

# PROPUESTA DE DISEÑO COMPLEJO TURÍSTICO DE HOTEL Y VIVIENDAS EN CARIBE

promotor: AVINYO-INTER INVEST



pablo paci, arquitecto





# HOTEL+VIVIENDAS EN EL CARIBE

Hipótesis de Ideas

Promotor: AVINYO INTER INVEST.

Proyectista: Arq. Pablo Paci

## PRESENTACIÓN DEL EQUIPO DE PROYECTO:

### Concepto +Arquitectura & Sinapsis Estudio



#### Concepto Arquitectura:

Arq. Pablo Paci

Arq. Jorge Trasandes Camargo

Hernán Meternicht (Colaborador)

#### Sinapsis Estudio:

Estudio en red, basado en la web 2.0 como estudio virtual. Network study, based on Web 2.0 and virtual studio

Se aumenta la potencia de trabajo en este Co-Laboratorio de Arquitectura Virtual a través de la web como medio, o como oficina virtual. Inteligencia Colectiva. It increases the power of work in this Co-Laboratory Virtual Architecture through the web as a medium, or virtual office. Collective Intelligence.

Contacto: Arq. Pablo Paci

[pablopaci@gmail.com](mailto:pablopaci@gmail.com)

Tel: 0034- 965 851905

Móvil: 0034- 653 353 253

<http://pablopaci.blogspot.com/>

<http://sinapsisestudio.blogspot.com/>

## ÍNDICE:

pág.?

Presentación del Equipo de Proyecto	4
Índice	5
Hipótesis de Trabajo	6
Memoria Descriptiva	7
Planimetría del Conjunto	10
Vistas Aérea del Conjunto	12
Vistas del Hotel. Diferentes Enfoques	14
Fachada de la Vivienda Conceptual y Axonometría	18
Vistas de la Vivienda Conceptual. Diferentes Enfoques.	19
Memoria en Inglés.	28
Presentation of Team Project	4
Index	5
Working Hypothesis	6
Descriptive Report	7
Plan of the Joint	10
Joint Air	12
Views of the Hotel. Different Approaches	14
Conceptual Exterior Housing and Axonometry	18
Conceptual Views of Housing. Different Approaches.	19
Memory in English.	28



## HIPÓTESIS DE TRABAJO:

El promotor nos ha solicitado trabajar sobre una idea conceptual a manera de “encaje” en un solar de 30.000m<sup>2</sup> en el Caribe. Sin poder, por diversos motivos, obtener más información sobre medidas y ubicación reales o ficticias del mismo, es que se ha propuesto una Hipótesis de trabajo, para poder tener una base firme en la que realizar la propuesta. Se solicita un Hotel de 50 Habitaciones, y viviendas para alquiler por temporadas turísticas.

### Hipótesis:

- Se toma un solar de (300x100)m cuya longitud se ha considerado paralela a primera línea del mar.
- Se considera el solar cercano a las coordenadas del ecuador terrestre, de manera suficiente como para que sea indistinto el aprovechamiento de las orientaciones Norte y Sur, por lo que la orientación más importante será la relativa a las vistas y su aprovechamiento.
- Se considera 50 habitaciones con terrazas para el proyecto del hotel + 4 suites tipo presidencial con expansiones de terrazas propias de grandes dimensiones.
- Se considera la proyección de un Club Náutico o de regatas, para el uso propio del Hotel. Se ha tomado la libertad de generar una conexión desde el mismo hotel hasta el mar mediante un canal navegable por embarcaciones de pequeño calado.

- Se proyecta un embarcadero externo al hotel para visitantes que se allegaran en embarcaciones y no se le permita el acceso al hotel, o bien por ser embarcaciones de mayor calado.
- Se proyecta una ·calle de agua· que une literalmente el área del edificio del hotel, con el sector de viviendas. Esta es una piscina de grandes dimensiones, la que podría particionarse para separar o unir de diferentes modos los sectores.
- Se considera que las viviendas serán para un ·target· de alto nivel adquisitivo, por lo tanto la superficie aproximada rondará sobre los 330m<sup>2</sup> de superficie cubierta más sus respectivas galerías y expansiones al exterior, con piscina, solárium, e integrados en el proyecto de paisajismo.
- Las viviendas y el hotel, serán de alta calidad de diseño, y de morfología contemporánea.

## MEMORIA DESCRIPTIVA:

### Lo general:

Desde el punto de vista urbanístico, si bien no se ha planteado como premisa que el sitio esté cercano a ninguna urbe, el sólo hecho de generar un Impacto Ambiental de estas características se hace necesario analizarlo desde el punto de vista urbanístico.

La hipótesis de trabajo indica que estamos frente al mar, en primera línea de la playa, suponiendo que detrás del sitio hay un alto grado de vegetación virgen o casi virgen, y la cantidad de superficie a construir tiene importancia urbanística. Desde el punto de vista de la infraestructura, seguramente se deberá tener especial cuidado de las soluciones tanto de obtención de energía y agua, como especial cuidado en los desechos a generar, tanto en la construcción, como durante el uso del edificio.

Se propone entonces una implantación que minimiza la ·huella· de todas las edificaciones, optimizando los recursos propios. Es decir, sin necesidad de generar un edificio en altura excesiva, pero sin utilizar un alto porcentaje del suelo.

La relación de todos los edificios, tanto hotel como viviendas, se orientan mirando hacia el mar, aunque las viviendas se pueden rotar 90° para permitir mejorar las visuales de las que están detrás.

### De lo conceptual:

El hotel, se supone que puede estar localizado en un sitio accesible para cualquier tipo de vehículo, pero hay probabilidades de que no haya una planta hormigonera cercana, por lo que se propone un sistema de cubículos de hormigón armado prefabricado cuya prefabricación puede realizarse en taller tanto el cubo entero, que contiene la habitación completa, o bien por paneles horizontales y verticales. En ambos casos se transporta al sitio en camiones, y se coloca con grúas de gran porte. Con lo que se acelera el proceso constructivo, y se abaratan los costos de obra, y se disminuyen los tiempos.

Cada habitación avanza respecto de la otra sobre la línea de la fachada, generando una suave curvatura en horizontal, para permitir más de 190° de visión desde cada una de las habitaciones. Todos tienen los mismos derechos de vistas hacia el mar.

Por detrás, un gran espacio central, funciona como el pasillo del edificio, con balcones interiores y circulaciones verticales que unen las distintas plantas.

Un gran techo prefabricado de hormigón con grandes perforaciones acristaladas permite filtrar y tamizar la luz solar. En estos espacios es factible abrir grandes aventanamientos para permitir la entrada de aire y luz, gracias a las benevolencias del clima caribeño.

#### **Del paisaje:**

El proyecto tiene dos grandes ejes principales. EL longitudinal, remarcado por una ·calle de agua· y el transversal, también remarcado por un canal navegable de pequeñas dimensiones, y reforzado por tres muelles que unen paralelamente el hotel con el mar, y a ambos embarcaderos.

