



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES**

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**TESIS MONOGRAFICA PARA OPTAR AL TITULO DE
ARQUITECTO**

TITULADA

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

AUTORES

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSE NAVARRETE VELASQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

TUTOR

ARQ. HUGO MENDOZA.

MANAGUA, NICARAGUA.

OCTUBRE DE 2016.

INDICE

INTRODUUACION.....	8
ANTECEDENTES.....	9
JUSTIFICACION.....	10
OBJETIVOS.....	11
MARCO TEORICO.....	12
HIPOTESIS.....	16
MATERIAL Y METODO.....	16
ESQUEMA METODOLOGICO.....	17
METODOS GENERALES A EMPLEAR.....	18
TAREAS POR OBJETIVOS.....	19
CUADRO DE CERTITUD METODICA.....	20
CRONOGRAMA DE TIEMPO.....	21
 CAPITULO I. ESTUDIO DE MODELOS ANALOGOS NACIONALES E INTERNACIONALES	
CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MODELOS ANALOGOS.....	23
MODELOS ANALOGOS INTERNACIONALES.....	24
HOTEL IBEROSTAR LAGUNA AZUL.....	24

HOTEL BARCELO PUNTA CANA.....	28
MODELO ANALOGO NACIONAL.....	30
COMPLEJO TURISTICO GUACALITO DE LA ISLA.....	30
CAPITULO II. NORMATIVAS URBANAS Y ARQUITECTONICAS DE DISEÑO PARA CENTROS TURISTICOS Y HOTEL DE PLAYA.	
NORMAS NACIONALES	34
NORMAS INTERNACIONALES.....	35
NORMAS DE ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PÚBLICOS – HOTELES E INFRAESTRUCTURA.....	42
NORMAS DE ACCESIBILIDAD A LOS MEDIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS E INFRAESTRUCTURA.....	53
CAPITULO III. ANALISIS DEL SITIO.	
CARACTERIZACION Y DIAGNOSTICO BIOFISICO.....	54
LOCALIZACION.....	54
DATOS GENERALES DEL SITIO.....	54
CLIMATOLOGIA.....	55
GEOMORFOLOGIA.....	55
VEGETACION.....	55
INFRAESTRUCTURA FISICA.....	56
CAPITULO IV. PLAN MAESTRO DEL HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO-VILLA EL CARMEN-MANAGUA.	
PROCESO DE DISEÑO.....	56
DESCRIPCION DEL PROYECTO	58
DIAGRAMA DE RELACION FUNCIONAL.....	60

CAPITULO V. DISEÑO DE ANTEPROYECTO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO-VILLA EL CARMEN.MANGUA

PROGRAMA ARQUITECTONICO.....61
MEMORIA DESRIPTIVA DE LOS EDIFICIOS.....74

CAPITULO VI. PROPUESTA DE DISEÑO PARA EL PLAN MAESTRO ARQUITECTONICO Y ANTEPROYECTO.....76

CONCLUSIONES.....121

GLOSARIO.....122

BIBLIOGRAFIA.....123

DEDICATORIA.

Quiero dedicar este logro, primeramente, a PAPA DIOS, por haberme regalado vida, salud y sabiduría durante todo este tiempo, por haber cuidado de mí y servirme de guía en este camino tan difícil.

Les dedico también este logro a mi familia en especial a mis dos mamás, Esperanza Brown Y Aida Moreno, a mi tía Iris Moreno y esposo, señor Alexander Alvarado, quienes hicieron posible que hoy en día esté dando un gran paso en mi vida, con mucho esfuerzo y sacrificios, esto es de ustedes más que mío.

Dedico este trabajo también a mi futura esposa, Ingrid Siles, por toda su paciencia y el apoyo brindado, por cuidar de mí y no dejarme solo durante todo este largo camino.

A mis compañeros y amigos de monografía Wilmer y Denis con quienes hice posible este gran logro.

También dedico este logro muy espacialmente a todos los docentes que me brindaron todo su apoyo sin condiciones, doy gracias y les dedico esto a todos los que fueron mis profesores que más que eso fueron grandes amigos, en fin, dedico este trabajo a todas las personas que me brindaron su ayuda en todo este proceso como profesional.

ERICK ANTONIO MORENO.

Dedico este trabajo primeramente a DIOS, por a verme permitido llegar hasta el final de mi carrera, también a mis familiares mi padre Denis Martínez mi abuelita Soledad Martínez que es mi madre y que con su lucha y esfuerzo me mantuvo en los estudios a tal punto de coronar lo que será mi profesión, mis tíos Humberto Martínez y Ivania Castello que son como mis padres también, a todos mis amigos que tuve a lo largo de estos 5 años, y a todos los profesores que nos enseñaron sus conocimientos. Ahora han valido la pena todas las desveladas que tuve. Gracias PAPITO DIOS por todas tus bendiciones.

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE.

A Dios por la sabiduría, fortaleza, perseverancia y por siempre mantenerme ante las adversidades de la vida.

A mi madre Aurora Ligia Velásquez M. Por dejar sus necesidades después de las mías, por estar siempre en cada momento de mi vida, por creer y depositar su confianza en mí, por enseñarme que el camino es largo y difícil, pero que con trabajo honrado y mucho esfuerzo nada es imposible. Muchas gracias mamá por enseñarme a ser una buena persona.

A mis abuelitos y a mi mamá Juana por sus sabios consejos, por su amor y paciencia, gracias porque siempre creyeron en mí.

Este título también es suyo, los amo mucho.

WILMER JOSE NAVARRETE VELASQUEZ.

AGRADECIMIENTOS.

Agradecemos a nuestro padre celestial, por habernos prestado la vida para lograr este gran paso como profesionales.

A todos los docentes que compartieron con nosotros sus conocimientos de la manera más tolerante durante cinco años.

Al ARQ. Hugo Mendoza, nuestro tutor, pero más importante un gran amigo, quien nos instruyó y nos guio en el proceso del presente trabajo monográfico, agradecemos por su paciencia y amabilidad, pero sobre todo por el interés demostrado a largo de todo este proceso.

A nuestras familias por brindarnos todo su apoyo en el transcurso de nuestra vida como profesionales.

En fin, a todas aquellas personas que estuvieron a nuestro lado en las buenas y en las malas.

Managua, Lunes 29 de Febrero de 2016.

Br. Erick Antonio Moreno
Br. Denis Osman Martínez Linarte
Br. Wilmer José Navarrete Velásquez
Sus manos.-

Estimados Bachilleres:

Por este medio les notifico que su tema monográfico titulado: "**Anteproyecto de Diseño de Hotel Turístico de Playa en Las Costas de San Diego, Villa El Carmen, Managua 2015**", ha sido aprobado.

También se aprueba como tutor al Arq. Hugo Mendoza.

Conforme las normas del **Seminario en Metodología de la Investigación**, la duración para la entrega y presentación del documento de monografía para optar al título de Arquitecto es de 6 meses. Este período inicia a partir del 01 de Marzo al 01 de Septiembre de 2016.

Deseándoles éxitos en esta tarea, me despido de ustedes.

Atentamente


Arq. Luis Alberto Chávez Quintana
Decano
Facultad de Arquitectura


Arq. Hugo Mendoza.-Tutor.
archivo.-



Universidad Nacional de Ingeniería
INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES
Secretaría Académica

Constancia de Culminación de Estudios

El Suscrito Secretario Académico de IES-UNI

Hace constar que:

Br. (a): **ERICK ANTONIO MORENO**, originario de **Bonanza RAAN, Nicaragua** con número de registro académico: **2010-35085** cursó y aprobó las asignaturas del 1ero. Al 5to. Año de la carrera de **ARQUITECTURA** correspondientes al PLAN DE ESTUDIOS **2000** cumpliendo con los requisitos y reglamentos de esta institución académica.

Se extiende la presente Constancia de Culminación de Estudios, en la ciudad de Managua, a los 12 días del mes de Abril del año 2016.


Msc. Ing. Ricardo Javier Fajardo González
Secretario Académico
IES-UNI


CC: expediente
SECAD - UNI - IES®



Universidad Nacional de Ingeniería
INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES
Secretaría Académica

Constancia de Culminación de Estudios

El Suscrito Secretario Académico de IES-UNI

Hace constar que:

Br. (a): **MARTINEZ LINARTE DENIS OSMAN**, originario de **Managua, Nicaragua** con número de registro académico: **2011-39720** cursó y aprobó las asignaturas del 1ero. Al 5to. Año de la carrera de **ARQUITECTURA** correspondientes al PLAN DE ESTUDIOS **2000** cumpliendo con los requisitos y reglamentos de esta institución académica.

Se extiende la presente Constancia de Culminación de Estudios, en la ciudad de Managua, a los 12 días del mes de Abril del año 2016.

Msc. Ing. Ricardo Javier Fajardo González
Secretario Académico
IES-UNI



CC: expediente
SECAD - IES-UNI®

Teléfonos: 2270-5231 - 2270-1006 - 2270-0973 - 2270-0958
Telefax: 2267-0281
E-mail: iesedu@ibw.com.ni

Avenida Universitaria
Recinto Universitario "Simón Bolívar"
del Portón Principal
500 mts. al Norte Campus Albert Einstein



Universidad Nacional de Ingeniería
INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES
Secretaría Académica

Constancia de Culminación de Estudios

El Suscrito Secretario Académico de IES-UNI

Hace constar que:

Br. (a): **NAVARRETE VELASQUEZ WILMER JOSÉ**, originario de **Managua, Nicaragua** con número de registro académico: **2008-22783** cursó y aprobó las asignaturas del 1ero. Al 5to. Año de la carrera de **ARQUITECTURA** correspondientes al PLAN DE ESTUDIOS **2000** cumpliendo con los requisitos y reglamentos de esta institución académica.

Se extiende la presente Constancia de Culminación de Estudios, en la ciudad de Managua, a los 15 días del mes de Mayo del año 2016.

Msc. Ing. Ricardo Javier Fajardo González
Secretario Académico
IES-UNI



CC: expediente
SECAD - IES-UNI®

Teléfonos: 2270-5231 - 2270-1006 - 2270-0973 - 2270-0958
Telefax: 2267-0281
E-mail: iesedu@ibw.com.ni

Avenida Universitaria
Recinto Universitario "Simón Bolívar"
del Portón Principal
500 mts. al Norte Campus Albert Einstein

INTRODUCCION.

Se ha planteado que «el turismo está transformando la economía del país y representa uno de los sectores más dinámicos de crecimiento de las inversiones» y el desarrollo prospectivo de la actividad turística ha sido una prioridad para el gobierno en la última década. Sin embargo, estudios revelan que Nicaragua hasta el momento sigue careciendo de infraestructuras que satisfagan la demanda de visitantes nacionales y extranjeros, que ubiquen al país como una oferta turista competitiva (Estudio de estrategias de desarrollo urbano turístico).

El desarrollo de las zonas turísticas crea inversiones por parte de las Administraciones Públicas en infraestructuras (aeropuertos, carreteras, etc.) para adecuar la oferta turística a la demanda. Además, se embellecen y mejoran las ciudades (parques, limpieza,) para que sean agradables para el turista. Todo ello no hace sino mejorar la vida del ciudadano y la estancia del turista en el lugar de destino.

En este trabajo se propuesta la realización de anteproyecto de Hotel Turístico De Playa, ubicado en las costas de san diego, villa el Carmen, siendo una zona de escasos recursos económicos, pero con potencial natural muy importante para el

desarrollo turístico, además de su buena posición geográfica y excelentes condiciones topográficas, así como una gran variedad de flora y fauna, playas vírgenes y clima de tipo tropical seco, con variaciones en septiembre y octubre, con clima húmedo en invierno: noviembre, diciembre, y enero se presenta clima fresco.



Ilustración 1. Vista de Playa San Diego, Villa El Carmen.

II. ANTECEDENTES

Es de gran importancia para toda investigación tomar en cuenta una serie de estudios previos relacionados con el tema planteado, de tal forma que los conocimientos y resultados más relevantes puedan retomarse dentro de los marcos conceptuales y metodológicos de una nueva investigación.

En la actualidad, en Nicaragua el turista no cuenta con alternativas hoteleras de playa en espacios tranquilos donde puedan vacacionar alejados de todo tipo de estrés generado por la ciudad o espacio urbano, es necesario mencionar que solamente se cuenta con las instalaciones del hotel catalogado como 4 estrellas Barceló _Montelimar, lo que da una idea del déficit o falta de estructuras de este tipo en número y calidad en la zona.

Cabe mencionar que actualmente no existe ningún plan de aprovechamiento turístico que propongan alternativas de explotación de este sector, pero si según información brindada por el INTUR, si existe interés por parte de los mismos la ejecución a futuro de planes de desarrollo turístico en la línea costera del municipio de villa el Carmen, por el gran potencial natural que brinda la localidad.

III. JUSTIFICACIÓN

El turismo es una forma particular del uso del tiempo libre, y una forma especial de recreación. Es una actividad relacionada con la educación, el placer, el descanso y la recreación, aunque puede estar relacionado, también, con algún otro tipo de actividad.

Es de gran importancia para nosotros aportar al desarrollo del país, de tal manera que, con la elaboración de nuestra propuesta, nos enfocamos en solucionar una problemática existente en la ciudad, como es la falta de estructuras para el turismo.

Como parte importante de nuestro estudio, tenemos que se generaran efectos positivos en la región, además de los bienes propios como elaboradores del estudio para optar al título de arquitectos:

Algunos de estos efectos serian:

- Efectos Económicos
- Efectos Culturales Y
- Efectos Sociopolíticos.

IV. OBJETIVOS

IV.1. OBJETIVO GENERAL

Elaborar una propuesta de anteproyecto de un hotel turístico de playa, ubicado en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Managua, que cumpla con las leyes, reglamentos de la industria turística y de la construcción nacional que promueva el turismo nacional y extranjero para el aprovechamiento de flora, fauna y playas vírgenes de la misma.

IV.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar estudio de los espacios turísticos actuales dentro del municipio.
- Seleccionar y estudiar modelos análogos nacionales e internacionales de hoteles turísticos de playa.
- Aplicar metodología en el proceso de elaboración de la propuesta, determinando normativas y reglamentos a utilizar Ley 306 (Ley de intensivos para la industria turística de la republica de Nicaragua), además de las principales normas de diseño nacionales e internacionales.
- Desarrollar la propuesta de anteproyecto "Hotel Turístico De Playa" en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Municipio de Managua para el sitio seleccionado, aplicando los principios fundamentales de arquitectura.

V. MARCO TEORICO

Según la Organización Mundial del Turismo, el turismo consiste en los viajes y estancias que realizan personas en lugares distintos a su entorno habitual (una noche de estadía como unidad y como máximo 365 días, por ocio, negocios u otros motivos). Existen un sin número de tipos de turismo, los cuales son clasificados según su función, en este caso mencionaremos especialmente el turismo de descanso o simplemente turismo de playa.

El turismo convencional, conocido también como el modelo de "sol y playa", es un producto propio de la sociedad urbana e industrial cuyas características principales son entre otras un turismo de gran escala, concentrado desde el punto de vista de la oferta y masificado desde el punto de vista de la demanda.



Ilustración 2. Hotel Lanzarote, España. Vista nocturna.

La hotelería es la rama del turismo que presta el servicio del alojamiento al turista. Este puede tener diversas clasificaciones, según el confort y el lugar donde se encuentren. Cada instalación hotelera tiene sus propias cualidades.

El concepto Hotel viene del latín Hospitalis, de hostes, huésped. Se define como un establecimiento comercial que ofrece hospedaje, alimentación y otros servicios al público, de esparcimiento y recreación.

El Instituto Nicaragüense De Turismo (INTUR), en la ley de incentivos para la industria turística de la república de Nicaragua (LEY 306). Define hotel de la siguiente manera: instalaciones de alojamiento a huéspedes en tránsito, en un edificio, parte de él, o grupo de edificios, aprobadas por el INTUR para proporcionar servicios completos de alimentación y limpieza y otros servicios accesorios y conexos a la actividad turística, que cumplan con los requisitos de alojamiento y operación para Hospederías Mayores y del Reglamento De Hospedería.

El hotel es un sistema que, según su dimensión, tipo de clientela, calidad de servicios, ubicación, operación, organización y proximidad a terminales de transportes, se convierte en un complejo que se divide en sub sistemas.

VI. CLASIFICACION ARQUITECTONICA DE HOTELES.

Los hoteles son establecimientos que, ofreciendo alojamiento, con o sin servicios



complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o edificios o una parte independiente de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo, y reúnen los requisitos técnicos mínimos establecidos reglamentariamente.

Ilustración 3. Hotel Sol Sirenas Coral Resort, Cuba.

Entre los criterios que existen para clasificar los hoteles tenemos los siguientes:

1. Tipo de clientela
2. Operación
3. Organización
4. Dimensión
5. Calidad de servicios
6. Ubicación o relación con otros servicios
7. Proximidad a terminales de transporte
8. Hotel inteligente,

1. TIPO DE CLIENTELA.

Comerciales: para viajeros en tránsito, comúnmente en viaje de negocios.

Transitorios: ofrecen alojamiento y comida a los turistas quienes permanecen un par de días.

Vacacionales: se localizan en áreas de recreo, zonas arqueológicas y de riqueza arquitectónica o cultural.

Para convenciones: se define como una serie de dormitorios y departamentos agrupados en gran número, con un complejo de servicios que atienden las necesidades propias de los huéspedes y los requerimientos de esparcimientos de los habitantes de la ciudad en donde se edifique esta construcción.

El objetivo de los hoteles de convenciones es proporcionar un amplio espacio para reuniones, donde el huésped se interesa por una actividad central, los negocios, el turismo, el estudio o descanso.

Residenciales: para personas que no desean quedarse en su casa, y prefieren permanecer en el hotel poco o mucho tiempo.

2. OPERACIÓN

Se divide en los siguientes:

Permanentes: permanecen abiertos durante todo el año.

De estación: operan exclusivamente durante determinadas épocas del año.

3. ORGANIZACIÓN:

Se dividen en:

Independiente: Cuando es administrado por el propietario y ellos son quienes definen la identidad del hotel.

Cadena: consisten en unidades que pertenecen a una compañía que opera a un número de establecimientos.

4. DIMENSION:

Se clasifican en:

Hotel Pequeño: En su diseño se consideran habitaciones individuales y dobles por lo general, no cuenta con servicios de esparcimiento y recreación. La recepción es la misma administración. Tiene servicio de restaurante.

Hotel mediano: Estos hoteles están constituidos por una torre y una sección de bungalows. Cuentan con habitaciones individuales, dobles y restaurante, estacionamiento, algunos cuentan con piscina.

Hotel Grande: Su organización es la más compleja ya que cuenta con varios tipos de habitaciones, servicios de recreación y esparcimiento. Por lo general tienen servicios de lujo y están dentro de las más exclusivas zonas turísticas o de la ciudad.

5. CALIDAD DE SERVICIOS.

De acuerdo a la calidad de servicios se dividen en:

Una Estrella: Los servicios que ofrece son: cambio de blancos y limpieza de la habitación diariamente, baño privado en cada habitación con ducha.

Dos Estrellas: Consta de cafetería a determinadas horas, limpieza de la habitación, cambio de blancos. El personal de servicio se encarga de recibir al huésped.

Tres Estrellas: Tiene restaurante-cafetería, sus muebles y decoración son de tipo comercial.

Cuatro Estrellas: brinda servicios de restaurante, cafetería, bar, salón de banquetes, personal bilingüe, personal de servicio uniformado, cambio de blancos diariamente.

Cinco Estrellas: Cuenta con un bar, locales comerciales, atención al huésped las 24 horas del día, salón de banquetes y convenciones, personal bilingüe y sus instalaciones son de calidad selecta.

Gran Turismo: Compuesto por locales comerciales, centro nocturno, salones de banquetes y convenciones, servicios de restaurantes, etc.

6. UBICACIÓN O RELACION CON OTROS SERVICIOS.

Se clasifican en:

Hotel Metropolitano: Edificio ubicado dentro de las ciudades, en las zonas urbanas y cercano a lugares de esparcimiento.

Hotel Casino: El ingreso por concepto de alojamiento es secundario, los ingresos considerables provienen por los juegos de azar.

Hotel De Centros Vacacionales: Se encuentra ubicado fuera de las zonas metropolitanas, incluye instalaciones recreativas y de esparcimiento que constituyen propiamente el atractivo de estos centros.

Hoteles Transitorios: Generalmente están localizados en el centro de la ciudad.

Hoteles Residenciales: son ocupados por un periodo que va de un mes hasta un año, ofrece servicios de comedor, servicio de cuarto y servicios generales.

Hoteles Resort: Por lo general están localizados en las áreas de recreación, entre los muchos servicios que ofrece están las instalaciones para convenciones, salón de usos múltiples entre otros.

Moteles: Están localizados cerca de carreteras, ofrece estacionamiento general, o con cajón aparte junto a la habitación para comodidad de los turistas sin costo extra.

7. PROXIMIDAD A TERMINALES DE TRANSPORTE

Se divide en:

Terminales Terrestres: Estaciones de autobús, ferrocarriles.

En carreteras: localizados a lo largo de estas.

Terminales Aéreas: Existen hoteles ubicados cerca de algún aeropuerto, algunos de estos cuentan con un puente que es la conexión entre la sala del aeropuerto y el acceso del hotel.

Terminales Marítimas: Son los que se ubican en los muelles.



Ilustracion4, Hotel Puente Romano Marbella.

8. HOTEL INTELIGENTE.

Es el lugar donde el huésped desea encontrar la máxima comodidad, empleando el menor esfuerzo posible al desplazarse. La característica de estos hoteles es la de una estructura diseñada para acomodar cambios de manera económica y eficiente. Ninguno de estos hoteles puede ser establecido si la estructura con la que cuenta es inadecuada.

VIII. HIPÓTESIS

Si se construye el hotel turístico de playa en las costas de San Diego, Villa El Carmen, entonces, se conseguirá un desarrollo urbano, económico, social y cultural para la ciudad e incidiendo en la mejora de la calidad de vida en la población actual y futura.

MATERIAL Y MÉTODO.

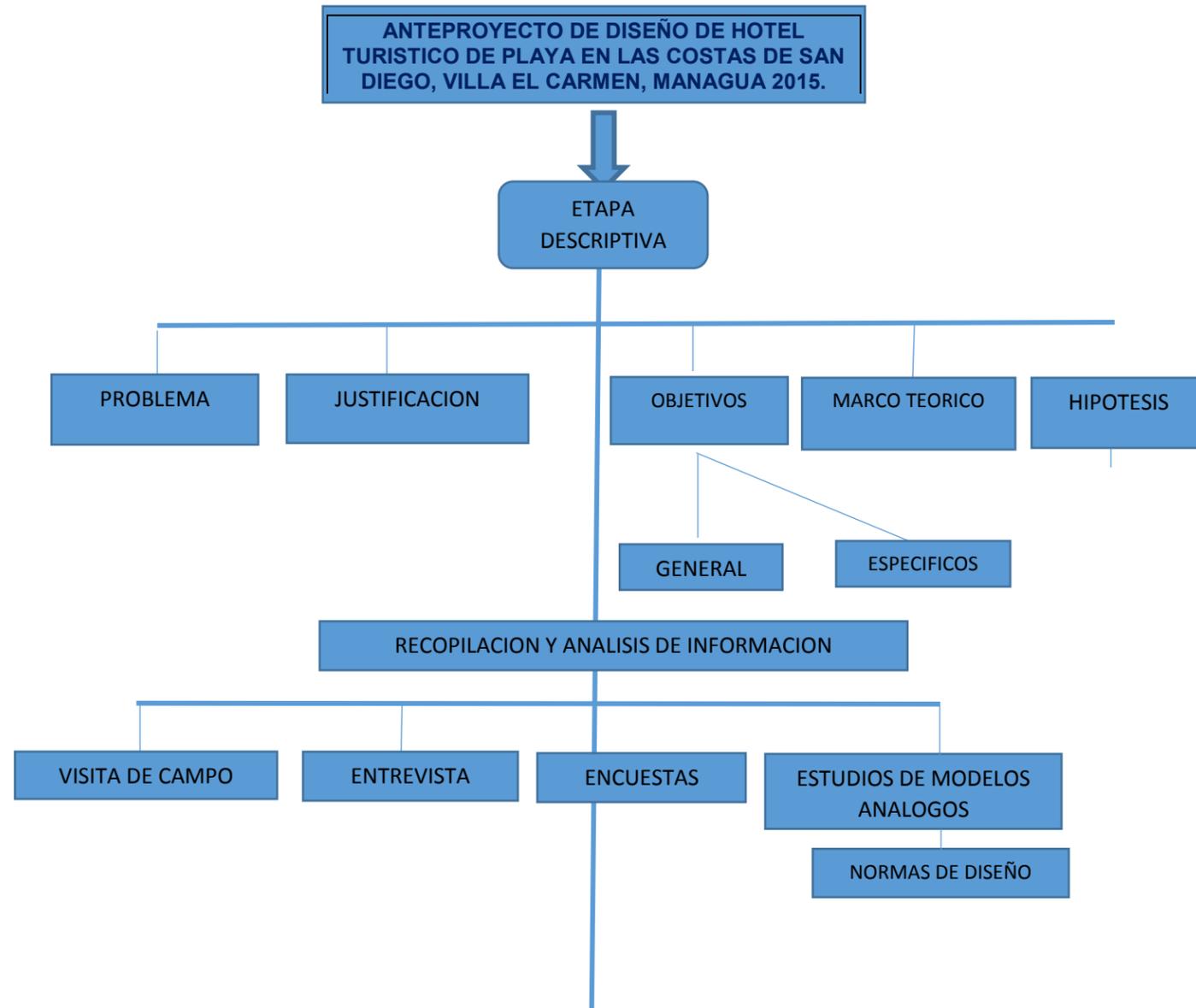
IX. DISEÑO METODOLÓGICO

IX.1. Tipo de Investigación/Universo/Muestra

La presente investigación la definimos como Descriptiva, ya que el objetivo de este tipo de estudios, consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables.

Este tipo de investigación funciona, recogiendo los datos basados en una hipótesis o teoría.

X. Esquema metodológico.



XI. MÉTODOS GENERALES Y PARTICULARES A EMPLEAR

Método de Investigación mixto: Representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cualitativos y cuantitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio.

Este método nos permite poder elaborar este documento de protocolo con mira para crear en un futuro una tesis

El proceso mixto de investigación consiste en la: recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos. Posturas en investigadores: que determinan el enfoque; a favor (integradores y pragmático) y en contra (fundamentalista y separatista).

Las ventajas son: amplitud, profundidad, diversidad, riqueza interpretativa y mayor sentido de entendimiento.

XII. Actividades/Tareas por Objetivos Específicos

Realizar estudio de los espacios turísticos actuales dentro del municipio. Aplicar encuesta a la muestra de pobladores del sector y también hacer entrevista a líderes de la localidad. Valoración del sitio con mayor potencial en la localidad.

Seleccionar y estudiar modelos análogos nacionales e internacionales de hoteles turísticos de playa.

Aplicar metodología en el proceso de elaboración de la propuesta, determinando normativas y reglamentos a utilizar Ley 306 (Ley de intensivos para la industria turística de la república de Nicaragua), además de las principales normas de diseño nacionales e internacionales. Estudio y análisis de las leyes y normativas correspondientes a hoteles turísticos de playa.

Desarrollar la propuesta de anteproyecto "Hotel Turístico De Playa" en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Municipio de Managua para el sitio seleccionado, aplicando los principios fundamentales de arquitectura. Elaborar planos arquitectónicos de las diversas instalaciones del centro deportivo.

XIII.CUADRO DE CERTITUD METODICA.

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECIFICOS	INFORMACIÓN		HERRAMIENTAS / MÉTODOS	INTERPRETACIÓN	RESULTADOS	
		UNIDADES DE ANÁLISIS	VARIABLES			PARCIALES	FINAL
Elaborar una propuesta de anteproyecto de un hotel turístico de playa, ubicado en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Managua, que cumpla con las leyes, reglamentos de la industria turística y de la construcción nacional que promueva el turismo nacional y extranjero para el aprovechamiento de flora, fauna y playas vírgenes de la misma.	Realizar estudio de los espacios turísticos actuales dentro del municipio.	Encuestas sobre la existencia de Hoteles y terrenos baldíos en el sector	Dimensión, Accesibilidad y Servicios Básicos	Estudios de Sitios	Tablas, Planos, Mapas y Fotografías.	Sitio apto para emplazamiento	Elaborar una propuesta de anteproyecto de un hotel turístico de playa, ubicado en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Managua, que cumpla con las leyes, reglamentos de la industria turística y de la construcción nacional que promueva el turismo nacional y extranjero para el aprovechamiento de flora, fauna y playas vírgenes de la misma.
	Seleccionar y estudiar modelos análogos nacionales e internacionales de hoteles turísticos de playa.	Modelos Análogos	Nacionales e Internacionales	Búsqueda por internet. Consulta a Libros	Planos, Mapas y Fotografías	Criterios para Diseñar	
	Aplicar metodología en el proceso de elaboración de la propuesta, determinando normativas y reglamentos a utilizar Ley 306 (Ley de intensivos para la industria turística de la republica de Nicaragua), además de las principales normas de diseño nacionales e internacionales.	Normativas de diseño para hoteles turísticos de playa	Nacionales e internacionales	Búsqueda en internet y libros.	Tablas, Planos, Mapas y Fotografías.	Normativa adecuada para el diseño.	
	Desarrollar la propuesta de anteproyecto "Hotel Turístico De Playa" en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Municipio de Managua para el sitio seleccionado, aplicando los principios fundamentales de arquitectura.	Método de Diseño	Modelo Análogo...	Programas de diseño (AutoCAD, Sketchup y Lumion)	Planos e Imágenes en 3 dimensiones	Planos de Anteproyecto Arquitectónico	

XIV.CRONOGRAMA DE TIEMPO.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ACTIVIDADES	MESES Y SEMANAS															
		MES 1				MES 2				MES 3				MES 4			
		S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
Realizar estudio de los espacios turísticos actuales dentro del municipio.	Visita al sitio y Elaboración de Encuesta																
	Aplicar Encuesta																
	Analizar datos																
	Situar el sitio de mayor potencial para desarrollo del anteproyecto																
	Levantamiento topográfico																
Seleccionar y estudiar modelos análogos nacionales e internacionales de hoteles turísticos de playa.	Estudio de Modelos Análogos																
Aplicar metodología en el proceso de elaboración de la propuesta, determinando normativas y reglamentos a utilizar	Análisis de la ley 306																
	Recopilación de normativas nacionales e internacionales de diseño de hoteles																

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

Ley 306 (Ley de intensivos para la industria turística de la republica de Nicaragua), además de las principales normas de diseño nacionales e internacionales	de playa																
	Aplicación de leyes y normativas adecuadas																
Desarrollar la propuesta de anteproyecto "Hotel Turístico De Playa" en las costas de San Diego, Villa El Carmen, Municipio de Managua para el sitio seleccionado, aplicando los principios fundamentales de arquitectura.	Estudio de Áreas																
	Flujograma y Zonificación																
	Cuadro de Necesidades																
	Elaboración de Planos																

CAPITULO I. ESTUDIO DE MODELOS ANALOGOS NACIONALES E INTERNACIONALES.

El objetivo principal de realizar el estudio de los modelos análogos, es identificar proyectos con características similares dentro de los componentes que lo conforman como lo son la composición, estructura y diferentes funciones que se realizan por cada modelo a estudiarse.

1.1 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MODELOS ANALOGOS.

Por su ubicación: Los modelos análogos que exponemos en el trabajo han sido seleccionados por encontrarse en zonas costeras y playas vírgenes.

Por su aspecto formal: se identificaron modelos análogos que tuvieran contenido conceptual similar a lo deseado a plantear en esta propuesta de diseño y que se basaran en arquitectura sostenible en donde el principal objetivo es mantener y aprovechar los recursos naturales que posee el sitio, de manera racional y responsable para de esta manera evitar posibles impactos ambientales en la zona.

Por su carácter funcional: por su manera de establecer soluciones entre los espacios que posee cada uno, para logran una estabilidad en el diseño y armonía entre sus ambientes.

Por su solución constructiva – estructural: identificación de modelos análogos que presenten soluciones constructivas y estructurales idóneas para hoteles de playa.

Por su categoría: se identificaron modelos de 4 a 5 estrellas ya que estos brindan una atención más personalizada y exclusiva al cliente basándose en el confort de los mismos.

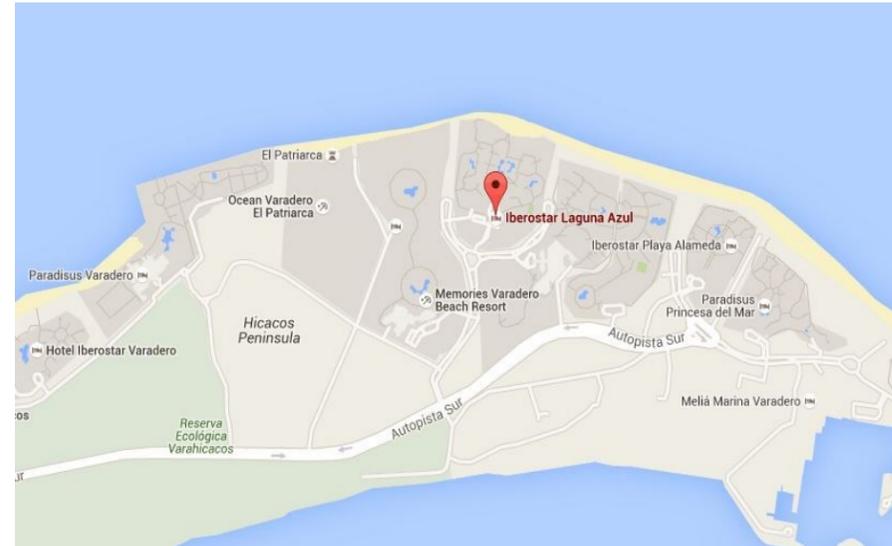
A. MODELOS ANÁLOGOS INTERNACIONALES.

