

# **HOTEL RESORT**

# **4 ESTRELLAS**

**EN LA CIUDAD DE ZORRITOS-TUMBES**

- **DIRECTOR: COBEÑAS NIZAMA, PABLO**
- **BACHILLER D' AMBROSIO RIVERO, LIZETH STEFANNY**
- **BACHILLER ZAMORA MARTÍNEZ, ANA PAULA**

**2017**

# INTRODUCCIÓN

---

La elección del tema surge a partir de nuestro interés por el crecimiento del sector turístico y como este tiene un incremento sostenido y ascendente en los últimos años.

Los usuarios buscan un lugar de refugio en el mar o en el campo como secuela de la vida urbana que se encuentra ampliamente contaminada y ajetreada es por eso, que el usuario se ve obligado a encontrar lugares de descanso, serenidad y recreación alejados de la ciudad.

Actualmente, el turismo nacional ha logrado captar mayor cantidad de turistas en los últimos años en la zona de la Costa norte del país, como es el caso de la ciudad de Tumbes por sus cálidas playas, su localización estratégica, sus paisajes y buen clima todo el año hacen que esta Región encaje en la demanda requerida por el usuario turístico.

# PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

---

**DESINTERÉS SOCIAL**

El poco interés ocasiona un no adecuado crecimiento de la economía.

**INSUFICIENTE INVERSIÓN LOCAL**

Provoca el bajo nivel de exigencia en la infraestructura.

**Falta de planificación de ejes o zonas costeras**

Provoca escasas cifras en el sector turístico.



# OBJETIVOS

---



Estudio el contexto, analizar actividades y el usuario para determinar los componentes del proyecto



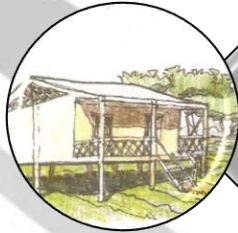
Investigar tecnologías y materiales que se integren adecuadamente con el entorno y cumpliendo la normativa minimizando impactos negativos



Proponer y desarrollar el proyecto arquitectónico integral de Hotel Resort de 4 estrellas que permita satisfacer las necesidades del turista nacional e internacional, tanto en hospedaje como recreación y ocio.

# BASE TEÓRICA

---



**Arquitectura Vernácula:** Esta arquitectura es aquella que se constituye como tradicional de los pueblos de cada región como respuesta a sus necesidades de hábitat.



**Arquitectura Sustentable:** Es un modo de concebir el diseño arquitectónico de manera sostenible, buscando optimizar recursos naturales y sistemas de la edificación de tal modo que minimicen el impacto ambiental.



**Arquitectura Mediterránea:** El estilo mediterráneo tiene por objetivo principal permitir que el sol inunde todos los espacios. La claridad en los ambientes es el factor principal a la hora de decorar con estilo mediterráneo.



**Arquitectura Paisajística:** Función más importante es la de crear y preservar la belleza en torno a las moradas del hombre y en los paisajes naturales más extensos del país; también mira de fomentar la comodidad, proximidad y bienestar de la población urbana. Hubbar y Kimball

# METODOLOGÍA

---

## Plan de investigación

El presente trabajo tiene dos enfoques cualitativo, investigación que se basa en la intuición el cual es la recolección de datos de diferentes aspectos y cuantitativo, el cual es un procedimiento de decisión que pretende decir, entre ciertas alternativas, usando magnitudes numéricas probar la investigación cualitativa.

## Modalidad básica de investigación

- Reconocimiento del lugar, mediante visita al terreno y toma de medidas.
- Revisión de parámetros, Verificar las limitaciones del proyecto.
- Planteamiento de zonificación y programación tentativa.
- Toma de partido, Forma arquitectónica no invasiva.
- Desarrollo Anteproyecto.
- Proyecto

## Tipo de investigación

Primera etapa, la investigación de “tipo descriptivo” en la cual primero reconocemos el problema para poder describirlo y la segunda etapa la investigación de “tipo explicativo” en el cual aclaramos el origen del problema, mediante el establecimiento de relaciones causa-efecto con un profundo análisis.



# ASPECTOS FÍSICOS

## Aspectos físicos Zorritos Tumbes

### Ubicación

El departamento de Tumbes se encuentra localizado en la parte nor-occidental del país.

### Clima

El clima de Tumbes es semi tropical con sol permanente casi todo el año, con una temperatura máxima de 30° C, mínima de 19° C y con un promedio anual de 24° C

### Precipitaciones

La precipitación anual en Tumbes oscila de 1210 a 1410.7 mm, con variaciones impredecibles por efecto de la corriente de El Niño.

