

AURA WELLNESS CLUB

DISEÑO ARQUITECTÓNICO COMPLETO

Cancún, Quintana Roo | 485 m²

Experiencia Inmersiva + Longevity Lab

Versión Final | Enero 2025

Project Manager: Construcción Wellness Premium

ÍNDICE

1. Resumen Ejecutivo	3
2. Zonificación Espacial	4
3. Zona 1: Recepción (25 m²)	5
4. Zona 2: Lockers + Regaderas (70 m²)	6
5. Zona 3: Sauna Core (140 m²)	7
6. Zona 4: Ice Plunge Zone (55 m²)	12
7. Zona 5: Longevity Lab (85 m²)	16
8. Zona 6: Social Lounge + F&B; (95 m²)	22
9. Especificaciones Técnicas Globales	25
10. Materiales & Acabados	28
11. Sensory Design (5 Sentidos)	29
12. Customer Flow & Timing	30
13. CAPEX Total Breakdown	31
14. Permisos & Compliance	33
15. Timeline Construcción (12 meses)	34
16. Riesgos & Mitigación	35
17. Vendors Recomendados	36
18. Recomendaciones Finales	37

1. RESUMEN EJECUTIVO

Este documento presenta el diseño arquitectónico completo de AURA Wellness Club en Cancún, optimizado para 485 m² con especificaciones técnicas detalladas para construcción y equipamiento especializado premium.

MÉTRICA	VALOR
Área Total	485 m²
Capacidad Simultánea	50 personas (sauna) + 16 (ice pools)
Inversión Total CAPEX	\$22,500,000 MXN
Timeline Construcción	12 meses
Zonas Principales	6 zonas especializadas

CAMBIOS CLAVE vs. Diseño Original:

- Ice Zone: 4 ground pools (16 pax) vs. 8 tubs individuales (8 pax) - Modelo Othership
- Longevity Lab: Expandido a 7 servicios (O2 Bar, IV Lounge, Infrared Sauna, Cryo, Red Light, Normatec, HRV)
- Área total: +35 m² (485 vs. 450 m²) para acomodar pools + lab expandido
- CAPEX: +\$2.5M (justificado por 2x capacity ice + \$860K revenue anual lab)

2. ZONIFICACIÓN ESPACIAL

ZONA	ÁREA	%	CAPACIDAD	FUNCIÓN PRINCIPAL
Sauna Finnish	140 m²	29%	50 pax	Calor comunitario 85°C
Ice Pools (4 ground)	55 m²	11%	16 pax	Contraste térmico 4-8°C
Longevity Lab	85 m²	18%	10 pax	7 servicios biohacking
Social Lounge + F&B	95 m²	20%	32 pax	Integración post-ritual
Lockers + Regaderas	70 m²	14%	80 lockers	Preparación + higiene
Recepción + Circulación	40 m²	8%	4 pax	Check-in + transición
TOTAL	485 m²	100%		

CUSTOMER JOURNEY ESPACIAL:

ENTRADA → Recepción (descompresión) → Lockers (preparación) → Sauna Finnish (calor 15min) → Ice Pools (frío 3min) → Sauna (calor 15min) → Ice (frío 3min) → Sauna (calor 12min) → Ice (frío 2min) → Longevity Lab (recovery) → Social Lounge (integración + F&B;) → SALIDA

3. ZONA 1: RECEPCIÓN + TRANSICIÓN (25 m²)

Objetivo: Descompresión inmediata del mundo exterior

Especificaciones Técnicas:

- Piso: Microcemento pulido gris oscuro (anti-slip R11)
- Paredes: 60% madera teca vertical slats (absorbente acústico)
- Techo: Concreto expuesto con vigas de madera
- Iluminación: 2,700K warm white, 20-40 lux, LED ocultos detrás slats
- Acústica: Soundproofing puerta STC 50+, background 432Hz (8dB)

Elementos:

- Desk flotante (2m x 0.6m) piedra volcánica pulida
- 1 iPad check-in (Mindbody POS)
- Display retail minimal (3-5 productos)
- Banca espera (4 personas) cuero natural
- NFC wristbands (acceso lockers + tracking)
- Scent diffuser: Eucalipto + menta

4. ZONA 2: LOCKERS + REGADERAS (70 m²)

División: Lockers 45m² | Regaderas pre-sauna 15m² | Regaderas post 10m²

Lockers (80 unidades):

- Diseño: Metal + madera, 30×40×180cm
- Acceso: NFC wristband (sin llaves)
- Distribución: 40 hombres + 40 mujeres

Regaderas Pre-Sauna (4 unidades obligatorias):

- Walk-in sin puertas, divisores vidrio esmerilado
- Fixtures: Grohe Rainshower 110cm diameter
- Timer visual: 60 segundos recomendado

Regaderas Post-Ritual (3 unidades):

- Amenities: Jabón eucalipto, shampoo, toallas 600 GSM

Materiales:

- Piso: Piedra pizarra brasileña anti-slip
- Paredes: Azulejo zellige marroquí
- Iluminación: 3,000K, 50 lux, LED waterproof
- Ventilación: 15 ACH (air changes/hour)

OPEX Amenities: 3 toallas/persona × \$80 × 450 visitas/mes = \$36,000/mes

5. ZONA 3: SAUNA CORE (140 m²) - CORAZÓN DEL CLUB

Layout: Sauna interna 110m² + Pre-sauna lounge 30m²

Capacidad: 80 máxima, limitada a 50 para confort óptimo

Configuración: Benches en L, 3 niveles de temperatura

A) ESTRUCTURA & MATERIALES - CRÍTICO

Paredes:

- Cedro rojo canadiense 2" tongue & groove
- Aislamiento: Lana mineral 4" (retención calor)
- Barrera vapor: Foil-backed (previene humedad)

Pisos:

- Cedro 1.5"x6" slats con gaps 1cm (drenaje)
- Sub-piso: Concreto con drenaje perimetral

Techo:

- Cedro inclinación 5° (condensación drena)
- Altura: 2.2m (retención calor óptima)

Benches (3 niveles):

- Nivel 1 (45cm): 75-78°C
- Nivel 2 (75cm): 80-83°C
- Nivel 3 (105cm): 85-90°C
- Profundidad: 60cm, Material: Abachi (no quema)

B) KIUAS (ESTUFA) - COMPONENTE MÁS CRÍTICO

Proveedor: HARVIA (Finlandia) - Gold Standard Mundial

- Modelo: Harvia Cilindro 28 kW
- Capacidad: 60-110 m³ (perfecto para 110m²)
- Costo: ~\$85,000 MXN (incluye instalación)
- Piedras: 150 kg olivina diabase
- Eléctrico: 400V trifásico (requiere upgrade)
- Warranty comercial: 5 años mínimo
- CRÍTICO: Grado comercial (8+ hrs/día), NO residencial

C) VENTILACIÓN & HVAC

Sistema Dual (Metodología Finlandesa):

- Intake: Aire fresco pre-calentado, ducto bajo benches nivel 1, 6-8 ACH
- Exhaust: Aire caliente sale por techo, dampers ajustables
- Costo: \$180,000 MXN (instalación profesional)
- Proveedor: Huum (Estonia) o Harvia Vento

D) ILUMINACIÓN SAUNA

- Fixtures: LED strips IP68 (heat-resistant 125°C)
- Ubicación: Behind backrest benches (glow indirecto)
- Color: 2,200K (ámbar intenso, fuego simulado)
- Intensidad: 5-15 lux (apenas visible)
- Control: DMX RGB option (sesiones especiales)
- Upgrade Chromotherapy Año 2: +\$45,000 MXN

E) SOUND SYSTEM SAUNA

- Speakers: 4x Bose FreeSpace FS2SE (humidity/heat resistant)
- Placement: Esquinas altas (sonido envolvente)
- Power: 80W total
- Control: Bluetooth + Spotify
- Costo: \$65,000 MXN

Playlists Signature:

- Morning (7-10 AM): Shamanic drums, 60-80 BPM
- Midday (12-3 PM): Acoustic guitar, 432Hz
- Evening (6-9 PM): Deep house, 115-120 BPM
- Night (9-10 PM): Ambient pads, binaural beats

F) SAFETY & COMPLIANCE

- Emergency exit: Puerta abre AFUERA (código bomberos)
- Signage: Tiempo máximo 15-20 min (ES/EN)
- First aid kit afuera sauna (visible)
- Hydration station: Agua electrolitos FREE
- 2x Analog thermometers (backup digital)
- Emergency stop button (apaga kiuas)

PRE-SAUNA LOUNGE (30 m²)

Función: Transición + breathwork guiado + espera entre rondas

- 12 mats yoga (Manduka PRO, 6mm)
- 6 meditation cushions (zafu + zabuton)
- Pizarra educativa: Protocolo 3 ciclos
- Dispenser toallas frías (eucalipto)
- FACILITADORES guían breathwork AQUÍ (reemplaza breathwork room dedicada)
- Piso: Bambú, Iluminación: 3,500K 80 lux

6. ZONA 4: ICE PLUNGE ZONE (55 m²)

NUEVO DISEÑO: 4x Ground Plunge Pools (Modelo Othership)

Por qué Othership cambió a ground-level:

- Accessibility: Entrada/salida más fácil (no trepar)
- Safety: Menos riesgo caídas post-sauna (vértigo)
- Capacity: 16 personas simultáneas vs. 8 (tubs)
- Psychological: Menos intimidante
- Social: Experiencia compartida (motivación grupal)

Dimensiones por Pool:

- Tamaño: 2.5m x 2.5m x 1.2m profundidad
- Capacidad: 4 personas cómodamente
- Material: Concreto armado + fibra vidrio + liner PVC
- Borde: Deck madera teca (anti-slip, warm)
- Entry: Escalera 3 steps + handrail acero inox

CONSTRUCCIÓN GROUND POOLS

- Excavación 1.5m profundidad por pool
- Concreto armado 20cm espesor
- Impermeabilización: Sikalastic 560
- Liner interior: PVC reforzado (reemplazable 5-7 años)

CONCEPTO	COSTO
Excavación + estructura (4 pools)	\$720,000
Liner + revestimiento (4 pools)	\$340,000
Deck teca perimetral (18 m²)	\$280,000
SUBTOTAL Construcción Pools	\$1,340,000

CHILLER SYSTEMS (12 m² Cuarto Técnico)

- Volume total: 30,000 litros (4 pools × 7,500L)
- Temperatura target: 4-8°C constante
- Turnover: 2-3 horas (filtración continua)

Sistema Recomendado:

- 2x Chillers industriales 5 HP Penguin PC5000
- Cada uno maneja 2 pools (15,000L a 6°C)
- Filtración UV-C integrada + Ozone injection
- Costo: \$750,000 MXN c/u × 2 = \$1,500,000 MXN

Plumbing:

- 8x pipes dedicados (2 por pool: intake + return)
- Manifold central (distribuye desde chillers)
- Valves individuales (control temp por pool)
- Costo: \$380,000 MXN

WATER QUALITY MANAGEMENT

- UV-C sterilization: 99.9% bacteria kill
- Ozone injection: 0.5-1.0 ppm
- Test pH + sanitizer: 2x/día
- Full drain + refill: 1x cada 2 semanas

OPEX Mensual Ice Pools:

- Electricidad chillers: \$45,000/mes
- Agua (recambios): \$18,000/mes
- Chemicals + filters: \$8,000/mes
- **TOTAL OPEX: \$71,000 MXN/mes**

AMBIENTACIÓN ICE ZONE

- Deck: Madera teca (no resbala wet)
- Handrails: Acero inoxidable brushed
- Lighting: LED strips bajo waterline (glaciar azul 6,500K)
- Sound: Epic orchestral 90-100 BPM, 75 dB
- 4x Timers LED (cuenta regresiva 3:00)
- Thermometers digitales: Temp agua visible

CAPACITY & FLOW

- **16 personas simultáneas** (vs. 8 con tubs)
- Sesión 50 pax → 3 rondas ice:
 - Ronda 1: 16 en ice (3min)
 - Ronda 2: Siguiete 16 → ice
 - Ronda 3: Últimos 18 → ice
- Total tiempo ice rounds: 9-12 min (vs. 15-20 min antes)
- **ELIMINA CUELLO DE BOTELLA ✓**

CONCEPTO	ANTERIOR (Tubs)	NUEVO (Pools)	DELTA
Tubs/Pools construcción	\$700K	\$1,340K	+\$640K
Chillers	\$1,350K	\$1,500K	+\$150K
Plomería	\$280K	\$380K	+\$100K
TOTAL ICE ZONE	\$2,330K	\$3,220K	+\$890K

