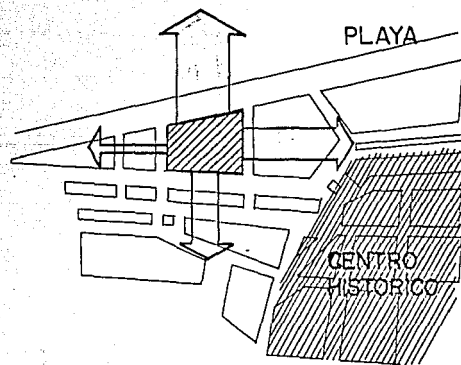
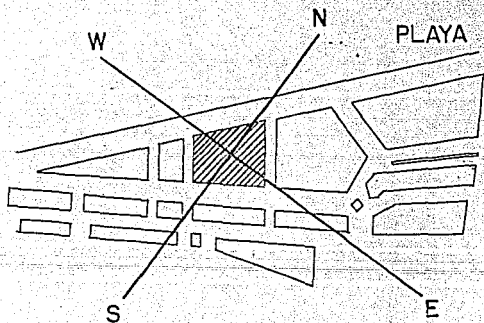
A) LOCALIZACION

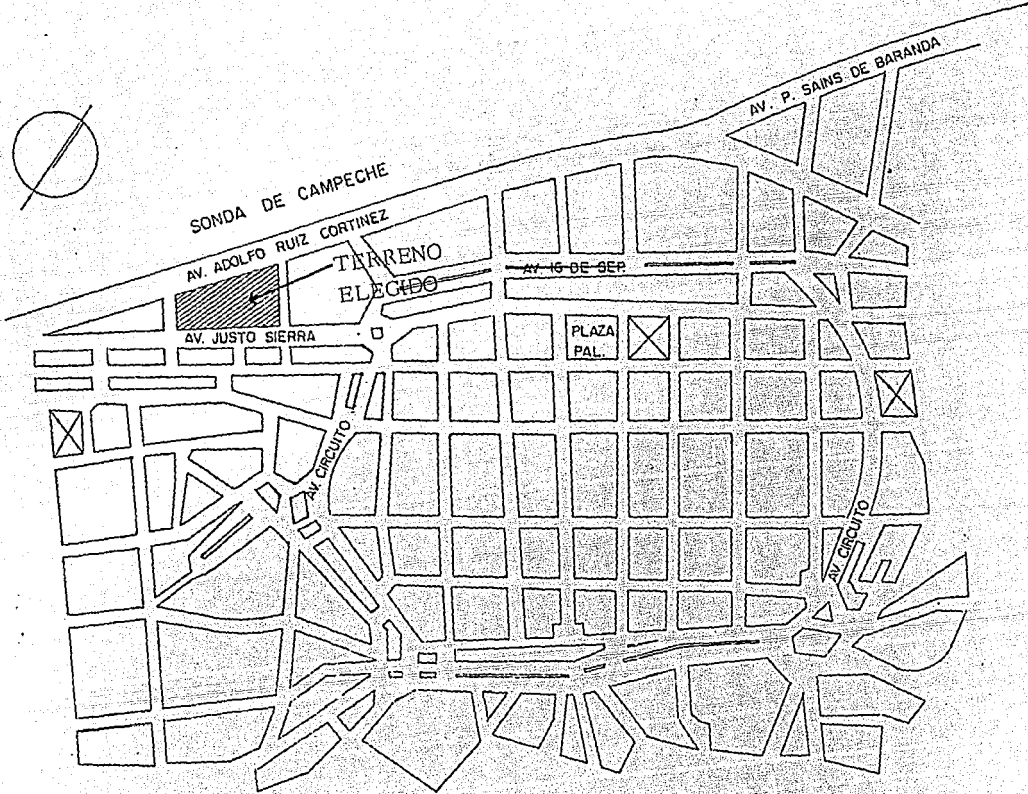
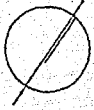
El terreno se ubica al Noroeste de la ciudad. Al Norte del predio se encuentra la principal Av. Adolfo Ruiz Cortinez (Malecón), sobre esta avenida están ubicados los principales Hoteles de la Ciudad, además está muy cercano al centro Histórico, donde se localizan las principales oficinas Gubernamentales y Administrativas, también colinda al Sur con otra de las principales avenidas de la ciudad, la Av. Justo Sierra.

B) ORIENTACION Y VISTAS

El terreno presenta las cuatro orientaciones, pero no con las mismas características.

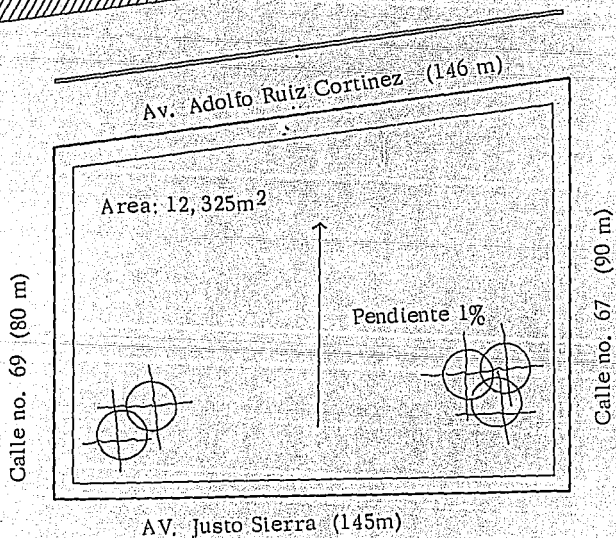
El paño del terreno que se encuentra sobre la Av. Adolfo Ruiz Cortínez es el más grande y el más importante en cuanto a vistas, ya que mira directamente al mar.
El paño sobre la Av. Justo Sierra y la calle 67, tienen vista al centro de la ciudad; el más desfavorecido en cuanto a vistas es el que da a la calle 69.





CIUDAD DE CAMPECHE

TERRENO CROQUIS



Uso del Suelo Hotelero
de Densidad Media.

Densidad: 120 cuartos/ha.
Restricciones: Frente 5m.
Fondo 5m.

Frente de Ocupación:
50% al mar
50% a la ciudad

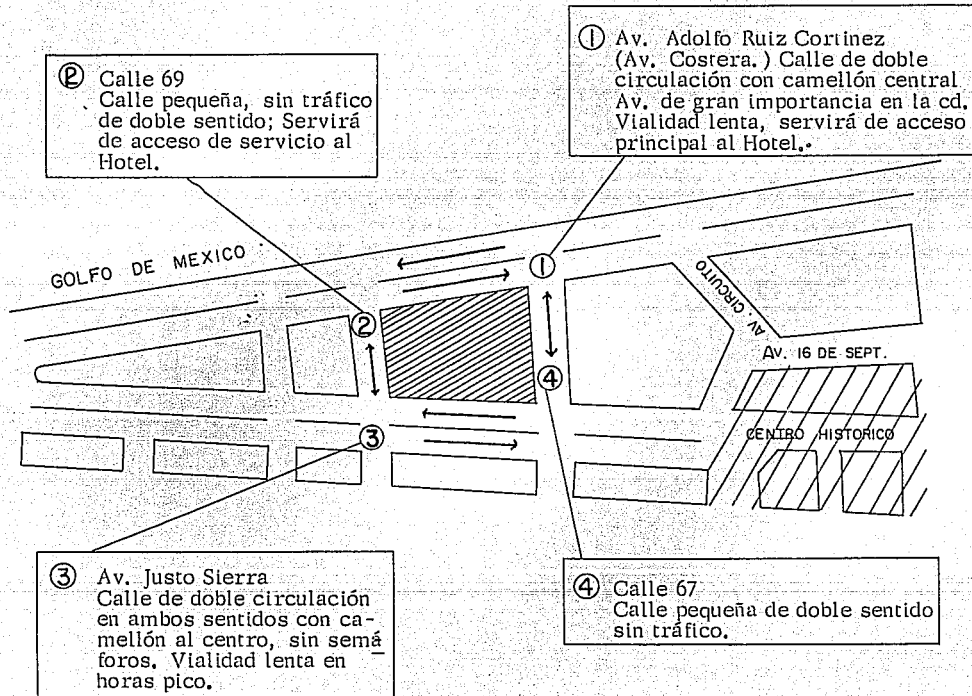
Altura máxima:
8 pisos, 24m.

