

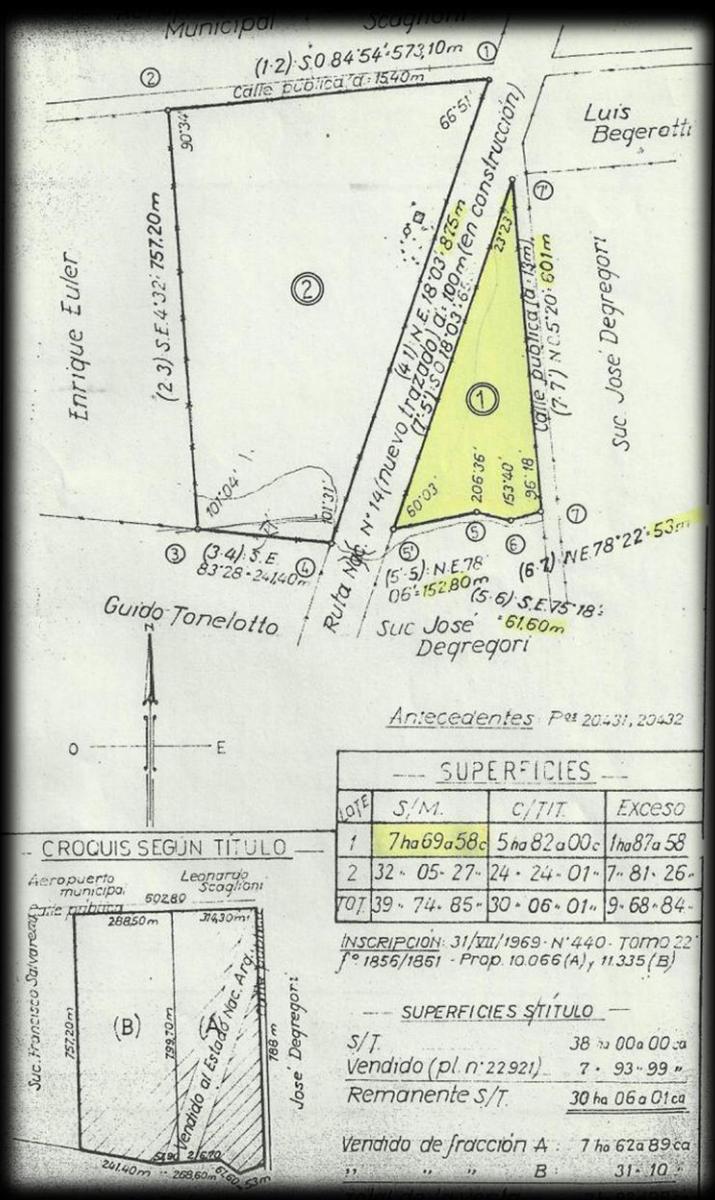
# TRABAJO FINAL DE CARRERA



Hotel **“LOS CEIBOS”**

GONZALEZ, Roxana Beatriz





Antecedentes: P<sup>es</sup> 20431, 20432

--- SUPERFICIES ---

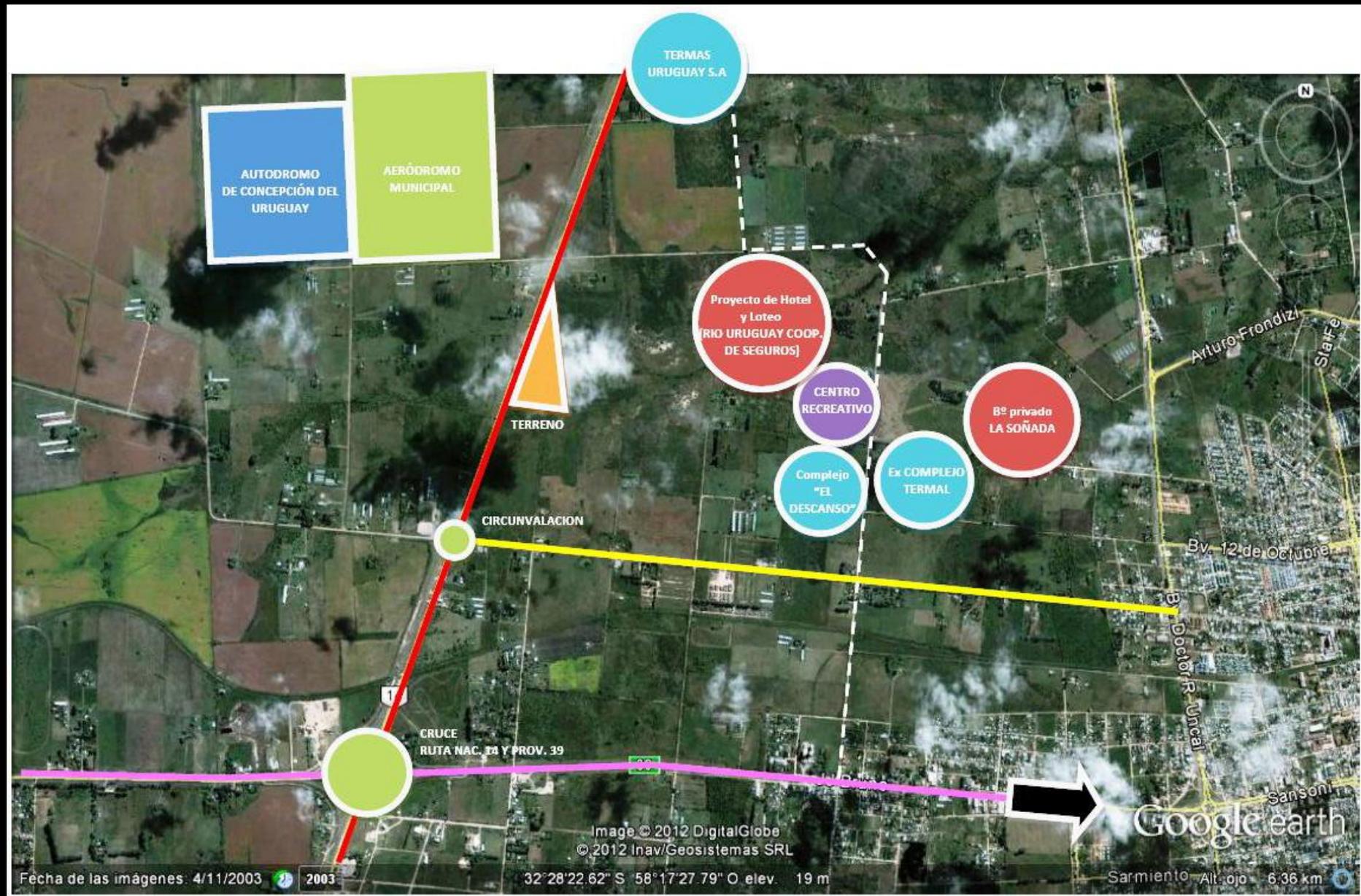
NOTE	S/M.	C/TIT.	Exceso
1	7ha 69a 58c	5ha 82a 00c	1ha 87a 58c
2	32 - 05 - 27 -	24 - 24 - 01 -	7 - 81 - 26 -
TOT	39 - 74 - 85 -	30 - 06 - 01 -	9 - 68 - 84 -

INSCRIPCIÓN: 31/VII/1969 - N° 440 - TOMO 22  
 1° 1856/1851 - Prop. 10.066 (A), 11.335 (B)

--- SUPERFICIES S/TITULO ---

S/T	38 - 00 - 00 - a
Vendido (pl. n° 22921)	7 - 93 - 99 "
Remanente S/T.	30 ha 06 a 01 ca
Vendido de fracción A	7 ha 62 a 89 ca
" " " B	31 - 10 -

- Autovía R.N. 14, km 127
- Distrito: Área Termas
- Busca apoyar a emprendimientos turísticos, recreativos, deportivos y comerciales que estimulen el área
- Limites terreno:
  - Este: calle pública
  - Oeste: Autovía
  - Sur: arroyo El Curro
- Superficie total: 7 ha (70.000 m<sup>2</sup>)
- Superficie aplicando retiros: 6,5 ha (65.000 m<sup>2</sup>)
- FOS (40%): 2,6 ha (26.000 m<sup>2</sup>)
- FOT (80%): 5,2 ha (52.000 m<sup>2</sup>)
- Superficie construida:



AUTODROMO DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

AERÓDROMO MUNICIPAL

TERMAS URUGUAY S.A

TERRENO

Proyecto de Hotel y Loteo (RIO URUGUAY COOP. DE SEGUROS)

CENTRO RECREATIVO

Bº privado LA SOÑADA

Complejo "EL DESCANSO"

Ex COMPLEJO TERMAL

CIRCUNVALACION

CRUCE RUTA NAC. 34 Y PROV. 39

Arturo Frondizi

Slafke

Bv. 12 de Octubre

B. Doctor R. Uncal

Sanseñor

Google earth

Fecha de las imágenes: 4/11/2003 2003

32°28'22.62" S 58°17'27.79" O elev. 19 m

Sarmiento All-geo 6.36 km

Image © 2012 DigitalGlobe © 2012 Inavi/Geosistemas SRL

**REFERENCIAS**

 **Autovía ruta 14** (proveniente del Norte y Sur)

 **Ruta provincial 39** (proveniente del Oeste)

 **Accesos desde ciudad** (asfaltados)

 **Nueva circunvalación** (que sirve para retomar la autovía a aquellos pasajeros que provienen desde el norte)

 **Derivador** (conocido como "rulo")

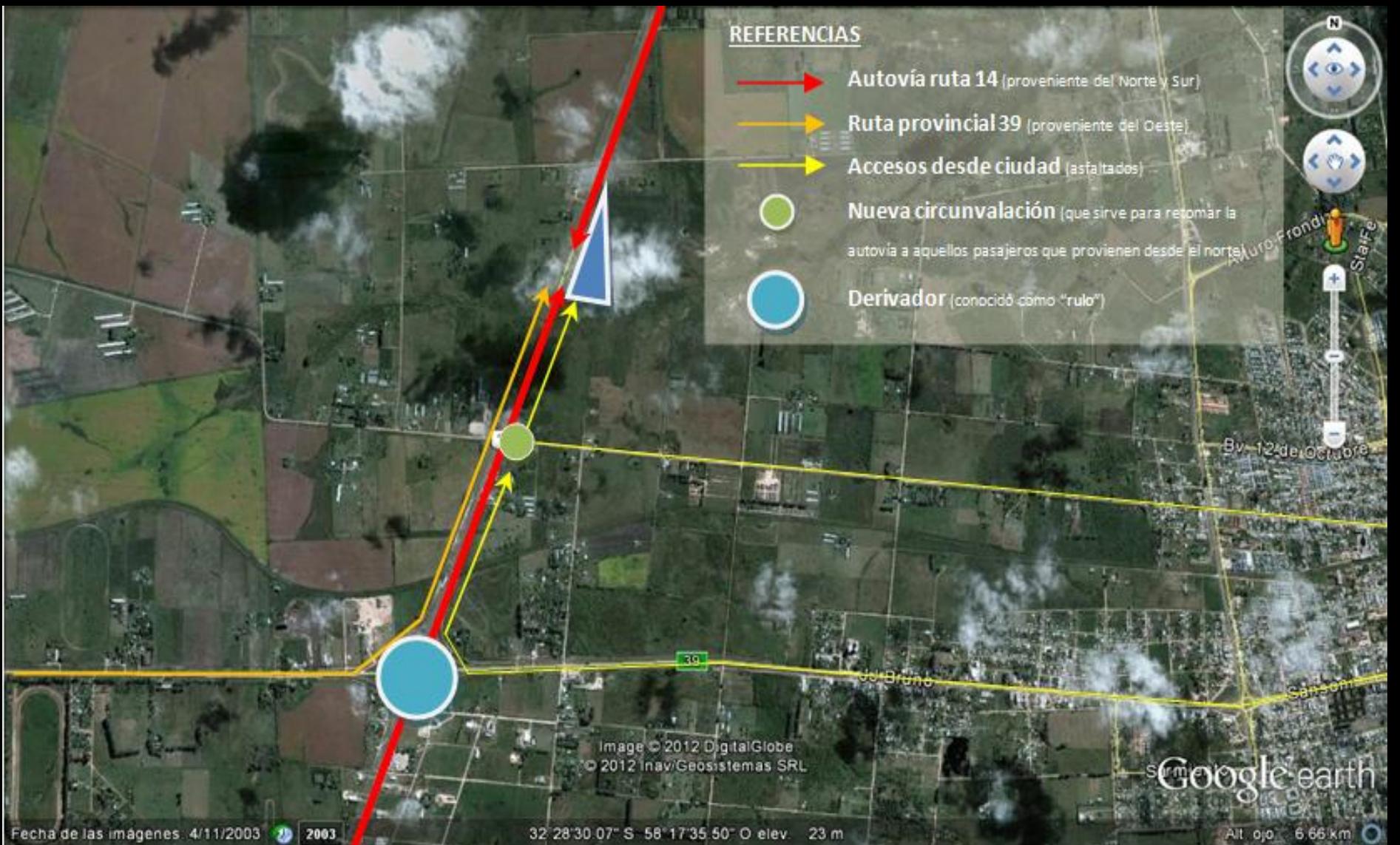


Image © 2012 DigitalGlobe  
© 2012 Inav/Geosistemas SRL

Google earth

Fecha de las imágenes: 4/11/2003

32° 28' 30.07" S 58° 17' 35.50" O elev. 23 m

Alt. ojo: 6.66 km



- Buena calidad de accesos de tránsito rápido
- Ubicado en un área de crecimiento turístico y productivo
- Escases de oferta turística en cuanto a alojamiento en área suburbana y/o rural
- Disponibilidad de una gran extensión de espacio verde:
- Oferta durante la temporada “baja” para la ciudad
- Necesidad de un complejo que reúna alojamiento y otras actividades
- Repavimentación y reactivación de autódromo municipal
- Cercanía con el aeródromo municipal
- Ubicación entre dos puntos turísticos y en un corredor termal
- Cercanía a un sitio de interés importante de diferente índole: por ejemplo el Palacio San José.

Motivo de visita	TOTAL
Por descanso	1671
Para conocer	917
Por Placer	580
Cambio de ambiente	290
Por trabajo/Negocios	172
Act. Culturales	200
Act. Deportivas	74
Por compras	0
Salud	196
<b>Total Grupos</b>	<b>4100</b>

Motivo de visita	TOTAL
Por descanso	1179
Para conocer	993
Por Placer	308
Cambio de ambiente	54
Por trabajo/Negocios	42
Act. Culturales	46
Act. Deportivas	19
Por compras	0
Sin S atos	582
Salud	87
<b>Total Grupos</b>	<b>3310</b>

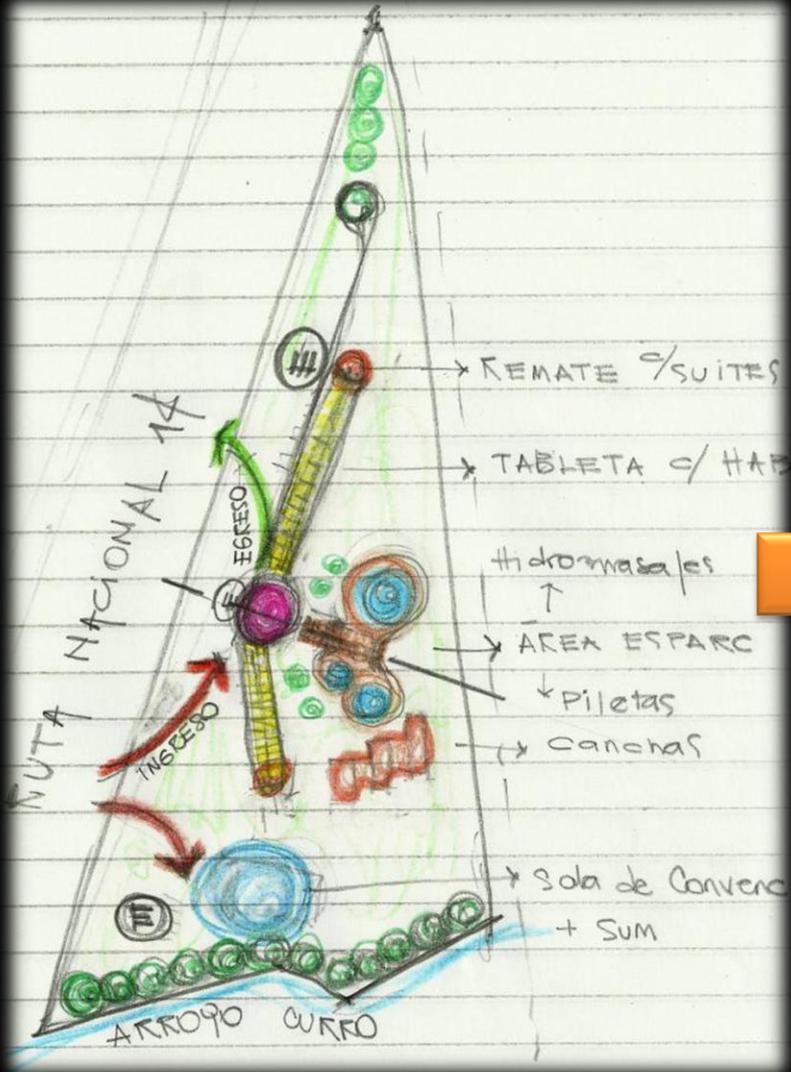
7 Ciudad de Procedencia por grupos			7 Ciudad de Procedencia por grupos		
N°	Concepto	TOTAL	N°	Concepto	TOTAL
	Buenos Aires	2104		Buenos Aires	1062
	Capital Federal	571		Capital Federal	579
	Santa Fe (sin Rosario)	236		Santa Fe (sin Rosario)	321
	Entre Ríos	368		Entre Ríos	139
	Rosario	436		Rosario	461
	Otras ciudades/Provincias	228		Otras ciudades/Provincias	286
	Córdoba	233		Córdoba	293
	Extranjeros	99		Extranjeros	52
	<b>Total grupos</b>	<b>4275</b>		<b>Total grupos</b>	<b>3193</b>

Datos: 2010

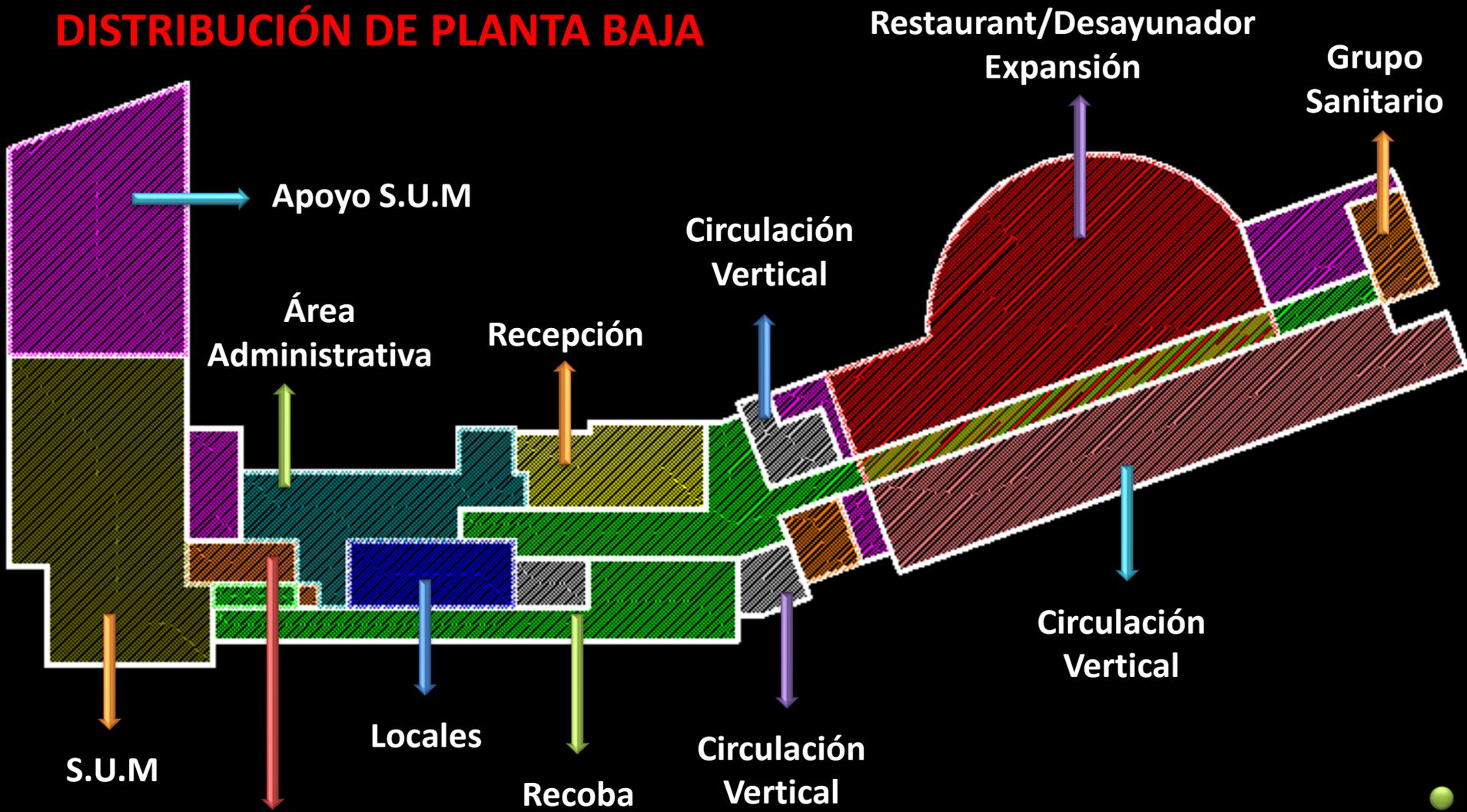
Datos: 2011

# **PROGRAMA DE NECESIDADES**

- **Capacidad mínima de 100 plazas en 50 habitaciones**
- **Todas las habitaciones deberán tener baño privado**
- **Tener un número de "suite" equivalente al 5 % del total de las habitaciones**
- **Tener sala de estar**
- **Tener salón comedor**
- **Tener salones de uso múltiple**
- **Tener un "office" por planta**
- **En caso de tener el edificio más de dos plantas, contara con un mínimo de un ascensor**
- **Deberá también contar con un ascensor de servicio independiente**
- **Tener espacio para estacionamiento cuyo número de cocheras sea igual o mayor al 40 % del total de las habitaciones**
- **Deberán contar con pileta de natación**
- **Tener cofres de seguridad individuales**



# DISTRIBUCIÓN DE PLANTA BAJA

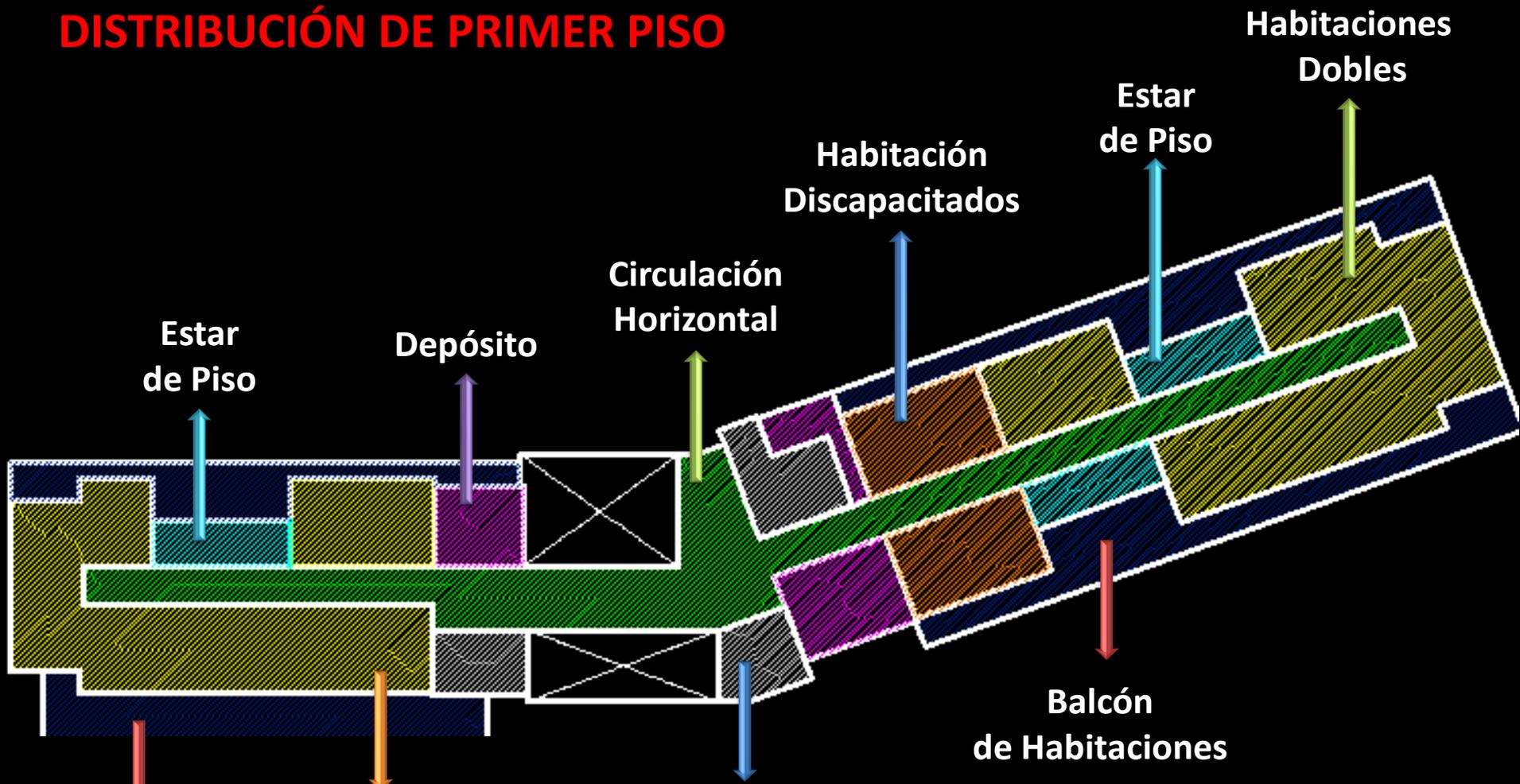


**Grupo Sanitario**

**Superficie cubierta:**  
**Superficie semi cubierta:**

- Restaurante con expansión
- Salón de Usos Múltiples y apoyo
- Locales
- Recobas
- Ascensor común y para discapacitados

# DISTRIBUCIÓN DE PRIMER PISO

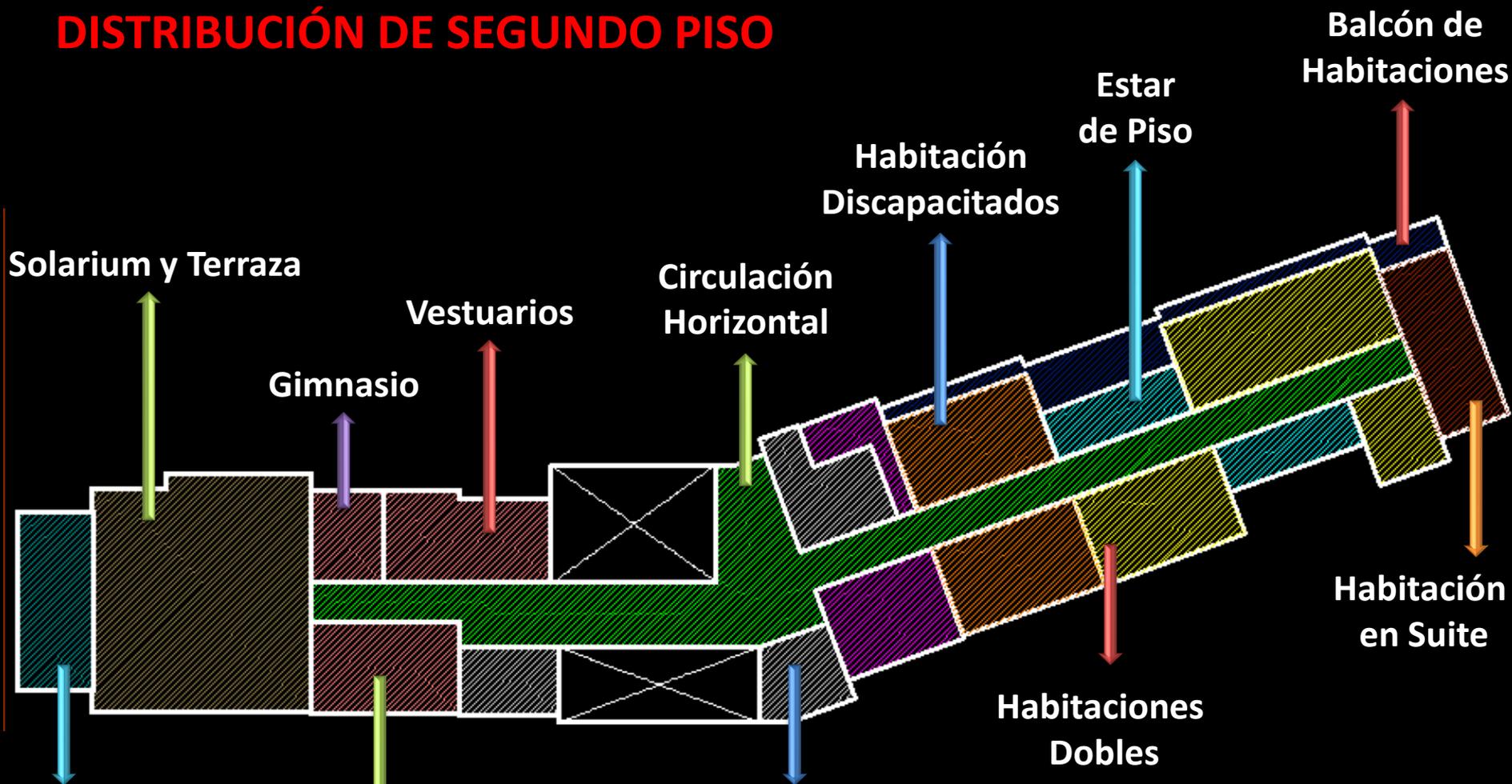


**Balcón de Habitaciones**  
**Habitaciones Dobles**

- 20 habitaciones dobles
- 2 habitaciones para discapacitados
- 3 estar de piso
- Depósitos
- Área de Limpieza

**Superficie cubierta HOTEL:**

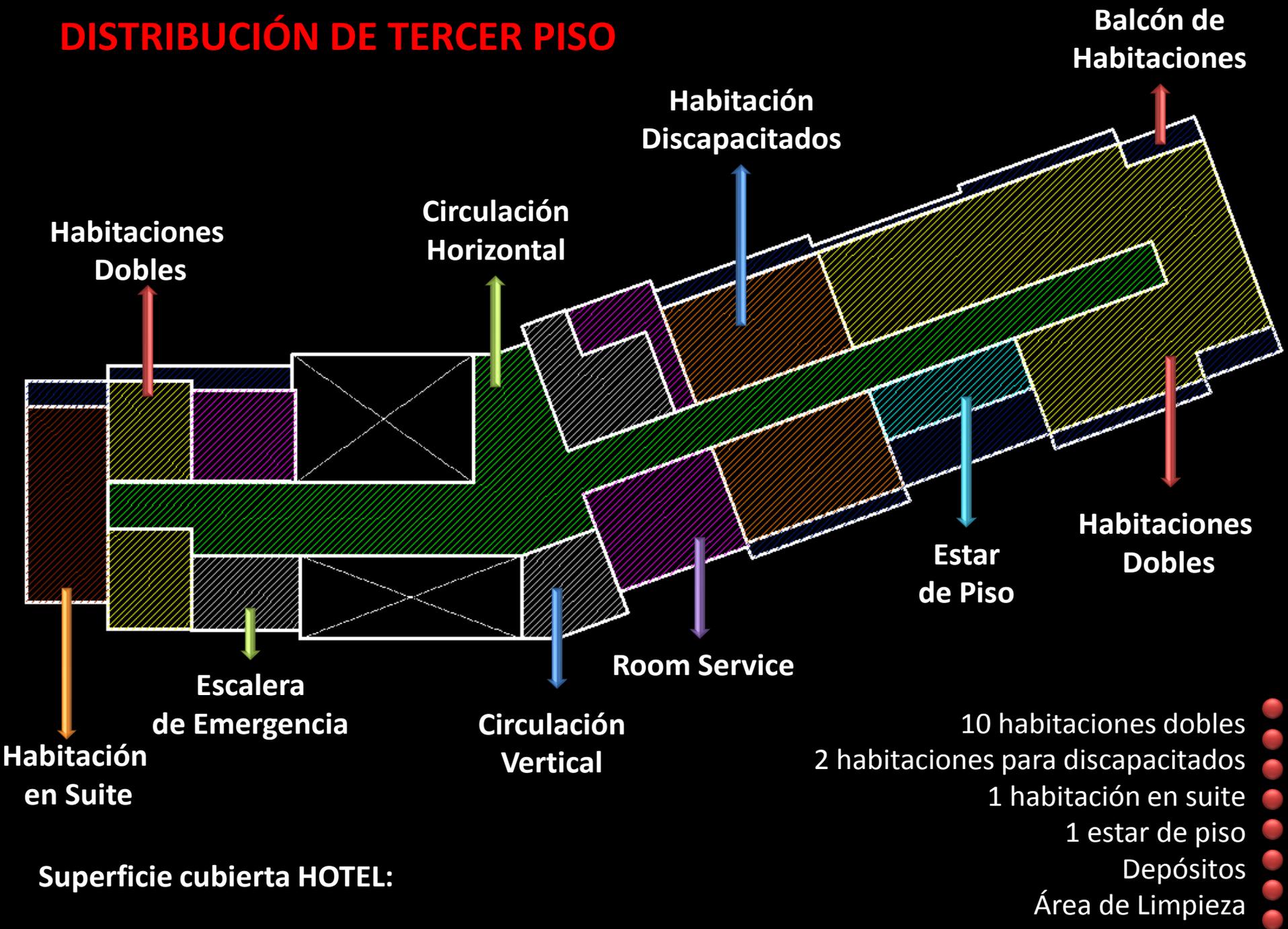
# DISTRIBUCIÓN DE SEGUNDO PISO



Superficie cubierta HOTEL:

- 6 habitaciones dobles
- 2 habitaciones para discapacitados
- 1 habitación en suite
- 2 estar de piso
- Depósitos
- Área de Limpieza

# DISTRIBUCIÓN DE TERCER PISO



# HABITACION DOBLE

- Superficie total: 36 m<sup>2</sup>
- Superficie habitación: 28 m<sup>2</sup>
- Superficie baño: 8 m<sup>2</sup>
- Ante baño y baño
- Amplia zona de guardado
- Balcón



# HABITACION PARA DISCAPACITADOS

- Superficie total: 72 m<sup>2</sup>
- Superficie cada habitación: 36 m<sup>2</sup>
- Superficie habitación: 28 m<sup>2</sup>
- Superficie baño: 8 m<sup>2</sup>
- Balcón
- 



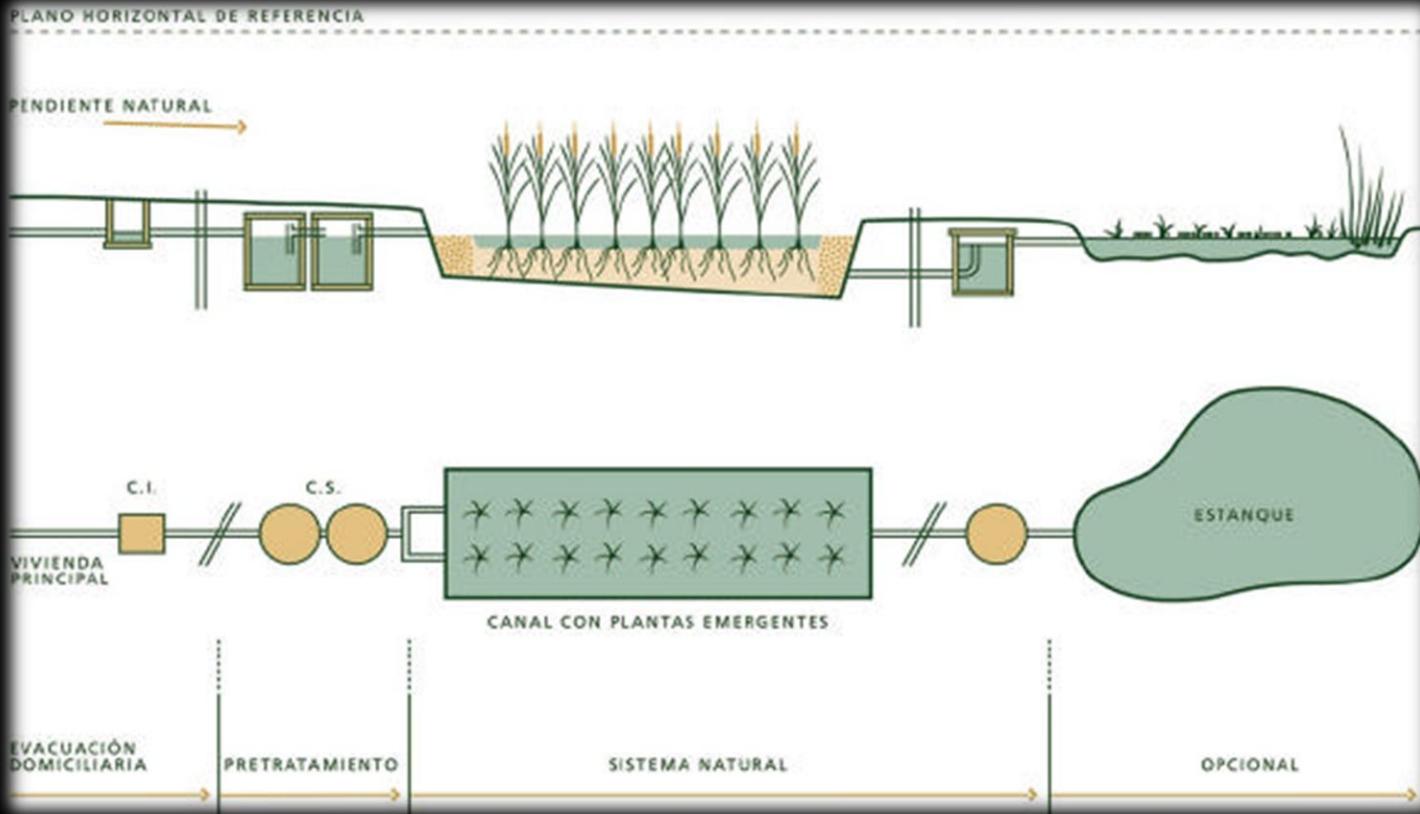
Este tipo de habitación tiene la posibilidad de funcionar como una sola habitación, o dos de manera independiente. En la primera opción se contempla que la persona discapacitada puede contar con un acompañante que se aloja en la habitación contigua, logrando así, cada uno su privacidad.

# HABITACION EN SUITE

- Superficie total: 70 m<sup>2</sup>
- Superficie habitación: 27 m<sup>2</sup>
- Superficie estar: 16 m<sup>2</sup>
- Superficie baño: 16 m<sup>2</sup>
- Superficie yacuzzi: 11 m<sup>2</sup>
- Balcón



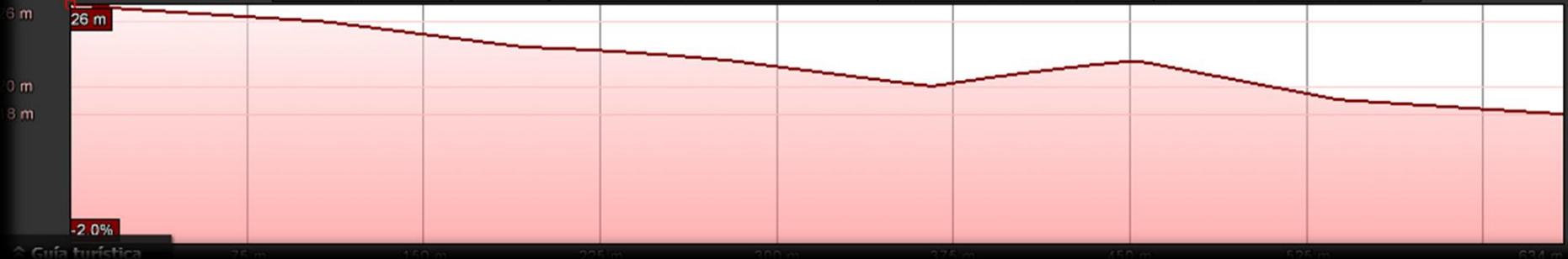
# LECHO DE TOTORAS



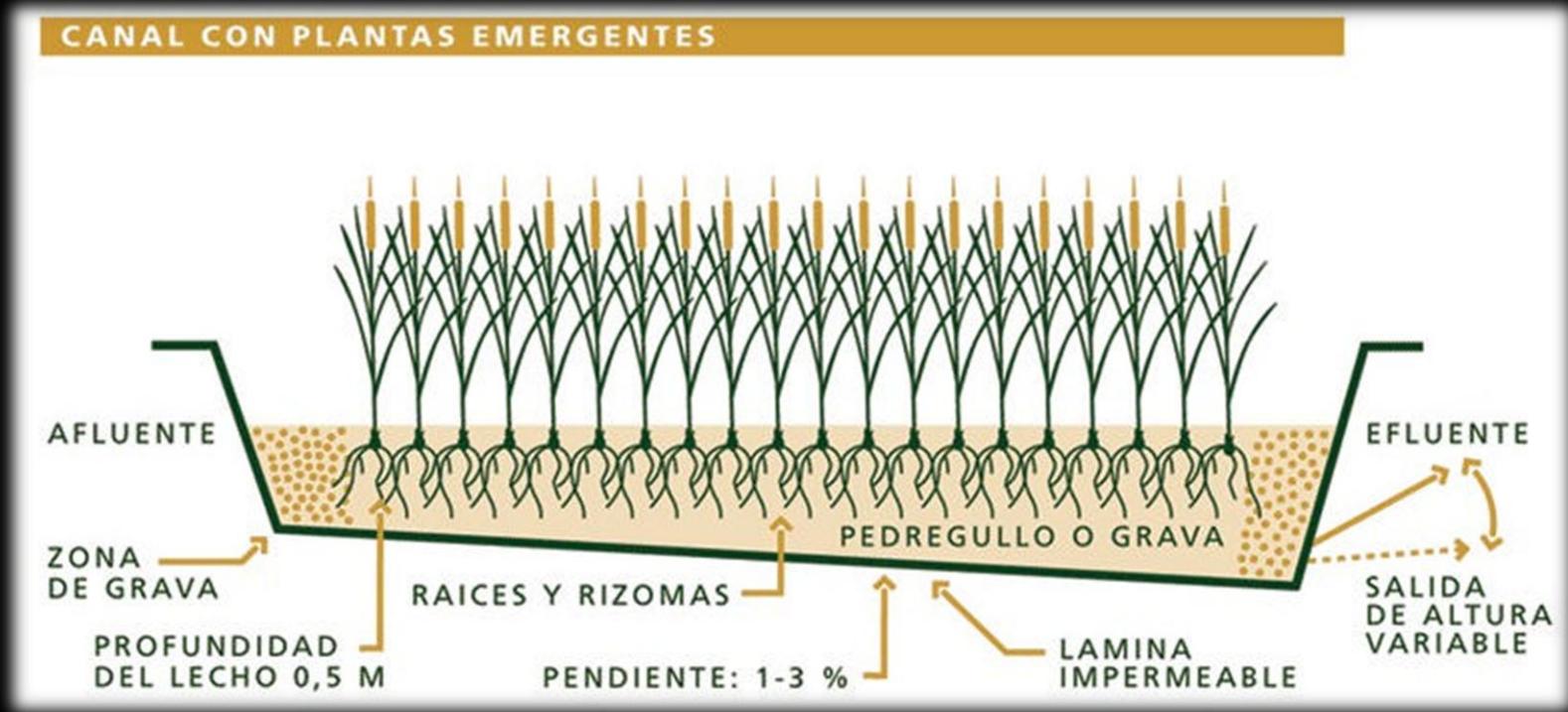
Sistema de Flujo Subterráneo (SFS), en los que todo el flujo se canaliza bajo la superficie, por lo que no habrá mal olor ni feo aspecto.

Gráfico: min., media, max. Elevación: 16, 22, 26 m

Total de intervalo: Distancia: 634 m Incremento/pérdida de elevación: 1.95 m, -10.4 m Pendiente máxima: 2.8%, -3.5% Pendiente media: 2.3%, -1.9%



En los Sistemas Naturales del tipo de canales con plantas emergentes, la totalidad de las aguas cloacales que entran al sistema se depuran, transformando la materia orgánica del efluente en biomasa vegetal y obteniéndose agua con calidad de riego.



Este Sistema propuesto no requiere del uso de bombas ni consumo alguno de energía eléctrica, siendo los elementos fundamentales en el proceso de depuración, la cámara de pretratamiento y el canal sembrado con plantas emergentes (Typha).



Hotel **“LOS CEIBOS”**



Hotel "LOS CEIBOS"



Hotel **“LOS CEIBOS”**



Hotel **“LOS CEIBOS”**



Hotel **“LOS CEIBOS”**

A 3D architectural rendering of a modern hotel building with a swimming pool. The building has a prominent red facade on the left side and a white facade on the right. The pool is surrounded by a wooden deck and has several lounge chairs and umbrellas. A palm tree is planted near the pool. The sky is blue with light clouds.

Hotel **“LOS CEIBOS”**



Hotel **“LOS CEIBOS”**



Hotel **“LOS CEIBOS”**



Hotel **“LOS CEIBOS”**