Justificación: 2x capacity, experiencia premium validada por Othership, safety mejorado

7. ZONA 5: LONGEVITY LAB (85 m²)

CONCEPTO: Biohacking meets Data-Driven Wellness

7 SERVICIOS COMPLETOS:

- 1. Red Light Therapy Panel
- 2. Oxigenoterapia (O2 Boost Bar) ■
- 3. IV Lounge (Light protocols) ■
- 4. Infrared Sauna (1 cabina individual) ■
- 5. Localized Cryotherapy / Cold Jet ■
- 6. Normatec Recovery Boots (Compression)
- 7. Breath + HRV Biofeedback Pod ■

SERVICIO	CAPEX	PRECIO/SESIÓN	MARGIN
O2 Boost Bar (4 stations)	\$111,000	\$200	85%
IV Lounge (3 recliners)	\$107,000	\$1,400-3,200	47%*
Infrared Sauna Sunlighten	\$280,000	\$350	86%
Localized Cryo CryoJet	\$180,000	\$400-600	80%
Red Light Jooov Elite	\$180,000	\$350	77%
Normatec (2 units)	\$130,000	\$300	80%
HRV Biofeedback Pod	\$24,000	\$200	100%
TOTAL LAB	\$1,012,000		73% avg

* IV: Revenue share 60% Aura / 40% Doctor partner

SERVICIOS LONGEVITY LAB - DETALLE

1. O2 BOOST BAR (10 m²)

- Oxygen Concentrator: Airsep VisionAire 5L (93% O2)
- Manifold: 1→4 nasal cannulas simultáneas
- 4x Zero-gravity chairs Lafuma
- Aromas: Eucalipto, lavanda, menta, cítricos
- Protocolo: 15-20 min post ice bath
- Inclusión: Unlimited tier

2. IV LOUNGE (18 m²)

- 3x Medical recliners Winco
- Privacy curtains + locked storage
- PARTNER con doctor/nurse (no in-house)
- Revenue share: 60% Aura / 40% Doctor
- Protocols: Myers' Cocktail, Hydration, NAD+, Glutathione
- Target: 5% members 1x/mes = \$260K/año

3. INFRARED SAUNA (8 m²)

- Marca: Sunlighten mPulse (1-person cabin)
- Full-spectrum IR (near+mid+far)
- Temp: 55-65°C (vs. 85°C finlandesa)
- Benefits: Detox, joint pain, skin health
- Duración: 30-40 min, privado

4. LOCALIZED CRYOTHERAPY (6 m²)

- Equipment: CryoBuilt CryoJet Pro
- Nitrógeno líquido -160°C localizado
- Targets: Lesiones, inflamación, facial cryo
- Tank 50L (80 aplicaciones)
- Consumible: \$1,200/tank cada 2 semanas

5-7. RECOVERY ZONE (20 m²)

- Red Light Panel (Joovv Elite): 20-min, collagen production
- 2x Normatec Boots: Compression, flush lactic acid
- HRV Biofeedback Pod: HeartMath, 10-15 min guided
- Ambientación: 3,500K, binaural 40Hz, 21°C

MEMBERSHIP INCLUSIONS - LONGEVITY LAB

SERVICIO	EXPLORER	REGULAR	COMMITTED	UNLIMITED
O2 Bar	Paga	Paga	2x/mes	Ilimitado
IV Lounge	Paga	Paga	Paga	1x/mes
Infrared Sauna	Paga	Paga	2x/mes	Ilimitado
Localized Cryo	Paga	Paga	1x/mes	2x/mes
Red Light	Paga	1x/mes	Ilimitado	Ilimitado
Normatec	Paga	1x/mes	Ilimitado	Ilimitado
HRV Pod	Paga	Paga	2x/mes	Ilimitado

REVENUE INCREMENTAL LONGEVITY LAB

- 25% members usan add-ons 1x/mes (100 members)
- Avg ticket: \$500/mes
- $100 \times \$500 \times 12 = \600K/año
- Plus IV revenue share: \$260K/año
- **TOTAL: \$860K/año (~3.5% revenue total)**
- EBITDA Contribution: \$630K (73% margin)
- **ROI: 1.3 años** (\$1,012K CAPEX / \$770K EBITDA)