



ZELLIGE ATELIER RESTORATION —
RESTAURACIÓN DE AZULEJERÍA PATRIMONIAL

Especificación de Requisitos

Restauración de la fuente del patio y el zellige del arco de
entrada en Riad Al-Andalus, cortado a mano y colocado
panel por panel para igualar el patrón original del siglo XIV.

Contenido

01	Control de documentos	2
02	Introducción y alcance	3
03	Propósito y público	3
04	Requisitos funcionales	3
05	Requisitos no funcionales	5
06	Módulos del producto	6
07	Especificación de componentes	6
08	Supuestos, restricciones y dependencias	8
09	Fases de lanzamiento	8

DE UN VISTAZO

Control de documentos

ESPECIFICACIÓN	PREPARADO POR	PROPIETARIA
REQ-2026-0108	Zellige Atelier	Youssef Mrini
Emitido el 14 de enero de 2026	Restoration	Director de Patrimonio e
	Fez, Fès-Meknès 30000	Inmuebles, Riad Al-Andalus Hotel
ESTADO	REQUISITOS	
Para revisión	8	
Línea base fijada en la aprobación	Funcionales y no funcionales	



Introducción y alcance

La fuente del patio y el arco de entrada de Riad Al-Andalus conservan el zellige original del hotel, del siglo XIV, pero décadas de exposición al agua y dos rondas de reparaciones bien intencionadas pero mal ajustadas han dejado el patrón estrellado agrietado, decolorado y, en algunos lugares, sustituido por baldosas que no coinciden con la geometría original. Este es el plan para restaurar ambas superficies a su patrón original antes de la próxima temporada alta del hotel.

Propósito y público

El zellige de la fuente del patio y el arco de Riad Al-Andalus es original del edificio, y se nota: grietas capilares irradian desde el medallón central de la fuente, varios azulejos en punta de estrella han perdido por completo su esmalte, y una reparación previa recolocó una sección del borde del arco con un patrón que no coincide del todo con la geometría original. Los huéspedes lo notan, y el propio consultor de restauración del hotel ha señalado la fuente como prioridad de cara a las celebraciones del centenario de la propiedad el próximo año.

Zellige Atelier Restoration propone una contratación de doce semanas que releva y mapea el patrón de cada panel afectado, corta a mano las teselas de reemplazo en nuestro taller de Fez para igualar el esmalte y la geometría originales, y recoloca la base de la fuente y el borde del arco in situ sin interrumpir el uso diario del patio. Las secciones siguientes describen el enfoque, el alcance, el cronograma y la inversión.

Requisitos funcionales

R-02	Color del esmalte igualado al azulejo original dentro de una tolerancia acordada, verificado in situ	OBLIGATORIO
R-03	Fuente de agua aislada antes de comenzar la remoción del azulejo del pilón	OBLIGATORIO
R-04	Corte y esmerilado en el sitio confinados a horas previas al servicio de desayuno del hotel	OBLIGATORIO
R-05	Mortero a base de cal utilizado en toda la obra, en consonancia con el tejido patrimonial del edificio	OBLIGATORIO
R-06	Registro de conservación conservado en el expediente patrimonial del hotel durante un mínimo de 10 años	DESEABLE
R-07	Patrón de la orla del arco corregido para coincidir con la geometría original, no con la reparación previa desajustada	OBLIGATORIO
R-08	Notificación a la autoridad de patrimonio presentada antes de comenzar la remoción in situ	PODRÍA

ID	Prioridad	Requisito
R-01	Obligatorio	Todas las teselas de reemplazo cortadas a mano para coincidir con la geometría original del patrón estelar del siglo XIV
R-02	Obligatorio	Color del esmalte igualado al azulejo original dentro de una tolerancia acordada, verificado in situ
R-03	Obligatorio	Fuente de agua aislada antes de comenzar la remoción del azulejo del pilón
R-04	Obligatorio	Corte y esmerilado en el sitio confinados a horas previas al servicio de desayuno del hotel
R-05	Obligatorio	Mortero a base de cal utilizado en toda la obra, en consonancia con el tejido patrimonial del edificio

01

Relevamiento de condición y mapeo de patrones



Estudio fotográfico y trazado geométrico de cada panel afectado en comparación con el patrón original del siglo XIV.

02

Fabricación de azulejos en el taller



Corte y esmaltado a mano de teselas de reemplazo en el atelier de Fez para igualar el color y la geometría originales.

03

Remoción de azulejos en sitio



Remoción cuidadosa de azulejos agrietados y desiguales de la base de la fuente y el borde del arco.

04

Restablecimiento de la base de la fuente



Restablecimiento del medallón de patrón estrellado de la fuente, asentado e impermeabilizado según el estándar de conservación.

05

Restauración del borde del arco



Corrección de la reparación desigual previa y restablecimiento de la azulejería del borde del arco.

06

Documentación y entrega



Un registro de conservación y una guía de mantenimiento entregados junto con la restauración completada.

ESPECIFICACIÓN

Especificación de componentes

Ref.	Ítem	Especificación	Unidad	Plazo	Precio unitario
SPC-01	Relevamiento y mapeo de patrón	Relevamiento fotográfico y trazado geométrico de todos los paneles afectados	2	2 sem.	DH 18,000 / wk

SPC-02	Fabricación de azulejos en el taller	Corte a mano y esmaltado de teselas de reemplazo para igualar el patrón original	4	4 sem	DH 62,000 / wk
SPC-03	Remoción en el sitio y reparación del sustrato	Remoción del azulejo dañado y preparación del sustrato	2	2 sem.	DH 34,000 / wk
SPC-04	Recolocación de la azulejería de la base de la fuente	Recolocación del medallón de patrón de estrella de la fuente	2	2 sem.	DH 58,000 / wk
SPC-05	Restauración del borde del arco	Recolocación del borde del arco según el patrón original	1	1 sem.	DH 54,000 / wk
SPC-06	Rejuntado, sellado y entrega	Rejuntado final, sellado impermeable y registro de conservación	1	1 sem.	DH 28,000 / wk

Las especificaciones quedan fijadas en el momento de la aceptación; cualquier cambio se gestiona mediante el procedimiento de control de cambios establecido en este documento.

01

Restauración fiel al patrón

Cada azulejo de reemplazo se corta y vidria a mano en el taller de Fez para igualar la geometría original del siglo XIV, no para aproximarla.

02

Programación amigable con los huéspedes

El corte y esmerilado se limitan a las primeras horas de la mañana, para que el patio siga en uso durante toda la restauración.

03

Registro de conservación completo

Un registro fotográfico y escrito de cada panel restaurado, entregado para el archivo patrimonial del hotel.

01

SEMANAS 1-2 · RELEVAMIENTO Y MAPEO DE PATRÓN

Relevamiento fotográfico y trazado geométrico de la fuente y el arco completado frente al patrón original.

02

SEMANAS 3-6 · FABRICACIÓN EN EL TALLER

Teselas de reemplazo cortadas y esmaltadas a mano en el taller de Fez, verificadas frente al patrón mapeado.

03

SEMANAS 7-8 · REMOCIÓN EN EL SITIO Y REPARACIÓN DEL SUSTRATO

Azulejo dañado removido y sustrato de la base de la fuente y el arco preparado para la recolocación.

04

SEMANAS 9-11 · RECOLOCACIÓN DE LA AZULEJERÍA

Base de la fuente y borde del arco recolocados, sección por sección, en torno al uso diario del hotel.

Zellige Atelier Restoration

9 Rue Talaa Kebira, Fez, Fès-Meknès 30000, Morocco

studio@zelligeatelier.com · +212 5 24 55 0128

· zelligeatelier.com

Zellige Atelier Restoration SARL · ICE 001785642000078