Coefficiente de uso de suelo:
1.2 veces la sup. del lote

Estacionamiento:

Por los primeros 20 ctos.
1cajón, cada 5 ctos. 1.5.
Autobús: 1.5 por cada 50
cuartos. (150cuartos:
60 cajones y 5 de Autobus)

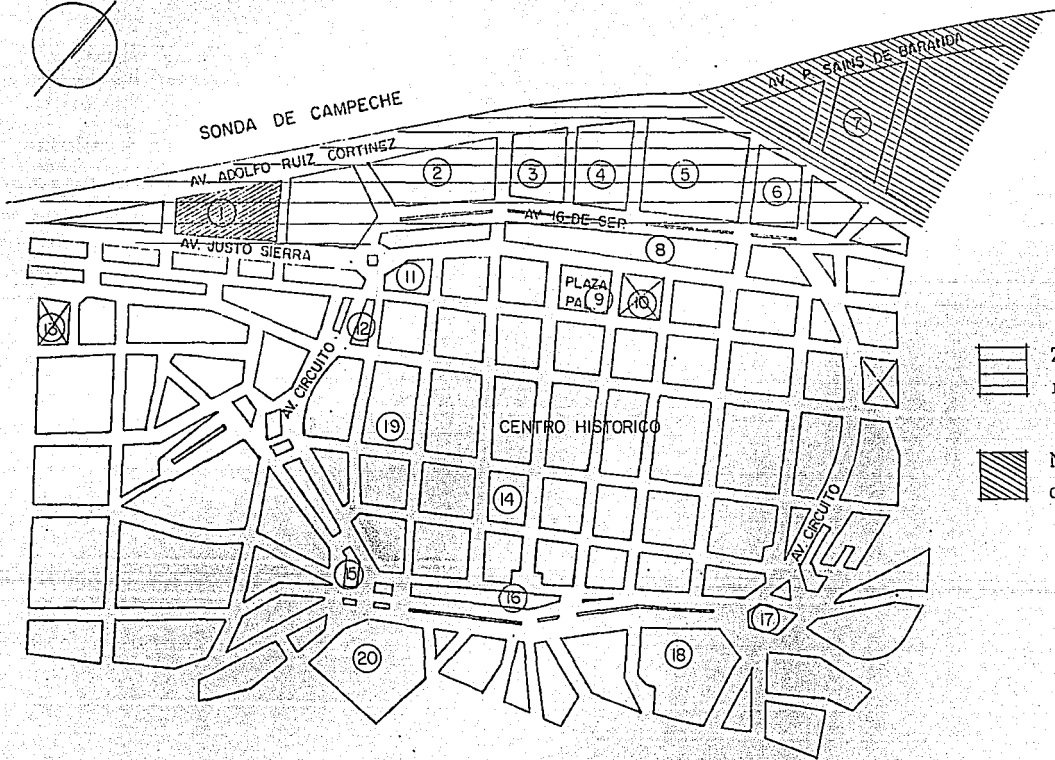
C) VIALIDAD





D) CARACTERISTICAS URBANAS

Topografía		Terreno plano con 1% de pendiente hacia la costa. Ubicado en la zona de relleno ganada al mar. Capacidad de carga de aprox. 10 a 10 ton /M ²
Contexto		Ubicado frente al Centro Histórico, con actividades principalmente turísticas y administrativas, sede de la actividad gubernamental. Su influencia abarca toda la ciudad.
Equipamiento Urbano	Admon.	Se localizan los principales edificios de administración y gubernamentales: Pal. de Gobierno, Pal. Federal, Correos, Telégrafos, Hacienda, - Cámara de diputados, Fonatur.
	Recreación	En la zona encontramos: Unidad Deportiva 20 de Noviembre, Auditorio Fonapas y el Cinema Cruz, el más grande de la ciudad.
	Turismo	Están: el Hotel Baluarte y el Hotel Presidente. Capacidad aproximada de 100 cuartos cada uno.
	Comercio	Existe comercio de apoyo a las Actividades Turísticas y deportivas pero es escaso. Actualmente se construye un nuevo Centro Comercial.
Infraestructura		En general es adecuado en servicios como: Agua Potable, Drenaje Pluvial y Energía Eléctrica, Alumbrado público, Teléfono, Vialidad y Pavimentación. El Transporte público es deficiente en toda la ciudad. El Drenaje sanitario público no existe, los edificios más problemáticos son los Hoteles, que arrojan sus desechos al mar.
Trazo Urbano y Lotificación.		Se creó en forma reticular de grandes manzanas, que fueron rellenándose poco a poco sin que existiera un proyecto de lotificación. Los edificios principales son hasta de 7 niveles, ubicándose en forma aislada. La densidad en la zona para uso Hotelero, con densidad media es de 120 cuartos /ha.

LOCALIZACION



-  Zona de relleno
-  Nueva zona de relleno

CIUDAD DE CAMPECHE

CIUDAD DE CAMPECHE, LOCALIZACION

- 1 Propuesta de Terreno
- 2 Fonatur
- 3 Hotel Baluarte
- 4 Hotel Presidente
- 5 Unidad Deportiva 20 de Nov.
- 6 Palacio Federal
- 7 Futuro Centro Comercial
- 8 Baluarte de la Soledad
- 9 Plaza Principal
- 10 Catedral
- 11 Palacio de los Poderes
- 12 Congreso del Estado
- 13 Iglesia de San Román
- 14 Museo Regional
- 15 Baluarte de San Juan
- 16 Baluarte de San Francisco
- 17 Baluarte de San Pedro (Exposición permanente de Artesanías)
- 18 Mercado Pedro Sainz de Baranda
- 19 Ex-Templo de San José, Museo de Campeche
- 20 Casa de Justicia

4 D E S A R R O L L O

D E L P R O Y E C T O

A) OBJETIVOS

1. Delinear las características Arquitectónicas y de operación para un Hotel de 150 habitaciones, que logren el óptimo desarrollo de diseño y función.
2. Proporcionar información detallada del uso de áreas para mantener el desarrollo del Diseño dentro de lo planeado.

B) TIPO DE HOTEL

Este Hotel contará con: 150 habitaciones y estará ubicado en la zona de Relleno ganada - al mar, ubicada al Norte de la ciudad. Cuenta con 12,325m² de superficie.

Hotel categoría 5 estrellas que estará orientado a satisfacer las necesidades del turismo atraído por sus ventajas.

Por tratarse de un Hotel Turístico ya sea por vacaciones o negocios, se manejarán actividades permanentes hacia las áreas públicas del Hotel y al exterior del mismo; por lo que será poco frecuente la actividad diurna del Huésped dentro del cuarto.

El Diseño Arquitectónico debe ser funcional y económico con instalaciones básicas de esparcimiento y áreas comunes. La decoración será congruente con el momento en que es proyectado, con materiales que requieran el mínimo de mantenimiento, ésto por especificación de la Sociedad Hotelera.

