

27271
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA



CENTRO COMERCIAL
ZIHUATANEJO EDO. DE GUERRERO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
A R Q U I T E C T O
P R E S E N T A
CATALINA ROMERO VILLA
MEXICO D.F. 1989



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.

I N D I C E

INTRODUCCION

CONTEXTO NATURAL

- ANTECEDENTES
- ASPECTOS FISICOS

CONTEXTO SOCIAL

- POBLACION
- EDUCACION
- COMERCIO Y RECREACION
- MIGRACION E INMIGRACION

CONTEXTO ECONOMICO

- PRINCIPALES ACTIVIDADES
- POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA
- INGRESOS POR SALARIOS
- DETERMINANTES DE MERCADO

CONTEXTO POLITICO Y ADMINISTRATIVO

- BASES JURIDICAS
- POLITICAS DE DESARROLLO
- POLITICAS DE CRECIMIENTO
- POLITICAS DE CONSERVACION
- POLITICAS DE MEJORAMIENTO
- OBJETIVOS DE FIBAZI

- PLAN MAESTRO

CONTEXTO TECNOLÓGICO

- INFRAESTRUCTURA
- AGUA POTABLE
- DRENAJE
- ELECTRICIDAD
- SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

ASPECTO LÓGICO

- PREMISAS DE DISEÑO

PROYECTO

- ANTECEDENTES LOCALES
- FINANCIAMIENTO E INVERSIÓN
- ASPECTOS DEL MERCADO TURÍSTICO
- PROYECTO: CENTRO COMERCIAL
- OBJETIVOS DEL CENTRO COMERCIAL
- UBICACIÓN E INFLUENCIA
- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
- ANTECEDENTES DEL TEMA
- OBTENCIÓN DEL NÚMERO DE USUARIOS
- ANÁLISIS DE ÁREAS
- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
- DIAGRAMAS DE FUNCIONAMIENTO
- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

I N T R O D U C C I O N

EL FENOMENO DEL TURISMO ENTENDIDO COMO EL DESPLAZAMIENTO DE VOLUMENES CONSIDERABLES DE PERSONAS DENTRO DE SU PROPIO PAIS Y FUERA DE EL, CON EL PROPOSITO DE UTILIZACION DEL TIEMPO LIBRE, APARECE EN LA HISTORIA DEL HOMBRE CON EL SIGLO XX Y COBRA MAYOR FUERZA A PARTIR DE LA SEGUNDA MITAD DEL MISMO, IMPULSADO PRINCIPALMENTE POR LA REVOLUCION TECNOLOGICA EN LAS VIAS DE COMUNICACION Y TRANSPORTES.

HASTA HACE ALGUNOS AÑOS, EL TURISMO SE ASOCIABA EXCLUSIVAMENTE CON EL USO DEL TIEMPO LIBRE. ESTA IDEA HA CAMBIADO Y EN LA ACTUALIDAD APARTE DE LA HABITUAL CONNOTACION ECONOMICA PROPIA DEL TURISMO, HA COBRADO VIGENCIA EL ENFOQUE SOCIO-POLITICO QUE OTORGA A ESTA ACTIVIDAD, UNA CATEGORIA PRIORITARIA EN EL ESQUEMA DE DESARROLLO ECONOMICO SOCIAL DE MUCHAS NACIONES.

POR LO ANTERIOR, EN LOS PLANTEAMIENTOS DE DESARROLLO DEL TURISMO, SE DISTINGUEN DOS GRANDES VERTIENTES:

- EL TURISMO NACIONAL QUE POSEE UNA ORIENTACION EMINENTEMENTE SOCIAL.
- EL TURISMO RECEPTIVO CUYA CONNOTACION BASICA ES ECONOMICA.

LA INDUSTRIA TURISTICA QUE EN LA ACTUALIDAD ES UNA DE LAS ACTIVIDADES MAS IMPORTANTES EN CUANTO A LA APORTACION DE DIVISAS, JUEGA UN PAPEL DE IMPORTANCIA EN LA DESCENTRALIZACION DE LA VIDA NACIONAL, ASI COMO EN LA CREACION DE POLOS DE DESARROLLO REGIONAL FUNCIONANDO COMO GENERADORA DE EMPLEOS.

ESTA INDUSTRIA SE ENCUENTRA APOYADA POR EL GOBIERNO FEDERAL Y EL BANCO MUNDIAL. EL DESARROLLO TURISTICO DEL PAIS, COMPRENDE LA EXPLOTACION ADECUADA Y EFICIENTE DE LAS ZONAS QUE POR SUS CARACTERISTICAS GEOGRAFICAS, NATURALES, HISTORICAS, CULTURALES O TIPICAS CONSTITUYEN UNA CONCENTRACION DE ATRACTIVOS REALES Y UNA GARANTIA DE EXITO, SI SE EXPLOTAN ADECUADAMENTE.

ASI MISMO PARA QUE EL SECTOR TURISMO LOGRE SUS PROPOSITOS, ES NECESARIO QUE SU DESARROLLO SEA COMPLEMENTADO Y APOYADO CON EL DE DIFERENTES SECTORES ECONOMICOS, CON LOS CUALES TENGA UNA ESTRECHA RELACION COMO SON; LOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES, EL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION, EL DE BIENES DE CAPITAL Y CON EL SECTOR AGROPECUARIO.

CONTEXTO NATURAL

ANTECEDENTES DEL ESTADO DE GUERRERO

EN 1519, EN LA PORCION OESTE SE ENCONTRABAN TRIBUS TARASCAS, EN LA PARTE ESTE SE LOCALIZABAN LOS MIXTECAS Y AL NORTE LOS AZTECAS. MUCHO TIEMPO DESPUES DE LA CONQUISTA ESTAS TIERRAS PERMANECIERON INEXPLORADAS, EL UNICO LUGAR QUE SE CONOCIO FUERON LAS COSTAS DE ACAPULCO, CON LAS QUE SE INICIO UN INTERCAMBIO COMERCIAL -- CON FILIPINAS.

ANTECEDENTES DE ZIHUATANEJO

ZIHUATANEJO SE DERIVA DEL NOMBRE NAHUATL "CIHUATLAN" QUE SIGNIFICA "JUNTO A LAS MUJERES", DE CIHUATL-MUJER Y TLAN-JUNTO.

EN ESTA EPOCA PRECOLOMBINA FUE HABITADO POR CUITLATECOS. GOBERNADOS POR LAS MUJERES, FUE LA CABECERA DE RECAUDACION DE TRIBUTOS QUE ENVIABAN A TENOCHTITLAN.

ZIHUATANEJO DURANTE MUCHOS AÑOS DESPUES DE LA LLEGADA DE LOS ESPAÑOLES A LAS PLAYAS DE CHALCHIHUECAN, CONTINUO SIENDO SOLO UNA BAHIA QUE OCASIONALMENTE ERA VISITADA POR LAS EMBARCACIONES QUE SURCABAN LAS AZULES -- AGUAS DEL MAR DEL SUR.

EN ESOS DIAS DE LA NAVEGACION A VELA, CUANDO EL PACIFICO AMERICANO REPRESENTABA PARA MUCHAS NACIONES EUROPEAS, LA POSIBILIDAD DE CONQUISTA DE TIERRAS NUEVAS; ZIHUATANEJO OFRECIA LA POSIBILIDAD DE UN PUERTO PARA EL DESCANSO DE LA GENTE O PARA LA REPARACION DE AVERIAS, QUE SUPRIAN LAS EMBARCACIONES.

ZIHUATANEJO INICIA SU VIDA MARITIMA CON LA SALIDA DE AQUELLAS TRES NAVES, QUE AL MANDO DEL CAPITAN ALVARO DE SAAVEDRA IZARAN SUS ANCLAS PARA SALIR EN BUSCA DE LAS ISLAS FILIPINAS EN 1527, CULMINANDO CON SU ARRIBO A TIDORE Y EL DESCUBRIMIENTO DE LA NUEVA GUINEA, PERO CUYO RETORNO A AMERICA, JAMAS SE VERIFICA.

LA BAHIA DE ZIHUATANEJO NO HA SIDO UN PUERTO DE RELEVANTE IMPORTANCIA, YA QUE UNA VEZ TERMINADA LA EPOCA DURANTE LA EXPLOTACION FORESTAL LOS BUQUES SE AUSENTARON, TOCANDO SUS COSTAS UNICAMENTE EN LAS ESTACIONES DEL AÑO EN LAS QUE SE PODIA EMBARCAR MAIZ, AJONJOLI Y PROBABLEMENTE PIELES PROCEDENTES DE LAS EXPLOTACIONES AGRICOLAS Y GANADERAS DE LA REGION.

EL PUERTO CASI DESPOBLADO Y SIN RESTRICCIONES, ACOGIA ALGUNAS VECES A BUQUES DE GUERRA ENTRE OTROS, EN DEMANDA DE AGUA Y VIVERES.

AGUA CORREA, QUE FUE EL PRIMER ASENTAMIENTO PROXIMO A ZIHUATANEJO, POBLADO POR PERSONAS VENIDAS DE SITIOS APARTADOS COMO URUAPAN, MAZATLAN, MANQUITA, COMO APARECE EN UNA CARTA MARINA ELABORADA POR EUROPEOS EN EL SIGLO XVII.

ZIHUATANEJO, PERMANECIA DESPOBLADO, EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE LOS ANTIGUOS CIHUATLATECAS LE DEJARAN, PUES AQUELLOS UNICAMENTE VISITABAN LA BAHIA EN OCASION DE LAS FIESTAS A LA CIHUATEOTL. LAS MIRIADAS DE MOSQUITOS Y MIL ALIMAÑAS, ALIMENTADAS POR LA PROFUSION DE LAGUNAS Y ESTEROS, ASI COMO EL ALTO MONTE -- QUE RODEA LA BAHIA MISMA, IMPEDIAN ASENTAMIENTOS DE POBLACION EN SUS ALREDEDORES.

LOCALIZACION

EL ESTADO DE GUERRERO SE ENCUENTRA LOCALIZADO AL OESTE DE LA REPUBLICA Y TIENE UNA SUPERFICIE DE 63,794 KM².

ESTA SITUADO EN LA VERTIENTE SUR DEL EJE VOLCANICO, LA SIERRA MADRE DEL SUR Y LA LLANURA COSTERA DEL OCEANO PACIFICO, LIMITADO AL NORTE POR LOS ESTADOS DE MEXICO, MORELOS, AL NOROESTE PUEBLA, AL ESTE OAXACA, AL NORESTE MICHOACAN Y AL SUR Y SUROESTE CON EL OCEANO PACIFICO.

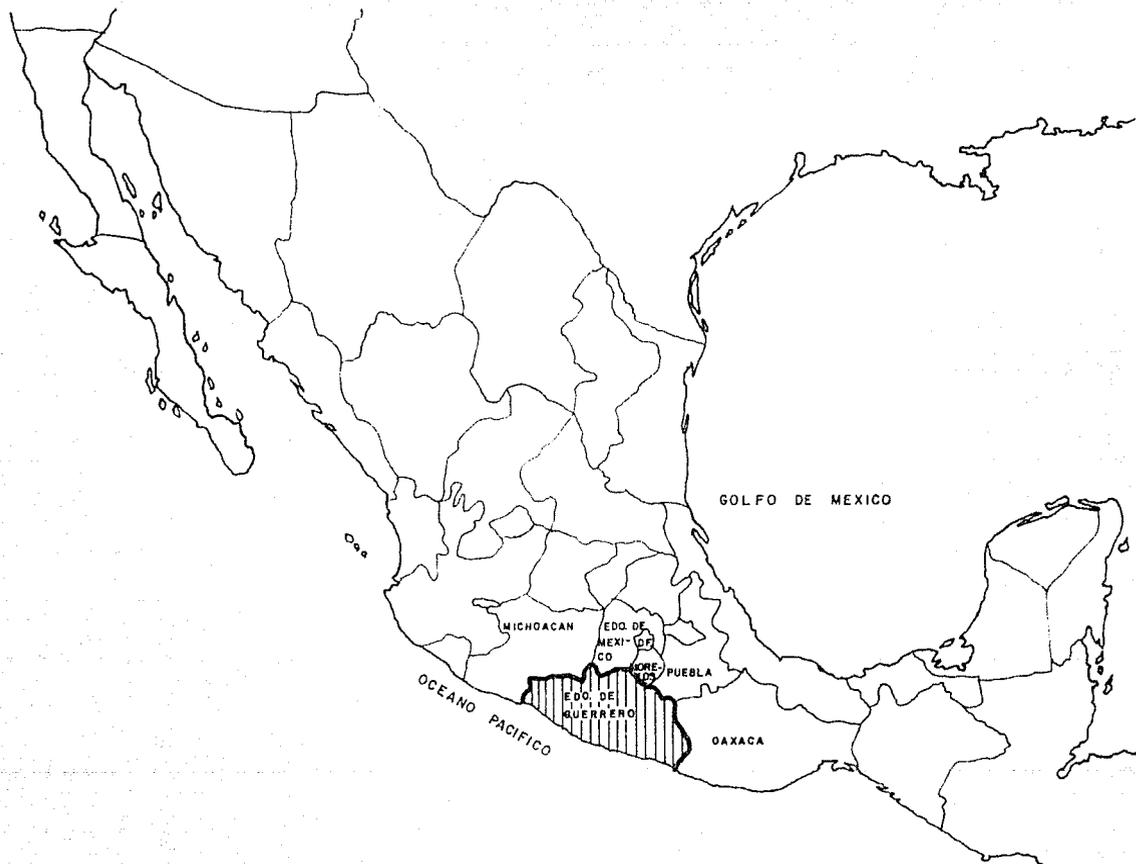
PARTICULARMENTE ZIHUATANEJO SE LOCALIZA DENTRO DE LA REGION LLAMADA COSTA GRANDE SOBRE EL MERIDIANO 101°, 33' Y EL PARALELO NORTE 17° , 37°.

LA BAHIA DE ZIHUATANEJO ESTA LIMITADA POR TIERRA FIRME AL NORESTE Y NORTE, Y AL SUR POR LA PENINSULA DE PUNTA DESCANSO QUE SE EXTIENDE DE NORESTE A SUROESTE. HACIA ESTA ULTIMA ORIENTACION, LA PROFUNDIDAD DE LA BAHIA - 17 BRAZAS - DISMINUYE HACIA EL INTERIOR, RODEADA DE UNA SERIE DE EMINENCIAS QUE LA PROTEGEN DE LOS VIENTOS.

ZIHUATANEJO COLINDA AL NORTE CON EL MUNICIPIO DE COAHUYUTLA, AL ORIENTE PETATLAN, PONIENTE LA UNION Y AL SUR OCEANO PACIFICO.

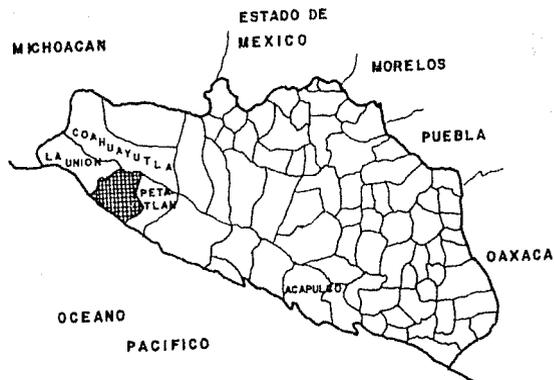
SOBRE LA COSTA DISTA 200 KMS. DEL PUERTO DE ACAPULCO HACIA EL NORTE.

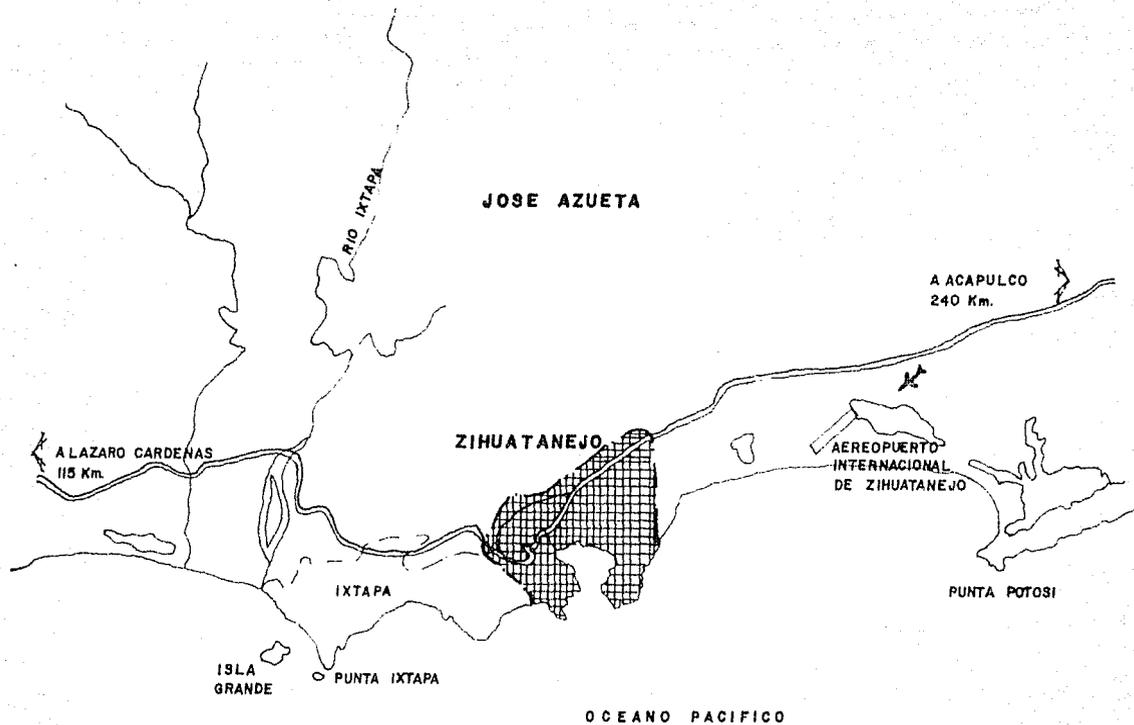
ZIHUATANEJO ES CABECERA DEL MUNICIPIO DEL TENIENTE JOSE AZUETA Y CUYA SUPERFICIE ES DE 2140 Has.



ESTADO DE GUERRERO
DIVISION POLITICA

75 MUNICIPIOS





CLIMA

LA TEMPERATURA PROMEDIO ANUAL SE FORMA DE LA SIGUIENTE MANERA: MINIMA 20.3°C, MEDIA 27.7°C Y LA MAXIMA -- 32.7°C, SIN CAMBIOS EXTREMOSOS, LO QUE DEMUESTRA QUE LA TEMPERATURA DEL SITIO ES GENERALMENTE AGRADABLE.

ASOLEAMIENTO

CUENTA CON 210 DIAS SOLEADOS APROXIMADAMENTE

80 DIAS NUBLADOS

80 DIAS LLUVIOSOS

LOS CALORES MAS INTENSOS (MAYORES DE 27°C) SE REGISTRAN EN LOS MESES DE JUNIO A NOVIEMBRE, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE Y PARTE DE OCTUBRE SON REFRESCADOS POR ABUNDANTES LLUVIAS.

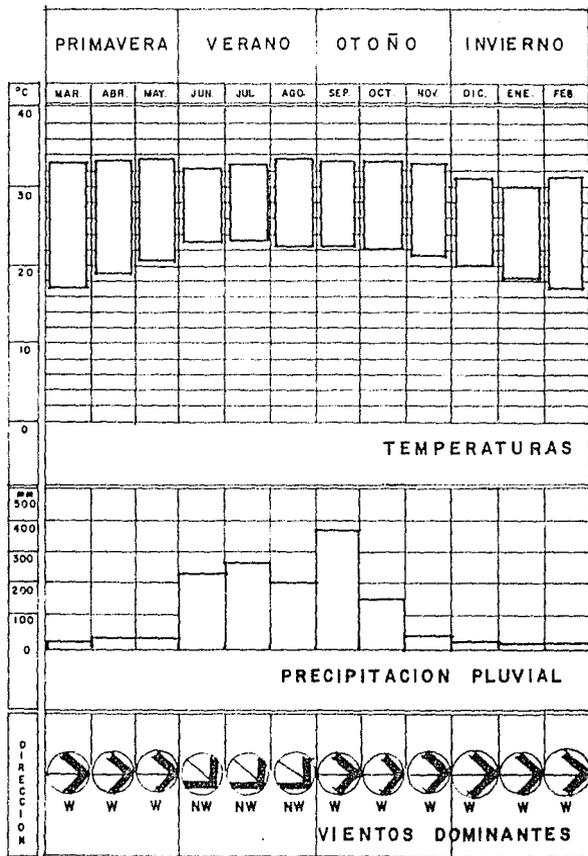
PRECIPITACION PLUVIAL

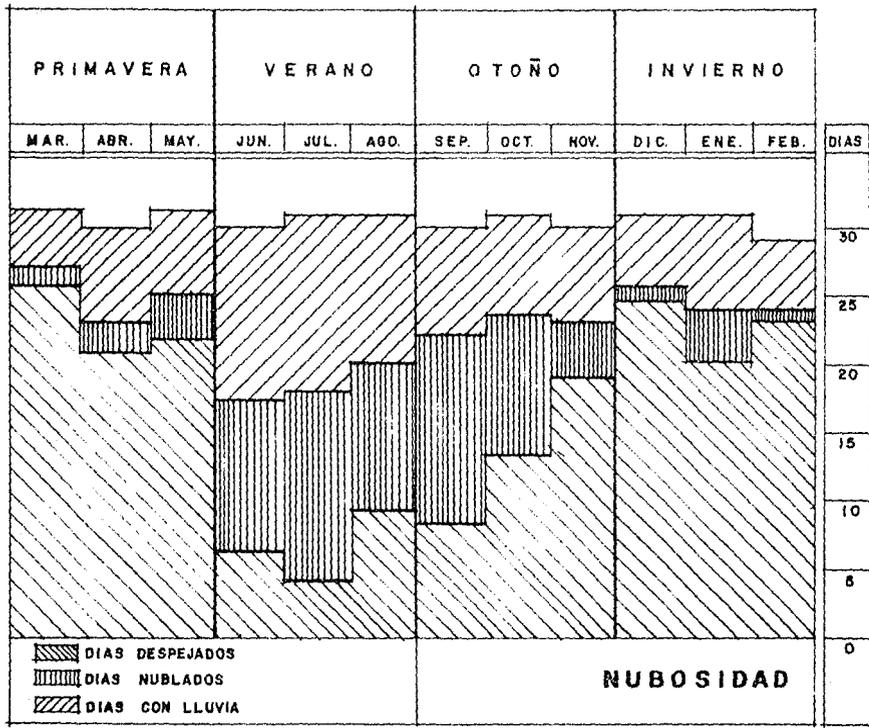
LA EPOCA DE LLUVIAS DE LA REGION DE LA COSTA GRANDE, ABARCA EL VERANO Y EL INVIERNO, LAS LLUVIAS SON MENO-- RES AL 5% DE LA MEDIA ANUAL. LA PRECIPITACION MEDIA ANUAL PARA ESTA MISMA REGION ES DE 131/MM. APROX. PA-- RA LA ZONA DE ZIHUATANEJO LAS LLUVIAS SE PRESENTAN EN PARTE DE JUNIO, JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE, SU PRECI-- PITACION MEDIA ES DE 1582 MM.