### Horas del sol

El horario de salida del sol o amanecer en Tumbes es a las 06:23:37 y el horario de puesta del sol u ocaso en Tumbes es a las 18:41:27. La duración del día en Tumbes es de 12:18 horas.

### Recursos Naturales

Tumbes cuenta con una variedad de área protegidas, lagos y lagunas, flora y fauna no explotada adecuadamente.

### Fenómenos naturales

Dentro de los fenómenos naturales se encuentran la corriente del niño que ocasiona mayormente inundaciones, también esta la corriente de Humboldt.

# ANÁLISIS DE DEMANDA

---

## Mincetur

- Según una proyección en el 2021 se recibirán 5.1 millones de turistas extranjeros.

## Ventajas

- Apertura comercial
- Posición geográficamente estratégica
- Más diversidad

## Crecimiento

- Déficit hotelero
- Actualmente: 2015 al 2019 se proyectarían inversiones.

## Conclusión

- Después de una investigación se llegó a la conclusión de que la ciudad de Tumbes cuenta con los suficientes recursos para ser este proyecto viable.





# **PROYECTO HOTEL RESORT 4 ESTRELLAS**

**EN LA CIUDAD DE ZORRITOS-TUMBES**

**2017**

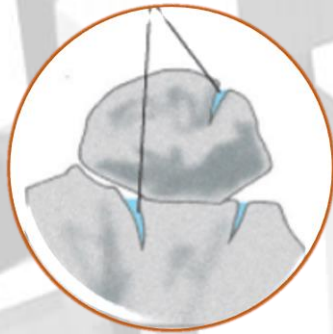
# UBICACIÓN

---

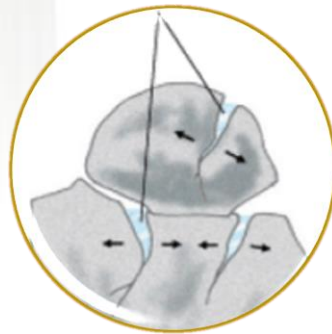


# TOMA DE PARTIDO

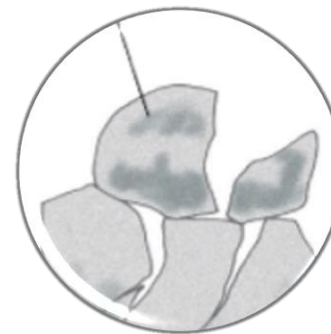
El proyecto tiene como idea generadora la metáfora del proceso de meteorización física de las rocas, siendo su causa principal de esto los cambios de temperatura, humedad y actividad biológica del mar



El agua se acumula en las grietas de las rocas.



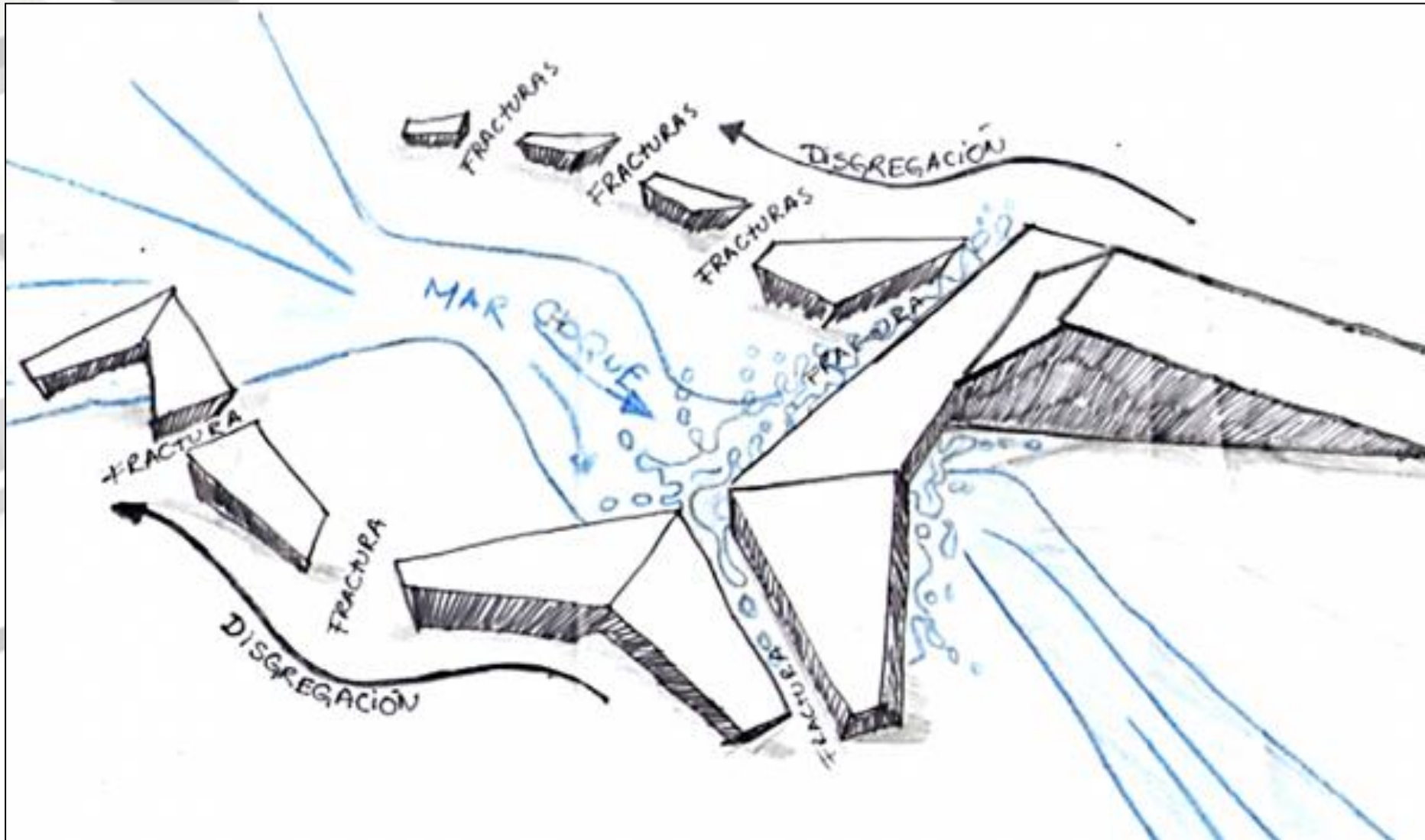
Al helarse el agua, aumenta su volumen.



Como consecuencia se obtiene rocas fracturadas.

# TOMA DE PARTIDO

---





# CRITERIOS

---

## Criterios Generales:

Debido que el litoral Tumbesino ha sido declarado Zona de Reserva Turística Nacional mediante Resolución Suprema N°019-82-III/TUR, lo que vuelve compatible la construcción en la zona de toda obra que se relacione con el turismo.

## Criterios Ambientales:

### Orientación:

En cuanto al diseño y la forma de la arquitectura de la edificación, estos elementos son decisivos para aminorar las ganancias de calor por radiación solar y promover el movimiento del aire alrededor o dentro de la edificación

### Asoleamiento

La cara que recibe más radiación en los techos y las orientadas en el eje ESTE – OESTE con una inclinación hacia el sur en verano.

### Ventilación

En relación al terreno se cuenta con una constante brisa que proviene del mar en sentido Sur y Sur-oeste, la cual aprovecharemos para promover la ventilación natural.

### Acústica

Los sonidos es una variable más del **confort humano**, no sólo hay que procurar unas correctas condiciones de temperatura, humedad y velocidad del aire, también hay que evitar la contaminación acústica

# SISTEMAS CONSTRUCTIVOS



# MATERIALES DEL LUGAR

---

**Carpintería de madera:** la madera a emplearse puede llegar a sufrir de corrosión por las sales marinas en las uniones, desecamiento por insolación, putrefacción por humedad, si no cuenta con preservación y ventilación adecuada, por ello se debe elegir una madera de alta resistencia por naturaleza a estos agentes.



## **Tornillo:**

Presenta buena trabajabilidad y acabado apropiado para la producción de piezas estructurales para construcción de viviendas, puertas y ventanas. Seca en forma rápida.



## **Eucalipto:**

Presenta una gran resistencia, apta incluso para exteriores, buena para trabajar. Tiene uno de los mayores potenciales de explotación sin embargo su mala fama y otros usos hacen que pase desapercibida.



## **Algarrobo:**

Esta madera se caracteriza por resistencia, que es comúnmente trabajada para dar forma a puertas, mesas, vigas, bancas, parqués y hasta fachadas para casas de campo.



# PRESUPUESTO ESTIMADO

	Unidad	Valor	Metraje	C. Unitario	Parcial	TOTAL
Costo de Terreno		300	30, 520	9' 156, 000	9' 156, 000	9' 156, 000
<b>COSTO DE PROYECTO Y ADMINISTRATIVOS</b>						
Aprobación de planeamiento Integral en Terrenos de la Provincia de Tumbes				297.45	297.45	297.45
Certificado de Compatibilidad de uso				621.96	621.96	621.96
Certificado de Jurisdicción				183.22	183.22	183.22
Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios				35.50	35.50	35.50
Certificado de Zonificación y Vías				35.50	35.50	35.50
Certificado o Parcelación de Terrenos Rústicos para Habilitación				1,343.67	1,343.67	1,343.67
Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada				486.81	486.81	486.81
Constancia de posesión para la factibilidad de Servicios				56.63	56.63	56.63
Declaración de Abandono legal de las tierras de las comunidades campesinas de la costa, cuando terceros poseedores precarios las tienen dedicadas a la actividad agraria o a fines de vivienda				250.48	250.48	250.48

## LICENCIA DE EDIFICACIÓN - MODALIDAD C Y D CON EVALUACIÓN PREVIA DEL PROYECTO POR LA COMISIÓN TÉCNICA

2 Licencia de obra nueva				212.60	212.60	212.60
Planos de arquitectura y memoria justificativa		4.00	40097.74	160,390.96	160,390.96	160,390.96
Planos de estructura y memoria justificativa		4.00	40097.74	160,390.96	160,390.96	160,390.96
Planos de II.SS. Y memoria justificativa		1.50	40097.74	60,146.61	60,146.61	60,146.61
Planos de II.EE. Y memoria justificativa		1.50	40097.74	60,146.61	60,146.61	60,146.61
Planos de Inst. Electromecánicas y memoria justificativa		1.50	40097.74	60,146.61	60,146.61	60,146.61
Estudio de Suelos			40097.74	500 000	500 000	500 000

**COSTO ÁREA CONSTRUIDA**

Bloques						
Lobby Central	m2	1,500.00	4198.44	6,297,660.00	6,297,660.00	6,297,660.00
Bloque de Habitaciones A	m2	1,500.00	5369.68	8,054,520.00	8,054,520.00	8,054,520.00
Boque de Habitaciones B	m2	1,500.00	4270.60	6,405,900.00	6,405,900.00	6,405,900.00
Sum	m2	1,500.00	640.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00
Sala de Conferencias	m2	1,500.00	281.25	421,875.00	421,875.00	421,875.00
Cafetería	m2	1,500.00	144.00	216,000.00	216,000.00	216,000.00
Bar	m2	1,500.00	63.00	94,500.00	94,500.00	94,500.00
Restaurante	m2	1,500.00	563.27	844,905.00	844,905.00	844,905.00
Spa	m2	1,500.00	646.56	969,840.00	969,840.00	969,840.00
Gimnasio	m2	1,500.00	255.08	382,620.00	382,620.00	382,620.00
Discoteca	m2	1,500.00	834.62	1,251,930.00	1,251,930.00	1,251,930.00
Casino	m2	1,500.00	699.88	1,049,820.00	1,049,820.00	1,049,820.00
Área técnica	m2	1,500.00	151.70	227,550.00	227,550.00	227,550.00
Estacionamiento	m2	30.00	2796.70	83,901	83,901	83,901
Áreas libres						
Piscina	m2	400.00	835.86	334,344.00	334,344.00	334,344.00
Jardines	m2	30.00	15923.83	479,814.90	479,814.90	479,814.90
Plazas	m2	100.00	313.95	31,395.00	31,395.00	31,395.00
Malecón	m2	100.00	2109.32	21,932.00	21,932.00	21,932.00
<b>TOTAL</b>						<b>38' 229 105.86</b>

# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

## Conclusiones

El principal componente con impacto directo en el proyecto es el mar y el clima, para poder tener las consideraciones básicas de diseño.

Otro componente importante del proyecto es la salida al mar, los detalles en madera y espacios libres.

El principal riesgo de la zona costera es el área afectada por tsunamis.

## Recomendaciones

Debido a los constantes cambios climáticos, que en un periodo próximo seguro se intensificarán, no se debería dejar de lado un nuevo estudio de impacto ambiental.

Tener un adecuado programa de mantenimiento de los detalles trabajados en madera, así como debida consideración de las playas para la durabilidad de estos.

Generar un plan de contingencia.



**MUCHAS GRACIAS**

2017