C) ANALISIS DE AREAS

ZONA	LOCAL	M ²	TOTAL
Admon.	Recepción	75	505
	Administración y Cómputo	115	
	Contabilidad	115	
	Gerencia con baño y Sala juntas	140	
	Estación maleteros y bodega	60	
Areas públicas	Pórtico acceso	30	2340
	Lobby	420	
	Lobby-Bar	150	
	Restaurant	360	
	Salón usos múltiples	400	
	Concesiones	170	
	Sanitarios generales	40	
	Discoteck	490	
Circulaciones	280		
Recreac. exterior	Palapa-Bar	150	3565
	Alberca-Chapoteadero	380	
	Terrazas y Asoleaderos	928	
	Jardines y Juegos infantiles	2107	
Hab.	Cuarto tipo (116 x 40 m ²)	4640	6463
	Junior Suits (12 x 96 m ²)	728	
	Circulaciones	1095	

C) ANALISIS DE AREAS

ZONA	LOCAL	M ²	TOTAL
Servicios	Acceso empleados		
	Baño-Vestidor empleados	90	
	Cocina	200	
	Cocina auxiliar	100	
	Comedor empleados	65	
	Lavandería-Tintorería	90	
	Ropería Central-Ama de llaves	90	
	Ropería de piso, Habitaciones	120	
	Almacén general	100	
	Bodega de embotellados	50	
	Refrigerador-Congelador	40	
	Cuarto de máquinas	240	
	Escaleras serv. y elevadores	50	
Patio y andén de servicio	70		
Circulaciones	190	1560	
Exteriores	Control acceso	10	
	Motor-Lobby	1000	
	Estacionamiento	3470	
	Circulaciones	530	5010
	Suma total áreas construidas		9862
	Suma total áreas exteriores		8575

ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

PROGRAMA HOTEL

40m²

116

4640m²

Privado

CONCEPTO CUARTO TIPO

AREA POR
UNIDADNO. DE
AREAS

AREA TOTAL

TIPO LOCAL

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

Espacio destinado para el descanso del huésped, con servicio a cuartos de alimentos y bebidas (16hr.), directorio de servicios, seguridad y bienestar.

Adecuado a las normas técnicas de Fonatur, de acuerdo a un Hotel categoría 5 estrellas.

TAMAÑO DEL LOCAL

4m x 10m = 40m²

ORIENTACION

Al noroeste, favoreciendo la vista al mar.

ACUSTICA

Evitar ruido entre las habitaciones

ACCESO

Por circulaciones horizontales

OBSERVACIONES

Cuartos en doble cruzía

RELACION CON OTRAS AREAS

Circulaciones horizontales, posibilidad por diseño de tener cuartos dobles, relación con el exterior, vista rematada al mar en habitaciones preferenciales, a la ciudad en las otras, manejando diferente cuota.

SERVICIOS

DETRIMENTOS

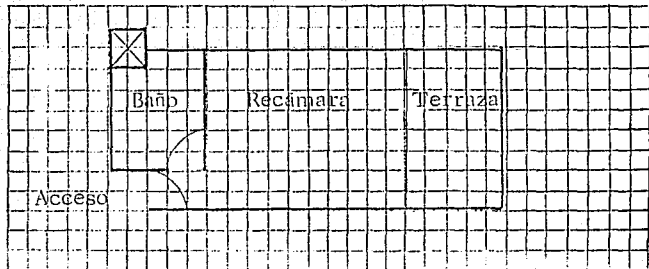
<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA	<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRICIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	RUIDO	<input checked="" type="checkbox"/>	OLORES
<input checked="" type="checkbox"/>	DRENAJE	<input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	CALOR	<input checked="" type="checkbox"/>	FUEGO
<input checked="" type="checkbox"/>	AIRE ACONDICIONADO	<input checked="" type="checkbox"/>	VENT. NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	POLVO	<input checked="" type="checkbox"/>	VIBRACIONES

OCUPACION	M	H	T	FUENTE DE INFORMACION
MAX.			4	Fonatur
MIN.			1	

MOBILIARIO

TIPO	NO.	TAMAÑO	DESCRIPCION
Tocador	1	1.80 x 1.50	Sobre diseño
Silla	3	40 x 40cm	Sobre diseño
Cama	2	1.30 x 1.90	Sobre diseño
buró	1	60 x 60 cm	Sobre diseño
Mesa	1	r. 90cm	Circular sobre d.
Televisión	1	24"	Color, antena parab.
Teléfono	1		Indetel

ESTUDIO DE AREAS



ANALISIS ARQUITECTONICO	PROGRAMA HOTEL	96 m ²	12	728 m ²	Privado
CONCEPTO	JUNIOR SUITS	AREA POR UNIDAD	NO. DE AREAS	AREA TOTAL	TIPO LOCAL

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

Espacio destinado para el descanso del huésped, pero con mayor confort y amplitud, cuenta con recámara, estancia alcobable, baño-vestidor, cocineta, jacuzzi y terraza. Adecuado a las normas técnicas de Fonatur, para un hotel de cinco estrellas.

RELACION CON OTRAS AREAS

Con circulaciones horizontales.

SERVICIOS

DETRIMENTOS

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> AGUA | <input checked="" type="checkbox"/> ELECTRICIDAD | <input checked="" type="checkbox"/> RUIDO | <input checked="" type="checkbox"/> OLORES |
| <input checked="" type="checkbox"/> DRENAJE | <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONO | <input checked="" type="checkbox"/> CALOR | <input checked="" type="checkbox"/> FUEGO |
| <input checked="" type="checkbox"/> AIRE ACONDICIONADO | <input checked="" type="checkbox"/> VENT. NATURAL | <input checked="" type="checkbox"/> POLVO | <input checked="" type="checkbox"/> VIBRACIONES |

TAMAÑO DEL LOCAL

12m x 8m = 96m²

ORIENTACION

Favoreciendo la vista al mar.

ACUSTICA

Evitar ruido entre habitaciones.

ACCESO

Por circulaciones horizontales.

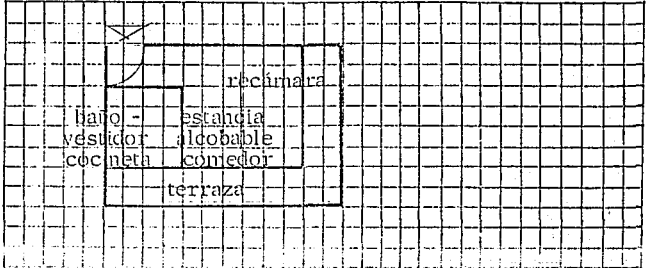
OBSERVACIONES

OCUPACION	M	H	T	FUENTE DE INFORMACION
MAX.			8	Fonatur
MIN.			1	

MOBILIARIO

TIPO	NO.	TAMAÑO	DESCRIPCION
rocador	2	1.80x0.50m	sobre diseño
silla	6	50 x 50cm	sobre diseño
mesa	2	r. 90cm	sobre diseño
buró	2	60 x 60cm	sobre diseño
cama	1	2.20 x .80m	sobre diseño
sala de estar modular			sobre diseño
cocineta modular			
jacuzzi	1		sobre diseño
Telefono	1		Indetel
Televisión	1		

ESTUDIO DE AREAS



ANALISIS ARQUITECTONICO		PROGRAMA HOTEL		5	855 m ²		Servicio publico
CONCEPTO	LOBBY	AREA POR UNIDAD	NO. DE AREAS		AREA TOTAL		TIPO LOCAL

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

Area de Vestibulo donde se encuentra el servicio de recepci3n, el cual ofrece servicio de llaves, cobro, cambio de moneda, cajas de seguridad etc. Adem3s cuenta con tel3fonos, ba1os generales, 3 locales de concesiones y 3reas de espera. Cuenta con un lobby-bar con capacidad de 60 personas. En el encontramos las circulaciones verticales a cuartos.

RELACION CON OTRAS AREAS

Con habitaciones por circulaciones verticales, con acceso principal, 3reas exteriores, restaurant y sal3n de usos m3ltiples.

SERVICIOS

- AGUA
- DRENAJE
- AIRE ACONDICIONADO

DETRIMENTOS

- ELECTRICIDAD
- TELEFONO
- VENT. NATURAL
- RUIDO
- CALOR
- POLVO
- OLORES
- FUEGO
- VIBRACIONES

MOBILIARIO

TIPO	NO.	TAMAÑO	DESCRIPCION
barra	1	15m	sobre dise1o
sala de estar modular	3		sobre dise1o, barras y estanterias en concesiones.

TAMAÑO DEL LOCAL

Recep. 75m. Lobby 420m.
Bar. 150m Cons. 170m.

ORIENTACION

ACUSTICA

ACCESO

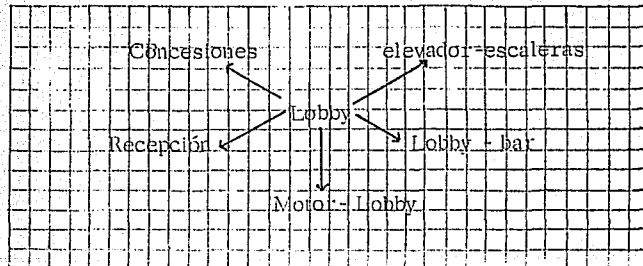
Por acceso principal, 3reas exteriores y circ. horiz.