El tratamiento del diseño paisajístico que se propone, es el de una ambientación típicamente caribeña, con vegetación autóctona, la cual se investigará para utilizar vegetación de bajo mantenimiento periódico. Se propone un sector deportivo, con pistas como tenis, pádel, y otras actividades como natación, náutica, vela, y áreas de arena más allá de los propios límites de la playa, acercando la playa hacia las casas (en este caso habría que revisar las normativas y legislaciones del sitio, al igual que el canal propuesto que secciona la playa transversalmente para ver su factibilidad, o modificación del proyecto).

#### **De las viviendas:**

Las viviendas se ha proyectado combinando dos ·estilos· diferentes, opuestos-complementarios, las líneas blandas y curvas estilo yates de lujo, y lo macizo de la arquitectura mediterránea tipo ibicenca.

A su vez, el promotor nombró la posibilidad de una arquitectura colonial, de lo que se tomaron algunos conceptos de esta arquitectura, y las transformaciones que sufrieron dependiendo del sitio y de los tiempos. El concepto tomado es el de la ·galería·, y las ·terrazas· o ·balcones·.

En general, las viviendas tradicionales caribeñas, se basan en una sumatoria de espacios abiertos, ya que la mayor cantidad de la vida se desarrolla en los espacios exteriores. Las galerías que dan sombras, o que tamizan la luz solar, refrescan los espacios ··macizos·· del interior, y refrescan el paso del tiempo, casi sin gastos energéticos.

El alma de las viviendas, será entonces, un gran espacio central semicubierto, en el cual se puede desarrollar la vida diaria, tanto diurna como nocturna, con palmeras que atraviesan literalmente los techos y pérgolas. A su vez, ese espacio se repite en la segunda planta, pero esta vez bajo una pérgola que permitirá soportar plantas trepadoras que den frescor y sombra.

En ambos lados de estos espacios ··alma··, se desarrolla la vivienda cubierta. Los servicios anexos al tipo de vida caribeña y vacacional, como la cocina, comedor, baños, estar cubierto para los momentos de tormentas que nunca faltan, y la zona de dormir que a su vez balconea al estar. Zonas más o menos íntimas.

#### **De lo constructivo:**

Cómo ya expliqué antes, el hotel tiene un gran porcentaje de prefabricación, tanto en las habitaciones, como en la gran cubierta. Las viviendas podrán tener también grandes paneles prefabricados de hormigón blanco, para que simplemente al montarlos, quede resuelto el tema estructural, y la piel visible del edificio.

Tanto la prefabricación como la utilización de los materiales que pudiera ofrecer el sitio, nos demuestran una intención de sostenibilidad en la arquitectura.

#### **De la sostenibilidad:**

Al no conocer la ubicación exacta de la implantación del proyecto, no se ha podido proponer materiales locales para la ejecución de algunos elementos del diseño. Sin embargo, se propone que en un porcentaje importante, se pudiera utilizar materiales locales, para lograr un mayor grado de sostenibilidad en la ejecución del proyecto, y un abaratamiento de los costos, tanto constructivos como de mantenimiento.

A modo de ejemplo, supongamos que en el sitio se obtienen con facilidad recursos como ladrillo fabricado por gente local con métodos tradicionales, se puede replantear la piel del edificio para que su soporte se utilizando este material, y mano

de obra local, para generar también trabajo en el medio. EL planteo de prefabricación de hormigón armado, es casi factible en cualquier sitio, pero siempre reemplazable.

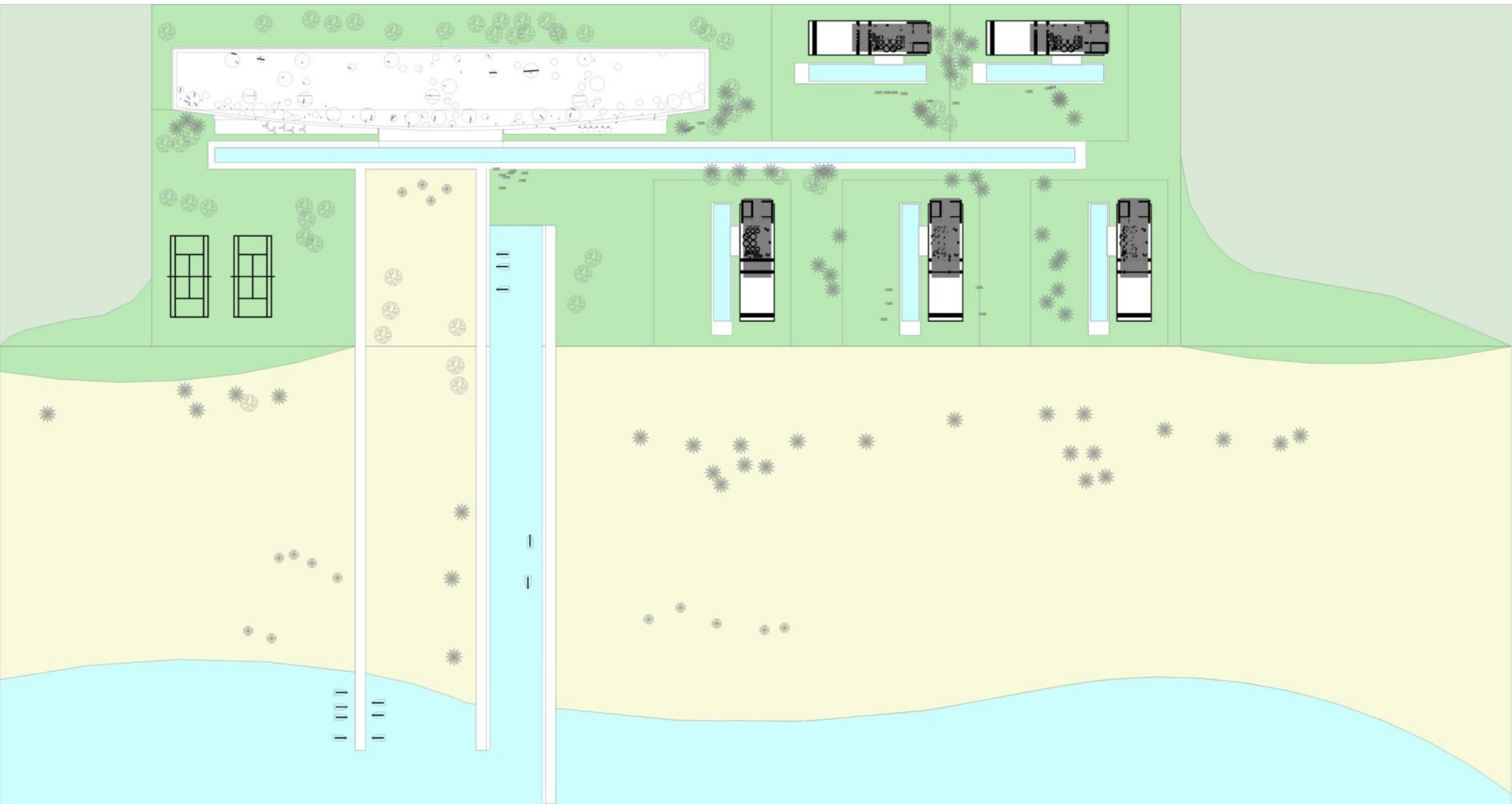
Se estudiarán en su debido momento, las diferentes posibilidades , recursos, y grados de factibilidad posibles.

En todo caso, se intentará dar una respuesta de alto grado de sostenibilidad, pero de gran viabilidad económica.

...

## PLANIMETRÍA DEL PROYECTO:

Project surveying



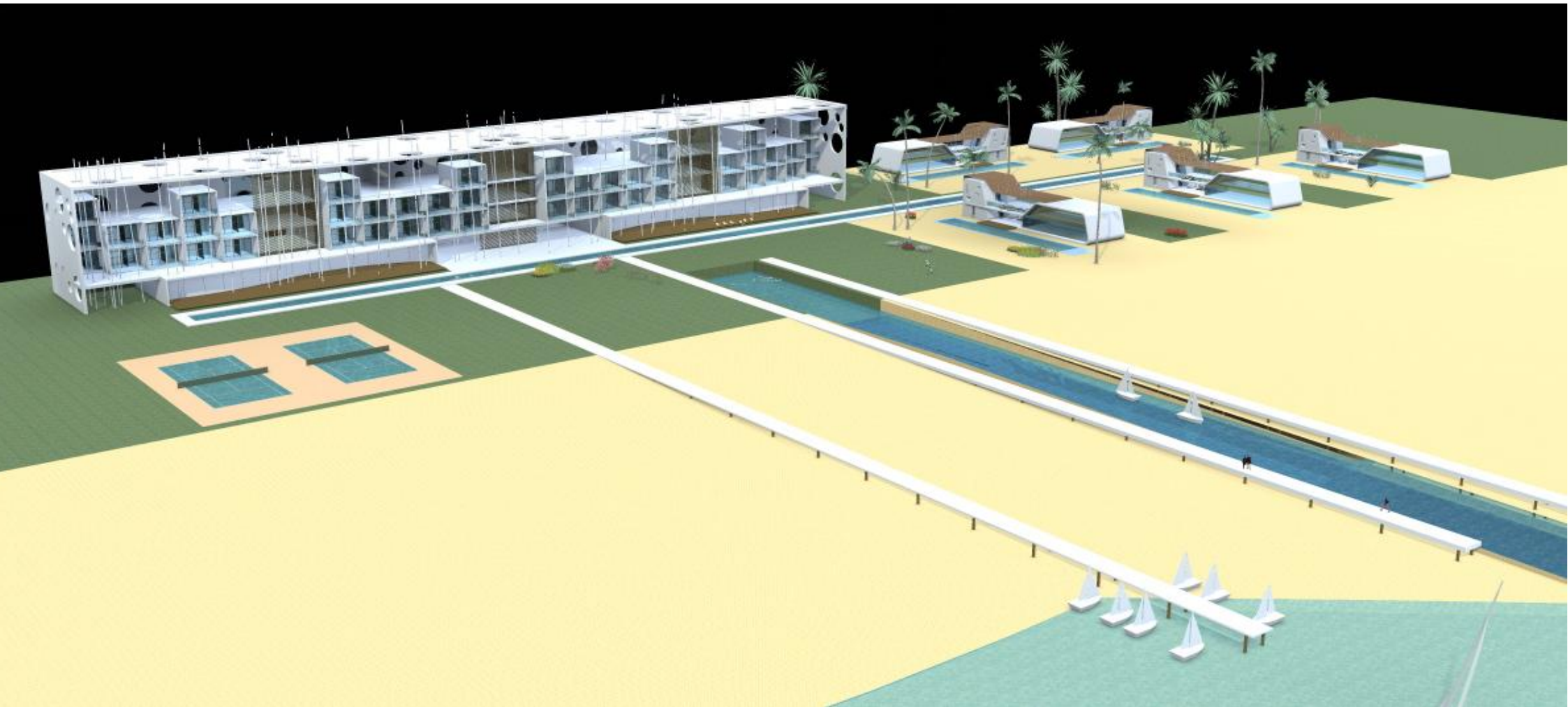
## PLANIMETRÍA RENDERIZADA:

surveying render:



## VISTAS AÉREAS DEL CONJUNTO:

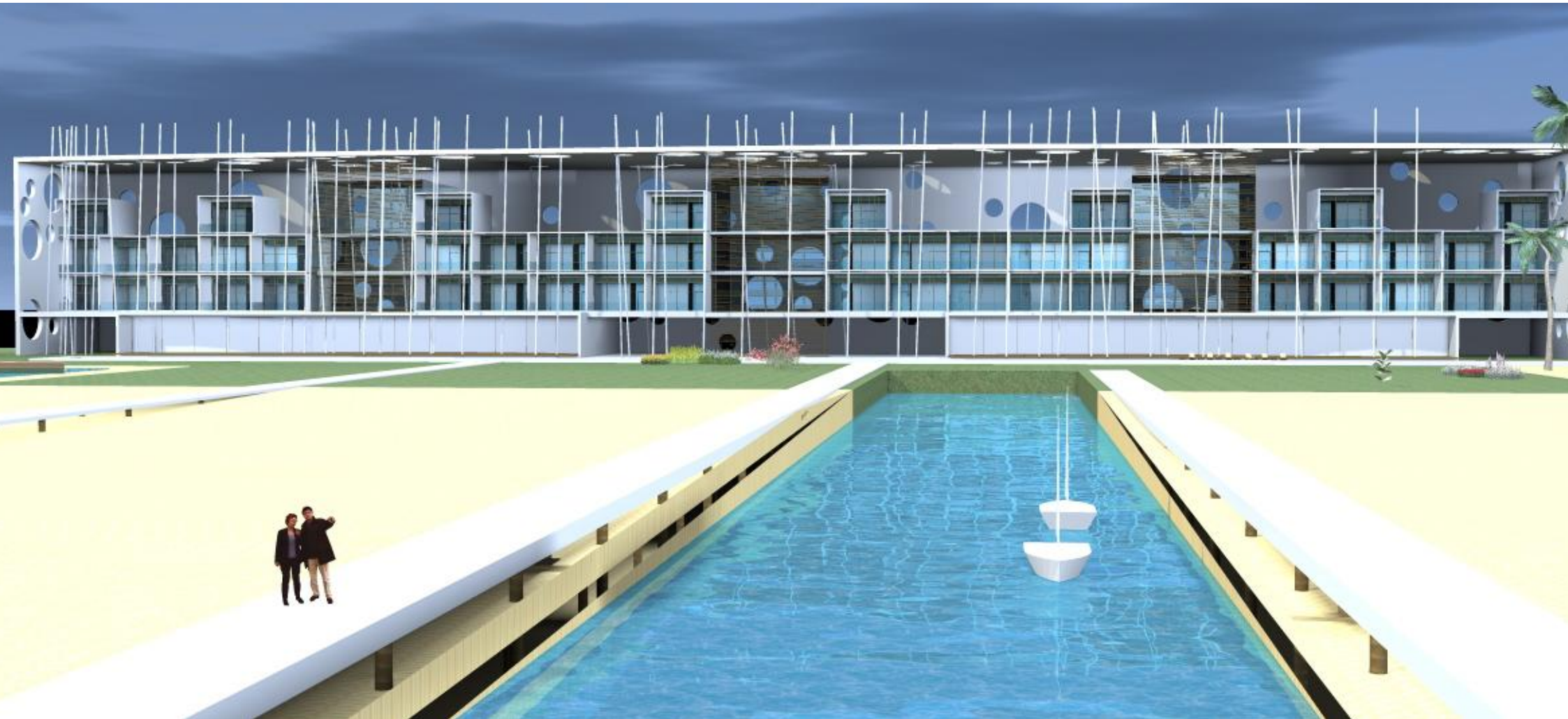
aerial views of the whole:

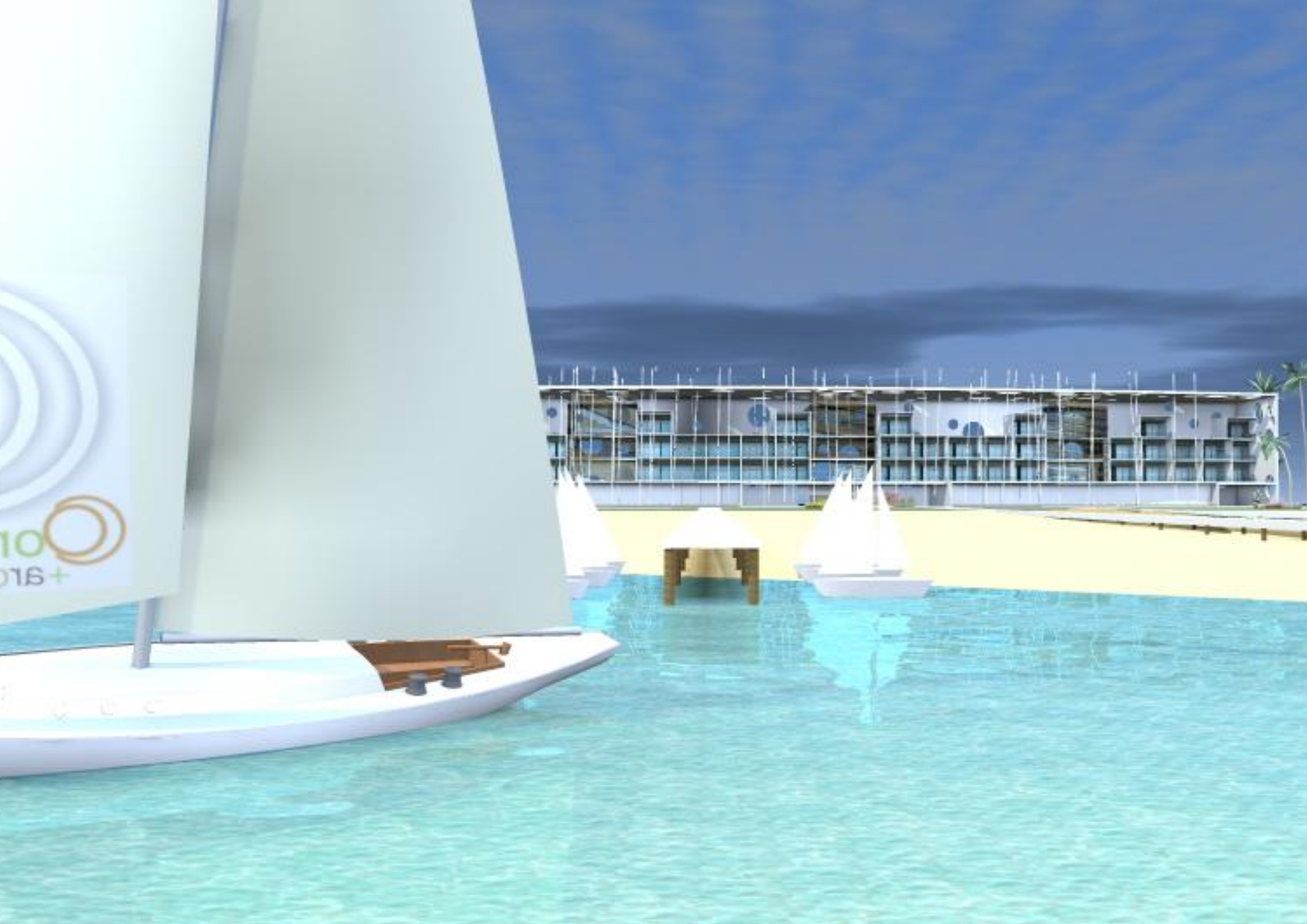


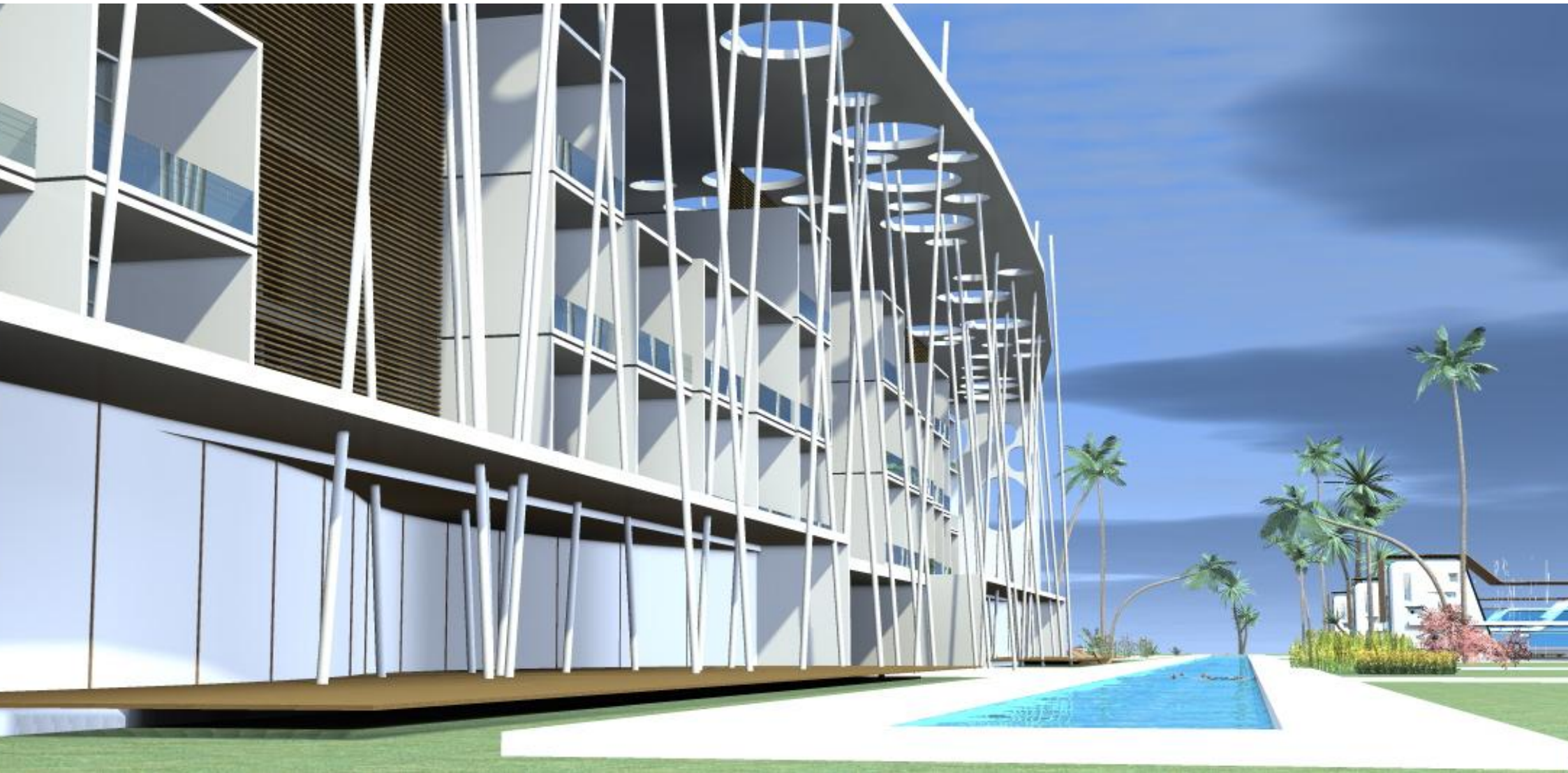


