

**Título** Informe Final "Diseño de Hotel"

---

**Tipo de Producto** Informe Técnico

---

**Autores** Girod, Gastón Eduardo & Cereghetti, Jorge

---

## Código del Proyecto y Título del Proyecto

---

A18S07 - Diseño de Hotel

---

## Responsable del Proyecto

---

Girod, Gastón Eduardo

---

## Línea

---

Hábitat

---

## Área Temática

---

Arquitectura

---

## Fecha

---

Noviembre 2018

---

**INSOD**

Instituto de Ciencias Sociales y Disciplinas  
Proyectuales

FUNDACIÓN  
**UADE**

## Diseño de Hotel

### Introducción

La materia de Trabajo Práctico de Diseño de Interiores, trabaja hace algunos años con la temática hotelera dentro de su proyecto final. En el año 2017, surge la posibilidad de vincular el trabajo práctico con un emprendimiento real, una oportunidad concreta para que los estudiantes tomen contacto con la realidad productiva, dándole continuidad al concepto de aprender haciendo de nuestra institución.

El trabajo práctico se dividió en dos etapas, la primera resolver específicamente con un presupuesto definido las necesidades requeridas por el cliente. La segunda etapa con un programa similar el estudiante plantea una propuesta alternativa, sin el condicionamiento del presupuesto y programa planteado por el cliente.

De esta manera se abarca dos instancias de proyecto nuevas en el enfoque y objetivos pedagógicos, acercando al estudiante a un problema real con un cliente real, con un desarrollo acotado desde lo programático y costos. Por otro lado la posibilidad que da el conocimiento profundo de una problemática concreta y su propuesta posterior sin la limitación del costo y liberando pautas del programa con el objetivo de desarrollar la creatividad en otras áreas de proyecto.

Hace unos años también se solicita al estudiante que realice una presentación oral de su tesis, para la defensa de la misma. Esta presentación es libre en su armado y forma, de modo de permitir al estudiante desarrollar todo su potencial creativo a la hora de contar una historia. Se suma esto a lo que años anteriores se exigía como presentación, o sea, planos técnicos, renders y maqueta escala 1:100 y 1:25 de un sector. En este caso de implantación del proyecto en el terreno y de una cabaña tipo.

El cliente en este caso el Licenciado Martin Ramallo, estuvo presente en tres oportunidades, para la presentación del proyecto, una instancia de corrección y la evaluación final.

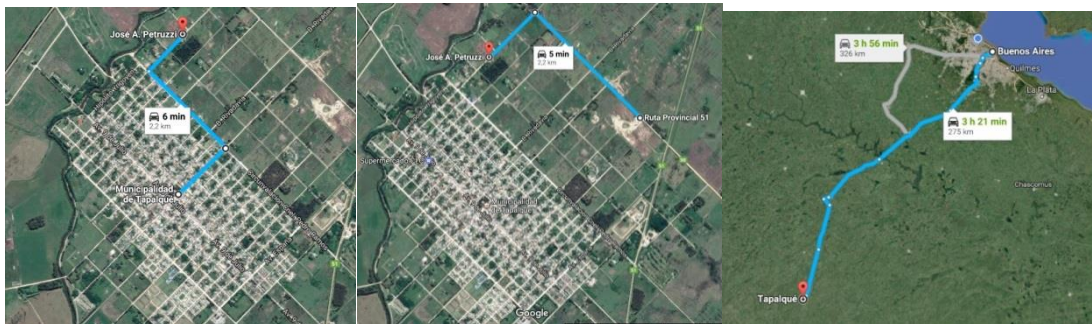
El día de la presentación de la primera etapa se realizó una devolución de las propuestas por parte del cliente y del profesor, abarcando temas relacionados con el vínculo con el cliente los resultados a sus requerimientos y temas relacionados con lo académico y de implementación de las presentaciones.

**Descripción del proyecto “Las Moradas de Tapalqué”** (material aportado por el Lic. Martín Ramallo).

### Ubicación

El proyecto se ubica en la Ciudad de Tapalqué. Una ciudad rural con 9205 hab. (Censo 2010) y ubicada en la Provincia de Buenos Aires, a 275 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En relación a la ubicación dentro de la Ciudad de Tapalqué, el emprendimiento se encuentra en la periferia más de la ciudad, a 2,2 km del centro. En una zona de campos, con poca urbanización. Es la misma zona donde se encuentran las Termas de Tapalqué (proyecto que se está desarrollando en estos momentos y que estará funcionando a fines de este año).



También cabe destacar, acerca de la ubicación del proyecto, que se lo caliza a escasos metros del Río Tapalqué.



### Emplazamiento del Proyecto

El proyecto se desarrollara en un terreno de 2,5 hectáreas el cual no tiene construcciones previas ni forestación alguna. En cuanto a la orografía del terreno, este no presenta grandes diferencias de altura, habiendo una diferencia de nivel, como máximo, de 55 cm entre el punto más alto y el más bajo.