La selección de modelos análogos que presentamos a continuación se da por la similitud que presentan estos edificios destinados al turismo con la propuesta que planteamos en nuestro diseño de anteproyecto arquitectónico.

A. 1. Hotel IBEROSTAR laguna azul.

Datos generales:

- **Nombre:** IBEROSTAR LAGUANA AZUL
- **País:** Cuba
- **Ubicación:** Playa De Varadero, Cuba.
- **Fecha de construcción:** año 2009
- **Tipología:** Hotel De Playa
- **Sistema constructivo:** concreto armado
- **Categoría:** 5 estrellas

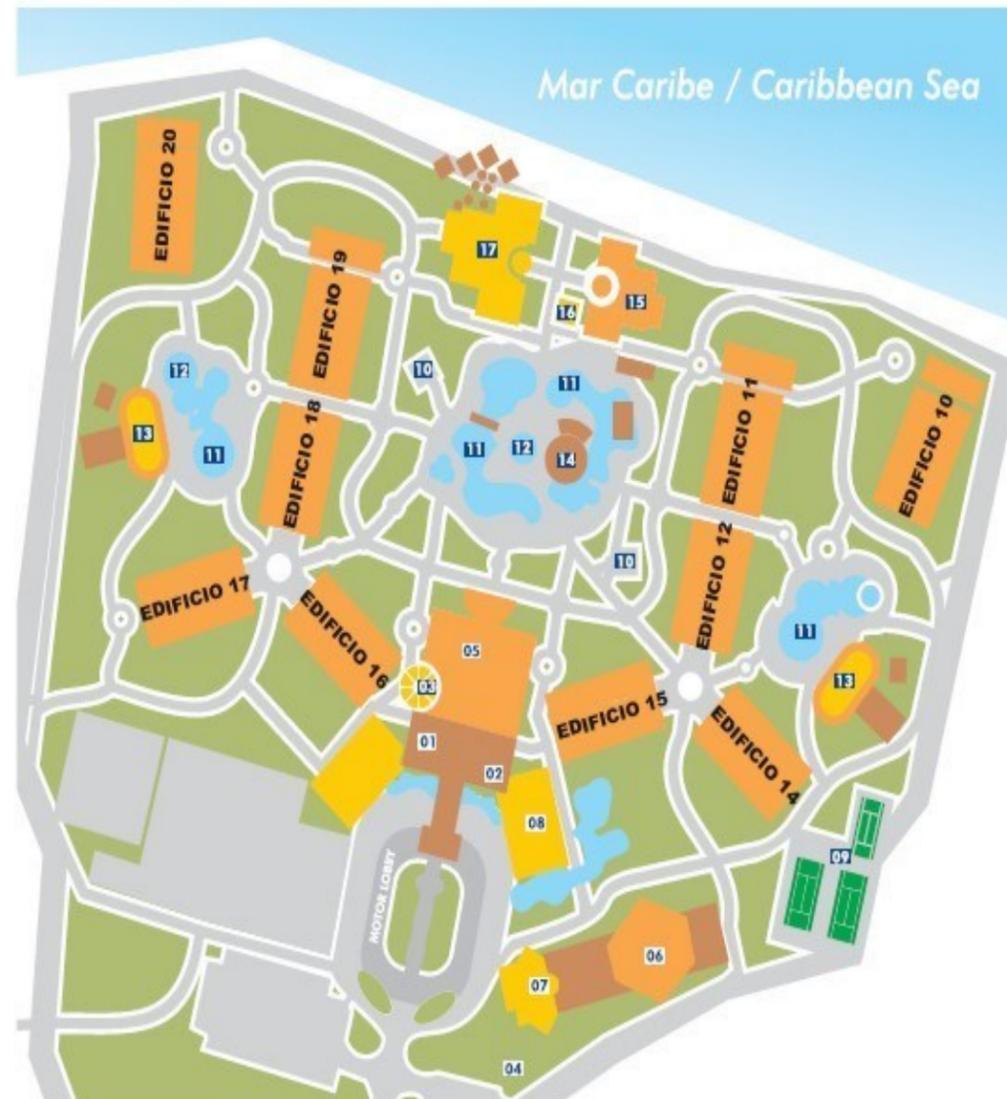


ILUSTRACION 1. FACHADA PRINCIPAL. HOTEL IBEROSTAR

DESCRIPCION GENERAL.

El hotel IBEROSTAR Laguna Azul es un **alojamiento de 5 estrellas Todo Incluido** situado en la espectacular **playa de Varadero** que se extiende 22 km por la costa norte de la isla de Cuba. Este resort de lujo cubano ofrece **814 espaciosa habitaciones**, 6 piscinas (4 para adultos y 2 para niños), una discoteca, un teatro para espectáculos, **5 restaurantes y numerosos bares**, además de una **interesante oferta deportiva** y de entretenimiento. El hotel IBEROSTAR Laguna Azul permite disfrutar de unas sensacionales **vacaciones en Varadero con todo incluido**.

- **Ubicación privilegiada en Playa Varadero.** El hotel IBEROSTAR Laguna Azul se localiza en primera línea de la hermosa playa de Varadero, a tan sólo 17 kilómetros del centro de la ciudad y a 40 del aeropuerto internacional. Las cristalinas aguas del mar Caribe y la selva tropical que rodea el hotel ofrecen un encanto inigualable a este alojamiento de 5 estrellas.



1. Recepción / Front Desk 3er. piso
2. Salas de conferencia, Bar de fumadores, Tour operadores / @ 3er. piso PIANO BAR 3er. piso
3. LOBBY (terrazo) BAR 3er. piso
4. Renta de Vehículos / Rent a Car
5. SPA, GYM & SALA AEROBICOS y doctor
6. TEATRO
7. DISCOTECA
8. RESTAURANTE JAPONÉS, RESTAURANTE GOURMET & RESTAURANTE ITALIANO
9. CANCHAS DE TENIS & CAMPO PÁDEL
10. CLUB HOUSE
11. PISCINA
12. JACUZZI
13. SNACK BAR
14. AQUA BAR
15. MINICLUB
16. HELADERÍA
17. RANCHÓN / RESTAURANTE CRIOLLO

1. Recepción / Front Desk 3er. piso
2. Salas de conferencia, Bar de fumadores, Tour operadores / @ 3er. piso PIANO BAR 3er. piso
3. LOBBY (terrazo) BAR 3er. piso
4. Renta de Vehículos / Rent a Car
5. SPA, GYM & SALA AEROBICOS y doctor
6. TEATRO
7. DISCOTECA
8. RESTAURANTE JAPONÉS, RESTAURANTE GOURMET & RESTAURANTE ITALIANO
9. CANCHAS DE TENIS & CAMPO PÁDEL
10. CLUB HOUSE
11. PISCINA
12. JACUZZI
13. SNACK BAR
14. AQUA BAR
15. MINICLUB
16. HELADERÍA
17. RANCHÓN / RESTAURANTE CRIOLLO

ILUSTRACION 2. GRAFICO DE CONJUNTO.

- **Deliciosa gastronomía cubana e internacional.** El hotel IBEROSTAR Laguna Azul dispone de una oferta gastronómica envidiable, con hasta 15 establecimientos diferentes. Sus bufets y restaurantes a la carta ofrecen exquisitos platos elaborados de la cocina cubana e internacional, que serán la delicia de los paladares más exigentes en Cuba.
- **Descanso y relajación en el paraíso de Varadero.** Durante las vacaciones en Varadero, el hotel IBEROSTAR Laguna Azul ofrece a sus clientes un completo programa de spa & wellness que incluye sauna, jacuzzis, servicio de masajes, gimnasio y salón de belleza. Un placer irresistible para cuerpo y mente que disfrutar cada día en Varadero.

INSTALACIONES DE IBEROSTAR LAGUNA AZUL EN VARADERO

Habitaciones:

- Caja fuerte.
- 2 camas individuales o 1 cama King.
- Aire acondicionado.
- Secador de pelo.
- Artículos de aseo gratuitos.
- Baño completo.
- Bañera.
- Teléfono.
- TV vía satélite.
- Mini bar.
- Vista jardín o interior.



ILUSTRACION 3. INERIORES DE HABITACIONES DEL HOTEL.

Piscina:

Los clientes podrán nadar o darse un agradable baño en cualquiera de las 4 piscinas para adultos, mientras toman los mojitos más deliciosos de Varadero. Los niños también tendrán oportunidad de divertirse jugando en cualquiera de las 2 piscinas infantiles del hotel.

Restaurantes:

Este hotel con 15 bares y restaurantes en Varadero posee restaurantes a la carta especializados en comida cubana, japonesa e italiana. Así mismo dispone de un completo bufet con lo mejor de la comida internacional, un lujoso restaurante gourmet y varios bares donde tomar aperitivos o toda clase de bebidas.

Actividades:

- Deportes acuáticos.
- Golf.
- Tenis y pádel.
- Gimnasio.
- Spa.
- Diferentes shows.

Servicios de Iberostar Laguna Azul en Varadero



-Salas de reuniones.

- Caja fuerte.
- Cibercafé.
- Toallas para la piscina.
- Mini club para niños.
- Sauna.
- Centro de belleza.
- Mini bar.
- Playa de arena.
- Parque infantil.
- Masajes.
- Supermercado.
- Sombrillas y hamacas.



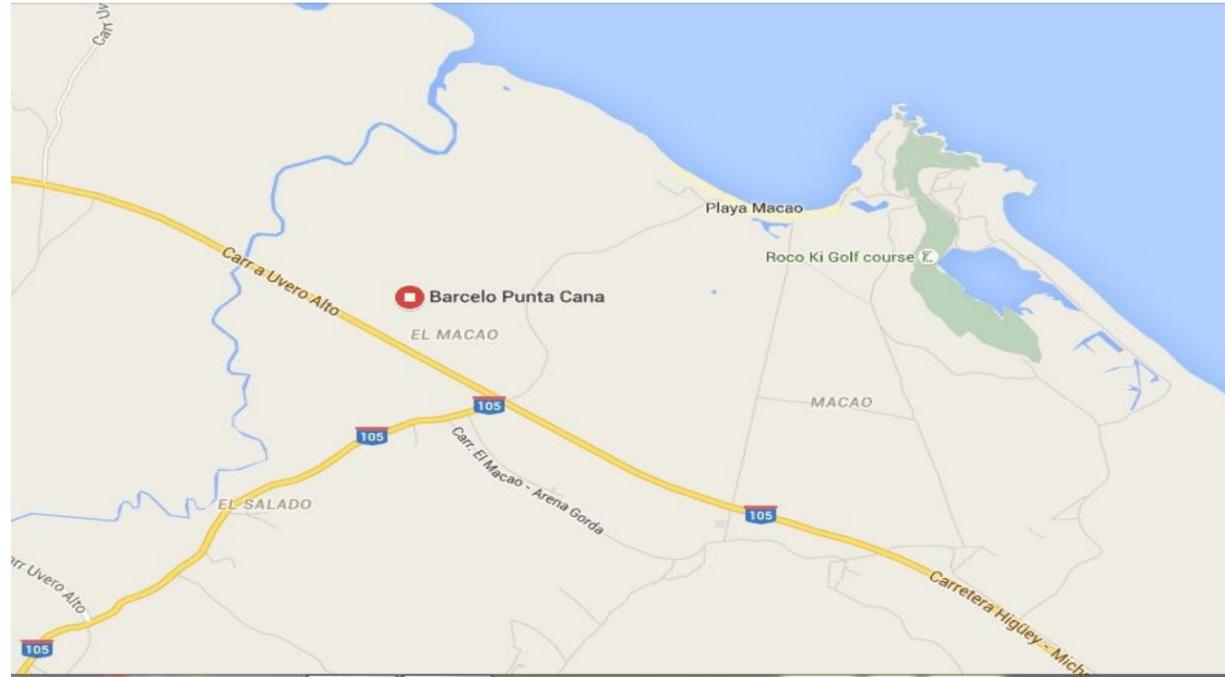
ILUSTRACION 4. VISTAS VARIAS. HOTEL LAGUNA AZUL.



A.2. HOTEL BARCELO PUNTA CANA.

Datos generales:

- **Nombre:** BARCELO PUNTA CANA
- **País:** Republica Dominicana.
- **Ubicación:** Playa De Punta Cana.
- **Fecha de construcción:**
- **Tipología:** Hotel De Playa
- **Sistema constructivo:** concreto armado
- **Categoría:** 5 estrellas



DESCRIPCION GENERAL.

El **hotel Barceló Punta Cana** se encuentra en el **Caribe Dominicano**, que destaca por sus transparentes aguas y sus exóticas playas de ensueño. Además, está situado justo en la playa y rodeado de jardines tropicales.



ILUSTRACION 5. VISTA AEREA DE HOTEL BARCELO PUNTA CANA.

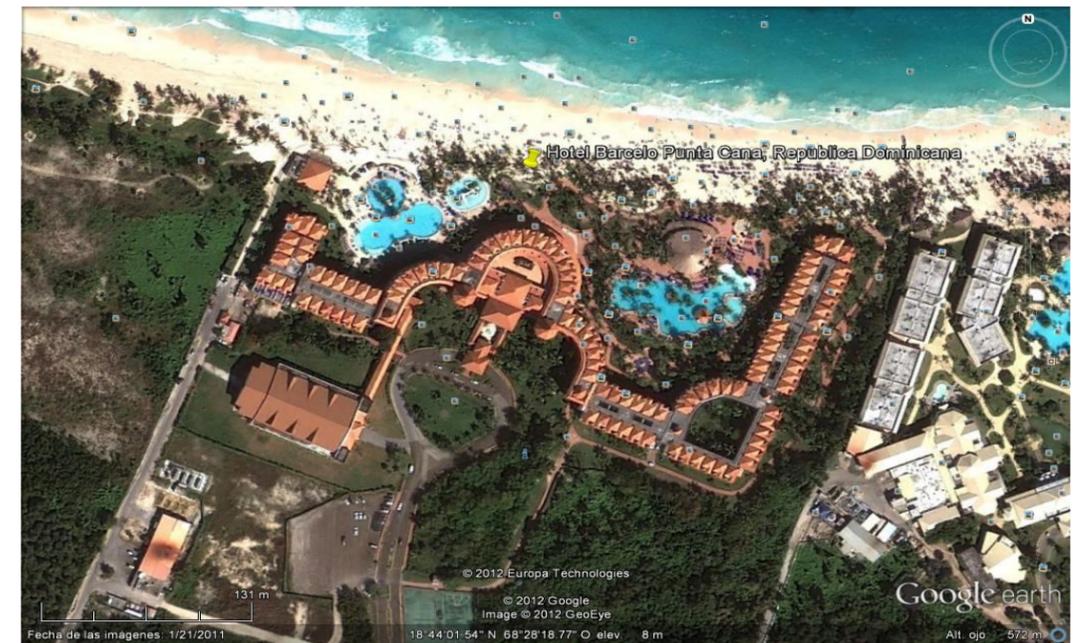
ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

Este resort de categoría Premium dispone de 798 habitaciones y suites que destacan por su elegancia y luminosidad. Además, gracias a los servicios que le ofrecen estas estancias conseguirá disfrutar del máximo confort y relax.



La oferta gastronómica del hotel Barceló Punta Cana destaca por su variedad, contando con 7 restaurantes de especialidades que puede disfrutar dentro del programa Barceló Todo Incluido del hotel. Además, podrá degustar los mejores cócteles y aperitivos en cada uno de nuestros bares.

En el hotel Barceló Punta Cana también podrá practicar **deportes acuáticos** en su maravillosa playa o relajarse en las increíbles piscinas mientras los más pequeños de la casa se lo pasan en grande en el parque acuático. Sin duda alguna, es el hotel ideal tanto para familias que viajan con niños, cómo para parejas que buscan un momento romántico.



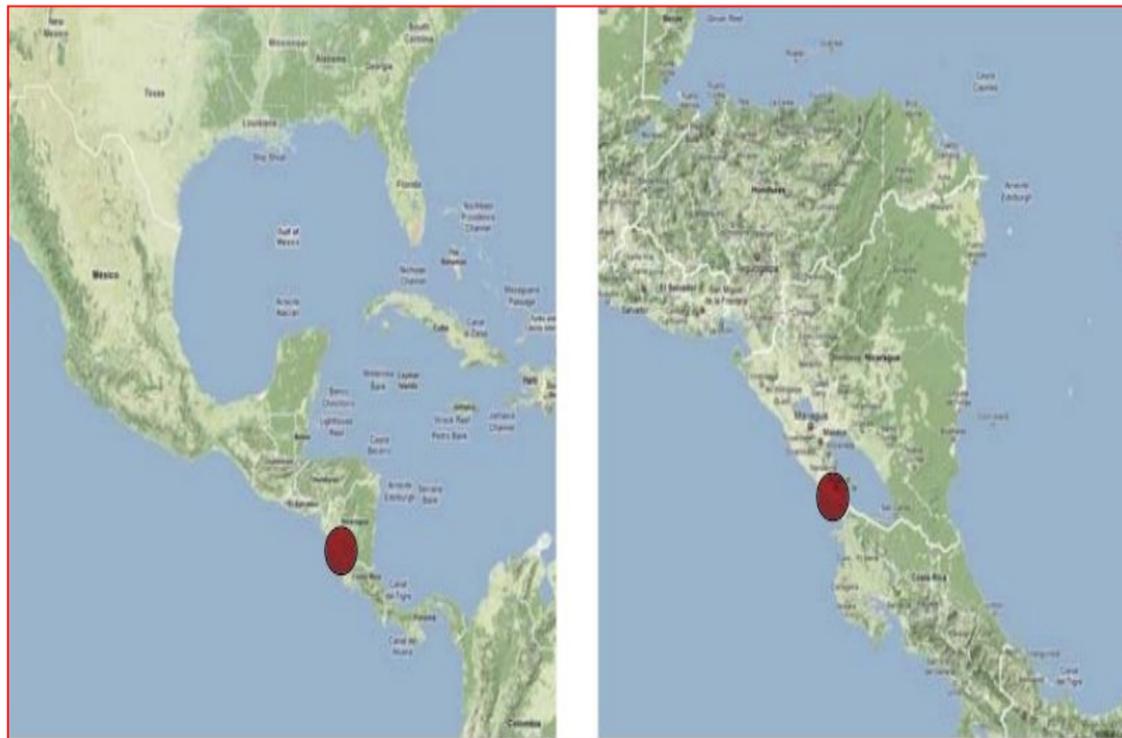
ILUSTRACION 6. VISTA DE CONJUNTO BARCELO PUNTA CANA.

B. MODELO ANALOGO NACIONAL

COMPLEJO TURISTICO GUACALITO DE LA ISLA.

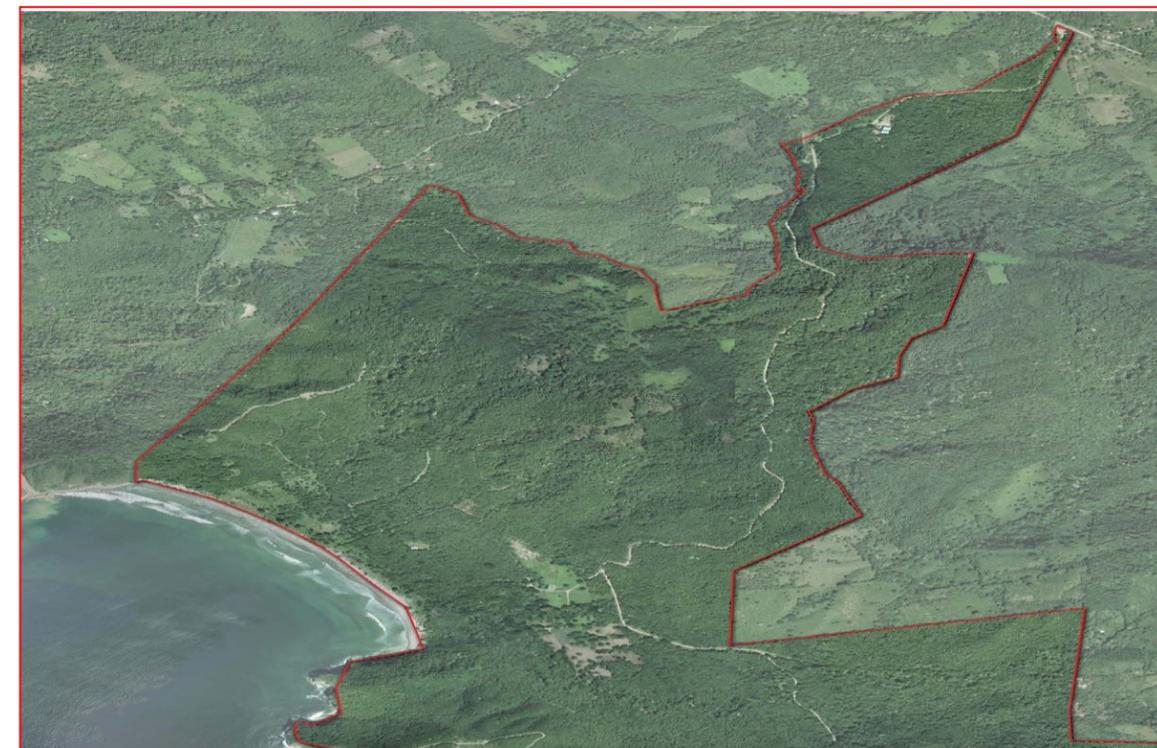
UBICACIÓN DE GUACALITO DE LA ISLA.

Guacalito de la Isla está localizado en la costa sur-este del Pacífico Nicaragüense, cerca de la ciudad de Tola. Comprende un área aproximada de 674 hectáreas, llenas de una increíble belleza natural. Su verde y vibrante vegetación, sus dos playas de arena blanca, rodeadas de dramáticos acantilados y formaciones rocosas, sus cambios en elevación, que nos brindan espectaculares vistas al mar y a las montañas aledañas, hacen de Guacalito un paraíso único en la región.



Guacalito de la Isla es una propiedad con más de cuatro-millas de playa, localizada en la Costa Esmeralda, en el Pacífico sur de Nicaragua. Posee una topografía diversa, y una riqueza natural única, introduciendo al mundo, las maravillas de este país exótico. Sobre 1.600 acres de belleza natural prístina, se establecerá una exclusiva comunidad residencial de baja densidad, un hotel cinco estrellas, un lujoso spa, un campo de golf, un club de la playa entre otros.

Guacalito de la Isla presenta un estilo de vida en armonía con la naturaleza, alejado del mundanal ruido y el estrés de la ciudad, en un ambiente de lujo y tranquilidad.



ILUSTRACION 7. AREA DE LOCALIZACION DEL HOTEL MUKUL GUACALITO.

FILOSOFÍA DEL DISEÑO.

La filosofía de planificación y diseño en Guacalito, es la de crear un lugar donde vivir en armonía con la naturaleza y con el entorno. Para esto, se busca aprovechar la belleza natural única que Guacalito posee, adaptando la actividad humana al sitio, y no viceversa. Se busca respetar y entender los diferentes ecosistemas presentes, la cultura de la región, el clima, y demás factores que puedan ser afectados por el desarrollo. Para lograr este objetivo, el plan maestro ha sido creado considerando lo siguiente: Integrar las edificaciones y demás elementos de construcción, directamente con su entorno natural, logrando que el usuario sienta una conexión con el ambiente. Dichos elementos han sido localizados respetando la topografía del terreno, y buscando preservar la mayor cantidad de naturaleza existente posible.

En Guacalito de la Isla, la naturaleza es dominante sobre las estructuras, logrando así, que el usuario se sienta parte del entorno. Se utilizarán plantas nativas para crear ambientes naturalísticos en los lugares donde sea requerido, tales como jardines y áreas de exterior, al igual que para proveer sombra, brindar privacidad, maximizar vistas, y definir espacios.



ILUSTRACION 8. CAMPO DE GOLF

CARACTERÍSTICAS NATURALES.

Guacalito de la Isla se caracteriza por su espectacular belleza natural. Su variada topografía permite tener maravillosas vistas hacia el océano y hacia las montañas aledañas. Por sus cambios en elevación, Guacalito posee variados ecosistemas que permiten una gran diversidad de especies de flora y fauna. Los sistemas más importantes son: tierras altas, con bosques secundarios, arroyos con bosques tropicales que derivan en un estero con manglar, planicies con pastizales, una línea costera de variada y densa vegetación, y finalmente el área de playa, la cual es de suma importancia ya que es un lugar donde anidan tortugas marinas en peligro de extinción.



ILUSTRACION 9. PLAYA MUKUL.

CARÁCTER ARQUITECTÓNICO

ESTILO.

El estilo Guacalito está basado en la arquitectura tradicional de América Central. El estilo se deriva de edificios antiguos de madera y piedra, influenciados a su vez por otras tradiciones de la costa del Pacífico.

Estas casas utilizan materiales indígenas, y sus formas y detalles poseen una expresión vertical mínima. Su carácter es el de una casa o pabellón con pocas paredes y techos amplios, en la cual se siente una total apertura y conexión con el exterior.

En esencia, estas casas son una continuación de la naturaleza que las rodea. Su aspecto arquitectónico, mezcla elementos de la arquitectura europea y latinoamericana tradicional de Nicaragua, con influencias de tradiciones asiáticas.

Estos edificios típicamente consisten en una simple base cuadrada con techo amplio y abierto, un porche que abraza a la estructura, normalmente elevado del suelo. Se utiliza además materiales naturales y ornamentación con motivos latinos y asiáticos para crear casas que aprovechan el clima y las vistas



ILUSTRACION 9. AMBIENTES DE GUAKALITO DE LA ISLA.

ELEMENTOS DE DISEÑO DE ESTRUCTURAS.

Los elementos básicos son:

- Simpleza, agrupamiento informal, composiciones horizontales, de baja altura (un piso)
- Típicamente cuartos individuales o agrupados, ordenados como pabellones individuales conectados por pasillos (cubiertos o no) y jardines.
- Amplias aperturas con mínima expresión estructural vertical.
- Amplios techos, los cuales son la forma dominante en el edificio.
- Detalles refinados que utilizan motivos latinoamericanos y asiáticos.
- Sombra en las paredes creadas por los porches cubiertos y extensiones de los techos.



ILUSTRACION 11. VISTAS DE GUACALITO.



CAPITULO II. NORMATIVAS URBANAS Y ARQUITECTONICAS DE DISEÑO PARA CENTROS TURISTICOS Y HOTELES DE PLAYA

NORMAS URBANAS PARA CENTROS TURISTICOS Y HOTELES

1. NORMAS NACIONALES

A. RETIROS E INFRAESTRUCTURA NECESARIA.

1. Dada la fragilidad de las arenas de las playas y el rol de las dunas en el equilibrio de las mismas, toda construcción debe realizarse a una distancia prudente de las mismas. Esta debe oscilar de 60 a 120 metros de las dunas o del mar. Con ello se mantiene el equilibrio de las playas, evitando la erosión.

2. Toda construcción turística próxima a zonas de manglares, humedales, ríos, lagunas y cualquier otro curso de agua, debe de ser establecida a una distancia mínima de 30 metros del límite máximo que alcanzan las aguas de los mismos.

3. El Estado debe construir las obras de infraestructura turística adecuadas en cada sitio, zona, lugar o polo turístico, tales como alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, acueducto de agua potable, vías de comunicación, medios de comunicación, sistema de recogida y disposición final de desperdicios sólidos (basura), entre otras. Cuando no está en capacidad de hacerlo, debe exigir a los proyectos que lo hagan ellos.

4. Todo proyecto hotelero a construir debe exigírsele la incursión de un cuarto frío para el manejo de los desperdicios sólidos, con la finalidad de que no se descompongan los orgánicos, y aplicar el sistema de reciclaje. Realizar la composta (abono orgánico) a partir de los desperdicios, para ser usados en la fertilización de la jardinería, producción agrícola etc.

5. El organismo oficial del turismo no debe permitir hoteles en la zona de playa cuya altura sobrepase el tamaño de la palmera, ya que afectaría las corrientes de aire, cambiando el microclima local y por lo tanto las corrientes marinas. Para la región del caribe, la altura máxima ideal debe de ser de tres niveles (plantas) en la primera línea de costa.

6. Toda empresa de alojamiento debe abocarse a la reducción en el consumo de agua potable, utilizando sistemas de grifos implementados por la Asociación de Hoteles Verdes, GREEN GLOBE, entre otros programas de certificación hotelera.¹

¹ Lic. Juan Tinoco Estrada. Componente De Capacitación De Las Rutas Turísticas De Nicaragua. Turismo Alternativo Y Deportivo. OEA-INTUR febrero 02 De 2004. Managua.

2. NORMAS INTERNACIONALES

A. Retiros:

1. Hotel de playa, debe ser situado a menos de 250 m de playa o lago. Esta distancia puede ser ampliada discrecionalmente en los hoteles situados en las proximidades del litoral, fuera de los núcleos urbanos.

B. Habitaciones:

1. Un hotel turístico alejado ha de tener al menos entre 150 y 200 habitaciones para mantenerse y ser rentable. Un hotel de categoría cuatro estrellas requieren de un mínimo de 104 habitaciones y un máximo de 406, con un intervalo dominante de 160 a 330 habitaciones.

2. La longitud y ancho de planta del edificio de habitaciones, tipo rectangular de carga doble, para un hotel cuatro estrellas oscilan entre 48 a 69 m y de 16.20 a 18.40 m respectivamente; y con una superficie por planta de habitaciones de 830 a 1120 m².

3. Para un hotel de cuatro estrellas, el número de habitaciones por planta oscila en el intervalo de 22 a 28 habitaciones, y el número de plantas oscilan entre 9 y 11.²

4. Todos los Hoteles deberán tener habitaciones dobles e individuales. Los de cinco y cuatro estrellas dispondrá, además, de habitaciones dobles con salón, y los de cinco, de dos o más suites. Se consideran suites los conjuntos de dos o

más habitaciones con sus correspondientes cuartos de baño y, al menos un salón.³

5. Según la Reglamentación Hotelera, debe existir un mínimo de un 10% de habitaciones individuales. Sobre las suites y habitaciones con salón se indican dimensiones. Pero sólo en cinco estrellas se legisla "dispondrán de algunas suites y un 5% al menos de habitaciones con salón privado". Las habitaciones dobles representarán el 85% del total de habitaciones.

6. Las superficies mínimas de las habitaciones son las siguientes:

Habitaciones Normales:

Dobles – 16.00 m²

Simples – 9.00 m²

Baño – 4.50 m²

Habitaciones Especiales:

Dobles – 14.00 m²

Salón privado – 10.00m²

Terraza – 4 m² ancho 1.60 metros

7. Las superficies mínimas de cuartos de baños serán las siguientes:

Baño completo (bañera con ducha, bidet, inodoro y lavado) – 4.50 m²

² Juan Agusti Montalvo I. Análisis Métrico Y Funcional Del Núcleo De Habitación 1976.

³ Decreto 153/1990. Reglamento Por El Que Se Establecen Las Normas De Construcción E Instalación Para La Clasificación De Los Establecimientos Hoteleros. Departamento De Industria, Comercio Y Turismo. Zaragoza Gobierno De Aragón.

Baño (ducha inodoro y lavado) – 2.50 m²

En las categorías de cinco y cuatro estrellas el lavado será doble, el bidet e inodoro estarán independizados del resto del cuarto de baño y la longitud mínima de la bañera será de 1.70 metros.

8. Para ser calificadas como habitaciones con terraza, éstas deberán tener como mínimo una superficie de 4 metros cuadrados en cinco y cuatro estrellas y 3.50 metros cuadrados en el resto de las categorías.⁴

9. Todas las habitaciones en todas las categorías hoteleras deberán disponer de ventilación directa al exterior o a patios cubiertos. Igualmente dispondrán en todos los casos de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz a voluntad del cliente.

10. La altura mínima de techos será de 2.50 metros para todas las categorías. En habitaciones con mansardas o techos abuhardillados, al menos el 50% de la superficie de las habitaciones tendrán la altura mínima a que se refiere el párrafo anterior.

11. Los hoteles deben tener un mínimo de dos (2) habitaciones dormitorios donde, la superficie mínima será tal, que permita a la persona con discapacidad acceder a fácilmente al lecho; la cual puede variar según sea para una o dos personas, en una o dos camas o se trate de dos personas con discapacidad.⁵

⁴ Juan Agusti Montalvo I. Análisis Métrico Y Funcional Del Núcleo De Habitación 1976.

⁵ Fundación Paso A Paso. "Ordenanza Sobre Accesibilidad Arquitectónica Y Urbanística Para Personas Con Discapacidad Y/O Movilidad Reducida". Municipio De Sucre, Caracas, 2003. Título VII. Artículo 51.

B. DEPENDENCIAS E INSTALACIONES CLIENTES

1. Todos los establecimientos hoteleros deberán disponer de Recepción y Consejería, que en los de cinco y cuatro estrellas deberán encontrarse diferenciadas.⁶

2. Los hoteles de vacaciones suelen tener mayores vestíbulos, ya que son un punto de reunión para huéspedes. En los criterios establecidos para la asignación de espacios en un hotel, en numerosos estudios realizados por el Sonesta Hotel, se establece que se necesita entre 1 y 1.3m² por asiento en vestíbulo y bares y entre 0.9 y 1 metros cuadrados por asientos en las instalaciones para banquetes. Estas cifras permiten entre un 25 y un 33 por ciento en el espacio libre para circulación del personal de servicio dentro de las instalaciones.⁷

Salones y Comedores

1. En dependencia e instalaciones para clientes, como Salones, el metraje cuadrado por habitación, obligatorio, será de 2.75m². Opcional será de 1m² por persona. En este último, la superficie no se computará en la exigida como mínima para salones de uso general. Constarán de vestíbulos con guardarropas, aseos y teléfonos en cabina. En hoteles de playa, los salones valen el 20% de los exteriores. Mínimo salones interiores 2.07m²/h.

