



183
Rij

Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE ARQUITECTURA
Talleres de Letras

“ Hotel 3 Estrellas en Ixtapa-Zihuatanejo ”

Jurado

Arq. Jorge Tarriba Rodil
Arq. Guillermo Rivera Gorozpe
Arq. Conrado Montaña Aubert

T E S I S

Que para obtener el título de:

A R Q U I T E C T O

P R E S E N T A:

SAMUEL PORRAS A.

México, D. F.

Octubre de 1987



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.

C O N T E N I D O

1.- INTRODUCCION.

1.1.- EL FENOMENO DEL TURISMO.

1.2.- LA PLANIFICACION NACIONAL DEL TURISMO.

2.- RAZON DE SER DEL TEMA.

2.1.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO

3.- CONDICIONANTES.

3.1.- LOCALIZACION GEOGRAFICA.

3.2.- FISIOGRAFIA.

3.3.- TOPOGRAFIA.

3.4.- VEGETACION.

3.5.- GEOHIDROLOGIA.

3.6.- PENDIENTES.

3.7.- PLAYAS Y ANGULOS VISUALES.

3.8.- TEMPERATURA.

3.9.- PRECIPITACION PLUVIAL.

3.10.- VIENTOS DOMINANTES.

3.11.- TRAYECTORIAS CICLONICAS.

3.12.- EVALUACION CLIMATICA.

4.- FACTORES FISICO-ARTIFICIALES.

4.1.- USO ORIGINAL DEL SUELO.

4.2.- COMUNICACIONES.

4.3.- ELECTRIFICACION.

4.4.- FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

5.- FACTORES SOCIOECONOMICOS.

5.1.- DETERMINANTES DEL MERCADO.

5.2.- ANALISIS DE LA DEMANDA.

5.3.- PERFIL DEL VISITANTE.

6.- ESTUDIO URBANO (ZONIFICACION, DISTRIBUCION DE USO DEL SUELO, EQUIPAMIENTO URBANO E INFRAESTRUCTURA .

6.1.- DOSIFICACION Y DISTRIBUCION DE USO DEL SUELO.

6.2.- INFRAESTRUCTURA.

7.- PROGRAMA.

7.1.- PROGRAMA ARQUITECTONICO Y ANALISIS DE AREAS.

7.2.- DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO.

7.3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

8.- ESPECIFICACIONES GENERALES.

8.1.- SISTEMA ESTRUCTURAL.

8.2.- SISTEMA HIDRAULICO Y SANITARIO.

8.3.- INSTALACION ELECTRICA.

8.4.- AIRE ACONDICIONADO.

8.5.- ACABADOS GENERALES.

9.- DESCRIPCION GRAFICA DEL PROYECTO.

10.- BIBLIOGRAFIA.

1.- I N T R O D U C C I O N .

1.1.- EL FENOMENO DEL TURISMO.

El fenómeno del turismo entendido como el desplazamiento de volúmenes considerables de personas dentro de su propio país y fuera de él, con propósitos de utilización del tiempo libre, aparece en la historia del hombre con el advenimiento del siglo XX y cobra mayor fuerza a partir de la segunda mitad del mismo, impulsado principalmente por la revolución tecnológica en las vías de comunicación y trasportes, apoyado en forma paralela, por el incremento en los niveles de vida registrados en los campos económico, social, cultural y educacional de las grandes masas de población de un creciente número de países que se fueron incorporando al proceso de industrialización y modernización de sus sociedades, y desde luego, en consecuencia a los importantes avances sociales de la población trabajadora organizada, en la legislación laboral de la mayoría de los países del mundo.

De esta forma, aparte de la habitual connotación económica propia del turismo, ha cobrado vigencia el enfoque socio-político, que otorga a esta actividad una categoría prioritaria en el esquema de desarrollo económico-social de muchas naciones.

La actividad turística juega un papel de importancia en la descentralización de la vida nacional; la política de creación de centros turísticos integrales que lleva a acabo el Gobierno Federal ha hecho posible la instauración de polos de desarrollo regional, que en su fase inicial, hubiera sido más difícil construir apoyado en otras actividades económicas. Se obtienen así efectos favorables y a menor costo sobre la captación de divisas, la

generación de empleos y la elevación de los índices de bienestar social.

En México, el turismo se conside como un factor motriz de primera importancia dentro de la estrategia para alcanzar las metas para el desarrollo nacional, ya que requiere la participación de todos los sectores productivos y de servicios que necesariamente tienen que confluír para el buen funcionamiento del sector.

La estrategia de desarrollo turístico señalada en el Plan Global observa dos propósitos centrales; el primero, se refiere a satisfacer el derecho de los mexicanos a un descanso recreativo y creativo, que a la vez promueva su identificación con el espacio patrio, las tradiciones y la herencia cultural. El segundo destaca la importancia del sector en la economía nacional, lo que significa crear en forma acelerada el empleo turístico y ampliar las oportunidades de inversión para los sectores social y privado, contribuir al crecimiento del producto interno bruto, lograr la captación creciente de divisas y un desarrollo regional más equilibrado, con el consiguiente efecto favorable en la distribución del ingreso.

1.2.- LA PLANIFICACION NACIONAL DEL TURISMO.

El desarrollo turístico del país, comprende la explotación adecuada y eficiente de las zonas que por sus características geográficas, naturales, históricas, culturales o típicas, constituyen una concentración significativa de atractivos reales y potenciales comprobada. Para ello, el desarrollo del sector será organizado a partir de planes y programas de protección, conservación, mejoramiento y aprovechamiento de las zonas de interés.

Asimismo, para que el sector turismo logre sus propósitos, es necesario que su desarrollo sea complementado y apoyado con el de diferentes sectores económicos, con los cuales tenga una estrecha relación, como son: el de transportes y comunicaciones, el de la industria

de la construcción, el de bienes de capital, y con el sector agropecuario.

Es necesario resaltar que el sector turismo establece sus objetivos de desarrollo de acuerdo a los lineamientos señalados en el Plan Nacional de Turismo, el cual se complementa con la estructura de desarrollo nacional y sectorial inscritos en el Plan Global de Desarrollo.

El Plan Nacional de Turismo, (PNT) nace como producto del Sistema Nacional de Planificación Turística diseñado por la Secretaría de Turismo con el fin de establecer una planeación sistemática y coherente en el sector; además, el PNT se alimenta de los lineamientos que en materia de planeación global y sectorial emitió la Secretaría de Programación y Presupuesto.

De cada uno de los objetivos básicos, se derivan otros de carácter intermedio que suman en total veintisiete. A continuación se mencionan los más importantes:

Satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo de todos los mexicanos, abarca los siguientes:

- . Modificar la estructura del turismo en el país, para que el interno represente la parte más importante.
 - . Modificar la estructura del turismo interno haciendo crecer al social.
 - . Desarrollar aceleradamente la oferta para el turismo social.
- Consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo Económico Nacional.
- . Contribuir al crecimiento del producto interno bruto.

de la construcción, el de bienes de capital, y con el sector agropecuario.

Es necesario resaltar que el sector turismo establece sus objetivos de desarrollo de acuerdo a los lineamientos señalados en el Plan Nacional de Turismo, el cual se complementa con la estructura de desarrollo nacional y sectorial inscritos en el Plan Global de Desarrollo.

El Plan Nacional de Turismo, (PNT) nace como producto del Sistema Nacional de Planificación Turística diseñado por la Secretaría de Turismo con el fin de establecer una planeación sistemática y coherente en el sector; además el PNT se alimenta de los lineamientos que en materia de planeación global y sectorial emitió la Secretaría de Programación y Presupuesto.

De cada uno de los objetivos básicos, se derivan otros de carácter intermedio que suman en total veintisiete. A continuación se mencionan los más importantes:

- . Satisfacer el derecho al descanso recreativo y creativo de todos los mexicanos, abarca los siguientes:
 - . Modificar la estructura del turismo en el país, para que el interno represente la parte más importante.
 - . Modificar la estructura del turismo interno haciendo crecer al social.
 - . Desarrollar aceleradamente la oferta para el turismo social.
- . Consolidar el papel estratégico del turismo en el desarrollo Económico Nacional.
- . Contribuir al crecimiento del producto interno bruto.
- . Generar oportunidades de inversión para el sector privado.
- . Contribuir al equilibrio de la balanza comercial a través del turismo receptivo

de internación y del fronterizo.

- . Contribuir a la creación de oportunidades de empleo.
- . Contribuir a un desarrollo regional más equilibrado.

. Alcanzar racionalidad y eficiencia en el funcionamiento turístico comprende:

- . Organizar y planificar el desarrollo turístico a partir de áreas de concentración de atractivos.
 - . Alcanzar la armonía de los desarrollos turísticos con el medio natural y cultural.
 - . Desarrollar aceleradamente la oferta turística nacional y transformar su estructura.
 - . Hacer la inversión en servicios turísticos, equivalente a la de otros campos de inversión en cuanto a su rentabilidad.
- . Lograr la autonomía tecnológica, financiera y comercial en el sector.
- . Alcanzar la autodeterminación en la comercialización de la oferta turística nacional en el extranjero.
 - . Alcanzar la autonomía tecnológica en los servicios turísticos.
 - . Desarrollar los mecanismos de captación y canalización financiera del turismo.
 - . Mantener el predominio de los inversionistas nacionales en los servicios turísticos.

Para el logro del conjunto de objetivos del desarrollo turístico, el Plan prevé tres grandes etapas. La primera, puesta en marcha de la estrategia, cubre el corto plazo y comprende hasta 1982. La segunda que busca la consolidación de la estrategia, representa el mediano plazo y comprende hasta 1985 y la tercera, persigue la consecución plena de los objetivos, cubre el largo plazo y abarca hasta el año 2000. Todas las etapas suponen el inicio inmediato de acciones, pero los efectos se van logrando en las diferentes etapas mencionadas.

2.- RAZON DE SER DEL TEMA.

2.1.- ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

A fines de la década de los años sesentas, el Gobierno de México visualizó la política de creación de Centros Turísticos integrales en las zonas de escasa actividad económica, en donde la actividad turística tendría ventajas comparativas respecto al impulso de otras actividades.

Varias consideraciones generales sirvieron de fundamento a la decisión de desarrollar proyectos turísticos, entre otras, las magníficas oportunidades que brindaba el turismo para invertir; el potencial turístico de México para participar en el mercado internacional de servicios turísticos; la captación de divisas para nivelar la balanza en cuenta corriente del país, así como para coadyuvar al financiamiento del desarrollo económico, y lo más importante que fue la de establecer nuevos polos regionales capaces de generar empleos, aprovechar recursos ociosos y hacer viable económica y socialmente el despegue hacia el desarrollo de regiones de mayor atraso relativo.

Con base en las consideraciones mencionadas se estudiaron diversas alternativas tanto en el Caribe como en el Pacífico, para seleccionar los sitios con características propicias para desarrollar centros turísticos.

En el caso particular de la costa del Pacífico existían tres zonas potencialmente desarrollables: Zihuatanejo, Manzanillo y Puerto Vallarta. La elección final recayó en Zihuatanejo, lugar localizado a 240 kms aproximadamente al noroeste de Acapulco, en atención a los siguientes criterios:

- a) Igualdad o superioridad en la dotación de atractivos naturales.
- b) Ventajas de su ubicación, en cuanto a la posibilidad de lograr un mayor impacto en el desarrollo económico y social de la región.
- c) Oportunidad de ofrecer simultáneamente con Acapulco un producto conjunto y complementario que resultara más atractivo.
- d) Oportunidad de apoyar la promoción de Ixtapa-Zihuatanejo sobre todo en su etapa inicial, aprovechando la sobredemanda estacional que se presentaba sobre los servicios turísticos de Acapulco.

El proyecto turístico de Ixtapa Zihuatanejo fue planeado para desenvolverse en una superficie total de 4 245 hectáreas, de las cuales 2 230 corresponden a la zona de Zihuatanejo y 2 015 a la de Ixtapa. Los usos del suelo definidos, permitieron contar con un destino turístico con diversidad y distintividad en relación a otros centros. De esta manera, se tienen zonas destinadas para la hotelería y condominios, comercios y servicios, recreación y espacios verdes, así como zonas residenciales y vialidades y la existencia de zonas de conservación.

Las principales obras de infraestructura, urbanización y equipamiento turístico-urbano, contemplados en el Plan Maestro de Desarrollo al inicio de la obra eran las siguientes:

- a) Construcción de un aeropuerto internacional con capacidad en una primera etapa, para permitir la operación de aeronaves del tipo DC8 en una pista de 2 500 metros de largo. A futuro se planteó el crecimiento de la pista a 3 500 metros de largo para operación de jumbos.
- b) Boulevares y caminos perimetrales y secundarios.

- c) Obras hidráulicas como la construcción de escolleras y un canal para conectar al mar con la Laguna de Ixtapa y habilitación de una marina.
- d) Construcción de sistemas de drenaje y alcantarillado, incluyendo plantas de almacenamiento y tratamiento de aguas.
- e) Ampliación de las calles principales y en general obras de remodelación urbana en Zihuatanejo.
- f) Parte importante del Plan Maestro fue la construcción de un centro de capacitación hotelera que respondiera adecuadamente a las necesidades que demandaría el desarrollo turístico de la zona.

3.- CONDICIONANTES.

3.1.- LOCALIZACION GEOGRAFICA.

El Estado de Guerrero con una extensión territorial de 63 794 km² limita con los estados de México, Morelos y Puebla al norte; el Océano Pacífico al Sur; Oaxaca al este y Michoacán al oeste.

El desarrollo turístico de Ixtapa, se localiza en la parte oeste del estado de Guerrero sobre la costa a 240 km del puerto de Acapulco, en el meridiano oeste 101°33' y paralelo norte 17°38' con una superficie de 2 015 hectáreas aproximadamente y a 6 km de la bahía de Zihuatanejo.

Este lugar colinda al norte con los municipios de Coahuayutla, al este con Petatlán, al oeste con La Unión y al sur con el Dorado Pacífico de México, nombre por el cual actualmente se le conoce a la Costa del Pacífico.

Su localización geográfica es estratégica por su cercanía con las principales ciudades generadoras de turismo en México y Estados Unidos; es de fácil y rápido acceso por avión: 3 horas desde Los Angeles, 5 horas desde Nueva York, y a sólo 35 minutos de la Ciudad de México.

A su vez, Zihuatanejo es cabecera del Municipio Teniente José Azueta, y se localiza al noroeste de la Bahía del mismo nombre en el litoral del Pacífico, precisamente donde termina la llamada Costa Grande, que se extiende hasta Acapulco.

Ixtapa-Zihuatanejo se desarrolla en una superficie total de 4 245 hectáreas. El 53.9% de ella corresponde a áreas urbanas; el 30.9%, al espacio territorial turístico y el 15.2% restante del área total, se destina a la conservación.

El área del proyecto, como ya se señaló, está situada en la Costa Grande del estado de Guerrero. Comprende la cuenca del río Ixtapa y las de los arroyos La Salitrera, El Rincón, La Puerta y Zihuatanejo.