OBSERVACIONES

espacio Dinámico de doble altura.

OCUPACION	M	H	T	FUENTE DE INFORMACION
MAX.			60	Fonatur
MIN.				

ESTUDIO DE AREAS



Recepción	14
Administración	9
Contabilidad	6
Gerencia	6
Est. maletero y bodega	11
Pórtico acceso	▷ 18
Lobby	14
Lobby-Bar	17
Restaurant	16
Salón usos múltiples	7
Concesiones	6
Sanitarios generales	7
Discoteck	7
Circulaciones	10
Palapa - bar	7
Alberca	9
Terraza -Asoleadero	8
Jardín	6
Habitaciones	▷ 24
Circulaciones	9
Acceso empleados	17
Baños -Vest. empleados	14
Cocina	15
Comedor empleados	11
Lavandería -Tintorería	6
Ropería central	14
Ropería de piso	7
Almacén general	8
Cuarto de máquinas	7
Taller de Mantenimiento	8
Circulaciones	16
Patio andén de servicio	10
Control acceso	4
Motor-Lobby	7
Estacionamiento	6

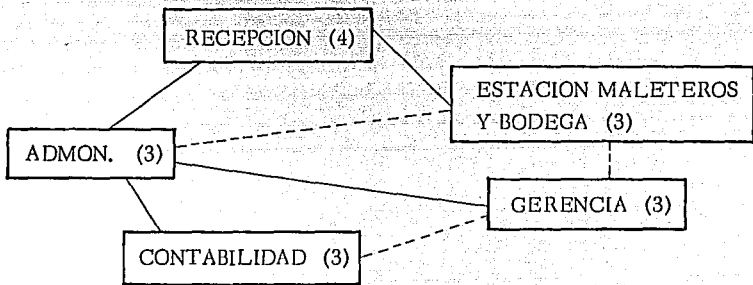
E) MATRIZ DE RELACIONES



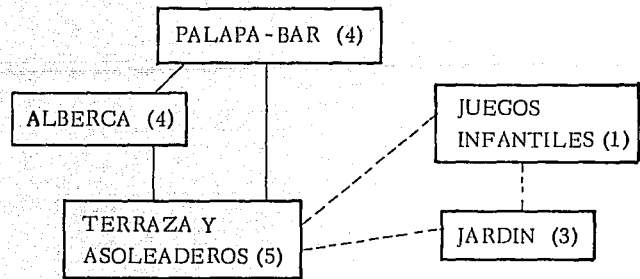
F) DIAGRAMAS DE FLUJOS

_____ 2
----- |

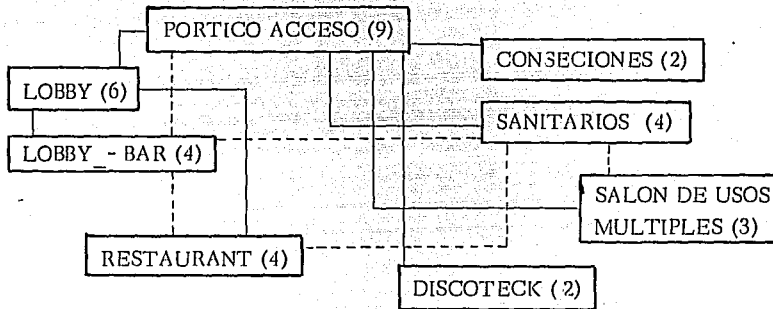
ADMINISTRACION



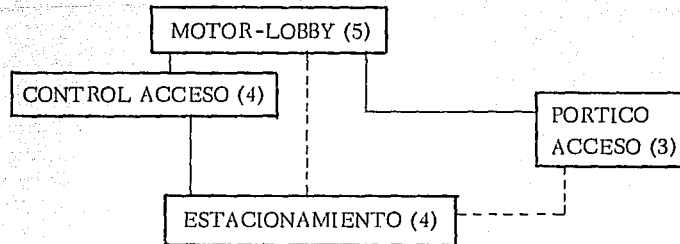
RECREACION



AREAS PUBLICAS



areas EXTERIORES



SERVICIOS

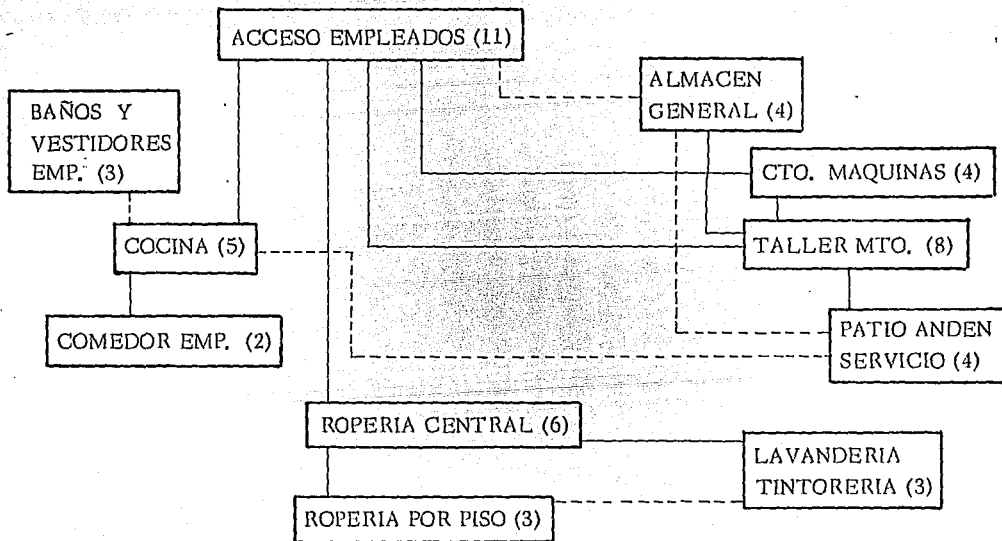
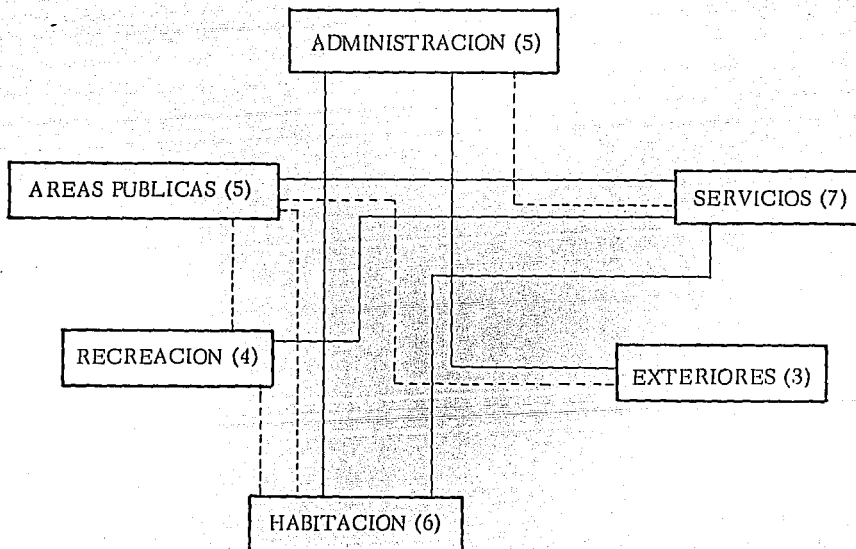
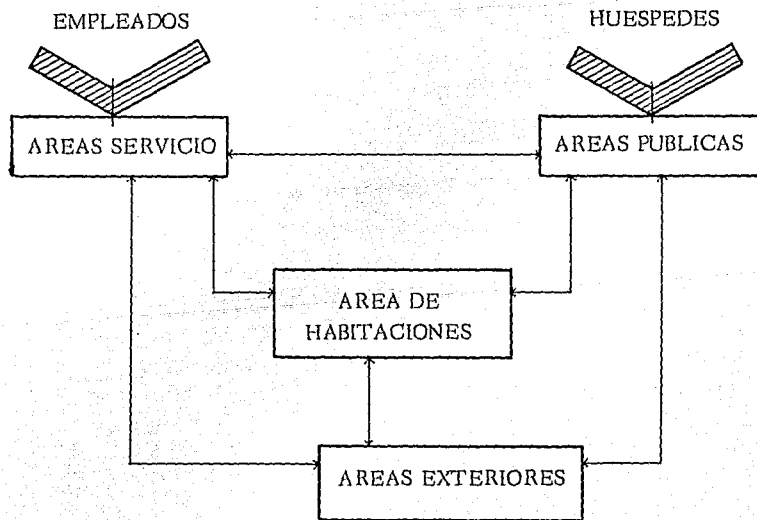


DIAGRAMA GENERAL

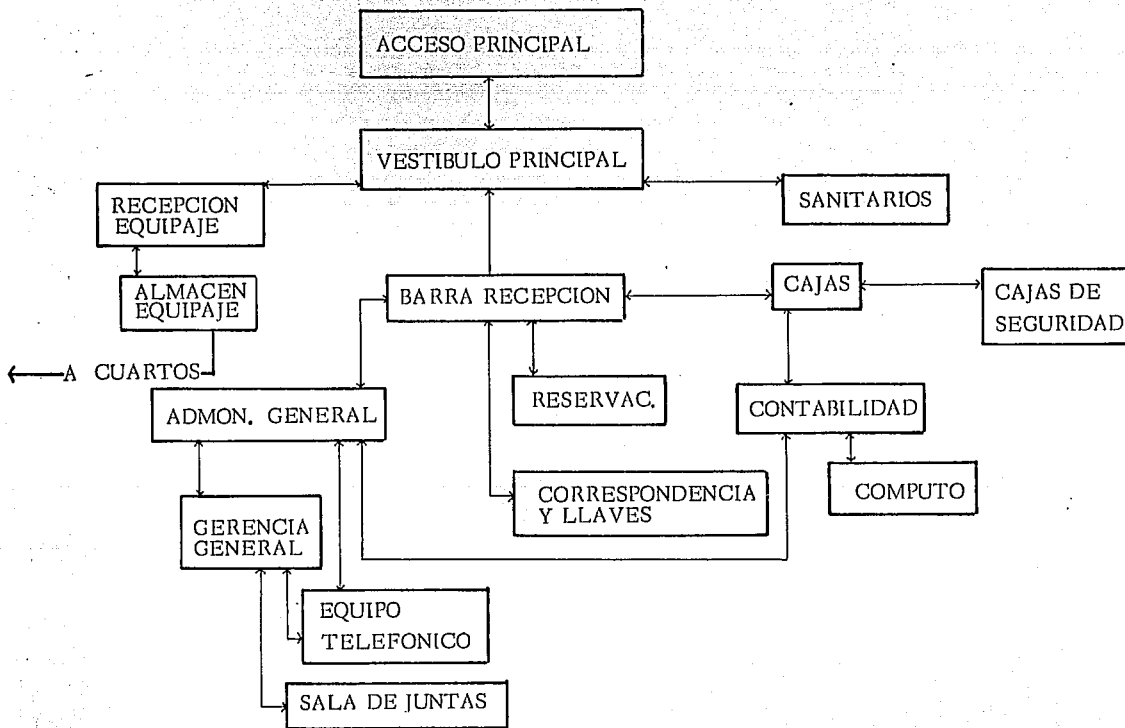


E) DIAGRAMAS DE FUNCIONAMIENTO

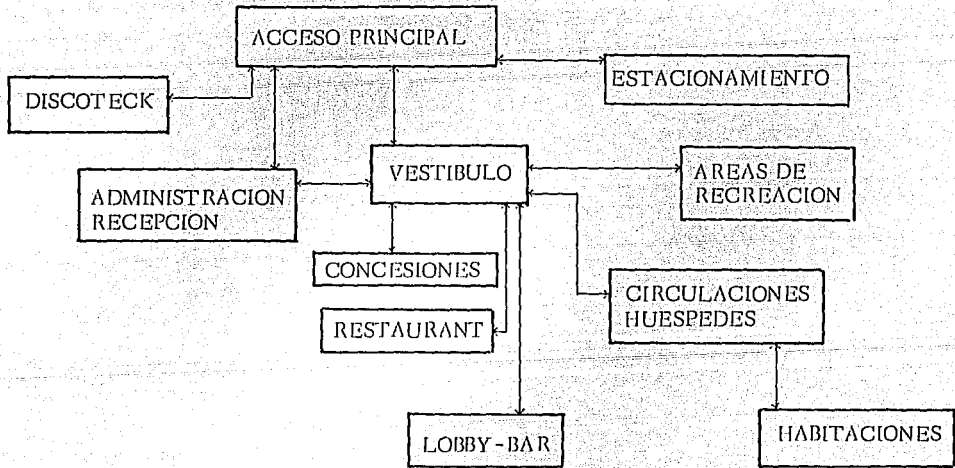
ESQUEMA GENERAL



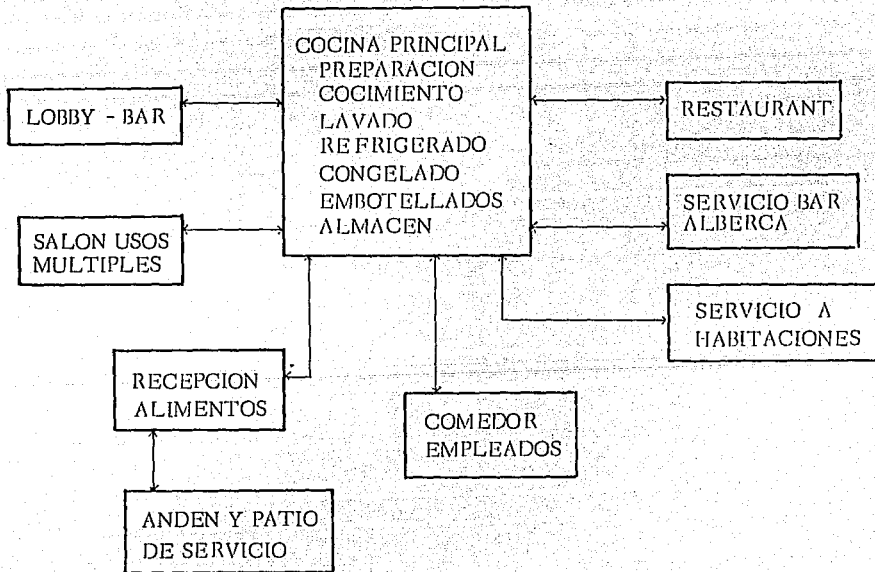
ADMINISTRACION Y RECEPCION



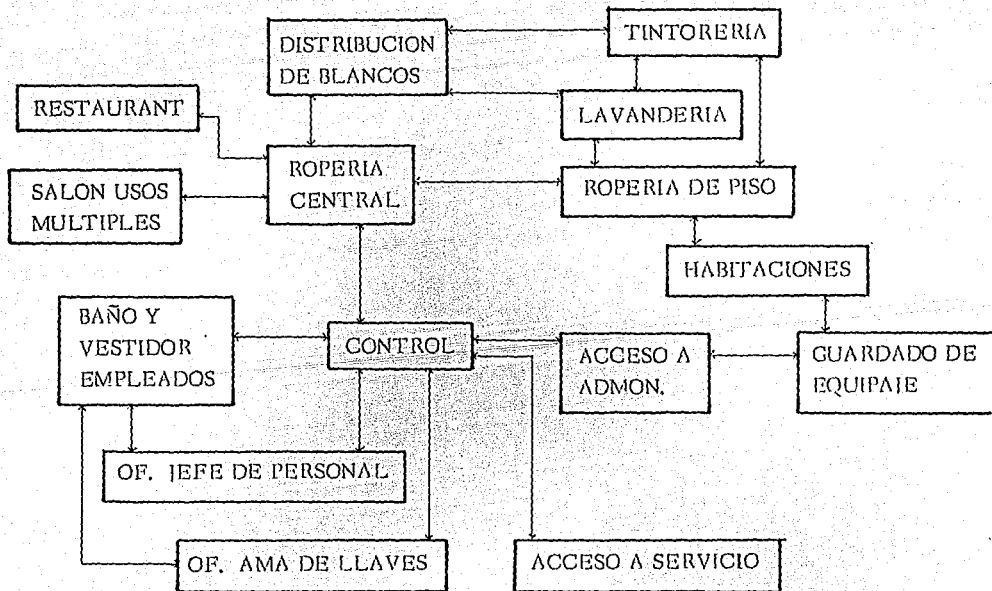
FLUJO DE HUESPEDES



COCINA Y ANEXOS



SERVICIOS



MANTENIMIENTO



G) CRITERIO DE ESTIMACION DE COSTO

La estimación de costo y financiamiento forma parte de un programa de oferta turística, si el hotel genera empleos y capta divisas; que aunado a un desarrollo equilibrado, el proyecto podría obtener apoyo financiero. El crédito es otorgado con tasas de interés preferenciales, con sistemas de amortización acordes a la generación de recursos; por lo tanto el asesoramiento para el crédito que se ofrece al inversionista para que la planeación y construcción de la instalación hotelera sea congruente al lugar; ante esta situación la estimación del costo de la Unidad Hotelera se estima como un dato aproximado, tomando en cuenta la complejidad de elementos y factores que intervienen en la conclusión de costo de la Unidad; además si se contara con la inversión capital - costo de la Secretaría de Turismo, que en caso de cumplir con las estipulaciones mencionadas, otorgaría un 60% de crédito para la construcción del Hotel.

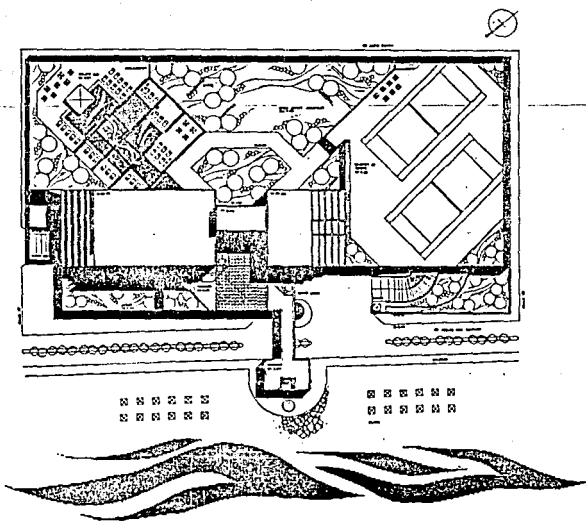
Existe también otro recurso de financiamiento por parte de Pemex, por medio de alguna de sus Inmobiliarias filiales, los que podrían proporcionar el crédito, considerando que a pesar de ser una Unidad Hotelera independiente, otorgaría tarifa preferencial para los trabajadores de dicha paraestatal.

Los conceptos anteriormente expuestos nos dan una idea de algunos aspectos que intervienen en el financiamiento, aún así se corre riesgo al dar un auténtico precio global del Hotel, por lo que resulta de poca utilidad; ya que las afectaciones son muchas pero para efectos de comparación la estimación aproximada es de \$ 1,200,000 M² pudiéndose elevar por el tipo y clase de mobiliario e instalaciones usadas en la Unidad Hotelera (Cuarto tipo), si se toma en cuenta la devaluación e inflación constante en nuestra moneda, la cifra puede elevarse, de la siguiente manera que tenemos que si la Unidad Hotelera mide

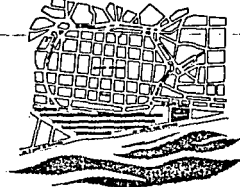
40m² x \$1,200,000/m² tenemos un subtotal de 42 millones más un % extra por instalaciones especiales el cual sería del 35% más, da un total de 14.7 millones por unidad hotelera, si tomamos en cuenta que tenemos 150, tendremos un total de 8,505 millones de pesos (2,835,000 u. s. dols.) solamente en el área de Habitaciones.