2. La superficie destinada a salones y comedores guardará relación con la capacidad del establecimiento en la siguiente proporción: para cuatro estrellas el metraje cuadrado será de 1.60. Los espacios destinados a bares, salas de

⁶ Decreto 153/1990. Reglamento Por El Que Se Establecen Las Normas De Construcción E Instalación Para La Clasificación De Los Establecimientos Hoteleros. Departamento De Industria, Comercio Y Turismo. Zaragoza Gobierno De Aragón.

⁷ Nueva Enciclopedia Practica De Turismo, Hoteles Y Restaurantes. Océano/CENTRUM. Pp.380.

lecturas, TV y de juegos, podrán comportarse como formando parte del salón, siempre que éste no quede suprimido en su totalidad. Los establecimientos clasificados en cinco y cuatro estrellas deberán disponer de bar.

3. Según Juan Agusti Montalvo, la superficie para comedor de hotel cuatro estrellas será de 2.00m² por habitación

Según los criterios básicos de diseño del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur; México), los Restaurantes, para hoteles de cuatro estrellas, deben tener 90 asientos y metros cuadrados por habitación que oscilen entre 1.03 y 1.52.⁸

4. Las grandes salas de bailes pueden requerir hasta un 25% de su superficie para ser utilizada como zona de recepción, espacio para la recepción y cocteles antes de las comidas, como área de registro y para el servicio de cafetería cuando el salón se usa para hacer reuniones. Un 10 o 15% adicional del salón de bailes puede necesitarse para el amueblamiento y equipamiento, como por ejemplo mesas, sillas, plataforma y quipos audiovisuales.⁹

5. De acuerdo al Artículo 81- Dimensiones de locales, del "Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal" México; los Centros Nocturnos, Discotecas, y Salones para Banquetes deben poseer el siguiente número de usuarios por m² de construcción:

6. La cantidad de Lavabos en un restaurante y bares: en cervecerías se considera un porcentaje del 75% de hombres y un 25% de mujeres; en salas de bailes 50% de hombres y 50% de mujeres.

⁸ Plazola Aguiño Alfredo. Enciclopedia De Arquitectura Plazola

⁹ Nueva Enciclopedia Practica De Turismo, Hoteles Y Restaurantes. Océano/CENTRUM. Pp.380.

Guardería y jardín de infancia:

Guardería: desde los 8 meses a los 3 años, en grupos de 6 a 8 niños. Por cada niño aproximadamente 2 – 3m² de superficie y además espacio para una mesa donde cambiar pañales, armarios, estantería para juguetes, mesas y sillas para niñas.

Jardín de infancia: de 3 a 5 años, en grupos de 25 a 30 niños. Por cada niño aproximadamente para armarios, estantería para juguetes, sillas y mesas para niños, pizarras.

Equipamiento para discapacitados, lavabos accesibles en sillas de ruedas.

Sala de juegos

Billar

Espacio necesario según el tamaño de la mesa de billar.

Para uso privado, generalmente tamaño IV , V y VI

Para bares y clubes tamaño IV y V

Para salas y academias de billar tamaño I, II y III

Separación entre billares del tipo I y II $\geq 1.70m$

Separación entre billares del tipo III a V $\geq 1.60m$

a la pared se ha de dejar una separación algo mayor.

En el lado por el que han de pasar los camareros, o situarse espectadores, se ha de dejar, más espacio, además del necesario para sillas, mesas, alimentos y bebidas (Restaurante).

Superficie libre en la pared para soportes de tacos y reglas de juego. Medidas exteriores de un soporte para 12 tacos: 150 x 75 cm.

Iluminación: A ser posible, pequeñas luminarias con una distribución homogénea de la luz encima de la mesa. Altura usual de las fuentes de luz desde la mesa: 80 cm.

Piscina

Piscina infantil:

Superficie de agua: desde 100 hasta 400m²

Profundidad de agua: desde 0.00 hasta 0.50m

200m² distribuidos en piscinas de diferentes profundidades de agua.

PISCINA NO NADADORES:

Superficie de agua: desde 500 hasta 1200m²

Profundidad de agua: 0.50/60 hasta 1.35m

Eventualmente, distribución en varias piscinas de diferentes profundidades de agua.

PISCINA DE NADADORES:

Superficie de agua: desde 417 hasta 1250m²

Profundidad de agua: 1.80m

Tamaño de las piscinas según el número de carriles de la piscina.¹⁰

Carriles de piscinas	Anchura de piscina	Longitud de piscina
----------------------	--------------------	---------------------

¹⁰ Piscinas Al Aire Libre. El Arte De Proyectar En Arquitectura. Ernst Neufert. Ediciones Gustavo Pili, S.A De C.V.- México, 1998.

6	16.66m	25.00m
6	16.66m	50.00m
8	21.00m	50.00m
10	25.00m	50.00m

GIMNASIO Y SPA

Gimnasio:

1. Se considera que una sala de 200m² es el tamaño mínimo para 40 – 45 personas.

2. Altura libre para todas las salas: 3.00m. Para poder colocar dos hileras de aparatos, todas las salas de mantenimiento y puesta en punto debería tener unos 6m de anchura. Longitud de las salas 15m, en caso contrario se dificulta la vigilancia durante el entrenamiento. La sala mínima se situaría alrededor de los 40m² y es apta para unos 12 usuarios.

SAUNA:

Generalmente de madera, es necesario un buen aislamiento térmico. El cuarto de baño debe de ser pequeño $\leq 16m^2$ y $\leq 2.5m$ de altura. Revestimiento de madera oscura para disminuir la radiación de calor en techos y paredes macizas de madera blanda, a excepción de la zona de la estufa. Litera de listones para permitir la circulación de aire, situadas a diferentes alturas para sentarse y tumbarse con comodidad; la litera superior debe quedar aproximadamente a 1m del techo; longitud de las literas: 2m. Tanto las literas como los peldaños de las escaleras deberían tener los listones de madera clavados desde abajo, para evitar que los usuarios entren en contacto con

elementos metálicos y ser desmontables para facilitar la limpieza. El pavimento tiene q ser de material antideslizante, debe de evitarse el de madera

Cuadro de áreas para spa.

SUPERFICIES NECESARIAS	Área m2
Vestuario	0.8 – 1.0m2
Lavado previo	0.3 – 0.5m2
Sauna	0.5 – 0.6m2
Sala de enfriamiento	1.0 – 1.5m2
Sala de descanso	0.3 – 0.6m2
Baño de aire fresco	0.5m2
Masaje	6 8m2/Banco
Dimensiones salas. Ej. Para 30 personas	
Vestuario	24 – 30m2
Lavado previo	9 – 15 m2
Sauna	15 – 18m2
Sala de enfriamiento	30 – 45m2
Sala de masaje	12 – 18m2
Sala de descanso	9 – 18m2
Vestíbulo, aseos	99 – 144m
Pasillos	21 – 35m2
Baño de aire 20 – 50m2	120 – 179m2

C. DEPENDENCIAS E INSTALACIONES DE LA ZONA DE SERVICIOS

1. La proporción de habitaciones por camarera se considera en un aproximado de 12. Se considera un local de camareras por piso. La superficie de oficio para cada camarera oscila entre 17 a 28.50m2, con una distancia entre oficio y habitación de 29 a 44m, y equipados con teléfonos interior, fregadero, vertedero y armario para utensilios de limpieza.¹¹

2. Los establecimientos clasificados en cuatro estrellas deberán disponer de oficios en cada planta, dotados de fregaderos, armarios y teléfono. Los oficios deberán estar comunicados con las escaleras de servicios y montacargas, cuando éstos sean exigibles.¹²

COCINAS

1. La cocina para un hotel de cuatro estrellas tendrá 2/3 de la superficie de comedores y debe poseer oficio, almacén, bodega, despensa, cámara frigorífica y fregaderos.

2. En todos los establecimientos hoteleros con servicios de restaurante, las cocinas tendrán capacidad suficiente para preparar, simultáneamente, comidas como un mínimo de 40% de plazas del comedor. Los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, deberán disponer de cuartos fríos independientes para carnes y pescados. Todos los establecimientos dispondrán de despensas y bodegas con capacidad suficiente y de extractores de humo en las bodegas.

¹¹ Juan Agusti Montalvo I. Análisis Métrico Y Funcional Del Núcleo De Habitación 1976.

¹² Decreto 153/1990. Reglamento Por El Que Se Establecen Las Normas De Construcción E Instalación Para La Clasificación De Los Establecimientos Hoteleros. Departamento De Industria, Comercio Y Turismo. Zaragoza Gobierno De Aragón

3. Las cocinas que sirven a un salón comedor y una cafetería debe representar alrededor del 60% de la superficie total del salón comedor y la cafetería, lo que supone que en esta zona de servicio de comidas se debe asignar entre 0.9 y 1.02 m² por asiento. Si sólo hay una cafetería el tamaño de la cocina debe ser alrededor del 45% del tamaño del área de servicio de la cafetería, asignando 0.6m² por asiento. El espacio asignado para el almacenamiento de comidas y debidas debe ser aproximadamente la mitad del reservado para la cocina, o de alrededor de 0.4m² por asiento.¹³

4. Según Arthur Avery, un consultor de servicios alimentarios, el cuarto de lavabo debe tener de entre veinte y treinta pies, o su equivalente, entre 6 y 9m. En el extremo del lavavajillas, la iluminación se debe elevar entre cinco y ocho metros.

5. El espacio del pasillo debe ser al menos de 76 centímetros; de entre 91 y 96 centímetros, cuando la persona tiene que sacar algo de debajo del mostrador; de algo más de un metro, si uno ha de arrodillarse para trabajar. Cuando dos empleados trabajan a cada lado de un pasillo, se ha de conceder 1.20m.¹⁴

ÁREA DE SERVICIO, MANTENIMIENTO Y ALMACÉN GENERAL

1. Los espacios a asignar para mantenimientos y almacén general se van haciendo más pequeño cuando más grande es el hotel, oscilando entre los 0.7m² por habitación de huéspedes en un hotel de unas mil habitaciones a 1.3m² en uno de cien habitaciones

¹³ Decreto 153/1990. Reglamento Por El Que Se Establecen Las Normas De Construcción E Instalación Para La Clasificación De Los Establecimientos Hoteleros. Departamento De Industria, Comercio Y Turismo. Zaragoza Gobierno De Aragón

¹⁴ Nueva Enciclopedia Practica De Turismo, Hoteles Y Restaurantes. Océano/CENTRUM. Pp.576.

1. El espacio para el departamento de administración y el de habitaciones es de 0.4m² por habitación y hoteles que rodeen las cien habitaciones.

10. Los aseos generales de hoteles cuatro estrellas tendrán doble puertas con vestíbulo intermedio, además estarán en todas las plantas con salones, comedores o sitios de reunión. Siempre con ventilación directa o forzada, con continua renovación de aire.¹⁵

11. Deberán existir una lavandería y plancha para ropa de huéspedes y lencería, con local para equipaje y almacén de lencería.

12. Según William Tabler, arquitecto de muchos hoteles de la cadena Hilton hotels dice que el hotel debe diseñarse de tal forma que pueda funcionar con menos de un empleado por habitación, manteniéndose, en Estados Unidos, una relación de 0.8 empleados por cada habitación. En otras palabras, un hotel de cien habitaciones emplearía unas ochenta personas.

13. Las instalaciones destinadas a los empleados debe asignarse aproximadamente 0.60m² por habitación de huéspedes, considerándose con un promedio de 100 habitaciones. Los ambientes de las dependencias del personal de servicio serán: vestuarios y aseos independientes con duchas, lavabo, inodoro; taquillas y comedor – estar.

D. ÁREAS DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL

PASILLOS DE CIRCULACIÓN

Los pasillos con habitación a dos lados serán de 1.60m y los pasillos con habitación a un lado serán de 1.36m

¹⁵ Nueva Enciclopedia Practica De Turismo, Hoteles Y Restaurantes. Océano/CENTRUM. Pp.381.

La proporción de los pasillos serán de aproximadamente 6m² por habitación, al menos 1.50m de anchura, mejor 1.80m

E. ÁREAS DE CIRCULACIÓN VERTICAL

ESCALERAS

1. El ancho de las escaleras principales para un hotel de cuatro estrellas será de 1.50m; escaleras a planta notable serán de 1.70m.
2. Los hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas, siempre que tengan más de 25 habitaciones, contarán con escaleras de servicio. La escalera de servicio tendrá una anchura mínima de 1m.
3. Las escaleras de servicio, montacargas y monta platos relacionarán todas las plantas y comunicarán con todos los oficios de piso.

Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas permanentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no serán menos del 10% de la planta del cubo de la escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse adosados a ellos un ducto de extracción de humo, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de azotea 1.50m como mínimo. Este ducto se calculará conforme a la siguiente función.

$A=hs/200$ en donde: A: área en planta del ducto, en m²

h: altura del edificio, en m²

s: área en planta del cubo de la escalera en m²

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá

comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura con llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos cada nivel con persianas fijas inclinadas con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será del 5% ni mayor al 8% de la planta del cubo de la escalera.

ASCENSORES

1. Los establecimientos de cuatro estrellas deberán contar con ascensores y montacargas en caso de estar constituidos por planta baja y uno o dos pisos, y en un ascensor más en caso de tener más pisos.

El espacio de embarque y desembarque contiguo al ascensor debe tener unas dimensiones mínimas de 1.50m x 1.50m.

El mecanismo de llamado del ascensor debe estar a una altura máxima de 1.20m.

La precisión de la parada debe tener una tolerancia máxima de 2cm y el espacio máximo entre cabina y el borde del piso exterior, debe ser de 2cm.

Los ascensores deben cumplir con las siguientes características: todos los ascensores deben contar con una puerta interior en la cabina y otra exterior en cada piso.

El sistema de apertura debe estar dotado de un censor de cierre y un sistema de retardo del mismo.

Las puertas deben ser automáticas con un ancho libre de 85cm y una altura libre de 2.00m.

Las dimensiones mínimas de la cabina deben ser de 1.20 x 1.20m.

Al interior se debe colocar un zócalo perimetral de protección de 30cm de altura y unos pasamanos a una altura de 90 cm del piso.

El suelo debe ser antideslizante y fijo.

El tablero de los botones de control debe estar a una altura comprendida entre 90cm y 1.40m del piso; el diámetro de estos debe ser mayor o igual a 2cm y los números o letras deben estar en relieve para su identificación a personas invidentes o con baja visión.

F. PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS DE ACUERDO CON LA ALTURA Y SUPERFICIE DE LAS EDIFICACIONES

1. Los edificios con altura hasta de 15.00m, con excepción de los edificios unifamiliares, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendios del tipo adecuado, colocados en lugares fácilmente accesibles, y con señalamiento que indique su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30.00m.

2. Los edificios o conjunto de edificios en un predio, con altura mayor de 15.00m, así como los comprendidos en la fracción anterior cuya superficie construida en un solo cuerpo sea mayor de 4000m², deberán contar además con las siguientes instalaciones y equipos.

Pozos de incendio en la cantidad, las dimensiones y ubicación que fije el cuerpo del de bomberos.

Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de 5 litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros.

Dos bombas automáticas, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, exclusivamente para surtir con la presión necesaria al sistema de mangueras contra incendios.

Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente a las mangueras contra incendio, dotada de toma siamesa de 64 mm de diámetro con válvula de no retorno en ambas entradas, 7.5cuerdas por cada 25 mm, cople movable y tapón macho. Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y en su caso en cada 90m lineales de fachada, y se ubicará el paño de alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de la banqueta. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a las cisternas.

En cada piso, gabinetes con salidas contra incendio dotadas con conexiones para mangueras, las que deberán ser en un número tal que cada manguera cubra un área de 30m de radio y su separación no sea mayor de 60m. Uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras.

2.1 NORMAS DE ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PÚBLICOS – HOTELES E INFRAESTRUCTURA

A. ACCESIBILIDAD EN ZONAS EXTERIORES

ANDENES Y SENDEROS PEATONALES

Los andenes y senderos peatonales se definen como los elementos destinados a la circulación de peatones, en los cuales se encuentran las siguientes franjas longitudinales:

Franjas de acceso: Se encuentran sobre el costado de las edificaciones y en ella se dan los accesos a éstas. Esta franja varía en función de la alineación de las edificaciones respecto a la línea de paramento.

Franja de circulación: Esta Franja, debe de estar libre de cualquier obstáculo y tener un ancho continuo mínimo de 1.20m. Se recomienda localizar una franja – guía de diferente textura y color a lo largo del recorrido, que sirva de guía para personas invidentes o con baja visión. El ancho mínimo de esta franja será de 50cm.

Franja de equipamiento: Sobre ella se ubican los elementos del mobiliario urbano como teléfonos, bancas, papeleras, etc., y las instalaciones como postes, iluminación pública, señalización, etc.

La pendiente longitudinal de los andenes y senderos debe ser inferior a 4%, la pendiente transversal máxima de un 2% y la mínima del 1%, en dirección a la calzada o zona de desagüe.

En lugares de intersección y giro, los andenes y senderos, deben tener ancho mayor o igual a 1.20m, libres de obstáculos. Esto si el propósito es que todas las personas incluyendo aquellos con problemas de movilidad, puedan acceder a los sitios de interés público.

De no ser factible lo anterior, se podrá integrar al andén con la calzada y delimitarlo con una adecuada señalización, un cambio de textura e instalar elementos de protección en la zona de tránsito de peatones. En los sitios donde sea posible se podrá contemplar la peatonalización de la vía.

ANDENES Y SENDEROS PEATONALES EN TERRENOS INCLINADOS

Para los casos en que la pendiente sea superior al 4% por causa de la topografía, se deberán contemplar los siguientes parámetros:

La longitud máxima de tramo en los andenes inclinados, debe estar definida en función de la pendiente así.

Rango entre 4.1% y 6% de pendiente, tramo máximo de 16m.

Rango entre 6.1% y 8% de pendiente, tramo máximo de 10m.

Rango entre 8.1% y 10% de pendiente, tramo máximo de 5m.

Rango entre 10.1% y 12% de pendiente, tramo máximo de 3m.

Para recorridos que superen la longitud del tramo recomendado en cada rango de pendiente, se deben disponer descansos con una longitud mínima de 1.20m.

Para pendientes mayores se dará solución al recorrido peatonal mediante la construcción de andenes o sendas peatonales escalonadas. La longitud mínima de la huella debe de ser de 1.50m y la altura máxima de la contrahuella será 12cm. La arista huella – contrahuella debe de estar redondeando con un radio mínimo de 8cm.

En los recorridos en los cuales la diferencia de nivel entre el andén y el entorno supere los 15cm y en zonas en las que por seguridad se deba aislar la vía peatonal de otras áreas o elementos, se deben construir o instalar bordillos macizos entre los 14cm y 15 cm, o banderas en materiales sólidos entre los 15 y 45cm.

Para garantizar la percepción de estos por parte de personas invidentes o con limitaciones visuales, se deben hacer cambios de textura de piso en los límites de dichos elementos.

VADOS

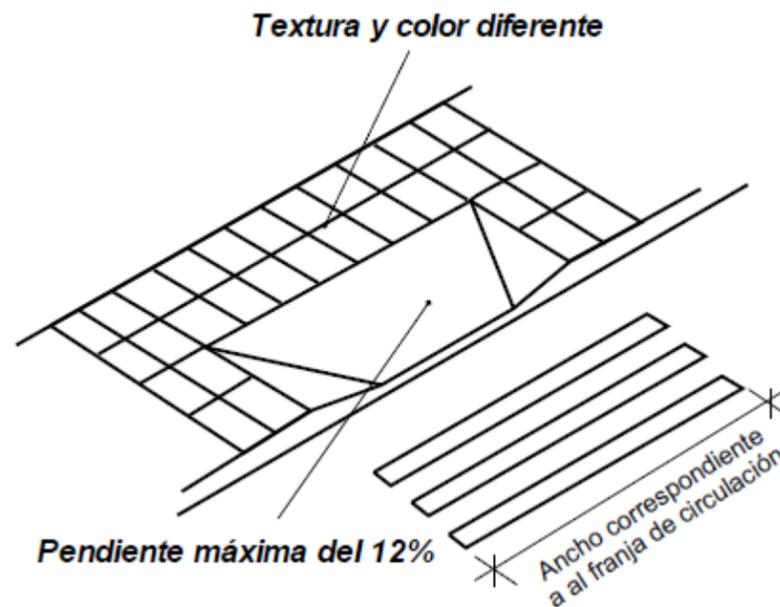
Los vados tienen como función, eliminar la diferencia de nivel existente entre la calzada y los andenes, la calzada y los senderos peatonales y en general los existentes en los recorridos peatonales.

Deben estar diferenciados en textura y color y permitir de esta forma que sea detectado por personas invidentes o con baja visión. Igualmente, previo al vado, es recomendable hacer una franja de 50cm con las mismas características de materiales, que advierta la proximidad de dicho elemento. Los materiales en que sean construidos deben ser antideslizantes en seco y en mojado.

VADOS PEATONALES

Las pendientes longitudinales de los vados deben ser del 21% máximo y las transversales del 2% máximo. El desnivel entre la calzada y el vado no debe ser superior a 2cm.

El vado debe tener una dimensión que corresponda al ancho de la franja de circulación peatonal, y estar ubicada de forma alineada con ésta. Cuando el andén o sendero peatonal tenga un ancho menor o igual a 1.20m, es recomendable nivelar la esquina con la calzada.



Si la dimensión del andén no permite desarrollar un vado en el sentido transversal, se debe construir un vado longitudinal.

VADOS VEHICULARES

Cuando el acceso vehicular a las edificaciones atraviesa las áreas de circulación peatonal, debe mantenerse el nivel de ésta, implementando un vado vehicular, este debe ubicarse en la franja de infraestructura.

Las rampas vehiculares de acceso a sótanos, semisótanos niveles superiores de las edificaciones, de ninguna forma deben construirse sobre los andenes o senderos peatonales.

ESCALERAS, RAMPAS Y RAMPAS ESCALONADAS

Las escaleras, las rampas y las rampas escalera exteriores deben ser más amplias, que las construidas al interior de las edificaciones. Para anchos superiores a 3.50m, en lugares con alto tráfico peatonal, se debe prever pasamanos intermedios, cada 1.80m mínimo.

En todas escaleras, rampas y rampas escalonadas, se deben instalar pasamanos a ambos lados y a dos alturas diferentes de nivel de piso (75cm y 90cm); éstos deben prolongarse 30cm tanto al comienzo como al final de las mismas. Los pasamanos deberán ser continuos en todo su recorrido y permitir así deslizar fácilmente la mano; su anclaje debe hacerse por la parte inferior al muro o antepecho y no interferir en el agarre de los pasamanos.

En la zona próxima al inicio y finalización de las escaleras, rampas y rampas escalonadas, debe diseñarse una franja de textura y color diferente, de 1m de ancho, para advertir su presencia a invidentes y personas con baja visión.

La superficie del piso debe ser antideslizante (en seco y en mojado), firme y sin piezas sueltas ni sobresaltos en las juntas de los materiales.

ESCALERAS

A. Escaleras de huella y contrahuella simples:

Para escaleras exteriores la huella mínima recomendada es de 30cm y la altura de la contrahuella no debe ser mayor a 17cm (aconsejable de 14cm para espacios públicos).

El ancho será mayor o igual a 1.20m según la circulación que le preceda. Cada tramo debe tener máximo 14 escalones y los descansos intermedios una longitud mínima de 1.20m.

El primer y último escalón de cada tramo, debe tener una textura y color diferente y deben evitarse escalones aislados; de ser imprescindibles, se deben usar materiales que por textura y color adviertan su presencia.

B. Escaleras de contrahuella simple y huella amplia:

Es una alternativa para salvar cambios de nivel, cuando por razones de espacio o topográfico es único medio factible; debe tener una contrahuella entre 12cm y 16cm y una huella mayor o igual a 1.20m. Su ancho debe ser mayor o igual a 1.20m. según la circulación que le preceda.

Rampas

La longitud máxima de los tramos de las rampas se define en función de las pendientes así.

1 – Rango entre 4.1% y 6% de pendiente, tramo máximo de 16m.

2 – Rango entre 6.1% y 8% de pendiente, tramo máximo de 10m.

3 – Rango entre 8.1% y 10% de pendiente, tramo máximo de 5m.

4 – Rango entre 10.1% y 12% de pendiente, tramo máximo de 3m.

Para recorridos que superen las longitudes de tramo recomendado en cada rango de pendiente, se deben disponer descansos con un ancho igual al de la rampa y una longitud mínima de 1.20m. Los descansos tendrán una pendiente menor o igual a 4%.

La pendiente máxima transversal de la rampa en todo su recorrido será de 2% y mínima de 1%.

A lo largo de todas las rampas se deben construir un bordillo de altura mayor o igual a 10cm para evitar las salidas de las ruedas de coches y sillas de ruedas y servir como guía para invidentes.

El ancho de las rampas exteriores debe ser mayor o igual a 1.20m según la circulación que se le preceda y tener un radio de giro mínimo de igual magnitud.

Rampas escalonadas

Es la solución intermedia cuando el espacio disponible no permite la construcción de una rampa con la pendiente adecuada.

La huella debe tener una longitud mínima de 1.20m y la contrahuella debe tener una altura máxima de 12cm.

La pendiente máxima de la huella será de 6% y la arista huella contrahuella debe de estar rodeada con un radio mínimo de 8cm.

B. EQUIPAMIENTO URBANO

La instalación de los elementos de equipamiento urbanos en los andes o senderos peatonales, debe hacerse en la franja de equipamiento, en la que ubican las instalaciones (iluminación pública, señalización, etc.) y el mobiliario urbano (bancas, papeleras, cabinas telefónicas, etc.)

La instalación se debe realizar de la siguiente manera:

Cuando el ancho libre de la franja de circulación peatonal este entre 1.20m y 1.80m, dicha instalación debe hacerse en el borde exterior del andén.

Si, por el contrario, el ancho libre de la franja es menor a 1.20m, sólo se permitirá la instalación del equipamiento urbano necesaria para la adecuada y segura circulación de los peatones (iluminación y señalización); preferiblemente, esta instalación debe hacerse adosando dichos elementos a las fachadas y agrupándolos en un único soporte; esto con el fin de ocupar el mínimo espacio del andén. En este caso se evitará la instalación de mobiliario urbano que obstruya la circulación (bancas, papeleras; etc.).

Cuando la franja de circulación tenga un ancho de entre 1.20m y 1.50m, los elementos que se instalen en la franja de equipamiento deberán tener su lado más ancho dispuesto en el sentido longitudinal de la vía.

Alcorques

Los alcorques dispuestos para la siembra de árboles, deben cubrirse con rejillas o adoquines de protección, con el objeto de eliminar las diferencias de nivel. El sistema elegido para cubrir los alcorques debe permitir su modificación en función al crecimiento del árbol.

Las rejillas deben permitir el paso del agua para el riego del árbol; el cubrimiento de alcorques en adoquines u otro material duro, se permitirá sólo para aquellas especies que, por sus características, obtenga el agua necesaria del subsuelo para su soporte y crecimiento.

Los espacios libres de las rejillas deben de ser menores o iguales a 15mm para evitar que se traben los bastones, muletas o tacones de los zapatos.

Árboles y jardineras

Los árboles y las jardineras deben ubicarse en la franja de equipamiento.

Para garantizar andenes libres de obstáculos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Se debe de hacer podas periódicas que eliminen las ramas más bajas dejando libre una altura de 2.10m.

Las jardineras o maceteros deben tener una distancia libre mínima entre ellas de 90cm y evitar que las ramas, flores o raíces invadan las áreas de circulación peatonal.

Tapas de registro y rejillas

Todos los elementos como tapas de inspección de servicios públicos, rejillas y similares que se ubiquen en los andenes peatonales, deben tener la rasante del piso sin que sobresalgan o se depriman más de 5mm.

Las rejillas de huecos rectangulares deberán instalarse de tal forma que la mayor dimensión del hueco quede perpendicular al sentido del andén. Las dimensiones de dichos huecos deben ser de 15mm máximo serán de 20mm x 20mm.

Mobiliario

Todos los elementos del mobiliario urbano deben de estar localizados en la franja de equipamiento de los andes o senderos peatonales. Para el caso de parques, plazas o plazoletas, se deben instalar en lugares que no interfieran con las circulaciones peatonales.

Bebederos

El diseño de estos elementos debe permitir su uso por parte de niños, ancianos y personas con capacidades diferentes, evitando cualquier cambio de nivel que impida la aproximación de usuarios en silla de ruedas.

Las llaves de cierre deben de ser manejables por niños y personas con problemas de movilidad en las manos y la presión del agua debe evitar la formación de charcos.

Basureros

Deben estar dispuestos a una altura máxima del suelo de 80cm, si la boca está en la parte superior y de 1.10m, si la boca está ubicada en la parte lateral.

Los apoyos y elementos suplementarios deben llegar hasta el suelo para permitir que sean detectados por invidentes o personas con baja visión.

Bancas

Deben garantizar la seguridad y comodidad para todos los usuarios y es recomendable que sus dimensiones sean las siguientes:

Altura del plano del asiento: 40 a 43cm.

Profundidad del plano de asiento: 39 a 41cm.

Altura de apoyo brazos respecto al plano del asiento: 18 a 26cm.

Altura del plano de respaldo: 45 a 61cm.

Angulo que forman el plano de asiento y el de respaldo: 105 grado.

Mesas

Las mesas dispuestas en el espacio público, deben diseñarse de tal forma que permitan su utilización por parte de usuarios de silla de ruedas, por esto es aconsejable dejar una altura mínima de 80cm desde suelo hasta borde inferior de la mesa.

Cuando existen bancas alrededor de estas, se aconseja dejar alguna sin bancas, para permitir su uso a personas de silla de ruedas.

Luminarias

Las luminarias peatonales deben tener una distancia entre ellas que permitan la iluminación constante en todo el recorrido y su altura puede ser variable según las necesidades en los espacios públicos.

Antes de diseñar un plan, se deben consultar las disposiciones reglamentarias de las empresas públicas de energía de los municipios.

Teléfonos

La ubicación, el diseño y las dimensiones de los teléfonos públicos deben permitir el uso de estos por parte de todas las personas, atendiendo las siguientes características.

El teclado debe estar a un 1.00m de altura del piso y la ranura para monedas a una altura máxima de 1.20m.

En el caso que se provea de varios teléfonos sobre un mismo soporte, se debe dejar alrededor de estos una franja en el piso, de textura y color diferente, con el fin de advertir su presencia a un niño, personas de baja estatura, invidentes o personas con baja visión.

Relojes

Se deben ubicar en zonas donde puedan ser vistos fácilmente por todos los peatones y tener números grandes que contrasten con el fondo, para permitir una fácil lectura de la hora a personas con baja visión.

Postes

Los postes que soportan redes de cualquier tipo y los equipos que en ellos se sujetan, deben estar firmemente asegurados y sin objetos que se descuelguen sobre los andenes.

Los tensores y elementos que soportan los postes, al igual que cualquier otro elemento, deben estar a una altura mínima de 2.10m para evitar obstrucciones en el área de circulación.

C. ACCESO AL EDIFICIO

Entorno

Los lugares de recorrido cercanos al acceso del edificio, deben de estar libres de obstáculos y permitir una adecuada visualización de las personas que se desplazan en varias direcciones.

Se deben evitar la construcción de salientes del edificio, que obstaculicen la circulación peatonal; en el caso que estas existan se deben demarcar con un cambio de textura en el piso próximo a ellas.

Los voladizos, balcones y otros elementos que sobresalgan de la edificación, deben tener su borde interior por encima de 2.10m del nivel de piso. En caso de encontrarse a niveles inferiores, se recomienda proyectar dichos elementos hasta el piso y señalizarlos debidamente para garantizar la seguridad y protección de los peatones.

Los jardines y jardineras se deben demarcar mediante cambio de textura en el piso o bordillos en media caña, para identificar su presencia.

Umbral

Es la zona de transición entre la puerta del edificio y el espacio público.

La diferencia de nivel existente entre el área de acceso a la edificación y los andenes, se solucionará mediante rampas, vados escaleras según sea el caso. El ancho libre de estos, podrán variar entre 1.20 a 0.90m para rampas, y entre 0.90 y 1.20m para vados; ambos deben contar con un espacio libre plano de 1.20m, al inicio y finalización.

Las escaleras, rampas peatonales de acceso al predio o edificio deben iniciarse hacia adentro, desde la línea de parámetro; en ningún caso deben invadir en andén o espacio de circulación peatonal.

Los tapetes, limpiapiés, rejillas y otros elementos colocados en el piso, deben ser antideslizantes, fijos y no estar deprimidos o sobresalir más de 3mm.

Acceso principal

Los accesos a los edificios públicos se harán preferiblemente mediante puertas batientes o mecánicas corredizas, ya que son el medio más adecuado para las personas con problemas de movilidad o en silla de ruedas. La hoja de una puerta sencilla debe tener como mínimo un ancho de 1.20m. Las puertas de dos hojas deben tener cada una, un ancho mínimo de 1.00m. Para ambos casos las hojas deben abrir preferiblemente a un ángulo de 180 grados y señalar claramente el sentido de la apertura. Las puertas con barrido hacia el exterior no deben obstaculizar la franja de circulación peatonal.

En caso de que el acceso principal sea de puertas giratorias, se debe prever un acceso contiguo o secundario para las personas discapacitadas. Si las puertas y las zonas de acceso son de vidrio, deben contar con franja de señalización a una altura entre 1.00 y 1.20m, o divisiones de carpintería con el propósito de hacerlos visibles.

Todas las puertas deben contar con un mecanismo de apertura fácil para garantizar una evacuación rápida y segura en caso de emergencia.

Si se dispone de un vestíbulo para aislar el edificio del ruido y el viento o por motivos de seguridad, se debe tener en cuenta las dimensiones mínimas interiores del espacio, que permitan la maniobra de un usuario en silla de ruedas.

D. ESPACIOS DE RECEPCIÓN O VESTÍBULOS

Son las zonas inmediatas a los accesos principales del edificio, donde generalmente se encuentran paneles informativos, lugares para las recepcionistas, lugares de estancia, y es la zona que comunica a las

circulaciones verticales y horizontales del edificio. Tiene como función facilitar la orientación de los usuarios por medio de atención personalizada o señalizada.

En caso de contar con un mostrador, esta debe cumplir con dimensiones y características funcionales para personas en silla de ruedas.

En salas de espera o descanso, deben disponerse espacios para usuarios en silla de ruedas, que permitan su permanencia sin obstruir la circulación.

La información y señalización en todos los espacios, deben ser accesibles para todas las personas y en especial para los discapacitados. Es por eso que debe tener señales acústicas, visuales y táctiles.

E. HABITACIONES

1. La Norma Técnica de Edificación NTE A.060 Adecuación Arquitectónica para personas con discapacidad, dice que el número de habitaciones accesibles para personas con discapacidad debe ser 1 habitación más el 2% del total de habitaciones del hospedaje considerando que el total de habitaciones es más de 25.

2. En la Guía del consumidor en silla de ruedas, del Departamento de Salud y consumo del Gobierno de Aragón, y la Organización y Disminución Física de Aragón; en su inciso 5. Ocio y Turismo accesible dice que:

En las instalaciones de uso hotelero existirá una plaza o dormitorio adaptado por cada 50 plazas.

Los dormitorios deberán tener unas puertas con un mínimo de 80cm de ancho y una superficie libre de obstáculos que permita inscribir un círculo de 150cm de diámetro. Los espacios de aproximación lateral a la cama, el frontal del armario

y el resto de mobiliario, tendrán una anchura mínima de 80cm. Si existe cama doble, el espacio libre deberá estar a cada lado de la cama.

Todos los espacios comunes tendrán que ser accesibles. Los pasillos, una anchura mínima, libre de obstáculo, de 100cm, ampliable a 150cm en los lugares de giro para la silla de ruedas.

F. DEPENDENCIAS E INSTALACIONES CLIENTES

Salones y comedores

1. en cuanto al mobiliario en establecimientos de bares, cafeterías y restaurantes hay que contar con mesas de unos 70cm de altura para los usuarios en silla de ruedas; sin travesaños ni obstáculos a menos de 68cm del suelo; con las patas en las esquinas para que quepan las piernas de alguien que se desplaza en silla de ruedas. Si se trata de mesas redondas, deben tener un pie único en el centro.

Las distancias entre las mesas también deberán estar entre 80 y 100cm para poder circular entre ellas.

En cuanto a la barra de los bares, debería tener dos alturas, entre 170 y 114c; y entre 76 y 86cm para atender a los diferentes clientes. También los taburetes deben tener distintas medidas de altura y anchura, evitando los de posición fija.

G. ÁREA DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL

Pacillos de circulación

El ancho de las circulaciones debe ser constante y debe definirse según la intensidad de uso y el promedio de usuarios.

Su ancho mínimo recomendable es de 1.80m y para los giros, ángulos mayores o iguales a 90 grados.

Se deben definir itinerarios de recorrido mediante texturas o colores de piso, para facilitar la circulación a personas con baja visión. Es recomendable usar reguladores automáticos de encendido para facilitar el recorrido a personas con movilidad reducida.

Igualmente debe mantenerse una altura libre de 2.05m y evitar obstrucciones con elementos como muebles, materas, canecas, y paneles informativos.

Los cerramientos en vidrio deben contar con franjas de señalización a una altura entre 1.00 y 1.20m, o divisiones en la carpintería con el propósito de hacerlos visibles.

H. ÁREAS DE CIRCULACIÓN VERTICAL

Escaleras

Las escaleras pueden ser mecánicas o fijas según las necesidades, y su ancho se dimensionará según la frecuencia y el flujo de usuarios.

Las escaleras fijas deben contar con un ancho mínimo de 90cm, con pasamanos a ambos lados que permitan el apoyo a personas con movilidad reducida.

Si el ancho supera los 2.10m, es conveniente instalar uno o varios pasamanos intermedios, según sea el caso; estos deben prolongarse 30cm y la contrahuella debe medir entre 15 y 18cm.

Rampas

Las rampas son una alternativa para vencer los desniveles y permitir el desplazamiento de coches de niños y personas con movilidad reducida. Son

más utilizadas en los accesos a los edificios que al interior de estos. En este último caso, se usan para superar desniveles menores de medio piso.

Las rampas deben tener un ancho mínimo de 90cm. Si el recorrido desemboca en una puerta, debe existir un espacio plano de transición mínimo de 1.20m de largo, sin contar el área de barrido de ésta.

Las características generales de las rampas en espacios interiores que no hayan sido especificadas, siguen las mismas disposiciones que las exteriores.

I. ÁREAS HIGIÉNICO – SANITARIAS

Distribución y dimensiones

Las dimensiones de estas áreas condicionadas por el sistema y sentido de apertura de las puertas. El ancho de la puerta de acceso de la batería de baños debe ser mayor o igual a 90cm; en caso de ser abatible, la apertura debe hacerse preferiblemente hacia afuera; en el caso contrario, debe dejarse al interior del baño, un espacio de 1.20 x 0.75m, libre de aparato sanitarios.

Baterías de baño

Las edificaciones de uso público que disponen de baterías de baño, debe contar con un servicio de sanitario y lavamanos para discapacitados. Su localización debe ser próxima a las zonas de circulación y debe anunciarse de su existencia mediante señalización.

Baños independientes

En baños independientes con sanitario y lavamanos, la dimensión mínima interior será de 2.20m de ancho por 1.80m de largo, al interior debe contar con un espacio suficiente que permita el giro de una silla de ruedas en 360 grados. También debe contar con barras de apoyo, cerca de los aparatos sanitarios, el lavamanos debe encontrarse a una altura de 80cm del piso, el espacio inferior debe quedar libre para permitir la aproximación de la silla de ruedas, el vano de la puerta debe ser mayor o igual de 90cm y la hoja debe abrir hacia fuera o correr hacia un lado, debe disponer de los accesorios descritos en este.

El mecanismo de descargue del agua puede ser accionable con palanca de mano, o para facilitar su accionar con el codo, los accesorios para papel higiénico deben localizarse a una altura entre 70 y 90cm alcanzables en un radio de 60cm.

c) Orinales.

Las baterías de baños para hombres deben contar al menos un orinal a una altura de 40cm del nivel del piso para usuarios en silla de ruedas y a 60cm para otros usuarios.

d) Duchas

la dimensión interior mínima debe ser de 1.00m x 1.00m, contando con una silla plegables hacia arriba, a 45cm de altura con barras de apoyo sobre la pared a 35cm de la silla. Las llaves de agua deben estar a una altura entre 50 y 60cm, la ducha fija a una altura de 1.90m con cuerda flexible de 1.30 m de longitud, la jabonera a 80 o 90cm del suelo, los pisos deben ser antideslizantes en húmedo. Se deben instalar barras de apoyo.

e) Espejos

Estarán ubicados a partir de una altura de 1.10m del piso y con una leve inclinación hacia el usuario.

J. SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN

Tanto al exterior como al interior de la edificación se debe contar con un sistema de señalización que indique los nombres de las entidades que se encuentren en ella, los recorridos, las diferentes áreas y la advertencia de obstáculos; por ellos la iluminación cumple un papel fundamental.

Las señales deben ser perpendiculares al muro y disponer de una altura de 2.50m libres desde el piso. En edificios de interés público se recomienda la implementación de señales informativas en sistemas Braille.

Los espacios de recorrido y permanencia deben ser debidamente iluminados y contar con la señalización adecuada que permita la clara identificación de los espacios.

La iluminación debe cumplir con niveles de intensidad adecuados, dependiendo de los espacios:

Áreas d circulación: niveles entre 200 y 250 luxes

Lugares de acceso: niveles entre 300 y 500 luxes, de ser posible se debe complementar con iluminación natural.

Baños: 300 luxes

Áreas de trabajo y oficina: 1500 luxes

Ascensores: 200 luxes, y deberán contar con sistema de iluminación de emergencia.

K. MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y OTROS

Pisos

En todos los recorridos y espacios comunales (acceso, vestíbulo, recepción, circulaciones, halles y sala de espera) la superficie del piso debe ser antideslizante tanto en seco como en mojado.

Se debe definir claramente la circulación, mediante materiales, texturas y colores que sirvan de guía a todos los usuarios.

Muros

La superficie de los muros en áreas de circulación, debe disponer de elementos de protección y pasamanos guía, dispuestos a una altura entre 90cm y 1.00m del piso, en materiales de fácil mantenimiento.

Puertas y ventanas

Las puertas de los recintos interiores de los edificios deben tener un ancho libre mínimo de 90cm, con una hoja de apertura de 90cm de barrido.

Tanto al exterior como al interior de los recintos se debe disponer de un área libre que permita la maniobra a un usuario en silla de ruedas.

Las manijas y chapas de las puertas deben ser de fácil accionar y situarse a una altura de 1.00m del piso.

Para esto se recomienda las manijas alargadas por ser de fácil manejo, y se deben evitar las redondas o de perilla que dificulte su manejar.

Las ventanas deben facilitar una adecuada ventilación, la visual hacia el exterior y contar con mecanismo de fácil apertura, dispuestos a una altura de

entre 1.00 y 1.20m del piso, se recomienda que la altura máxima del antepecho sea de 1.00m.

Las divisiones en las ventanearía se deben hacer en franjas entre 1.00 a 1.30m y ente 1.40 a 1.80m, de manera que se puedan contemplar las visuales.

L. Sistemas de servicios, de evacuación y de emergencia

1. en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, es obligatorio la existencia de una salida de servicio.

Todos los servicios del edificio, como el agua, la luz, la ventilación mecánica, el gas, la telefonía y otros sistemas especiales, deben contar con controles de mano accesibles para intervenir su suministro en caso de emergencia o reparación. En edificaciones de varios pisos, los controles deben estar lo posible, en pisos independientes.

Los interruptores, tomas, aparatos telefónicos, timbres, citófonos y otros, deben localizarse en zonas próximas al acceso de los espacios y a una altura que permitan su localización y manipulación por parte de todos los usuarios. Los interruptores deben ser preferiblemente de presión ya que son más manejables que los de palanca o giro.

Las puertas de emergencia deben estar señalizadas y conectadas con los sistemas de alarmas además de contar con manijas que garanticen su apertura por parte de cualquier usuario.

Los botones de alarma de incendio deben estar a una altura accesible entre 90cm y 1 m, y las señales de avisos de emergencia deben ser audibles y luminosas. Los gabinetes de control de incendio estarán dispuestos a una altura de 90cm y las llaves de agua a una altura entre 1 y 1.20m.

Los shuts de basura deben estar a ras del muro a una altura máxima de 1 m del piso. El lugar de recolección de basura no debe interferir con las áreas de circulación.

2.3 NORMAS DE ACCESIBILIDAD A LOS MEDIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS E INFRAESTRUCTURA

1. En el Manual de Accesibilidad al medio físico y al transporte, de la Universidad Nacional de Colombia, en conjunto con el Fondo de Prevención Vial, consejería para Política Social Presidencial de la Republica, MinDesarrollo y el Ministerio de Transporte, en el inciso Accesibilidad a los medios de transporte público de pasajeros e infraestructura, referente a Embarcaciones fluviales y marítimas, se dice lo siguiente:

Todas las embarcaciones fluviales y marítimas deben estar dotadas mínimo con 2 puestos, para el transporte de pasajeros con movilidad reducida.

El embarque de pasajeros debe garantizar condiciones mínimas de accesibilidad, con características y dimensiones que permitan el abordaje a las embarcaciones en condiciones de seguridad y comodidad.

CAPITULO III. ANALISIS DEL SITIO.

3.1. CARACTERIZACION Y DIAGNOSTICO BIOFISICO.

En este capítulo se presentan las características del sitio de emplazamiento, a partir del levantamiento de campo realizado.

DATOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO.	
ANTEPROYECTO.	Hotel Turístico De Playa.
UBICACIÓN.	San Diego – Villa El Carmen- Managua.
AREA DEL TERRENO.	369,711m ²
LIMITES DEL TERRENO.	Norte: Plantillo Santa Isabel. Sur: Océano Pacifico. Este: Estero de San Diego. Oeste: Estero Azuchillo.

3.2. LOCALIZACIÓN.

El sitio está ubicado dentro del municipio villa el Carmen, Managua, del kilómetro 60 carretera a Montelimar 15 kilómetros al oeste en carretera solo verano.

3.4 DATOS GENERALES DEL SITIO.

Villa El Carmen se puede ubicar dentro de las categorías definidas por el Instituto Nicaragüense de turismo como Zonas Especiales de interés turístico por

su contexto urbano / Cultural/ Histórico sumándoles el potencial ambiental que en él se observa.

Se cuenta con 17 Km de playa en el Océano Pacifico, casi todas con condiciones para que el turista pueda estar en la playa o adentrarse en el mar para realizar diversas actividades, principalmente algunos deportes como el surf.



ILUSTRACION12. TERRENO SAN DIEGO

Uno de los elementos destacables de estas playas, es que son "vírgenes", es decir, no son de uso masivo, ya que la mayoría de ellas son desconocidas por gran parte del cliente potencial, además que la intervención del ser humano en temas de infraestructura es relativamente mínima.

Además de las excelentes condiciones de la playa para uso tradicional, también se incluyen en áreas de reserva y protección para especies de tortugas (principalmente la tora), contando con una colaboración estrecha entre actores locales públicos y privados.

3.5 CLIMATOLOGIA.

El tipo de clima predominante en el municipio de Villa el Carmen se caracteriza como sabana tropical, cálida y seca, por encontrarse en una zona costera según clasificación de KOPPEN. La clasificación bioclimática de Holdridge lo define como bosque seco tropical y subtropical (NORWOOD, 2005). Se dan algunas variaciones en las Sierras de Managua donde el clima suele ser más fresco.

El régimen de precipitación es estacional, iniciándose la época lluviosa a mediados de mayo y concluyendo generalmente a fines de octubre. Se manifiestan dos picos de mayor precipitación en los meses de junio y septiembre y un descenso drástico de las lluvias entre los meses de julio y agosto, cuyo fenómeno se conoce con el nombre de canícula o veranillo.

La temperatura promedio mensual oscila entre los 25°C (noviembre) y los 30.8°C (abril). La amplitud térmica anual, o sea la variación entre la temperatura media del mes más fresco y el mes más caliente del año, oscila entre 3°C y 5.8°C, lo cual es un indicativo de clima tropical.

La radiación solar máxima se da en los meses de marzo y abril, mientras que los valores mínimos de presencia durante los meses del periodo lluvioso. La dirección predominante del viento es del Noreste al Sureste con un promedio anual de 4.0 mts/seg (NORWOOD, 2005).

3.6 GEOMORFOLOGIA.

TOPOGRAFIA Y PENDIENTES.

Los rasgos geomorfológicos que se desarrollan pertenecen a la planicie del Pacífico. Generalmente los terrenos constituyen una extensa planicie, pero también se observan pequeñas elevaciones que superan los 200msnm. En el

caso del terreno seleccionado para el emplazamiento del proyecto la pendiente es uniforme y suave, menor del 5%.

3.7. VEGETACIÓN.

Generalmente es una Playa escasamente vegetada: La altitud no supera los 8 msnm exceptuando en un pequeño acantilado rocoso que tiene una altitud de 20 msnm. Las especies dominantes en gran parte son arbustos espinosos adaptados a suelos pobres y vientos fuertes. En general las especies que se observan son: Cuajadita (*Pithecellobium dulce*), Sacuanjoche (*Plumeria rubra*), Aromo (*Acacia farnesiana*), Cornizuelo (*Acacia collinsii*), Bromelia (*Bromelia Karatas*), Rastrera (*Ipomea pes-caprae*) y Pica pica (*Canavalia rosea*). Este ecosistema en ciertos fragmentos suele ser imperceptible debido a que se entrelaza con el bosque deciduo de bajura en donde las especies que botan las hojas son dominantes. En la playa San Diego este ecosistema está transformado y dedicado al establecimiento de viviendas para la recreación y áreas que se están preparando para el establecimiento de infraestructura turística intensiva

EJEMPLO DE VEGETACION EXISTENTE	
Cuajadita (Pithecellobium dulce)	
Sacuanjoche (Plumeria rubra)	
Aromo (Acacia farnesiana)	

3.8. INFRAESTRUCTURA FÍSICA.

En San Diego no existe hasta el momento la infraestructura digna para el desarrollo humano. El acceso a la isla es por medio de carretera de solo verano, la comunidad carece de alcantarillado sanitario y agua potable. Los únicos servicios que hay son el acceso a telefonía móvil (movistar-claro), así como el servicio de electricidad.

CAPITULO IV. PLAN MAESTRO DEL HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO-VILLA EL CARMEN-MANAGUA.

4.1 PROCESO DE DISEÑO.

Elaboración de programa arquitectónico.

El primer paso para diseñar el hotel turístico de playa en las costas de san diego, fue la elaboración del programa arquitectónico. Este programa fue elaborado a base de entrevistas realizadas a turistas nacionales y extranjeros que suelen visitar villa el Carmen y sus costas, así como entrevista a personal encargado de las oficinas de turismo en la alcaldía de villa el Carmen. Dichas entrevistas fueron elaboradas para saber que deseaban y necesitaban de un hotel de playa como turistas. Luego se estudiaron modelos análogos, y el análisis del sitio definido para el emplazamiento del proyecto, finalmente se consultó la normativa nacional e internacional existente sobre hoteles de playa, de lo cual junto con lo mencionado anteriormente se logró definir el tamaño y ambientes necesarios para el hotel

ELABORACIÓN DE DIAGRAMA DE RELACIONES FUNCIONALES.

El segundo paso consistió en elaborar los diagramas de relaciones de los subsistemas y ambientes ya definidos en el programa arquitectónico, lo cual ayudo a comprender el funcionamiento del hotel y a ordenar los subsistemas y ambientes de la manera más adecuada. Para ello se implementó la información obtenida de los modelos análogos y de las normas estudiadas.

SELECCIÓN DE TECNOLOGÍA.

Como tercer paso se decidió la tecnología a utilizarse para la construcción del edificio. En esta etapa se definió el sistema constructivo y sistema estructural compatible con la tipología y características del sitio.

ESTUDIO DE SECCIONES ARQUITECTÓNICAS.

En este paso se definieron las alturas de los distintos pisos, grosores de entre pisos, cubiertas, vigas, columnas. También se definen grosores de muros internos y se definen los materiales de algunos acabados tales como pisos y tipos de repello.

ESTUDIO DE FACHADAS

En este paso se definió la composición de la fachada. Se defino el acabado del edificio, tipo de puertas y ventanas, se definieron puntos focales, ritmo y equilibrio del edificio.

ESTUDIO DE PLANTAS ARQUITECTÓNICAS.

En este paso se definió la planta arquitectónica de los edificios, identificando puertas, ventanas y muros divisorios. También se definió tipos de materiales y pisos que definirán a las distintas zonas, estacionamientos, accesos, vestíbulos generales, áreas verdes, y el techo de los edificios.

ELABORACIÓN DE MEMORIA GRÁFICA.

Como su nombre lo indica en este paso se dibujaron los planos del anteproyecto, así como perspectivas del mismo.

PLAN MAESTRO DEL CONJUNTO- ESTUDIO POR ZONA.

El hotel propuesto en las costas de san diego, esta conformado por 6 subsistemas que deben su correcto funcionamiento a su interrelación e independencia entre ellos mismos cumpliendo con las normas nacionales e internacionales y requerimientos establecidos para hoteles de categoría 4 estrellas.

❖ Subsistema o zona de alojamiento.

Está compuesto por dos torres que juntas conforman 79 habitaciones y 20 cabañas de dos habitaciones (40 habitaciones), para un total de 119 en conjunto, de diseño moderno y tradicional con vistas privilegiadas en el sitio.

Las torres de habitaciones y cabañas se encuentran dotadas con todos los requerimientos necesarios para la comodidad del turista nacional y extranjero.

La cantidad de habitaciones se encuentra dividida según su tipo.

TORRES DE HABITACIONES	
Habitaciones sencillas	32
Habitaciones dobles	23
Habitaciones senior	20
Habitaciones suites presidenciales	4
Habitaciones cabañas	40

❖ **Subsistema o zona gastronómica.**

Está compuesta por el restaurante principal el cual es de comida nacional e internacional. Este posee una capacidad para 140 personas comensales, se proponen además de este comedores y bares distribuidos en los alrededores de la piscina.

❖ **Subsistema o zona recreativa.**

Son parte de este sistema o zona, las piscinas, gimnasio, spa, salas de juegos, canchas de tenis, basquetbol, futbol y voleibol, los senderos naturales.

❖ **Subsistema o zona administrativa.**

Es un espacio integrado en la torre mayor de habitaciones del hotel.

❖ **Subsistema o zona publica comercial.**

4.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El desarrollo turístico se encuentra dentro del municipio villa el Carmen o villa Carlos Fonseca, Managua, del kilómetro 60 carretera a Montelimar 15 kilómetros al oeste. Esta zona se ubica dentro de las categorías definidas por el instituto nicaragüense de turismo como zonas especiales de interés turístico por su contexto urbano/cultural/histórico sumándoles el potencial ambiental que en él se observa.

Entonces se puede decir que el anteproyecto cuenta con una zona de emplazamiento privilegiada, agregando también que cuenta con un área de playa (ecosistema marino costero) de 17 km de largo. Estas playas son aptas para realizar diversas actividades, principalmente algunos deportes como el surf.

La zona publica se localiza en la torre mayor de habitaciones conformada por el lobby, farmacia y atención médica.

❖ **Subsistema o zona de mantenimiento.**

Esta zona se encarga de mantener las instalaciones del hotel en perfecto estado, realiza reparaciones de cualquier tipo además se encarga de mantener orden y limpieza en todas las zonas.

- ❖ Se diferenciarán con claridad los tipos de circulaciones en el conjunto, para evitar los cruces entre el personal de servicio u los huéspedes del hotel.
- ❖ Se ubicarán zonas de entretenimiento tanto para adultos, jóvenes y niños

A continuación, se mencionan algunos de los más importantes principios rectores en el proceso de diseño del proyecto.

- ❖ Los edificios serán emplazados entre 60 y 180 metros de las dunas del mar.
- ❖ Se aprovechan al máximo las visuales con respecto al mar

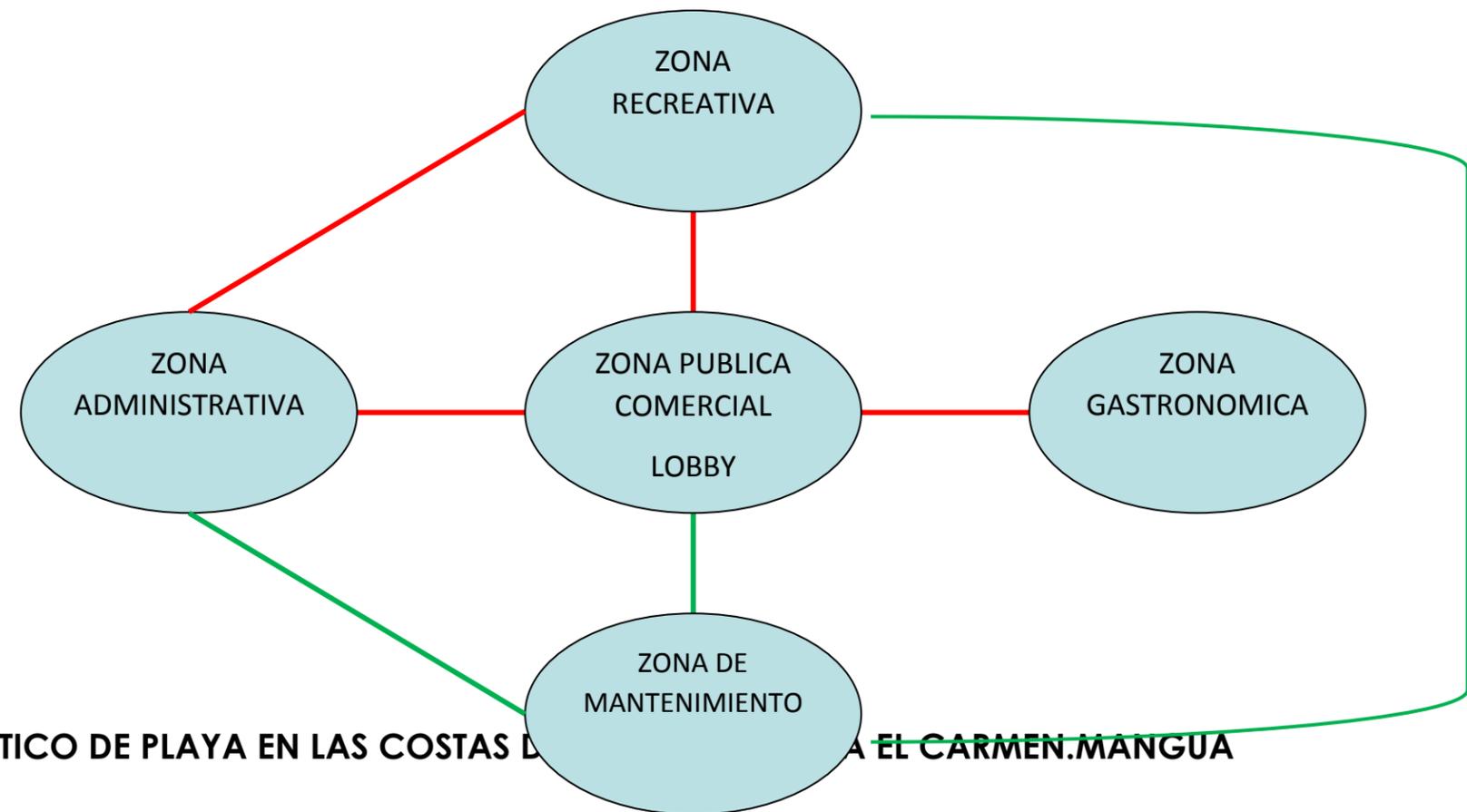
4.2.1 EL ESTILO DEL HOTEL.

El estilo del hotel está basado en la arquitectura tradicional de América Central. El estilo se deriva de edificios antiguos de madera y piedra, influenciados a su vez por otras tradiciones de la costa del Pacífico, así como espacios modernos, para de esta manera poder alcanzar un estándar de calidad 4 estrellas.

FORMA.

La forma de los edificios que conforman el hotel consisten generalmente en una simple base rectangular o cuadrada, con techos amplios y abiertos, se utilizan además materiales indígenas propios de la tradición nicaragüense, para lograr de esta manera una conexión con la naturaleza existente en el sitio de emplazamiento.

DIAGRAMA GENERAL DE RELACIÓN FUNCIONAL



TIPO DE RELACION

RELACION DIRECTA —

RELACION INDIRECTA —

CAPITULO V. DISEÑO DE ANTEPROYECTO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

En esta sección se presenta un cuadro en el cual se muestran las áreas mínimas y máximas en función de normas estudiadas por el instituto nicaragüense de turismo (INTUR), el fondo nacional de turismo (FONATUR)-MEXICO, y otras normas internacionales de dimensión de hoteles.

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
A	A	VESTIBULO	-Acceso al edificio		401		-Cámara de	Natural	

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

D M I N I S T R A C I O N	C C E S O Y E S P E R A						seguridad		
		Lobby	-Registro de usuarios	30-40	80	-5 Sillas ejecutivas -Barra de recepción		Natural y artificial	IDEM
		Sala de espera	-Esperar a ser atendido por el personal	30-40	401	-Juegos de sala		Natural y artificial	IDEM
	O F I C I	Oficinas de Administración	-Control del personal -Atención al cliente	3-4	179	-Escritorios -Sillas -Archiveros	-Computadoras -Teléfono / Fax -Cámara de seguridad	Natural y artificial	
		Contabilidad	-Control administrativo -Contabilidad general del complejo	3-4		-Escritorios -Sillas -Archiveros	-Computadoras -Teléfono / Fax -Cámara de seguridad	Natural y artificial	
		Gerencia	-Control de contabilidad -Control general del	3-4	42	-Escritorios -Sillas	-Computadoras -Teléfono / Fax	Natural y artificial	

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

N A S C E N T R A L E S		complejo				-Archiveros	-Cámara de seguridad -Televisor plasma 21"		
	S.S gerencia	-Hacer necesidades fisiológicas	2			-Inodoro -Lavamanos -Armario con espejo	-Extractor de olores	Natural y artificial	
	Sala de Juntas	-Realizar reuniones con personal administrativo	16.30			-Mesa de juntas -Sillas ejecutivas -Archiveros -Centro de entretenimiento	-Plasma de 60" -Equipo de audio y video -Computadoras	Natural y artificial	

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
G A S	R	S.S Mujeres	-Hacer necesidades fisiológicas	8-10	20	-Inodoro -Lavamanos	-Extractor de olores -Secador de mano	Natural	
		S.S Varones	-Hacer necesidades fisiológicas	8-10	20	-Sillas	-Extractor de olores -Secador de	Natural	-----

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

T R O N O M I C A	E S T A U R A N T E						mano		
		Cocina	-Preparar alimentos	8-10	50	-Mesa de preparación de alimentos	-Extractor de olores -Cocinas industriales -Extractor de humo	Natural	-----
		Bodega de cocina	-Almacenar equipo de cocina	8	7	-Raks	-Extractor de olores	Natural y artificial	-----
		Almacén de cocina	-Almacenar alimentos	8	13	-Raks	-Extractor de olores	Natural y artificial	-----
		Cuarto frio	-Almacenar alimentos que necesitan refrigeración	8	13	-Raks	-Extractor de olores -Freezer industriales	Artificial	-----
		Área de mesas	-Divertirse entre amigos y familiares -Conversar	200	169	-Mesas de 4 sillas -Barra -Estantes	-Televisor de 42" -Equipos de sonidos -Cámara de seguridad	Natural	-----

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
------	-------------	----------	-------------	------------	---------	------------	--------	----------------------------	---------------

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

							-Secador de mano		
	B A R	Bodega	-Almacenar bebidas y equipos del bar	4	13	-Raks	-Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
		Cuarto control de música	-Control de sonido	2	6	-Sillas	-Consola de Dj -Computadora -Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
		Cuarto control de iluminación	-Control de iluminación	4	6	-Sillas	-Equipo de luz -Computadora -Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
E N T R E T E N	C E N T R O N	Área de mesas	-Divertirse -Conversar	120	150	-Sillas -Mesas	-Cámara de seguridad -Equipo de sonido -Luces de laser	Natural y artificial	
		Pista de baile	-Bailar	80	100		-Cámara de seguridad -Equipo de sonido -Luces de laser	Natural y artificial	
		Cuarto control de música	-Control de sonido	3	20	-Sillas	-Consola de Dj		

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

I M I E N T O	O C T U R N O						-Computadora -Cámara de seguridad	Natural y artificial	
		Cuarto control de iluminación	-Control de iluminación	4	10	-Sillas	-Equipo de luz -Computadora -Cámara de seguridad	Natural y artificial	
		S.S Mujeres	-Hacer necesidades fisiológicas	4		-Inodoro -Lavamanos	-Extractor de olores -Secador de mano	Natural y artificial	
		S.S Varones	-Hacer necesidades fisiológicas			-Inodoro -Lavamanos -Urinaris	-Extractor de olores	Natural y artificial	

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
E V E N	C E N T R O	Auditorio	-Realizar presentaciones	200	255	-Sillas plegables	-Equipo de sonido -Cámara de seguridad	Natural	
		Estrado	-Presentación de eventos	40	45	De acuerdo a la presentación que se realice	-Equipo de sonido -Luces laser -Cámara de	Natural y artificial	-----

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

T O S	D E C O N V E N C I O N E S						seguridad		
		Centro de control	-Control de audio e iluminación	5	45		-Consola de audio -Equipos de luces -Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
P U B	A C C E S O	Pasos a cubierta	-Caminar			-Bancas -Cesto de basura -Señalización	-Luminarias -Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
		Estacionamiento para personal	-Estacionar vehículos			-Señalización	-Luminarias -Cámara de seguridad	Natural y artificial	
		Estacionamiento para	-Estacionar vehículos			-Señalización	-Luminarias	Natural y artificial	

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

L I C A R E A S V E R D E S		usuarios						-Cámara de seguridad	
	A	Jardines	-----			-Fuentes -Cesto de basura -Señalización	-Luminarias -Cámara de seguridad	Natural y artificial	
	A	Circulación peatonal	-Caminar			-Bancas -Cesto de basura -Señalización	-Luminarias -Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
	V	Terrazas	-----			-Señalización	-Luminarias		
	E	Miradores naturales	-Observar el paisaje -Relajarse -Platicar			-Bancas -Cesto de basura -Señalización		Natural y artificial	IDEM

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
	J U E G O S	Área de juegos infantiles	-Jugar -Divertirse			-Resbaladeros de caracol -Resbalones -Resbaladeros tipo túnel -Puentes colgantes -Plataformas -Columpios	-Cámara de seguridad -Luminarias	Natural y artificial	-----

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

						-Cesto de basura			
		Área deportiva	-Jugar entre amigos y familiares				-Cámara de seguridad -Luminarias	Natural y artificial	
		Piscinas para niños	-Nadar -Divertirse			-Mini tobogán	-Cámara de seguridad -Luminarias	Natural y artificial	

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
P Ú B L I	P I S C I N A						Seguridad		
		Piscina general	-Nadar			-Toboganes	-Bombas para agua	Natural y artificial	
		Duchas	-Ducharse			-Regaderas	----- -	Natural	
		S.S Mujeres	-Hacer necesidades fisiológicas			-Inodoro -Lavamanos	-Extractor de olores -Secador de mano	Natural y artificial	

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

C A									-----
		S.S Varones	-Hacer necesidades fisiológicas			-Inodoro -Lavamanos -Urinaros	-Extractor de olores	Natural y artificial	-----
G I M N A S I O		Gimnasio	-Hacer ejercicios			-Máquinas para hacer ejercicios	-Equipos de sonido -Televisor de 32” -Cámaras de seguridad	Natural y artificial	-----
		Vestidores mujeres	-Cambiar antes y después de hacer los ejercicios			-Espejos -Estantes	-Cámaras de seguridad	Natural y artificial	-----
		Vestidores varones	-Cambiar antes y después de hacer los ejercicios			-Espejos -Estantes	-Cámaras de seguridad	Natural y artificial	-----
		S.S Mujeres	-Hacer necesidades fisiológicas			-Inodoro -Lavamanos	-Extractor de olores -Secador de mano	Natural y artificial	-----
		S.S Varones	-Hacer necesidades fisiológicas			-Inodoro -Lavamanos	-Extractor de olores	Natural y artificial	-----

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
-------------	--------------------	-----------------	--------------------	-------------------	----------------	-------------------	---------------	--------------------------------	----------------------

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

H A B I T A C I O N A L	H O T E L	Habitación sencilla	-Dormir -Ver TV -Descansar	2-3	Área total 55	-Cama matrimonial -Juego de recamara	-Televisor plasma 32"	Natural y artificial	
		Vestíbulo – vestidor	-Cambiar -Guardar ropa	2.3		-Armario empotrado		Natural y artificial	
		Baño	-Hacer necesidades fisiológicas -Ducharse	1-2		-Inodoro -Lavamanos -Bañera -Armario con espejo	-Extractor de olores	Natural y artificial	
		Habitación doble	-Dormir -Ver TV -Descansar	2-4	70	-2 Camas matrimoniales -Juego de recamara	-Televisor plasma 32"	Natural y artificial	
		Vestíbulo – vestidor	-Cambiar -Guardar ropa	2-3		-Armario empotrado		Natural y artificial	
		Baño	-Hacer necesidades fisiológicas -Ducharse	1-2		-Inodoro -Lavamanos -Bañera -Armario con espejo	-Extractor de olores	Natural y artificial	
		Habitación senior	-Dormir -Ver TV -Descansar	2-4	74	-2 Cama matrimoniales -Cama unipersonal -Juego de recamara	-Televisor plasma 32"	Natural y artificial	
		Vestíbulo – vestidor	-Cambiar -Guardar ropa	2.3	10	-Armario empotrado		Natural y artificial	
		Baño	-Hacer necesidades	1-2	14	-Inodoro	-Extractor de	Natural y artificial	

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

			fisiológicas -Ducharse			-Lavamanos -Bañera -Armario con espejo	olores		
		Suite presidencial	-Dormir	5.8	570	2 Cama matrimoniales -Cama unipersonal -Juego de recamara Sala de tv Sala comedor Yacusi	-Televisor	Natural y	

ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTE	ACTIVIDADES	N. USUARIO	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION VENTILACION	OBSERVACIONES
H A B I T A C	C A B A		-Ver TV -Descansar	2-4		King size	Plasma de 32"	Artificial	
		Vestíbulo – vestidor	-Cambiar -Guardar ropa	1.2		-Armario empotrado		Natural y artificial	
		Baño suite sencilla	-Hacer necesidades fisiológicas -Ducharse	2-3		-Inodoro -Lavamanos -Bañera -Armario con espejo	-Extractor de olores	Natural y artificial	

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

I O N A L	Ñ A	Jacuzzi	-Bañarse -Relajarse	1-2			-Calentador de agua -Bomba de agua	Natural y artificial	
ZONA	SUB - ZONAS	AMBIENTES	ACTIVIDADES	N. USUARIOS	AREA M2	MOBILIARIO	EQUIPO	ILUMINACION / VENTILACION	OBSERVACIONES
S E R V	R O P E R I O	Ropería central	-Guardar ropa de huéspedes -Lavar y planchar			-Planchador	-Lavadora -Secadora -Cámara de seguridad	Natural y artificial	-----
G E N E R A L E S	M A N T E N I M. Y	Cuarto de maquinas	-Controlar aire acondicionado -Controlar paneles solares -Controlar cámaras de seguridad			-Mesas -Sillas	-Equipos de control de máquinas y seguridad -Monitores	Natural y artificial	-----
		Taller de mantenimiento	-Dar mantenimiento a las maquinas			-Mesas -Sillas -Estantes	-Herramientas -Cámaras de seguridad	Natural y artificial	-----
		Bodega	-Almacenar equipos del complejo			-Rats	-Cámaras de seguridad	Natural y artificial	-----

ANTEPROYECTO DE DISEÑO DE HOTEL TURISTICO DE PLAYA EN LAS COSTAS DE SAN DIEGO, VILLA EL CARMEN, MANAGUA.

	B O D G A	Área de carga y descarga	-Cargar -Descargar			-----	-Cámaras de seguridad -Montacargas	Natural y artificial	-----
--	-----------------------	--------------------------	-----------------------	--	--	-------	---------------------------------------	----------------------	-------

zona	Área en M2
1. ADMINISTRACION	450
2. SERVICIOS DEL COMPLEJO	570
3. GASTRONÓMICA	705
4. ENTRETENIMIENTO	450
5. EVENTOS	450
6. PUBLICA	18,176
7. HABITACIONAL	7,830
TOTAL	28,631

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS EDIFICIOS.

1. TORRES DE HABITACIONES

Aspectos generales.

concepto Fractal.

Un fractal es un objeto semigeometrico que se repite a diferentes escalas, se deriva del latín **fractus**, que **significa quebrado o fracturado**, algunos elementos de la naturaleza son de tipo fractal.

Teoría fractal.

Los fractales son formas que poseen una gran similitud entre sí, la forma total está constituida por sub formas que se repiten.

FORMA.

En las torres de habitaciones se generó una forma circular central ya que permite una sensación más suave, además de generar un vestíbulo principal donde el usuario tendrá diversas alternativas para circular dentro del edificio. Esto debido a que dentro de la torre 1 se encuentran ubicados otros

ambientes como son: administración, área de empleados, farmacia y consultorio y casino bar y discoteca, además de un salón de usos múltiples.

También al plantear cuatro alas giradas a 45° se obtiene una integración de los diversos espacios mediante el vestíbulo principal, además de provocar una sensación de identidad propia del edificio con respecto a los demás que se encuentran en su contexto.

MODULO.

Se estableció un módulo estructural de 10 x 15m, para dentro de este realizar el diseño de las habitaciones, consultando los patrones de diseño se establece que por cada módulo se tendrán 2 habitaciones sencillas e igual para las dobles y senior, solamente la suite presidencial requiere de toda un ala del edificio puesto que es la habitación más lujosa.

2. CABAÑAS.

Pensadas para el confort y la privacidad, así como el contacto con la naturaleza, las cabañas fueron diseñadas con espacios cerrados como es una sala de estar, a la vez de espacios abiertos (terrazas) las cuales permiten el contacto directo con el entorno.

Estas cabañas cuentan con amplias ventanas en la parte superior que funcionan a la vez como tragaluces, así como ventanales amplios en habitaciones que permiten el contacto visual directo con la naturaleza.

3. ADMINISTRACIÓN.

Este se localiza en una de las alas de la torre 1, cuenta con un área de 350m² de construcción, para una capacidad de 25 usuarios y atención hasta para 40

personas. Cuenta con área de recursos humanos, gerente general, sub gerente, gerente administrativo, contabilidad, así como de servicio sanitario privado.

4. CENTRO DE CONVENCIONES.

El centro de convenciones o salón de usos múltiples se localiza en una de las alas también de la torre 1, este posee una capacidad hasta para 400 personas, cuenta con un acceso privado es decir puede ser utilizado por las personas que se alojan en el hotel o puede ser utilizados por personas que solamente requieren del servicio de salón.

5. CENTRO NOCTURNO Y ÁREA DE CASINO.

Estos se localizan en el primer piso de la torre 1 junto al salón de convenciones divididos por una pared aislante de sonidos, cuenta con dos áreas una de juego y otra de pista de baile para el deleite de los amantes de las fiestas, cada una de las áreas cuentan con accesos independientes ya que también pueden ser utilizados por visitantes que no se alojan dentro del hotel.

También existen bares que se encuentran distribuidos en los alrededores de piscinas y áreas de recreación.

6. RESTAURANTE.

El restaurante también se encuentra en la torre1, ya que el primer piso está compuesto por los ambientes o zonas públicas, este cuenta con área de fumadores y no fumadores para lograr el confort de acuerdo con el tipo de cliente, cuenta con una capacidad de hasta 200 personas, también se cuenta con pequeños bares restaurantes a orillas de piscinas, para las personas que prefieren el ambiente natural.

7. GIMNASIO Y SPA.

El gimnasio es de forma cuadrada, diseñado de manera tradicional, con ventanales polarizados que permiten privacidad, esta cuenta a la par con un área de tienda de ropas como trajes de baño, ropa deportiva etc. Cerca de este se encuentra el área de relajación o spa, este fue diseñado con espacios abiertos, así como con áreas de asoleamiento lo cual le permitirá al usuario un contacto directo y armonioso con la naturaleza,

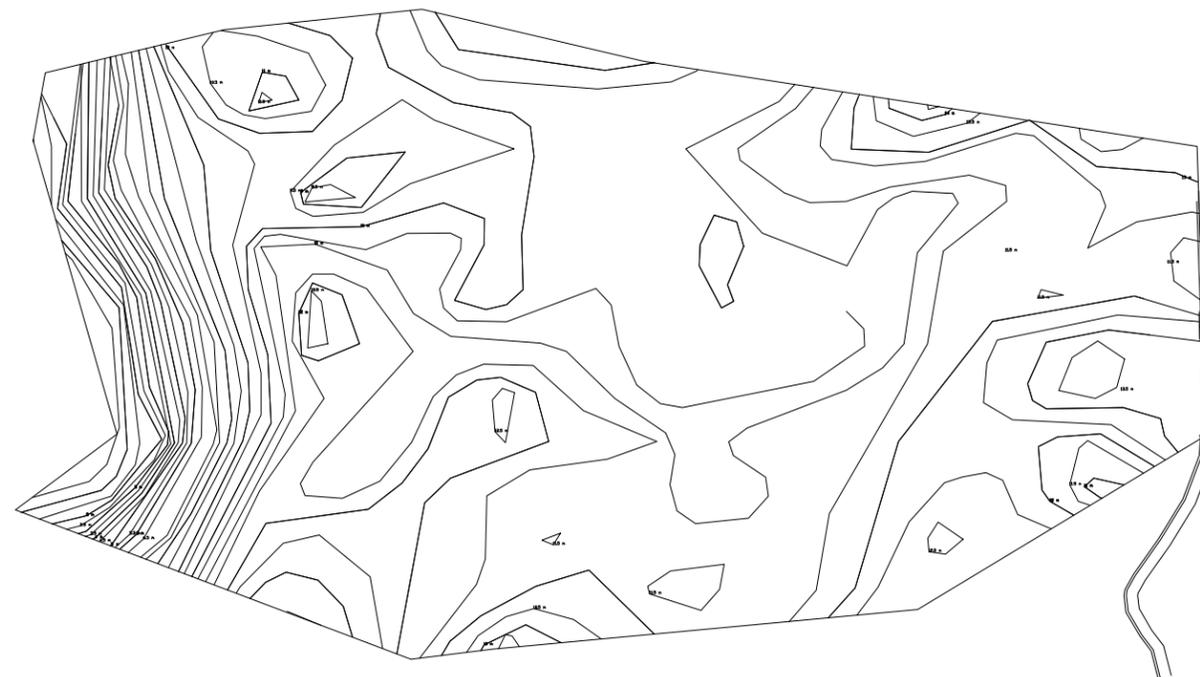
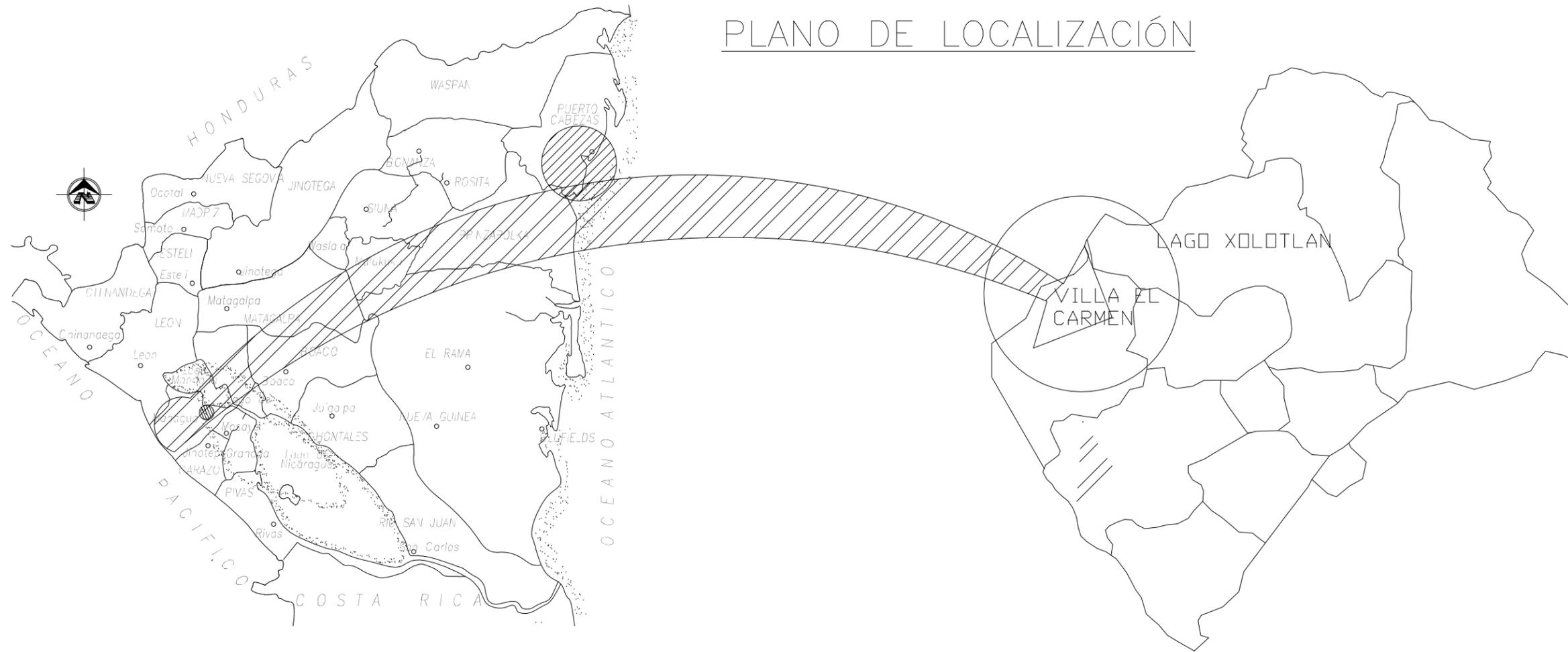
8. ZONA DE RECREACIÓN.

Esta es una de las zonas más extensas ya que cuenta con canchas de tenis, voleibol, basquetbol, futbol, así como rampas para patinetas y bicicletas, también cuenta con parque acuático para niños y parque de diversiones, un pequeño gimnasio al aire libre, y piscina para adultos, pensado de esta manera en un solo bloque todo incluido para que todos los miembros de las familias tengan una zona donde divertirse juntos. Esto permite el cuidado de los más pequeños por parte de sus responsables.

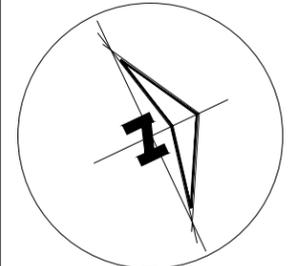
9. PISCINAS DE ARENA O NATURALES.

Es un nuevo sistema de piscinas que combina elegancia y tecnología libre de contaminantes, estas están elaboradas de arena compactada y resina. La estructura de estas piscinas es 10 veces más ligera y cuatro veces más resistentes que las piscinas de obra tradicional. Su forma imita lagos naturales que permiten a todas las personas de cualquier edad y condición física disfrutar de los placeres y beneficios del agua.

PLANO DE LOCALIZACIÓN



TERRENO



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

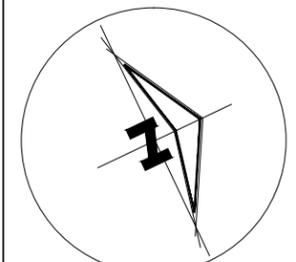
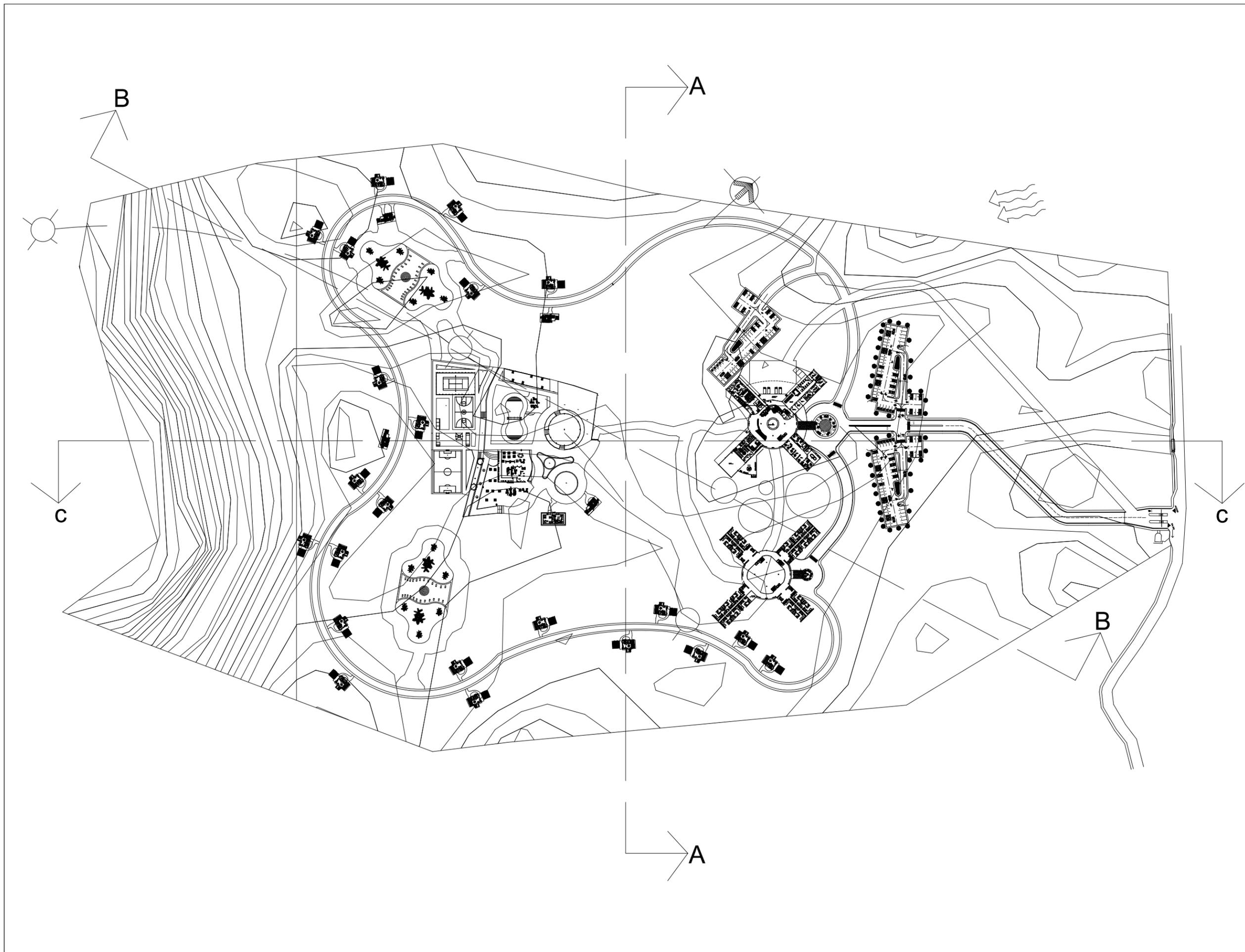
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:1500

ACOTACION:
METROS

LÁMINA:
PLANO DE LOCALIZACION

OCTUBRE DEL 2016



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES
HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:1500

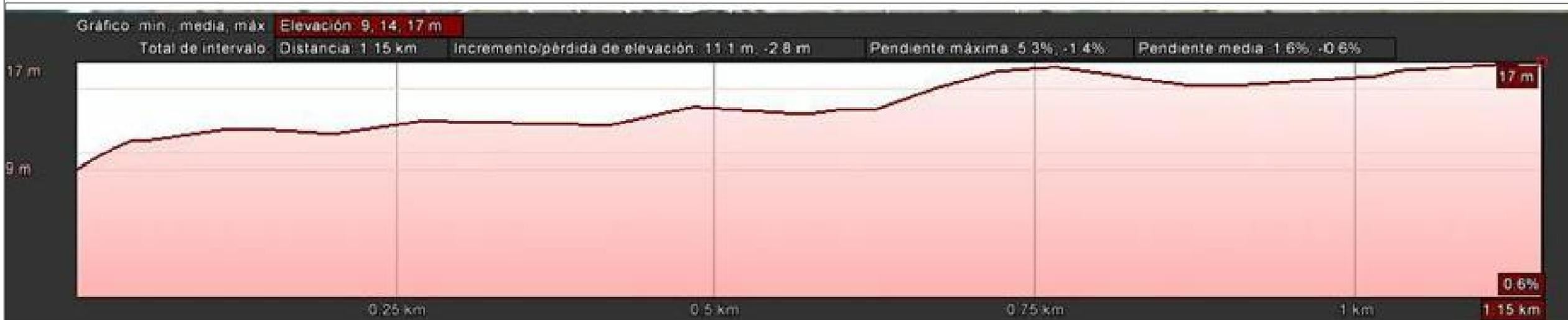
ADOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
PLANO DE CONJUNTO

OCTUBRE DEL 2016



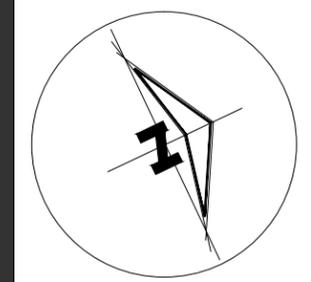
CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE C-C



NORTE

UNIVERSIDAD



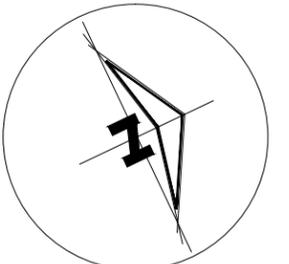
LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO: REAL PACIFIC
 UBICACIÓN: VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
 INTEGRANTES:
 ERICK ANTONIO MORENO
 WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ
 DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
 ASESOR:
 ARQ. HUGO MENDOZA
 ESCALA: 1:1500 ACOTACIÓN: METROS
 LÁMINA: SECCIONES DEL TERRENO
 OCTUBRE DEL 2016



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

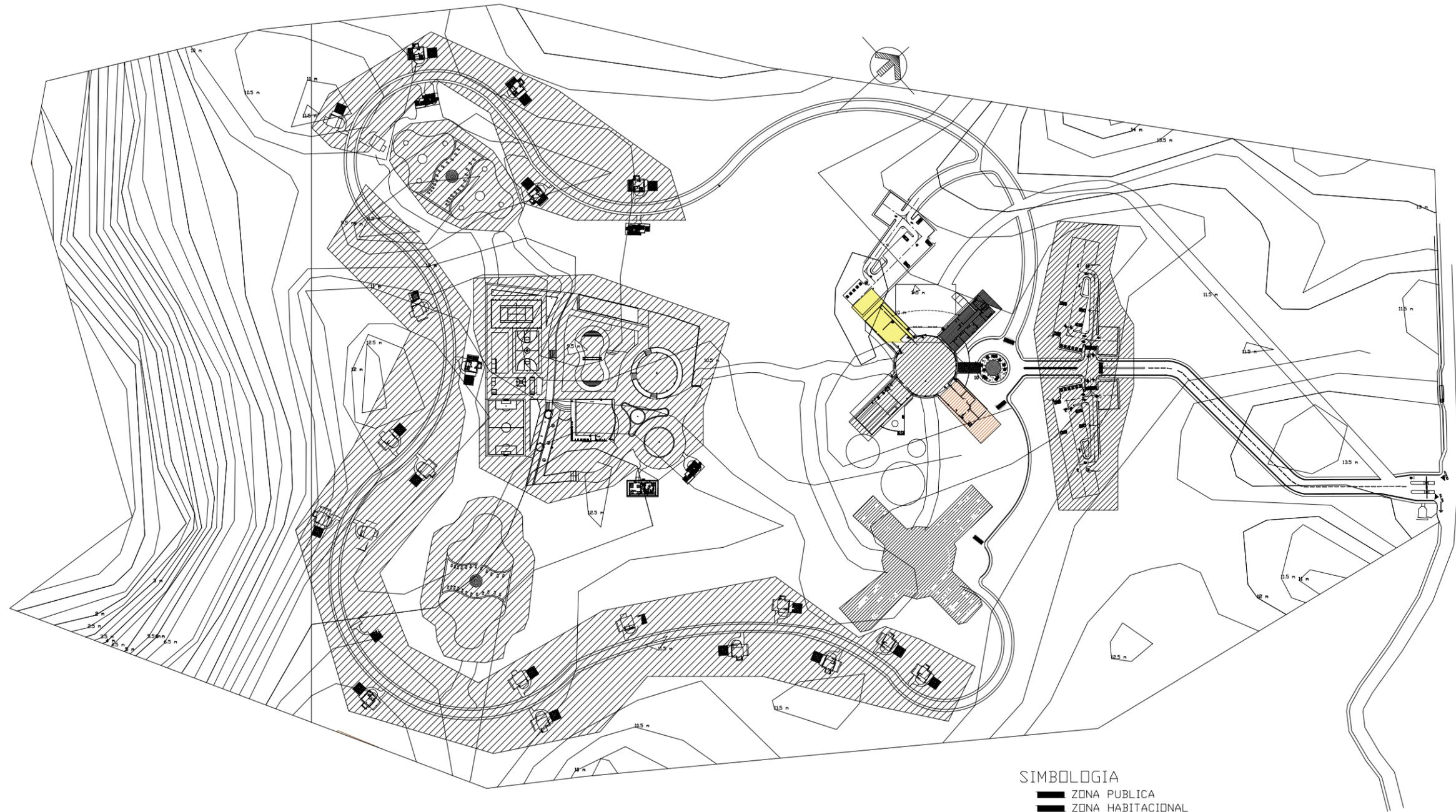
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

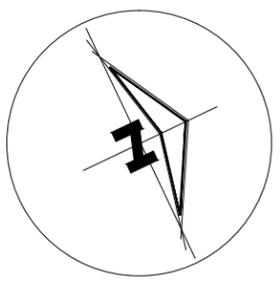
LÁMINA:
PLANO DE CONJUNTO

OCTUBRE DEL 2016

4-44



- SIMBOLOGIA**
- ZONA PUBLICA
 - ZONA HABITACIONAL
 - ZONA GASTRONOMICA
 - ZONA PUBLICA COMERCIA
 - ZONA MANTENIMIENTO
 - ZONA ADMINISTRATIVA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

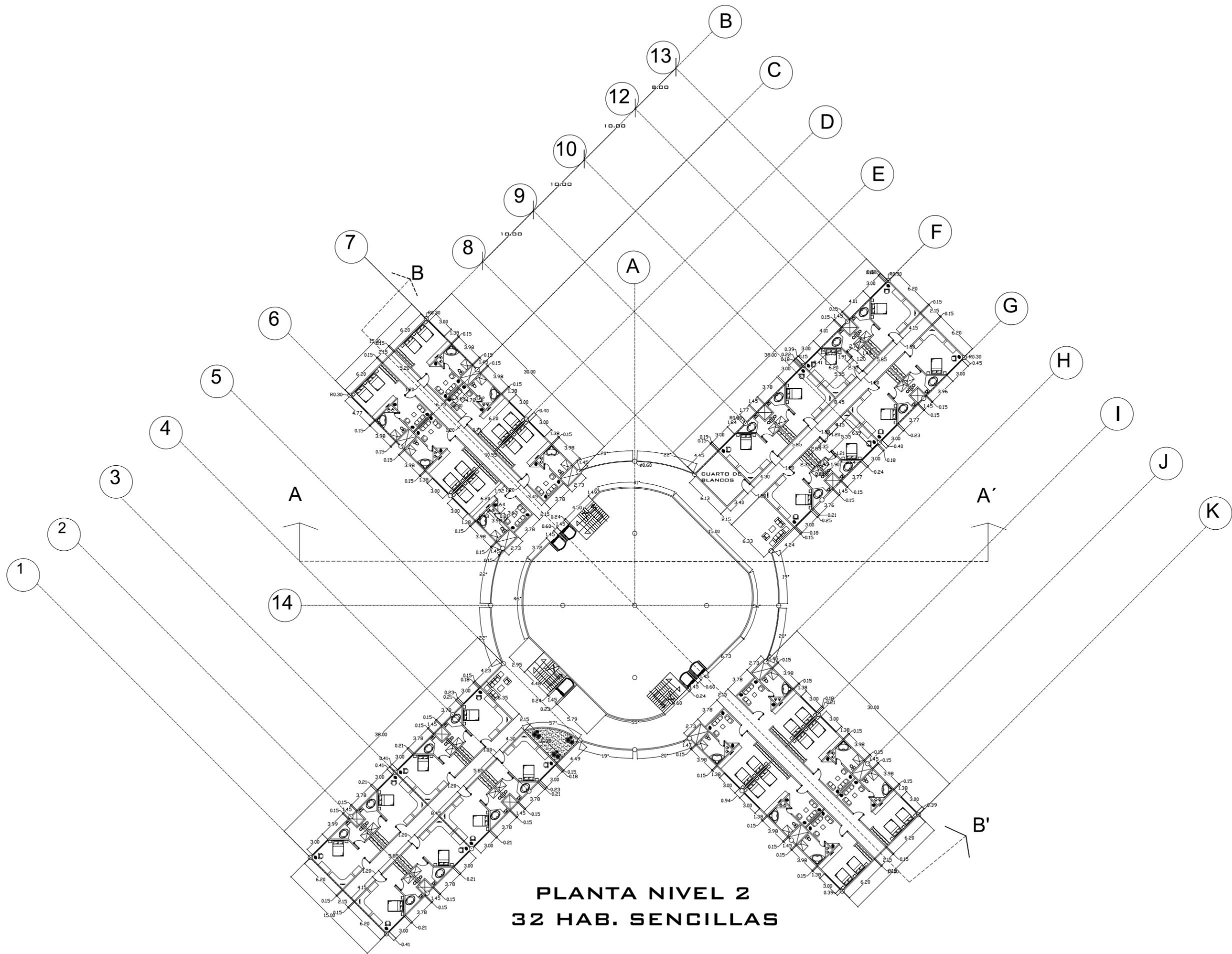
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:1500

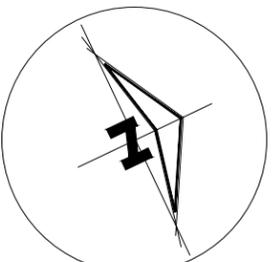
ACOTACION:
METROS

LÁMINA:
PLANO DE LOCALIZACION

OCTUBRE DEL 2016



**PLANTA NIVEL 2
32 HAB. SENCILLAS**



NORTE

UNIVERSIDAD

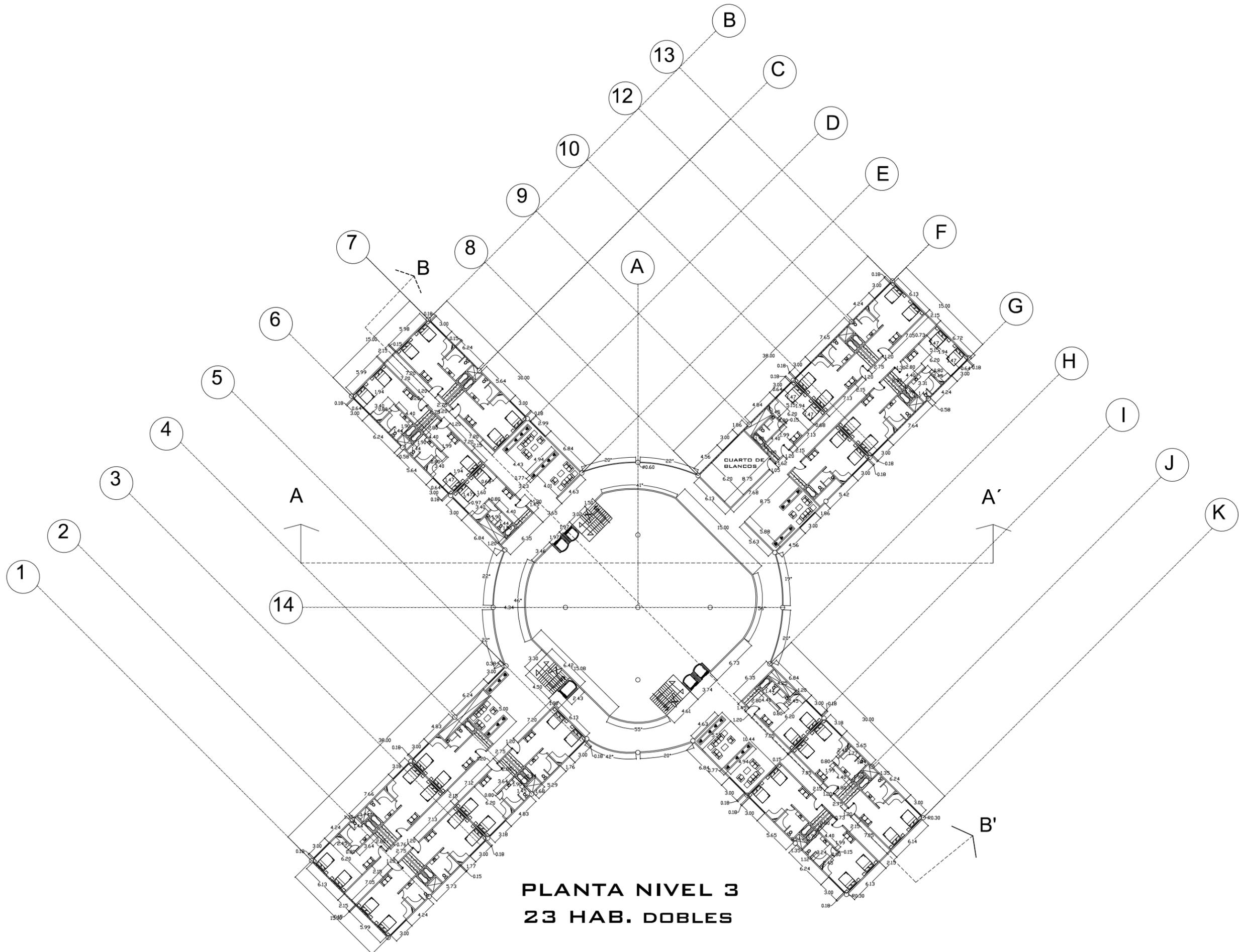


LOGO

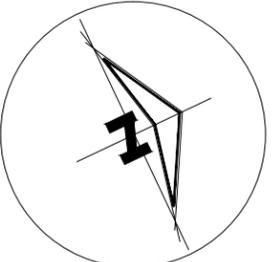


**UNI-IES
HOTEL TURISTICO
DE PLAYA**

PROYECTO:	REAL PACIFIC
UBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	
	ERICK ANTONIO MORENO
	WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ
	DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	
	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:500
ACOTACION:	METROS
LAMINA:	PLANTA ARQUITECTONICA - HAB. SENCILLAS TORRE - 1
	OCTUBRE DEL 2016