3.2.- FISIOGRAFIA.

En la zona de influencia del proyecto se distinguen dos provincias geomórficas entre el mar y la Sierra Madre del Sur. En su desarrollo estas provincias guardan cierto paralelismo con la línea de costa.

3.3.- TOPOGRAFIA.

La provincia del sur o sea la colindante con la planicie costera, es angosta, de fuertes pendientes y acantilados hacia el mar con proclives planas intermedias. De esta provincia se sube paulatinamente a la cadena montañosa, de flancos menos escarpados hacia la costa cuya cima es accidentada y de perfiles irregulares, alcanzando altitudes de 900 a 2 100 metros.

La sierra está cortada por numerosas barrancas y arroyos de fuertes pendientes, que escurren hacia el Océano Pacífico confluyendo con otras corrientes. Las pendientes de los cauces disminuyen rápidamente formando una red de drenaje superficial muy simple, siendo los cauces inferiores más o menos paralelos entre sí.

Las pendientes transversales se suavizan hasta convertirse en una planicie que se ensancha notablemente, como se observa en los valles La Puerta e Ixtapa. La morfología de la costa es irregular, principalmente por el conjunto de islotes paralelos a ella, que sobresalen de las áreas marinas.

Los productos de erosión de las corrientes se han depositado en las partes bajas de los cauces, formando rellenos de característica y constitución variables.

Los cauces, en sus partes intermedias y bajas, son poco profundos y, en ocasiones, ligeramente meandriformes. Algunos terminan en esteros o formando lagunas, como la laguna Salada y la de Zihuatanejo.

3.4.- VEGETACION.

Las condiciones climáticas de esta zona y la bondad de un clima tropical, propician que en este lugar, la vegetación existente sea de diferentes variedades; principalmente en esta ábera se tienen diversos tipos de vegetación. 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 más 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 ríos. La altura de sus especies es de 4 mts aproximadamente; la especie típica de esta comunidad

es Phizoporamanglé, así como otras especies.

En el interior de la zona, la vegetación predominante es la selva mediana subperennifolia.

La selva media subdecidua, se presenta en zonas con temperaturas anuales promedio de 20°C; la altura promedio de las especies es de 10 mts con algunos emergentes hasta de 15 mts de alto; la totalidad de sus componentes pierden las hojas en la época seca del año, desarrollándose en terrenos de ladera y pedregosos, con suelos someros arenosos o arcillosos y con drenaje superficial. Esta selva domina las zonas de La Unión-Zihuatanejo, así como Petatlán-Acapulco en la costa de Guerrero.

3.5.- GEOHIDROLOGIA.

La red hidrográfica de la zona está formada por corrientes que se originan en la Sierra Madre del Sur, como el río Ixtapa o en las estribaciones próximas a la planicie costera, constituyendo pequeñas cuencas exorreicas cuyas aguas desembocan en el Océano Pacífico.

Algunas corrientes son de curso corto y muchos de sus afluentes son arroyos efímeros que a veces se pierden en las marismas de la llanura costera.

Cuando se presentan precipitaciones abundantes, las corrientes se desbordan, dando lugar a esteros temporales y lagunas como la de Zihuatanejo y La Salada. Esto sucede especialmente si el producto de la erosión de las corrientes se ha depositado en las partes bajas de los cauces, formando rellenos de potencia y constitución variable que reducen la

capacidad de los mismos.

Por otra parte, el análisis de la hidrología subterránea señala que la zona dispone de un volumen anual de infiltración de unos 1 600 millones de metros cúbicos, considerando precipitación, evapotranspiración y escurrimientos. El estudio geológico demostró que las rocas igneas, metamórficas y sedimentarias cubren una gran extensión del área y que los acuíferos principales se localizan en los sedimentos aluviales que rellenan los valles de las cuencas estudiadas.

3.6.- PENDIENTES

La topografía que conforma la parte de la costa, desde la playa de la Majahua hasta el límite con el río Ixtapa, con una extensión aproximada de 24 km de litoral que corresponde al desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, se presenta en variadas superficies, algunas de tipo montañoso, otras con ligeras pendientes, algunos lomeríos y la parte plana que desciende paulatinamente hacia el océano.

Analizando las condiciones del terreno para determinar las posibilidades de uso, se tiene que mencionar uno de los factores condicionantes en el aspecto topográfico que en el caso particular de Ixtapa, es la costa, con sus formaciones naturales características de un terreno con elevadas pendientes.

La clasificación de las pendientes está basada en dos aspectos fundamentales: en la dificultad física del aprovechamiento del suelo para la infraestructura en general; y la altura sobre el nivel del mar, que dificulta la construcción elevando considerablemente

los costos.

3.7.- PLAYAS Y ANGULOS VISUALES.

El desarrollo cuenta con dos áreas de playas bien definidas: las ubicadas en bahía de Zihuatanejo y las que comprende el proyecto turístico que conocemos como Ixtapa, que corren de la playa Majahua hasta las de San José Ixtapa, incluyendo las pequeñas porciones de Isla Grande.

Las de Bahía de Zihuatanejo tienen una longitud de 2 290 metros con un ancho promedio de 20 metros que forman la zona federal, lo que proporciona una superficie en playas dentro de la Bahía de 45 800 m² aproximadamente.

Por su parte, la zona de Ixtapa cuenta con una sucesión de playas cuya longitud en el conjunto es de 6 420 metros, los cuales una vez aplicado el factor de anchura promedio de la zona federal, proporciona un total de 128 400 m² de playas.

Las principales playas, tomando en cuenta su análisis respecto de la extensión, seguridad, orientación, tipo de arena, marejada e inclinación, son las siguientes: en Zihuatanejo, playa Zihuatanejo, La Madera, La Ropa y Las Gatas; en Ixtapa, Majahua, La Puerta, Las Cuatas, Don Rodrigo, Quieta y Cuachalate. Algunas de estas playas fueron seleccionadas por su belleza y atractivo naturales en áreas de vocación natural para el desarrollo de alojamiento (hoteles, villas, condominios y residencias).

Por otra parte, se consideró que el análisis de las vistas naturales constituía un factor muy importante para la distribución del uso de la tierra por el objetivo mismo del

proyecto. El análisis de los ángulos visuales fue ponderado atendiendo a la mayor o menor amplitud de los mismos.

3.8.- TEMPERATURA.

La temperatura promedio anual se forma de la siguiente manera: la mínima 20.3°C, la media 27.7°C y 32.7°C la máxima, sin cambios extremosos, lo que muestra que la temperatura del sitio es generalmente confortable.

Asimismo, cuenta aproximadamente con 210 días soleados, 80 nublados y lluviosos 80. Los calores más intensos (mayores de 27°) se registran en los meses de junio a noviembre, julio, agosto, septiembre y parte de octubre son refrescados por abundantes precipitaciones pluviales.

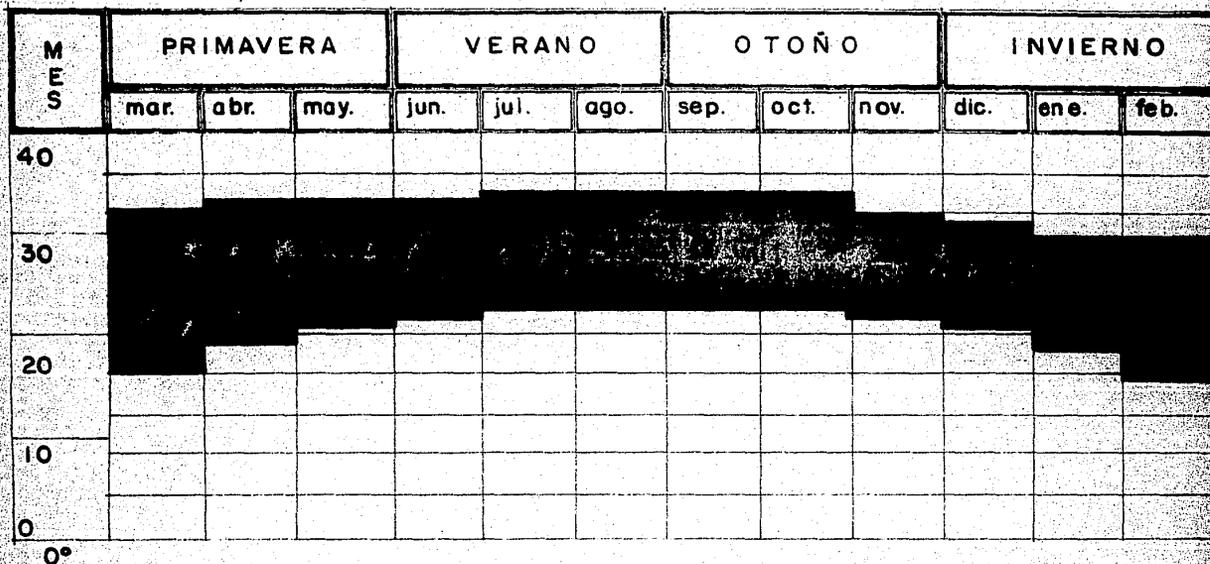
3.9.- PRECIPITACION PLUVIAL.

La época de lluvias de la región de la costa grande, abarca el verano y en el invierno las lluvias son menores al 5% de la media anual.

La precipitación media anual para esta misma región es de 1 311 mm aproximadamente.

Para la zona del desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo las lluvias se presentan en parte

TEMPERATURA.



PRECIPITACION PLUVIAL.



en parte de junio, julio, agosto y septiembre. Su precipitación media es de 1 582 mm.

En suma esto significa que evaluando y comparando con otros centros turísticos similares, nacionales e internacionales, tanto del Pacífico como del Caribe, las condiciones de temperatura y precipitación pluvial, juegan un importante papel, para hacer cómoda y agradable, la estancia del turista.

3.10.- VIENTOS DOMINANTES.

En esta zona los vientos predominantes durante los meses de septiembre a mayo, provienen del noroeste con una velocidad máxima aproximada de 4.2 metros por segundo.

Durante los meses de junio, julio y agosto, los vientos entran por el oeste con velocidad similar a los provenientes del noroeste; éstos conforman los vientos fuertes de la localidad.

Otros vientos suaves soplan del sur y suroeste con velocidades máximas de 3.7 y 2.4 metros por segundo; para el sureste 2.0 metros por segundo; el resto, formado por el norte y el noroeste sólo alcanzan el calificativo de calmas.

En esta zona no se han registrado perturbaciones ciclónicas durante los últimos quince años; los vientos huracanados máximos han sido de 34.5 metros por segundo. En general los vientos de esta zona son suaves; algunas corrientes de aire penetran por la topografía monta-

ñosa, valles intermontañosos, cordilleras de diversas alturas y es por eso que desciende notablemente su fuerza.

3.11.- TRAYECTORIAS CICLONICAS.

En la pasada década de los setentas, la actividad ciclónica de esta zona fue mínima, sin perturbar aparentemente el estado climatológico en la región de Ixtapa-Zihuatanejo. Sin embargo, existieron fenómenos meteorológicos importantes de mencionar, como los ciclones Agatha, Eleanor, Madeleine, Aletta, Andrés, Carlos e Ignacio.

Cabe mencionar que ninguno de estos huracanes ha entrado de lleno a la zona del desarrollo turístico de Ixtapa-Zihuatanejo, el más cercano fue Madeleine en 1976 que penetró a tierra entre el límite de Michoacán y Guerrero. Generalmente las trayectorias de estas perturbaciones atmosféricas se originan en el sur o en el suroeste de Ixtapa-Zihuatanejo para terminar en dirección noroeste, o norte.

3.12.- EVALUACION CLIMATICA.

Las características climatológicas predominantes en la totalidad del estado de Guerrero, corresponden principalmente a climas cálidos, semicálidos, templados y con inviernos secos.

Para las partes planas que rodean a la Sierra Madre del Sur, así como en la costa,

su clima es cálido; en las estribaciones de dicha sierra es semicálido y para las zonas montañosas, es templado.

Así pues, el clima predominante en la zona es cálido-subhúmedo, con períodos de lluvia separados por sequías intraestivales, con lluvias abundantes en el verano y escasas en invierno.

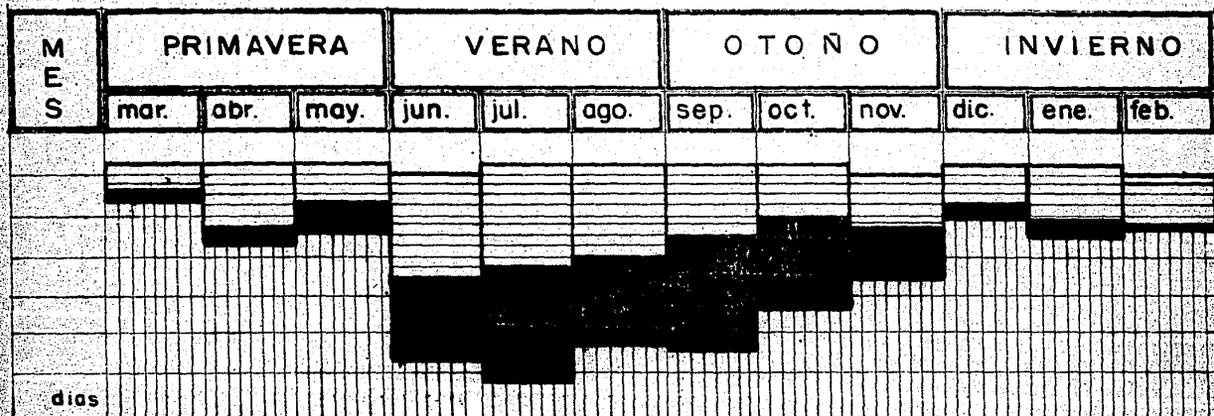
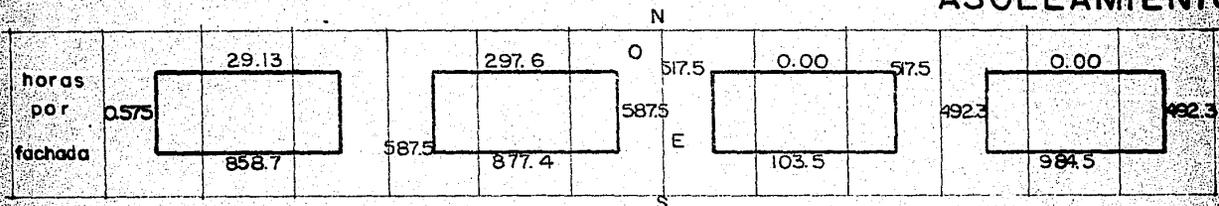
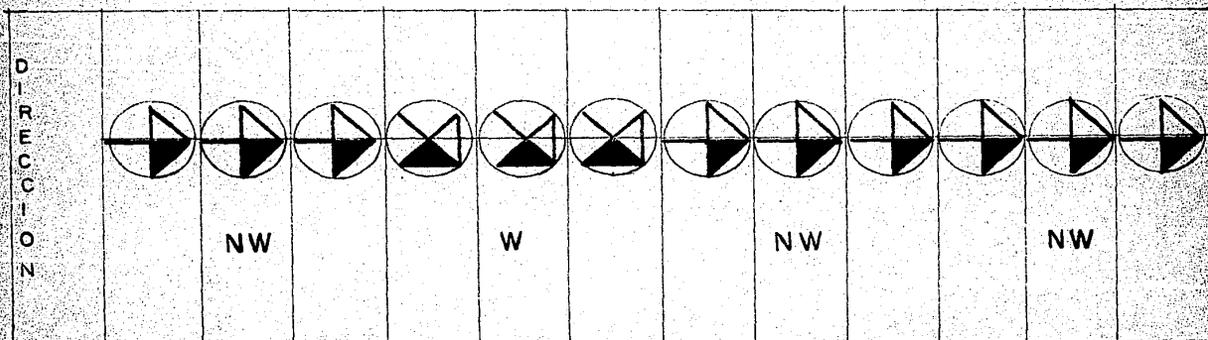
La precipitación pluvial determina la coloración característica de la vegetación del sitio. En las épocas de sequía se da un color parduzco casi uniforme y en la época de lluvias un verde exuberante.