COMO CONCLUSION SE TIENE QUE COMPARANDO CON OTROS CENTROS TURISTICOS SIMILARES, NACIONALES E INTERNACIONA-- LES, 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 DE NOROESTE CON UNA VELOCIDAD MAXIMA APROXIMADA DE 4.2 MTS/SEG.





200 DIAS SOLEADOS

80 DIAS NUBLADOS

80 DIAS LLUVIOSOS

DURANTE LOS MESES DE JUNIO Y AGOSTO, LOS VIENTOS ENTRAN POR EL OESTE CON VELOCIDAD SIMILAR A LOS PROVE--
NIENTES DEL NOROESTE; ESTOS CONFORMAN LOS VIENTOS FUERTES DE LA LOCALIDAD.
OTROS VIENTOS SUAVES SOPLAN DEL SUR Y SUROESTE CON VELOCIDADES MAXIMAS DE 3.7 Y 2.4 MT/SEG.; PARA EL SU--
RESTE 2 MT/SEG.; EL RESTO, FORMADO POR EL NORTE Y EL NOROESTE SOLO ALCANZAN EL CALIFICATIVO DE CALMA.
EN ESTA ZONA NO SE HAN REGISTRADO PERTURBACIONES CICLONICAS DURANTE LOS ULTIMOS QUINCE AÑOS; LOS VIENTOS
HURACANADOS MAXIMOS HAN SIDO DE 34.5 MT/SEG. EN GENERAL LOS VIENTOS DE ESTA ZONA SON SUAVES; ALGUNAS CO
RRIENTES DE AIRE PENETRAN POR LA TOPOGRAFIA MONTAÑOSA, VALLES INTERMONTAÑOSOS, COORDILLERAS DE DIVERSAS
ALTURAS Y ES POR ESO QUE DESCENDE NOTABLEMENTE EN FUERZA.

SISMOS

EL ESTADO DE GUERRERO ESTA SITUADO EN LA ZONA DE MAYOR INTENSIDAD SISMICA DE LA REPUBLICA. LA FALLA DEL
PACIFICO DE LA FAJA PARALELA A LAS COSTAS FRENTE A ACAPULCO, ATRAVIESA EL ESTADO DE LAS 375 REGIONES EPI
CENTRALES LOCALIZADAS EN EL PAIS, 44 FOCOS ACTIVOS CORRESPONDEN, AL ESTADO DE GUERRERO.
LA ZONA DE ZIHUATANEJO SE CONSIDERA ALTAMENTE SISMICA, LOS EPICENTROS SE PRESENTAN CON INTENSIDADES DE
5.1 Y 6.0 GRADOS DE LA ESCALA DE MERCALL.

GEO HIDROLOGIA

CUANDO SE PRESENTAN PRECIPITACIONES ABUNDANTES, LAS CORRIENTES SE DESBORDAN, DANDO LUGAR A ESTEROS TEMPO
RALES Y LAGUNAS COMO LA DE ZIHUATANEJO Y LA SALADA. ESTO SUCEDE ESPECIALMENTE SI EL PRODUCTO DE LA ERO
SION DE LAS CORRIENTES SE HAN DEPOSITAADO EN LAS PARTES BAJAS DE LOS CAUCES, FORMANDO RELLENOS DE POTENCIA
Y CONSTITUCION VARIABLE QUE REDUCEN LA CAPACIDAD DE LOS MISMOS.
ACTUALMENTE EN LA ZONA EXISTEN 92 POZOS ACTIVOS, DE LOS CUALES SE EXTRAEN ANUALMENTE 10 MILLONES DE ME---
TROS CUBICOS DE AGUA, EXISTIENDO ADEMAS LOS RIOS DE IXTAPA Y DE LAS CUEVAS LOS CUALES NO SON CAUDALOSOS

NI TIENEN FUERTE VOLUMEN DE AGUA PERO SI CONDUCEN AGUA PERMANENTE.

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; PRINCIPALMENTE EN ESTA AREA SE TIENEN DIVERSOS TIPOS DE VEGETACION. 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 (LA DE COCO EN LA ZONA DE LAS PLAYAS,

LOS MANGLARES SE PRESENTAN EN LAS ORILLAS DE LOS ESTEROS Y DESEMBOCADURAS DE LOS RIOS. LA ALTURA DE SUS ESPECIES ES DE 4 MTS. APROX., LA ESPECIE TIPICA DE ESTA COMUNIDAD ES PHIZOPORAMANGLE.

EN EL INTERIOR DE LA ZONA, LA VEGETACION PREDOMINANTE ES LA SELVA MEDIANA
TAMBIEN SE PUEDE ENCONTRAR PLATANO, CAFE, PAPAYA, TABACO Y MANGO.

FAUNA.

LA FAUNA DE LA REGION SE DIVIDE EN TRES: LA TERRESTRE, AEREA Y MARINA.

LA FAUNA TERRESTRE SE COMPONE DE DIVERSAS ESPECIES COMO LA LIEBRE, MAPACHE, TEJON, ARDILLA ARBOCEA, IGUANA VENADO Y GUAJOLOTE.

FAUNA AEREA SE COMPONE DE GAVIOTA, PATO, GANZO, PALOMA DE ALA BLANCA Y PALOMA ARROLLERA.

FAUNA MARINA TIENE ESPECIES PRINCIPALES COMO: TORTUGA, MOJARRA, GUACHINANGO, LISA, BERRUGADA, CAMARON, OSTION, PARGO, BOBO, TIBURON, LANGOSTA, SIERRA Y DORADO.

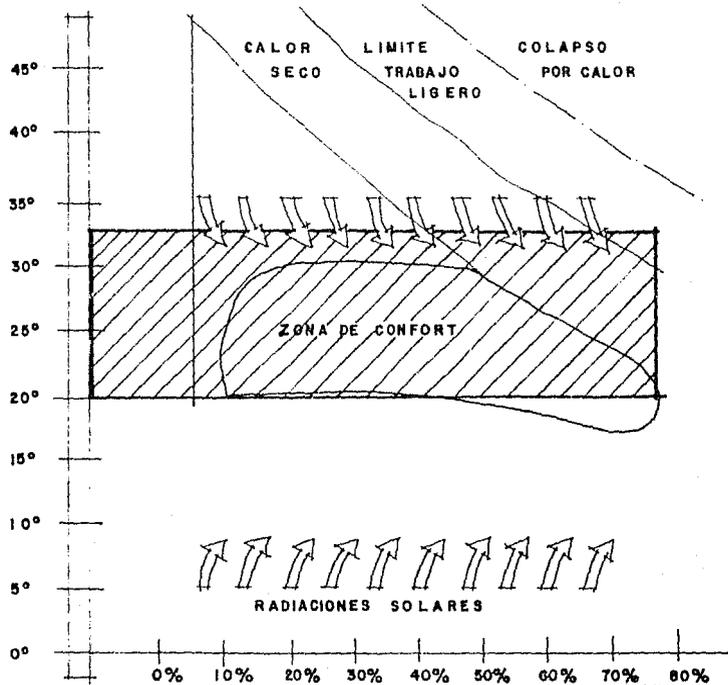
EVALUACION CLIMATICA

EL CLIMA PREDOMINANTE EN LA ZONA ES CALIDO-SUBHUMEDO, CON PERIODOS DE LLUVIA SEPARADOS POR SEQUIAS INTRAESTIVALES, CON LLUVIAS ABUNDANTES EN EL VERANO Y ESCASAS EN INVIERNO.

LA PRECIPITACION PLUVIAL DETERMINA LA COLORACION CARACTERISTICA DE LA VEGETACION DEL SITIO. EN LAS EPocas DE SEQUIA SE DA UN COLOR PARDUZCO CASI UNIFORME Y EN EPOCA DE LLUVIAS UN VERDE EXUBERANTE.

RESPECTO AL ASOLEAMIENTO, EN VERANO ESTE REFLEJA UN INDICE PROMEDIO DE 571 HS. Y PARA EL OTOÑO ES DE 420 HS. APROXIMADAMENTE.

CONFORT CLIMATICO



RANGO DE TEMPERATURA DE ZIHUATANEJO

CONTEXTO SOCIAL

CONTEXTO SOCIAL

POBLACION TOTAL POR SEXO Y GRUPO DE EDAD.

HOMBRES		EDAD	MUJERES	
%	CANTIDAD		%	CANTIDAD
18.7	2,760	0 - 4	18.5	2,634
17.4	2,568	5 - 9	17.8	2,535
15.1	2,229	10-14	13.7	1,951
10.1	1,491	15-19	10.4	1,481
7.4	1,093	20-24	8.1	1,153
6.1	900	25-29	6.7	954
9.2	1,358	30-39	9.8	1,395
6.6	974	40-49	6.5	926
4.0	590	50-50	3.5	498
5.4	<u>798</u>	60 Y MAS	5.0	<u>712</u>
	14,761	T O T A L		14,239

TOTAL = 29,000 HAB.

EL 61% TIENE MENOS DE 20 AÑOS; 50.9% HOMBRES; 49.1% MUJERES.

AREA Y DENSIDAD NETA DE POBLACION

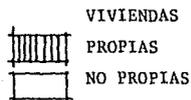
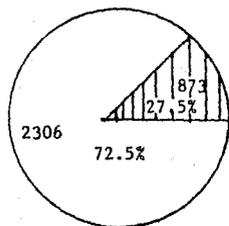
LA TASA ANUAL DE CRECIMIENTO NATURAL QUE HA TENIDO ZIHUATANEJO SEGUN ESTADISTICAS TURISTICAS ES DEL 11.39% DEBIDO PRINCIPALMENTE A MIGRACIONES.

TOTAL * 1984
 POBLACION 22,819 HAB.
 AREA 329.2 HA.
 DENSIDAD 69.3 HAB/HA.

TOTAL * 1988
 29,038 HAB.
 365.4 HA.
 79.5 HAB/HA.

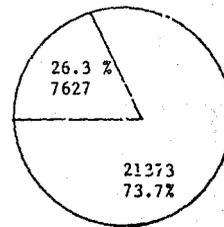
TOTAL * 2000
 54,038 HAB.
 730.4 HA.
 74 HAB/HA.

POBLACION FIJA MAS INCREMENTO



OCUPANTES
 7,627
 21,373

OCUPANTES P/VIVIENDA
 PROMEDIO
 5.7 5.6 5.4



FAMILIA:

FAMILIA PROMEDIO 5 MIEMBROS, 3 DEPENDIENTES ECONOMICOS.

RELIGION:

65% CATOLICO
 15% EVANGELISTA
 7% MORMONES
 13% SIN RELIGION

SALUD:

EL 56.5% SON ATENDIDOS EN EL SECTOR PUBLICO IMSS, ISSSTE, SSA.

EL 7.39% SON ATENDIDOS EN EL SECTOR PRIVADO.

EL 36.11% NO SON ATENDIDOS.

<u>EDUCACION</u>				<u>ORGANIZACION</u>
NIVEL	No. ESCUELAS	No. AULAS	DEMANDA/ /ALUMNOS	
PREESCOLAR	9	20	1,078	OBREROS Y/O CAMPESINOS SINDICALIZADOS.
PRIMARIA	15	115	4,846	COOPERATIVA DE PRODUCCION.
SECUNDARIA	1	54	3,013	JUNTAS PERMANENTES DE VECINOS.
PREPARATORIA	2	10	570	CLUBS SOCIALES (NO DEPORTIVOS)
CONALEP	1	11	450	

COMERCIO Y RECREACION.

2 MERCADOS	2 AREAS DE JUEGOS INFANTILES
TIANGUIS SEMANAL	1 CANCHA DE BASQUET BALL
MISCELANEAS	NO EXISTEN PARQUES Y JARDINES
ESTANQUILLOS	
349 TIENDAS (COMERCIO LOCAL)	

MIGRACION E INMIGRACION

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE CERCA DEL 35% DE LA POBLACION TOTAL TIENE MENOS DE 3 AÑOS DE RESIDIR EN ZIHUA--TANEJO, ESTO ES UN IMAN PARA ATRAER MAS POBLACION DEL MISMO ESTADO, LA POBLACION TOTAL QUE HA INMIGRADO A LA ZONA ES DEL 89.7% TIENE RESIDENCIA EN EL PROPIO ESTADO.

CAUSAS:

- + BUSCA DE FUENTES DE TRABAJO
- + FALTA DE ESTUDIOS SUPERIORES

EN CONCLUSION, EL ESTUDIO DEL INCREMENTO DE LA POBLACION HA SIDO PROGRAMADO EN UN PLAN MAESTRO QUE LLEVA A CABO EL FIDEICOMISO DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO. (FIBAZI)

CONTEXTO ECONOMICO

CONTEXTO ECONOMICO

PRINCIPALES ACTIVIDADES GENERADORAS DE INGRESOS.

ACTIVIDADES	PORCENTAJE
SERVICIOS DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA.	43.6 %
INDUSTRIA EXTRACTIVA Y DE TRANSFORMACION.	38.6 %
COMERCIOS Y SERVICIOS GU- BERNAMENTALES.	17.5 %

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR

SECTOR	%	SECTOR	%
PRIMARIO	1 15.6	TURISMO	1 25
	2 13.6		1 24.9
	3 39.5		3 13.5
INDUSTRIAL	1 15.5	NO ESPECIFICADO	1 9.2
	2 14.6		2 15.2
	3 9.7		3 11.9
COMERCIO	1 15.2		
	2 19.1		
	3 14.6		
SERVICIOS	1 18.5		
	2 12.6		
	3 10.8		

1 ZIHUATANEJO DOCUMENTO 4.2.21 DIRECCION GENERAL DE POBLACION

2 ZIHUATANEJO COPLA DE S.C. 1983

3 POBLADOS RURALES COPLA DE S.C. 1983

COMPORTAMIENTO DE LA P.E.A.

LOS GRANDES CAMBIOS DE PARTICIPACION DE LA P.E.A., DENTRO DEL TOTAL DE LA POBLACION INDICARON UN SALTO -- BRUSCO EN 1975 Y 1976 PARA ESTABILIZARSE A PARTIR DE 1978 EN EL RANGO DEL 30 % ALCANZANDO SU PUNTO MAXIMO DE PARTICIPACION EN 1982 (2) CUANDO LLEGO AL 38 %, DESDE ESE MOMENTO EL DESCENSO HA SIDO PAULATINO.

(2) FUENTE: COPLA DE S.C. 1983.

ZIHUATANEJO PERTENECE AL AYUNTAMIENTO DE JOSE AZUETA Y OBTIENE LOS INGRESOS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS MUNICIPALES POR MEDIO DE:

- GOBIERNO FEDERAL (POR CONDUCTO DE LAS SECRETARIAS DE ESTADO)
- GOBIERNO ESTATAL (A TRAVES DEL CONVENIO DE AYUDA A LOS MUNICIPIOS)
- IMPUESTOS MUNICIPALES
- ORGANISMOS FINANCIEROS COMO:
BANRURAL, BANOBRAS, COMISION DE CONURBACION DE LA DESEMBOCADURA DEL RIO BALSAS (CONURBAL), FIDEI
COMISO DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO (FIBAZI), NAFINSA, FONATUR.

PORCENTAJE EN RAMA DE ACTIVIDAD DE P.E.A.

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>PORCENTAJE</u>	<u>ACTIVIDADES ECONOMICAS</u>	
TRANSPORTE	1.5	SECTOR PRIMARIO *	60.2 %
GOBIERNO	1.5	INDUSTRIA **	10.4 %
IND. EXTRACTIVA	1.7	SERVICIOS, <u>ACTIVI</u>	29.4 %
CONSTRUCCION	2.5	<u>DADES INSUFICIEN</u>	
COMERCIO	4.8	<u>TEMENTE ESPECIALI</u>	
IND. DE TRANSFOR.	6.2	<u>LIZADO.</u>	
SERVICIOS	13.5		

AGROPECUARIA CAZA Y PESCA,
OTRAS RAMAS

8.1
100 %

* AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA, CAZA
** SECTOR SECUNDARIO

EMPLEO: EL NOTORIO AUMENTO DE POBLACION QUE HA CONVERTIDO A ZIHUATANEJO EN UN AREA DE VOCACION PARA -
ATRAER POBLACION, SE EXPLICA FUNDAMENTALMENTE POR EL AUMENTO DE LA POSIBILIDAD DE ENCONTRAR EMPLEO EN CON-
JUNCION CON EL AUMENTO DE LAS TASAS SALARIALES LOCALES RESPECTO DE LA ZONA CERCANA DE LA SIERRA DONDE SE
OBSERVAN SALARIOS DE SUBSISTENCIA.

RESPECTO A LA FUERZA DE TRABAJO, SU DISTRIBUCION POR RAMAS DE ACTIVIDAD ES LA SIGUIENTE:

- SERVICIOS DE HOSPEDAJE Y ALIMENTACION	19%
- GOBIERNO Y SERVICIOS PUBLICOS	17%
- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y PESQUERAS	25%
- INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	11%
- COMERCIO	10%
- FABRICAS, BANCOS, TALLERES, EMPRESAS, ETC.	18%

INGRESOS POR SALARIOS

DENTRO DEL ANALISIS COSTO-BENEFICIO SE CONSIDERO QUE LOS SUELDOS PAGADOS A LOS EMPLEADOS CON UNA PRODUCTI-
VIDAD MARGINAL CERCANA AL CERO, EN SUS ACTIVIDADES ANTERIORES, NO REPRESENTABAN UN COSTO, SINO MAS BIEN UN
BENEFICIO, ES DECIR, QUE UNA PERSONA QUE NO DESARROLLABA UNA OCUPACION CONTRIBUYE A ELEVAR EL INGRESO NACIO
NAL CON UN VALOR APROXIMADO A SU SALARIO. ESTO NO ES EL CASO DE LOS EMPLEADOS QUE SOLO CAMBIARON DE LUGAR
DE TRABAJO; ESTOS NO INCREMENTAN EL INGRESO NACIONAL.

LA P.E.A. DEL SECTOR PRIMARIO DE LA MICRO-REGION ESTA DESCENDIENDO DEL 78% EN 1970 AL 65% EN 1980 CON RES--
PECTO AL TOTAL DE LA MISMA, EN CAMBIO EL SECTOR PRIMARIO SE HA MOSTRADO VIGOROSO DEL 15% EN 1970 AL 26% EN
1980 Y EL SECTOR INDUSTRIAL CASI NO MUESTRA CAMBIO DEL 7% AL 9%.

CON LA FRAGMENTACION EXCESIVA DEL SUELO AGRICOLA Y SU BAJA PRODUCTIVIDAD A PROVOCADO EL ABANDONO DE LAS --
 AREAS DE CULTIVO Y LA EXPULSION DE MANO DE OBRA Y SU CONSECUENTE EMIGRACION A LOS NUCLEOS URBANOS, POBLA---
 CION QUE SE INCORPORA A LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE EMPLEOS DE CARACTER INFORMAL (COMERCIO AMBULANTE).
 RESPECTO A LA EVOLUCION DE EMPLEOS DIRECTOS E INDIRECTOS, SE OBSERVA UNA DISMINUCION DE PORCENTAJE DE PARTI
 CIPACION DE ESTOS ULTIMOS, DEBIDO SOBRETOD A LA PARTICIPACION TAN FUERTE DEL TURISTA NACIONAL Y A LAS CON-
 DICIONES DE LA ECONOMIA NACIONAL QUE LES PUEDE PERMITIR VIAJAR Y ALOJARSE PERO RESTRINGEN SUS GASTOS EN --
 OTROS SERVICIOS.