5 P R O Y E C T O

A R Q U I T E C T O N I C O

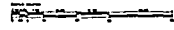


CIUDAD DE CAMPECHE

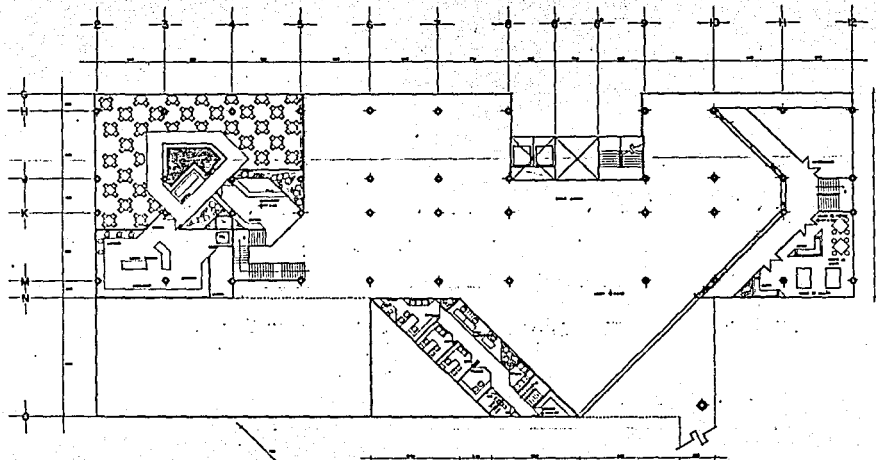


CROQUIS DE LOCALIZACION

PLANTA DE CONJUNTO



HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS PROFESIONAL

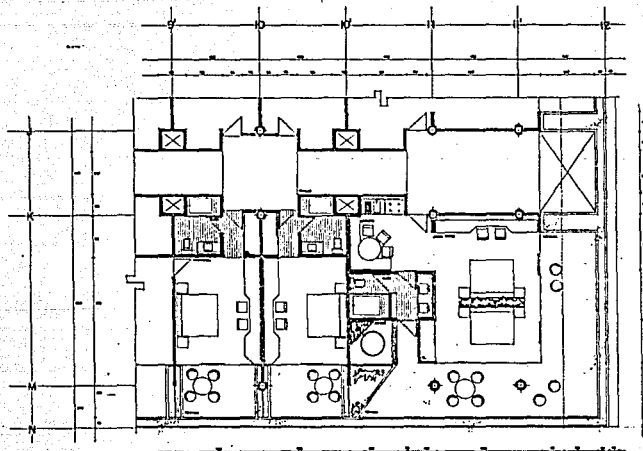


PLANTA MEZZANINE

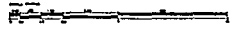


9

HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS PROFESIONAL



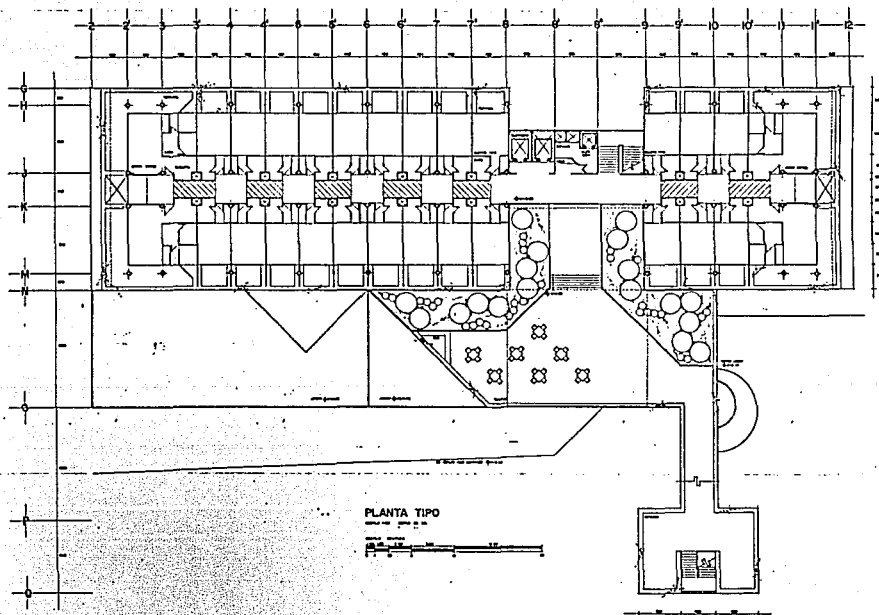
PLANTA CUARTOS TIPO Y JUNIOR



A

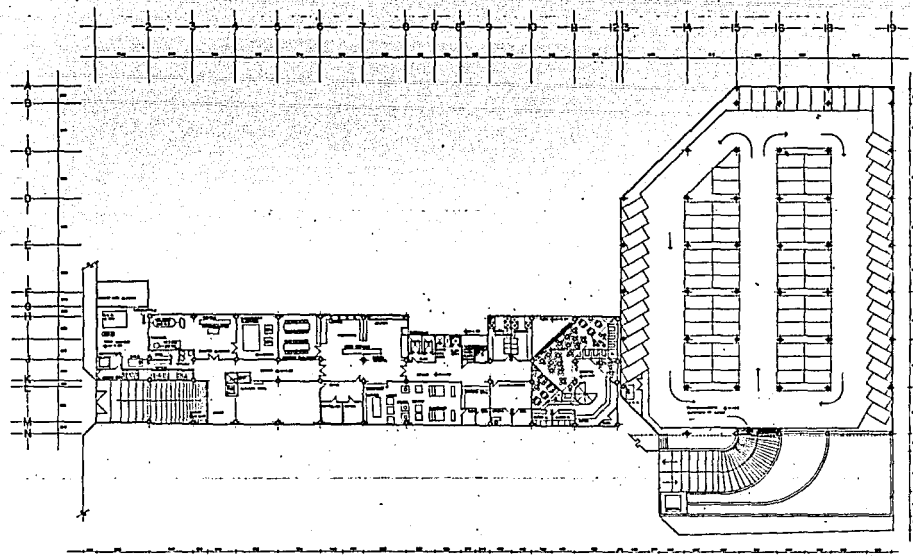
HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS

PROFESIONAL

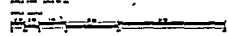


51

HOTEL EN CAMPECHE
FOXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS PROFESIONAL

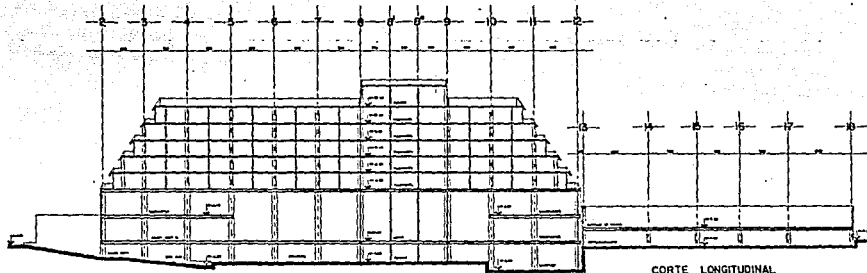


PLANTA SOTANO

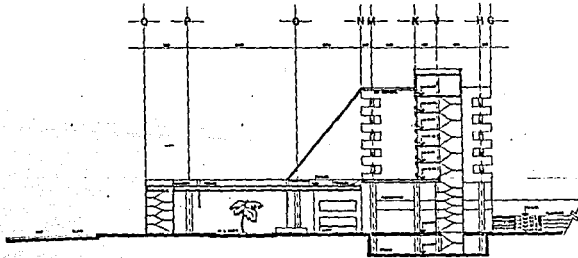


0

HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS PROFESIONAL

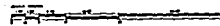



CORTE LONGITUDINAL

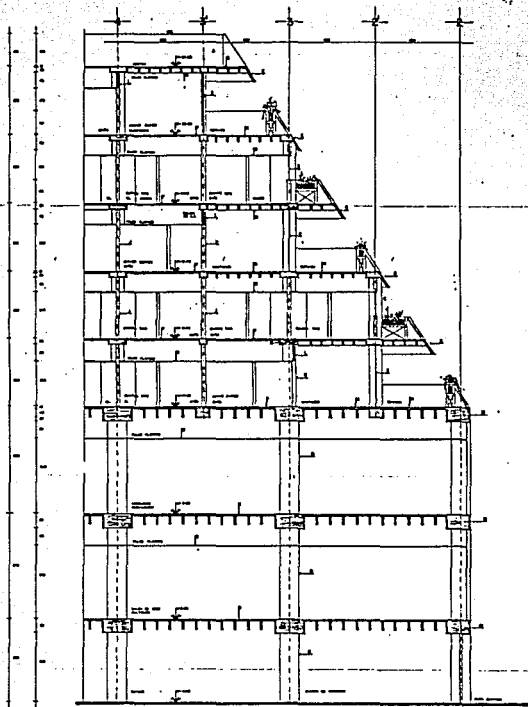


CORTE TRANSVERSAL

CORTES ESQUEMATICOS



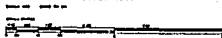

HOTEL EN CAMPECHE
 ROXANA GOMEZ MIRANDA
 TESIS
 PROFESIONAL

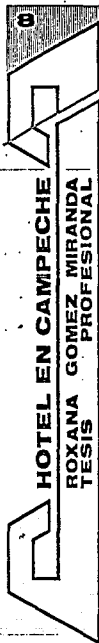


SIMBOLOGIA

- Línea gruesa: Muro de carga
- Línea mediana: Columna
- Línea fina: Vigas secundarias
- Línea de punto y raya: Vigas principales
- Línea de trazo y punto: Losa de concreto
- Línea de trazo y trazo: Losa de acero
- Línea de trazo y trazo con guión: Losa de acero con concreto
- Línea de trazo y trazo con guión y punto: Losa de acero con concreto y aislamiento