Respecto al asoleamiento, en el verano este refleja un índice promedio de 571 horas, y para el otoño es de 420 horas aproximadamente.

 lluvias

 nublados

 soleados

NUBOSIDAD

ASOLEAMIENTO

VIENTOS DOMINANTES


- 4.- FACTORES FISICO - ARTIFICIALES.

4.1.- USO ORIGINAL DEL SUELO.

Predominaban en la zona de Zihuatanejo, las actividades primarias (principalmente la agricultura y la pesca), siguiéndole en orden de importancia el sector servicios (alojamiento temporal, alimentos y bebidas y comercio).

Las actividades urbanas existentes al inicio del proyecto se sumarian a continuación: comercio, con la presencia de 73 establecimientos, servicios con 154 establecimientos que incluían 15 hoteles pequeños, 11 casas de huéspedes, 30 restaurantes y fondas así como 32 negocios del ramo de la industria de transformación.

4.2.- COMUNICACIONES.

Las condiciones presentadas al inicio del proyecto en materia de comunicaciones y transportes se pueden sintetizar de la siguiente manera:

El único camino pavimentado dentro de la región, era el que une Acapulco con Zihuatanejo, a través de la carretera federal 200, que en ese tramo cuenta con 240 kilómetros; los caminos de terracería que unían a Zihuatanejo con La Unión, Melchor Ocampo e Infiernillo, Mich., no ofrecían condiciones adecuadas para el tránsito regular entre estas poblaciones. De Infiernillo era posible viajar por camino pavimentado hasta la capital de la República. A su vez Ixtapa se comunicaba con Zihuatanejo por medio de carretera revestida transitable en toda época y con longitud aproximada de 12 km.

El servicio regular de autotransporte, lo prestaban autobuses con servicio directo a la capital, y que efectuaban dos viajes en ambos sentidos por día entre Acapulco y Zihuatanejo.

También Zihuatanejo contaba con un aeropuerto, que permitía la comunicación aérea con la capital con aviones de tipo DC-3 (capacidad aproximada para 25 pasajeros); una compañía aérea nacional efectuaba dos vuelos diarios.

Respecto de la comunicación marítima, Zihuatanejo fue utilizado durante muchos años como puerto de cabotaje para el embarque de maderas finas, minerales y comercio en general; como lugar de escala para los barcos de travesía larga y por la magnífica protección natural que su bahía ofrecía como puerto de refugio.

Este puerto fue perdiendo importancia debido a que otras vías de comunicación mejoraron, además sus instalaciones portuarias resultaban insuficientes para el movimiento de mercancías. Actualmente se utilizan sus instalaciones para proporcionar principalmente servicios de lanchas turísticas, pesca deportiva y pesca comercial en pequeña escala.

Otros medios de comunicación como correos y telégrafos funcionaban normalmente. El servicios telefónico presentaba ciertas limitaciones.

4.3.- ELECTRIFICACION.

La captación y distribución de energía eléctrica en la zona del proyecto quedó asegurada por el servicio que la propia Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) estaba a punto de proporcionar, mediante una sub-estación reductora que se derivó de la línea de transmi-

sión que corre de la planta de La Villita, ubicada en los límites de los estados de Michoacán y Guerrero, a Zihuatanejo y Acapulco. De acuerdo al proyecto de la C.F.E., de esta estación partieron dos líneas de circuito sencillo, una de las cuales siguió la ruta de la carretera de acceso a la playa de La Puerta y, la otra continuó por el lindero de los terrenos propiedad del entonces INFRATUR. Así pues, puede decirse que la infraestructura eléctrica que existía, contaba con la capacidad suficiente para cubrir la demanda prevista en los primeros años de operación del proyecto.

4.4.- FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

A través de las autoridades competentes, se realizó un estudio en 1971 con el objeto de definir cuales debían ser las fuentes de abastecimiento de agua potable y el tipo de obras de captación para satisfacer las demandas de este líquido que se originarían al llevarse a efecto dicho desarrollo turístico.

Las conclusiones principales de dicho estudio señalaron lo siguiente:

- . Se evaluó la necesidad de instalar un equipo de bombeo en el pozo de estudio que se perforó en Zihuatanejo, con objeto de incrementar en 15 l.p.s. la dotación a esta población que ya en 1971, padeció escasez de agua. Esto permitiría suspender la operación de los pozos particulares que abastecían a los hoteles y que extraían aguas contaminadas.
- . Se determinó que se podrían perforar otros tres pozos de 20 l.p.s. en el valle, a medida que la demanda así lo fuese requiriendo.
- . Dentro del cauce del río Ixtapa se podrían perforar pozos de 24'' de diámetro y 50 a 60 m de profundidad, para abastecer la zona turística. Hacia 1990 se estimó que se estaría

utilizando el 11% del potencial de este acuífero lo que permitiría asegurar el abastecimiento de agua a la zona para su pleno desarrollo.

Por otra parte, respecto de los servicios de agua y drenaje para las viviendas existentes en Zihuatanejo y su zona de influencia, el censo general de población de 1970 reflejó que el 39.4% no contaban con agua entubada y el 78% de las viviendas carecían de drenaje.

5.- FACTORES SOCIOECONOMICOS.

5.1.- DETERMINANTES DEL MERCADO.

La proyección de la demanda turística para Ixtapa-Zihuatanejo se realizó con base en la hipótesis 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 ese mercado, contando con las facilidades adecuadas y con las debidas medidas de promoción.

Respecto al mercado turístico del exterior, el de los Estados Unidos sería el segmento principal. Se consideró que se podría captar parte de este mercado, por tres razones básicas:

- . La distancia aérea de Ixtapa a Los Angeles en el estado de California es de 1 531 millas mientras que la distancia de ésta al destino competitivo de Honolulu es de 2 556 millas.
- . Los datos climatológicos indican que las temperaturas son competitivas en el mercado del Pacífico y que el número de días despejados es superior a los observados en Hawaii.
- . Los destinos costeros de México, el Caribe y Hawaii guardan condiciones similares con Ixtapa-Zihuatanejo en lo referente a belleza natural, playa, mar y deportes relacionados, por lo que se ha considerado que este nuevo centro turístico podría entrar a disputar una porción importante de las corrientes turísticas que fluyen de Norteamérica.

Cabe destacar, por otra parte, que el proyecto Ixtapa-Zihuatanejo 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 dentro de un circuito o recorrido turístico en la costa del Pacífico.

Asimismo, se estimó un promedio de estancia de cuatro días por persona y una densidad de dos personas por cuarto. La estadía promedio del turismo en Acapulco era de más de seis días (en 1970) por lo que es posible esperar que en Ixtapa-Zihuatanejo vaya ascendiendo conforme aumenten los atractivos.

5.2.- ANALISIS DE LA DEMANDA.

Durante 1981, la afluencia turística a Ixtapa-Zihuatanejo sumó 217 700 visitantes. El turismo nacional representó el 77.1% con 167 800 personas y el extranjero participó con el 22.9% restante o sean 49 900 visitantes. En este año se registró un incremento del 5.1% de la afluencia total con respecto al anterior, durante el cual visitaron el proyecto 207 -200 turistas (75.0% nacionales y 25.0% extranjeros).

Analizando el comportamiento histórico de la afluencia turística a este destino vacacional, sobresale el bajo incremento observado en 1981 (5.1%), en relación al 30.9% registrado en 1980. Esta caída de la corriente de visitantes se debe, entre otros factores, a la situación económica general del país, particularmente al alto índice inflacionario que afecta directamente al turista nacional. Por otra parte y específicamente en lo que se refiere al proyecto, no se han logrado establecer servicios de transportación aérea suficientes, principalmente con el exterior, lo que se ha reflejado en el errático comportamiento del turismo extranjero.

Por otra parte, se estimaba que en 1981, de acuerdo a las metas previstas, arribarían al proyecto 375 mil visitantes, de los cuales el 80% serían extranjeros y el 20% nacionales. Los datos reales muestran, como ya se indicó, que para 1981 se registró una afluencia de 217.7 miles de turistas, alcanzándose solamente el 58% de la meta prevista. El rezago se manifestó básicamente en el turismo extranjero, ya que la meta para el nacional se superó

en un 124%.

A lo largo del período considerado (1975-1981), se manifiesta una tendencia ascendente de la afluencia de paseantes a Ixtapa. El global de éstos, creció durante dicho período a una tasa media anual de 36.6%. El crecimiento más relevante corresponde al sector de los nacionales registrando una tasa media anual del 41.4% quedando rezagada la afluencia extranjera con una tasa promedio del 25.9%. Es de señalarse que la corriente de extranjeros decreció en 3.7% en el último año con respecto a 1980, al sumar 49 900 visitantes en 1981 contra 51 800 en el año precedente.

En cuanto a la estimación de visitantes por categorías de hospedaje, el análisis es el siguiente: los que se hospedaron en hoteles de categoría I y II pasaron de 28 600 en 1976 a 167 600 en 1981, lo que significó un incremento del 486.0%, mientras que los visitantes que utilizaron las categorías IV y V, lo hicieron tan solo de 36 300 a 50 200 huéspedes, con aumento relativo de 38.3%.

Estadía y Procedencia.

El nivel de estadía registrado en Ixtapa-Zihuatanejo, depende fundamentalmente al igual que en otros destinos turísticos: de la temporada, del origen de los turistas, de sus niveles de ingreso y de la categoría de los hoteles a los que ocurren los paseantes; tales elementos explican en gran medida, la diferencia que se observa en los promedios de permanencia de los huéspedes.

Para 1981, la estadía promedio registrada en el centro turístico en todas las categorías de hospedaje, fue de 4.1 días, superior en 20.6% a la observada en 1980 que fue de 3.4 días. Dentro de este promedio general, la estadía más prolongada correspondió al turismo que se hospeda en establecimientos de categoría con 4.6 días, seguida por los hospedados en la II con 4.0 días; la estancia más corta se presentó en las unidades de categoría IV

con 2.7 días.

Es notable el incremento experimentado en los niveles de estadía del centro, tanto general como por categorías. En 1980 el promedio mayor de estancia fue de 3.9 días en la categoría I, seguido del 3.0 días en la II y finalmente 2.1 días que ha venido registrando la categoría IV.

La estadía de nacionales y extranjeros, en general es más prolongada en los hoteles de categoría alta, debido a que son establecimientos que captan a visitantes con mayor capacidad económica.

Para las cuatro categorías analizadas, existe una mayor participación de huéspedes nacionales. En 1981, el 77.1% del total de turistas hospedados en todas las categorías fue de nacionales.

5.3.- PERFIL DEL VISITANTE.

Con objeto de determinar el comportamiento y características del turista, tanto nacional como extranjero que visita Ixtapa-Zihuatanejo, FONATUR realizó en diciembre de 1981 una encuesta que incluyó, entre otras, las siguientes variables: lugar de procedencia, número de personas que integran el grupo, escolaridad, profesión y ocupación, nivel de ingresos, estadía promedio, motivos del viaje, etc.

Los resultados de dicha investigación se sintetizan a continuación:

La procedencia del turismo nacional es mayoritariamente del Distrito Federal (75.7%)

dado que es el mercado de mayor concentración de población y en función a la comunicación aérea existente.

- . Respecto del turismo extranjero predominan los norteamericanos (93.8%) y de este mercado sobresalen los turistas de los estados de Texas y California que participan con el 46.6% y 31.8% respectivamente.
- . Los nacionales y extranjeros viajan principalmente en grupos de una a tres personas. El nivel de ingresos de los visitantes nacionales que es el de \$30 000 pesos mensuales o más destaca al participar con el 80.8%. Por su parte, en el grupo de turistas extranjeros, se nota una participación más o menos uniforme desde los 10 mil hasta más de 50 mil dólares anuales de ingreso.
- . Respecto a la estadía promedio del visitante nacional, un 65% permanecen entre 4 y 6 días; un 20% permanece de 7 a 9 días y el restante 15% corresponde a una estadía de 1 a 3 días.
- . El turista extranjero, por su parte, registra niveles de estadía promedio superiores, ya que el 89% permanece de 4 a 6 días.
- . El principal motivo del viaje a Ixtapa-Zihuatanejo lo constituyen las vacaciones, tanto para el turismo nacional como para el internacional.
- . La categoría de hotel preferida por los nacionales es la de lujo que participa con el 61.4%; los extranjeros manifiestan una predilección similar, ya que el 67% utiliza la categoría I.
- . Por otra parte, relacionando la estadía a la categoría de los servicios utilizados, se tiene que el nivel de gasto realizado por el turista nacional es relativamente alto,

ya que un 75% eroga entre 10 mil y 20 mil pesos.

- . Entre los medios publicitarios que más influyen para visitar el desarrollo sobresale, en el caso del turismo nacional, la promoción no formal hecha a través de parientes o amigos. Esta variable representó el 30%; en orden de importancia le siguen las agencias viajes (25%) y el radio, cine o televisión (13%).
- . Para el caso del turista extranjero, los medios publicitarios que más influyen son el radio, el cine o la televisión que participa con el 25% de los factores motivacionales.
- . Respecto de quien organizó el viaje de los turistas entrevistados, se marca un contraste entre el turismo nacional, quien normalmente se las arregla solo, y el turista extranjero que utiliza en un 95.4% los servicios de agencias de viajes.

- 6.- ESTUDIO URBANO .

6.1.- DOSIFICACION Y DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO.

Para tal efecto, se definió una zonificación y uso del suelo que a partir de los análisis físicos, climáticos, de mercado, infraestructura, etc., seleccionaba también aquellas actividades y usos factibles necesarios a desarrollar; todo ello en confrontación permanente con la imagen urbanística y la arquitectura del paisaje deseable.

El Plan Maestro, en términos generales, presenta la siguiente zonificación y distribución de uso del suelo:

. Alojamiento Turístico.

Apta para el establecimiento de hoteles, villas, condominios, lotes residenciales y actividades especiales, tales como campamentos, paradores y casas rodantes. Siendo el hospedaje turístico el uso del suelo más importante del proyecto, se buscó guardar una proporción adecuada en el conjunto, de tal manera que su distribución, ubicación, tipo, forma, tamaño, altura, volumen; característicos de cada prototipo hotelero, se encontraran en cada una de las diferentes zonas del sitio. Asimismo se trató de darle armonía visual y que algunas de las instalaciones hoteleras sirviesen como hitos o puntos de referencia y que las demás pasen desapercibidas, mezcladas en el paisaje.

. Habitación

Desgregada en vivienda de alta, media y baja densidad y a su vez cada una de ellas en viviendas unifamiliares, plurifamiliares y conjuntos, con diferentes opciones de desarrollo: (horizontal, vertical, mixta, concentrada, dispersa, etc.).

. Equipamiento y Servicios Urbano Turísticos.

Se refiere a los establecimientos comerciales, especializado y de subcentro; a las instalaciones de infraestructura y equipamiento urbano, tales como subestaciones eléctricas, tanques de regulación y potabilizadoras, plantas de tratamiento de aguas residuales. Incluye también a los servicios de rescate y vigilancia y de apoyo turístico. En el caso urbano, involucra las edificaciones para la educación, asistencia, actividades socio-culturales, y administración.

. Recreación Turística y Urbana.

En cuanto a las actividades turísticas, el Plan Maestro considera los siguientes elementos: servicios recreativos turísticos que involucran playas, instalaciones y miradores escénicos públicos, campo de golf, rancho de tenis y de caballos, zoológicos y jardín botánico, club de yates, muelles y embarcadero.

. Espacios Abiertos.

A este uso del suelo corresponden los cuerpos de agua, manglares, farallones y acantilados, islotes, áreas de reserva ecológica, áreas verdes y escurrimientos pluviales.

. Vialidad.

En esta materia se ha diseñado un sistema vial tradicional, integrado por los tres tipos de vías primarias, secundarias y terciarias, de tal manera que se cubren todos los requerimientos de comunicación interna y externa.

6.2.- INFRAESTRUCTURA.

Agua Potable y Drenaje Sanitario.

Inicialmente, el sistema de abastecimiento de agua para la zona turística en Ixtapa y el de la ciudad de Zihuatanejo estaban separados, y se encontraron fuentes adecuadas de agua para abastecer ambos centros de consumo. La principal fuente se constituye por una galería de pozos a lo largo del Río Ixtapa, a 9 km de la zona turística. Como medida de precaución, sin embargo, se hizo una interconexión con el sistema de Zihuatanejo.

La tubería maestra del agua, la planta de almacenamiento y tratado, así como la red de distribución se terminaron a mediados de 1975.

La línea de conducción de agua potable construida en la zona turística, tiene una capacidad de 200 lts/seg, suficientes para abastecer 8 100 cuartos hoteleros, desarrollada en una longitud de 5 kilómetros. Por su parte, el tanque de almacenamiento de agua potable cuenta con una capacidad de 600 m³. Adicionalmente, se construyó el cárcamo de rebombeo para agua potable y un tanque de regulación para una capacidad de 1 500 m³ como parte de las obras correspondientes a la segunda etapa del desarrollo.

Electrificación.

La fuente de energía eléctrica para el proyecto está integrada al sistema nacional de la Comisión Federal de Electricidad; consecuentemente la construcción de la red para la conducción y suministro de la energía eléctrica, se ha realizado en apego a las normas dictadas por dicho organismo.

La línea de aprovechamiento eléctrico para el proyecto se une al sistema hidroeléctrico entre Acapulco y las plantas generadoras sobre el Río Balsas (Presas La Villita e Infiernillo). El proyecto se complementa con dos líneas alimentadoras más instalaciones subterráneas, hasta su distribución para proveer de energía eléctrica, calles, viviendas, hoteles, comercios, etc.

Telecomunicaciones.

Este proyecto quedó a cargo de la empresa Teléfonos de México, S.A. bajo la coordinación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, para proveer a la zona de desarrollo de una central telefónica que comprende la interconexión, a través del sistema de microondas, con el sistema nacional e internacional de larga distancia.

Los mismos conductos subterráneos para la energía eléctrica, se utilizaron para los servicios telefónicos en la zona hotelera.

El conmutador central se localiza en Zihuatanejo, del cual se conecta Ixtapa por medio de una línea aérea que va por la carretera federal.

Aeropuerto

En ese entonces, la Secretaría de Obras Públicas a efecto de determinar la ubicación del aeropuerto, estudió cuatro posibles emplazamientos, uno localizado en la bahía de Petatlán, dos en Jeronimito y el cuarto en Coacoyul. Se seleccionó el sitio de Petatlán localizado a 18 km de la zona turística de Ixtapa.

En su primera etapa, el aeropuerto internacional de Zihuatanejo, cuenta con una pista de 2 500 metros de longitud con 60 metros de ancho, susceptible de ser ampliada, hasta 3 300 metros.

Vialidades y Puentes.

La vialidad principal que comunica la zona turística es el Paseo Ixtapa, el cual se inicia entroncando en la carretera federal por medio de un paso a desnivel comunicando la zona residencial, campo de golf, la zona comercial y la zona hotelera, bahía La Puerta, para terminar en la Marina.

En los tres primeros kilómetros de dicha vialidad, se tiene un ancho de corona de 10.50 m y 7.50 m de carpeta asfáltica para dos carriles. En el siguiente kilómetro entra a una zona de transición y pasa de 10.50 m a 57.20 m de ancho, compuesto por 5.00 m de banqueta por el lado interior, 10.00 m de banqueta por el lado opuesto que colinda con la zona hotelera y playa, calles laterales en ambos sentidos con ancho de 7.50 m, camellones laterales de 2.50 m, dos carriles principales en ambos sentidos de 8.10 m y un camellón central de 6.00 m.

- 7. - P R O G R A M A .

7.1.- PROGRAMA ARQUITECTONICO Y ANALISIS DE AREAS.

CUARTO TIPO

MOBILIARIO Y DECORACION

. RECAMARA-ESTAR

- Cama
- Cabecera
- Box Spring
(con patas)
- Buró
- Mesa
- Silla
- Lámpara
- Tocador integrado o cómoda
- Cuadros decorativos
- Cortina-cortinero
- Alfombra
- T.V. blanco y negro
- Portamaletas
- Cortina decorativa
- Cortina frescura o gasa

. BAÑO

- Espejo todo lo ancho del lavabo
- Repisa baño
- Lavabo con tocador
- Porta rollo c/repuesto

. CLOSET VESTIDOR-VESTIBULO

- Arbotante
- Closet-maletero
- Mirilla y pasador de seguridad

. ACCESO

- Número de cuarto

EQUIPO DE OPERACION

. RECAMARA-ESTAR

- Protectores para colchón
- Sábanas
- Almohadas
- Fundas
- Cobertores
- Colchas
- Directorio telefónico
- Cenicero
- Papelería
- Jarra y vasos para agua
- Agua purificada o embotellada

. BAÑO

- Tapete antirresbalante o integrado
- 2 toallas grandes y 2 medianas
- Cesto de papeles
- Cortina para regadera
- Destapador
- Porta rollo sencillo
- Tapete de felpa

. CLOSET VESTIBULO-VESTIDOR

- Ganchos de ropa
- Cuadros de tarifas
- Instructivo de seguridad de clientes

EQUIPO FIJO

. RECAMARA-ESTAR

- Unidades de ventana
- Teléfono (con línea exterior por operadora)

. BAÑO

- Extracción mecánica o natural en baños

AREAS PUBLICAS

MOBILIARIO Y DECORACION

. LOBBY

- Sofá
- Sillones
- Mesas laterales
- Tapetes
- Lámparas de mesa
- Arbotantes
- Iluminación indirecta
- Ornato de interiores
- Señalización

. LOBBY-BAR

- Barra
- Copero
- Contrabarra
- Estantería para vinos
- Bancos barra
- Sillones
- Mesas bajas
- Iluminación indirecta
- Ornamentaciones
- Señalización

. RESTAURANTE

- Mesas
- Sillas
- Booths
- Estación de servicio
- Bancos de barra (opcional)
- Cortinas
- Alfombras
- Accesorios decorativos
- Señalización

EQUIPO DE OPERACION

. LOBBY

- Tapetes para limpiar zapatos
- Extinguidores
- Areneros
- Revisteros
- Ceniceros
- Instructivo de seguridad para clientes
- Baterías para iluminar accesos

. LOBBY-BAR

- Cristalería
- Cuchillería y utensilios
- Diversos
- Caja registradora
- Extinguidores
- Instructivo de seguridad para clientes
- Anuncios de seguridad

. RESTAURANTE

- Equipo institucional
- Mantelería y varios
- Cuchillería y utensilios metálicos
- Loza y plaque
- Instructivo de seguridad para clientes
- Extinguidores
- Anuncios de seguridad luminosos

EQUIPO FIJO

. LOBBY

- Aire acondicionado (opcional)
- Teléfonos

. LOBBY-BAR

- Aire acondicionado (opcional)
- Teléfonos
- Extracción

. RESTAURANTE

- Aire acondicionado (opcional)
- Extracción

AREAS PUBLICAS

MOBILIARIO Y DECORACION

. COMERCIOS

- Mobiliario y decoración de acuerdo con las necesidades del concesionario
- Señalización

. CIRCULACIONES DE PUBLICO

- Accesorios decorativos
- Iluminación indirecta
- Señalización

. SANITARIOS DE PUBLICO

- Mamparas
- Señalización
- Espejos

EQUIPOS DE OPERACION

. COMERCIOS

- Extinguidores
- Sonido ambiental

. CIRCULACIONES DE PUBLICO

- Areneros
- Máquinas de hielo
- Anuncios de seguridad luminosos
- Instructivo de seguridad para clientes

. SANITARIOS DE PUBLICO

- . Bote para basura

EQUIPO FIJO

. COMERCIOS

- Aire acondicionado
- Teléfono

. CIRCULACIONES DE PUBLICO

- Aire acondicionado
- Equipo contra incendio

. SANITARIOS DE PUBLICO

- Ventilación cruzada
- Sistema extracción
- Equipo hidroneumático

AREAS DE SERVICIO

MOBILIARIO Y DECORACION

. OFICINAS

- Front-Desk
- Pichonera
- Escritorios
- Mesas
- Sillones
- Sofás
- Estantería
- Libreros
- Caja fuerte
- Artículos decorativos
- Iluminación
- Señalización
- Alfombra
- Cajas de seguridad

. COCINA

- Escritorio
- Silla

EQUIPO DE OPERACION

. OFICINAS

- Máquinas de escribir (eléctricas y mecánicas)
- Máquinas calculadoras
- Cajas registradoras
- Reloj checador
- Fechador
- Artículos de escritorio
- Extinguidores
- Anuncios de seguridad luminosos

. COCINA

- Baterías
- Plaque
- Botes de basura
- Manual de emergencia para el personal
- Extinguidores

EQUIPO FIJO

. OFICINAS

- Aire acondicionado (opcional)
- Teléfono
- Conmutador
- Equipo contra incendio

. COCINA

- Estufas
- Asador
- Horno
- Extracción aire
- Estantería
- Filtro agua
- Mesas preparación
- Tarima
- Báscula
- Refrigeración
- Equipo contra incendio
- Teléfono

AREAS DE SERVICIO

MOBILIARIO Y DECORACION

. COMEDOR EMPLEADOS

- Mesas corridas
- Bancos

. BAÑOS Y VESTIDORES EMPLEADOS

- Bancas

. ALMACEN MANTENIMIENTO

- Línea comercial

. ROPERIA CENTRAL

- Barra control
- Silla

EQUIPO DE OPERACION

. COMEDOR EMPLEADOS

- Vajilla
- Utensilios de cocina
- Mesa caliente
- Voceo
- Extinguidores

. BAÑOS Y VESTIDORES EMPLEADOS

- Toallas
- Jabón
- Ganchos
- Uniformes
- Lockers
- Voceo

. ALMACEN MANTENIMIENTO

- Anaqueles
- Carros transporte de basura
- Botes de basura
- Palas, escobas, mangueras
- Programa de mantenimiento
- Manual de emergencia para el personal
- Extinguidores

. ROPERIA CENTRAL

- Blancos
- Lavadoras
- Planchas
- Anaqueles
- Estantería
- Guarda cubetas y escobas
- Servicios de lavandería
- Extinguidores

EQUIPO FIJO

. COMEDOR EMPLEADOS

- Extracción de aire

. BAÑOS Y VESTIDORES EMPLEADOS

- Extracción de aire
- Equipo mecánico y/o hidroneumático

. ALMACEN MANTENIMIENTO

- Equipo de mantenimiento en general

. ROPERIA CENTRAL

- Intercomunicación
- Tarja
- Ductos de ropa sucia y basura
- 1 Baño cada 3 niveles

AREAS DE SERVICIO

MOBILIARIO Y DECORACION

. CUARTO DE MAQUINAS

- Mesa de trabajo
- Sillas

EQUIPO DE OPERACION

. CUARTO DE MAQUINAS

- Lockers
- Herramienta y equipo de trabajo
- Programa de mantenimiento impreso

EQUIPO FIJO

. CUARTO DE MAQUINAS

- Plantas de luz
- Calderas
- Equipo suavizador de agua (opcional)
- Equipo hidroneumático
- Equipo contra incendio
- Cisternas
- Depósito de combustible
- Tanque de agua caliente
- Equipo de aire acondicionado
- Elevadores
- Alarma general

AREAS EXTERIORES

. RECREATIVAS

- Bancas
- Sillas de jardín
- Mesas con sombrilla
- Sillas reclinables
- Asoleaderos
- Iluminación exterior
- Señalización
- Jardinería ornamental

. RECREATIVAS

- Cristalería
- Utensilios de cocina
- Toallas
- Equipo de jardinería
- Voceo
- Equipo de bar (opcional)
- Sonido ambiental
- Equipo de alberca

. RECREATIVAS

- Equipo de bombeo

. SERVICIO

- Señalización
- Iluminación exterior

. SERVICIO

- Cadenas y postes
- Basureros
- Topes
- Diablos de carga

. SERVICIO

ESPACIOS AREAS REQUERIDAS EN FUNCION AL NUMERO DE HABITACIONES (CIFRAS EN M²)

AREA HABITACIONES	MINIMA	MAXIMA
1 HABITACION DE HUESPEDES	1 458.00	1 697.00
2 VESTIDORES DE HUESPEDES	342.00	400.00
3 BAÑO DE HUESPEDES	350.00	436.00
	350.00	32.00
	DUCTO INSTALACIONES	
TOTAL AREAS HABITACIONES	2 150.00 M ²	2 565.00 M ²