**PLANTA NIVEL 3
23 HAB. DOBLES**



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



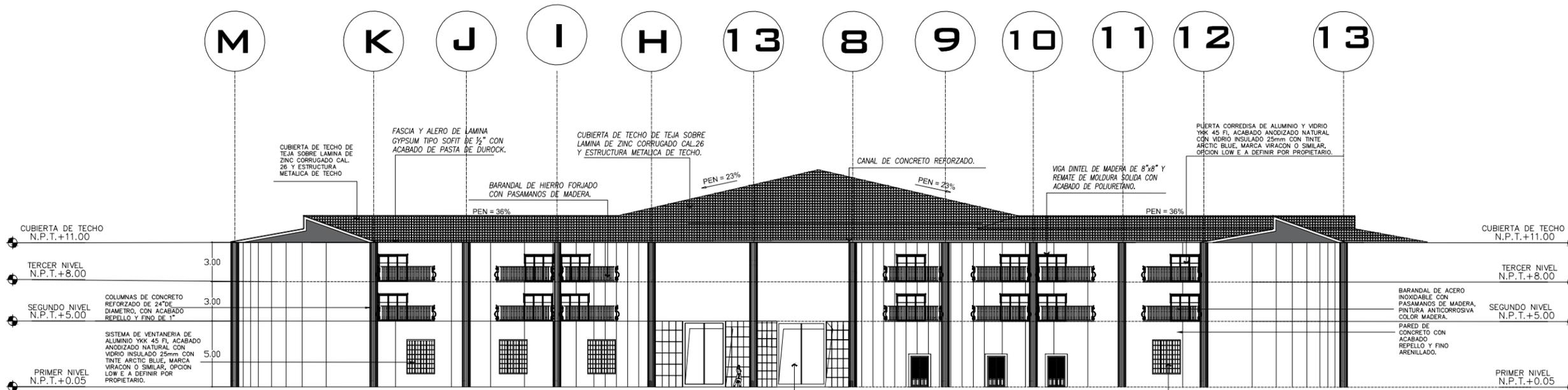
UNI-IES

**HOTEL TURISTICO
DE PLAYA**

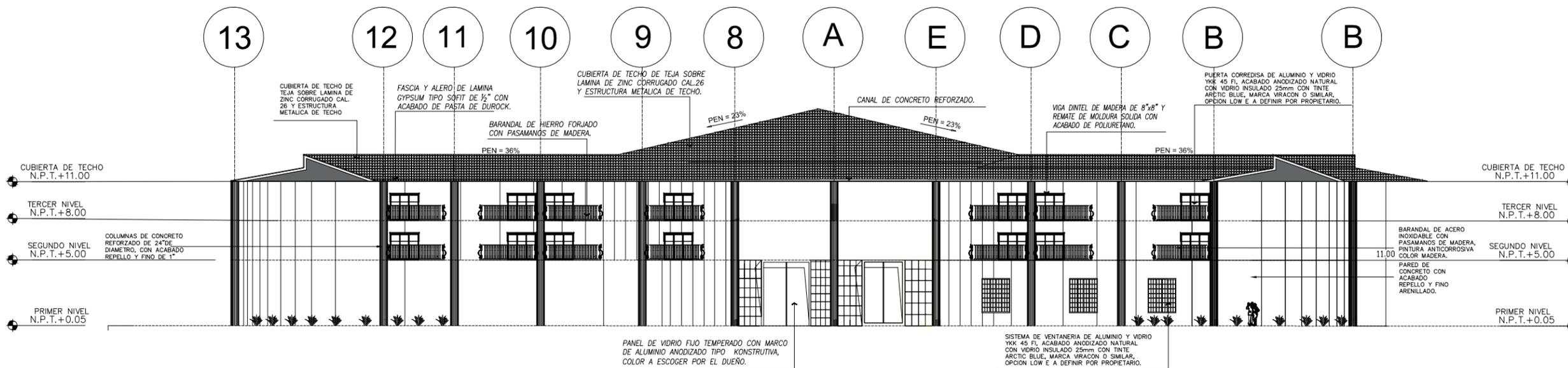
PROYECTO:	REAL PACIFIC
LUBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	
	ERICK ANTONIO MORENO
	WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ
	DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:500
ACOTACION:	METROS
LAMINA:	PLANTA ARQUITECTONICA HAB. DOBLES TORRE - 1

OCTUBRE DEL 2016

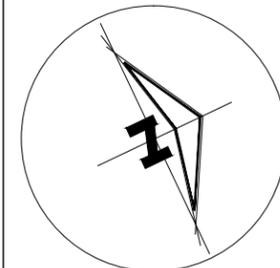
8-44



ELEVACION PRINCIPAL TORRE 1



ELEVACION OESTE TORRE 1



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

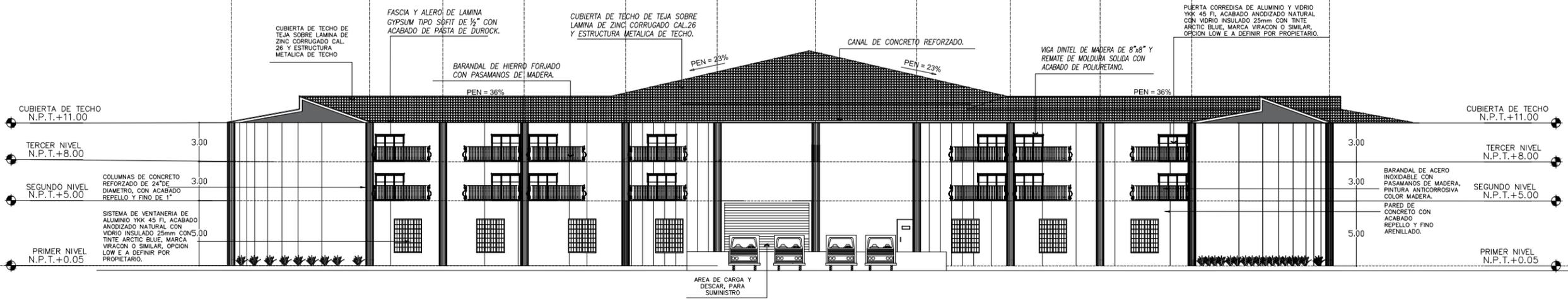
PROYECTO:	REAL PACIFIC
UBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	ERICK ANTONIO MORENO WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:200
ACOTACION:	METROS

LAMINA:
ELEVACION ARQUITECTONICA
TORRE - 1

OCTUBRE DEL 2016

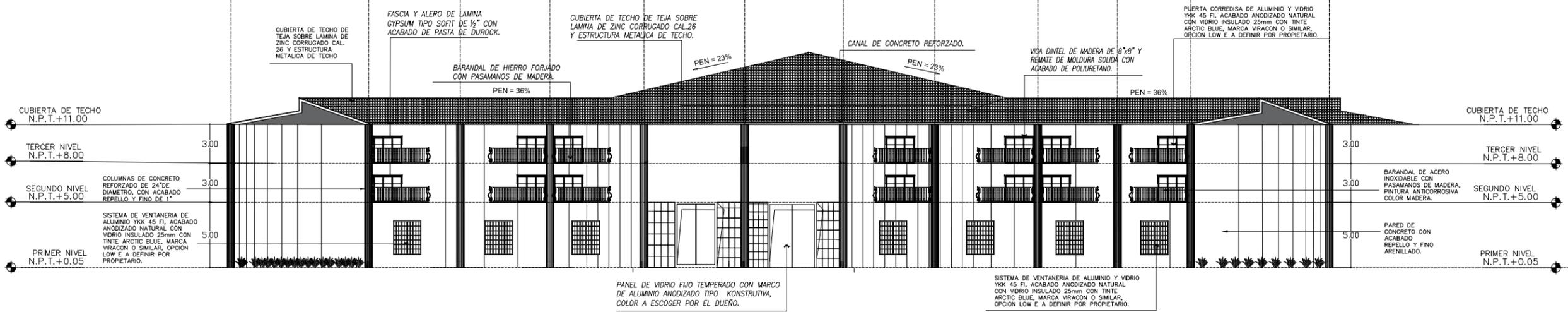
9-44

12 12 11 10 9 8 A H I J K K

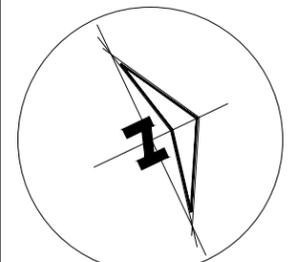


ELEVACION ESTE TORRE 1

B B C D E 13 5 4 3 2 1 1



ELEVACION POSTERIOR TORRE 1



NORTE

UNIVERSIDAD



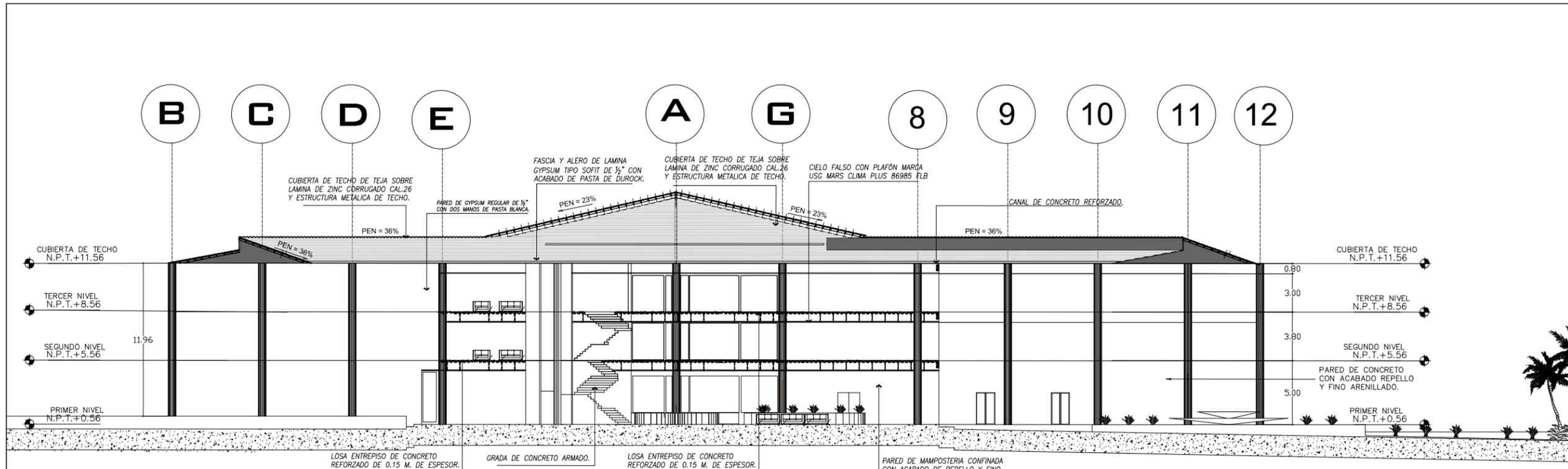
LOGO



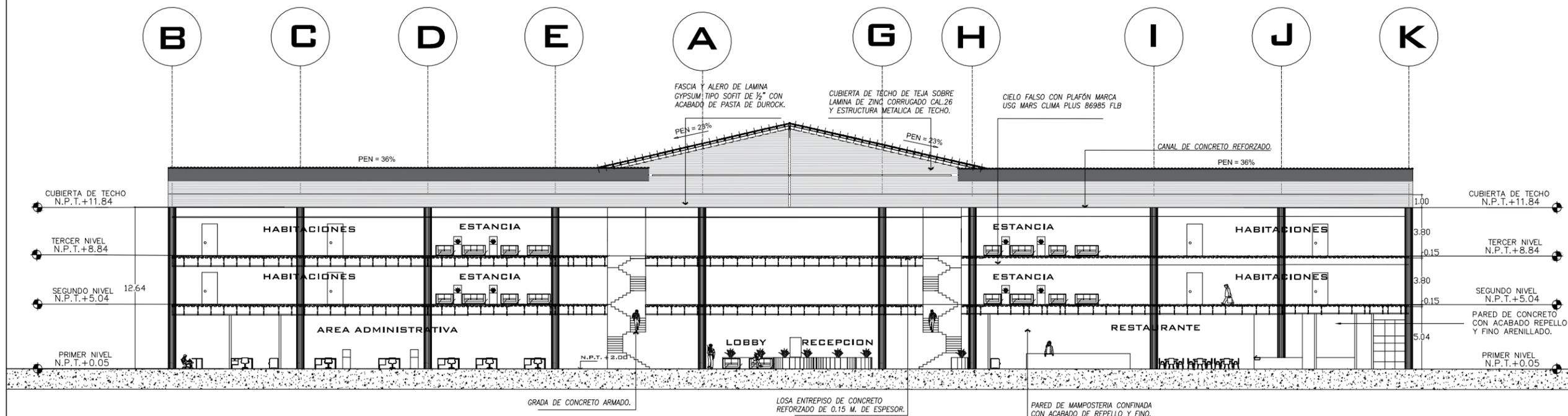
UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

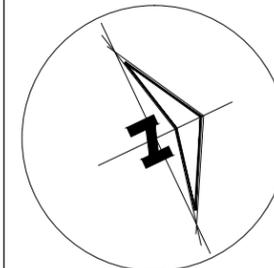
PROYECTO:	REAL PACIFIC
UBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	ERICK ANTONIO MORENO WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:200
ACOTACION:	METROS
LAMINA:	ELEVACION ARQUITECTONICA TORRE - 1
	OCTUBRE DEL 2016



CORTE A-A'
TORRE 1



CORTE B-B'
TORRE 1



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

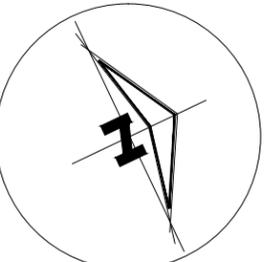
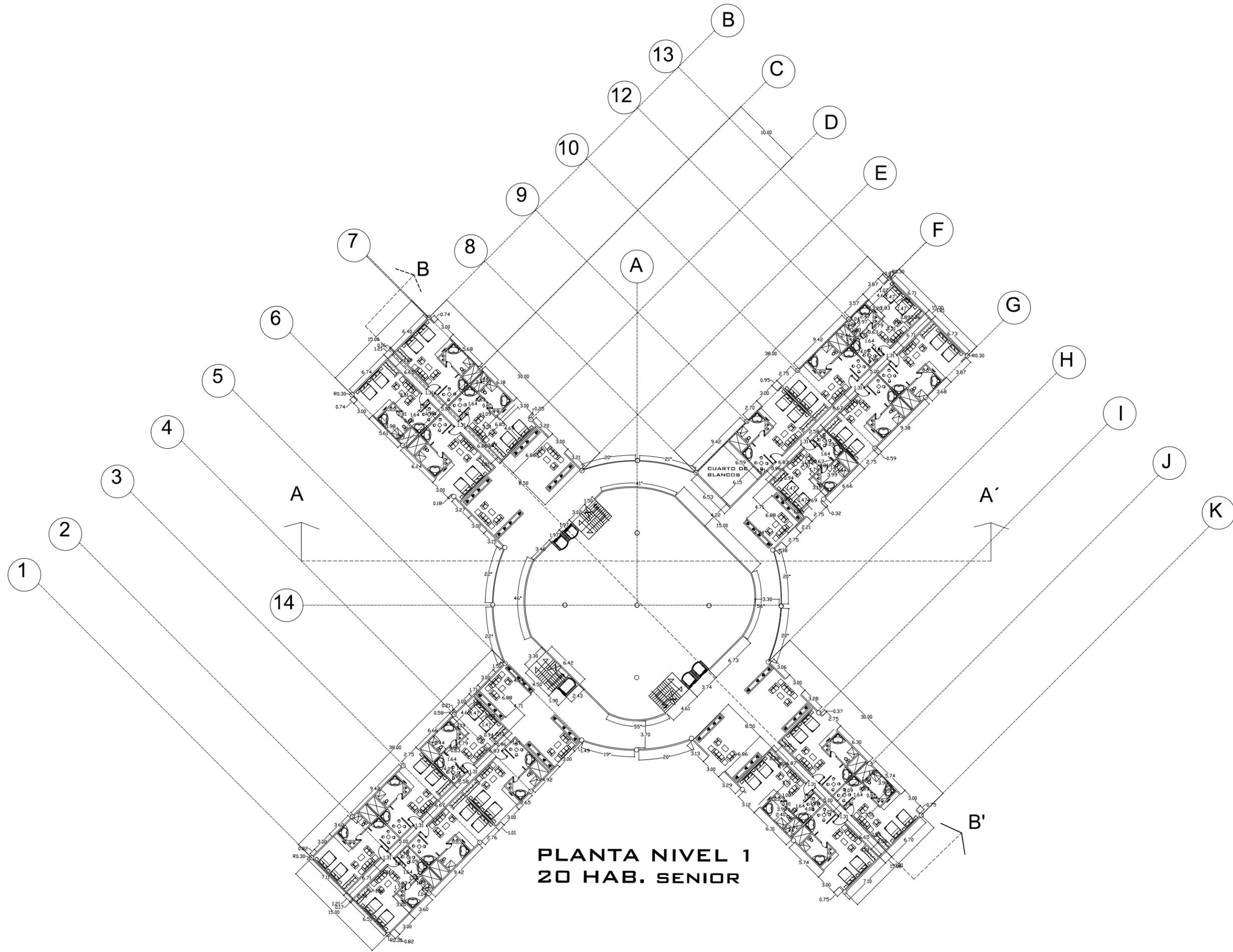
HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC
UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:
ERICK ANTONIO MORENO
WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ
DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:
1:200
ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
SECCION ARQUITECTONICA
TORRE - 1

OCTUBRE DEL 2016

11-44



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO

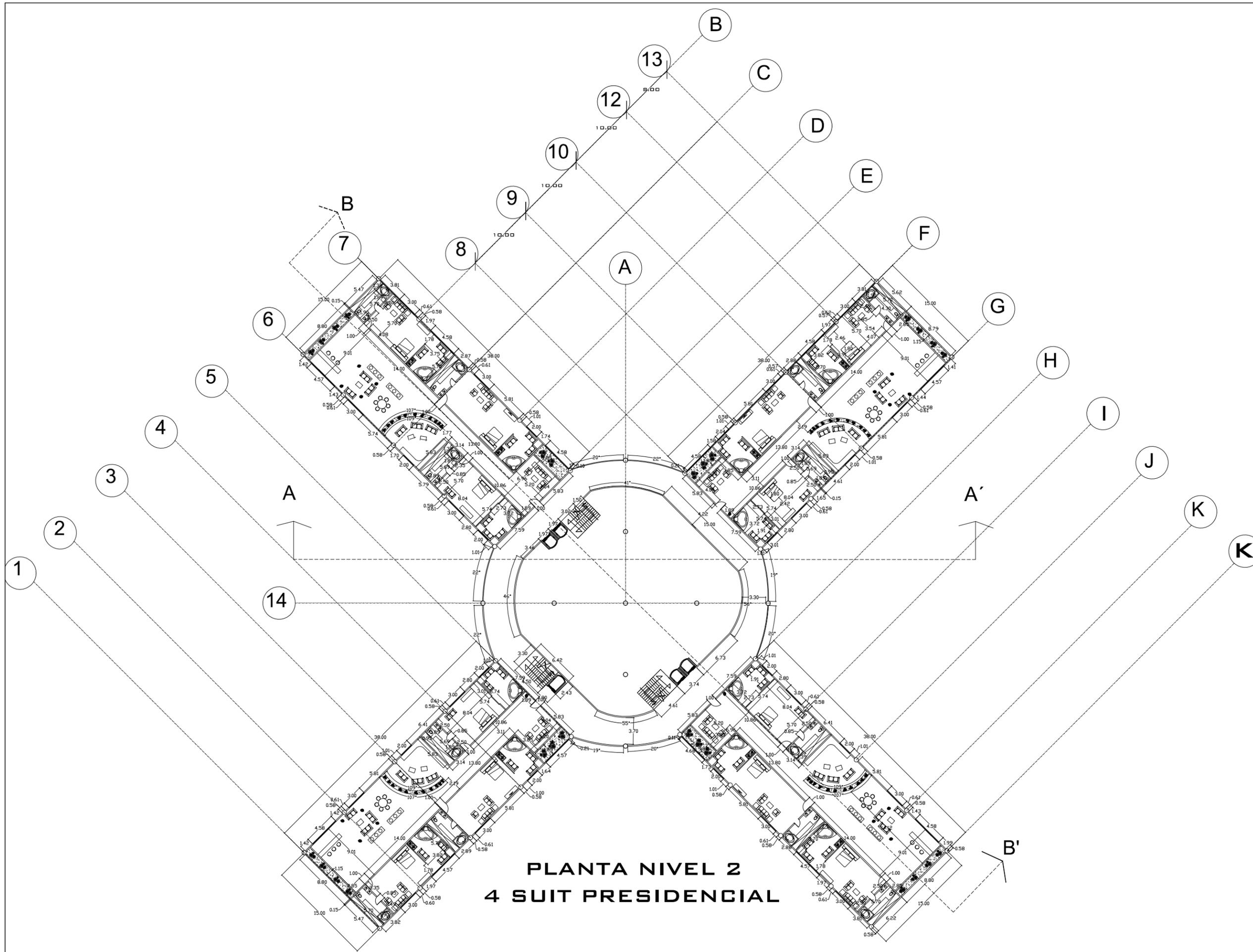


UNI-IES

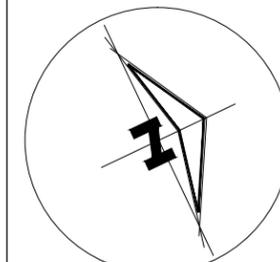
HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO: REAL PACIFIC	
UBICACION: VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA	
INTEGRANTES:	
ERICK ANTONIO MORENO	
WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ	
DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE	
ASESOR: ARQ. HUGO MENDOZA	
ESCALA: 1:500	ACOTACIÓN: METROS
LAMINA: PLANTA ARQUITECTONICA HAB. SENIOR TORRE - 2	
OCTUBRE DEL 2016	

12-44



**PLANTA NIVEL 2
4 SUIT PRESIDENCIAL**



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC
UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:
ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

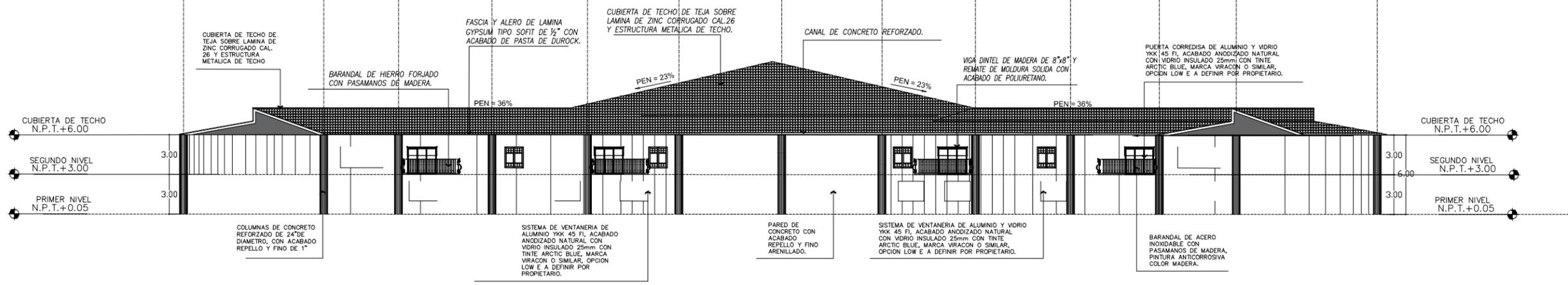
ESCALA:
1:500
ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
PLANTA ARQUITECTONICA SUIT PRESIDENCIAL
TORRE - 2

OCTUBRE DEL 2016

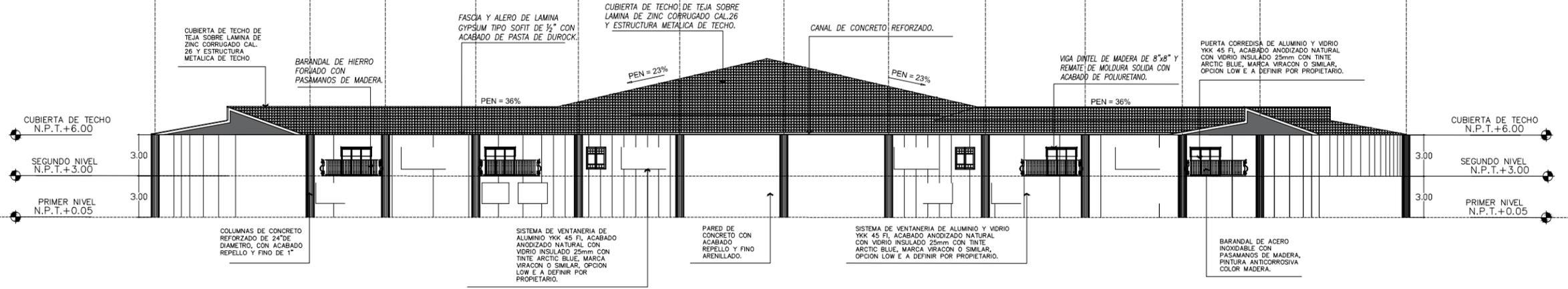
13-44

M L K J I H 13 8 9 10 11 12 13

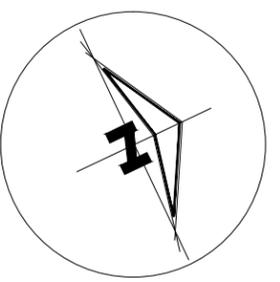


ELEVACION PRINCIPAL TORRE 2

13 12 11 10 9 8 A E D C B B B



ELEVACION OESTE TORRE 2



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



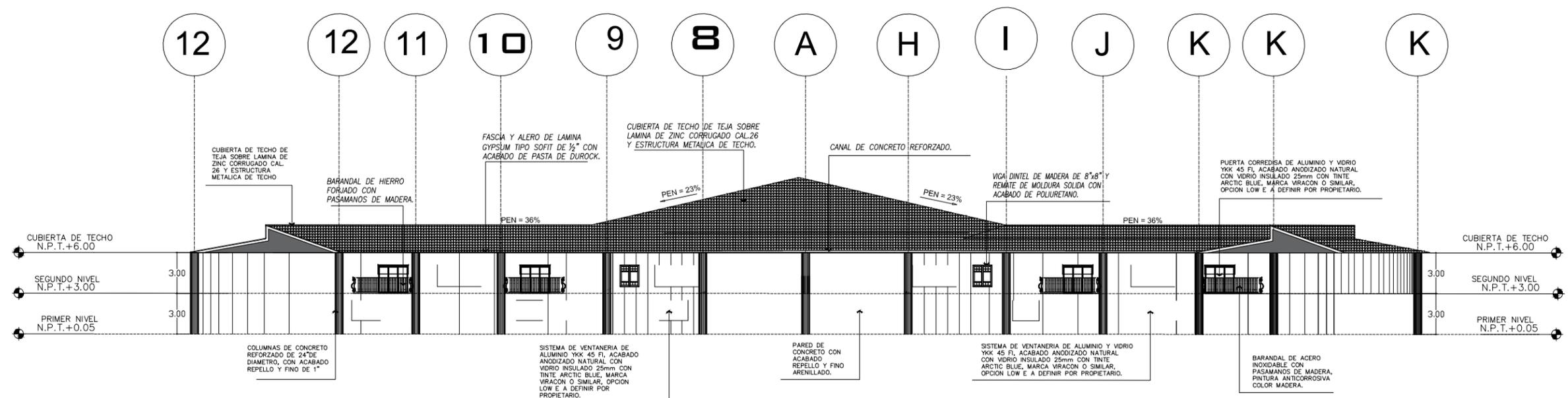
UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

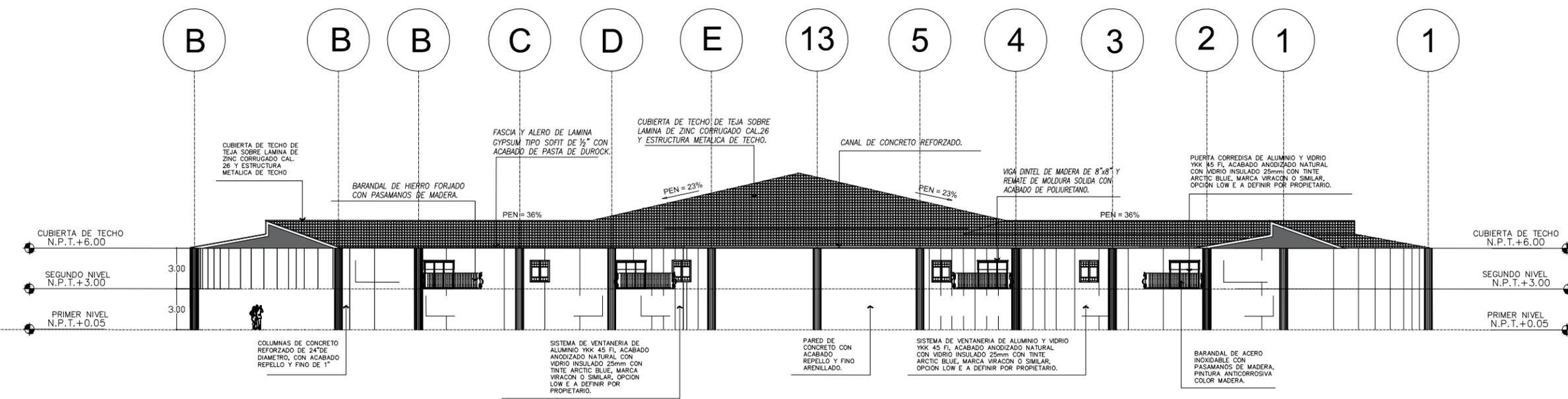
PROYECTO:	REAL PACIFIC
UBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	
	ERICK ANTONIO MORENO
	WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ
	DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:200
ACOTACION:	METROS
LAMINA:	ELEVACION ARQUITECTONICA TORRE - 2

OCTUBRE DEL 2016

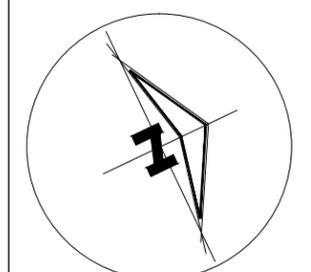
14-44



ELEVACION ESTE TORRE 2



ELEVACION POSTERIOR TORRE 2



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO

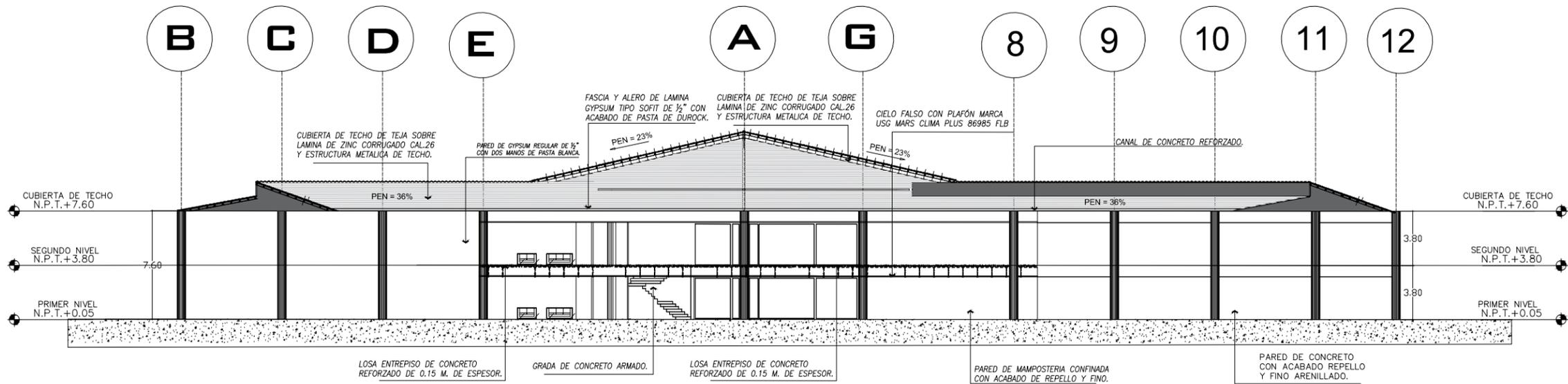


UNI-IES

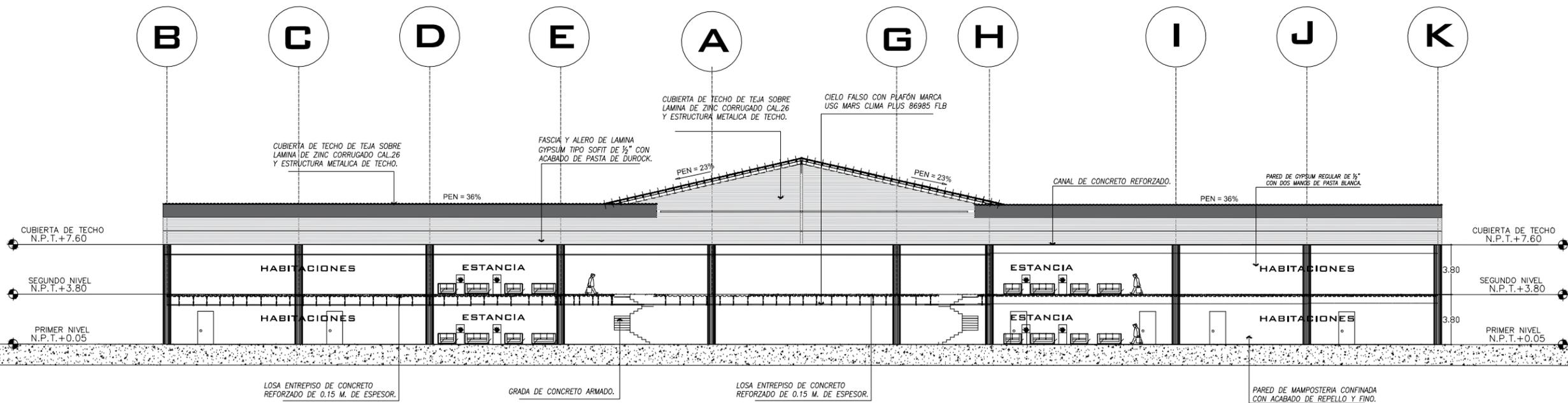
HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:	REAL PACIFIC
UBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	ERICK ANTONIO MORENO WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:200
ACOTACION:	METROS
LAMINA:	ELEVACION ARQUITECTONICA TORRE - 2
	OCTUBRE DEL 2016

