

JURADO EXAMEN PROFESIONAL

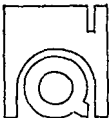

ARQ. JOSE ANTONIO RAMIREZ DOMINGUEZ

006.
10 feb 94


ARQ. TEODORO OSEAS MARTINEZ PAREDES

ARQ. ENRIQUE MEDINA CANALES

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M



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.

134
2ej

INDICE

1. **INTRODUCCION**
2. **ASPECTOS GENERALES DEL FENOMENO TURISTICO**
3. **OBJETIVOS**
4. **ESQUEMA METODOLOGICO**
5. **PROGRAMA DE TRABAJO**
6. **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD**
7. **SECTORIZACION DEL MERCADO**
8. **CONDICIONES FISICO-AMBIENTALES**
9. **ANALISIS TIPOLOGICO**
 - 9.1 **URBANO**
 - 9.2 **ARQUITECTONICO**
 - 9.3 **ASPECTOS HISTORICO-LEGALES**



10. **ASPECTO NORMATIVO**
11. **MODELO CONCEPTUAL**
12. **PROGRAMA ARQUITECTONICO**



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

1. INTRODUCCION

El presente trabajo emana de un estudio realizado en la Ciudad de Querétaro, consistente en la elaboración de un plan de desarrollo urbano a nivel de diagnóstico y pronóstico, para los diversos sectores (vivienda, salud, educación, vialidad, comercio y recreación), y en los cuales se plantean varias acciones encaminadas a ordenar y equilibrar el crecimiento urbano y a racionalizar los recursos con que cuenta el estado y particularmente la Ciudad de Querétaro.

A partir de estos estudios podemos caracterizar a Querétaro como una ciudad que está sufriendo un acelerado proceso de deterioro urbano como consecuencia de su desordenado crecimiento.

Este deterioro se manifiesta en los siguientes aspectos:

VIVIENDA.- Se observa un aguda carencia de viviendas, que aunada a la especulación inmobiliaria origina que los asentamientos se ubiquen en zonas de crecimiento muy costoso.

SALUD.- Se apreció suficientemente cubierto por instituciones gubernamentales como IMSS, ISSSTE, SSA, así como por instituciones privadas.

EDUCACION.- No se detectó déficit en el nivel preescolar; en el nivel primario, no se aprecian carencias de infraestructura educativa, pero si a nivel de personal docente; mientras que en los niveles subsecuentes, secundario, preparatorio y universitario, se encontró suficientemente cubierto excepto en las áreas técnico-industriales y agropecuarias.

VIALIDAD.- Se observa la inadecuación de las calles angostas de la traza urbana original, para los requerimientos de la circulación de automóviles, lo que origina ruido,

contaminación y congestionamientos, además del consiguiente deterioro de la zona histórica.

COMERCIO.- Se aprecian ligeras insuficiencias en productos especializados. Sin embargo su concentración en la zona histórica del centro causa deterioros en los edificios.

RECREACION.- Existe un gran déficit de áreas verdes, centros recreativos y culturales y hoteles: El déficit de áreas verdes, ocasionado inicialmente por la traza original, y posteriormente debido a la especulación urbana al no constituir éstas una inversión rentable. Por lo que se refiere a los restantes equipamientos recreativos, su déficit se debe al crecimiento diferencial entre la oferta y su demanda.

Todos estos déficits se contemplaron unitariamente dentro del "Plan Parcial del Río Querétaro" en el cual se propone al río como un eje urbano, vial, peatonal, comercial turístico, cultural y recreativo, implementado con un programa de conservación y rehabilitación de zonas verdes, monumentos históricos y edificios de valor ambiental.

En el aspecto habitacional se contempla la limitación del crecimiento en áreas agrícolas, la redensificación y aprovechamiento de vacantes urbanas.

En el aspecto vial, se propone el cierre de calles céntricas angostas, para convertirlas en andadores peatonales.

En el aspecto educativo se contempla la creación de escuelas técnicas que se articulen al sector agro-industrial. Además de reforzar la educación a nivel preescolar.

En el aspecto recreativo, se plantea la rehabilitación del río de Querétaro, su conservación y reforestación, y la creación de un corredor comercial y turístico, con plazas para exposiciones, tianguis, que estructure el comercio, instalaciones educativas, servicios médicos, áreas verdes y recreativas existentes en las zonas contiguas al río.

los destinos de playa que significan una relación tiempo-costo inaccesible a su poder adquisitivo.

Creemos que una alternativa viable para el consumo turístico del sector obrero, debe reunir las siguientes características:

1. *Tiempo corto de desplazamiento.*
2. *Precios accesibles.*
3. *Infraestructura turística existente.*
4. *Puntos de interes.*
5. *Vías rápidas de comunicación.*

3. OBJETIVOS

El objetivo fundamental que persigue esta tesis es la generación de un proyecto arquitectónico de un hotel, orientado al sector obrero, no obstante, dada la generalidad del objetivo principal, la concurrencia de diversas condiciones específicas de este tema, y de su situación concreta, nos permiten visualizar una muy rica veta de propósitos parciales en diversos ámbitos:

En el ámbito político nacional. El objetivo es sugerir una orientación para las acciones estatales y privadas en la consecución de satisfactores para el ocio, reconocido este como una reivindicación para el sector obrero.

Por lo que se refiere al sector turístico, el objetivo es la diversificación de las opciones de turismo.

En el ámbito político estatal. El objetivo es proponer una mayor atención a la realización de la vocación turística de la Ciudad de Querétaro.



Para el ámbito del ejercicio profesional. El propósito es el de abordar un caso muy frecuente en toda latinoamérica que consiste en la creación de un producto actual dentro de un ambiente con valor histórico.

Dentro del ámbito académico. El objetivo es asumir una posición en lo que respecta a la problemática formal-subjetiva.

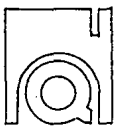
4. ESQUEMA METODOLOGICO

Una vez planteados los objetivos se procederá validar ó invalidar la elección del tema desde el punto de vista de su rentabilidad así como de su impacto económico-regional.

Se proponen 3 líneas de investigación, la primera para definir al usuario, la segunda para conocer las características del lugar en que se ubicará el hotel y la tercera para la determinación del sujeto de proyecto, complementados con investigaciones documentales y de campo, todas ellas desde sus aspectos más generales, para irse concretando y volviéndose más específicas.

Tomando en cuenta la definición del usuario en adición a los objetivos propuestos se procede a elaborar un modelo conceptual. De las características del lugar, se procede a una interpretación de datos que nos conducen a determinantes formales.