INCREMENTO O DISMINUCION DE LA P.E.A.			EVOLUCION DE LOS EMPLEOS DIRECTOS E INDIRECTOS.				
P.E.A.		%	AÑO DE OPERACION	P.E.A. TOTAL	P.E.A. HOTELERA	OTROS SECTORES	RELACIONES DE EMPLEOS DIRECTOS/INDIRECTOS
SECTOR PRIMARIO	1970	78					
	1980	65					
INDUSTRIA	1970	7.5					
	1980	9.0	1979	5032	1176	3856	1/3.3
SECTOR TERCIARIO	1970	15.0					
	1980	26.0	1980	8804	2358	6446	1/2.3

SALARIOS		ESTIMACION DE VISITANTES				
MARGEN DE UTILIDAD	%	AÑO	NACIONAL	EXTRANJERO	TOTAL	INCREMENTO
EMPLEADOS CALIFICADOS	6.4%	1979	112.1	46.2	158.3	28.8
EMPLEADOS NO CALIFICADOS	17.6%	1980	155.4	51.8	207.2	30.9
INSUMOS	48.0	1981	167.8	49.9	217.7	5.1

DETERMINANTES DE MERCADO.

A ZIHUATANEJO LO VISITARIAN DEL EXTERIOR PRINCIPALMENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS Y SE CONSIDERO QUE SE PODRIA CAPTAR ESTE MERCADO POR LAS SIGUIENTES RAZONES.

- LA DISTANCIA AEREA DE ZIHUATANEJO A LOS ANGELES ES DE 1531 MILLAS, MIENTRAS QUE LA DISTANCIA DE ESTA AL DESTINO COMPETITIVO DE HONOLULO ES DE 2527 MILLAS.
- LOS DATOS CLIMATOLOGICOS INDICAN QUE PUEDE COMPETIR CON OTROS PAISES.
- LOS DESTINOS COSTEROS DE MEXICO, EL CARIBE GUARDAN CONDICIONES SIMILARES CON ZIHUATANEJO EN BELLEZA NATURAL, PLAYA, MAR Y DEPORTES.

ASI MISMO SE ESTIMO QUE PARA EL AÑO 1988 VISITARIAN ZIHUATANEJO 440,000 TURISTAS. Y EN 1986 LLEGARON -- 350,000 TURISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS.

DEMANDA REAL DE VISITANTES (EN MILES)

AÑO	NAL. (1)	%	EXT. (1)	%	TOTAL	INCREMENTO
1980	155	75	52	25	207	49
1981	108	77	50	23	218	11
1982	241	76	70	24	311	93
1983	253	75	83	25	336	25
1984	286	72	111	28	397	61

GASTO DEL TURISTA (PESOS, 1983)

MILLONES

AÑO DE OPERACION	GASTO TURISTA (1) TOTAL	GASTO DE HOTELERIA
1981	3,232	2,123
1982	3,802	2,577
1983	4,256	2,885

(1) FUENTE: INVESTIGACION DIRECTA FONATUR.

RESPECTO AL PORCENTAJE DE VISITANTES EXTRANJEROS EL ESTIMADO FUE DEL 80% CONSTANTES, SIN EMBARGO, EN REALIDAD SOLO LLEGO AL 20% PERO FUE COMPENSADO EN NUMEROS RELATIVOS POR LA GRAN AFLUENCIA DE TURISTAS NACIONALES.

AÑO	ESTIMACION DE VISITANTES POR ORIGEN (CIFRAS EN MILES DE PERSONAS)			LLEGADA DE PASAJEROS POR VIA AEREA (CIFRA EN MILES DE PERSONAS)			PARTICIPACION VIA AEREA.	
	NACIONALES	EXTRANJEROS	TOTAL INCREMENTO	NACIONALES	INTERNACIONALES	TOTAL		
1979	112.1	46.2	158.3	288	144.4	12.3	156.7	99.0
1981	167.8	49.9	217.7	5.1	215.6	27.7	243.3	111.8
TMAC %	41.4	25.9	36.6		39.1	107.3	42	

TMAC: TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO.

AÑO DE OPERACION	<u>GENERACION DE EMPLEOS POR GASTO DEL TURISTA.</u>			
	GASTO (1) TURISTA PRECIOS CORRIENTES (MILLONES)	GASTO (2) TURISTA PRECIOS CONSTANTES 1983 (MILLONES)	P.E.A. (3) TOTAL	No. EMPLEOS MILLONES DE PESOS
1981	1,007	3,506	6,193	1,92
1983	4,556	4,256	7,804	1,83

PREMISAS DE DISEÑO.

DE ACUERDO CON EL ESTUDIO ECONOMICO REALIZADO, SE LLEGO A LA CONCLUSION, DE QUE EL SECTOR TERCIARIO FORMADO POR: TRANSPORTE, GOBIERNO, COMERCIO, TURISMO, SERVICIOS. SE HA IDO INCREMENTANDO, SU PARTICIPACION EN LA ECONOMIA DEL POBLADO, POR LO QUE HAY QUE SEGUIR ENFATIZANDO EL CRECIMIENTO DE COMPLEJOS TURISTICOS DE FACIL ACCESO PARA LA CLASE MEDIA, PERO NO DEJANDO A UN LADO AL TURISMO EXTRANJERO, EL CUAL ES MUY IMPORTANTE.

TE; YA QUE CON ESTE TIPO DE DESARROLLOS SE GENERAN NUEVAS FUENTES DE TRABAJO Y CAPTACION DE DIVISAS.

CONTEXTO POLITICO Y

ADMINISTRATIVO.

CONTEXTO POLITICO Y ADMINISTRATIVO

ZIHUATANEJO PERTENECE AL MUNICIPIO DE JOSE AZUETA, ES CABECERA MUNICIPAL Y CENTRO RECTOR DONDE SE CONCENTRAN LOS PRINCIPALES SERVICIOS URBANOS. A NIVEL INTERMEDIO, ENTRE LOS QUE DESTACAN EL EQUIPAMIENTO URBANO ASISTENCIAL Y EDUCACIONAL.

BASES JURIDICAS.

FACULTAN AL MUNICIPIO A REGULAR EL BENEFICIO SOCIAL, EL APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES; ORDENAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS; ESTABLECER LAS PROVISIONES, USOS, DESTINOS, Y RESERVAS DE TIERRA, AGUA, VEGETACION PARA PLANEAR, REGULAR Y MEJORAR EL CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION.

- LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTS. 27, 73, 115.
- LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO.

AHORA BIEN, EL GOBIERNO POR MEDIO DEL SECTOR TURISMO HA REPLANTEADO LAS BASES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD TURISTICA EN MEXICO SE HA FORMULADO EL PLAN NACIONAL DE TURISMO EN EL QUE SE SEÑALAN:

- OBJETIVOS
- METAS
- POLITICAS
- ESTRATEGIAS
- PROGRAMAS

LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO TURISTICO SEÑALADO EN EL "PLAN GLOBAL DE DESARROLLO" 1980-1982 OBSERVA DOS PROPOSITOS CENTRALES:

1o. SATISFACER EL DERECHO PROPIO DE LOS MEXICANOS A UN DESCANSO RECREATIVO Y CREATIVO, QUE A LA VEZ PRO

MUEVA SU IDENTIFICACION CON:

- EL ESPACIO PATRIO.
- LAS TRADICIONES.
- LA HERENCIA CULTURAL.

2do. IMPORTANCIA DEL SECTOR EN LA ECONOMIA NACIONAL PARA:

- CREAR EN FORMA ACELERADA EL EMPLEO TURISTICO
- AMPLIAR LAS OPORTUNIDADES DE INVERSION PARA LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.
- CONTRIBUIR AL CRECIMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO.
- LOGRAR LA CAPTACION EFICIENTE DE DIVISAS.
- EL DESARROLLO REGIONAL MAS EQUILIBRADO, PARA EL EFECTO FAVORABLE EN LA DISTRIBUCION DEL INGRESO.

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DETERMINAN:

- EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO NACIONAL
- LA CONSOLIDACION DEL SISTEMA URBANO NACIONAL
- LA UBICACION Y DOTACION DE INFRAESTRUCTURA PARA LOS PROYECTOS TURISTICOS

CREACION DE EMPLEOS CUYAS METAS SON:

- CAPACITACION
- ADIESTRAMIENTO PARA EL PERSONAL ESPECIALIZADO EN LAS DIFERENTES ACTIVIDADES TURISTICAS.
TURISTICA NACIONAL EN EL EXTRANJERO
- ALCANZAR LA AUTONOMIA TECNOLOGICA EN LOS SERVICIOS TURISTICOS.
- DESARROLLAR LOS MECANISMOS DE CAPTACION Y CANALIZACION FINANCIERA DEL TURISMO.
- MANTENER EL PREDOMINIO DE LOS INVERSIONISTAS NACIONALES EN LOS SERVICIOS TURISTICOS

POLITICAS DE CRECIMIENTO.

- REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
- CONTROL DE CRECIMIENTO SOBRE SUELOS NO APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO SOBRE PENDIENTES MAYORES

- A 30% EN ZONAS AGRICOLAS, DE PROTECCION ECOLOGICA Y ASENTAMIENTOS EN COTAS SUPERIORES A LOS 70 M.S.N.M. -
- SATURACION DE LOTES BALDIOS LOCALIZADOS DENTRO DEL AREA URBANA PARA OPTIMIZAR LAS INVERSIONES ACTUALES Y FUTURAS DE INFRAESTRUCTURA, VIALIDAD, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.
 - REGULARIZAR LAS CONCESIONES DE USO TURISTICO SOBRE TERRENOS FEDERALES.
 - PREVEER EL AREA DE RESERVA TERRITORIAL NECESARIA PARA GARANTIZAR LA DISTRIBUCION DEL EQUIPAMIENTO URBANO EN SUS DIFERENTES NIVELES DE ATENCION.
 - ESTABLECER EL USO DEL SUELO Y COMPATIBILIDAD.
 - EQUILIBRAR LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO BASICO.
 - DETERMINAR LAS ZONAS MAS ADECUADAS PARA EL DESARROLLO TURISTICO CONSIDERANDO EL USO Y SU DISTRIBUCION INTEGRADA A LAS ZONAS QUE CUENTAN CON DICHO POTENCIAL.

POLITICAS DE CONSERVACION

- CONSERVACION Y PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y URBANO Y DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL
- PRESERVAR LAS AREAS DE VEGETACION EXUBERANTE Y DE PARQUES ADYACENTES A LA MANCHA URBANA, ASI COMO LAS PLAYAS QUE CONFORMAN UN HABITAT NATURAL PARA DIFERENTES ESPECIES MARINAS.
- CONSERVAR Y APROVECHAR LAS ZONAS NATURALES DE VALOR VISUAL, CONFORMADAS POR RIOS, ARROYOS, MANANTIALES, ZONAS ARBOLADAS CON PENDIENTES DEL 30% EN PROMEDIO.

POLITICAS DE MEJORAMIENTO.

- DOTACION DE SERVICIOS BASICOS DE INFRAESTRUCTURA A LAS ZONAS DEL CENTRO DE POBLACION CARENTES DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ELECTRIFICACION E INFRAESTRUTURA VIAL.
- MEJORAMIENTO EN LA VIDA DE VIVIENDAS PRECARIAS Y DE BAJOS INGRESOS.
- APOYO TECNICO Y ECONOMICO A LA AUTOCONSTRUCCION DESARROLLADO PIES DE CASA ADECUADOS PARA UNA ZONA TROPICAL Y CONTEMPLANDO SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION DE LA LOCALIDAD.
- REDENSIFICACION DE LA ZONA URBANA A TRAVES DE UN PROGRAMA DE SATURACION DE BALDIOS.
- MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA APROVECHANDO LOS ELEMENTOS VISUALES Y ESTETICOS DEL ENTORNO NATURAL.

- CONTROL DE USO Y ABUSO DE ANUNCIOS.
- MEJORAMIENTO DE LA VIALIDAD MEDIANTE OBRAS DE PAVIMENTACION, SEÑALAMIENTO ADECUADO.
- CONTROLAR LAS DESCARGAS DE DESECHOS SOLIDOS Y AGUAS NEGRAS A LA BAHIA.

DENSIDADES DE POBLACION

ALTA 150 HAB/HA.

BAJA 100 HAB/HA.

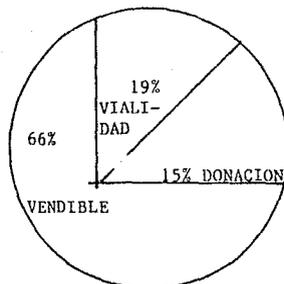
ALTURAS

VIVIENDA: 4 NIVELES MAX. ó 14 MTS

EDIF. COMERCIALES (COMUNAL) 40 MTS.

EDIF. COMERCIALES CENTRAL 20 MTS.

RESTRICCIONES Y USOS DEL SUELO



USOS DEL SUELO

EL PROPOSITO BASICO DE LA REGLAMENTACION, TANTO DE LA ZONA TURISTICA COMO DE LA ZONA URBANA ES ESTABLECER NORMATIVAMENTE LAS RESTRICCIONES MINIMAS INDISPENSABLES PARA PROTEGER LA SALUD PUBLICA TENER SEGURIDAD, LUZ Y AIRE ADECUADOS; PREEVER INDEBIDAS CONCENTRACIONES Y SOBRE OCUPACION DE LA TIERRA.

EN NOVIEMBRE DE 1972 SE CREA EL FIDEICOMISO BAHIA DE ZIHUATANEJO (FIBAZI) PARA IMPLEMENTAR LAS POLITICAS DE DESARROLLO CONTENIDAS EN EL PLAN MAESTRO DE LA ZONA URBANA DE ZIHUATANEJO Y COLONIAS COLINDANTES ELABORADO POR FONATUR.

FUERON EXPROPIADAS 2892 HA. A FAVOR DE BANOBRAS, 1873 HA. DEL EJIDO DE ZIHUATANEJO; 873 HA. DEL EJIDO DE AGUA DE CORREA Y 206 HA. DEL EJIDO DE RINCON, PARA DESTINARLAS AL DESARROLLO TURISTICO URBANO DE ZIHUATANEJO.

LOS OBJETIVOS DE FIBAZI SON LOS SIGUIENTES:

- 1) PROCEDER A LA URBANIZACION, LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS EXPROPIADOS.

- 2) OBTENER FINANCIAMIENTOS DESTINADOS AL INCREMENTO O MEJORAMIENTO DE LOS INMUEBLES DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO.
- 3) AMORTIZAR LOS CREDITOS OBTENIDOS Y LOS CREDITOS QUE OBTENGA, PARA EL PAGO DE INDEMNIZACIONES.
- 4) VENDER Y ARRENDAR LOTES URBANIZADOS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES QUE SOBRE ELLA SE EJECUTEN.
- 5) FORMAR EMPRESAS TURISTICAS Y NEGOCIOS CONEXOS EN LOS TERRENOS FIDEICOMITIDOS, REALIZANDO EN ELLOS LAS CONSTRUCCIONES QUE ESTIME NECESARIAS.
- 6) PONER A DISPOSICION DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL Y DE LOS EJIDATARIOS AFECTADOS, LAS UTILIDADES QUE SE OBTENGAN POR EL FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACION DE LOS TERRENOS.

FIBAZI CUENTA CON LA PERSONALIDAD JURIDICA PARA IMPLEMENTAR LAS ACCIONES CONTENIDAS EN EL PLAN DIRECTOR EN COORDINACION CON LA SEDUE.

PLAN MAESTRO

EL PLAN HA SIDO ESTRUCTURADO EN VARIAS ETAPAS DE DESARROLLO, TANTO URBANO COMO TURISTICO. LA PRIMERA ETAPA DE CRECIMIENTO TURISTICO EN ZIHUATANEJO ESTA BASADA EN LA ZONA CENTRO, UNA SECCION DE LA ZONA TURISTICA Y UNA GRAN PARTE DE AREA URBANA.

ZONA CENTRO DE ZIHUATANEJO.

ESTA ZONA CONSTITUYE LA PARTE MAS ANTIGUA DE ZIHUATANEJO, EN DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES DE TODO TIPO Y QUE LE CONFIEREN UN CARACTER UNICO. LA LIMITAN LAS SIGUIENTES CALLES:

- PASEO ZIHUATANEJO
- AV. 5 DE MAYO

- PASEO DEL OCOTAL

ES AQUI DONDE SE LOCALIZAN LA MAYORIA DE LAS OFICINAS PUBLICAS, TALES COMO PALACIO MUNICIPAL, OFICINAS DE POLICIA Y TRANSITO, MIGRACION, LA CAPITANIA DEL PUERTO Y LOS SERVICIOS ASISTENCIALES.

DESTACA TAMBIEN EL ALOJAMIENTO TURISTICO DE HOTELES ECONOMICOS, EL COMERCIO PARA LA POBLACION URBANA Y TURISTICA, CON GRAN ENFASIS EN LA VENTA DE ARTESANIAS. TAMBIEN SE ENCUENTRAN DENTRO DE ESTA ZONA LAS CANCHAS DEPORTIVAS, CLUBES Y LA PLAYA DE ZIHUATANEJO O PLAYA DEL PUEBLO CON ANDADORES ABIERTOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

ZONA TURISTICA

ESTA LOCALIZADA BASICAMENTE ALREDEDOR DE LA BAHIA Y OCUPA LOS SITIOS DE MAYOR INTERES Y DE ESPECIAL VOCACION TURISTICA COMO SON LAS PLAYAS DE LA MADERA Y LA ROPA, CUYAS AGUAS TRANQUILAS Y TRANSPARENTES -- LAS HACEN IDEALES PARA EL USO HOTELERO DENTRO DEL PLAN SE TIENE CONTEMPLADO UTILIZAR LA MARINA DE ZIHUATANEJO CON FINES DE TURISMO ESTE CONJUNTO CONSTARIA DE UN MUSEO MARINO, CENTRO COMERCIAL, CLUB NAUTICO, HOTEL Y VILLAS DE DESCANSO.

ASI SE TIENE UN TOTAL DE 347 Ha. QUE SERIAN DE RESERVA PARA FUTURO INCREMENTO Y ESTAN LOCALIZADAS EN FORMA DISPERSA POR TODA LA ZONA DE ZIHUATANEJO, EN AREA ADYACENTE A LAS ZONAS URBANAS O EN PROCESO.

ZONA URBANA

LA MAYOR PARTE DE LA SUPERFICIE DONDE SE ASIENTA LA POBLACION; SE ENCUENTRA TOTALMENTE URBANIZADA. ADEMÁS EN ALGUNAS COLONIAS COMO EN LA LLAMADA AGUA DE CORREA, SE HAN DESARROLLADO DIVERSAS OBRAS DE REMODELACION, RESPETANDO EL CARACTER Y LA TRAZA ORIGINALES.

LA ZONA URBANIZADA SE EXTIENDE DESDE EL CENTRO ACTUAL HACIA EL NORTE SOBRE LA VIALIDAD PRIMARIA AL AEROPUERTO, INCLUYENDO PARCIALMENTE LAS COLONIAS: VICENTE GUERRERO, EMILIANO ZAPATA, EL EMBALSE, EL HUJAL Y AGUA DE CORREA.

TAMBIEN SE HAN DESTINADO PARA CONSERVACION Y/O CON USOS RESTRINGIDOS LAS ZONAS ARRIBA DE LA COSTA 70 M. SOBRE EL NIVEL DEL MAR, AQUELLAS AREAS DE VEGETACION IMPORTANTE Y DE DELICADO EQUILIBRIO AMBIENTAL, LAS CAÑADAS, LOS RISCOS, ACANTILADOS, ESCURRIMIENTOS, CUERPOS DE AGUA, MANGLARES Y AREAS DE SANTUARIOS ORNITOLÓGICOS.

PREMISAS DE DISEÑO

- PLANTEAR LA SOLUCION MAS LOGICA Y APROPIADA PARA CONTROLAR LAS DESCARGAS DE DESECHOS SOLIDOS Y AGUAS NEGRAS A LA BAHIA.
- PRESERVAR LOS ESPACIOS QUE CONFORMEN UN HABITAT NATURAL PARA LOS DIFERENTES ESPECIES ANIMALES DE LA LOCALIDAD.
- CONSERVAR Y APROVECHAR ZONAS NATURALES DE VALOR VISUAL Y ESTETICO
- PLANTEAR SISTEMAS CONSTRUCTIVOS QUE SE ADAPTEN A LOS MATERIALES PARA CONSTRUCCION DE LA REGION CON EL FIN DE ERRADICAR VICIOS CONSTRUCTIVOS Y MEJORAR LA IMAGEN URBANA DE LA LOCALIDAD.
- JARDINAR ANDADORES PEATONALES Y ESPACIOS QUE ASI LO REQUIERAN PARA RESALTAR SU VALOR ESTETICO, VISUAL Y/O HISTORICO - CULTURAL.
- JERARQUIZAR VIALIDADES, INTEGRANDOLAS A UN SISTEMA VIAL QUE CONTEMPLA ORIGEN Y DESTINO DE USUARIOS.
- CONTEMPLAR LOS CRITERIOS DEL FIDEICOMISO BAHIA DE ZIHUATANEJO.

VIAS DE COMUNICACION Y ACCESO

ZIHUATANEJO SE COMUNICA CON IXTAPA POR MEDIO DE LA CARRETERA FEDERAL QUE VIENE SIENDO A LA VEZ LOCAL Y CUYA LONGITUD ES DE APROXIMADAMENTE 12 KM.

EL SERVICIO REGULAR DE AUTOTRANSPORTE LO PRESTAN AUTOBUSES CON SERVICIO DIRECTO A LA CD. DE MEXICO Y QUE EFECTUA VIAJES ENTRE ACAPULCO Y ZIHUATANEJO, REALIZANDOSE OTRO SERVICIO POR LA CARRETERA A CD. ALTA MIRANO.

ZIHUATANEJO CUENTA CON UN AEROPUERTO QUE PERMITE LA COMUNICACION AEREA CON LA CD. DE MEXICO CON AVIONES DG-3 (CAP. APROX. 26 PASAJEROS) UNA COMPAÑIA DE VUELOS NACIONALES (EBC) EFECTUA LOS VUELOS DIARIOS. EL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ZIHUATANEJO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PETATLAN Y ESTA COMPLETAMENTE EQUIPADO Y ACONDICIONADO PARA DAR SERVICIO CONSTANTE A TODO TIPO DE AVIONES COMERCIALES Y PARTICULARES.

RESPECTO A LA COMUNICACION MARITIMA, ZIHUATANEJO FUE UTILIZADA COMO PUERTO DE CABOTAJE PARA EL EMBARQUE DE MADERAS FINAS, MINERALES Y COMERCIO EN GENERAL O LUGAR DE ESCALAS PARA LOS BARCOS DE TRAVESIA LARGA.

- VIA MARITIMA
- VIA TERRESTRE
- VIA AEREA

LA MAGNIFICA PROTECCION NATURAL QUE SU BAHIA OFRECIA FUE PUERTO DE REFUGIO. ESTE PUERTO FUE PERDIENDO IMPORTANCIA DEBIDO A QUE OTRAS VIAS DE COMUNICACION MEJORARON, ADEMAS SUS INSTALACIONES PORTUARIAS RESULTABAN INSUFICIENTES PARA EL MOVIMIENTO DE MERCANCIAS. ACTUALMENTE SE UTILIZAN SUS INSTALACIONES -- PRINCIPALMENTE PARA SERVICIOS DE LANCHAS TURISTICAS, PESCA DEPORTIVA Y PESCA COMERCIAL EN PEQUEÑA ESCA LA.

OTROS MEDIOS DE COMUNICACION COMO CORREOS Y TELEGRAFOS FUNCIONAN NORMALMENTE LAS TELECOMUNICACIONES ESTA A CARGO DE LA EMPRESA TELEFONOS DE MEXICO S.A. DE C.V. BAJO LA COORDINACION DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES COMPRENDE UNA CENTRAL TELEFONICA QUE COMPRENDE LA INTERCONEXION, A TRAVES - DEL SISTEMA DE MICROONDAS, CON EL SISTEMA NACIONAL E INTERNACIONAL DE LARGA DISTANCIA.

VIALIDAD Y PUENTES.

DENTRO DE LA ZONA DE ZIHUATANEJO DESTACA LA VIALIDAD DE LA ROPA CON UNA LONGITUD DE 4.5 KM. QUE LIGA A LA ZONA URBANA CON LA HOTELERA Y LOS ANDADORES EN LAS COLONIAS DARIO CALEANA Y VICENTE GUERRERO. ASI COMO LOS CAMINOS DE ACCESO A LA ZONA HOTELERA DE CONTRA MAR.

EN MATERIA DE PUENTES, DESTACAN EL VEHICULAR PARA DAR ACCESO A LA COLONIA EL EMBALSE Y EL PEATONAL LA MADERA.

USO DEL SUELO.

SE CONSIDERO QUE EL ANALISIS DE LAS VISTAS NATURALES CONSTITUIA UN FACTOR MUY IMPORTANTE PARA LA DISTRIBUCION DEL USO DE LA TIERRA.

EL ANALISIS DE LOS ANGULOS VISUALES FUE PONDERADO ATENDIENDO A LA MAYOR O MENOR AMPLITUD DE LOS MISMOS.

USO ORIGINAL DEL SUELO

PREDOMINABAN EN LA ZONA DE ZIHUATANEJO:

- ACTIVIDADES PRIMARIAS.- AGRICULTURA Y PESCA
- SECTOR SERVICIOS.- ALOJAMIENTO TEMPORAL.- HOTELES PEQ., CASAS DE HUESPEDES
ALIMENTOS Y BEBIDAS.- RESTAURANTES Y FONDAS.

COMERCIO
- NEGOCIOS: INDUSTRIA DE TRANSFORMACION.

VOCACION DE USO DEL SUELO.

CON OBJETO DE DETERMINAR LOS PRINCIPALES USOS DEL SUELO, SE ANALIZO LA VOCACION DEL SUELO, DE ESTE MODO SE CONTEMPLARON LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

PENDIENTES, GEOLOGIA, VENTILACION, VEGETACION, PERCEPCION VISUAL Y TENENCIA DE LA TIERRA.

- A) ZONAS PENDIENTES - PARA USOS RECREATIVOS, URBANO-TURISTICOS E INSTITUCIONALES Y DE GRAN FLEXIBILIDAD PARA EL IMPULSO DE DIVERSOS PATRONES DE DISEÑO, NO OBSTANTE ES RECOMENDABLE ADECUAR LAS CONSTRUCCIONES ALTAS PARA QUE NO OBSTRUYAN VISUALES IMPORTANTES.
DE 0 - 5 %
- B) ZONAS PENDIENTES - APTAS PARA LOS MISMOS USOS QUE LA CLASIFICACION ANTERIOR, CON UN GRADO MENOR DE AFINIDAD, DEBIDO PRINCIPALMENTE A QUE IMPLICAN MAYORES COSTOS DE URBANIZACION. SE DEBE DE TOMAR EN CUENTA LA BRISA REFRESCANTE, TOMANDOSE PRECAUCIONES PARA PROTEGER LAS EDIFICACIONES DE LOS VIENTOS HURACANADOS CUYA DIRECCION COINCIDE EN CIERTA MEDIDA CON LOS VIENTOS DOMINANTES.
DE 5 - 20%

C) ZONAS PENDIENTES

20% O MAYORES AL 20% APTAS SOLAMENTE PARA CONSERVACION Y EN CASOS EXCEPCIONALES PARA USOS TU
RISTICOS DE TIPO AISLADO Y ALTA CATEGORIA. EN ESTOS LUGARES SE TIENEN
LAS MEJORES VISTAS, PERO CON COSTOS DE URBANIZACION ELEVADOS Y CON SEVE
ROS RIESGOS DE EROSION DEL SUELO.

- GEOLOGIA

A) SUELOS ARENOSOS,
PIZARRAS

ZONAS BAJAS, ADECUADOS PARA EL DESARROLLO URBANO TURISTICO.

B) SUELOS ROCOSOS -

ZONAS ALTAS, REPRESENTAN DIFICULTADES Y COSTOS MAYORES DE URBANIZACION Y
CIMENTACION.

C) DEPOSITOS

LACUSTRES

AREAS DE DESARROLLO, REQUIEREN TAMBIEN DE COSTOS MUY ELEVADOS PARA SU HA
BILITACION.

- VENTILACION

A) ZONAS
MUY VENTILADAS

USO TURISTICO Y URBANO.

B) ZONAS
VENTILADAS -

USO TURISTICO Y URBANO.

C) ZONAS
POCO VENTILADAS -

PARA CONSERVACION

- VEGETACION

A) ZONAS CUBIERTAS PARCIALMENTE - DESARROLLO TURISTICO O URBANO.

B) ZONAS CUBIERTAS POR

BOSQUES TROPICALES

DE HOJA CADUCA

- CASI TODAS LAS ZONAS ALTAS SE MANEJABAN CON MAYOR CUIDADO Y EN LO POSIBLE SE CONSERVABA LA VEGETACION, GRACIAS A LOS BAJOS NIVELES DE OCUPACION DEL SUELO O BIEN POR DESTINOS DE CONSERVACION.

- PERCEPCION

A) ZONAS CON VISTAS PANORAMICAS,

AL MAR O ISLAS

- USOS TURISTICOS

NOTA: LAS CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO DEPENDERAN DE LA CALIDAD DE LAS VISTAS, ES DECIR, SU AMPLITUD VISUAL FOCAL, LAS COBERTURAS, ETC.

B) ZONAS CON VISTAS

RESTRINGIDAS

- DE MENOR CALIDAD O DE ANGULOS DE VISION MENORES, SE DESTINAN PREFERENTEMENTE A OTROS USOS.

- TENENCIA DE LA TIERRA

- LOS LIMITES DE LA PROPIEDAD DE FONATUR ASI COMO LOS DEL FONDO LEGAL DE ZIHUATANEJO DEFINEN LA SUPERFICIE ANALIZADA.

USO DEL SUELO.

ASPECTO TURISTICO.- HOTELES A BASE DE VILLAS DE UNO O DOS NIVELES.

ASPECTO RESIDENCIAL.- A BASE DE CASAS HABITACION DE VARIOS NIVELES.

ASPECTO COMERCIAL.- A BASE DE CONCESIONES COMERCIALES, COMO EJEMPLO TENEMOS EL CLUB NAUTICO.

ASPECTO RECREATIVO

NAUTICO.- CLUB NAUTICO, CAMPO DE GOLF Y SUS SERVICIOS ESPECIALIZADOS.

ASPECTO DE VIALIDAD.- ESTACIONAMIENTOS, ANDADORES, MIRADORES Y PASEOS POR LA PLAYA, CALLES, AVENIDAS, ETC.

RESERVAS.- RESERVAS ECOLOGICAS, RESERVAS TERRITORIALES , FAUNA, FLORA, MARINA, ETC.

RESERVAS FEDERALES.- SE DEBE CONSERVAR 20 METROS POR REGLAMENTO A PARTIR DE LA MAREA MAS ALTA ANUAL, CUYA AREA NADIE PODRA OCUPAR POR PERTENECER AL FUERO FEDERAL, EN ALGUNAS ZONAS COSTERAS SE RESPETA POR REGLAMENTO UN AREA MAYOR A LOS 20 MTS.

EL PORCENTAJE DEL USO DE SUELO LO ENCONTRAMOS DE LA SIGUENTE MANERA:

- a) 60% AREA VENDIBLE
- b) 19% AREA VIAL
- c) 15% AREA DE DONACION

DEL CUAL SE DESPRENDE QUE EL PRIMER PUNTO:

AREA VENDIBLE - 60% SE SUBDIVIDE:

- 1) 60% DEL AREA VENDIBLE ES ALTA
- 2) 40% DEL AREA VENDIBLE ES BAJA

EQUIPAMIENTO URBANO TURISTICO

UNA SERIE DE INSTALACIONES QUE SE ORIENTAN A PROVOCAR UNA MAYOR Y MAS AMPLIA Y AMENA ESTADIA DEL VISITANTE, CONFORMAN EL EQUIPAMIENTO TURISTICO QUE INCLUYE SERVICIOS DE HOSPEDAJE, ALIMENTACION, COMERCIO, RECREACION, TAMBIEN LOS SERVICIOS DE RESCATE Y VIGILANCIA DE APOYO TURISTICO. EN EL CASO URBANO, INVOLUCRA LAS EDIFICACIONES PARA LA EDUCACION, ASISTENCIA, ACTIVIDADES SOCIO-CULTURALES Y ADMINISTRATIVAS.

EN CUANTO A LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL, SU DISTRIBUCION SE LOCALIZA EN SITIOS ESTRATEGICOS DONDE LA DENSIDAD TURISTICA ES MAYOR DE TAL SUERTE, QUE PERMITA DISMINUIR LOS DESPLAZAMIENTOS DE LOS CONSUMIDORES Y APROVECHAR MEJOR LA CONCENTRACION DE ACTIVIDADES Y DE POBLACION FLOTANTE, ASI MISMO, ESTAS INSTALACIONES ENRIQUECEN EL PAISAJE URBANO POR LA CREATIVIDAD QUE REQUIEREN COMO; RESTAURANTES, CAFETERIAS, TIENDAS ETC.

EL EQUIPAMIENTO DE APOYO A LA COMUNIDAD TURISTICA Y URBANA SE DISTRIBUYO ESPECIALMENTE EN FORMA SIMILAR A LA DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE ACUERDO AL NUMERO DE HABITANTES PREVISTOS PARA OFRECERLES ESTE SERVICIO, ESTABLECIENDO PARA ESTOS FINES, UN CENTRO GENERAL UBICADO EN EL CASCO ACTUAL DE ZIHUATANEJO Y UNA SERIE DE SUBCENTROS ESTRATEGICOS EN EL RESTO DE LA ZONA URBANA Y TURISTICA.

RECREACION TURISTICA Y URBANA

EN CUANTO A LAS ACTIVIDADES TURISTICAS, EL PLAN MAESTRO CONSIDERA LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: SERVICIOS RECREATIVOS TURISTICOS QUE INVOLUCRAN PLANTAS, INSTALACIONES Y MIRADORES ESCENICOS PUBLICOS, CAMPO DE GOLF, CANCHA DE TENIS, ZOOLOGICO Y JARDIN BOTANICO, CLUB DE YATES, MUELLES Y EMBARCADEROS. TENIENDO COMO FINALIDAD PROPICIAR UNA MAYOR Y MAS AGRADABLE ESTANCIA PARA EL TURISTA.

MARINA:

SE HICIERON DOS ESCOLLERAS, UNA ESTE Y OTRA OESTE PARA PROTECCION EN EL ACCESO DE EMBARCACIONES. --

EN CUANTO A OBRAS DE PROTECCION DENTRO DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO, SE CUENTA CON TALUDES DE 1.50 A 1.80 MTS. DE ALTURA QUE SIRVEN DE PROTECCION A IMPROVISADAS PALAPAS Y CASAS HABITACION QUE BORDEAN LA PLAYA DE ZIHUATANEJO. ESTOS MISMOS TALUDES SON MANEJADOS CON UNA PEQUEÑA PENDIENTE DEL 10% Y SON CONSTRUIDOS EN SU MAYORIA POR ROCA IGNEA, LA CUAL AFLORA ABUNDANTEMENTE AL SUR DE LA CIUDAD, LA DOTACION DE SERVICIOS -- BASICOS COMO LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITARIAS, DRENAJE ETC. ESTAN SIENDO ABASTECIDAS DE UNA MANERA ADECUADA AUN CUANDO EN IXTAPA SE ENCUENTRAN LAS INSTALACIONES DE PRIMER GRADO. SE PIENSA DOTAR A LARGO PLAZO A LA CD. DE UNA IMAGEN UNICA, ASI COMO DE SERVICIOS DE PRIMERA LINEA. ESTOS ESTUDIOS SON REALIZADOS POR FONATUR Y FIBAZI.

CONTEXTO TECNOLÓGICO

CONTEXTO TECNOLÓGICO.

INFRAESTRUCTURA.- EN GENERAL LA INFRAESTRUCTURA DE LA CIUDAD DE ZIHUATANEJO, HA SIDO PLANIFICADA PARA DAR SERVICIO, DE ACUERDO A LA TASA DE CRECIMIENTO DE LA POBLACION, TANTO FIJA COMO EVENTUAL. HOY EN DIA LA BAHIA DE ZIHUATANEJO CUENTA CON UN CANAL DE NAVEGACION QUE HA SIDO CONSTRUIDO PARA DAR ALOJO A LOS MEDIOS DE TRANSPORTE DE TIPO MARITIMO Y EL CUAL ES EL UNICO PUNTO DE ENLACE ENTRE LA CD. DE ZIHUATANEJO Y EL OCEANO PACIFICO.

AGUA POTABLE.- INICIALMENTE EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PARA LA ZONA TURISTICA DE IXTAPA Y ZIHUATANEJO SE ENCONTRABAN SEPARADOS Y SE ENCONTRARON FUENTES ADECUADAS DE AGUA PARA ABASTECER AMBOS CENTROS DE CONSUMO, LA PRINCIPAL FUENTE SE CONSTITUYE POR UNA GALERIA DE POZOS A LO LARGO DEL RIO IXTAPA A 9 KMS. DE LA ZONA TURISTICA. COMO MEDIDA DE PRECAUCION SE HIZO UNA INTERCONEXION CON EL SISTEMA ZIHUATANEJO-IXTAPA.

EXISTEN 93 POZOS ACTIVOS DE LOS CUALES SE EXTRAEN ANUALMENTE 10 MILLONES DE M³ DE AGUA, EXISTIENDO ADEMAS LOS RIOS DE IXTAPA Y DE LAS CUEVAS, LOS CUALES NO SON CAUDALOSOS, NI TIENEN FUERZA, NI UN FUERTE VOLUMEN DE AGUA, PERO SI CONDUCCION AGUA PERMANENTE. TAMBIEN ES OBTENIDA DE POZOS Y MANANTIALES CON EXTENSAS GALERIAS SUBTERRANEAS QUE PROVEEN UN GASTO DE 12.6 LTS/SEG/PERSONA, ALMACENANDOSE LOS EXCEDENTES EN TANQUES ELEVADOS DE 1000 LTS. DE CAPACIDAD.

DRENAJE.- LAS AGUAS NEGRAS SON TRATADAS EN FOSAS SEPTICAS, EVITANDOSE EL DESALOJO DIRECTO HACIA EL MAR Y ESTERO QUE PUDIERA ALTERAR LA VIDA DE LA FAUNA MARINA. PARA ESTO SE PROYECTA APROVECHAR UNA FALLA GEOLOGICA LOCALIZADA AL PONIENTE DE LA BAHIA, EN LA DIRECCION DE LA CARRETERA QUE CONDUCE A MICHOACAN PARA SACAR EL SISTEMA MUNICIPAL. PARA TALES EFECTOS PUEDE SER DISEÑADA UNA PLANTA, DE TRATAMIENTO SANITARIO, UTILIZANDO POZOS DE OXIDACION, O EN SU DEFECTO, UNA PLANTA DE TRATAMIENTO BIOLOGICO CON VENTILACION MECANICA, SITUADA CERCA DE LA ZONA HOTELERA. ASI LAS AGUAS TRATADAS SERVIRAN PARA EL RIEGO DE AREAS VERDES.

ELECTRICIDAD.- PARA EL SISTEMA DE ENERGIA ELECTRICA SE CUENTA CON DOS PLANTAS TERMO-ELECTRICAS PARA DAR SERVICIO HASTA UNA POBLACION DE 50,000 HABITANTES, ADEMAS SE ENCUENTRA EN PROYECTO TENER MAS ENERGIA ELECTRICA DE LA PLANTA HIDROELECTRICA EL INFIERNILLO PARA ABASTECER A LA POBLACION Y A IXTAPA. LA FUENTE DE ENERGIA ELECTRICA ESTA INTEGRADA AL SISTEMA NACIONAL DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD; CONSECUENTEMENTE LA CONSTRUCCION DE LA RED PARA LA CONDUCCION Y SUMINISTRO DE LA ENERGIA ELECTRICA SE HA REALIZADO AL APEGO DE LAS NORMAS CITADAS POR DICHO ORGANISMO.

LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.- SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PREDOMINANTES EN LA CD. DE ZIHUATANEJO SON PRIMORDIALMENTE: CONCRETO ARMADO, UTILIZADO FRECUENTEMENTE EN LOSAS DE CIMENTACION, COLUMNAS, LOSAS PLANAS, ZAPATAS Y EN ALGUNAS ESCASAS EDIFICACIONES SE UTILIZAN PREFABRICADOS, SOBRE TODO EN VIVIENDAS DE

INTERES SOCIAL (INFONAVIT) DE LOS CUALES DOS ESTAN POR TERMINARSE.

EL HIERRO QUE EN MUY POCOS EDIFICIOS SE HA UTILIZADO, SE REMARCA SU USO EN LOCALES COMERCIALES.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PARTICULARES DE CADA REGION

SE CONSTRUYE CON TABIQUE RECOCIDO Y BLOCK DE CEMENTO ARENA, SE CUENTA AMPLIAMENTE CON MADERA DE REGULAR -- CALIDAD YA QUE EN LAS POBLACIONES CERCANAS EXISTEN ASERRADEROS; SE CUENTA CON CANTERAS EN UNA GRAN VARIEDAD DE PIEDRAS Y ALGUNOS MARMOLES Y TAMBIEN EXISTEN MINAS DE ARENA.

LAS UNIDADES AFLORANTES, LAS IGNEAS QUE SON ROCAS QUE ESTAN AL SUR DEL AREA (IGNEA, INTRUSIVA, ACIDA) DE COMPOSICION GRANO DIURITIVA.

EXISTEN BANCOS DE ARENA QUE SE PUEDEN UTILIZAR COMO RELLENO Y PARA LA CONSTRUCCION, CUANTO SE ENCUENTRAN MUY INTEMPERIZADAS, TAMBIEN SON USADAS COMO MAMPOSTERIA, CUANDO EL FRACTURAMIENTO ES MODERADO Y PUEDEN OBTENER BLOQUES.

CONCRETO ARMADO.

CERCA DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO SE LOCALIZA UNA PLANTA PRODUCTORA DE CEMENTO Y EN LA CD. EXISTE UNA PEQUEÑA PLANTA MEZCLADORA.

EN CUANTO AL TIPO DE CONSTRUCCIONES QUE TIENEN EL SISTEMA DE CONCRETO ARMADO CABE DECIR QUE ACTUALMENTE EN SU MAYORIA ES EL SISTEMA MAS UTILIZADO. ES COMUN EN EL LUGAR SE USE LOSA DE CONCRETO INCLINADA Y SE LE PONGA TEJA ENCIMA PARA LOGRAR UNA VISTA MAS REGIONAL DEL LUGAR.

HIERRO ESTRUCTURAL.

EL FIERRO Y EL ACERO SON TRANSPORTADOS POR CARRETERA DESDE ACAPULCO Y LAZARO CARDENAS; SON MUY POCAS -

LAS CONSTRUCCIONES QUE UTILIZAN ESTE SISTEMA POR LA DIFICULTAD DE SU OBTENCION Y OTRA POR LA VENTAJA QUE TIENE EN ESTA REGION LA CONSTRUCCION DE CONCRETO ARMADO.

ASPECTO LOGICO

ASPECTO LOGICO

EL MEDIO FISICO-NATURAL LO CONFORMAN ELEMENTOS QUE TIENEN UN INDUDABLE VALOR SOCIAL Y ECONOMICO PARA EL HOMBRE, ASI SE TIENE QUE ES EVIDENTE QUE EL USO QUE SE HAGA DE ELLOS REFLEJAN Y CONDICIONAN LAS ACTIVIDADES Y EL GRADO DE DESARROLLO SOCIAL DE UNA REGION.

PREMISAS DE DISEÑO:

- UTILIZAR TECHOS INCLINADOS.
- PROCURAR VENTILACION CRUZADA.
- UTILIZAR HABITACIONES AMPLIAS Y ALTAS.
- ORIENTAR LAS EDIFICACIONES AL NE, ABIERTAS Y AISLADAS; ALARGADAS SOBRE LA ORIENTACION FAVORABLE.
- SUBIR EL NIVEL DE LAS EDIFICACIONES PARA EVADIR LOS EFECTOS DE LA HUMEDAD.
- UTILIZAR LOS MATERIALES DE LA REGION PARA LOGRAR UNA CARACTERISTICA DE LA ZONA.
- PROMOVER Y CONSERVAR LA ZONA TIPICA.
- PRESERVAR AREAS DE PARQUES Y VEGETACION EXUBERANTE.
- LOS ARBOLES DE FOLLAJE ALTO PARA QUE NO OBSTACULICEN LAS VISTAS Y LAS BRISAS.
- UTILIZAR ARCOS, PORTICOS Y BALCONERIA.
- PROCURAR REMATES VISUALES A ELEMENTOS NATURALES; VEGETACION, AGUA.

P R O Y E C T O

ANTECEDENTES LOCALES

EN EPOCAS ANTERIORES, ZIHUATANEJO HABIA SIDO IGNORADO POR EL TURISMO DEBIDO A QUE NO OFRECIA VIAS DE COMUNICACION APROPIADAS Y HOSPEDAJE ADECUADO.

ZIHUATANEJO, AL IGUAL QUE OTROS CENTROS TURISTICOS DE LA REPUBLICA MEXICANA EMPEZARON A TENER AUJE HACE APROXIMADAMENTE 20 AÑOS, GRACIAS A LA EXPANSION Y MEJORAMIENTO DE LAS VIAS TERRESTRES, CON LAS CUALES SE INCREMENTO EL TURISMO NACIONAL. EN EPOCAS RECIENTES, GRACIAS AL IMPULSO HOTELERO DADO EN LA ZONA DE IX TAPA, FINANCIADO POR EL ESTADO Y LA INICIATIVA PRIVADA, ASI COMO LA CREACION DE RUTAS AEREAS TANTO NACIONALES COMO INTERNACIONALES, ZIHUATANEJO HA ADQUIRIDO UN AUJE TURISTICO DE GRAN IMPORTANCIA.

FINANCIAMIENTO E INVERSION

EL GOBIERNO DE LA REPUBLICA AL DARSE CUENTA QUE EL TURISMO OFRECE UNA GRAN DEMANDA ECONOMICA, FACILITA LAS INVERSIONES NACIONALES Y EXTRANJERAS AYUDANDO A LA INICIATIVA PRIVADA, PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS TURISTICAS Y DE INFRAESTRUCTURA. DENTRO DE LAS DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES SE ENCUENTRA FONATUR (FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO) CREADO CON EL FIN DE PROMOVER EL TURISMO, TANTO A NIVEL NACIONAL COMO INTERNACIONAL EN TODOS SUS NIVELES. FIBAZI (FIDEICOMISO DE LA BAHIA DE ZIHUATANEJO), ESTE A NIVEL REGIONAL, ENCARGADO DE LA CONSTRUCCION O MEJORIA DE LOS SERVICIOS DE ESTA CIUDAD, ASI COMO DE SU ZONIFICACION, EVALUACION, REGULARIZACION Y VENTA, CON LA ASISTENCIA TEORICA Y ADMINISTRATIVA DE FONATUR. DENTRO DE LOS OBJETIVOS QUE OFRECE A MEDIANO Y LARGO PLAZO EN EL PLAN MAESTRO SE ENCUENTRAN INFINIDAD DE METAS TAN IMPORTANTES COMO:

- + CREAR PROYECTOS TURISTICOS DE TODO TIPO, EN UNA ZONA CRECIENTE DE DESARROLLO, APROVECHANDO LA CERCANIA CON EL PUERTO DE ACAPULCO.
- + CREAR FUENTES DE TRABAJO.
- + LA CREACION DE ESTIMULOS TURISTICOS PARA EVITAR LA SALIDA DE DIVISAS.
- + FOMENTAR EL TURISMO NACIONAL E INTERNACIONAL.

ESTE PLAN CONTEMPLA INFINIDAD DE PROYECTOS, ALGUNOS EN VIAS DE DESARROLLO COMO;

- + LA CREACION DE UN CLUB NAUTICO CON SERVICIO DE PENSION Y ALQUILER.
- + COMERCIOS ESPECIALIZADOS EN LA VENTA DE ARTICULOS NAUTICOS.
- + SEGUIR CON EL PROGRAMA DE CONSTRUCCION DE CUARTOS PLANEADA PARA LA II ETAPA DEL PLAN MAESTRO.
- + INVERSIONES DE CONJUNTOS TURISTICOS DE ACUERDO CON LA ZONA.

ASPECTOS DEL MERCADO TURISTICO

LA PROYECCION DE LA DEMANDA TURISTICA PARA ZIHUATANEJO SE REALIZO CON BASE EN LA HIPOTESIS DE QUE EXISTE UN MERCADO ESTABLECIDO Y EN CRECIMIENTO CUYO POTENCIAL ES CONSIDERABLE Y QUE AL INTRODUCIR UN DESARROLLO COMPETITIVO, ES POSIBLE CAPTAR UNA PARTE DE ESTE MERCADO, CONTANDO CON LAS FACILIDADES ADECUADAS Y CON LAS DEBIDAS MEDIDAS DE PROMOCION..

RESPECTO AL MERCADO TURISTICO DEL EXTERIOR, EL DE LOS E.U.A. SERIA EL SEGMENTO PRINCIPAL. SE CONSIDERA QUE SE PUEDE CAPTAR PARTE DE ESTE MERCADO, POR TRES RAZONES BASICAS:

- LA DISTANCIA AEREA DE ZIHUATANEJO A LOS ANGELES EN EL ESTADO DE CALIFORNIA, ES DE 1,531 MILLAS, MIENTRAS QUE LA DISTANCIA DE ESTE AL DESTINO COMPETITIVO DE HONOLULU ES DE 2,556 MILLAS.
- LOS DATOS CLIMATOLOGICOS INDICAN QUE LAS TEMPERATURAS SON COMPETITIVAS EN EL MERCADO DEL PACIFICO Y QUE EL NUMERO DE DIAS DESPEJADOS ES SUPERIOR A LOS OBSERVADOS EN HAWAI.
- LOS DESTINOS COSTEROS DE MEXICO, EL CARIBE Y HAWAI, GUARDAN CONDICIONES SIMILARES CON ZIHUATANEJO EN LO REFERENTE A LA BELLEZA NATURAL, PLAYAS, MAR Y DEPORTES RELACIONADOS, POR LO QUE SE HA CONSIDERADO QUE ESTE PUERTO PUEDE DISPUTAR UNA PORCION IMPORTANTE DE LAS CORRIENTES TURISTICAS QUE FLUYEN DE NORTEAMERICA.

CABE MENCIONAR POR OTRA PARTE, QUE EL PROYECTO DESCANSA EN BUENA MEDIDA EN LA COMPLEMENTARIEDAD CON ACAPULCO, CON LO CUAL SE CREAN DIVERSOS ATRACTIVOS CON UNA IMAGEN PROPIA QUE PUEDE CONSIDERARSE SITIO DE VISITA DE UN CIRCUITO RECORRIDO TURISTICO EN LA ZONA DEL PACIFICO.

PROYECTO: CENTRO COMERCIAL

LOS PUERTOS TURISTICOS SON UN CENTRO DE ATRACCION TANTO PARA EL TURISMO ACTIVO COMO PARA EL PASIVO, YA QUE EL DISEÑO Y OPERACION DE LOS MISMOS CONSTITUYEN EN SI UN ATRACTIVO PARA EL VISITANTE.

LAS MARINAS REPRESENTAN UN RETO URBANISTICO PORTUARIO Y RECREATIVO YA QUE LA OFERTA Y LA DEMANDA EN LA ZONA PROYECTADA, DEBERA CONTEMPLAR TODA LA GAMA DE NECESIDADES INHERENTES AL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD ACUATICO RECREATIVA. ESTO ES CENTROS COMERCIALES PARA EL ABASTO DE INSUMOS, LAVANDERIAS, RESTAURANTES Y TODOS AQUELLOS REQUERIMIENTOS QUE VARIAN DE ACUERDO A LA EXISTENCIA EN CUALQUIER CENTRO TURISTICO TERRESTRE.

PERO CONSIDERANDO QUE NO TODOS LOS VISITANTES ARRIBAN POR MAR, SE DEBERA SITUAR LOCALES COMERCIALES - QUE TENGAN FACIL ACCESO POR TIERRA ASI EL VISITANTE PUEDE OBTENER LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA PRACTICA DE SUS DEPORTES Y EN MENOR ESCALA LA POBLACION CIRCUNDANTE AL CENTRO PODRA UTILIZAR SUS SERVICIOS. ESTE PROYECTO FORMA PARTE DE UN CONJUNTO DENOMINADO MARINA DE ZIHUATANEJO Y ESTA CONTEMPLADO DENTRO DEL PLAN MAESTRO. ASI JUNTO CON EL CENTRO COMERCIAL SE PROYECTARA UN HOTEL, MUSEO MARINO, CLUB NAUTICO, VILLAS Y CONDOMINIOS ADEMAS DE UNA ZONA DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE MAS EMBARCACIONES. SE PUEDE DECIR QUE DE ACUERDO AL ESTUDIO DE POBLACION, LUGAR, AFLUENCIA TURISTICA, PROMOCION Y DESARROLLO DE LA REGION SE JUSTIFICA EL CENTRO COMERCIAL.

OBJETIVOS DEL CENTRO COMERCIAL

- 1) SE INCREMENTARIAN LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DEBIDO A LA GENERACION DE EMPLEOS DIRECTO O INDIRECTO
- 2) SATISFACER LAS NECESIDADES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS ADEMAS DE ESPARCIMIENTO DEL TURISTA DE ACUERDO A LA DEMANDA Y PRONOSTICO DE ESTE SERVICIO. AL IGUAL QUE LAS DE LA POBLACION.
- 3) PREVER USOS Y DESTINOS DEL SUELO PARA PROPICIAR LA INSTALACION DE NUEVAS FUENTES DE TRABAJO, CENTROS DE SERVICIO Y CONVIVENCIA Y ASI CONSOLIDAR LOS ASENTAMIENTOS.
- 4) APOYAR A LOS SERVICIOS TURISTICOS ADEMAS DE COMPLEMENTARLOS.

UBICACION E INFLUENCIA

EL CENTRO COMERCIAL ESTARA UBICADO DENTRO DEL TERRENO DE LA MARINA DE ZIHUATANEJO QUE SE ENCUENTRA COLINDANTE AL CENTRO DE LA POBLACION. PARA ESTA UBICACION SE TOMO EN CUENTA LA CERCANIA DE ESTE CON LAS ZONAS A LAS QUE PRETENDE INFLUENCIAR Y QUE SON:

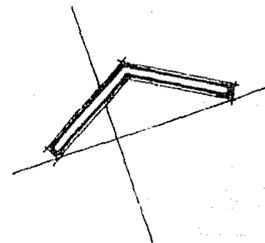
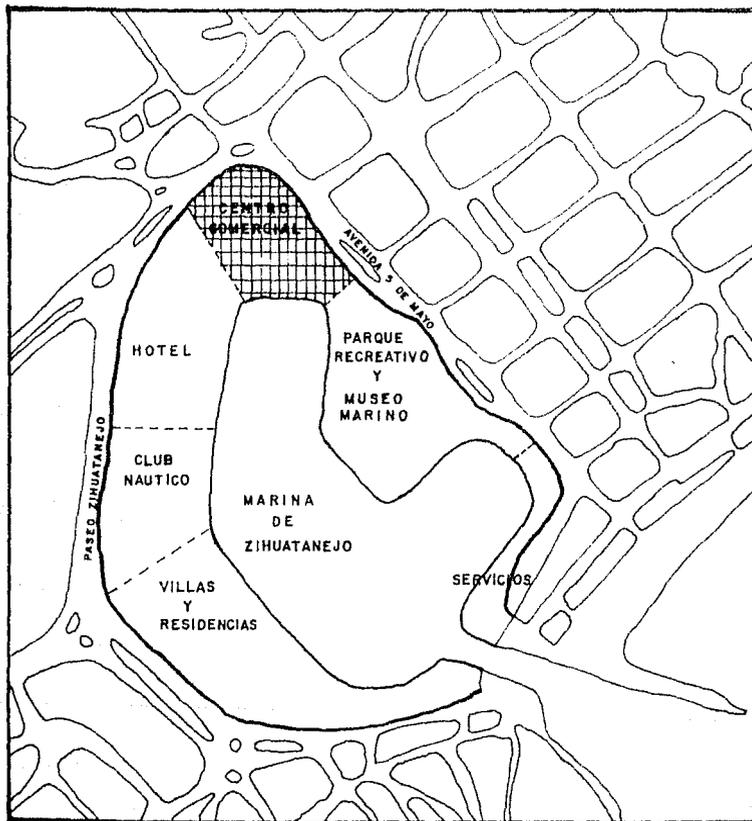
AL NORTE EL PUERTO DE ACAPULCO

AL SUR EL DESARROLLO TURISTICO DE IXTAPA

OTRO FACTOR IMPORTANTE ES LA FACILIDAD, EN CUANTO A COMUNICACION, YA QUE ESTE CENTRO SE ENCONTRARA UBICADO SOBRE LA AVENIDA ZIHUATANEJO Y LA CALLE 5 DE MAYO. LA AVENIDA ZIHUATANEJO ES EL ENTRONQUE CON LA CARRETERA IXTAPA-ZIHUATANEJO-ACAPULCO.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

EL TERRENO DE ENCUENTRA LOCALIZADO ENTRE LA AVENIDA ZIHUATANEJO QUE CORRE DE NORTE A ORIENTE, HACIENDO ESQUINA CON LA CALLE 5 DE MAYO QUE CORRE DE SUR A NORTE. AMBAS CALLES TIENEN DOBLE SENTIDO. PRESENTA UNA CONFIGURACION PLANA EN SU TOTALIDAD DE ARENA COMPACTADA, CON UNA CAPA RESISTENTE A 2.50 MTS DE PROFUNDIDAD DE ROCA IGNEA. CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 16,400 M², COLINDARA CON EL HOTEL Y UN MUSEO MARINO. EN CUANTO A VEGETACION, EL TERRENO SE ENCUENTRA CON PALMERAS Y MANGLARES. EL PAISAJE URBANO SE PUEDE CONSIDERAR COMO NATURAL SE LOCALIZA DENTRO DE UNA ZONA DE VEGETACION EXHUBERANTE, EN LA PERIFERIA Y POR LA PARTE NORTE SE ENCUENTRA EL CERRO DENOMINADO PUNTA VERDE.



**TERRENO PROPUESTO
MARINA
DE
ZIHUATANEJO**

(CENTRO COMERCIAL)

$$(1) \quad \frac{123 \times 70}{2} = 4\,305$$

$$(2) \quad \frac{14 \times 5}{2} = 35$$

$$(3) \quad \frac{40 + 32 \times 120}{2} = 4\,320$$

$$(4) \quad \frac{120 + 81 \times 32}{2} = 3\,216$$

$$(5) \quad \frac{81 + 77 \times 25}{2} = 1\,975$$

$$(6) \quad \frac{77 + 45 \times 26}{2} = 1\,586$$

$$(7) \quad \frac{54 \times 13}{2} = 292.5$$

$$(8) \quad \frac{14 \times 4}{2} = 28.0$$

$$(9) \quad \frac{32 \times 17}{2} = 272$$

$$(10) \quad \frac{85 \times 10}{2} = 425$$

16,454.5 M²

ANTECEDENTES DEL TEMA

EN LA CIUDAD DE MEXICO LA ACTIVIDAD COMERCIAL HA EXISTIDO DURANTE 600 AÑOS, ENCONTRANDO EN EL PERIODO PREHISPANICO UNA DE SUS EXPRESIONES MAS INTERESANTES. DURANTE ESTE PERIODO, MERCANCIAS Y VENEDORES SE REUNIAN EN UN ESPACIO ABIERTO Y ORGANIZADO AL QUE ACUDIAN LOS COMPRADORES, QUIENES PASABAN A LAS DIS TINTAS AREAS ESPECIALIZADAS.

DE ESTOS MERCADOS O TIANGUIS EL MAYOR DE TODOS ERA EL DE TIATELOLCO.

EN EL PERIODO VIRREINAL SE UTILIZO EL ESPACIO ABIERTO DEL TIANGUIS EN LA "PLAZA MERCADO" PERO LA SOCIE DAD SE HACIA CADA VEZ MAS COMPLEJA Y EL COMERCIO, SIENDO CLAROREFLEJO DE ELLA, ESTABLECIA DIFERENCIAS SEGUN SU FUNCION. ASI SURGE EL POSITO, Y LA ALHONDIGA, GARITAS, ADUANAS, TIENDAS PORTALES Y PLAZAS PU Blicas.

DURANTE LOS SIGLOS XVII Y XVIII LA CIUDAD ESPAÑOLA ENCUENTRA CENTROS DE DESARROLLO COMERCIAL QUE SE MEZ CLAN CON LA TRADICION INDIGENA QUE HABIA CONSERVADO SUS TIANGUIS EN LOS DISTINTOS BARRIOS.

FRENTE A ALGUNOS TEMPLOS PARROQUIALES SURGEN LAS "PLAZAS MERCADO". LA PLAZA MAYOR SE CONVIRTIO EN LA "PLAZA MERCADO" TIPICA Y DE MAYOR IMPORTANCIA, PERO LOS LOCALES COMERCIALES QUE LA RODEABAN ERAN HE--- CHOS CON LOS MATERIALES DE LOS CAJONES DE EMPAQUE POR LO QUE SE LAS EMPEZO A LLAMAR "CAJONES DE ROPA" ESTA FORMA DE CONSTRUCCION LLEGO A SU FIN POR EL INCENDIO QUE OCACIONARA EL TUMULTO DE 1692. POSTERIOR MENTE SE DETERMINO QUE LAS TIENDAS SE CONSTRUYERAN DE MAMPOSTERIA.

LOS CAJONES SE AGRUPARON EN UN CONJUNTO QUE SE LLAMO EL PARIAN Y LOS LOCALES QUE LO CONFORMABAN TENIAN DOS NIVELES Y ACCESO DIRECTO DE LA CALLE.

LA TRANSFORMACION DE LA CIUDAD EN EL SIGLO XIX, TIENE SUS ANTECEDENTES EN EL ULTIMO TECNICO DEL SIGLO ANTERIOR.

ENTRE 1765 Y 1786, EL NACIENTE MEXICO TUVO UN GRAN IMPULSO GRACIAS A LAS LLAMADAS REFORMAS BORBONICAS.

ENTRE LAS MEDIDAS QUE SE TOMARON ESTUVO LA INTENCION DE MEJORAR EL ASPECTO URBANO; LOS ANEXOS DE EL --- PARIAN SE TRASLADARON HACIA LA PLAZUELA DE EL FACTOR, DONDE SE ESTABLECIO UN MERCADO CON ALHONDIGA, CAR NICERIA, PANADERIA Y CARNES DE BARATILLO.

EL COMERCIO SE FUE DESARROLLANDO SIEMPRE EN TORNO A LA PLAZA MAYOR Y SIGUIENDO LAS RUTAS DE ACCESO DE

MERCANCIA POR LOS CANALES O AVENIDAS QUE CONDUCIAN DESDE LAS GARITAS.

TAMBIEN PARA LA MITAD DEL SIGLO XIX EL USO COMERCIAL DE LA MERCED YA ESTABA ARRAIGADO, DADO QUE A ESA ZONA LLEGABA UN CANAL QUE TRANSPORTABA MERCANCIA DE CUERNAVACA PROVENIENTE DE TIERRA CALIENTE.

EN 1854 EXISTIAN 5000 LOCALES COMERCIALES LA MAYORIA ERAN A CUBIERTO Y ESTUVIERON INSTALADOS DENTRO DE CONSTRUCCIONES QUE, SALVO LAS DE MERCADOS, ESTABAN DESTINADAS A LA HABITACION.

LA CARACTERISTICA DE ESTOS LOCALES ES LA DE TENER ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE, LA INSTALACION DE UN MOSTRADOR A MEDIO CUARTO Y ESTANTERIAS AL FONDO.

EN TODOS ESTOS LOCALES EL EJERCICIO COMERCIAL IBA UNIDO AL INTERCAMBIO SOCIAL DE LOS CLIENTES Y EL TENDERO QUE CON SU CONSERVACION TRATABA TODO LOS TEMAS QUE COMENTABAN EN ESE TIEMPO.

DE 1851 A 1904 EN LA CIUDAD DE MEXICO, LOS ALMACENES DE DEPARTAMENTOS REPRESENTARON EL PASO DECISIVO DEL COMERCIO ORGANIZADO.

SE ESTABLECIERON FIRMAS TAN IMPORTANTES COMO:

LA CIUDAD DE MEXICO, EL PUERTO DE LIVERPOOL, PALACIO DE HIERRO, SANBORNS HERMANOS, EL CENTRO MERCANTIL Y MUCHAS OTRAS.

AUNQUE EL GIRO DE TIENDAS DEPARTAMENTALES SE FORMO CON EL DE ROPA, TELAS Y NOVEDADES, SU ESTABLECIMIENTO ESPECIFICO DETERMINO UN CAMBIO NOTABLE EN EL CENTRO DE LA CIUDAD.

A LA SOMBRA DE LOS GRANDES TIENDAS SURGIERON ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO MENOR QUE OCUPABAN SIEMPRE EL FRENTE DE LAS PLANTAS BAJAS DE LO QUE ANTERIORMENTE HABIAN SIDO EDIFICIOS HABITACIONALES UNICAMENTE. A PARTIR DE 1930, EXISTEN DOS FORMAS DE LOCAL COMERCIAL: EL ADAPTADO EN LAS PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS HABITACIONALES Y LOS CONSTRUIDOS CON ESTE PROPOSITO. EN LA DECADA DE LOS 40 LAS AVENIDAS COMERCIALES FUERON: AVENIDA JUAREZ Y PASEO DE LA REFORMA. DIEZ AÑOS MAS TARDE APARECE AVENIDA INSURGENTES QUE SE DESTACO POR LOS EDIFICIOS COMERCIALES Y DE OFICINAS.

EN LOS AÑOS 50 A LA VEZ QUE SE CONSTRUIAN LOS MERCADOS MUNICIPALES APARECIERON EDIFICIOS DE COMERCIO PARA LA VENTA DE COMESTIBLES Y ARTICULOS PARA EL HOGAR, CON LA MODALIDAD DE OFRECER UNA CANASTA RODANTE, UN CARRITO EN LA QUE EL COMPRADOR REUNE TODOS LOS OBJETOS QUE DESEA Y LOS PRESENTA EN LAS CAJAS DE PAGO

PARA SU COBRO.

EN UN PRINCIPIO LA ZONA A CUBIERTO FUE MAYOR QUE LAS AREAS PARA ESTACIONAMIENTO, PERO LA GRAN POPULARIDAD DEL AUTOMOVIL HA INVERTIDO ESTA SITUACION. AL LADO DE LOS SUPERMERCADOS SE FUERON CONSTRUYENDO LOC LES PARA LA VENTA DE ARTICULOS QUE NO ESTABAN INCLUIDOS EN LA GRAN TIENDA Y, ASI SE LLEGO A LOS CENTROS COMERCIALES.

SOBRE LAS AVENIDAS DE MAYOR CIRCULACION SE HAN CONSTRUIDO CENTROS COMERCIALES QUE TIENEN EL PROPOSITO DE REUNIR EN FORMA PLANIFICADA A LOS LOCALES PARA EL COMERCIO DE DIVERSOS GIROS. LA ATRACCION PRINCIPAL ES UNA TIENDA DE AUTOSERVICIO, CON UNA GRAN VARIEDAD DE DEPARTAMENTOS. TIENE AL FRENTE UNA GRAN PLAZA DE ESTACIONAMIENTO Y EN TORNO A ELLA SE UBICAN PEQUEÑOS COMERCIOS EN PASILLOS Y COBERTIZOS.

FINALMENTE HEMOS VISTO COMO EN LOS ULTIMOS AÑOS SE HAN AGRUPADO EN TORNO A UNA TIENDA DEPARTAMENTAL, PEQUEÑOS COMERCIOS QUE SE INTEGRAN AL CONJUNTO A TRAVES DE CALLES PEATONALES Y PASILLOS, PERO QUE COMPAR TEN LOS SERVICIOS GENERALES TALES COMO EL ESTACIONAMIENTO. ENTRE ESTOS EDIFICIOS QUE MARCARON NOVEDA DES Y CAMBIOS PUEDEN SEÑALARSE PLAZA UNIVERSIDAD, PLAZA SATELITE, PERISUR, EN EL DISTRITO FEDERAL, EN -- GUADALAJARA "PLAZA PATRIA" Y PLAZA DEL SOL", EN CANCUN EL CENTRO COMERCIAL DE LA ZONA TURISTICA.

ASI SE DEFINE AL CENTRO COMERCIAL COMO LA CONCENTRACION DE COMERCIANTES DETALLISTAS QUE OFRECEN AL CONSU MIDOR LA POSIBILIDAD DE ESTABLECER COMPARACIONES Y ADOPTAR DECISIONES, TANTO EN PRODUCTOS COMO EN SUS - CALIDADES Y PRECIOS.

DE HECHO, SE TRATA DE UN CENTRO DE COMPRAS DE BIENES DE CONSUMO, CUYA ORGANIZACION AGLUTINA VARIAS EMPRE SAS DETALLISTAS Y DE SERVICIOS, QUE MANTIENEN LAZOS DE CONEXION ENTRE SI, COMPLEMENTANDOSE Y ACTUANDO EN COMUNIDAD, Y QUE OPERAN EN UNA SUPERFICIE GRANDE, QUE OFRECE A LA CLIENTELA UN ESTACIONAMIENTO CAPAZ DE ALBERGAR EL PROMEDIO DE VISITANTES DIARIOS.

EN SU RECINTO ESTE TIPO DE COMERCIALIZACION DEBE POSEER:

- UN GRAN ALMACEN, UN ALMACEN POPULAR Y UNO O VARIOS SUPERMERCADOS.
- LA MAYOR CANTIDAD POSIBLE DE TIENDAS ESPECIALIZADAS.
- UN RESTAURANTE, CAFETERIA Y BAR, COMO MINIMO.

- BANCOS, AGENCIAS DE SEGUROS Y AGENCIA ADMINISTRATIVA.
- PELUQUERIA, MASCULINA Y FEMENIDA.
- SALA DE FIESTAS, CINEMA O CUALQUIER OTRO TIPO DE ESPARCIMIENTO CIUDADANO.
- ESTACIONAMIENTO.

OBTENCION DEL NUMERO DE USUARIOS

LA AFLUENCIA DE VISITANTES A LA ENTIDAD EN 1986 FUE DE 350,000 TURISTAS TANTO NACIONALES COMO EXTRANJEROS ASI SE TIENE:

350,000 TUR/12 MESES = 29,167 TUR/MEN.
 29,167 TUR/MEN. x 20% (INCREMENTO TEMPORADA ALTA) = 5833
 29,167 + 5,833 = 35,000 TUR/MES.
 35,000. TUR/MES/30 DIAS = 21167 TUR/DIARIOS
 SE CONSIDERA QUE EL 70% ASISTIRA AL CENTRO.
 1167 TUR/DIARIOS x 70% = 817 TURISTAS (POBLACION FLOTANTE).

EN CUANTO A LA DISTRIBUCION DEL GASTO POR TURISTA, TENEMOS LOS SIGUIENTES TIPOS DE GASTO Y SU CORRESPONDIENTE PORCENTAJE:

TIPO DE GASTO	DISTRIBUCION DEL GASTO
- ALOJAMIENTO _____	24%
- TRANSPORTE _____	12%
- ALIMENTOS _____	31%
- DIVERSION _____	13%
- COMPRAS _____	17%
OTROS _____	<u>3%</u>
TOTAL	100%

EN CUANTO A LA POBLACION TENEMOS LA SIGUIENTE DISTRIBUCION PORCENTUAL DEL GASTO PROMEDIO MENSUAL POR FAMILIA, SEGUN ESTRATO DE INGRESOS.

TIPO DE GASTOS	HASTA \$ 1,500.-	1,501 A 3,000.-	3001 A 5,000	5001 A 15,000	15001 A 30,000	30001 A 50,000	MAS DE 50,000
ALIMENTOS	59.53 %	57.97 %	53.67%	45.91%	36.51%	30.28 %	20.71%
BEBIDAS	4.48 %	4.66 %	4.61%	4.04%	3.47%	2.80 %	1.81%
TABACO	0.98 %	1.10 %	1.16%	0.92%	0.83%	0.72	0.78%
HABITACION	11.79 %	11.77 %	12.40%	14.73%	16.90%	19.32 %	20.52%
ROPA Y CALZADO	9.55 %	10.55 %	11.73%	13.48%	14.41%	14.25 %	13.83%
APARATOS EEL HOGAR	1.0 %	1.78 %	2.92%	4.22%	6.29%	8.15 %	13.25%
SERVICIOS	12.37 %	11.55 %	12.38%	14.67%	17.78%	18.73 %	21.29%
OTROS GASTOS	0.30	0.62 %	1.53%	2.03%	3.81%	5.75 %	7.85%
T O T A L	100 %	100 %	100 %	100 %?	100 %	100 %	100 %

EN AMBOS CASOS TANTO EN LA DISTRIBUCION DEL GASTO POR TURISTA ASI COMO EN EL DE LA POBLACION, EL PORCENTAJE DE INGRESOS PARA EL CENTRO COMERCIAL REPRESENTA APROXIMADAMENTE UN 50% DEL GASTO TOTAL.

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

PROGRAMA ARQUITECTONICO

EL PROGRAMA DEL CENTRO COMERCIAL, SE FORMO DESPUES DE REALIZAR UN ESTUDIO, EN EL CUAL SE ESTABLECEN LOS TIPOS DE GASTO TANTO DEL TURISTA COMO DE LA POBLACION; DE SABER SU CLASIFICACION DENTRO DE LOS ESPACIOS URBANOS QUE MARCA EL PLAN MAESTRO, LA CUAL CORRESPONDE A LA DE PERIMETROS DE SERVICIOS A LA HABITACION, PERMITIENDOSE EN ESTA ZONA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE SERVICIO LOCAL Y MEDIO, SIENDO ESTOS ULTIMOS LOS QUE DARAN SERVICIO AL TURISMO Y A LA POBLACION.

I.- COMERCIO

1) ABASTO	
1.1 ABARROTES	225 M ²
2) COMERCIO ESPECIALIZADO	
2.1 ARTESANIAS (4)	345
2.2 TIENDAS DE ROPA (4)	445
2.3 ZAPATERIAS (4)	365
2.4 FARMACIA Y PERFUMERIA	66
2.5 EQUIPO Y MA TERIAL FOTO GRAFICO	40
2.6 ARTICULOS DEPORTIVOS Y PESCA	110
2.7 TIENDA DE DISCOS Y LIBRERIA.	72
2.8 DULCERIA Y TABA- QUERIA.	30
2.9 REFACCIONES, YATES Y AUTOS	60

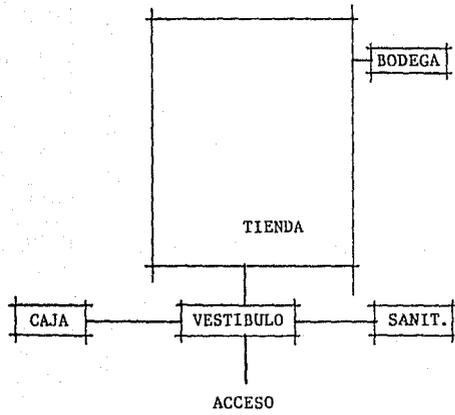
2.10	JUGUETERIA	155
2.11	ART. DE PIEL	115
2.23	PLATERIA	72
3)	ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.1	RESTAURANTE CAP. 200 PERS. (COCINA Y PATIO MANIOBRAS)	700
3.2	FUENTE DE SODAS	70
3.3	NEVERIA	130
3.4	CAFETERIA	115
4)	COMERCIO RECREATIVO	
4.1	CINE CAP. 300 PERS.	450
5)	INSTITUCIONES DE CREDITO	
5.1	SUCURSAL BANCARIA	25
5.2	AGENCIA DE VIAJES	20

II. ADMINISTRACION

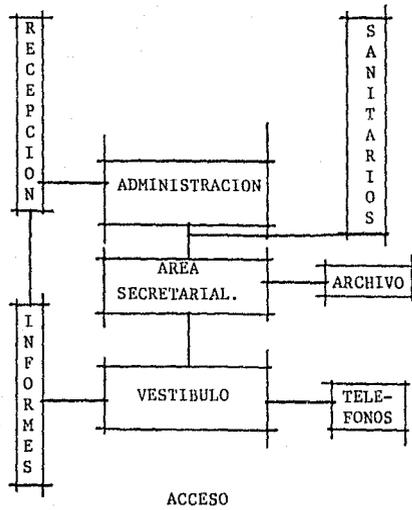
-	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	120 M ²
-	CONTROL DE EMPLEADOS	

III. SERVICIOS

-	ESTACIONAMIENTO CAP. 50 AUTOS x M ² /AUTO ⁺	
	CIRCULACION	1800 M ²
-	SANITARIOS PUBLICOS	60 M ²
-	CTO. MAQUINAS	45
-	SUB ESTACION ELECTRICA	25
-	AREAS JARDINADAS Y PLAZAS	



COMERCIOS



ADMINISTRACION

ANALISIS DE AREAS

RESTAURANTE CAP. 200 PERSONAS

50 MESAS, 4 PERS/CADA MESA

SUPERFICIE 3.31 M²/MESA

50 MESAS x 3.31 M²/MESA = 165.5

POR REGLAMENTO: 1 M²/COMENSAL = 200 PERSONAS x 1 M² = 200 M²

0.5 M²/COMENSAL = 200 PERSONAS x 0.50 M² = 100 M²

ART. 81.- DIMENSIONES MINIMAS.

ALIMENTOS Y

BEBIDAS

1.0 M²/COMENSAL

AREA DE COCINA

0.50 M²/COMENSAL

SANITARIOS PUBLICOS

30 M²

PRIVADO DEL GERENTE

9 M²

CAJA

3 M²

VESTIBULO

50 M²

AREA DE MESAS

200 M² + 30% CIRCULACIONES = 260 M²

COCINA

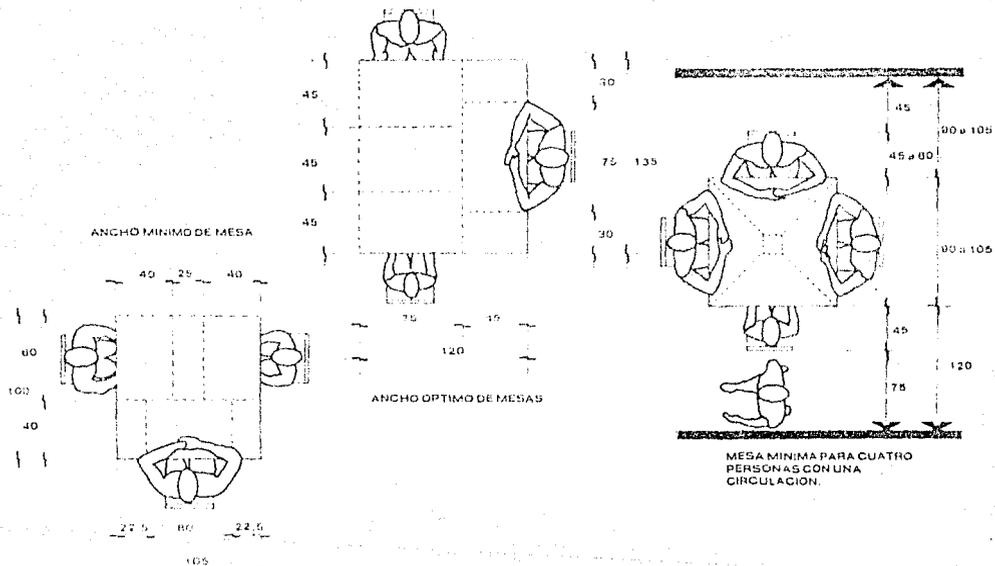
100 M²

PATIO DE SERVICIO, CARGA

Y DESCARGA (2 CAMIONES)

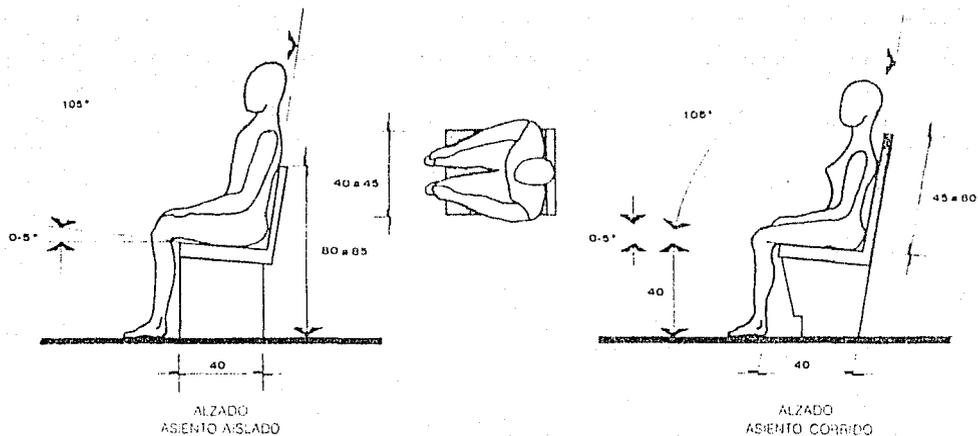
200 M²

AREA DE MESAS.

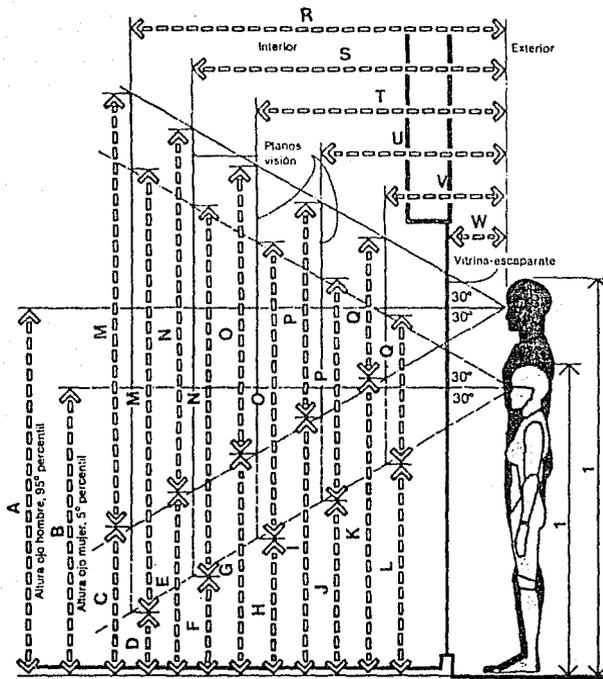


NOTA: ACOFACION EN CENTIMETROS

AREA DE ASIENTOS.