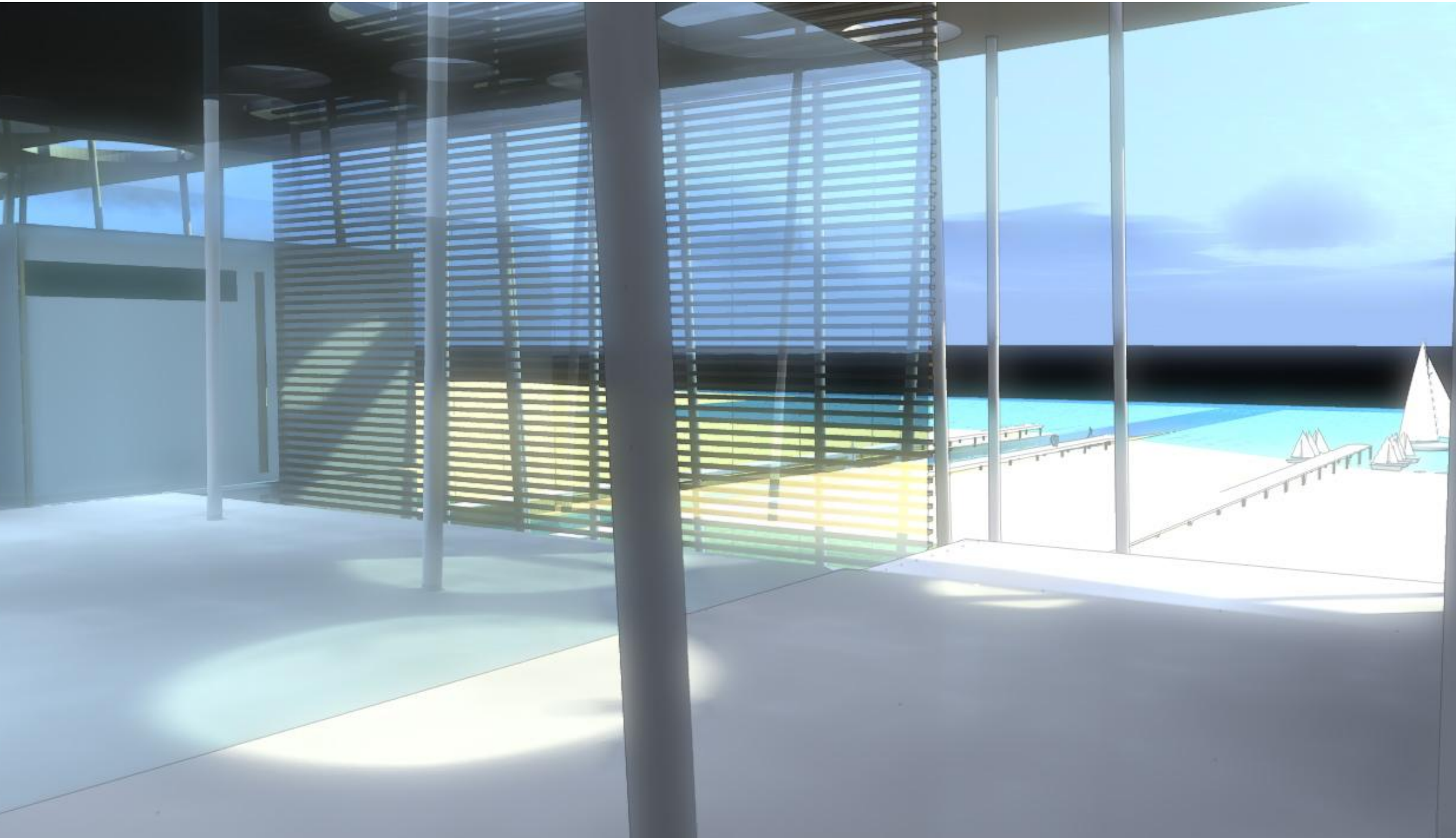
## VISTAS DEL HOTEL.. DIFERENTES ENFOQUES:

some views of the hotel:

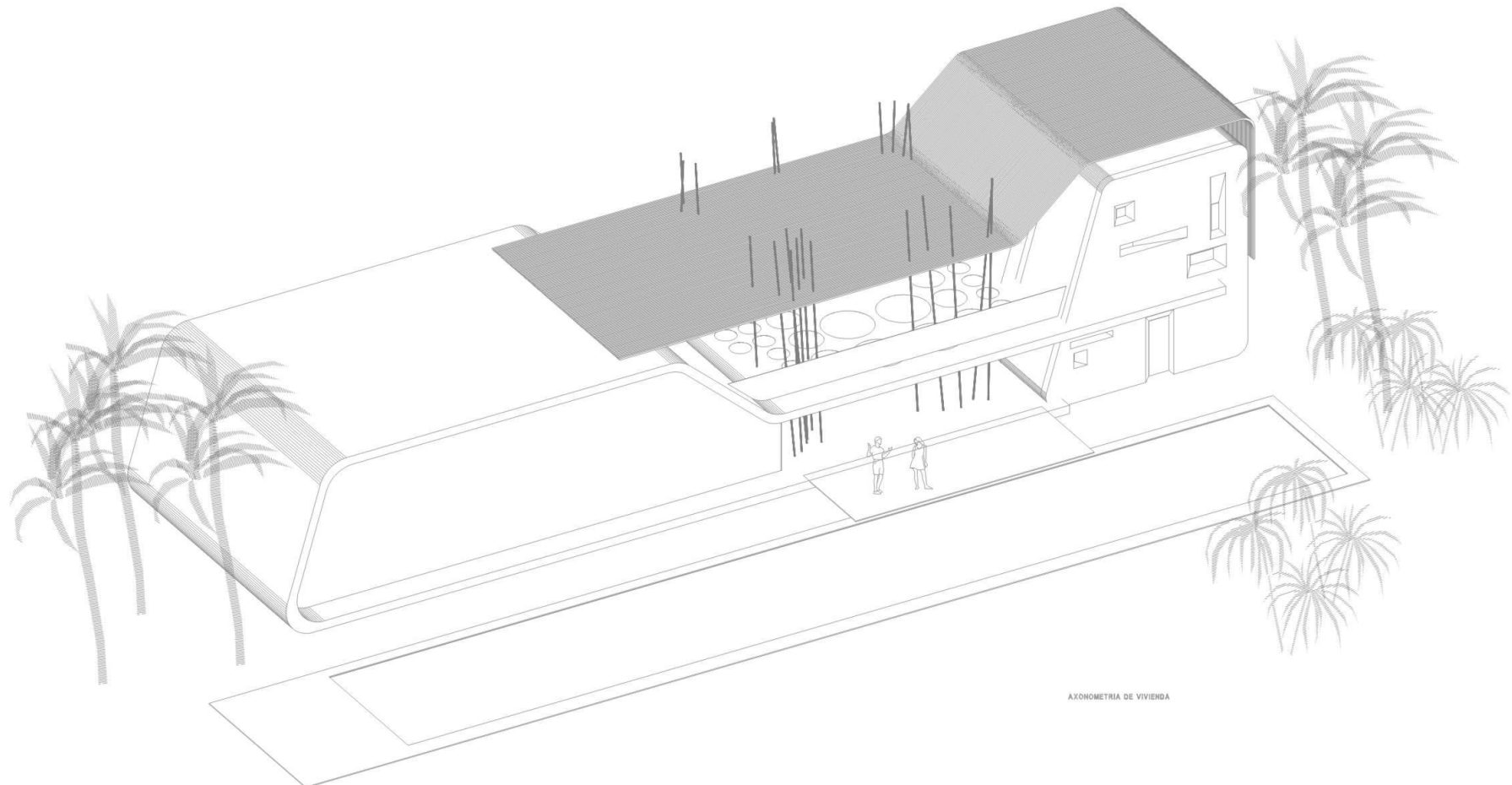
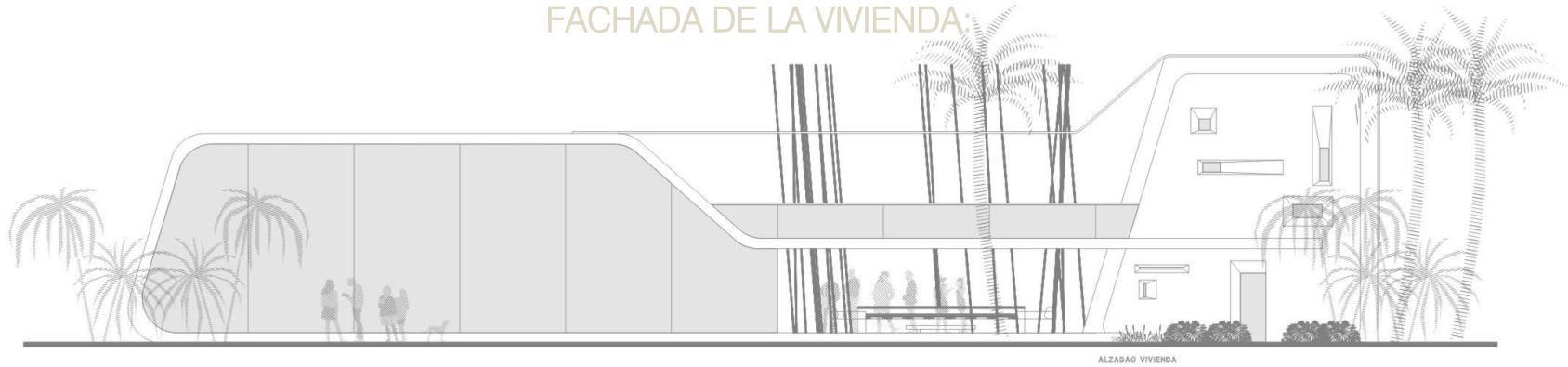








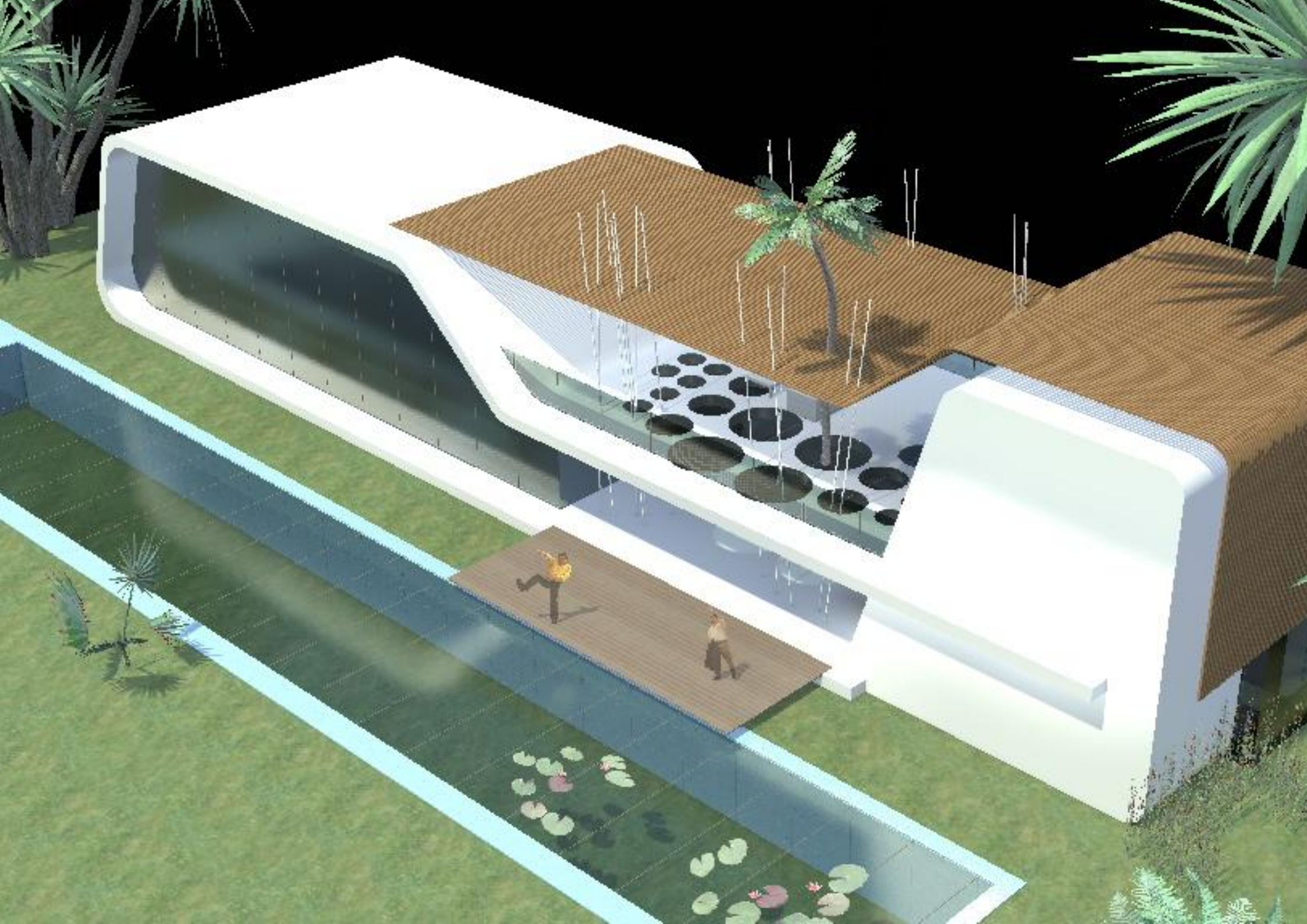
## FACHADA DE LA VIVIENDA:

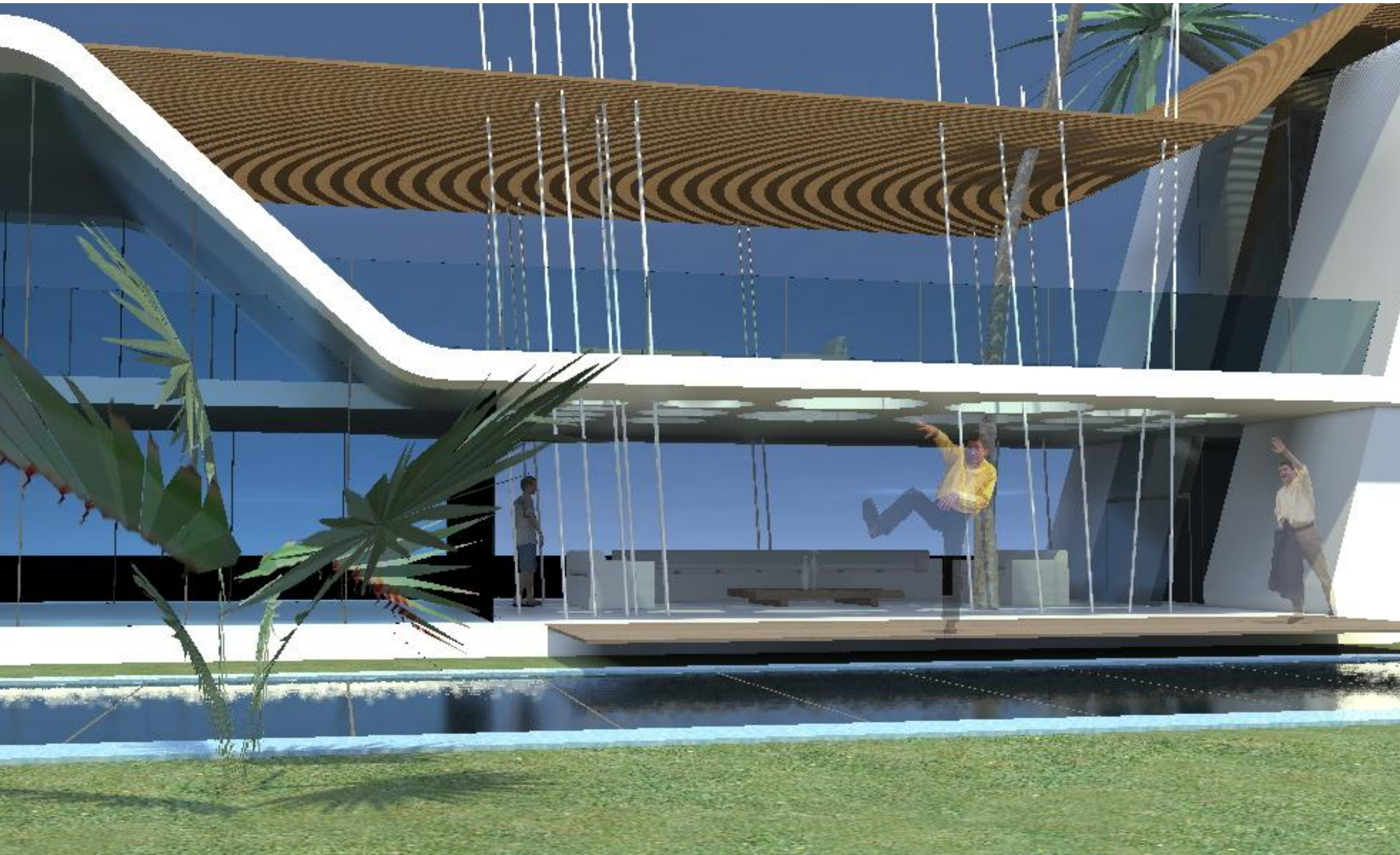


## VISTAS DE LA VIVIENDA CONCEPTUAL:





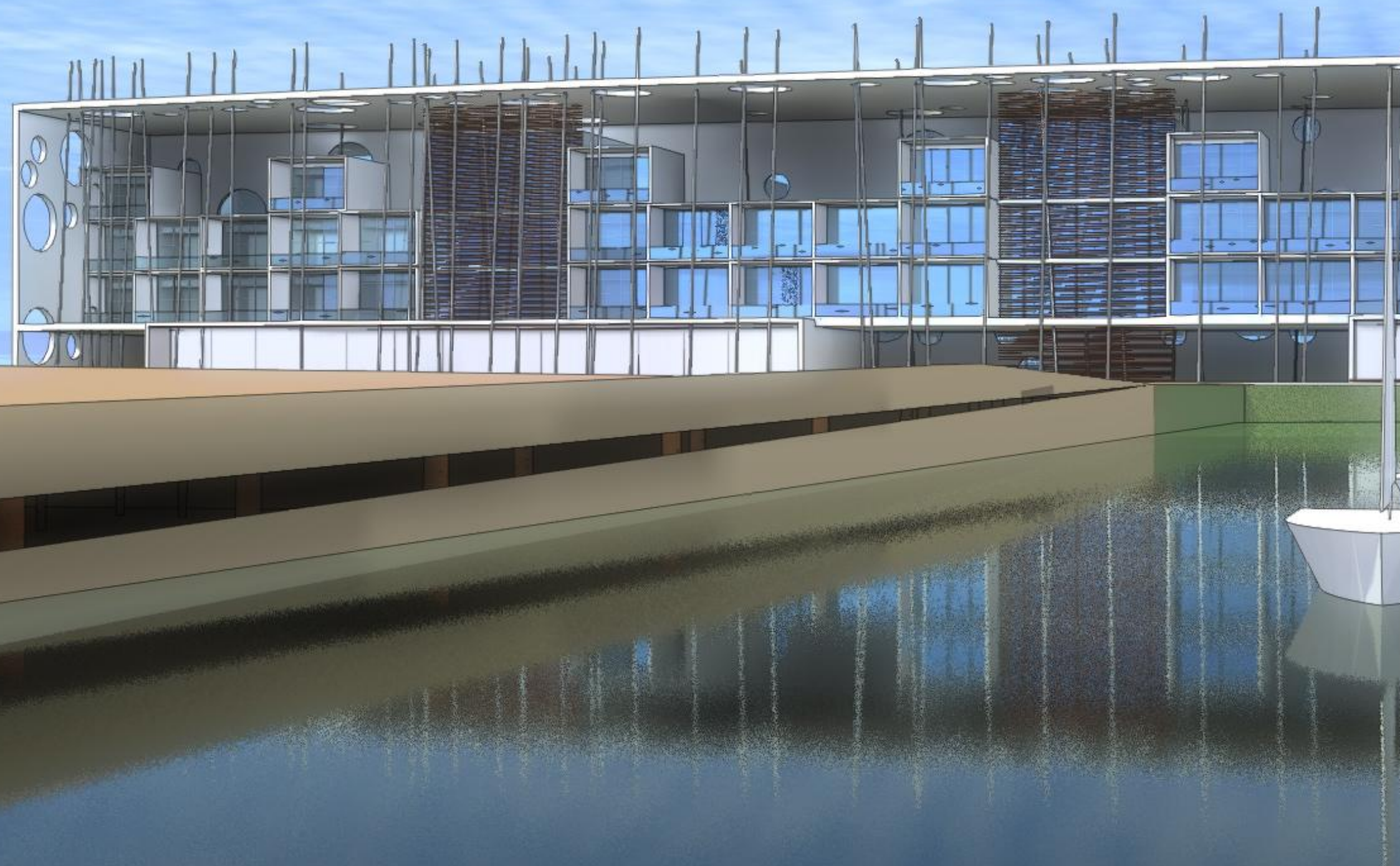












## HYPOTHESIS:

The developer has asked us to work on a conceptual idea how to a fit ground 30.000m2 in the Caribbean. Without power, for various reasons, more information on dimensions and location of the real or fictitious, is that it has proposed a working hypothesis in order to have a firm foundation on which to make the proposal.

Request for a 50 bedroom hotel, and rental housing for the tourist season.

Hypothesis:

It takes a lot of (300x100) m in length has been considered first line parallel to the sea.

The site is considered close to the coordinates of Ecuador Land sufficiently vague as to make use of the North and South directions, so the more important the guidance on the views and their use.

It considers 50 rooms with terraces for the hotel project 4 presidential suites expansions own large terraces.

We consider the projection of a yacht club or sailing, for the personal use of the Hotel. It has taken the liberty of creating a connection from the hotel to the sea through a channel navigable by small vessels.

A pier is planned outside the hotel for visitors who would be forthcoming on boats and not be allowed access to the hotel, or vessels to be more fundamental.

It projects a street water • • • • Aera literally joining the hotel building, with the housing sector. This is a large swimming pool, which could be partitioned to separate or merge the sectors in different ways.

It is considered that the houses will be for a target • • with high purchasing power, therefore the approximate sueprficie be around on the floor area over 330m2 of their respective galleries and expansion abroad, a swimming pool, solarium, and integrated into the landscaping project .

The homes and hotel, will be high-quality design and contemporary morphology.



## DESCRIPTIVE MEMORY:

General:

From the urban point of view, but has not been raised as a premise that the site is close to any city, the mere fact of an environmental impact of these characteristics is necessary to analyze it from the urban point of view.

The working hypothesis indicates that we are facing the sea, in front of the beach, behind the site assuming that there is a high degree of virgin and unspoiled vegetation and the amount of surface to build urban importance. From the point of view of infrastructure, surely must take special care of obtaining solutions for both energy and water, and special care to generate waste, both in construction and during use of the building.

We propose here an implementation that minimizes the footprint of all buildings, optimizing the resources themselves. That is, without generating excessive building height, but without using a high percentage of the soil.

The relationship of all buildings, both hotel and apartments, are oriented facing the sea, although the housing can be rotated 90 degrees to allow better visuals that are behind it.

From the conceptual.

The hotel is supposed to can be located in an accessible location for any type of vehicle, but chances are that there is no mixer plant nearby, so we propose a system of precast concrete cubicles which can be prefabricated in a workshop both the whole cube, which contains the entire room, or by horizontal and vertical panels. In both cases the site is transported in trucks, cranes and placed in large cities. Thereby accelerating the construction process, and cheaper labor costs, and reduce time.

Each room moves over the other on the front line, creating a gentle curve in horizontal, to allow more than 190 ° of view from each room. They all have the same rights of views towards the sea.

Behind them, a large central space serves as the corridor of the building, interior and vertical circulation balconies connecting the different floors.

A large precast concrete roof with large holes to filter and screen glass sunlight. In these spaces is feasible to open big windows to let in air and light, thanks to the benevolence of the Caribbean climate.