En cuanto a los alrededores, al noreste, al noroeste y al suroeste, se encuentran zonas de campos. Al sureste, se encuentran algunas casas quintas. En definitiva, es una zona con una bajísima densidad de población.

**Visión del proyecto:**

“Crear y desarrollar un emprendimiento que, además de servir como núcleo familiar, pueda ser, al mismo tiempo, un retiro laboral para algunos de los miembros de la familia, así como un futuro profesional para los otros.”

**Misión del proyecto:**

“Crear una oferta de alojamiento turístico que, además de nutrirse de los atractivos turísticos locales, presentes y futuros, sirva como una oferta turística en sí mismo, ofreciendo un lugar donde, además de dormir, se pueda disfrutar de una experiencia relajada y tranquila, donde uno puede desconectarse de su vida cotidiana.”

**Objetivos del proyecto:**

“Llegar a tener 12 cabañas para alojamiento, un salón para usos múltiples y eventos y desarrollar una oferta gastronómica estable, tanto para nuestros huéspedes, como también para visitantes locales.

Desarrollar la oferta de ocio del emprendimiento para lograr estancias largas y que nuestros huéspedes puedan disfrutar de una red de servicios integrales dentro del establecimiento.

Ser un referente del desarrollo turístico de Tapalqué.

Mantener una relación sana, responsable y estable con la población de Tapalqué.

Lograr una simbiosis que pueda beneficiarnos, tanto al desarrolla de nuestra empresa, así como a los ciudadanos en su conjunto.”

**Posicionamiento Estratégico**

El posicionamiento que buscaremos en el emprendimiento, será simple y fácil de entender. No buscamos diferenciarnos en extremo de la competencia de la zona.

Hablamos de Turismo Rural y dentro de ese paraguas nos cobijaremos. Pero sí, utilizaremos un diferenciador puntual que son las termas.

También hay que pensar que nos enfocaremos en el Turismo Nacional y, más precisamente, de la zona de CABA, Gran Buenos Aires y ciudades cercanas a no más de 300 km.

En definitiva, nuestro posicionamiento será:

Un lugar donde escaparse de la ciudad.

Un lugar acogedor, un lugar en el cual no se percibe como un negocio, sino más bien, transmite la sensación de ir a visitar a alguien a una quinta.

Un lugar donde disfrutar de la naturaleza y de los espacios verdes.

Un lugar donde se tiene la libertad de hacer uso de servicios como si fuera un hotel, o bien, no hacerlo como si fuera el alquiler de una casa.

Un lugar “atendido realmente por sus dueños”, pero con conocimientos hoteleros profesionales.

Un lugar donde venir a disfrutar de las aguas termales.

Las 2º aguas termales más cercas a Buenos Aires de la provincia.

Teniendo en cuenta todo esto, si bien todos los valores se transmitirán y se posicionarán en la mente de los distintos públicos, nuestro valor principal es la tranquilidad, el relax y la cercanía. A partir de esto, nuestro posicionamiento será:

“Desconecta de tu ciudad estando cerca de tu casa”

El hecho de no mencionar las termas, se debe a que, si bien lo utilizaremos como potenciador y, seguramente, sí se utilizará para el destino de Tapalqué, nosotros usaremos un posicionamiento más amplio y básico.

Luego, nos meteremos debajo del paraguas de la marca Tapalqué (donde sí estarán las termas) para generar una sinergia en cuanto a los dos posicionamientos.

En pocas palabras, Tapalqué venderá las Termas, nosotros venderemos la desconexión de la vida diaria y con el refuerzo de que “además” están las termas de Tapalqué.

### **Descripción Técnica del Proyecto**

El fin del proyecto, es construir un pequeño complejo turístico compuesto por una casa principal, casas destinadas a alojar a nuestros huéspedes, un quincho, una pileta, un

depósito y el jardín. Hay que tener en cuenta, que el complejo no tendrá una categorización hotelera, sino que entrará dentro lo que se considera Alojamiento Turístico Extrahotelero.

A continuación se describirá una a una las instalaciones del complejo:

#### Casa Principal

Esta construcción será el núcleo de todo el complejo. Será una construcción de 2 plantas y constará de 202 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y 29,5 m<sup>2</sup> semicubiertos.

La planta alta, estará destinada solamente a un uso privado por la familia. Aquí se encontrarán 3 cuartos, un living, un baño y un balcón de 14,8 m<sup>2</sup>. Aquí no podrán entrar los huéspedes y será donde vivirá la familia.

En la planta baja, se encuentra una pequeña recepción, un living que servirá a cumplir una múltiple función, por un lado, servirá a modo de Lobby, pero también será el desayunador por las mañanas, así como un pequeño restaurante al mediodía y la noche.