AREAS PUBLICAS

1 PORTICO DE ACCESO	32.40	36.00
2 LOBBY	32.63	43.50
3 LOBBY BAR	27.00	30.00
4 RESTAURANT	102.60	152.00
5 CONCECIONES	33.75	37.50
6 CIRCULACION CUARTOS	548.00	548.00
7 SANITARIOS DE PUBLICO	30.38	33.75
8 CIRCULACIONES AREAS PUBLICAS	51.75	66.55
TOTAL AREAS PUBLICAS	858.51 M ²	947.30 M ²

AREAS DE SERVICIO

1 REGISTRO	17.82	19.50
2 OFICINAS	71.20	78.75
3 COCINA	89.90	99.75
4 ROPERIA CENTRAL	66.83	74.25
5 ROPERIA DE PISO DE CUARTOS	20.46	22.75
6 SERVICIOS DE EMPLEADOS:		
a) COMEDOR DE EMPLEADOS	22.68	24.75
b) BAÑOS Y VESTIDORES DE EMPLEADOS (HOMBRES Y MUJERES)	69.80	77.25
7 TALLER DE MANTENIMIENTO GENERAL	47.25	52.50
8 CUARTO DE MAQUINAS	101.25	112.50
9 ESCALERAS DE SERVICIO Y ELEVADORES	126.00	126.00

	MINIMA	MAXIMA
10 ALMACEN GENERAL	30.38	33.75
11 CIRCULACION AREAS DE SERVICIO	80.65	89.33
TOTAL AREAS DE SERVICIO	744.30	810.83

AREAS DE ESTACIONAMIENTO

* CONSULTAR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL LUGAR

TOTAL AREAS	3 752.81 M ²	4 227.54 M ²
-------------	-------------------------	-------------------------

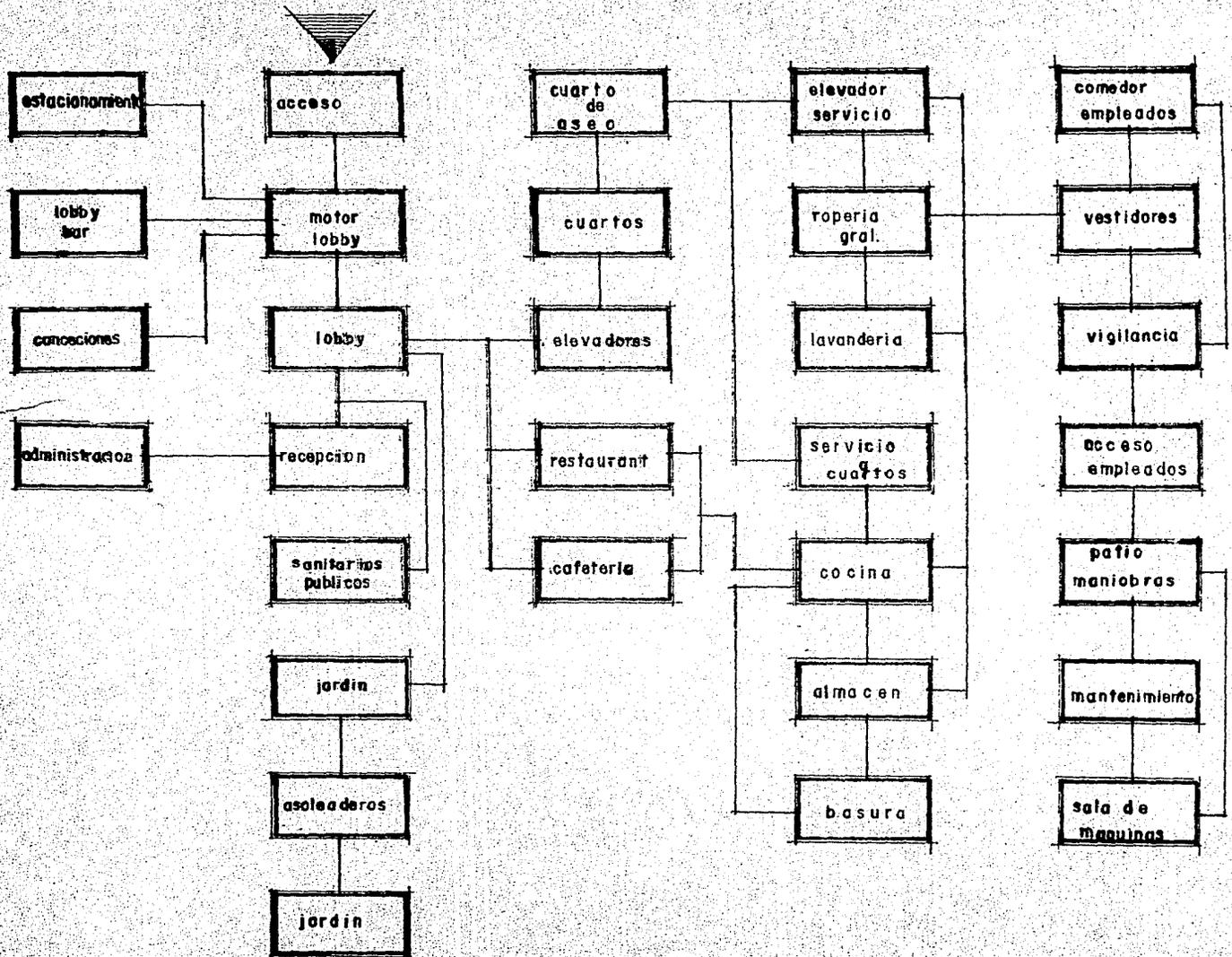
RANGOS DE AREAS

AREA CONSTRUIDA	MINIMOS	MAXIMOS
. AREA HABITACIONES	2 150.00 M ²	2 565.00 M ²
. AREA PUBLICA	858.51 M ²	947.30 M ²
. AREA DE SERVICIO	774.30 M ²	810.83 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	3 782.81 M ²	4 323.73 M ²

AREAS EXTERIORES

. AREAS RECREATIVAS	100.00 M ²	100.00 M ²
- ALBERCA	100.00 M ²	100.00 M ²
- JARDINES Y ANDADORES	DE ACUERDO AL PROYECTO ARQUITECTONICO	
. AREAS DE SERVICIO		
- ANDEN DE CARGA Y DESCARGA	25.00 M ²	25.00 M ²
TOTAL AREAS EXTERIORES	125.00 M ²	125.00 M ²
TOTAL	3 907.81 M ²	4 448.13 M ²

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO.



7.3. - MEMORIA DESCRIPTIVA

El hotel que se propone como tema de tesis se encuentra localizado en Ixtapa-Zihuatanejo, es de categoría de 3 estrellas, esta situado en un terreno plano de una hectárea de superficie. Los factores que fueron regentes de la composición son clima, orientación, vista al mar, funcionamiento, situación del terreno, etc.

El proyecto consta de 4 principales áreas que son:

AREA DE ACCESO

AREA DE CUARTOS

AREA DE SERVICIOS

AREA DE JARDINES

Mi concepto es el uso de volúmenes primarios o platónicos que dan al proyecto una pureza y suavidad de líneas muy bellas, además de un equilibrio visual y sencillez en la composición, todo esto para lograr un contraste y rompimiento con el contexto circundante. La proporción usada en el proyecto es la 1:3.

La disposición del hotel en relación con el frente del terreno es de 45° , esto se hace para poder ganar vistas al mar y mejores perspectivas al proyecto, además de un movimiento visual. Esta disposición evita que el terreno se divida en 2 partes ya que lo pequeño del terreno me obliga a sacar un mejor partido, además de un aprovechamiento óptimo de las áreas restantes. El vestíbulo del hotel es el área de repartición hacia los diferentes núcleos de este, el funcionamiento, es el problema a vencer cuando se proyecta un hotel, sin dejar atrás la solución formal, ya que en toda obra arquitectónica es importante logra un buen impacto, pues esta es la primera impresión del espectador aun antes de vivir el espacio físico del proyecto (si funciona o no es otro problema), otro detalle importantísimo es el de los acabados pues dan texturas agradables y son parte de la teoría de la Arquitectu-

ra del Mto. Villagran. La orientación que tiene el proyecto no es la ideal pero hacia este lado tengo las mejores vistas al mar. No participar indirectamente del mar por medio de las vistas a la playa es injusto, por parte de los arquitectos proyectistas de los centros vacacionales. Los problemas de orientación los resuelvo con equipos Fan and Coil. El acceso del hotel es un triángulo de vidrio reflectasol que es muy agresivo y llama por sí mismo la atención de las personas. Los colores que uso para los acabados del hotel son los colores primarios y un neutro como el blanco. El proyecto de Arquitectura del paisaje dentro del hotel es muy importante pues es un gran contraste con el edificio, y crea espacios muy agradables en derredor del lago y de la alberca, además logra remansos e isletas dentro de grandes áreas arboladas compuestas con taludes y montículos de pasto en puestos estratégicos para tener vistas dentro de diferentes ángulos.

Dentro del lago artificial hay una fuente central que produce un perfume acústico que invita al relajamiento. Los caminos no dispuestos en forma recta, sino de una forma orgánica tienen el misterio y sorpresa en cada curva, esto hace un jardín que invita a recorrerlo.

- 8.- ESPECIFICACIONES GENERALES .

8.1.- SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema que se utilizará en este proyecto (debido a la resistencia del terreno y a la zona sísmica en la que se encuentra) es a base de zapatas corridas de concreto armado con un $F'c=300 \text{ K/cm}^2$ y varilla de alta resistencia con un $F'y=4200 \text{ K/cm}^2$. Este cálculo da como resultado zapatas de 1.50 M de ancho con una base de 19 cm y una corona de 1.35 M de alto, y su armado será a base de Ø9 del # 8 y del # 3 a cada 15 cm, en la base. El sistema será a base de marcos. Las columnas tendrán un espesor de 0.40 mts. x 0.30 mts y una altura de 6 mts, tendrán un armado de 8 Ø9 11 1/4" y estribos 5/16" a cada 30 cm. Se utilizarán los elementos de construcción, se supervisará la cuantía del acero, los traglapes mínimos de acero y su localización exacta, la limpieza de varilla, sus amarres y calzas. Se verificará la resistencia del concreto y revenimientos, se verificará el "plomo" de las columnas, así como las flechas y contraflechas de las losas.

8.2.- SISTEMA HIDRAULICO Y SANITARIO

El desagüe de las azoteas será por medio de coladeras de 150 MM o conectadas a las B.A.P. que serán para este uso exclusivamente. Las B.A.P. serán de P.V.C. de plásticos piex o similar o su equivalente en Fo.Fo. y el desagüe de B.A.N. será de cemento arena.

Todos los muebles de W.C. Tendrán conectados a sus tuberías T.V. de un o de 60 mm. Todas estas aguas irán conectadas a los registros y de allí al colector general. El agua que llega al hotel descarga en una cisterna y es bombeada a un suavizador de agua y descarga en otra cisterna o tanque y de allí pasa al equipo hidroneumático que surte de agua al hotel. La tubería será de cobre anaconda nacional o similar, con conexiones de cobre o bronce, la tubería y conexiones se lijearán previamente y se le untará pasta fundente. La alberca

es la reserva contra incendio.

8.3.- INSTALACION ELECTRICA

De acuerdo con la energía eléctrica que requiere el hotel es necesario una subestación eléctrica, la cual se alimenta de una acometida en alta tensión de 23 kv, es subterránea desde las líneas de alimentación que se encuentran ubicadas en la avenida hasta dicha subestación, esta acometida llega a un interruptor general de seguridad y a unos medidores, de este gabinete pasa a dos transformadores de 23 KV/220 V-110 V c/u y de estos a unas barras de distribución y a unos interruptores generales, uno de ellos alimenta al sistema de emergencia el cual por medio de un transfer se conecta a la planta de emergencia del tablero de distribución general se alimentan los tableros generales, y de los generales a los interruptores termomagnéticos de cada circuito. Se utilizarán tableros, interruptores, arrancadores y estaciones de botones marca Square "D" de México o similar, se utilizará cable y alambre tipo AWG con forro tw o thw marca conductores Guadalajara o similar, la canalización será del poliducto conduit marca plásticos Rex o similar.

Todo el sistema se balancea con un 3% de diferencia entre fases.

8.4.- AIRE ACONDICIONADO

El sistema de aire acondicionado del hotel será por medio de "Fan and Coil" los cuales se alimentan por medio de una línea de agua helada que proviene de unas enfriadoras llamadas "Shiller" que recirculan el agua y la enfrían de tal manera que la línea se conserve con una temperatura máxima de 15°C y la mínima de 3°C. La tubería será de fierro negro o acero al carbón C-40 forrada con medias cañas de poliestireno y cubiertas con papel aluminio.

así con este método de aislamiento tendremos un mínimo porcentaje de pérdida de temperaturas en la tubería, los Shiller se encuentran alojados en la azotea los cuales se intercomunican a base de unos By Pass para poder preparar una máquina sin tener que desconectar el sistema. La tubería de alimentación y de retorno de agua helada corre por azotea cuando en los ductos de instalaciones por los cuales se ramifica a cada habitación para surtir de agua helada a los "Fan and Coil".

8.5.- ACABADOS

MUROS.- Todos los muros serán de tabique rojo recocido 7x14x28 liviano, con refuerzos horizontales y verticales para evitar flambeos. Los muros colindantes serán de piedra brasa obtenida de las excavaciones del hotel y alberca.

PISOS.- Los pisos en la plaza de acceso serán de concreto lavado, en el estacionamiento será el mismo acabado, en el acceso de loseta de cerámica de 30x30 cm marca Santa Julia color gris y juntas de 0.5 cm color azul. El Lobby llevará alfombra azul marino o marca Mohoawk para tráfico intenso, lo mismo que pasillos, cuartos, restaurant, concesiones y lobby-bar. Los baños tendrán piso de azulejo Santa Julia blanco ostión 20x20. El cuarto de máquinas será en fino de cemento, la lavandería y cocinas serán de loseta 20x20 Santa Julia y los caminos del jardín de lasjas de diferentes tamaños y colores.

ACABADOS FINALES EN MUROS

EXTERIORES.- Aplanados rústico cemento-arena y granzón. Muro de colindancia se tapizará con cizos. El muro del elevador panorámico y del lobby serán de vidrio espejo color bronce. En los cuartos será de tirol planchado y los baños con tambrin de azulejo Santa Julia blanco ostión 20x20. El restaurant y sala de usos múltiples llevarán "Corev" en acabado esgrafiado color 01. Cocina y cuarto de lavado azulejo. Cuarto de máquinas yeso y pintura vinílica.

CANCELERIA - Las ventanas y puertas corredizas serán de perfiles estructurales Onranodik y perfiles secundarios en aluminio Kawneer en Onranodik. Toda la estructura de la canceleria se fijará por medio de ángulos estructurales, tornillos de alta resistencia y tornillos de expansión marca Huty, entre el aluminio y los ángulos se colocará una junta de polietileno para evitar contacto.

CRISTALERIA.- Los cristales en fachadas serán ahumados de 6 mm. de espesor colocados con empaques de vinilo y el triángulo de acceso llevará vidrio espejo color bronce. .

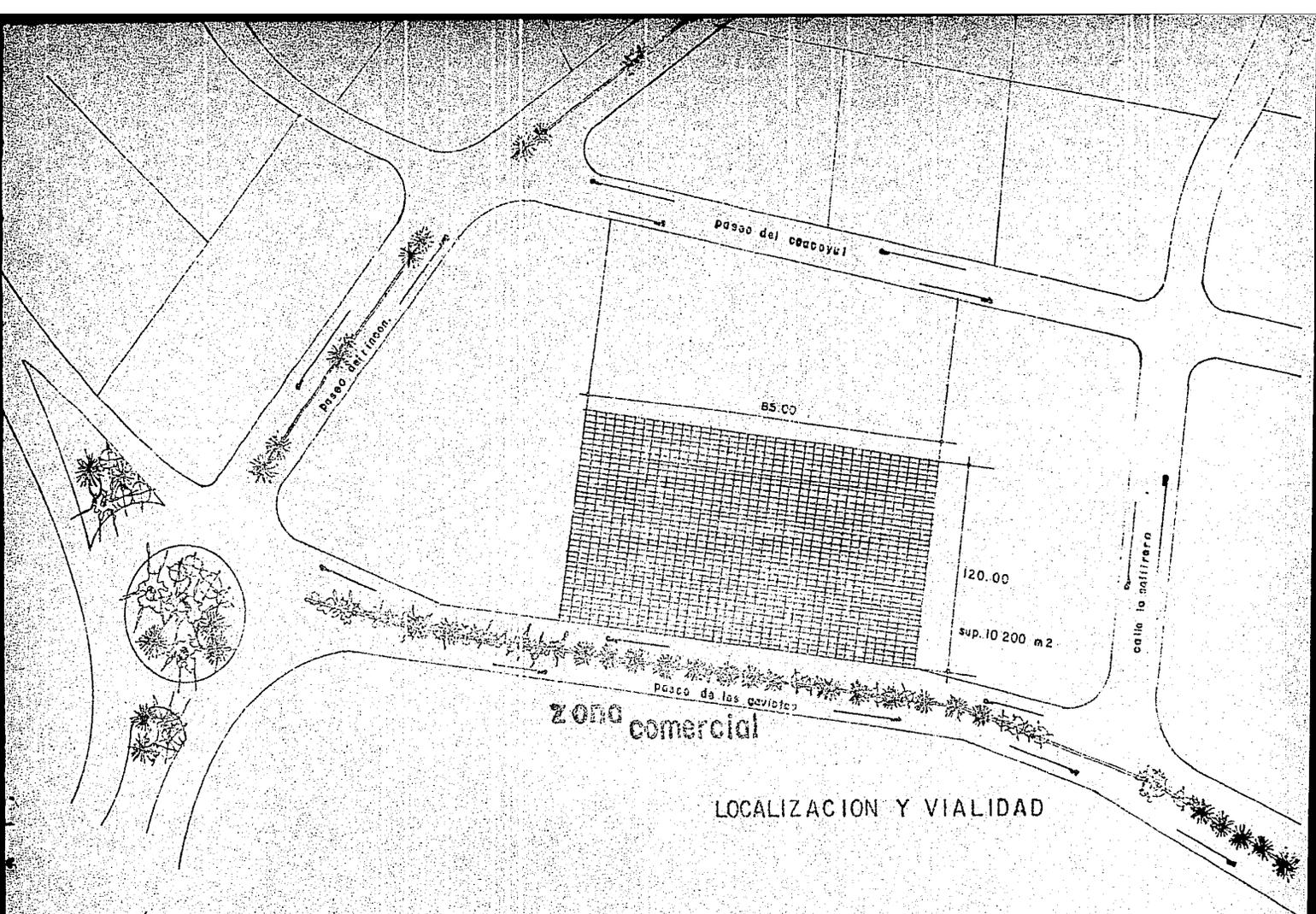
CARPINTERIA.- Todas las puertas serán de bastidor, de madera de pino y tambor de triplay, lijadas y barnizadas con chapa maestra y mirilla en los cuartos, excepto la de los cuartos de máquinas que serán de malla ciclónica con bastidor de ángulo de 2"x2" y 1/4" con pasador y canizado, y la de Lobby será de cristal 12.7 mm. con bastidor de aluminio.

PLAFOND.- Todos los plafones serán de tablaroca resanados con redimix, será térmico acústico, y terminado con tirol rústico.

ILUMINACION.- La iluminación será incandescente directa, incandescente indirecta, fluorescente directa, fluorescente indirecta o mixta, según el local o el efecto que se desee.

DECORACION.- Irá de acuerdo al local específico con armonía del estilo arquitectónico del edificio y la compaginación de los distintos locales que conforman el hotel.

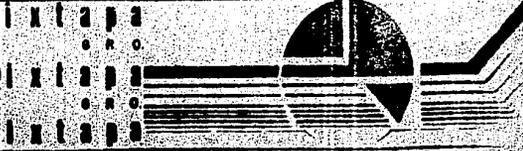
9.- DESCRIPCION GRAFICA DEL PROYECTO.

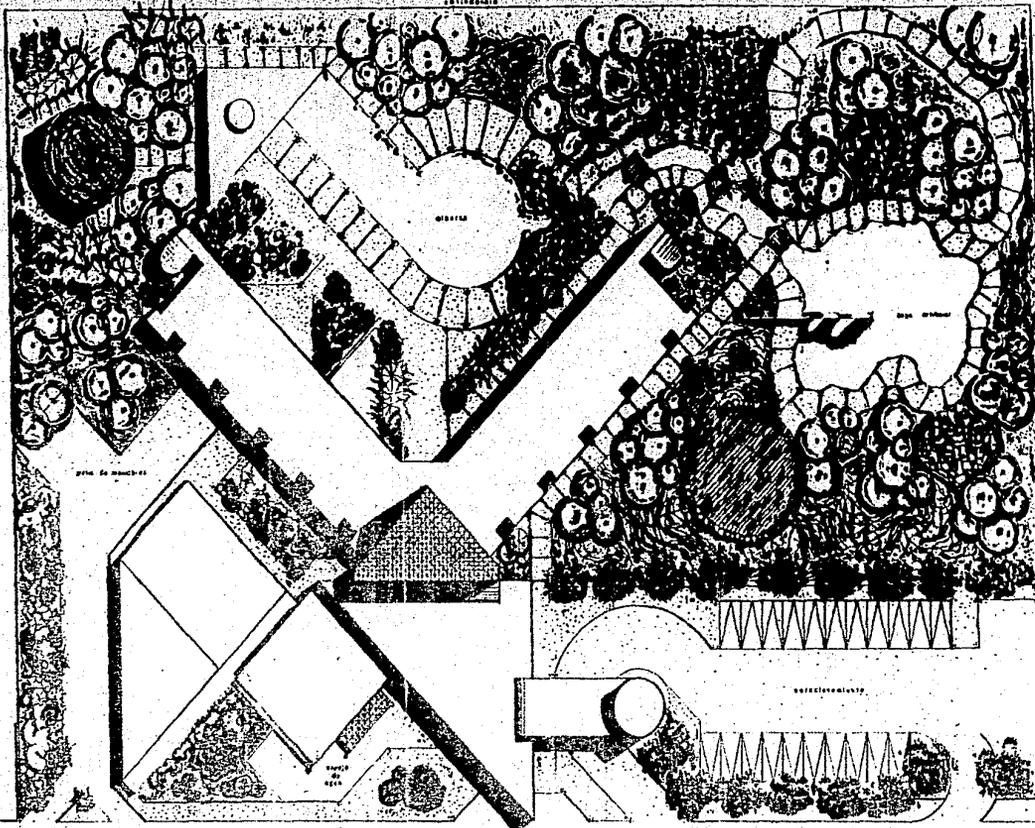


Zona comercial

LOCALIZACION Y VIALIDAD

HOTEL 3 ESTRELLAS





PASEO DE LAS GAVIOTAS.

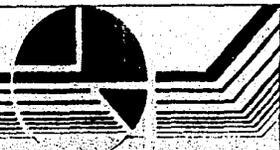


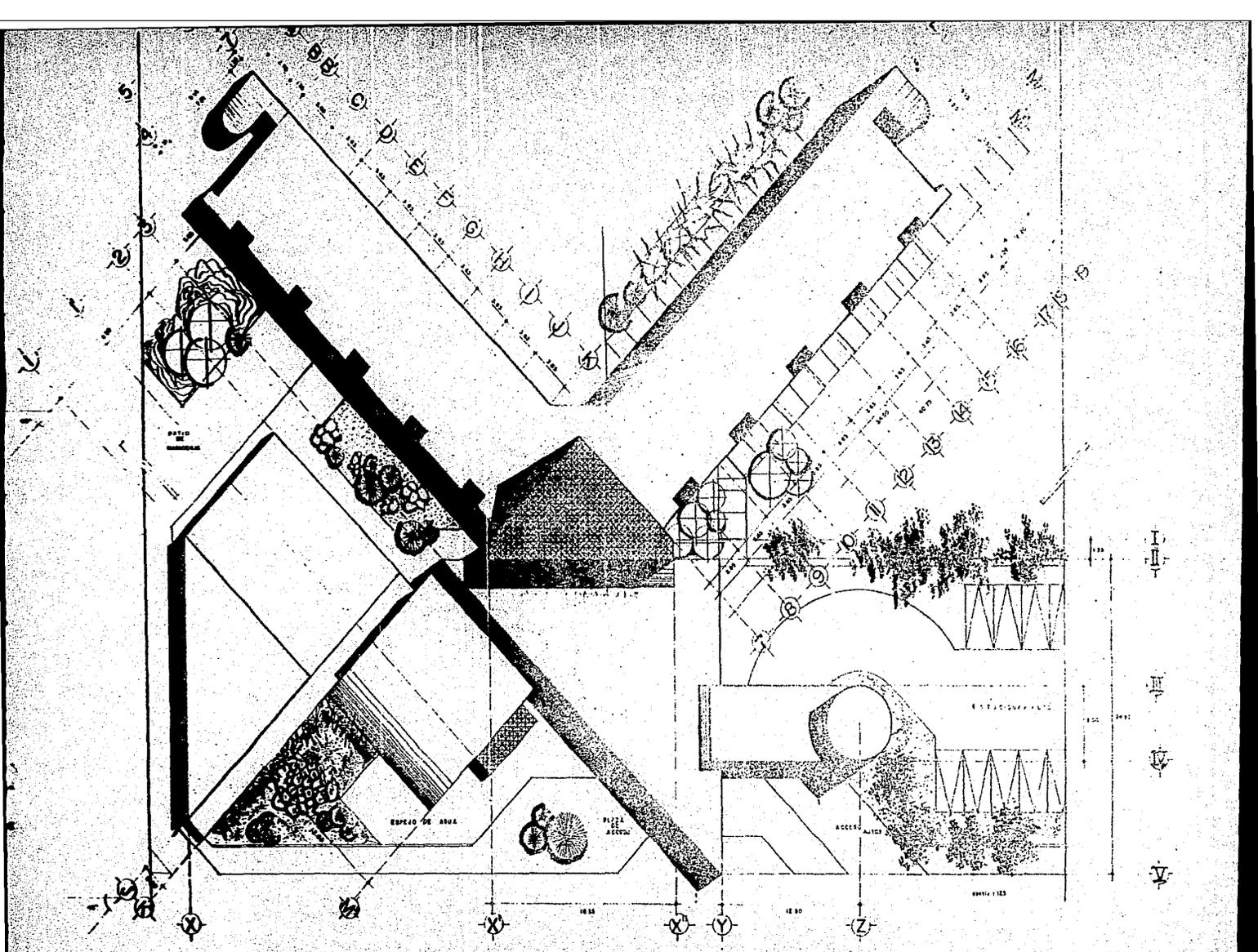
ESCALA 1:400



HOTEL 3 ESTRELLAS

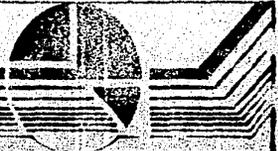
Ixtapa
 G. R. O.
 Ixtapa
 G. R. O.
 Ixtapa

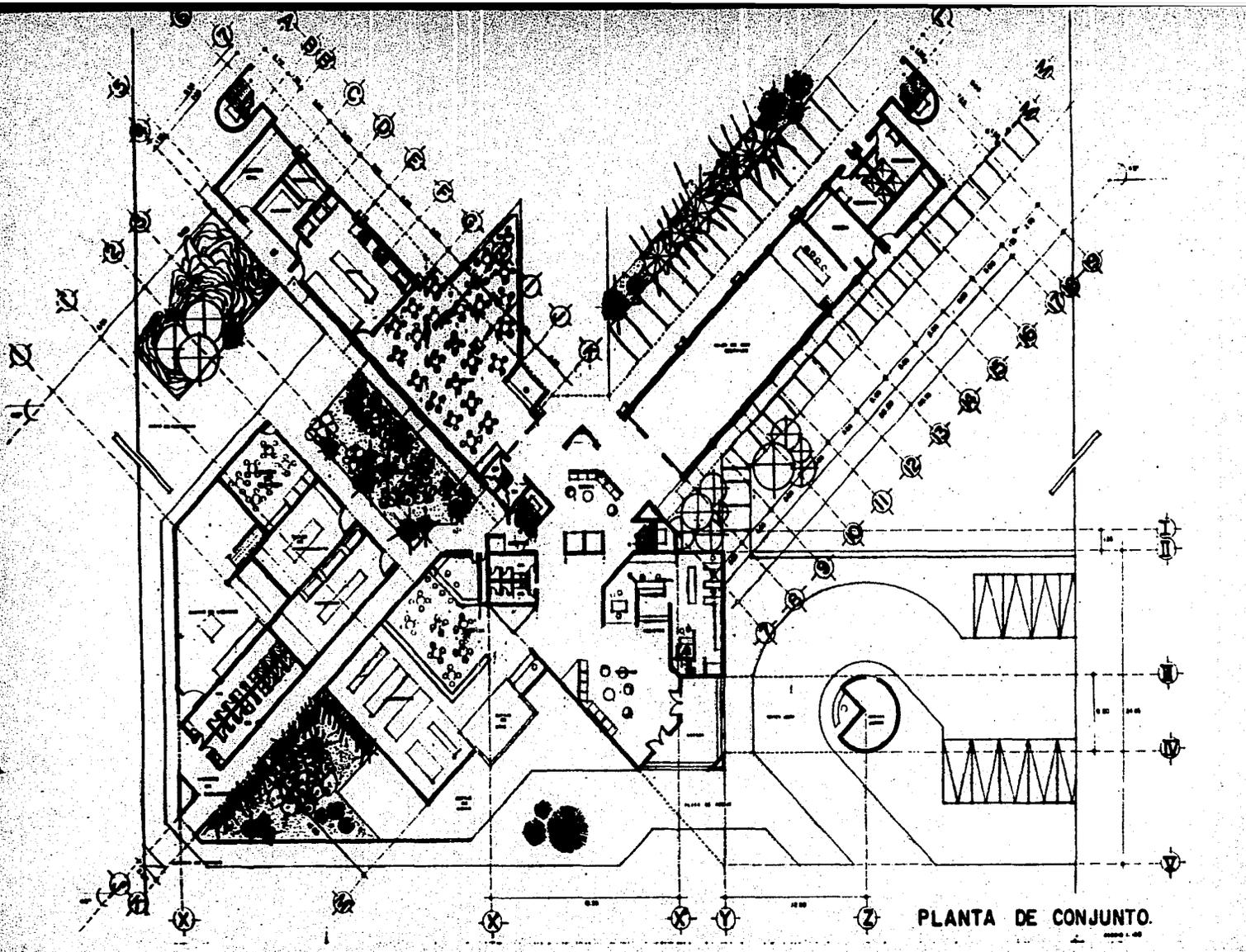




HOTEL 3 ESTRELLAS

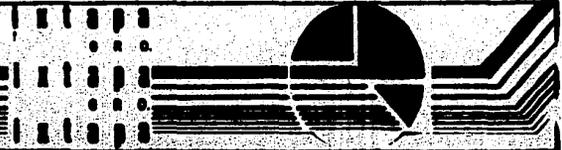
IXTLAPA
G. R. O.
IXTLAPA
G. R. O.
IXTLAPA