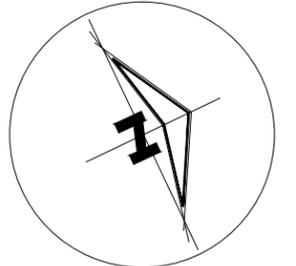
15-44



CORTE A-A'
TORRE 2



CORTE B-B'
TORRE 2



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



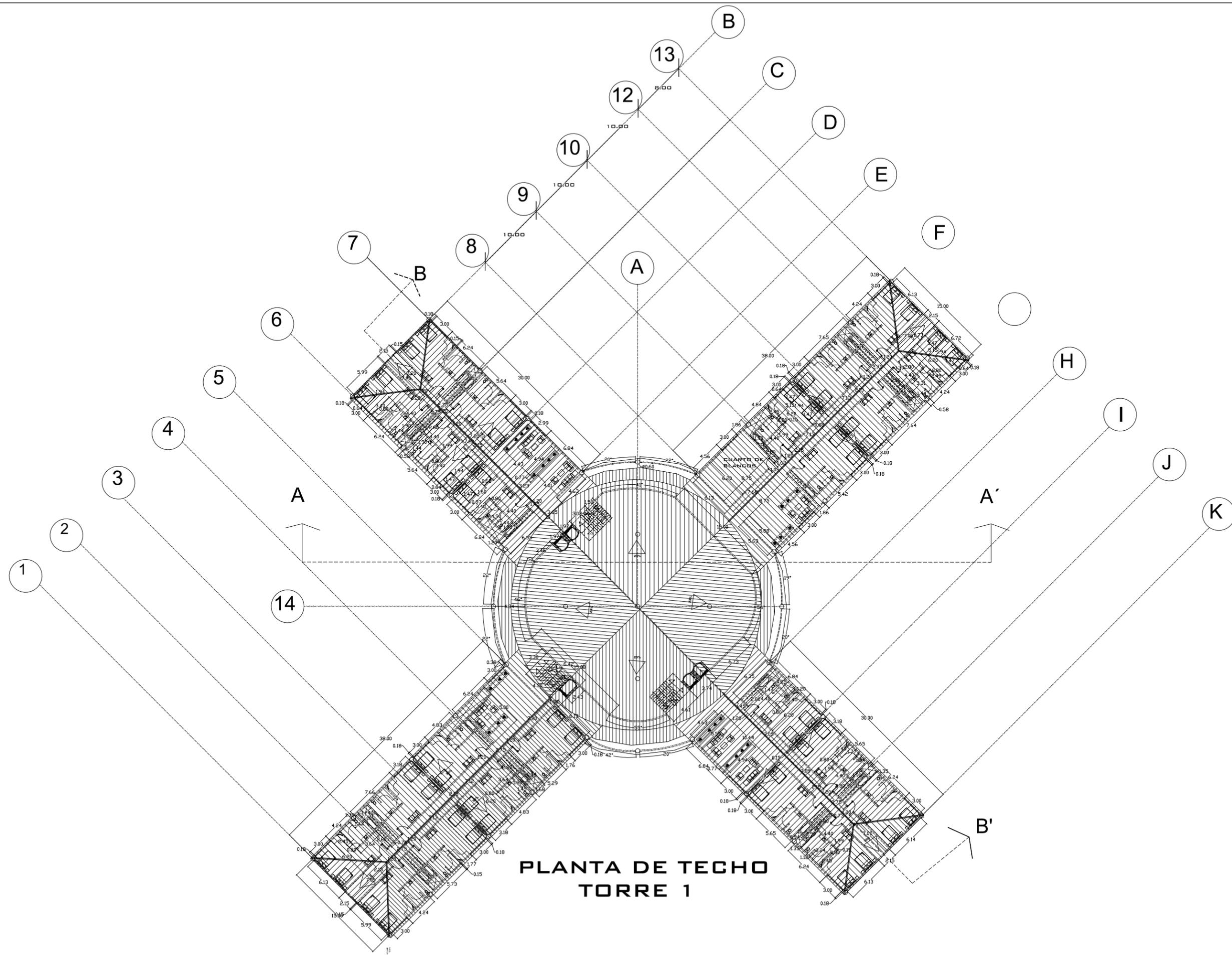
UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

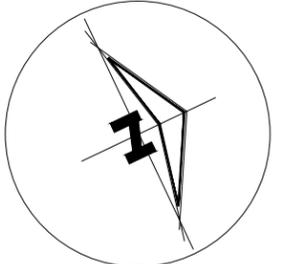
PROYECTO:	REAL PACIFIC
UBICACION:	VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA
INTEGRANTES:	ERICK ANTONIO MORENO WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE
ASESOR:	ARQ. HUGO MENDOZA
ESCALA:	1:200
ACOTACION:	METROS
LAMINA:	SECCION ARQUITECTONICA TORRE - 2

OCTUBRE DEL 2016

16-44



**PLANTA DE TECHO
TORRE 1**



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

**HOTEL TURISTICO
DE PLAYA**

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

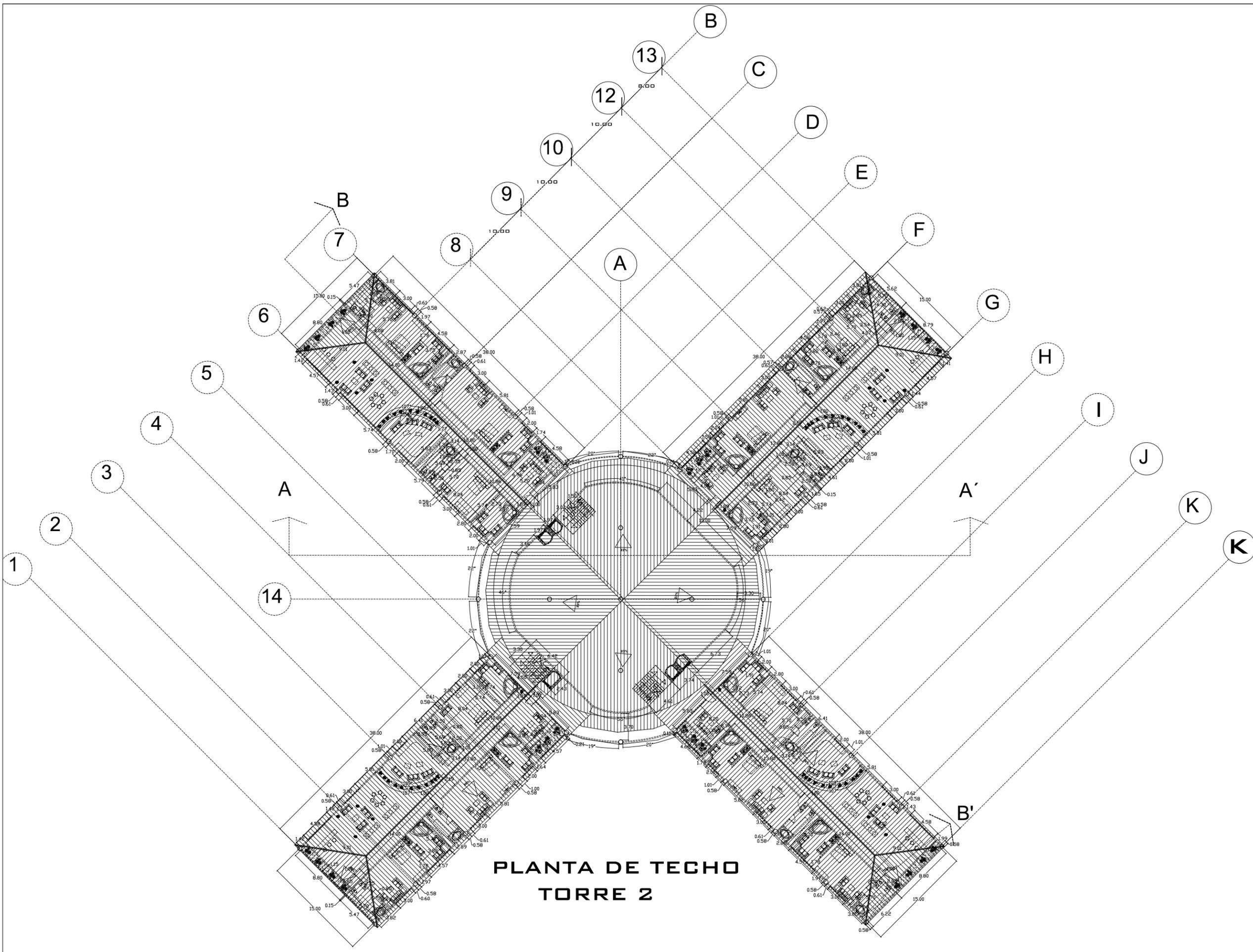
ESCALA:
1:500

ACOTACIÓN:
METROS

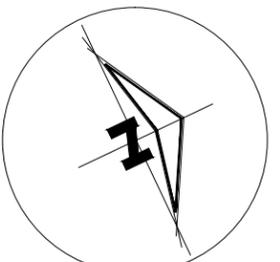
LÁMINA:
PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO TORRE 1

OCTUBRE DEL 2016

17-44



**PLANTA DE TECHO
TORRE 2**



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:500

ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO TORRE 2

OCTUBRE DEL 2016

18-44



ACCESO TORRE 1



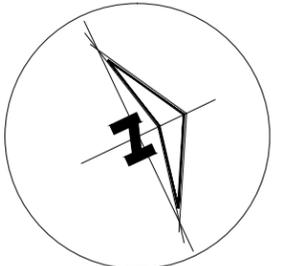
PERSPECTIVA TORRE 1



ACCESO TORRE 2



PERSPECTIVA TORRE 2



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

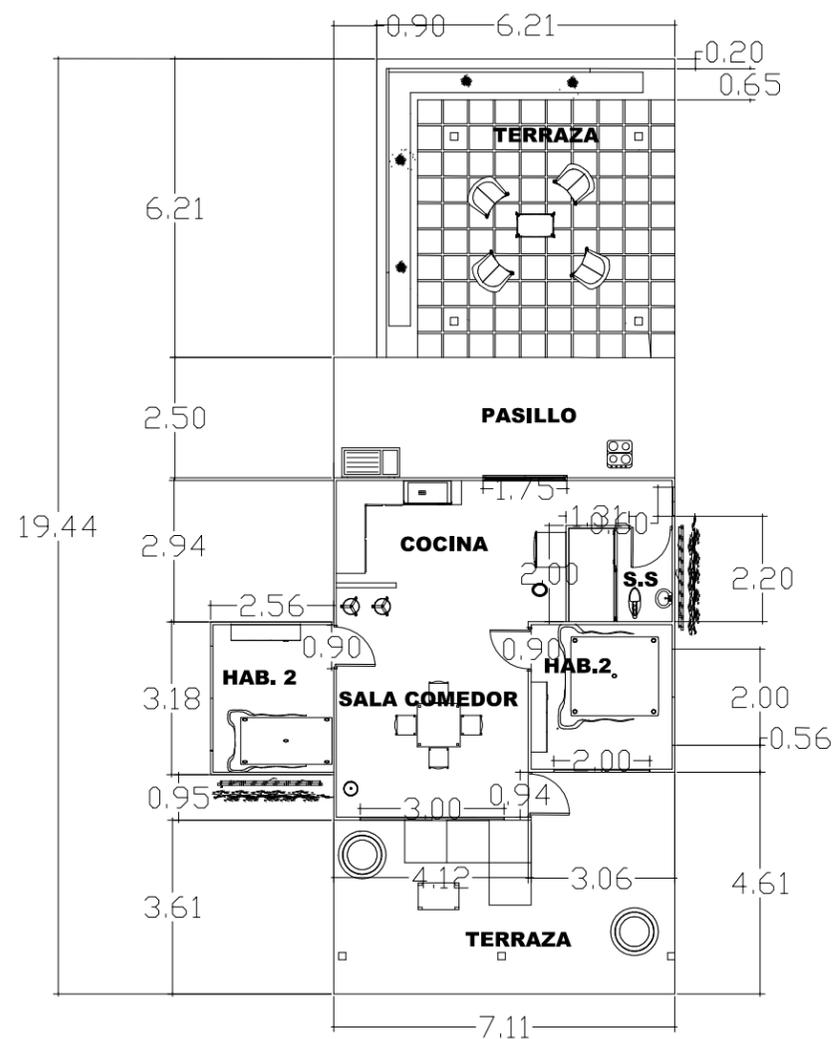
DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

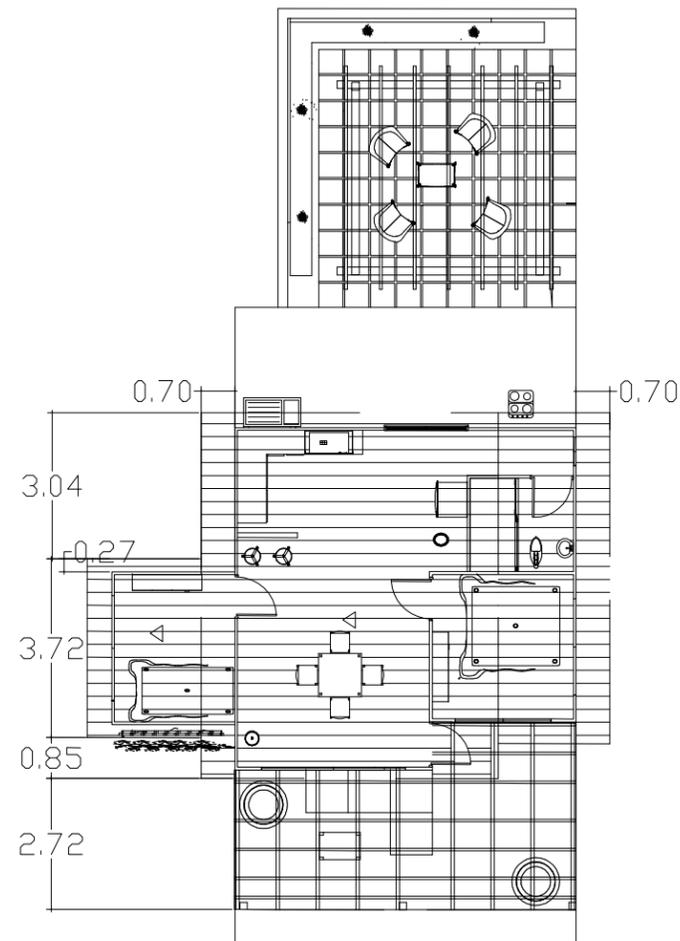
ESCALA: ADOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
PERSPECTIVAS DE TORRES
TORRE - 1 Y 2

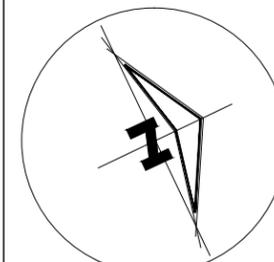
OCTUBRE DEL 2016



PLANTA ARQUITECTONICA DE CABAÑA



PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC
UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:150
ACOTACION:
METROS

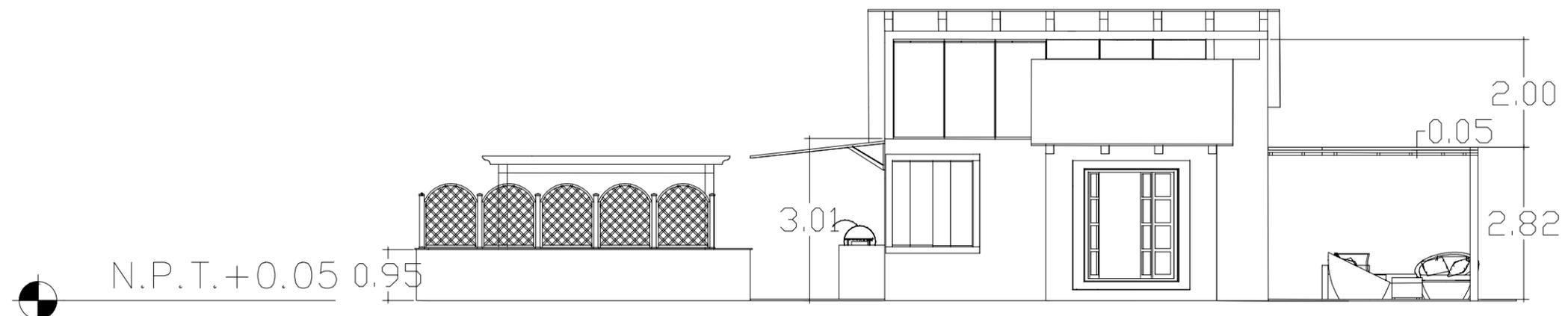
LAMINA:
PLANTA ARQUITECTONICA DE CABAÑA

OCTUBRE DEL 2016

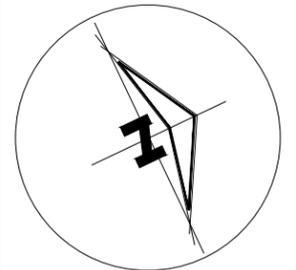
20-44



ELEVACION PRINCIPAL DE CABAÑA



ELEVACION DERECHA CABAÑA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:100

ACOTACION:
METROS

LAMINA:
ELEVACION ARQUITECTONICA CABAÑAS

OCTUBRE DEL 2016

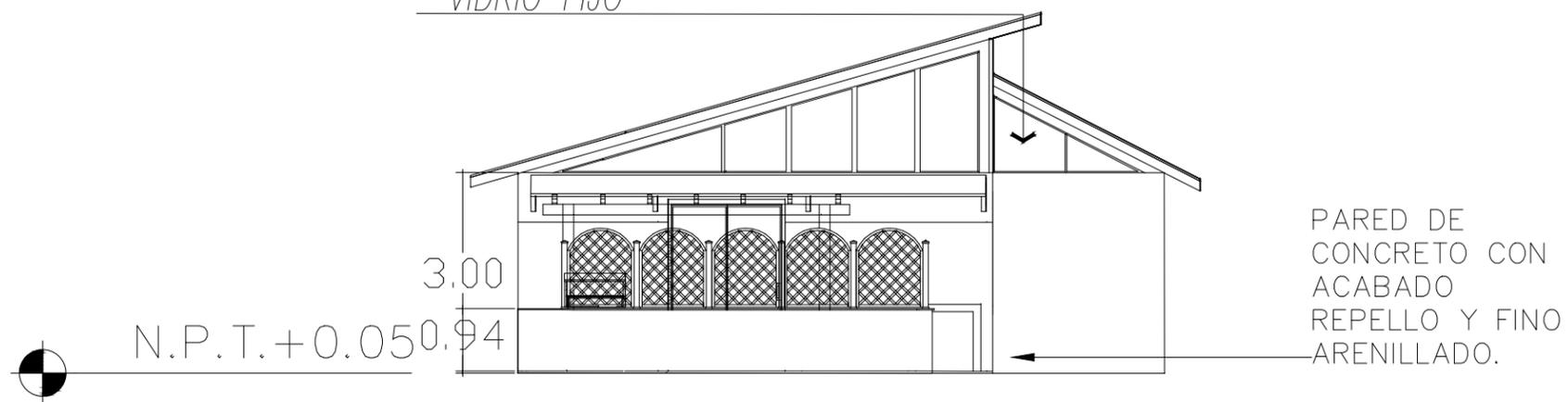
21-44

CUBIERTA DE TECHO DE TEJA SOBRE LAMINA DE ZINC CORRUGADO CAL.26 Y ESTRUCTURA METALICA DE TECHO.

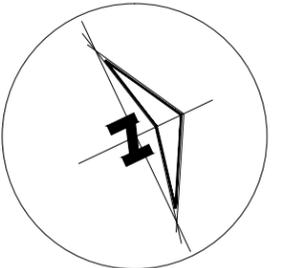


ELEVACION IZQUIERDA CABAÑA

VENTANAS TRAGALUZ DE ALUMINIO Y VIDRIO FIJO



ELEVACION POSTERIOR DE CABAÑA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:100

ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
ELEVACION ARQUITECTONICA CABAÑAS

OCTUBRE DEL 2016

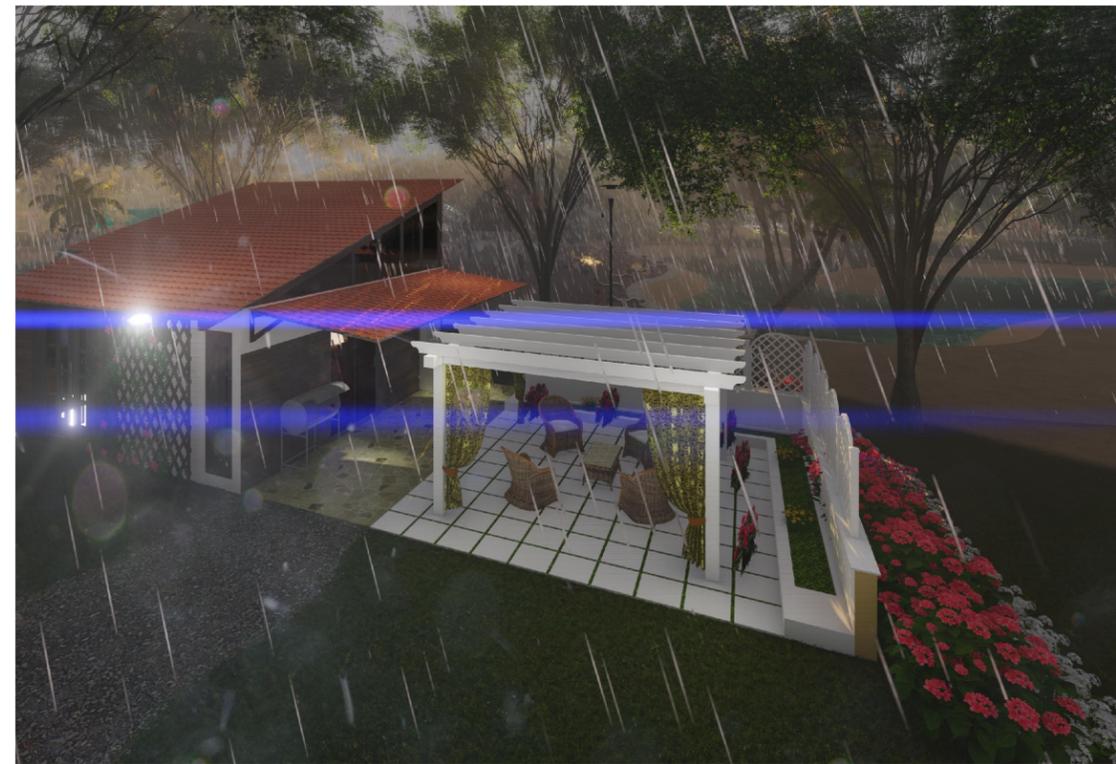
22-44



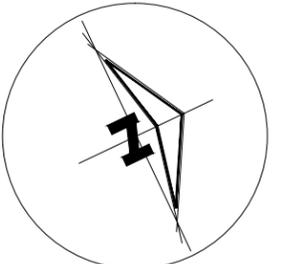
PERSPECTIVA DE CABAÑA



PERSPECTIVA DE CABAÑA



PERSPECTIVA TERRAZA DE CABAÑA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

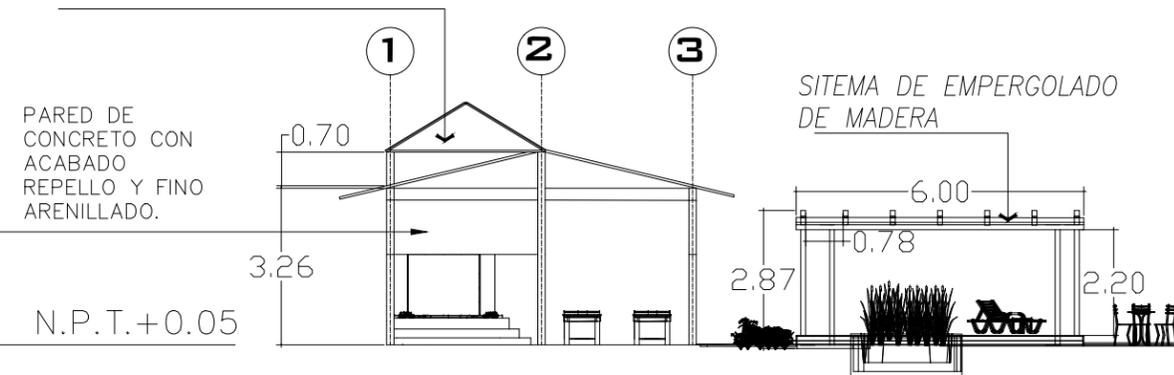
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

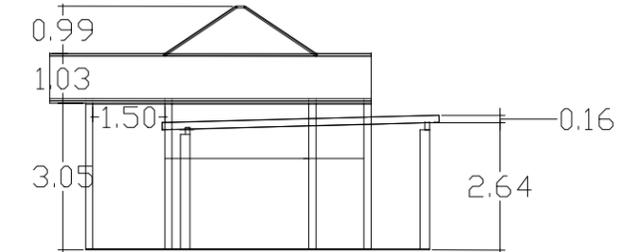
LAMINA:
PERSPECTIVAS DE CABAÑAS

OCTUBRE DEL 2016

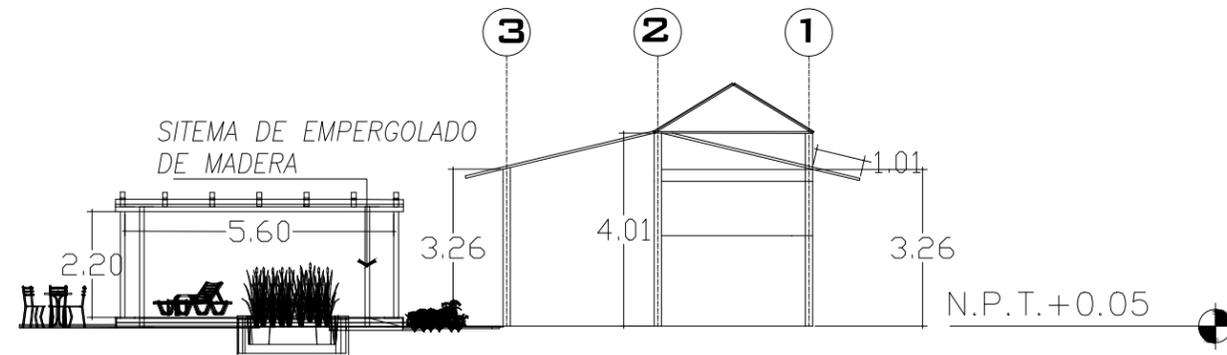
CUBIERTA DE TECHO ELABORADO A
BASE DE PALMA TRADICIONAL



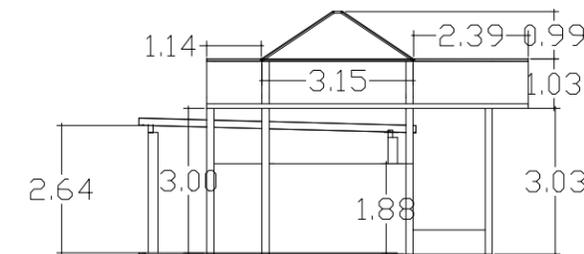
ELEVACION PRINCIPAL SPA



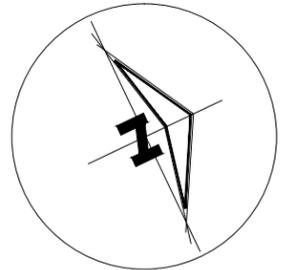
ELEVACION DERECHA SPA



ELEVACION POSTERIOR SPA



ELEVACION IZQUIERDA SPA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC
UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:
ERICK ANTONIO MORENO
WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:150
ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
ELEVACIONES ARQUITECTONICA SPA

OCTUBRE DEL 2016

25-44



SPA



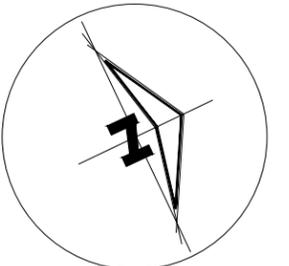
SPA



SPA



SPA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

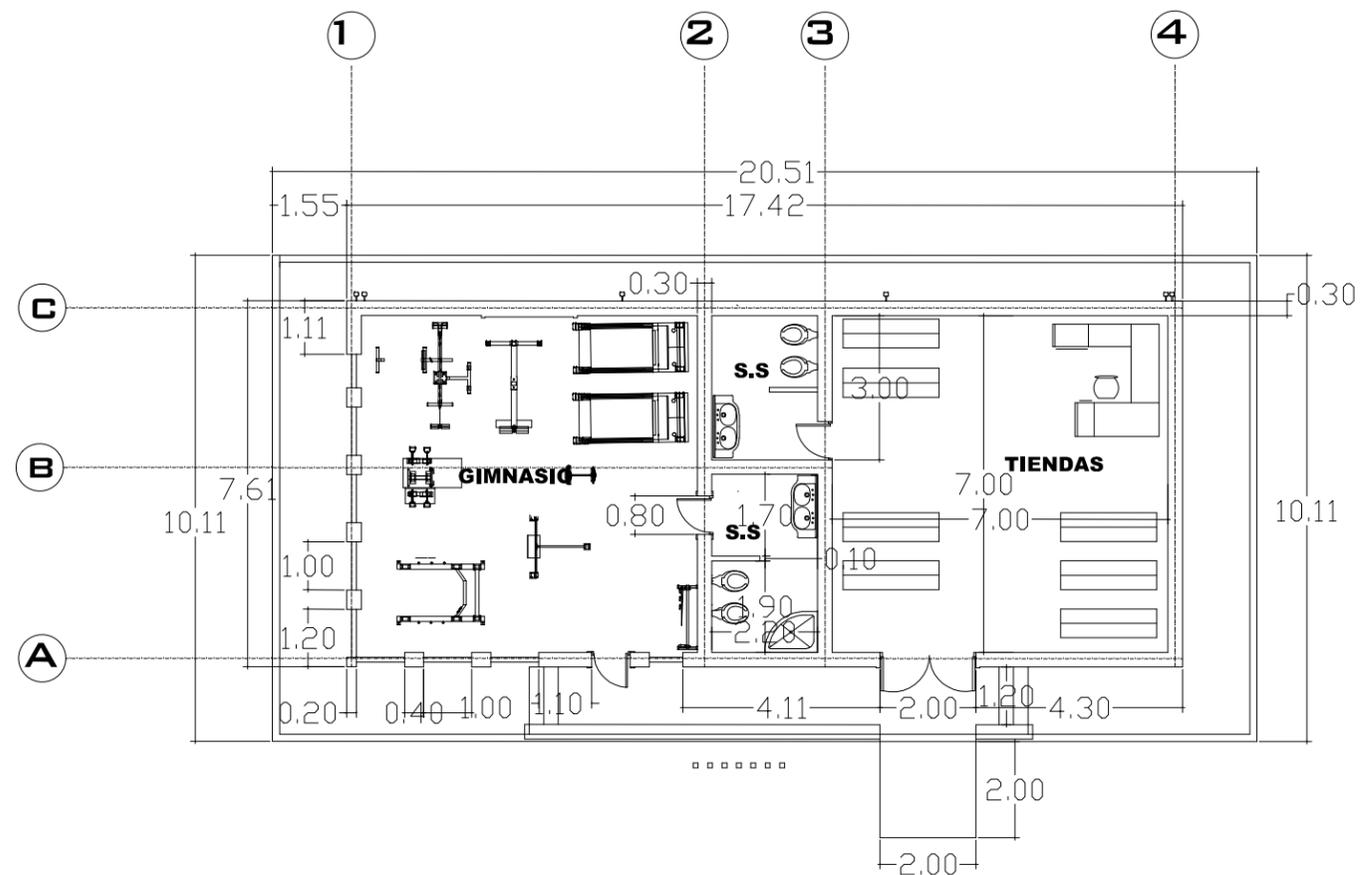
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