Dentro de esta segunda línea de investigación se considera de utilidad el estudio tipológico en la medida que nos permite detectar las razones históricas de la conformación espacial urbana, las pautas espaciales de las construcciones arquitectónicas, la cultura estética y códigos formales aprendidos por el habitante de la



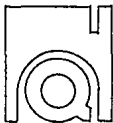
ciudad, relacionadas todas estas con los aspectos ECONOMICOS, POLITICOS, SOCIALES, CULTURALES Y ETNICOS, QUE LES DIERON LUGAR.

La tercera línea de investigación se centra en los aspectos de funcionamiento y los aspectos normativos que inciden en el proyecto. Del modelo conceptual del sujeto de proyecto se parte para la formulación del programa arquitectónico, el cual será afectado por las determinantes formales para llegar a una definición del partido arquitectónico.

5. PROGRAMA DE TRABAJO

La investigación se realizó abarcando los siguientes puntos:

- a) Aspecto económico mediante un estudio de factibilidad.
- b) Caracterización del usuario mediante un análisis del mercado turístico y una sectorización de éste.
- c) Aspecto físico-ambiental del sitio en sus factores climáticos e infraestructurales existentes.
- d) Aspectos histórico-culturales mediante una investigación de los antecedentes históricos. Grupos étnicos que ocuparon este sitio, sus organizaciones sociales y sus productos culturales.
- e) Aspectos estético-formales y espaciales mediante un estudio tipológico de la ciudad a nivel urbano, arquitectónico y un sondeo de formas de tenencia de la tierra en su determinación de pautas de ocupación del terreno.
- f) Aspectos normativos mediante una investigación sobre la clasificación de Hoteles por SECTUR y normas de FONATUR.



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

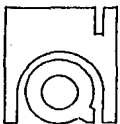
- g) Aspectos funcionales mediante investigación de campo y estudio modelo análogos
- h) Complementado con una investigación documental.
- i) Una vez de recabada ésta información se procederá a la interpretación de datos. Ya elaborada la interpretación de datos se procede a la definición de un modelo conceptual paralelamente se procede a traducir los datos interpretados en determinantes formales.

6. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

La Ciudad de Querétaro esta comunicada con el área metropolitana de la Ciudad de México, y con la zona del Bajío, por la carretera más importante del país, y por el tren rápido.

Todas estas características tienen como consecuencia una gran demanda de alojamiento.

La afluencia turística al estado de Querétaro en la temporada de Octubre de 1991 a Junio de 1992 fue de 1'606,318 viajeros. De esta afluencia, el 74% se concentra en la ciudad de Querétaro, que constituyen 1'188,676 viajeros con un tiempo de permanencia promedio de 2.5 días que significa un total de 2'971,690 pernoctaciones. Considerando un porcentaje de utilización del 90%, que fué el observado en la investigación de modelos análogos, durante los 273 días de la temporada, se necesitan, 11,974 camas, es decir 6961 cuartos (72% dobles y 28% sencillos).



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U.N.A.M.

En la actualidad existen 2,940 cuartos en total repartidos según categorías de la siguiente manera:

98	cuartos	(3.12%)	pertenecen a hoteles	+
438	cuartos	(14.9%)	pertenecen a hoteles	++
800	cuartos	(27.21%)	pertenecen a hoteles	+++
1610	cuartos	(54.76%)	pertenecen a hoteles	++++

El incremento de turistas de la temporada 1980-1981 a la temporada 1990-1991 fué de 720,839 lo que nos da una tasa de crecimiento anual de 6.67%.

A partir de la tasa de crecimiento actual, las proyecciones para la temporada de octubre de 1999 a Junio 2000 indican una afluencia de 2'690,741 huéspedes, de esta cantidad 2'462,028 corresponden a turistas nacionales y 228,713 a turistas extranjeros, que suponen 6'726,852 pernотaciones, que demandaran 27,104 camas o 15,758 cuartos, conservando la proporción actual de cuartos ocupados por 1 persona contra los ocupados por 2 o más.

Con respecto a las categorías es importante considerar el impacto que representa la construcción de nuevos hoteles de gran capacidad de 4 estrellas (la mayor categoría actualmente en Querétaro) y la paulatina desaparición de hoteles de menor categoría por lo que es previsible una reducción en la proporción de éstos. No obstante, optamos por conservar las proporciones actuales para las proyecciones por 2 motivos.

1.- Se tomaron en cuenta para estadísticas de los cuartos existentes actualmente, a 2 hoteles de muy reciente construcción de cuatro estrellas, uno de 200 cuartos, aún sin entrar en funcionamiento y otro de 120 cuartos ya operando.

2.- La elección de la menor categoría razonable, (tres estrellas) para un hotel de nueva construcción, lo que amplía el rango de confiabilidad de nuestras predicciones.



Así pues, se prevén las siguientes demandas de cuartos por categoría para la temporada Oct. 1999 a Jun. 2000.

CUARTOS	REDONDEANDO
491.64	492 (Hoteles +)
2,347.94	2,348 (Hoteles ++)
4,287.75	4,288 (Hoteles +++)
8,629.08	8,629 (Hoteles ++++ y +++++)

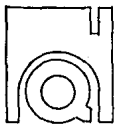
Restando la capacidad hotelera actual obtenemos los siguientes déficits:

328	cuartos para hoteles +
1565	cuartos para hoteles ++
2858	cuartos para hoteles +++
5751	cuartos para hoteles ++++ y +++++

La ausencia de un Hotel de 5 estrellas en Qro. se debe fundamentalmente, creemos, a la falta de un aeropuerto, nacional o internacional, lo que constituye un factor muy importante dentro de los estudios del mercado hotelero, para la determinación del establecimiento de un hotel de estas características.

Creemos que esta consideración puede tener validéz para el turismo extranjero, pero que no es aplicable para el turismo nacional que se traslada mayoritariamente por tierra, en especial tomando en cuenta las condiciones del transporte terrestre mencionadas anteriormente.

La afluencia de turistas extranjeros a la ciudad de Querétaro representa un 8.51%. Aún cuando el turismo extranjero sea poco importante cuantitativamente,



representa una entrada de divisas al país, es decir, dinero generado al exterior de la economía del país por lo que la atención de este mercado debe estar orientado para incidir en el M.I.T. (Multiplicador del Ingreso Turístico) y evitar lo que los técnicos en turismo denominan "Circuito Cerrado de Divisas" (aerolíneas, cadenas hoteleras internacionales, viajes V.T.Ps. o bien, los "Goteos" o "Filtraciones", como pueden ser, agencias internacionales de renta de automóviles, cadenas internacionales de restaurantes, y en general, todos los servicios que se "importan".

El M.I.T. indica el porcentaje del peso turístico que permanece en la economía del país y depende de la relación entre los siguientes factores:

$$\text{M.I.T.} = \frac{1 - \text{P.T.I.}}{\text{P.M.A.} + \text{P.M.I.}}$$

En donde:

P.T.I. = Tendencia a comprar bienes que no crean ingreso a la región.

P.M.A. = Tendencia marginal al ahorro.

P.M.I. = Tendencia marginal a la importación.

La P.T.I. es una de las tendencias que se puede modificar mediante la creación de alternativas de consumo.

P.M.A. es la decisión de la persona de no gastar ningún peso extra.

La P.M.I. ó Propensiones Marginal a la Importación es la decisión de la persona a comprar bienes importados o gastar su dinero en el extranjero, y, depende primordialmente del equipamiento turístico de la región y de una situación de la economía regional suficientemente diversificada.

Por otra parte, se requiere conocer la distribución del peso turístico.



La siguiente tabla fue elaborada a partir de una encuesta realizada en la temporada 1985-1986.

Distribución de los visitantes por tipos de establecimientos comerciales y P.M.I. por cada tipo de establecimiento:

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	PRORRATEO %	P.M.I.
Hoteles	24.6%	38%
Suites y Departamentos	4.1%	39%
Restaurantes	31.4%	41%
Tiendas de Alimentos	0.6%	49%
Tiendas de Licores	6.0%	66%
Tiendas de Ropa y Accesorios	9.3%	44%
Tiendas de Regalos y Souvenirs	5.2%	60%
Tiendas varias	1.7%	54%
Drogerias	0.3%	65%
Fotografias	1.1%	57%
Transporte	9.4%	38%
Agencias de viajes	1.8%	24%
Varios	4.8%	45%
Total	100.0%	

De enero de 1991 a agosto de 1991 ingresaron a México por turismo:

2,645 millones de dólares

Y egresaron por el mismo concepto:

1,458 millones de dólares



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
 Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

Quedando un saldo de

1,187 millones de dólares

Habiendo sido los ingresos en el año de 1990 de

1,120 millones

Registrandose un incremento de 67 millones del año de 1990 a 1991.

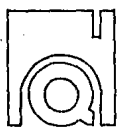
El número de personas que entro al país en 1992 fue: 6'372,000, siendo el ingreso promedio por cápita de 415.18 dólares. Suponiendo que este promedio, que se obtuvo considerando todo el país, sea válido en Querétaro, se tendrá un ingreso por este concepto de: $165,906.55 \text{ turistas} \times 415.18 \text{ Dlls.} = 68'881,083 \text{ dólares}$ en la temporada de 1994-1995.

7. SECTORIZACION DEL MERCADO

Una vez definido que el usuario preferente de nuestro hotel pertenecerá al sector trabajador, se realizó un muestreo.

Resultado del muestreo realizado entre 100 trabajadores de diferentes áreas de trabajo del sistema nacional para el Desarrollo Integral de la Familia, para así determinar los servicios de mayor demanda.

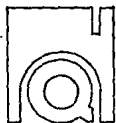
SERVICIOS	PORCENTAJE
1.- Alberca	72%
2.- Chapoteadero	71%



SERVICIOS	PORCENTAJE
3.- Bar	66%
4.- Juegos Infantiles	64%
5.- Restaurant de Comida Típica	60%
6.- Cafetería	45%
7.- Juegos a Cubierto	37%
8.- Salón de Fiestas	33%
9.- Caja de Seguridad (Alhajas, etc.)	32%
10.- Discoteca	27%
11.- Palapa-Bar	26%
12.- Restaurant Comida Internacional	25%
13.- Venta de Revistas y Periódicos	25%
14.- Mesas de Ajedrez, Dominó	23%
15.- Mesas de Billar	17%
16.- Tabaquería	17%
17.- Telefonos Públicos	16%
18.- Servicio de Guardería	15%
19.- Lavado de Ropa	15%
20.- Camastros para Asolearse	15%
21.- Servicio de Tintorería	15%
22.- Servicio de Bar	13%
23.- Telégrafo	12%
24.- Cancha de Basquet Bol	11%
25.- Aire Acondicionado	11%



SERVICIOS	PORCENTAJE
26.- Servicio a los Cuartos	10%
27.- Cuartos con Televisión	10%
28.- Información Turística	8%
29.- Cancha de Tenis	7%
30.- Sala para Asambleas (usos múltiples)	6%
31.- Servicio Secretarial	6%
32.- Venta de Artesanías	6%
33.- Cancha de Voley Bol	6%
34.- Música al Interior de los Cuartos	5%
35.- Agencia de Viajes	5%
36.- Renta de Autos	5%
37.- Salón de Convenciones	5%
38.- Cancha de Frontón	4%
39.- Enfermería	4%
40.- Gimnasio	3%
41.- Mesas de Ping Pong	2%
42.- Cine	2%
43.- Peluquería	2%
44.- Máquinas Exendedoras de Café, Refrescos	2%
45.- Teatro	1%
46.- Biblioteca	1%
47.- Baño Sauna	1%



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
 Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

SERVICIOS	PORCENTAJE
CUARTOS:	
Cuartos con dos camas	55%
Cuartos con una cama matrimonial	33%
Cuartos dobles	68%
AREA DENTRO DEL CUARTO:	
Area para una cama extra	32%
Area para dos camas extras	64%
Area para tres camas extras	4%

8. CONDICIONES FISICO AMBIENTALES

El estado de Querétaro esta situado en el centro de la República Mexicana, a 200 Kms. del area metropolitana de la Ciudad de México, cuenta con un clima templado, cuya temperatura media mensual, no excede los limites de confort. Esta considerada, dentro del P.N.D.U. como una ciudad de apoyo, lo que significa, que se le dotará de equipamiento que satisfaga los requerimientos a nivel regional. Señalada también como area prioritaria de desarrollo se presenta como alternativa a corto plazo, para la desconcentración de la Ciudad de México.

Cuenta en la actualidad con una economía diversificada dentro de la cuál, la industria pesada, está pasando a ocupar el lugar más importante, además de existir



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
 Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
 FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

producción agrícola, ganadera, industria alimenticia, y en menor grado la extractiva. Esta rápida industrialización, está originando el desarrollo del sector bancario y de servicios.

La Ciudad de Querétaro data del siglo XVI pero su apogeo se dio hasta el siglo XVIII. De este siglo se conservan gran cantidad de construcciones así como casi en su totalidad, la traza urbana, por lo que su centro esta considerado como zona histórico-monumental, por decreto.

Por otra parte, en su cercanía se pueden encontrar, balnearios termales, ruinas arqueológicas y otras atracciones turísticas, que constituyen un potencial actualmente no explotado.

9. ANALISIS TIPOLOGICO

OBJETIVOS

1. El uso de un instrumento de proyecto que permita plantear en una forma congruente los aspectos morfológicos de un proyecto actual ubicado en una zona cuyo contexto deba ser preservado por sus valores ambientales, históricos y/o artísticos.

Creemos que la arquitectura es un producto social, y como tal, todos sus aspectos (concepción espacial, inversión-rentabilidad, estructura estético-formal, etc.) están determinadas en mayor o menor medida por la situación histórica concreta en que se produce el fenómeno arquitectónico. No obstante, el hecho arquitectónico es el producto de una elección, es decir de una acción personal subjetiva, condicionada



culturalmente de la valoración o jerarquización necesaria para la elaboración del proyecto. Es en este margen de opción que nos interesa incidir mediante un instrumento de proyecto.

2. Identificar los elementos más relevantes que integran el contexto, y que continúen siendo válidos.

HIPOTESIS DE PARTIDA

Para la elaboración de este trabajo, se tomaron como punto de partida, algunos conceptos vertidos por Giulio Carlo Argan, la llamada "Escuela Italiana" y Quatremère de Quincy.

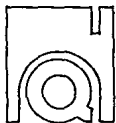
1a.- . . . " No se debe confundir el tipo con el modelo. Un modelo se copia, se imita exactamente; un tipo es una idea general de la forma del edificio y que permite cualquier variación, naturalmente, dentro del ámbito del esquema general del tipo". (2)

2a.- . . . " Se opone Argan a la crítica idealista que manejando el argumento de que los tipos serían abstracciones que no pueden ofrecer criterios de valoración para las obras concretas, niega todo valor a la actitud tipológica". (1)

3a.- . . . " La que pudieramos denominar provisionalmente escuela italiana redefine la tipología como el estudio de las posibles asociaciones de elementos para obtener una clasificación por tipos de los organismos arquitectónicos". (1)

(1) Unidad Didáctica No. 2. Tipología Arquitectonica Universidad Autonoma Metropolitana.

(2) Giulio Carlo Argan. El Concepto del Espacio Arquitectonico desde el Barroco hasta nuestros días. (pág. 29)



4a.- . . . " La actitud frente a la historia no puede ser neutra, implica una toma de partido, conlleva en definitiva una instancia política: De ahí la necesidad de una "tendencia" reconocida explícitamente". (1)

5a.- . . . " Interpolando esta propuesta para una toma de decisión de proyecto consideramos que esta toma de partido sólo puede realizarse a partir de un análisis tipológico, sea para contraponerse o integrarse al contexto.

ESQUEMA METODOLOGICO

Optamos por 3 escalas de intervención tipológica.

1.- ANALISIS TIPOLOGICO DEL ESPACIO URBANO.

En ésta escala nos interesa detectar pautas históricas de uso del espacio urbano, en sus manifestaciones morfológicas. En este punto, consideramos de utilidad el uso de los elementos propuestos por Kevin Lynch. (3)

2.- ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTÓNICO EN SUS ASPECTOS ESTETICO-FORMALES.

3.- ASPECTOS ORGANIZATIVOS ESTRUCTURALES.

Consideramos de importancia los aspectos a que alude Oriol Bohigas (4): "El tema de la influencia de las condiciones legales y de la estructura de la propiedad en la formulación de tipologías es de una importancia capital".

(3) La imagen de la Ciudad. Kevin Lynch.

(4) Contra una Arquitectura Adjektivada. Oriol Bohigas



ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

10. ASPECTO NORMATIVO

La superficie máxima construida no debe exceder los 65 m² por cuarto.

La superficie ocupada en planta baja no debe exceder el 60% de la superficie total del terreno, (incluyendo estacionamientos, patio de maniobras, canchas deportivas, alberca, etc.)

El coeficiente de utilización del terreno oscila entre 1.52 y 1.7.

La densidad permitida la determina la capacidad de la infraestructura existente.

Restricciones de construcción hacia las colindancias.

La separación entre los edificios dentro del lote no podrá ser menor de 1/3 de su altura.

Para el estacionamiento se consideran:

1 Auto cada 4 cuartos para los primeros 20 cuartos.

1 Auto cada 6 cuartos para los cuartos restantes.

25% de la capacidad para las zonas de servicios públicos.

Para la zona de hospedaje, se recomienda que el número de cuartos sea de 12 o múltiplos de 12 por nivel.

A partir de estas normas podemos determinar algunas características del Hotel:

200 cuartos x 65 m² = 13,000 m² de construcción.

Contamos con un terreno de 43,800 m² de los cuales se destinarán 16,900 m² para la construcción del Hotel. La máxima superficie ocupada en Planta Baja será de 6,760 m² siendo el coeficiente de uso del suelo de 1.3.

Suponiendo un promedio de 2.3 ocupantes por cuarto, la población máxima del hotel será de 460 habitantes, y, considerando que en un hotel de mediana categoría el personal necesario es de aproximadamente el 50% de la población del hotel, se requieren



230 empleados, y la población total del hotel es entonces de 690 personas $690/1.69 = 408.28$ Hab/Ha. Esta densidad es la observada en el Centro Histórico, (la mayor de la ciudad, 400 Hab/Ha.) por lo que pensamos que la infraestructura es suficiente para dotar al Hotel adecuadamente.

Con respecto al estacionamiento el reglamento especifica para Hoteles 5 cajones para 20 cuartos + 30 cajones para los 180 cuartos restantes, + 4 cajones para 8 suites, (1 por cada 2 suites), + 25% de los requeridos en areas de servicios públicos y recreativos.

Canchas deportivas: 1 x cada 30 m²

Tenis	560 m ²
Voleibol	350 m ²
Basquet Bol	350 m ²
	1,260 m ²

$1,260/30 = 62$ Autos

Restaurantes sin bebidas alcohólicas, cafetería, salones de fiesta:

1 x cada 7 personas

Salón de fiestas con capacidad para 400 personas:

Cafetería con capacidad para 100 personas.

$500 \text{ personas}/7 = 71.4$ Autos

Cabarets, Cantinas, Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas:

1 x cada 4 personas

Bar 100 personas.

Discoteca 150 personas.



Restaurante de comida típica	200 personas.
Restaurant de comida internacional	150 personas.
Lobby Bar	100 personas.
	600 personas.

$600/4 = 150$ Autos

Total de Autos = $283.4 \times 25\% = 70.85 = 71$ Autos para área de servicios públicos.

Total de Autos para el Hotel: $39 + 71 = 110$ Autos. Por programa, se requiere además, área para estacionar 2 ó 3 camiones.