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones y protección contra radiación
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones y protección contra radiación y protección contra contaminación
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones y protección contra radiación y protección contra contaminación y protección contra ataques químicos
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones y protección contra radiación y protección contra contaminación y protección contra ataques químicos y protección contra ataques nucleares
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones y protección contra radiación y protección contra contaminación y protección contra ataques químicos y protección contra ataques nucleares y protección contra ataques biológicos
- Línea de trazo y trazo con guión y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya y punto y raya: Losa de acero con concreto y aislamiento y protección térmica y protección acústica y protección contra incendios y protección contra explosiones y protección contra radiación y protección contra contaminación y protección contra ataques químicos y protección contra ataques nucleares y protección contra ataques biológicos y protección contra ataques cibernéticos

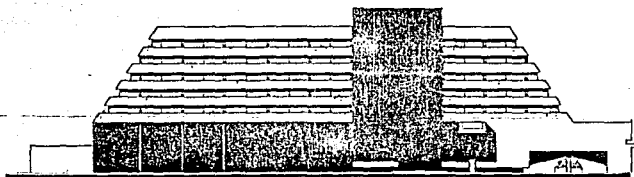
CORTE POR FACHADA



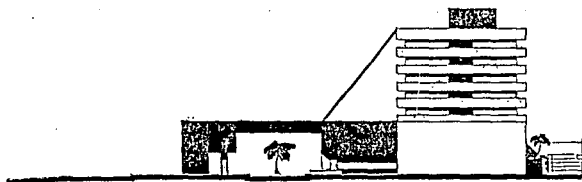


HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS PROFESIONAL

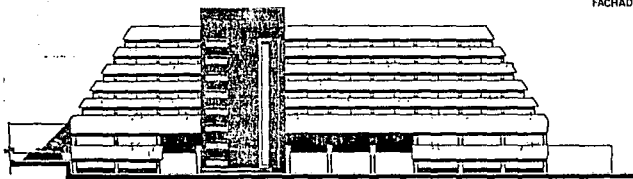
ESTA TESIS NO DEBE
 SALIR DE LA BIBLIOTECA



FACHADA ANTERIOR



FACHADA LATERAL



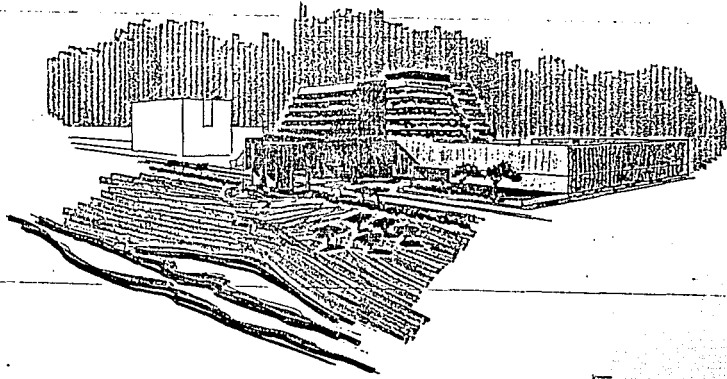
FACHADA POSTERIOR

FACHADAS



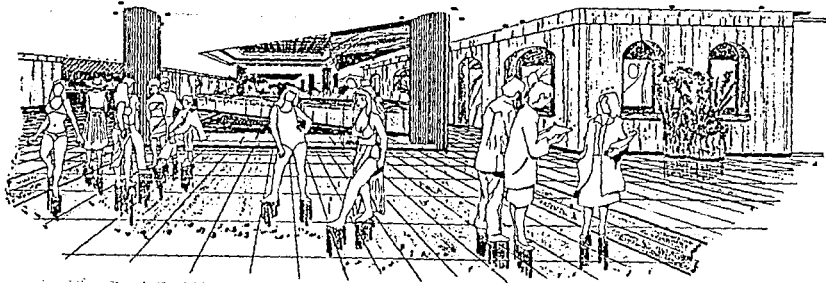
9

HOTEL EN CAMPECHE
 ROXANA GOMEZ MIRANDA
 TESIS PROFESIONAL



10

HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MIRANDA
TESIS
PROFESIONAL



11

HOTEL EN CAMPECHE
ROXANA GOMEZ MURANDA
TESIS PROFESIONAL

6 C R I T E R I O S

CRITERIO ESTRUCTURAL

El criterio estructural del proyecto planteado, se resume en los siguientes 4 aspectos:

1) Cimentación: En base a análisis del subsuelo y tomando en cuenta la resistencia del terreno se consideró manejar pilotes en su cimentación, en la zona de mayor concentración de cargas del edificio para ahí partir a combinar dichos pilotes con un diseño de -- sustitución de lozas, no así en la zona de estacionamiento donde por su poca carga con centrada se requirió exclusivamente de zapatas de concreto corridas y contratraves de liga. Para efectos de lo anterior se toma en cuenta los pesos volumétricos aproxima-- dos mediante análisis de áreas que se generarían en cada uno de los niveles a construir tomando en cuenta coeficientes de cargas vivas y muertas.

2) Elementos de Concreto. Se manejaron elementos de concreto armado de tipo conven-- cional ya que el proyecto a realizar no requería, mediante análisis de cargas de ser una superestructura para realizar un trabajo conveniente. Analizando los claros a trabajar, cargas generadas etc. se llegó a la conclusión de que en una medida proporcional la -- unión de concreto y acero realizarían un trabajo y un esfuerzo conveniente para el pleno desarrollo del proyecto referido.

3) Elementos Aligerados. Tomando en cuenta claros, cargas y trabajos que se desarro-- llarían en el elemento estructural o esqueleto del inmueble, así mismo como en la faci-- lidad y velocidad de realización, se sugieren elementos aligerados en zonas de lozas de cimentación y entrepisos tipo reticular y/o vigueta y bobedilla para así poder lograr una mejor homogeneidad entre elementos estructurales y satisfacer las necesidades archi--

rectónicas del proyecto logrando convenientemente claros necesarios de longitud variada los cuales darían además estética buscada y requerida para el proyecto.

4) Superestructura. En base a los claros y necesidades del proyecto, así como de la longitud y dificultad en el aspecto estructural principalmente en la zona de volados y puente, se llega a la conclusión de que para cumplir con una limpieza en el proyecto, lo conveniente es utilizar elementos estructurales en acero los cuales además de la facilidad y ligereza de su manejo, cumplen satisfactoriamente todos los puntos antes mencionados así como en cuanto a estructura, cargas, pesos y medidas, además de efectos secundarios que puedan afectar la estabilidad del inmueble en cuanto a estructura se refiere.

Conclusiones. El proyecto estructural es un análisis realizado de manera real y aproximada tomando en cuenta el respetar al máximo el proyecto arquitectónico sin descuidar la estabilidad estructural del inmueble, siendo posible mediante un análisis de los elementos estructurales, y con una supervisión adecuada, sería posible que la construcción se llevase a cabo, y lo que es también importante se trató de conservar la estética propuesta en el diseño del proyecto.

CRITERIO DE INSTALACIONES

Para el Hotel se requerirán las siguientes instalaciones:

- 1 Hidráulica y Sanitaria
- 2 Aire Acondicionado
- 3 Eléctrica
- 4 Especiales

1 La instalación hidráulica es por medio de sistema hidroneumático, su distribución es por medio de ductos generales verticales a los diferentes niveles y a su vez a ductos horizontales. El desalojo de aguas claras y jabonosas se efectúa independiente de las BAP y la BAN. , bajándose por ductos verticales y conectándose a la red general, también -- con doble sistema. Las aguas pluviales son recolectadas y en su conclusión de la red -- general se llega a un pozo de absorción para que se recicle en agua al terreno.

2 El aire se acondicionará por medios mecánicos y será distribuido a las diferentes áreas por medio de ductos horizontales, desde un ducto principal que proviene de la Manejadora de Aire desde el cuarto de máquinas. Las habitaciones cuentan con un sistema -- individual (Fan & Coil), sólo necesitando agua helada para su funcionamiento de una Generadora de Agua helada ubicada en el cuarto de máquinas. La extracción es más necesaria en baños generales, baños-vestidores, cocina principal y auxiliar, tomando en -- cuenta que todo el aire requiere de retornos.

3 La iluminación se propone mixta, ya que se cuenta con alimentación normal y de emergencia, esta cuenta con una combinación de elementos lumínicos fluorescentes en baños, circulaciones incandescentes en cuarto tipo, detalles de iluminación en áreas exteriores con arbotantes de piso tipo spot, enmarcando caminos en luz blanca para resaltar pavimentos y los claros oscuros que genera la noche en zonas de costas.

4 Entre las instalaciones especiales se cuenta con el sistema de purificación de alberca, la cocina será tipo industrial, es por tal que el especialista tendrá que intervenir, al igual que en lavandería, y la misma casa de máquinas, la cual cuenta con calderas, sistema hidroneumático, cisterna, tratamiento de aguas duras, subestación eléctrica, planta de emergencia, máquina generadora de A. A. y de agua helada y planta de emergencia. Los elevadores serán propuestos por especialistas, manejando normas preferenciales.

BIBLIOGRAFIA

SAHOP - Plan Director Urbano de la Cd. de Campeche - 1981

Dirección de Fomento Turístico de la Cd. de Campeche - Estudios del Sector Turismo - 1981

PEMEX - Estudio sobre la Ubicación de la Gerencia de Servicios Técnicos-Administrativos - en la ciudad de Campeche. - 1985

SAHOP - Manual sobre estructura Urbana y adecuación al Medio Natural - 1985

FONATUR - Criterios básicos de Diseño para un Hotel de Cinco Estrellas

INEGI - Datos sobre el estado de Campeche, Turísticos - 1989

INEGI - Datos sobre el Edo. de Campeche, económicos y sociales - 1989

Reglamento de Construcciones, México - Ed. Libros económicos - México 1980

Construcción de Hoteles - Otto Mayr, Fritz Hierl - Ed. CECSA - México 1982

Manual de Criterios de Diseño Urbano - Jan Bazant - Ed. Trillas - México 1989