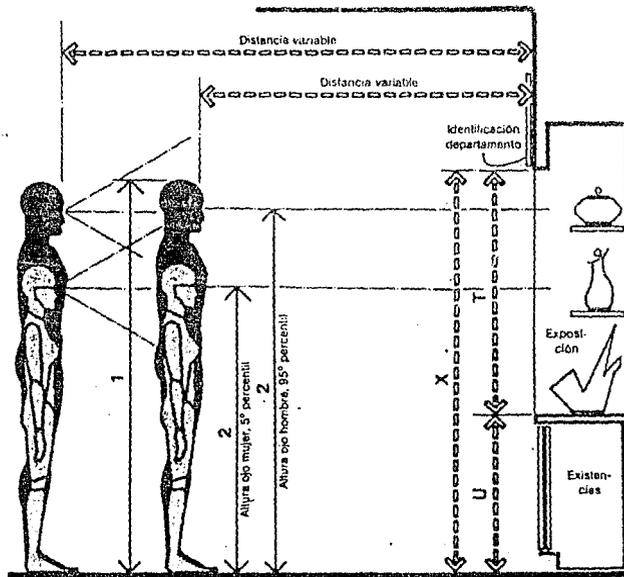


NOTA: ACOTACION EN CENTIMETROS

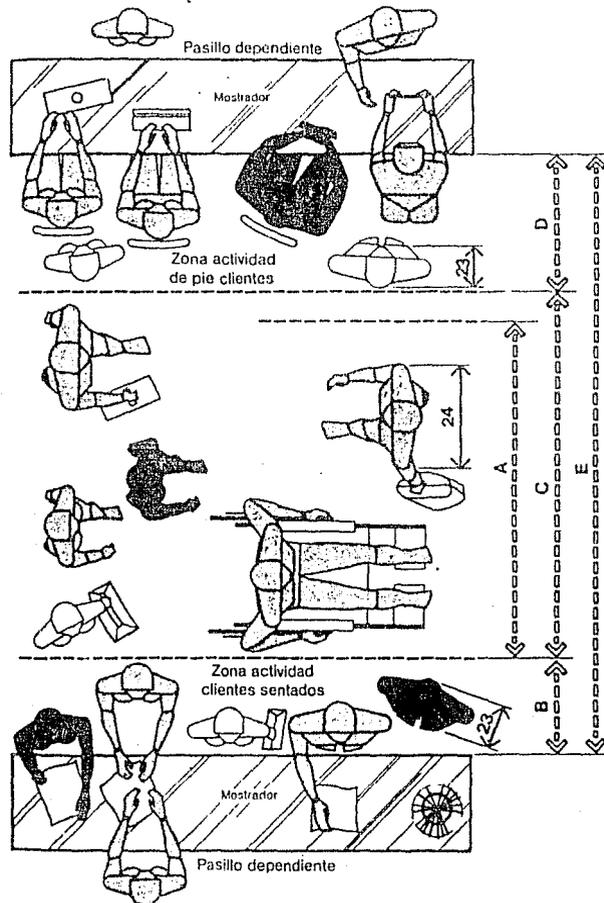


VITRINA-ESCAPARATE / PLANOS ÓPTIMOS DE VISIÓN

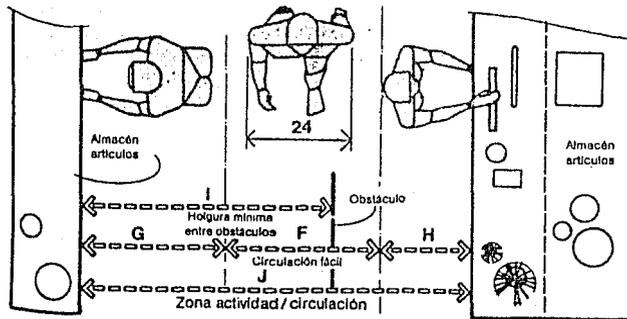
	pulg.	cm
A	68.6	174,2
B	58.3	143,0
C	27.0	68,7
D	14.7	37,4
E	28.0	71,2
F	28.3	72,0
G	41.5	105,4
H	28.6	72,6
I	47.8	121,5
J	36.3	92,2
K	54.8	139,1
L	42.5	107,8
M	83.1	211,1
N	69.3	175,9
O	55.4	140,8
P	41.6	105,6
Q	27.7	70,4
R	72	182,9
S	60	152,4
T	48	121,9
U	36	91,4
V	24	61,0
W	12	30,5
X	84	213,4



EXPOSICIÓN/RELACIONES VISUALES

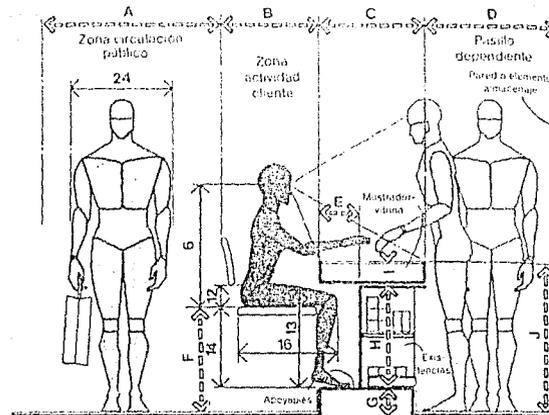


ANCHURAS DE PASILLOS PÚBLICOS PRINCIPALES



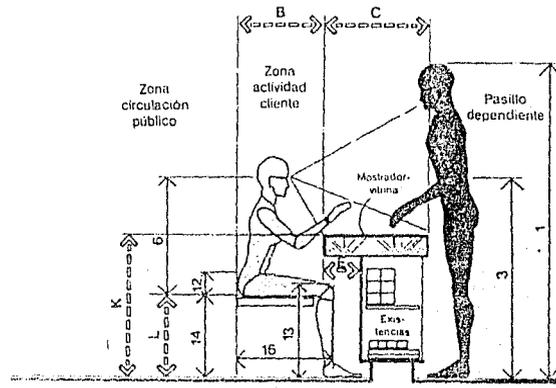
ANCHURAS DE PASILLOS SECUNDARIOS PÚBLICOS

	pulg.	cm
A	66 min.	167,6 min.
B	18	45,7
C	72	182,9
D	26-30	66,0-76,2
E	116-120	294,6-304,8
F	30-36	76,2-91,4
G	18-36	45,7-91,4
H	18 min.	45,7 min.
I	51 min.	129,5 min.
J	66-90	167,6-228,6

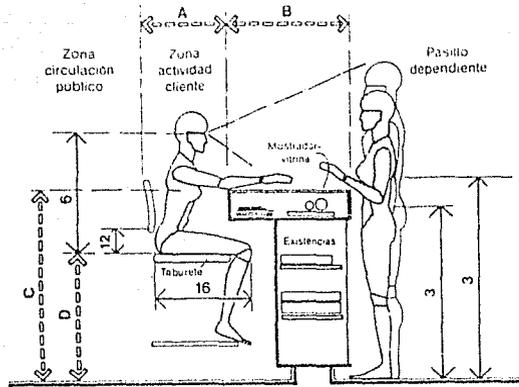


CLIENTE SENTADO / ALTURA DE MOSTRADOR RECOMENDABLE

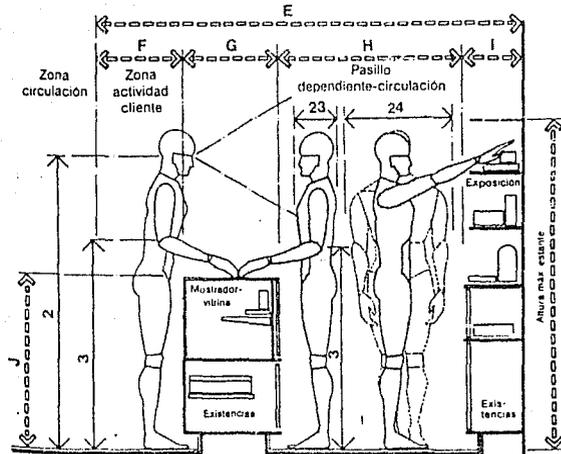
	pulg.	cm
A	36	91,4
B	26-30	66,0-76,2
C	18-24	45,7-61,0
D	30 min.	76,2 min.
E	10	25,4
F	21-22	53,3-55,9
G	5	12,7
H	23-25	58,4-63,5
I	4-6	10,2-15,2
J	34-36	85,4-91,4
K	30	76,2
	16-17	40,6-43,0



CLIENTE SENTADO / MOSTRADOR BAJO

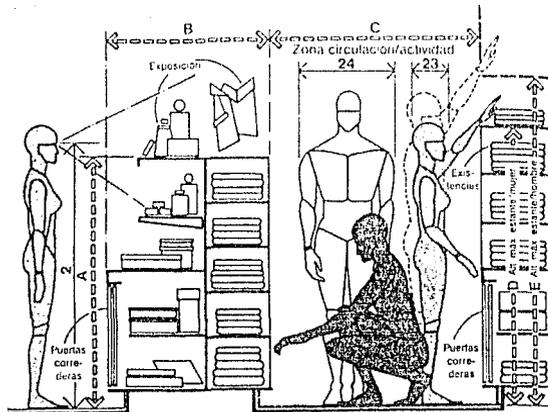


CLIENTE SENTADO/MOSTRADOR ALTO



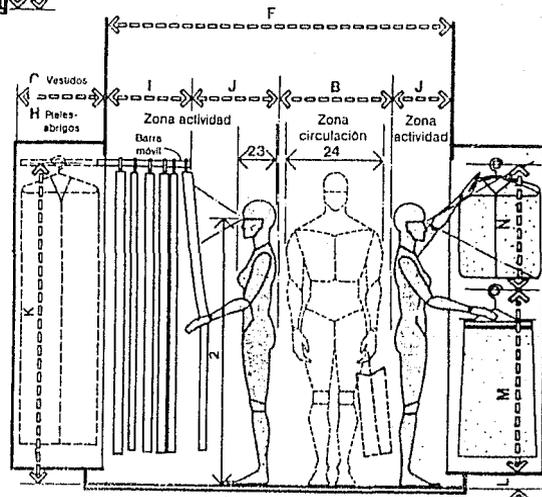
ÁREA DE VENTA TRADICIONAL/CLIENTE DE PIE

	pulg.	cm
A	26-30	66,0-76,2
B	18-24	45,7-61,0
C	42	106,7
D	28	71,1
E	84-112	213,4-284,5
F	18	45,7
G	18-24	45,7-61,0
H	30-48	76,2-121,9
I	18-22	45,7-55,9
J	35-38	88,9-96,5
K	72	182,9

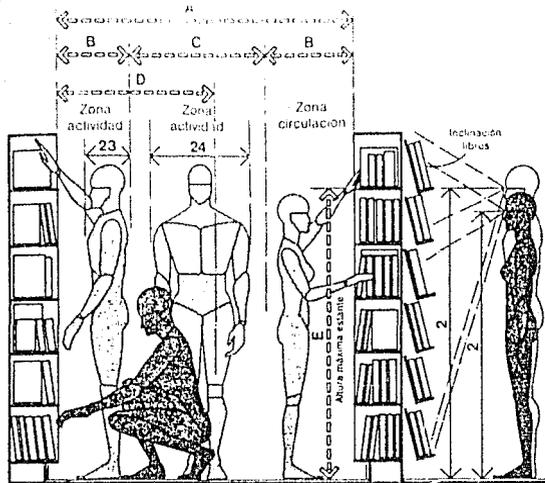


ESTANTERÍAS PARA ARTÍCULOS

	pulg.	cm
A	48 max.	121,9 max.
B	30-36	76,2-91,4
C	51 min.	129,5 min.
D	66	167,6
E	72	182,9
F	84-96	213,4-243,8
G	20-26	50,8-66,0
H	28-30	71,1-76,2
I	18-24	45,7-61,0
J	18 min.	45,7 min.
K	72 max.	182,9 max.
L	4	10,2
M	42	106,7
N	26 min.	66,0 min.



ARTÍCULOS EN COLGADORES

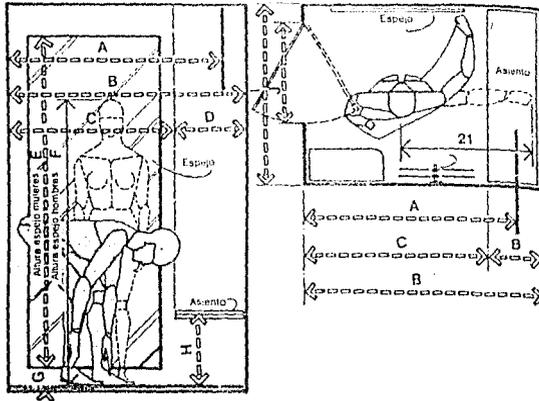


LIBRERÍA/ZONA DE EXPOSICIÓN



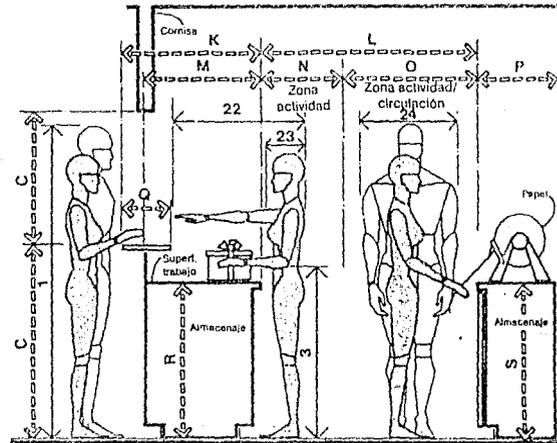
ZAPATERÍA/ZONA DE PRUEBA

	pulg.	cm
A	66 min.	167,6 min.
B	18 min.	45,7 min.
C	30 min.	76,2 min.
D	36	91,4
E	68	172,7
F	48	121,9
G	36 min.	91,4 min.
H	66	167,6
I	72	182,9
J	60-66	152,4-167,6

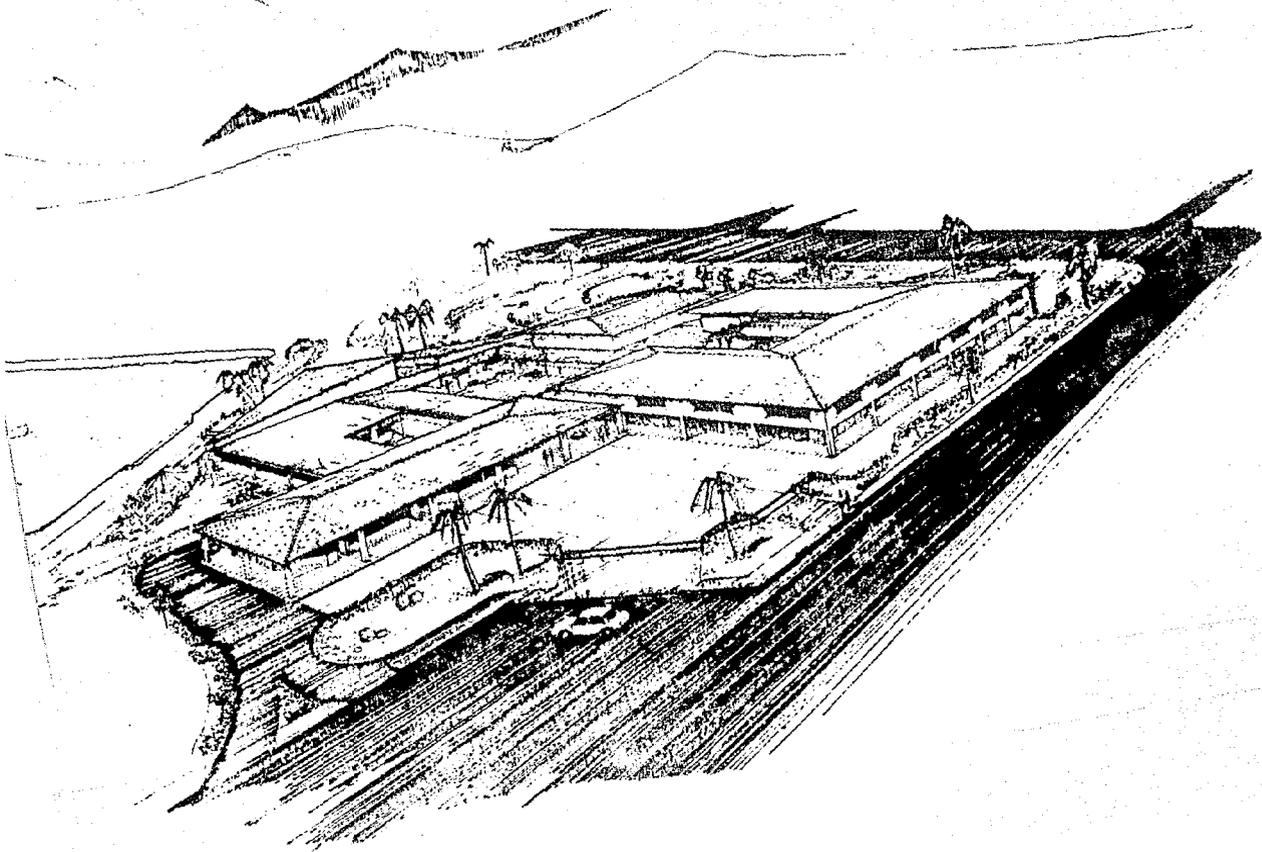


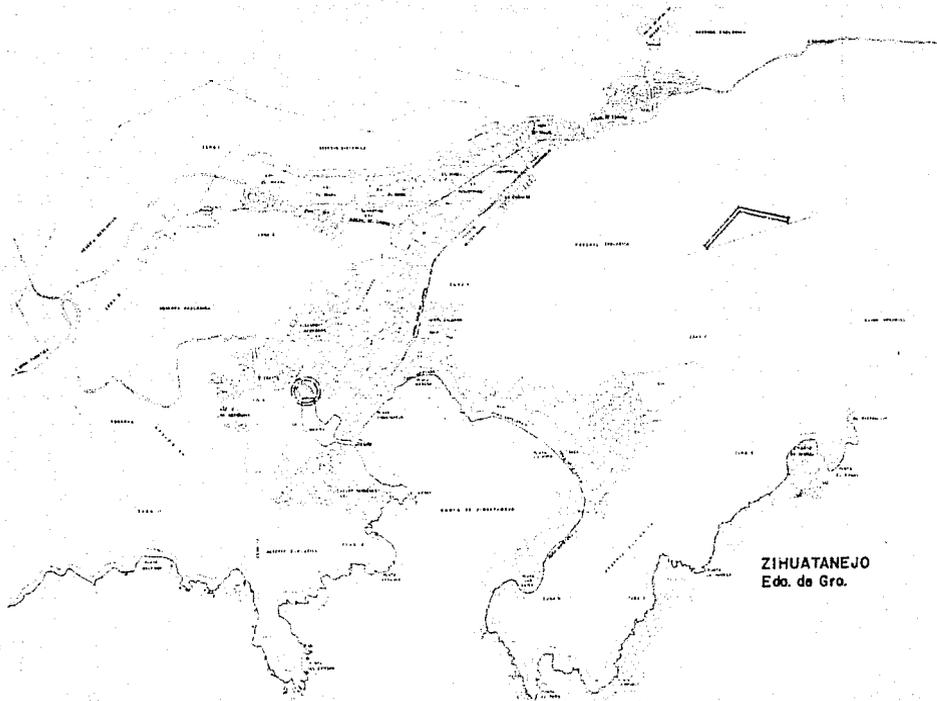
PROBADORES

	pulg.	cm
A	48 min.	121,9 min.
B	54-50	137,2-147,3
C	42	106,7
D	12-16	30,5-40,6
E	68 min.	172,7 min.
F	75 min.	190,5 min.
G	4	10,2
H	16	40,6
I	36 min.	91,4 min.
J	24	61,0
K	29-32	73,7-81,3
L	48	121,9
M	26	66,0
N	19	45,7
O	30	76,2
P	18-24	45,7-61,0
Q	6-10	15,2-25,4
R	35-36	88,9-91,4
S	35	88,9



MOSTRADOR DE EMPAQUETADO





ZIHUATANEJO
Edo. de Gro.

CENTRO COMERCIAL
ZIHUATANEJO EDO. DE GRO.

TEBIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA

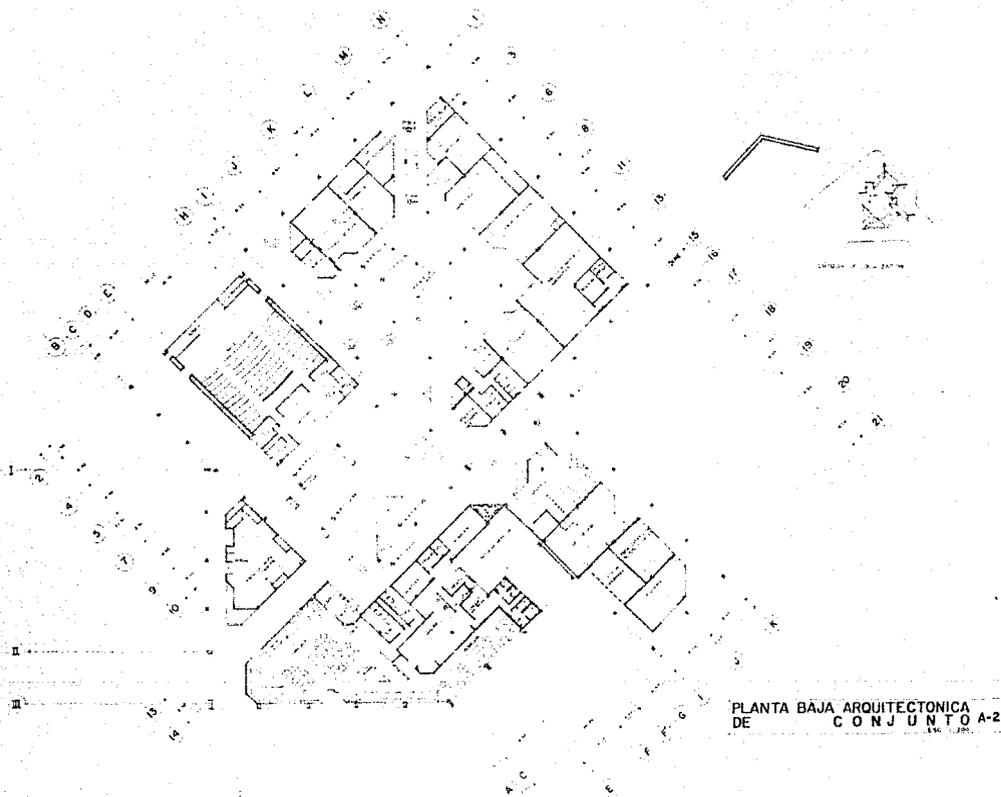
PLANTA DE CONJUNTO

CU-108

CENTRO COMERCIAL
ZIHUATANEJO EDO. DE GRO.

TEBIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA

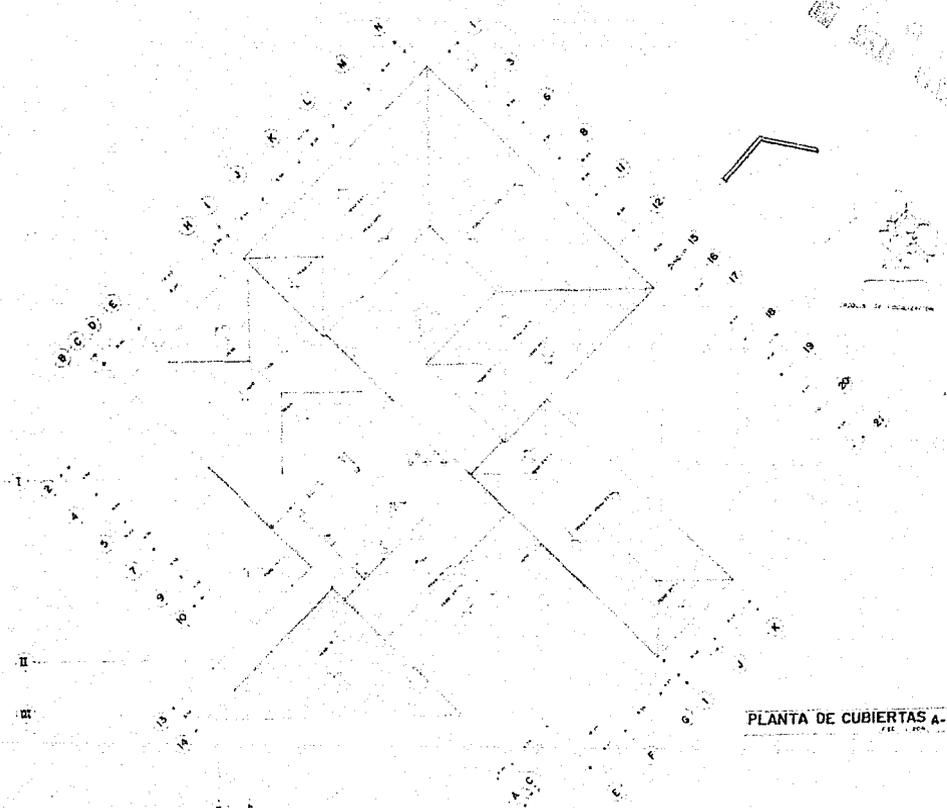
PLAN C.M.



PLANTA BAJA ARQUITECTONICA
DE CONJUNTO A-2

CENTRO COMERCIAL
 ZIHUATANEJO EDO. DE GRO.
 TEBIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA

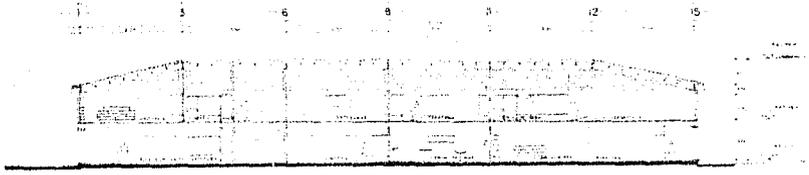
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL CENTRO COMERCIAL ZIHUATANEJO EDO. DE GRU. CATALINA ROMERO VILLA



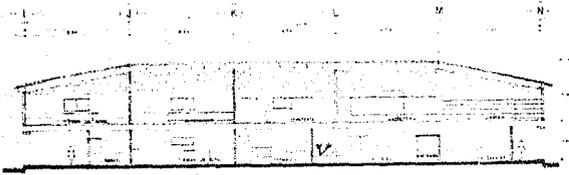
PLANTA DE CUBIERTAS A-4
ESC. 1:200

CENTRO COMERCIAL
ZIHUATANEJO EDO. DE GRU.

TESIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA



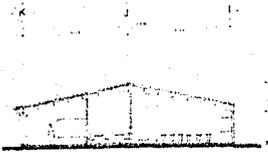
CORTE A-A'



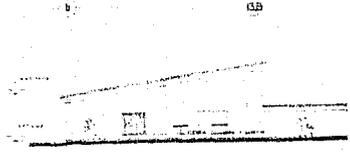
CORTE B-B'



CORTE C-C'



CORTE D-D'



CORTE E-E'

CORTES A-5
(M. 100)

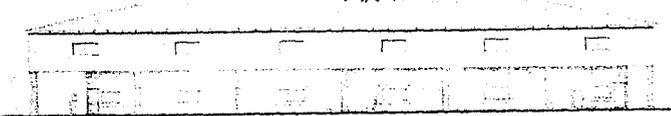
CENTRO COMERCIAL
 ZIHUATANEJO EDO DE GRO.
 TESIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA

21 20 19 18 17 16



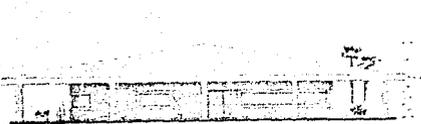
FACHADA NORESTE

15 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

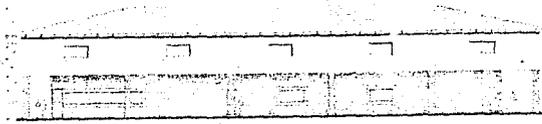


FACHADA NORESTE

11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



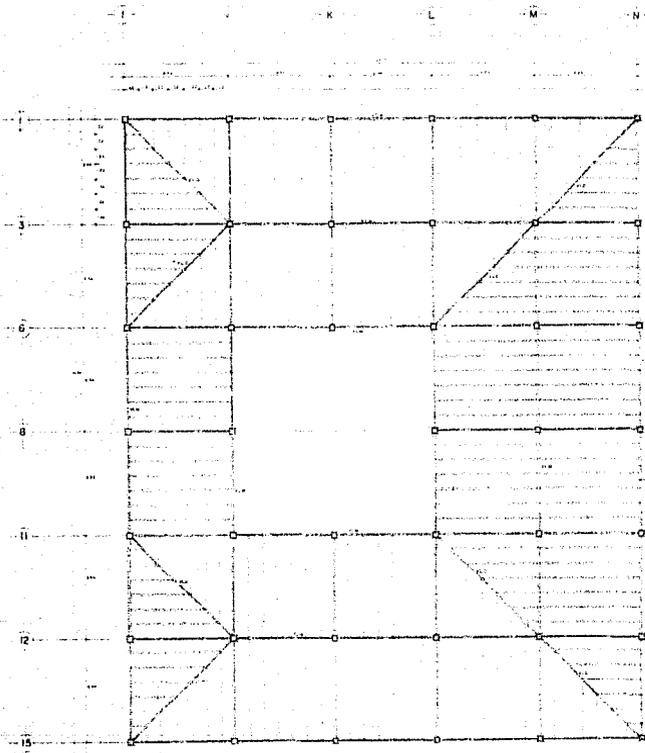
FACHADA PONIENTE



FACHADA NOROESTE

FACHADAS A-6
ENC 1100

CENTRO COMERCIAL
ZIHUATANEJO EDO DE GRO.
TESIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA



PLANTA ESTRUCTURAL ENTREPISO



DETALLE

CENTRO COMERCIAL
 ZIHUATANEJO EDO. DE GRO.
 TESIS PROFESIONAL CATALINA ROMERO VILLA

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL

PROYECTO.

I N T R O D U C C I O N

SIENDO EDIFICACIONES DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA CON UNA IMPORTANCIA FORMAL Y ESPACIAL EN EL CONTEX--
TO URBANO SE LLEGO A LA CONCLUSION DE QUE TODA SIMBOLIZACION FORMAL Y ESPACIAL PROVIENE DE UNA JERAR--
QUIA DE FUNCIONES, SIN DEJAR DE TOMAR EN CUENTA EL CLIMA Y LA ORIENTACION. ASI JERARQUIZANDO FUNCIO--
NES, TENEMOS QUE LO QUE DEFINE AL CENTRO COMERCIAL ES PRECISAMENTE EL COMERCIO AL DETALLE POR LO ESPA--
CIAL Y VOLUMETRICAMENTE SE CONSIDERAN COMO LOS MAS IMPORTANTES.

EN EL PROYECTO SE LLEGO A UNA MODULACION ESTRUCTURAL, Y GRACIAS A LA CUAL SE LOGRO UN RITMO Y UNA CON--
TINUIDAD CON AYUDA DE LOS ACABADOS EN EL CONJUNTO.

LA DISPOSICION DE ALTURAS SERA DE UNO Y DOS NIVELES ESTO PARA ESTABLECER UN CRITERIO EN CUANTO A ALTU--
RAS, QUE NO REBAZARAN LOS 4 NIVELES EN TODA LA MARINA.

EL PROYECTO SE RIGE POR TRES EJES DE COMPOSICION DOS SON PRINCIPALES Y ESTAN DISPUESTOS ORTOGONALMEN--
TE, EL OTRO ES SECUNDARIO.

EL EJE PRINCIPAL ES PERPENDICULAR A LA AV. PASEO ZIHUATANEJO, LOS ESPACIOS SON PARALELOS EN AMBOS SEN--
TIDOS A LOS EJES PRINCIPALES. SE FORMAN DOS PATIOS INTERIORES Y ALREDEDOR DE ELLOS GIRAN LAS EDIFI--
CACIONES.

ESTA DISPOSICION FUE LA DE APROVECHAR LA DIRECCION DE LOS VIENTOS Y CREAR UN AMBIENTE AGRADABLE TE---
NIENDO UNA VENTILACION CRUZADA EN TODO EL CONJUNTO.

EL EJE SECUNDARIO ES PARALELO AL FRENTE DE AGUA Y SIRVE COMO REMATE VISUAL DE LA MARINA.

EL CENTRO COMERCIAL NO SOLO MANEJA LOCALES COMO ELEMENTOS AISLADOS SINO TAMBIEN EXISTEN PATIOS, ANDA--
DORES, FUENTES Y JARDINES. SE LOGRO DAR UNA EXPRESION TIPICA PREDOMINANTE EN ALGUNOS LUGARES DE NUES--
TRO PAIS, YA QUE EL LUGAR DE UBICACION DEL PROYECTO NO CONTEMPLA ESA IDENTIDAD, MEJORANDO DE ESTA FOR--
MA LA IMAGEN URBANA DE LA ZONA, CONSTITUYENDO UN CENTRO DE ATRACCION TURISTICA.

SIENDO LA VEGETACION UN ELEMENTO IMPORTANTE EN ESTE CLIMA SE UTILIZO COMO REMATE VISUAL EN ALGUNOS CA--
SOS Y EN OTROS COMO FILTRO CONTRA EL RUIDO, ADEMAS DE QUE AYUDA AL CONTROL DE ASOLEAMIENTO Y VIENTO -
POR MEDIO DE PLANTAS DE DENSO FOLLAJE O FOLLAJE ABIERTO. SE UTILIZO TAMBIEN PARA DELIMITAR ESPACIOS.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

EL CENTRO COMERCIAL FORMA PARTE DE UN CONJUNTO DENOMINADO "MARINA DE ZIHUATANEJO" SU INTENCION ES APOYAR Y COMPLEMENTAR EL EQUIPAMIENTO TURISTICO QUE EXISTIRA EN LA MARINA, ASI LOS VISITANTES ENCONTRARIAN GRANDES, MEDIANOS Y PEQUEÑOS COMERCIOS, QUE TIENEN EN UN SOLO LUGAR LA POSIBILIDAD DE ATENDER SATISFACTORIAMENTE -- SUS NECESIDADES DE CONSUMO, SERVICIOS Y RECREACION, LO QUE DARA MEJORES RESULTADOS ECONOMICOS A LOS COMER-- CIANTES.

ESTE CENTRO CUENTA CON VARIOS ACCESOS PEATONALES Y UNO VEHICULAR. EL ACCESO PRINCIPAL LOGRADO A TRAVES DE UNA ESPLANADA Y AREAS JARDINADAS, LOCALIZADO SOBRE LA CALLE 5 DE MAYO, ES IMPORTANTE POR LA PROXIMIDAD DEL CENTRO COMERCIAL ANTIGUO; EL ACCESO UBICADO EN LA ESQUINA DE LA AVENIDA PASEO ZIHUATANEJO Y CALLE 5 DE MA-- YO TIENE SU IMPORTANCIA YA QUE ES LA CALLE MAS TRANSITADA ADEMAS ES EL ENTRONQUE CON LA CARRETERA IXTAPA-ZI HUATANEJO-ACAPULCO. OTRA ENTRADA AL CENTRO ES POR LA MARINA TENIENDO DE FRENTE AL RESTAURANTE, LOGRANDO QUE SE TENGA UNA DE LAS MEJORES VISTAS FUNCIONANDO COMO PUNTO DE ATRACCION. EL ACCESO VEHICULAR SE REALIZA POR LA AV. PASEO ZIHUATANEJO Y EL ESTACIONAMIENTO SE COMUNICA CON EL CENTRO POR ANDADORES CUBIERTOS. POR MEDIO DE EXPLANADAS SE LOGRA LA COMUNICACION CON EL HOTEL Y EL MUSEO MARINO. ESTAS EXPLANADAS TIENEN COMO FINA-- LIDAD LA DE INVITAR A PASAR AL CENTRO A LAS GENTES QUE TRANSITAN POR LA CALLES (POR MEDIO O CON AYUDA DE - SETOS, MURETES O PAVIMENTOS) Y CREAR FILTROS DE TRANSICION DE LO EXTERIOR AL INTERIOR.

EL CENTRO COMERCIAL ESTA INTEGRADO POR UN RESTAURANTE, UN CINE Y GRAN CANTIDAD DE COMERCIOS AL DETALLE, SE UBICAN ALREDEDOR DE DOS PATIOS INTERIORES DESCUBIERTOS.

SE TIENE QUE LOS ELEMENTOS QUE FORMAN EL PRIMER PATIO ES EL RESTAURANTE QUE TIENE UNA FORMA TRIANGULAR, A UNO DE SUS LADOS SE UBICO UNA TIENDA DE ROPA USANDO LA MISMA FORMA, PERO DE MENOR TAMAÑO Y ALTURA, QUEDAN-- DO DE FRENTE A LO QUE SERIA EL HOTEL DE LA MARINA. EL CINE DE FORMA RECTANGULAR SE UBICA AL LADO DE LA TIEN-- DA, ENFRENTE A ESTE SE LOCALIZA UN EDIFICIO DE COMERCIOS FORMANDO ASI EL PATIO EN EL CUAL SE ENCUENTRA UN ESPEJO DE AGUA, ESTE PATIO ESTA SECCIONADO EN DOS PARTES POR MEDIO DE DESNIVELES, SE TIENE LA OPCION DE UTI-- LIZARLO COMO ESPACIO DE EXPOSICION Y VENTA DE ARTESANIAS.

POR MEDIO DE UN ANDADOR SE LLEGA AL OTRO PATIO DONDE ALREDEDOR DE ESTE SE ENCUENTRAN UBICADOS LOS COMER--- CIOS ESPECIALIZADOS EN DOS NIVELES QUE JUNTO CON LA TIENDA DE FORMA TRIANGULAR Y EL OTRO CUERPO DE COMER---

CIOS QUE ESTA DE FRENTE A LA EXPLANADA PRINCIPAL DE ACCESO SERIAN LOS QUE SE DESARROLLARAN EN ESTE PROYECTO. EL PATIO CENTRAL QUE A SU VEZ FUNCIONA COMO DISTRIBUIDOR DESDE DONDE SE PUEDE VISUALIZAR CUALQUIER DESTINO DEL VISITANTE, SE PUEDEN APRECIAR LAS COLUMNAS FORMANDO UN PORTICO QUE SIRVE COMO ANDADOR CUBIERTO EN DONDE SE PROTEGE DE LLUVIA Y SOL A LOS VISITANTES.

SE LOCALIZA UNA PALAPA QUE ALBERGA A UNA FUENTE DE SODAS, ASI SE LOGRO UN ESPACIO AGRADABLE PARA ESTAR Y DESCANSAR DESPUES O ANTES DE HACER EL RECORRIDO AL CENTRO COMERCIAL.

LA RAZON DE SER DE LOS PATIOS CENTRALES FUE QUE TODA LA ACTIVIDAD QUE SE REALIZARA FUERA INTERIOR, ASI AUNQUE EXISTEN APARADORES EN LOS ANDADORES EXTERIORES, EL ACCESO A LOS COMERCIOS ESTAN PRECISAMENTE POR EL PATIO INTERIOR.

EN LA PLANTA ALTA SE UBICO LA ADMINISTRACION QUE TIENE UNA VISUAL DE TODO EL CENTRO.

LOS COMERCIOS TIENEN VENTILACION CRUZADA ASI COMO LA ALTURA ADECUADA PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS MISMOS.

LOS ACABADOS EN EL CENTRO FUERON COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO EN TABIQUE APARENTE, LOS MUROS DE TODO EL CENTRO SON DE TABIQUE ROJO CON UN APLANADO DE CEMENTO EN COLOR BLANCO MATE, LAS TECHUMBRES SON INCLINADAS Y TIENEN UN ACABADO EN TEJA DE BARRO ROJO, LOS PISOS TIENEN UN ACABADO DE CERAMICA COLOR GAMUZA STA. JULIA. LOS MARCOS DE LOS APARADORES, VENTANAS Y PUERTAS SERAN DE MADERA CON ACABADO APARENTE ESTOS MATERIALES SE UTILIZARON EN LAS AREAS COMUNES NO OBSTANTE, CADA COMERCIANTE TENDRA LA OPORTUNIDAD DE DECORAR SUS INSTALACIONES DE LA MANERA MAS CONVENIENTE PARA EXPONER SU MERCANCIA PERO SIGUIENDO LA REGLAMENTACION QUE SE TENDRA PREVIA A LA DECORACION DE LOS MISMOS.

ESTRUCTURA

SE LLEGO A UN SISTEMA CONSTRUCTIVO MODULADO PARA FACILITAR LA CONSTRUCCION TENIENDO COMO BASE ESTE MODULO. LA CIMENTACION SERA A BASE DE ZAPATAS AISLADAS APOYADAS A 2 MTS. DE PROFUNDIDAD QUE ES DONDE SE ENCUENTRA EL TERRENO FIRME. LAS COLUMNAS SERAN DE CONCRETO ARMADO, EL ENTREPISO Y LA TECHUMBRE SERAN DE MADERA LAMINADA SE CALCULO CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE LA FORMARAN.

CRITERIO DE INSTALACIONES

HIDRAULICA

EL CONJUNTO CUENTA CON DOS CISTERNAS, CON LA CAPACIDAD ADECUADA PARA EL GASTO DEL CONJUNTO. PARA DAR PRE--
SION A LA RED SE EMPLEARA EL SISTEMA HIDRONEUMATICO. LAS INSTALACIONES SE LLEVARAN OCULTAS POR DUCTOS RE--
GISTRABLES.

SANITARIA

LAS BAJADAS DE AGUAS PLUVIALES ESTARAN ADOSADAS A LAS COLUMNAS, FACILMENTE REGISTRABLES. SE USARON TUBOS -
DE P.V.C. Y SE UNEN A LA RED DE AGUAS NEGRAS. LA RED DE AGUAS NEGRAS, QUEDARA OCULTA POR UN PLAFON FALSO
Y SE CONECTARA AL COLECTOR GENERAL.

LOS MOTORES DE CISTERNAS, EQUIPO HIDRONEUMATICO SE LOCALIZARA EN EL CUARTO DE MAQUINAS.

ELECTRICA

LA ACOMETIDA DE ALTA TENSION SERA RECIBIDA EN LA SUBESTACION. PARA SU UBICACION SE BUSCO QUE TUVIERA AC--
CESO FACIL E INDEPENDIENTE.

ILUMINACION PARA CIRCULACIONES GENERALES DEL CONJUNTO SE LLEVARON LINEAS INTERRUMPIDAS DE LAMPARAS FLUORE
SCENTES BLANCO FRIO CON DIFUSOR DE ACRILICO PARA LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS SE LLEVARON LUMINARIAS DE
0.61 x 0.81, CON DOS LAMPARAS FLUORESCENTES BLANCO FRIO TAMBIEN.

B L I B L I O G R A F I A

- REVISTA OBRAS ENE-87
CENTROS COMERCIALES

- CATALOGOS
FABRICA PARAMUNICIPAL DE TECHOS DE MADERA, S.A. DE C.V.

- LAS DIMENSIONES HUMANAS
EN LOS ESPACIOS INTERIORES
JULIUS PANER
MARTIN ZELNIK G.G.

- ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA
NEUFERT
G.G.

- INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS
GAY. FAWCETT. MCGUINNESS. STEIN
G. G.

- NORMAS Y COSTOS DE CONSTRUCCION PLAZOLA