En esta planta, también se encuentra la cocina y 2 toillettes (hombre y mujer) para los huéspedes.

#### Casas de huéspedes

Las casas para los huéspedes, serán construidas tipo dúplex y cada una contará con 46,6 m<sup>2</sup> cubiertos y 44,4 m<sup>2</sup> semicubiertos. Por un lado, ambas tendrán un dormitorio, un baño, un living-comedor donde se podrá alojar 2 pax extras. En el exterior, además del lugar para estacionar el auto, habrá una galería donde se encontrará una parrilla y un lugar para poner un mesa.

Cada alojamiento, será para 4 personas (2 en la habitación y 2 en el living-comedor).

#### Quincho

El quincho, tendrá una doble función. Por un lado, se alquilará para realizar fiestas y reuniones privadas. Por el otro, servirá de playroom para los huéspedes cuando no esté alquilado.

La superficie del quincho será de 75 m<sup>2</sup> cubiertos y 45 m<sup>2</sup> semicubiertos. Dentro, contará con un espacio diáfano que sirva para los distintos montajes que se necesiten y un pequeño depósito. Luego la parte semicubierta, será una galería.

#### La pileta

La pileta será una de las principales atracciones para los huéspedes. Será una pileta recreacional, por lo que no se caracterizará por la profundidad. Será rectangular y medirá 12,5 m de largo por 5 m de ancho (62,5 m<sup>2</sup>). En cuanto a la profundidad la parte más baja será de 1 m de profundidad. Luego tendrá una zona importante de 1,5 m de profundidad y una parte final más profunda de 1,8 m.

Por otro lado, la pileta contará con un solárium de 52 m<sup>2</sup> a uno de los lados de la pileta.

### Depósito

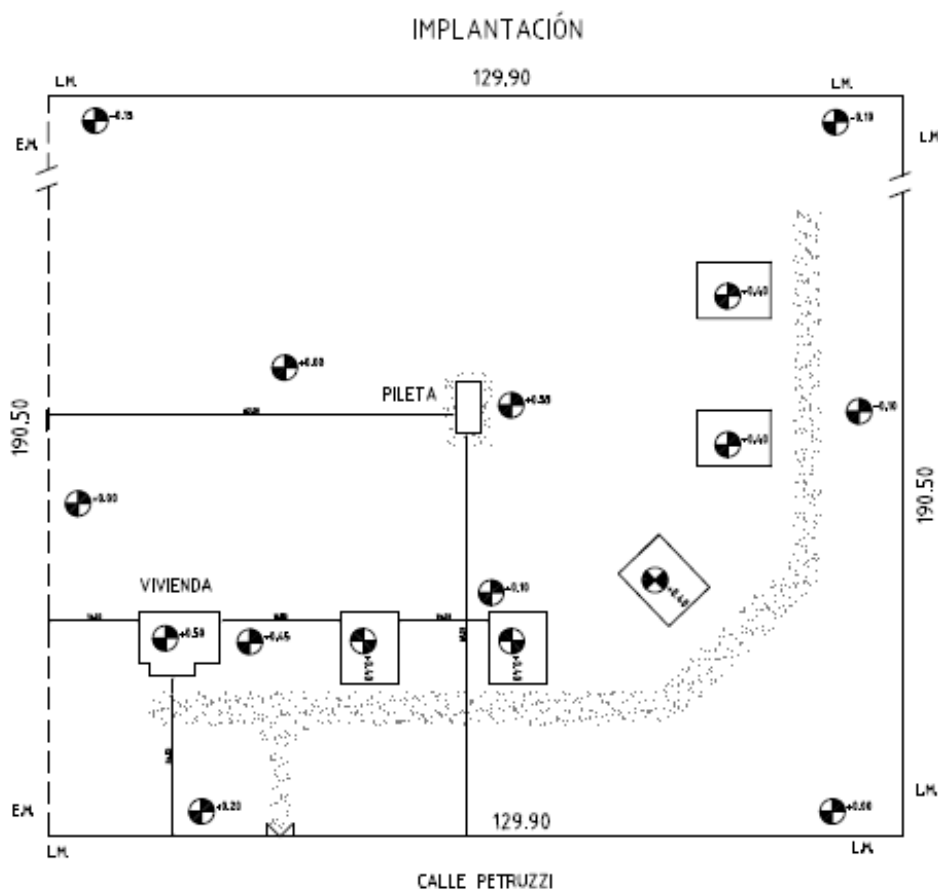
Por último, también se realizará un depósito de 50 m<sup>2</sup> que servirá para alojar la lavandería, un almacén para cocina, uno general y uno para mantenimiento.

### Documentación

Plano de implantación

Plano de cabañas

Plano de áreas comunes, acceso lobby, cocina restorán, vivienda del casero.



Cabañas:



Áreas comunes y vivienda casero:

