

Esquel 10 de junio de 2024

Sres.
SECRETARIA DE AMBIENTE
Y control del desarrollo sustentable Chubut
Dr. JUAN JOSE RIVERA
S / D

Ref: Proyecto Hotel Carao, Esquel, Chubut.

Por medio de la presente nos dirigimos a ustedes, para solicitar especificaciones requeridas del informe ambiental a presentar del proyecto del Hotel Carao, ubicado en el loteo de la laguna Caradog, en la ciudad de Esquel.

* Se adjunta memoria descriptiva.

Sin otro particular saluda a Ud. Atentamente

Arquitecto
Matias A. BERTOLINI
MP. 483 CACH

ANEXO II

MEMORIA DESCRIPTIVA PROYECTO SOLUCION CONSTRUCTIVA MATERIALIDAD

HOTEL CARAO2, PUEBLO CARAO, ESQUEL, CHUBUT

Valores de la propuesta

Realizar una obra de arquitectura icónica en la comarca de los andes de Chubut, con el objetivo de impulsar un fuerte desarrollo turístico, basado en el respeto y cuidado del entorno natural, en la inclusión de los actores sociales, para el desarrollo de las personas y la generación de fuentes de trabajo genuinas que las dignifiquen y enriquezcan.

Lineamientos del proyecto

El partido arquitectónico consiste en un edificio lineal con perfil Curvo, incorporado a un terreno amplio, de manera de convivir en la inmensidad del paisaje tratando de bajar su perfil e impacto visual. El proyecto representa un tajo en la colina donde está implantado, su cubierta verde manifiesta la continuidad de la estepa patagónica por sobre la construcción, incorporando esta al terreno, sus fachadas espejadas y de madera de la zona quemada por el sol, refuerzan la materialidad mimética con el entorno.

Programa de necesidades

La idea principal es ofrecer al mercado turístico una cantidad importante de camas en un mismo edificio de manera de permitir realizar múltiples excursiones y experiencias en nuestro entorno con un servicio de mejor calidad, que en la actualidad no se pueden realizar dado la falta clientes de poder adquisitivo medio alto.

Para esto nos centramos en un proyecto con la mayor cantidad de camas optimizando los espacios comunes para no generar costos altos de mantenimiento.

El proyecto contara con:

- 76 habitaciones
- hall de acceso con bar y zonas de estar
- mostrador de recepción, oficina de gerencia, de reservas y de control general
- piscina interior y exterior con vestuarios
- gimnasio
- salón comedor con cocina y barra
- salón de juegos

- área de servicios, oficina de administración, estar personal, vestuario personal, sala de máquinas, lavadero, cocina de elaboración, depósito de blancos, despensa cocina, cámara de frío, depósito general.

Terreno e implantación

El terreno de aproximadamente 5 hectáreas, cuenta con una zona alta de vegetación árida del tipo estepa patagónica. Esta zona central del terreno constituye una lomada que defiende al Oeste en dirección a la laguna y a sus bordes Norte y Sur. En los bordes bajos de la colina se encuentran bosques de vegetación nativa principalmente chacay. En su borde sur se encuentra un arroyo de invierno, que colecta el agua de superficie, y desemboca de forma subterránea en la laguna, constituyendo en parte zonas de mallines.

La implantación del edificio del hotel se realizará en la zona más alta ubicándolo de manera que las visuales se orienten a la laguna y a la cordillera oeste. Mientras que la otra fachada tendrá visuales secundarias hacia la cordillera del cerro la Hoya. De manera que el edificio de forma longitudinal corre en dirección Norte Sur.

El acceso al hotel se realizará por la calle principal de acceso al loteo, cruzando por una alcantarilla que sorteará el arroyo de invierno.

El estacionamiento se desarrollará descubierto entre el camino de acceso al terreno y el frente del hotel, comunicando a la vez con el Semicubierto de acceso para los huéspedes y con la rampa de acceso de servicio al subsuelo técnico.

El terreno limita con la zona de reserva verde sobre las costas de la laguna al Oeste. Al Suroeste limita con la zona comercial del emprendimiento, donde se construirán restaurantes, proveeduría, complejo de Spa y wellness que funcionara asociado al proyecto hotelero. Por esto se diseñará un sendero para comunicar el hotel por dentro del terreno con esta zona.

Certificación Leed

El proyecto será sometido a análisis ambiental y se realizará el seguimiento en la etapa de proyecto ejecutivo y de obra para obtener la certificación LEED, procurando obtener la mayor cantidad de créditos posibles para alcanzar el estándar más alto que sea viable.

SOLUCION CONSTRUCTIVA

El proyecto se realizará con distintas técnicas específicas para cada uso, priorizando la disponibilidad de recursos locales, la economía de obra, el cuidado del medio ambiente, y la rápida ejecución teniendo en cuenta la complejidad del clima frío.

Por tal motivo se propone minimizar el uso de obra húmeda salvo en las partes que lo requieran de forma indispensable.

- 1- **MOVIMIENTO DE SUELOS:** Se nivelará la zona de obra y del estacionamiento realizando tanto excavaciones como terraplenes en la lomada irregular.
- 2- **FUNDACIONES:** Hormigón armado, dividiendo la estructura en tres partes para minimizar las tensiones estructurales.
- 3- **ESTRUCTURA:** Entramado pesado combinando perfiles de acero con vigas laminadas para ciertas partes que quedaran vistas en los espacios más amplios.

- 4- **ENTREPISOS:** Steel Deck, para acelerar los tiempos de construcción. Los entrepisos de salón de juegos, salón comedor y pasillo del piso 2º junto al salón comedor, se realizarán con sipanel, con dos placas de sipanel de 18mm y sobre este se colocara un solado de madera plastificado.
- 5- **CERRAMIENTOS:** En construcción en seco para favorecer el alojamiento de gruesas capas de aislamiento térmico
- 6- **DIVISIONES DE HABITACIONES:** Ladrillo comprimido para asegurar densidad, que proporcione buen aislamiento acústico y inercia térmica
- 7- **CUBIERTAS:** En la zona lateral del edificio será verde, sobre capas que aseguren aislamiento hidrófugo, como ser chapa galvanizada, cotrapiso de hormigón, y membrana geotextil. En la zona central espacios comunes, cubierta de madera laminada la vista con chapa y paquete de cielorraso de madera y aislamiento térmico.
- 8- **ABERTURAS EXTERIORES:** Piel de vidrio doble de aluminio. Lamina reflectiva para evitar sobrecalentamiento. (ver tema impacto de aves). Postigos de sipanel de fenólico visto de piso a techo de dos hojas corredizas interiores de habitaciones.
- 9- **ASCENSORES HIDRAULICOS:** de 4 paradas cada uno, espacio para 8 personas. Puertas automáticas de acero inoxidable.
- 10- **AIRE ACONDICIONADO:** Sistema de renovaciones de aire exterior, por conductos, enfriado por tierra bajo platea, y precalentado en invierno por el mismo sistema con aporte de fuente de calor.
- 11- **PISOS INTERIORES:** porcelanatos para asegurar bajo costo de mantenimiento
- 12- **REVESTIMIENTOS:** madera de la zona para exterior, aserrada sin cepillar, espesor 2" mínimo, quemada por el sol, buscando imagen natural mimetizada con el entorno. En interior se utilizará madera de la zona (ciprés y pino ponderosa) cepillada y color natural, tratada con productos al agua certificados. Se utilizara fieltros de lana y tejidos para decoración.
- 13- **AISLACIONES:** En muros exteriores y cubiertas se utilizará lana de oveja tratada para estabilizarla y asegurar su durabilidad.
- 14- **INSTALACION CLOACAL:** cañería de polipropileno, conectada a planta compacta de tratamiento. División de aguas grises y aguas negras. En los extremos del edificio se ubicará al Noroeste la planta de cloaca, y en opuesto el filtrado y tratamiento de aguas grises. El agua gris se utilizará para riego del techo y si alcanza del jardín del estacionamiento.
- 15- **INSTALACION ELECTRICA:** Iluminación de led, cañería y cableado bajo norma, cables protegidos contra incendio. Conexión a Sistema de Paneles solares, con medidor reversible de energía, de manera de minimizar el gasto en electricidad. La iluminación exterior será regulada y orientada de manera de reducir la contaminación lumínica del entorno.
- 16- **INSTALACION DE AGUA:** conexión a perforación propia, alternativa de red del loteo. Reserva de agua en entrepisos nivel 4º total 10.000 litros en cada ala, comunicados ambas reservas para conectar a bomba jokey de incendio. Tanque cisterna en sala de máquinas. Agua caliente por termo tanques de alta recuperación tipo rheem de 300 litros.
- 17- **CALEFACCION:** Piso radiante en los pasillo y modulo central áreas comunes. Para las habitaciones se utilizara radiadores. Las calderas a gas natural. Batería de calderas en serie para regular el consumo según demanda

18- INSTALACION CONTRA INCENDIOS: cañería acero galvanizado, conectada a reserva elevada total 20.000 litros. Conexión a boca de impulsión para bomberos en zona estacionamiento, y también conectada a la red directa de tanque elevado del barrio (150.000 litros). Sistema de detección de incendio con alarma central. Detectores en habitaciones y en áreas comunes. Avisadores manuales en pasillos. Matafuegos según código de edificación. Sistema de sprinklers en sala de calderas, cocina de elaboración en subsuelo y lavadero.

Bomba jokey en sala de máquinas sala de juegos, para presurizar la instalación de incendio. Barreras cortafuego en extremos de pasillos, puertas F60.

19- JARDINERIA: riego por goteo en cubierta verde. Especies autóctonas en zonas perimetrales al hotel, priorizando las visuales abiertas y reforzando el carácter de campo patagónico entre la estepa, los mallines y el bosque andino.

Paquete de techo verde sobre la losa, se realizaran barras de concreto tipo espina de pescado para sostener el material drenante compuesto por piedra 1". Sobre este manta geotextil, tierra negra y riego por goteo.