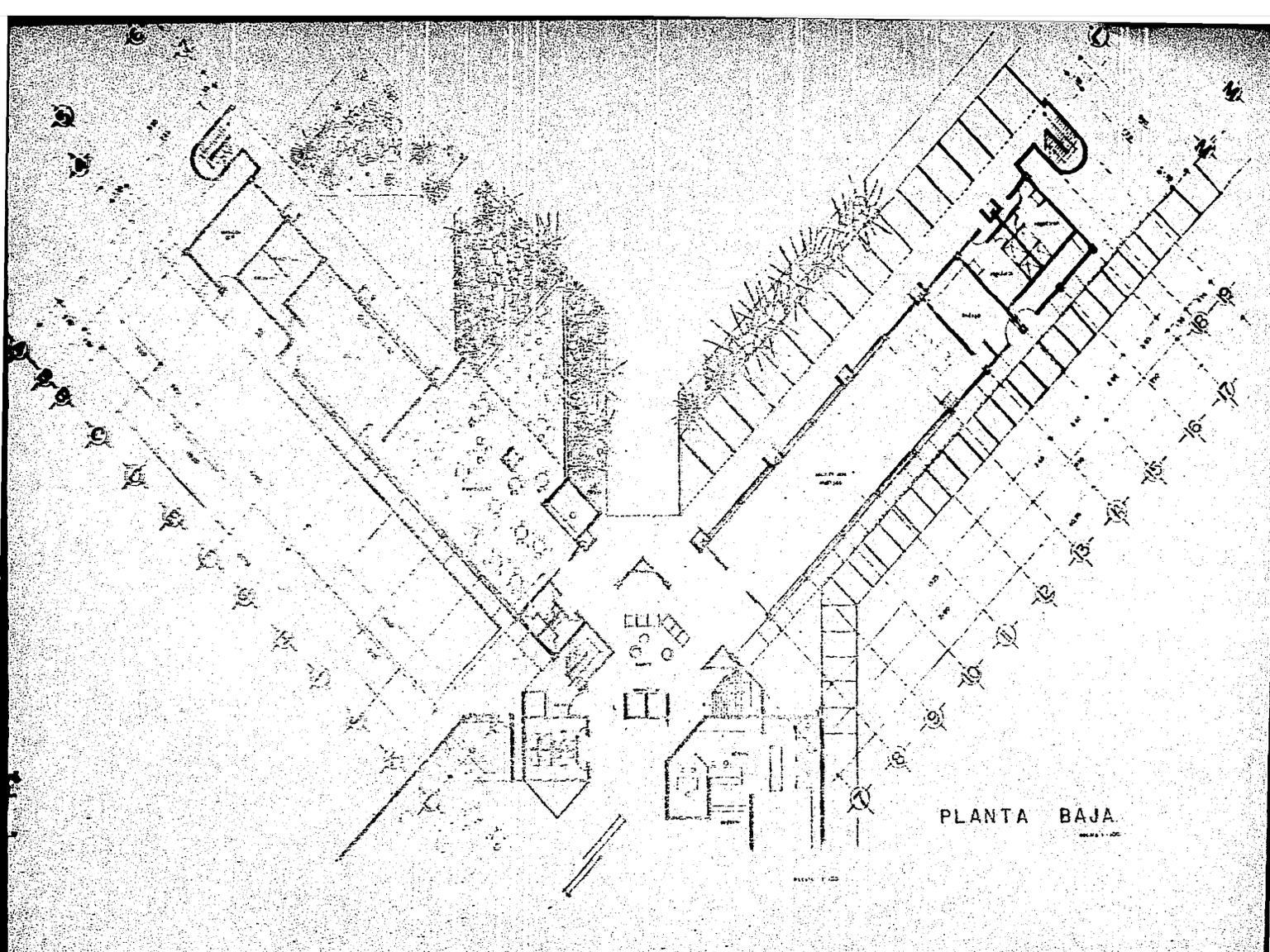




PLANTA DE CONJUNTO.

HOTEL 3 ESTRELLAS





PLANTA BAJA

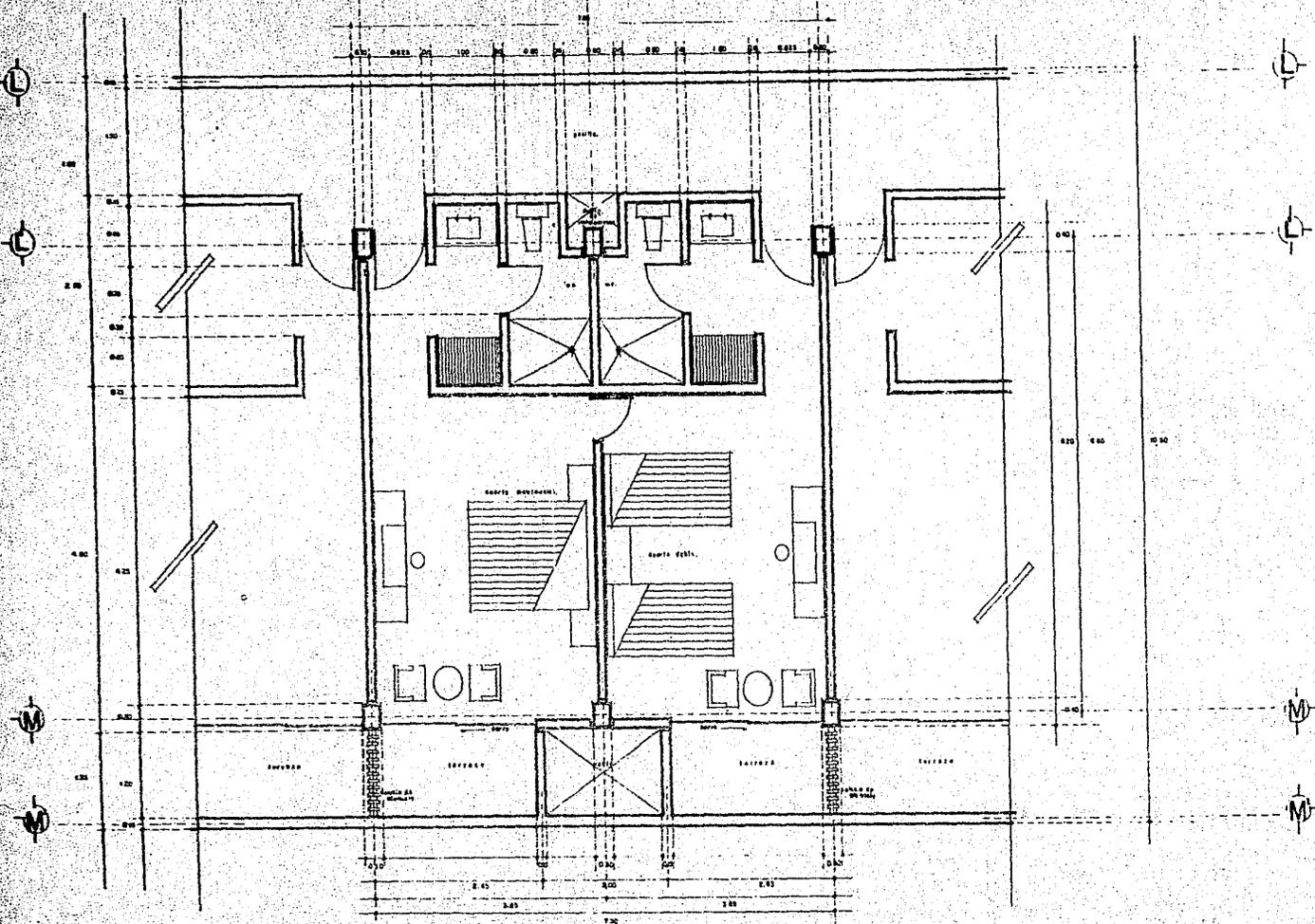
HOTEL BESTRELLAS

1. TIPO
 2. CRO.
 3. TIPO
 4. CRO.
 5. TIPO



CUARTOS TIPO.