11. MODELO CONCEPTUAL

Se optó por un Hotel de Tres estrellas, que según la clasificación internacional, lo define como un Hotel de buena categoría, y que cuenta con servicios de alimentación de 7:00 A.M. a 11:00 A.M. con mobiliario y decoración de primera clase, personal de servicio y atención al público suficiente, y personal bilingüe.

Este hotel está destinado principalmente, a cubrir la demanda de Turismo Nacional de Trabajadores, aunque también podrá ser ocupado, por todos los tipos de usuarios que se detectaron en la investigación, y que muestran en general una tendencia a la ocupación de hoteles de tres estrellas.



Considerando estas características, esta planteado como un hotel de precios módicos, pero que también cuenta con la mayor cantidad de servicios que puedan constituir un atractivo tanto para sus ocupantes, como para habitantes de la Ciudad de Querétaro.

Este programa se elaboró a partir de la comparación de un programa para hotel de 260 cuartos, elaborado por FONATUR, las áreas que se encontraron en el hotel "HOLIDAY INN", de Querétaro, porcentajes de áreas que se encontraron en el estudio de áreas de modelos analógicos, dosificación de áreas según normas, y por analisis gráficos de áreas requeridas.

El criterio que rige en todos los casos es el análisis gráfico.

El Hotel se divide en 4 grandes zonas:

- Servicios Públicos.
- Servicios Generales.
- Servicios Recreativos.
- Zona de Hospedaje.



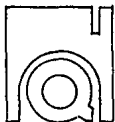
12. PROGRAMA ARQUITECTONICO PARA "HOTEL" DE 200 CUARTOS

RESUMEN.

INDICE

- A. Servicios Públicos
- B. Servicios Generales
- C. Area de Hospedaje
- D. Servicios Recreativos

A.	<u>Servicios Públicos</u>	1957.25 m ²
A.1	Motor-Lobby	144.00 m ²
A.2	Vestibulo General	123.00 m ²
A.3	Lobby-Bar	72.25 m ²
A.4	Concesiones	36.00 m ²
A.5	Restaurante de Comida Intemacional	100.00 m ²
A.6	Restaurante de Comida Típica	400.00 m ²
A.7	Cafetería	200.00 m ²
	A.7.1 Cocina	50.00 m ²
	A.7.2 Cafetería	150.00 m ²
A.8	Bar	120.00 m ²
A.9	Discoteca	320.00 m ²
A.10	Sanitarios Públicos	70.00 m ²
A.11	Agencias de Viajes	4.00 m ²
A.12	Renta de Automóviles	4.00 m ²
A.13	Sala de Fiestas	216.00 m ²
	A.13.1 Bodega para Sala de Fiestas	28.00 m ²



A.13.2	Bodega de Utilería	8.00 m ²
A.14	Aulas (2) - 56.00 m ² c/u	112.00 m ²
B.	<u>Servicios Generales</u>	1350.21 m ²
B.1	Administración	25.00 m ²
B.1.1	Recepción y Registro	40.00 m ²
B.1.1.1	Barra de Atención al Público	8.00 m ²
B.1.1.2	Estación de Botones	20.00 m ²
B.1.1.3	Departamento de Reservaciones	8.00 m ²
B.1.1.4	Pagaduría	4.00 m ²
B.1.2	Archivo	80.00 m ²
B.1.3	Privado Gerentes y Contralor	79.00 m ²
B.1.3.1	Privado Gerente General	20.00 m ²
B.1.3.2	Oficina Sub-Gerente	20.00 m ²
B.1.3.3	Oficina Contralor	15.00 m ²
B.1.3.4	Oficinas	24.00 m ²
B.1.4	Conmutador y Teléfonos	24.00 m ²
B.1.5	Sanitarios Empleados	92.00 m ²
B.1.6	Cuarto de Aseo	6.00 m ²
B.1.7	Cuarto Checador	6.00 m ²
B.2	Cocina	361.00 m ²
B.2.1	Almacen de Alimentos secos y Bebidas	52.00 m ²
B.2.2	Camara Frigorífica	28.00 m ²
B.2.3	Camara Fría	14.00 m ²
B.2.4	Almacén de Loza, Cristalería, Mantelería y Utensilios	34.00 m ²



B.2.5	Area de Preparación	13.00 m ²
B.2.6	Cocina Principal	60.00 m ²
B.2.7	Preparación de Banquetes	25.00 m ²
B.2.8	Preparación de Bebidas	5.00 m ²
B.2.9	Pastelería	20.00 m ²
B.2.10	Cocina Final	38.00 m ²
B.2.11	Lavado de Utensilios de Cocina	6.00 m ²
B.2.12	Lavado de Loza	20.00 m ²
B.3	Comedor de Empleados	21.00 m ²
B.4	Basura Refrigerada	9.00 m ²
B.5	Basura Seca	22.00 m ²
B.6	Estacionamiento para 110 Autos	
B.7	Patio de Maniobras	200.00 m ²
B.7.1	Anden de Descarga	36.00 m ²
B.8	Cuarto de Máquinas	120.00 m ²
B.9	Taller de Mantenimiento	60.00 m ²
B.10	Ropería	40.00 m ²
B.11	Sub-Estación Eléctrica	80.00 m ²
B.12	Bodega	60.00 m ²
B.13	Puesto de Recepción	6.00 m ²
B.14	Caseta de Vigilancia	6.00 m ²
B.15	Bodega de Aseo	12.00 m ²
B.16	Elevador	
B.17	Montacargas	
B.18	Circulación de Servicio	



C Area de Hospedaje

C.1	Habitaciones	40.82 m² c/u	8245.64 m²
	Incluyendo Circulaciones	45.29 m²	9128.38 m²
	Dobles	80	
	Sencillos	40	
	Total cuartos con dos camas individuales:	120	
	Dobles	40	
	Sencillos	24	
	Total cuartos con cama matrimonial:	64	

C.2 **Junior's Suite** **6** **81.64 m²**

C.3 **Master's Suite** **2** **122.46 m²**

D Servicios Recreativos

D.1 **Alberca y Chapoteadero** **230.00 m²**

D.2 **Asoleadero** **112.00 m²**

D.3 **Palapa-Bar** **130.00 m²**

D.4 **Canchas Deportivas**

D.4.1 **Canchas de Tenis (2)** **560.00 m²**

D.4.2 **Cancha de Basquet Bol** **504.00 m²**

D.4.3 **Cancha de Voley Bol** **204.00 m²**

D.4.4 **Sanitarios y Vestidores** **40.00 m²**

D.4.5 **Bodega** **10.00 m²**

D.5 **Cuarto de Máquinas (Alberca)**

D.6 **Andadores y Jardines**

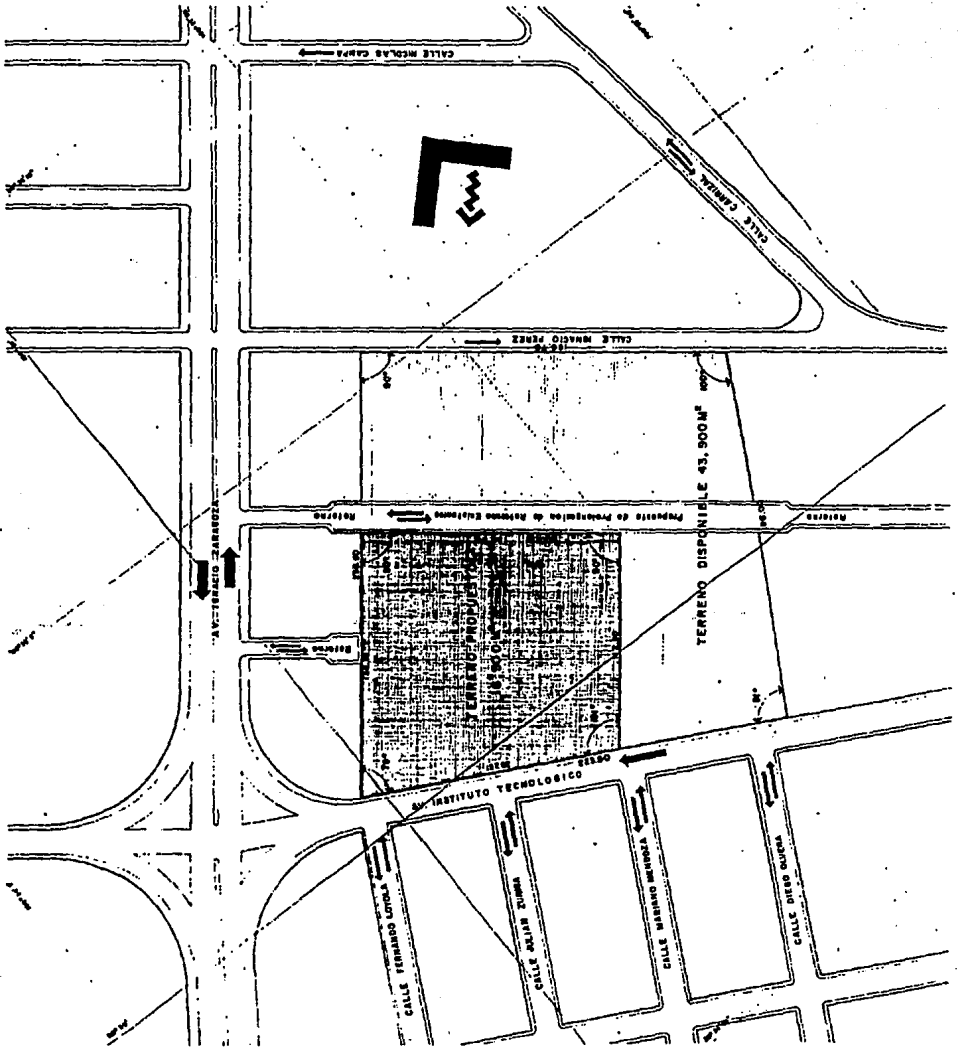
D.7 **Juegos a Cubierto** **100.00 m²**



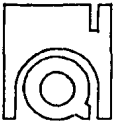
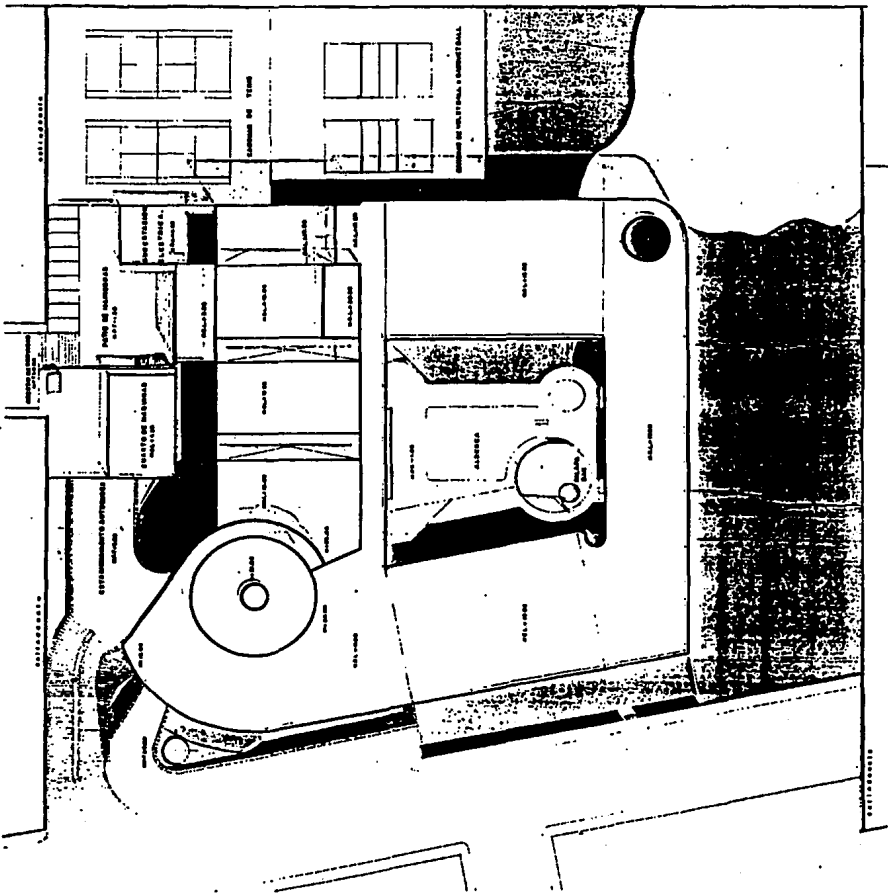
TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO

Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3

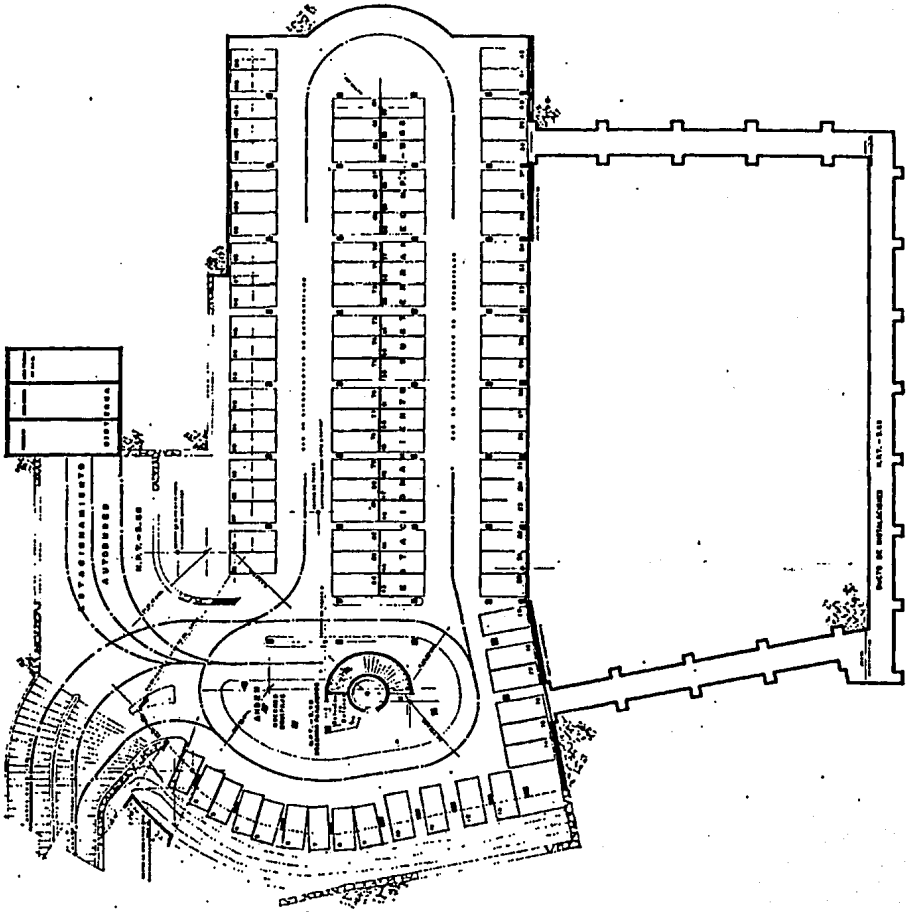
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M



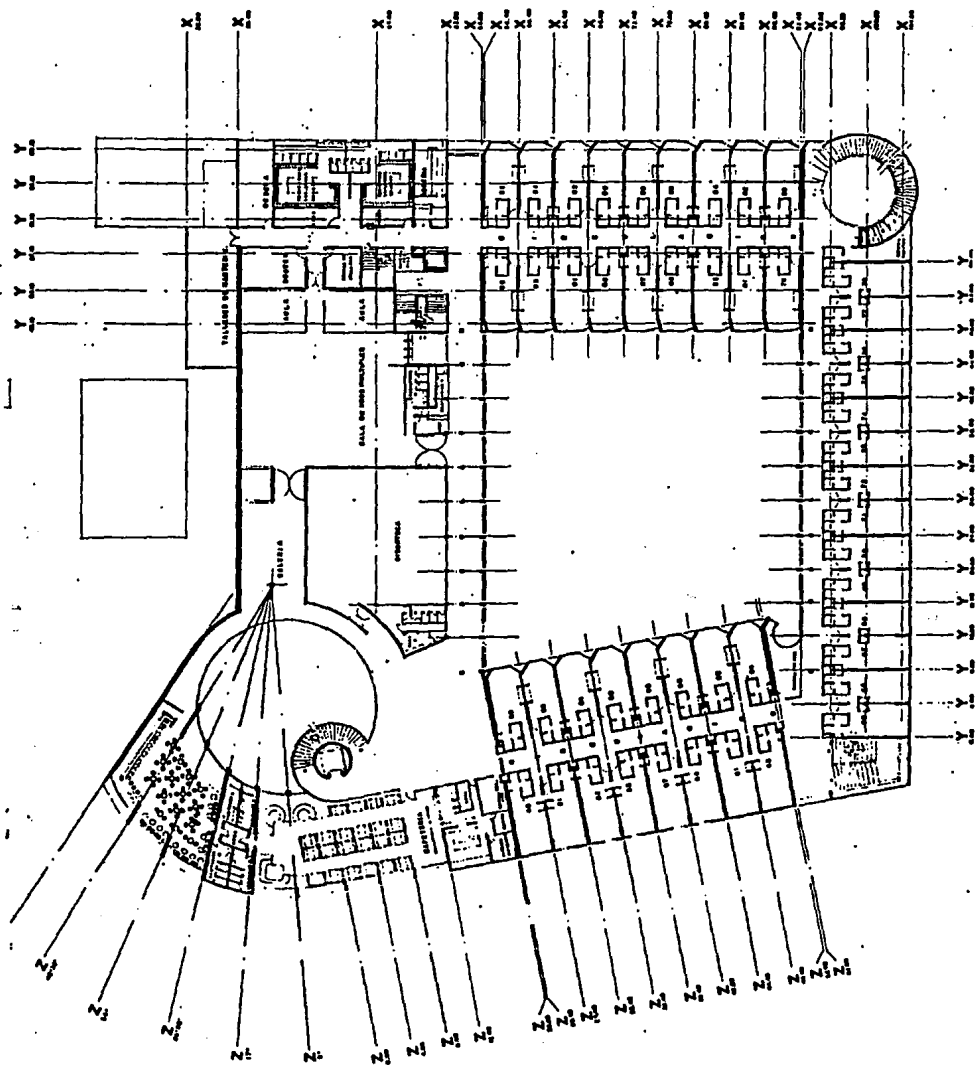
TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
 Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M



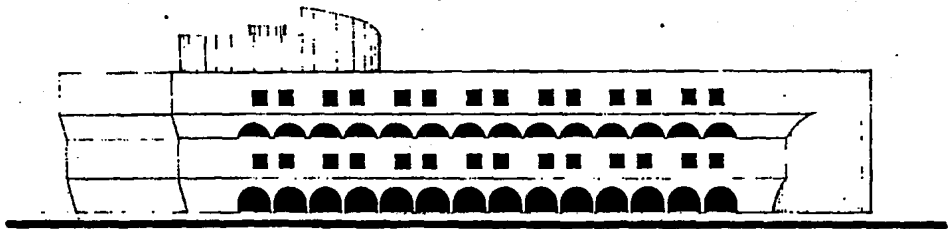
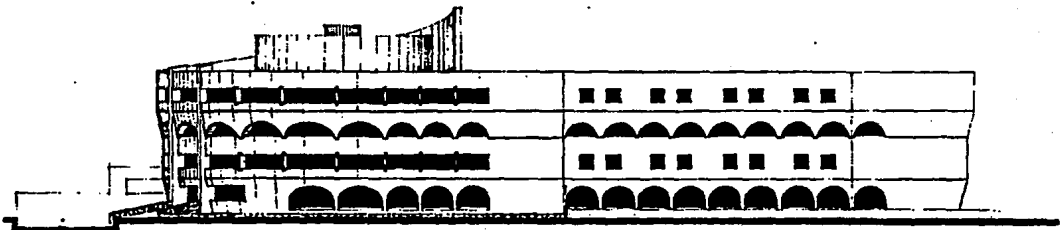
TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
 Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M



TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
 Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

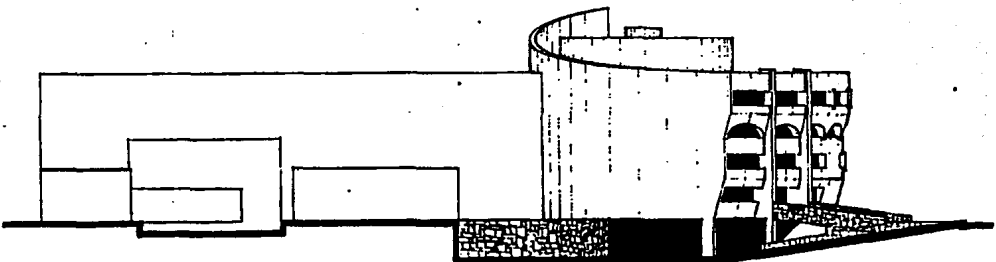
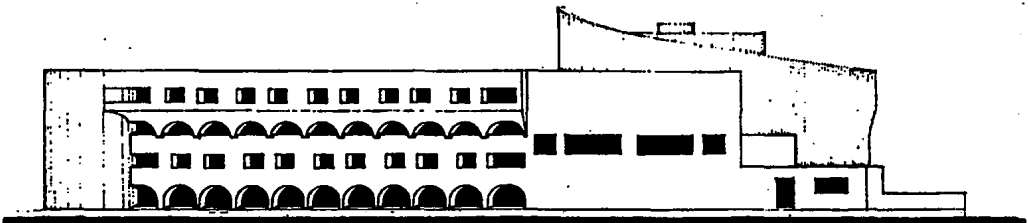


TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M



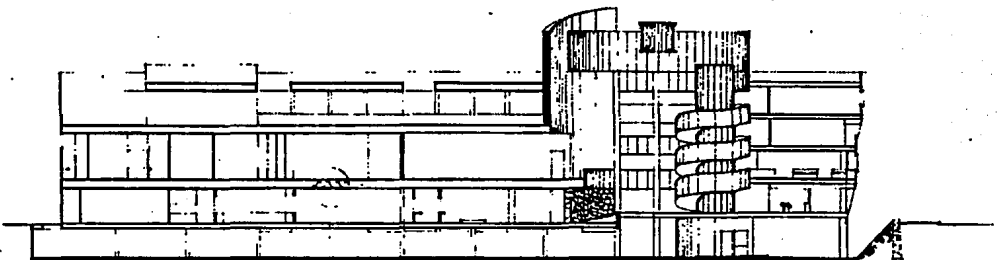
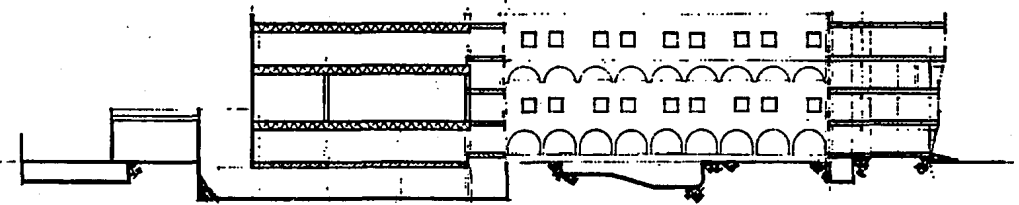


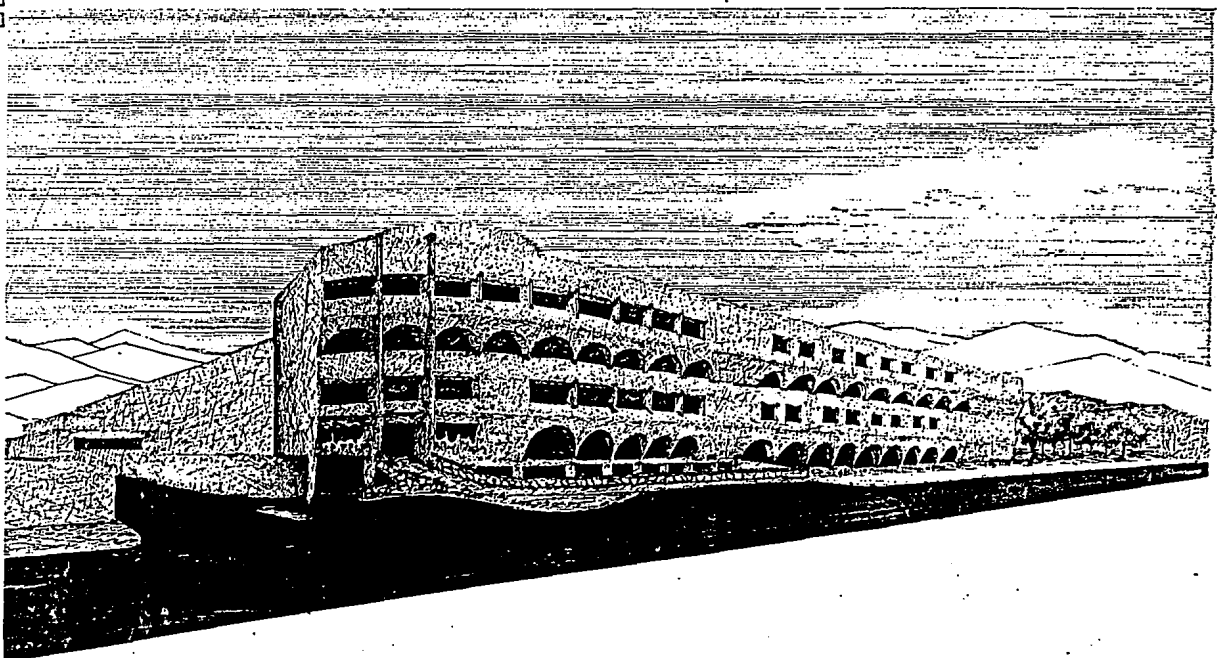
TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza Nº de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M





TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M





TESIS DE LICENCIATURA: HOTEL QUERETARO
Alumno: Guillermo De La Paz Garza N° de cuenta: 6902192-3
FACULTAD DE ARQUITECTURA U N A M