Landscape:

The project has two main axes. The longitudinal, highlighted by a street water • • • • and the cross, also highlighted by a small waterway, three piers and reinforced by parallel connecting the hotel with the sea, and both piers.

The treatment of landscape design is proposed, is that of a typical Caribbean setting, with native vegetation, which will be investigated to use low-maintenance vegetation newspaper. Sports sector is proposed, with tracks such as tennis, paddle tennis, and other activities such as swimming, boating, sailing and sand areas beyond the proper limits of the beach, bringing the beach to the houses (in this case should be reviewed regulations and legislation of the site, like the proposed canal which cuts across the beach to see its feasibility, or modification of the project).

Housing:

Housing has been designed by combining two styles different-complementary opposites, the soft lines and curves style luxury yachts, and solid type of Mediterranean architecture of Ibiza.

In turn, the developer named the possibility of colonial architecture, of what took some concepts of this architecture, and the transformations that were depending on the location and times. The concept is taken from the gallery, and terraces or balconies.

In general, traditional Caribbean houses are based on a summation of open space, because as much of life takes place in outdoor spaces. The galleries are shadows, or filter the sunlight, cool spaces interior solid, and cool over time, almost no energy expenditure.

The soul of the homes, will then partially covered a large central space in which to develop daily living, day and night, with palm trees literally crossing the roofs and

pergolas. In turn, that space is repeated on the second floor, but this time under a pergola that will support climbing plants that give freshness and shade.

On both sides of these spaces soul develops housing cover. Ancillary services to the life and holiday Caribbean, such as kitchen, bathrooms, be covered for the moments of storms that never fail, and the sleeping area which in turn balcanea to be. More or less intimate areas.

In the constructive:

How I explained before, the hotel has a large percentage of prefabrication in the rooms, as in the large deck. The housing may also have large white precast concrete panels, to simply mount them, the structural issue is resolved, and visible skin of the building.

Both the use of prefabricated materials that could provide the site, show an intention of sustainability in architecture.

Of sustainability:

Not knowing the exact location of the project implementation has not been able to propose local materials for the implementation of some design elements. However, it is proposed that a significant percentage, local materials could be used to achieve greater sustainability in the implementation of the project, and a lowering of costs, both construction and maintenance.

For example, suppose the site resources are easily obtained as brick produced by local people with traditional methods, you can redefine the building skin for your media is using this material, and local labor to generate also work in the middle. The problem of precast reinforced concrete, it is almost possible at any Sisti, but always replaceable.

Be studied in due course, the different possibilities, resources, and potential feasibility degrees.

In any case, we will try to answer high level of sustainability, but of great economic viability.

...





8 de junio de 2010  
pablo paci, arquitecto

Contacto: Arq. Pablo Paci

[pablopaci@gmail.com](mailto:pablopaci@gmail.com)

Tel: 0034- 965 851905

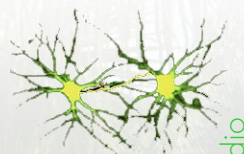
Móvil: 0034- 653 353 253

<http://pablopaci.blogspot.com/>

<http://sinapsisestudio.blogspot.com/>



Oncepto  
+arquitectura



sinapsis estudio  
arquitectura en red

pablo paci, arquitecto  
0034-653353253  
pablopaci@gmail.com