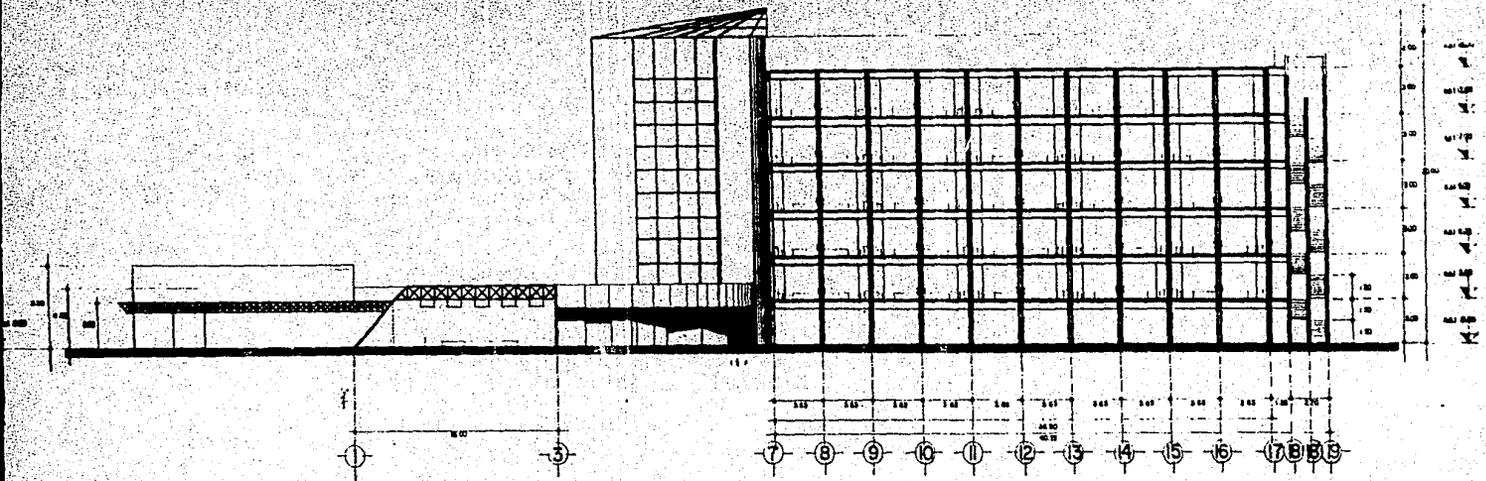
ESCALA 1:25



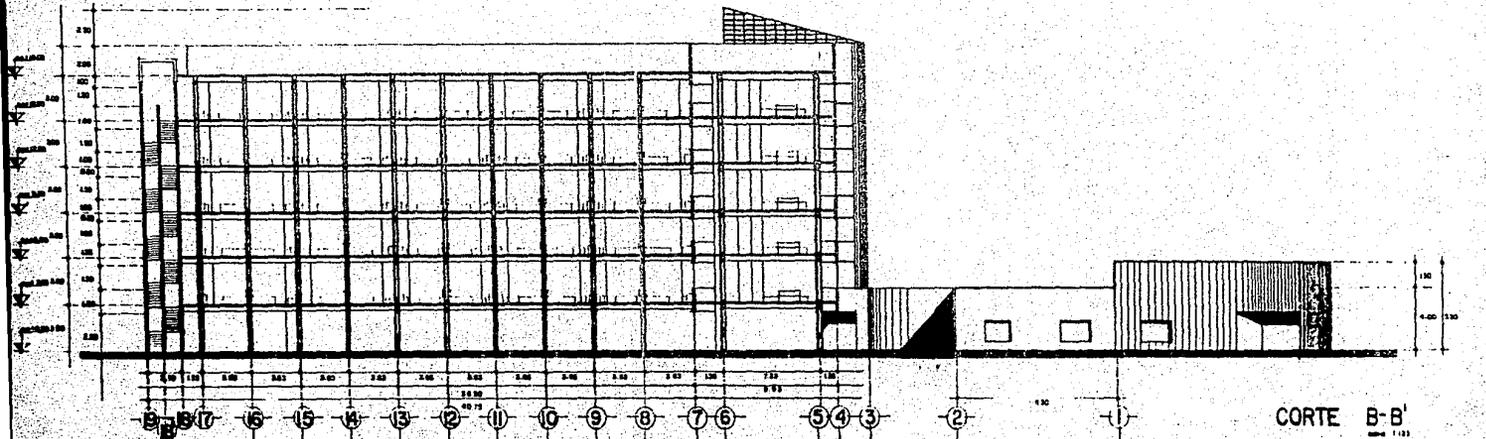
HOTEL 3 ESTRELLAS

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10





CORTE A-A
1:25

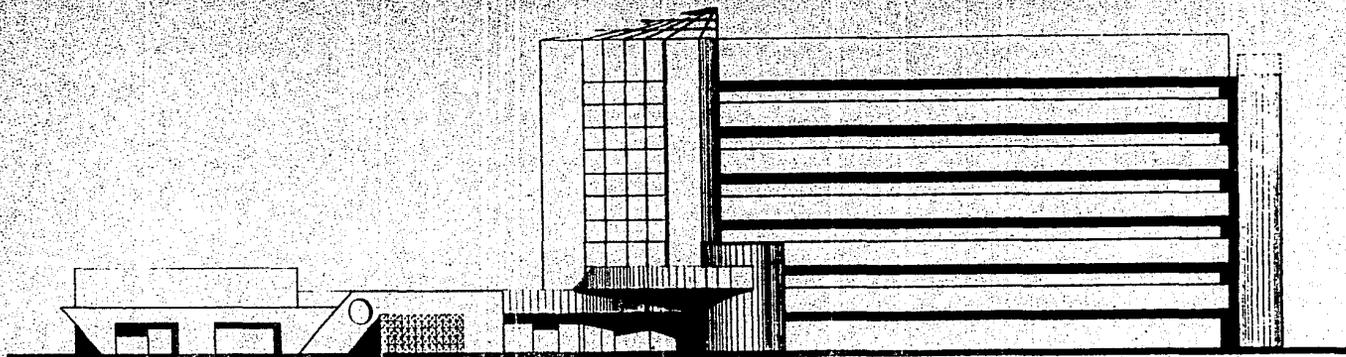


CORTE B-B
1:25

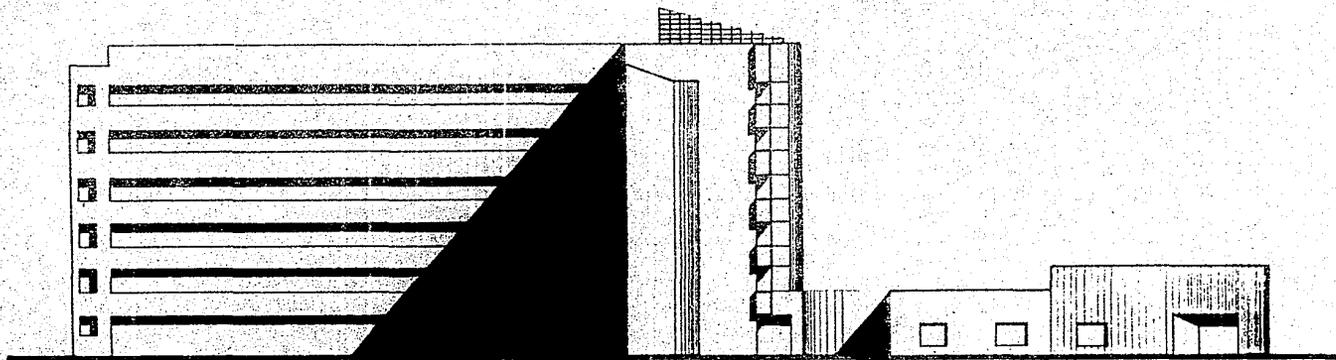
HOTEL 3 ESTRELLAS

X I 2 2 2
X I 2 2 2
X I 2 2 2





FACADA SUR 1-102

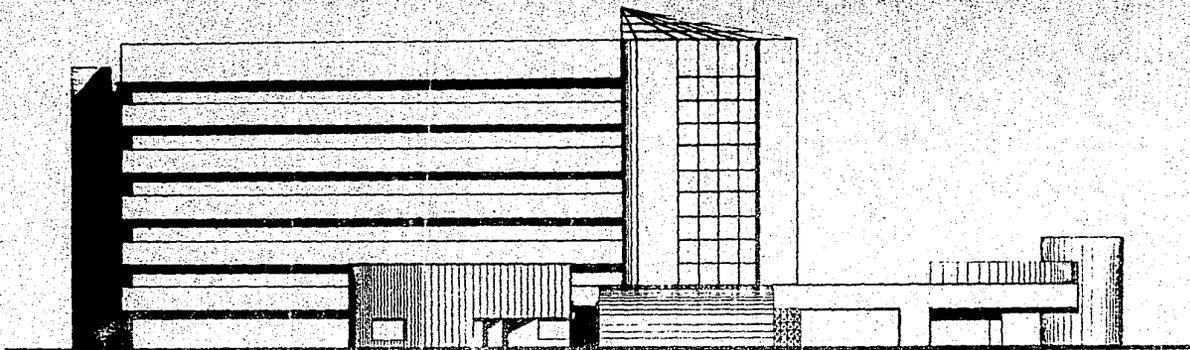


FACADA NORTE 1-103

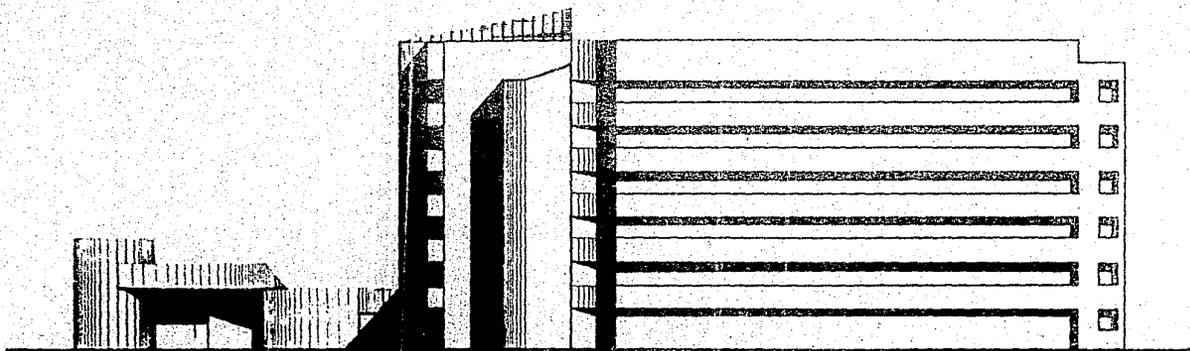
HOTEL 3 ESTRELLAS

KLAPA
G.R.O.
KLAPA
G.R.O.
KLAPA
G.R.O.





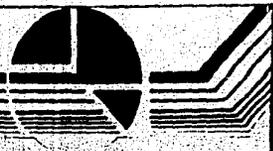
FACHADA OESTE 1933

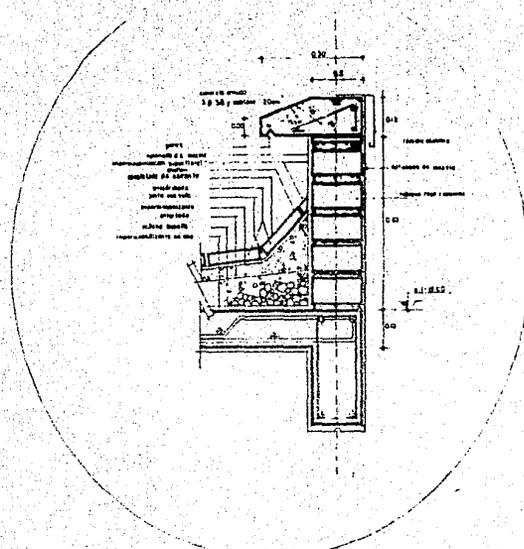
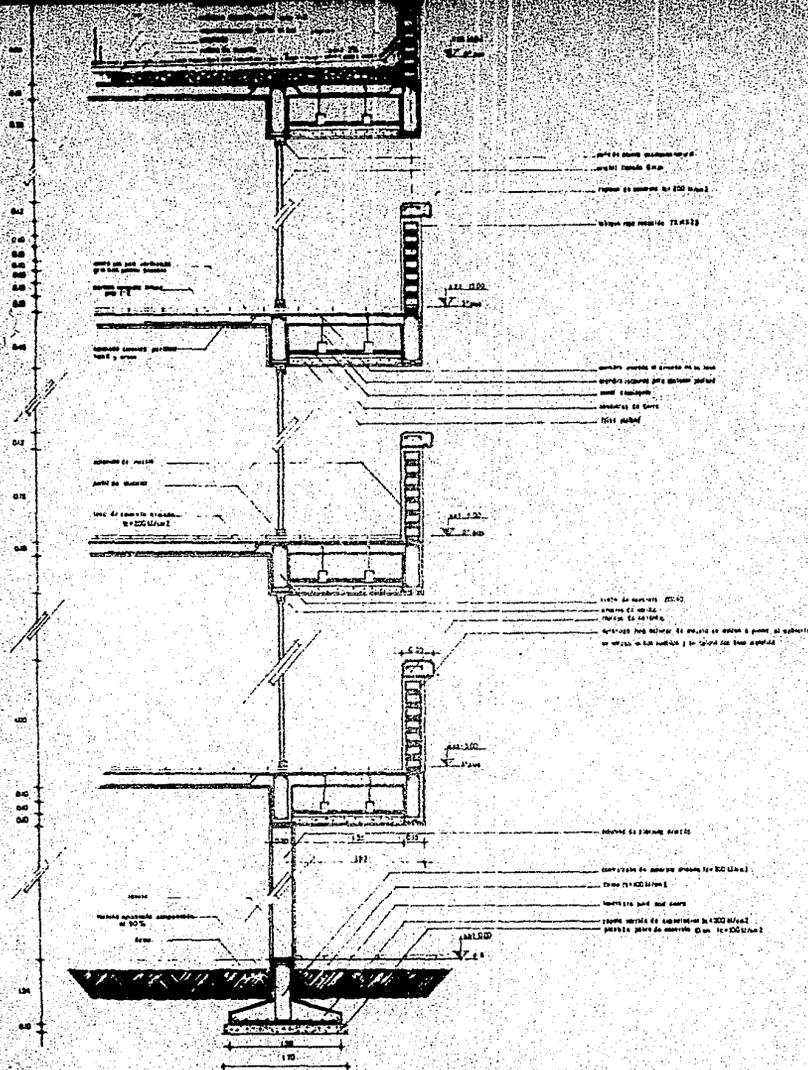


FACHADA ESTE 1933

HOTEL 3 ESTRELLAS

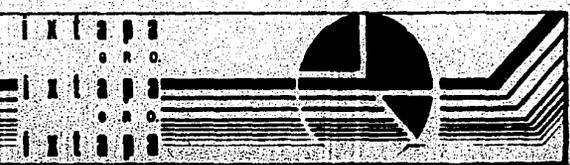
I X I A P A
 O R O
 I X I A P A
 O R O
 I X I A P A

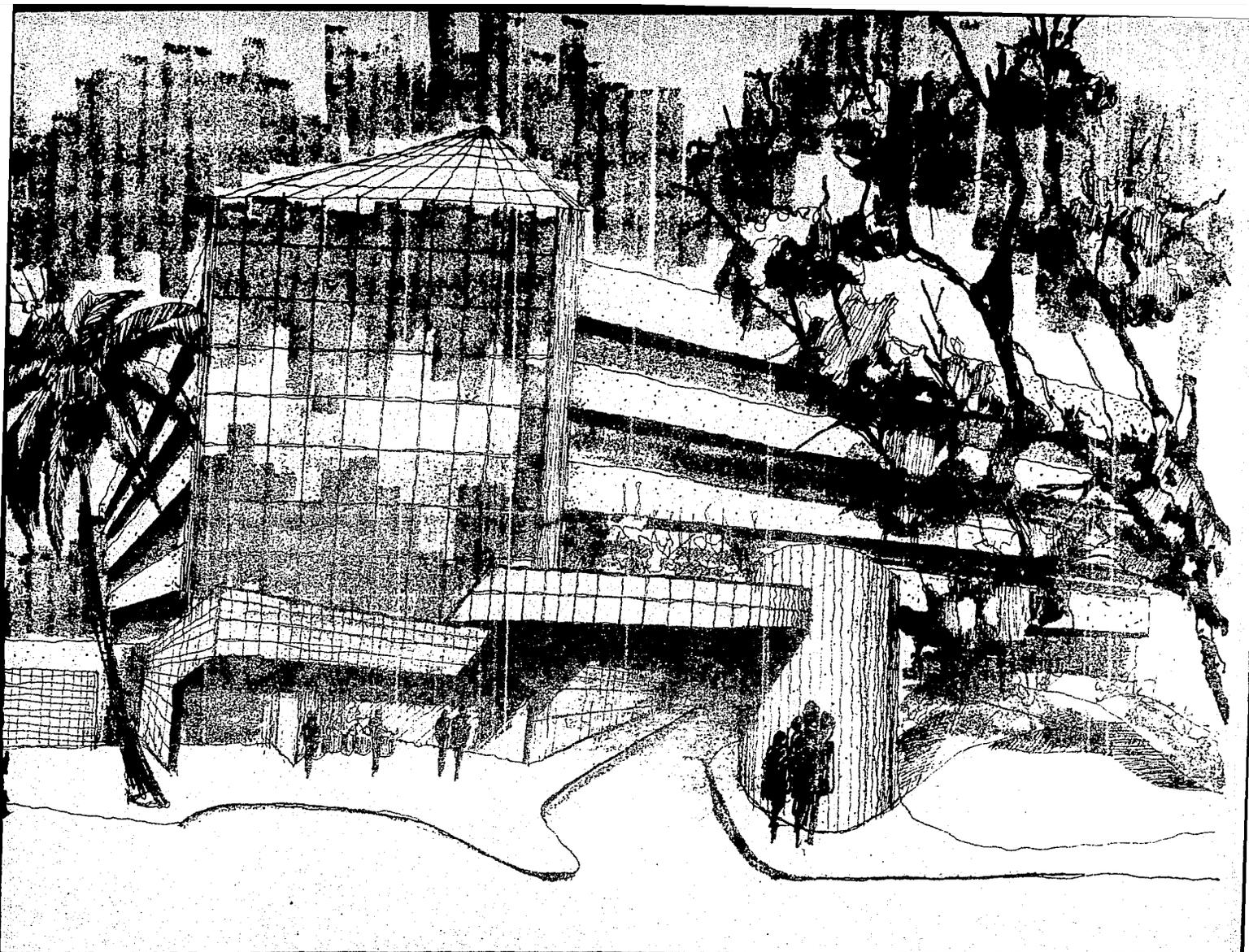




DETALLE DE PRETEL
ESCALA 1:50

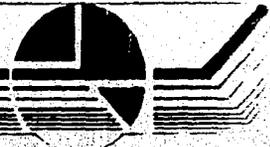
HOTEL 3 ESTRELLAS





HOTEL 3 ESTRELLAS

IXTLAPA
G. R. O.
IXTLAPA
G. R. O.
IXTLAPA



10.- BIBLIOGRAFIA .

10.- BIBLIOGRAFIA

- 1 INDICADORES TURISTICOS. FONATUR.
- 2 ESTUDIO METODOLOGICO DE FACTIBILIDAD HOTELERA. FONATUR.
- 3 CARTOGRAFIA DEL ESTADO DE GUERRERO. S.P.P
- 4 EL CONCRETO ARMADO EN LAS ESTRUCTURAS. ARQ. PEREZ ALAMA.
- 5 INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS. GAY AND F.
- 6 ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA. ERNST NEUFERT
- 7 MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION. ARQ. FERNANDO BARBARA.
- 8 ARQUITECTURA DEPORTIVA. A. PLAZOLA.
- 9 REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL D.D.F
- 10 REVISTA, FOLLETOS, TESIS Y CATALOGOS VARIOS.
- 11 TEORIA DE LA ARQUITECTURA. ARQ. JOSE VILLAGRAN.
- 12 ARQUITECTURA TARDO-MODERNA. CHARLES JENCKS.
- 13 EL PAISAJE URBANO GORDON CULLEN.
- 14 LA DIMENCION OCULTA. EDWARD T. HALL.