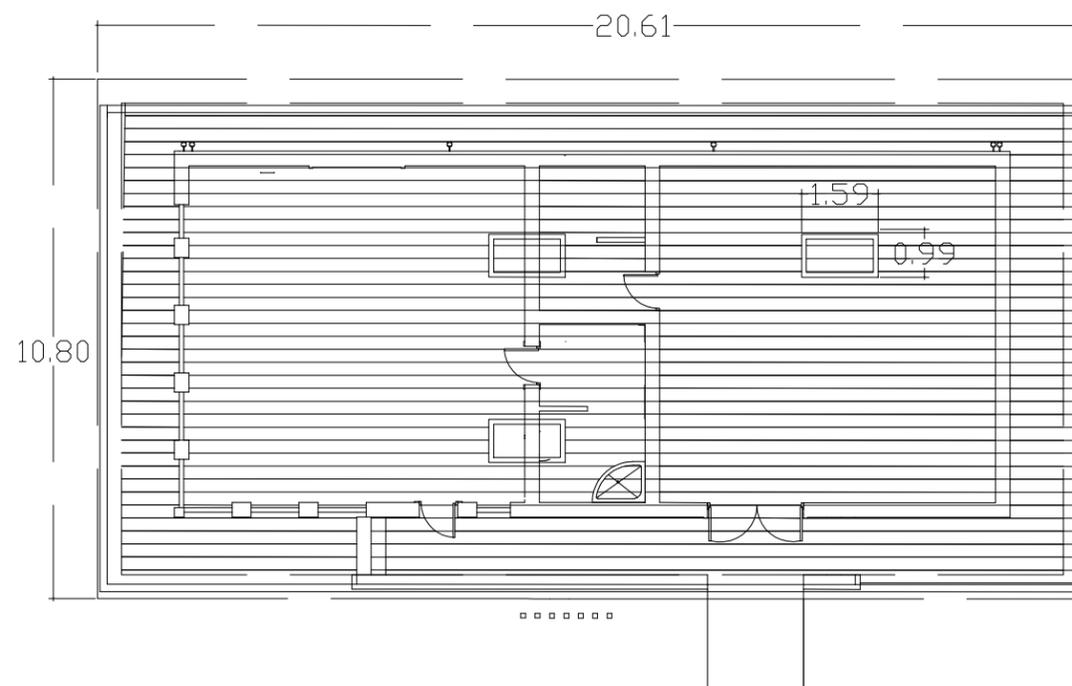
LÁMINA:
PERSPECTIVA DE SPA

OCTUBRE DEL 2016

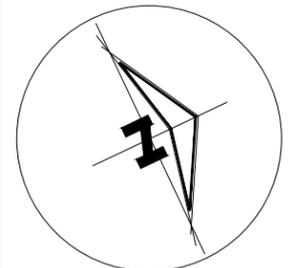
26-44



PLANTA ARQUITECTONICA GYM Y TIENDA



PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

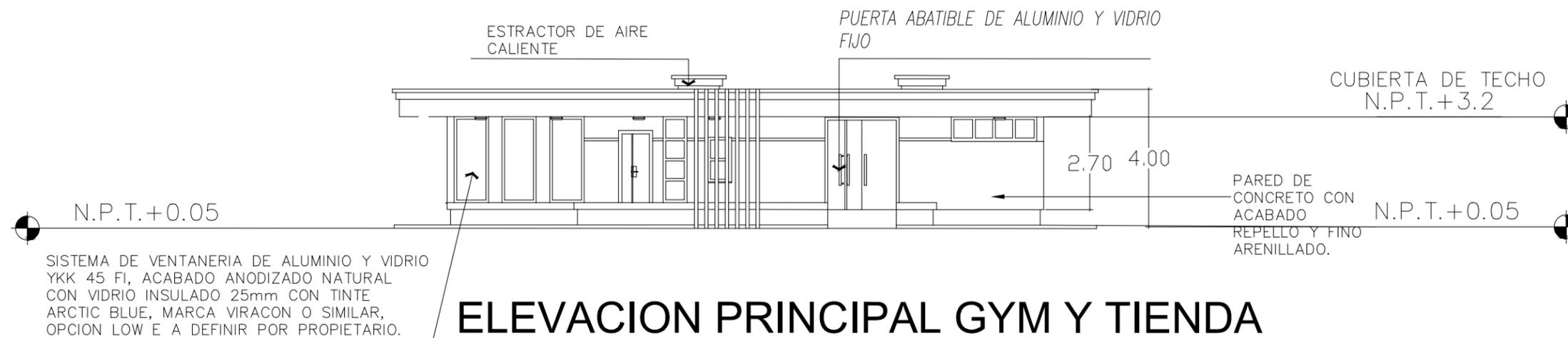
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:150

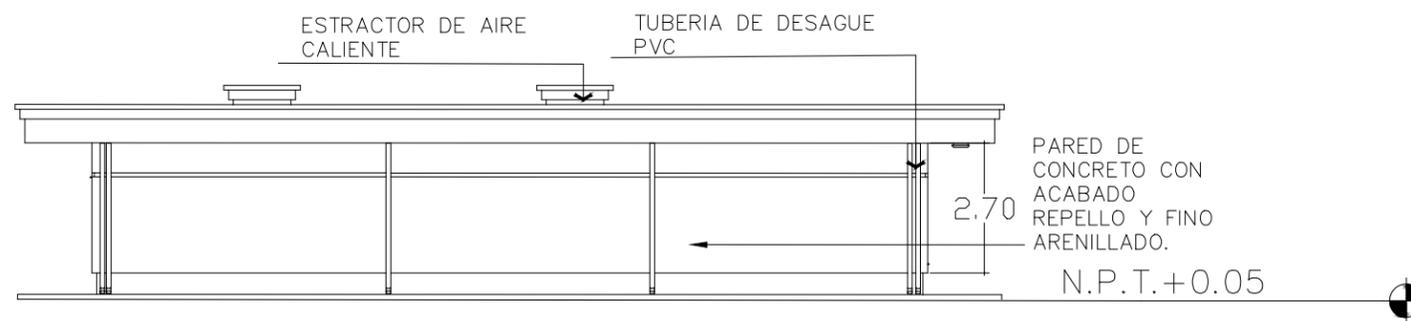
ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
PLANTA ARQUITECTONICA GYM Y TIENDA

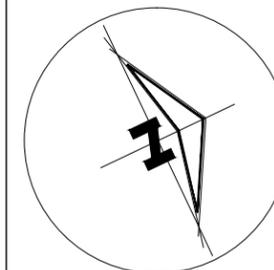
OCTUBRE DEL 2016



ELEVACION PRINCIPAL GYM Y TIENDA



ELEVACION POSTERIOR GYM Y TIENDA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

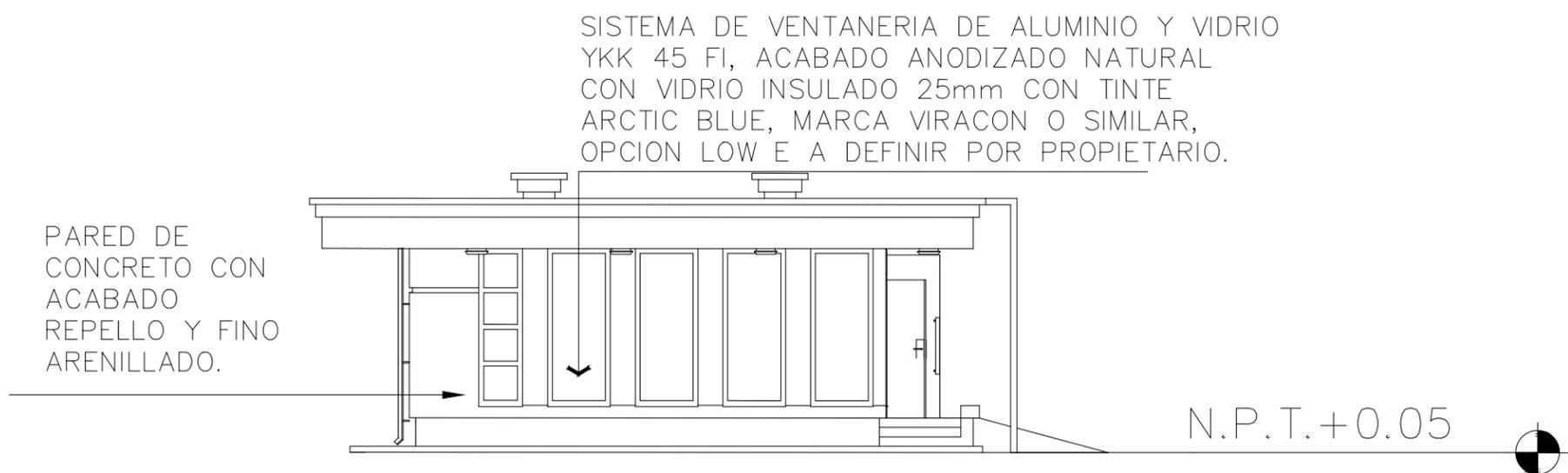
ESCALA:
1:150

ADOTACION:
METROS

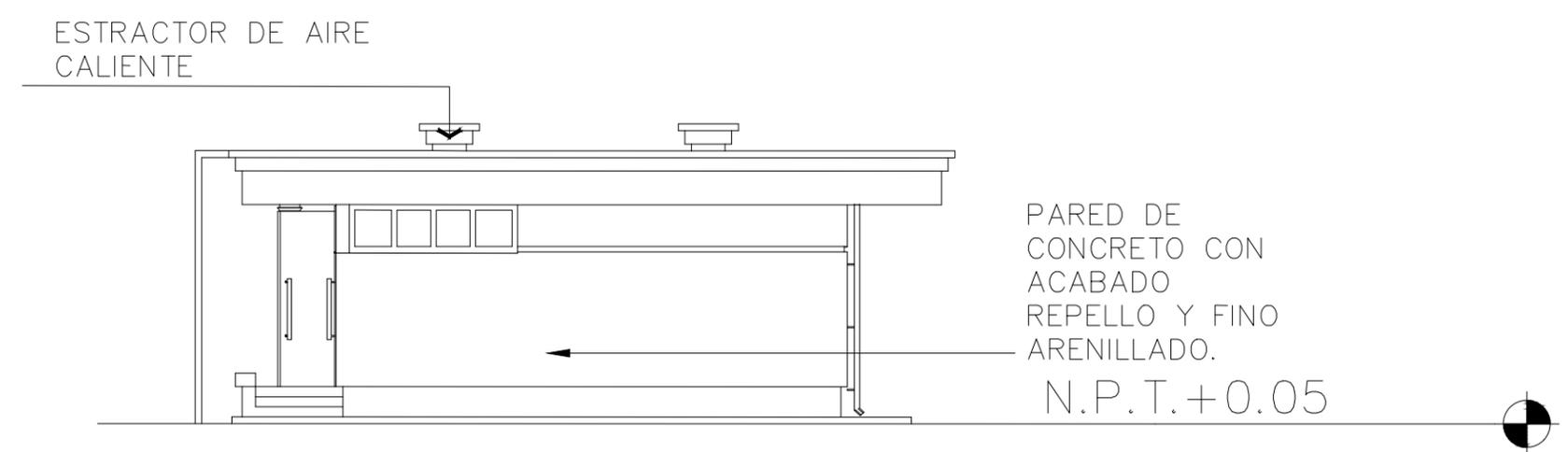
LÁMINA:
ELEVACION ARQUITECTONICA GYM Y TIENDA

OCTUBRE DEL 2016

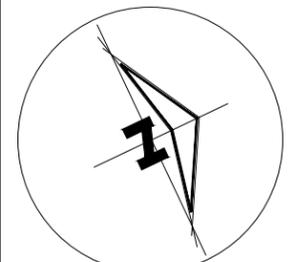
28-44



ELEVACION IZQUIERDA GYM Y TIENDA



ELEVACION DERECHA GYM Y TIENDA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO DE PLAYA

PROYECTO: REAL PACIFIC

UBICACION: VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR: ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: 1:100 ACOTACION: METROS

LÁMINA: ELEVACION ARQUITECTONICA GYM Y TIENDA

OCTUBRE DEL 2016



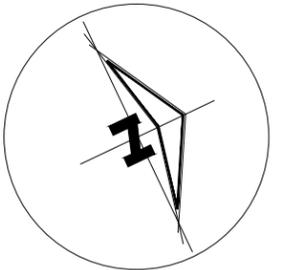
GYM Y TIENDA



GYM Y TIENDA



GYM Y TIENDA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

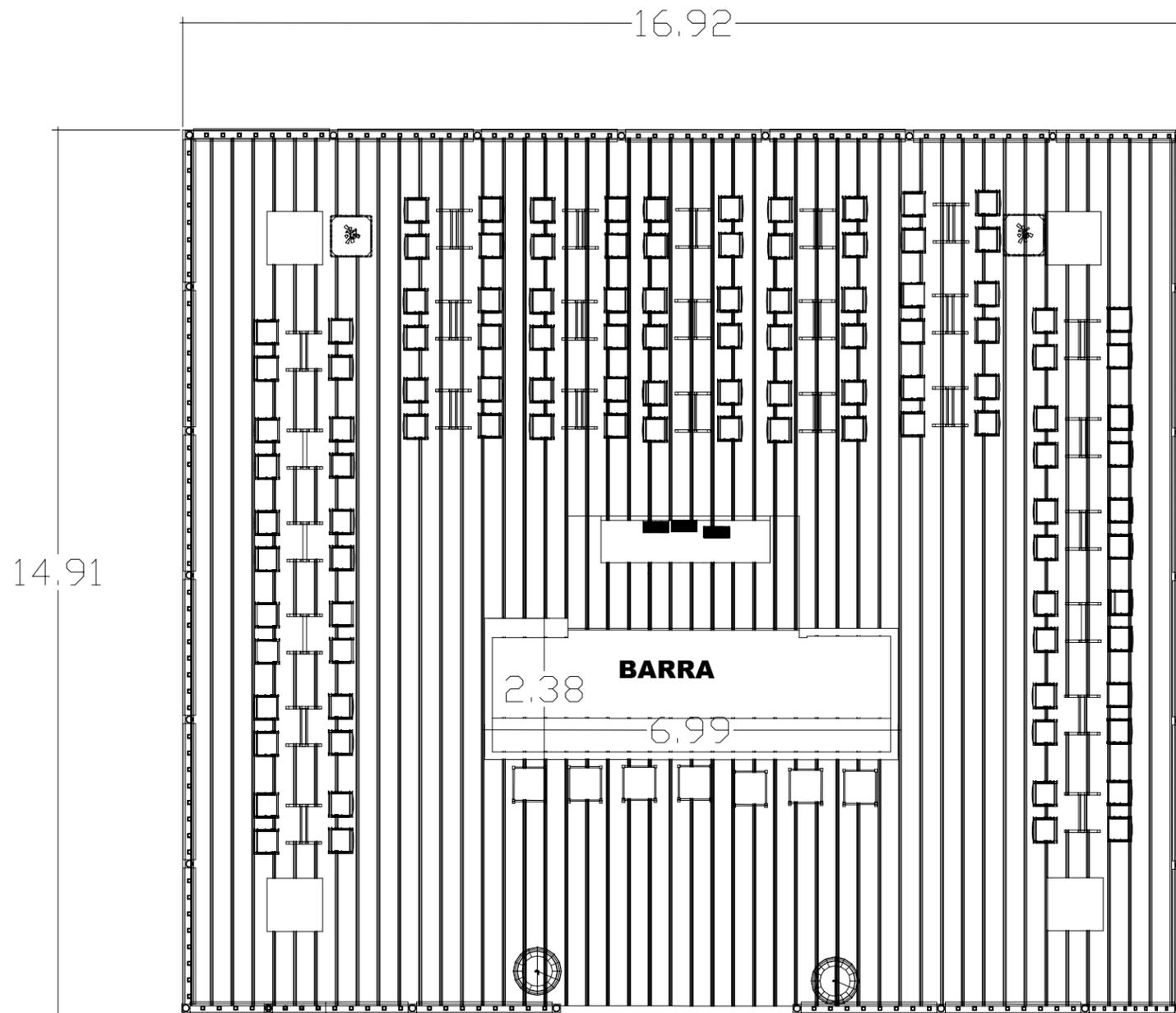
DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

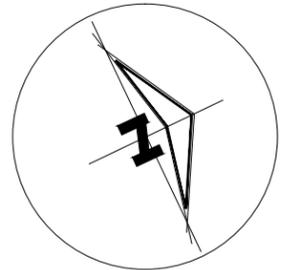
ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
PERSPECTIVA GYM Y TIENDA

OCTUBRE DEL 2016



PLANTA ARQUITECTONICA KIOSKO BAR Y RESTAURANTE



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
1:100

ACOTACION:
METROS

LAMINA:
PLANTA ARQUITECTONICA BAR

OCTUBRE DEL 2016

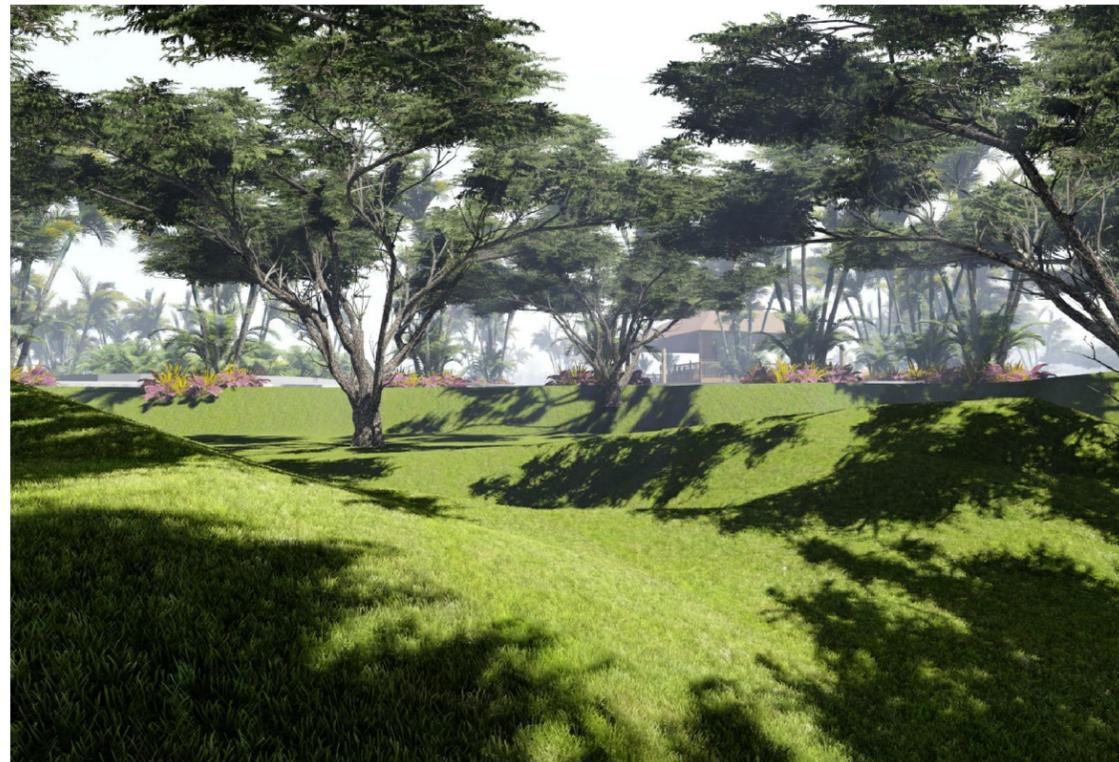
31-44



KIOSKO BAR



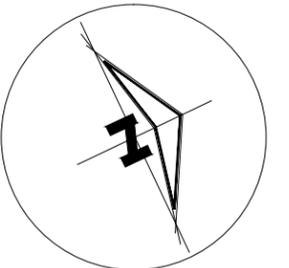
KIOSKO BAR



PERSPECTIVA DE BOSQUE



AREA COMUN DE JUEGOS



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
ZONA DE ENTRETENIMIENTO

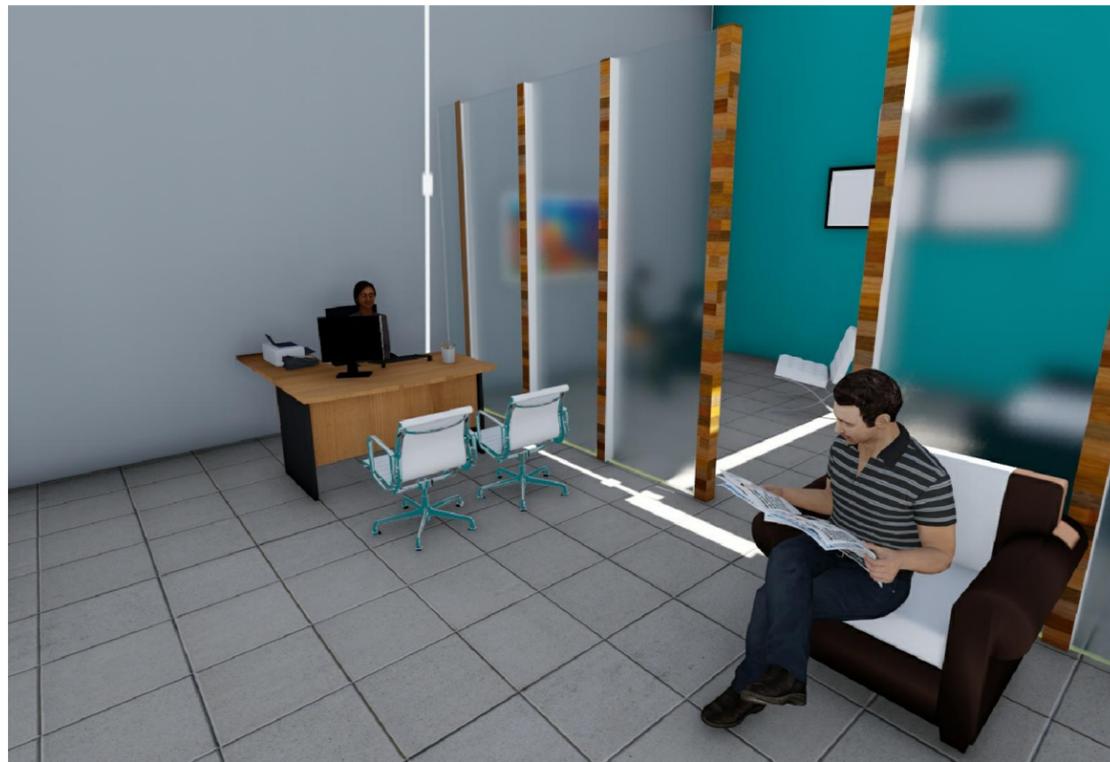
OCTUBRE DEL 2016



ATENCIÓN AL CLIENTE



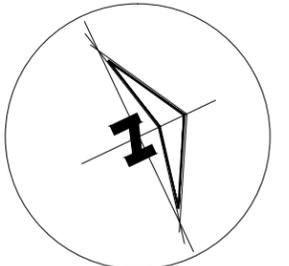
GERENCIA



RECEPCIÓN DE GERENCIA



SALA DE JUNTAS



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ADOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
RENDER ADMINISTRACION
TORRE - 1

OCTUBRE DEL 2016

33-44



DISCO BAR



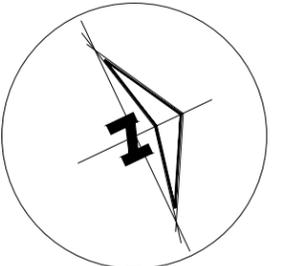
DISCO BAR PISTA DE BAILE



DISCO BAR - AREA DE BARRA



AREA DE JUEGOS



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
RENDER CENTRO NOCTURNO
TORRE - 1

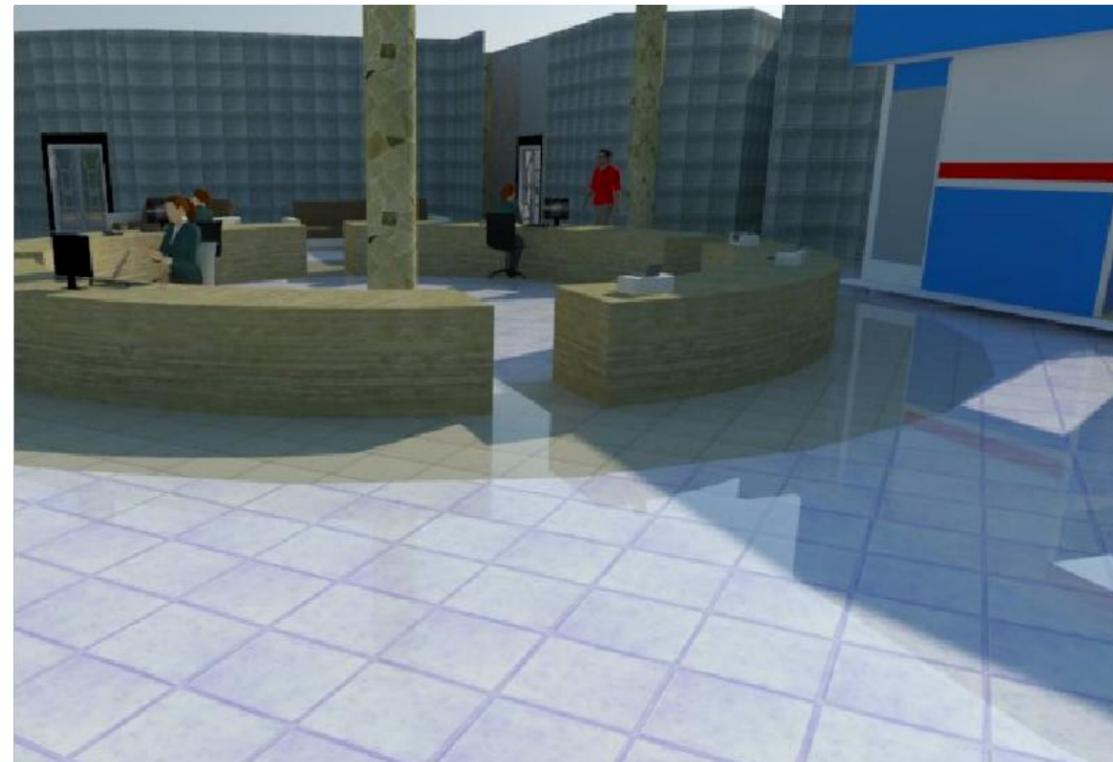
OCTUBRE DEL 2016



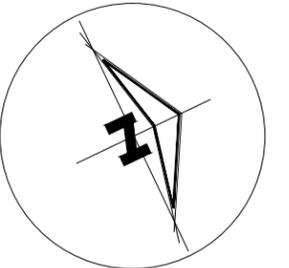
SALON DE USOS MULTIPLES



RECEPCIÓN LOBBY



RECEPCIÓN LOBBY



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

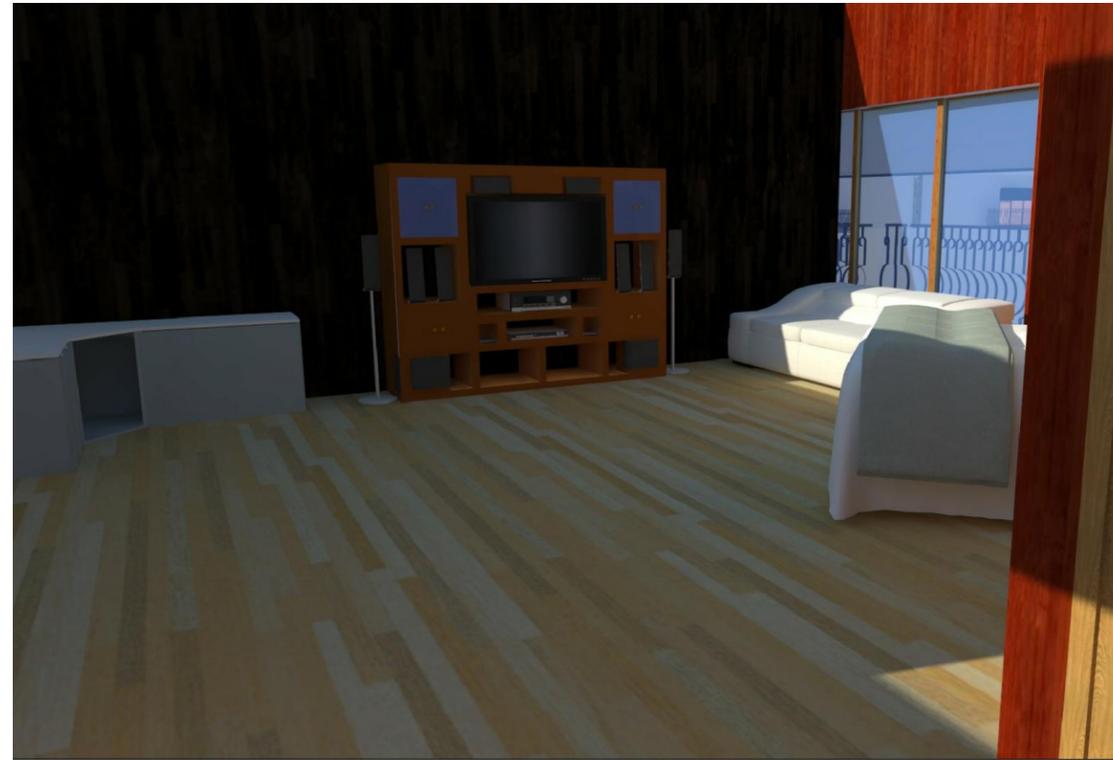
ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
LOBBY Y SALON DE USOS MULTIPLES
TORRE - 1

OCTUBRE DEL 2016



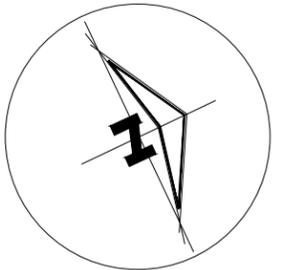
HABITACIÓN SENCILLA



AREA DE TV



SALA DE ESTAR



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ADOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
HABITACION SENCILLA

OCTUBRE DEL 2016

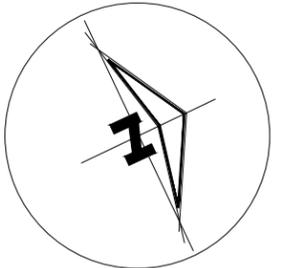
36-44



HABITACIÓN DOBLE



AREA DE TV



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LAMINA:
HABITACIÓN DOBLE

OCTUBRE DEL 2016

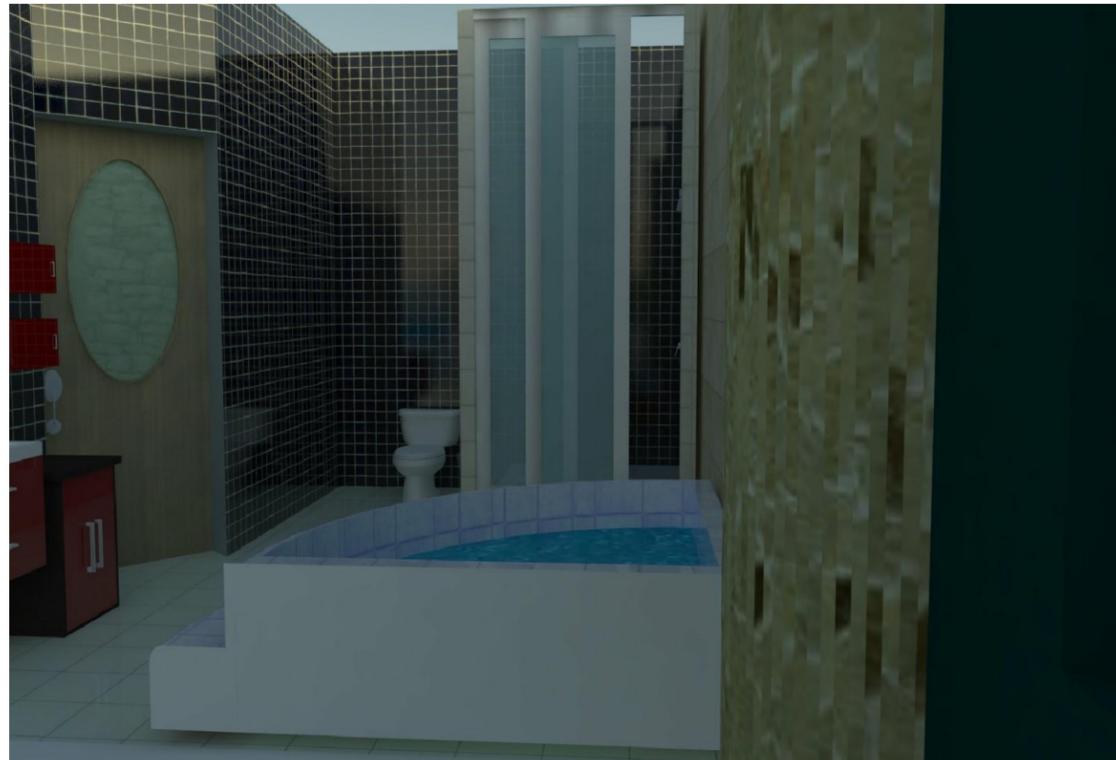
37-44



SALA DE ESTAR



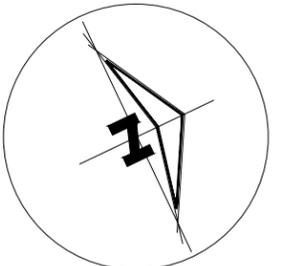
HABITACIÓN SENIOR



S.S



SALA DE TV



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
HABITACIÓN SENIOR

OCTUBRE DEL 2016

38-44



SALA DE ESTAR



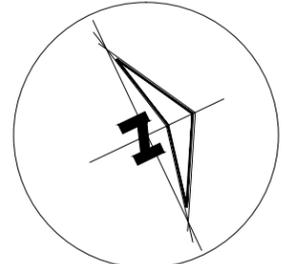
HABITACIÓN PRINCIPAL



SALA COMEDOR



HABITACIÓN SENCILLA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

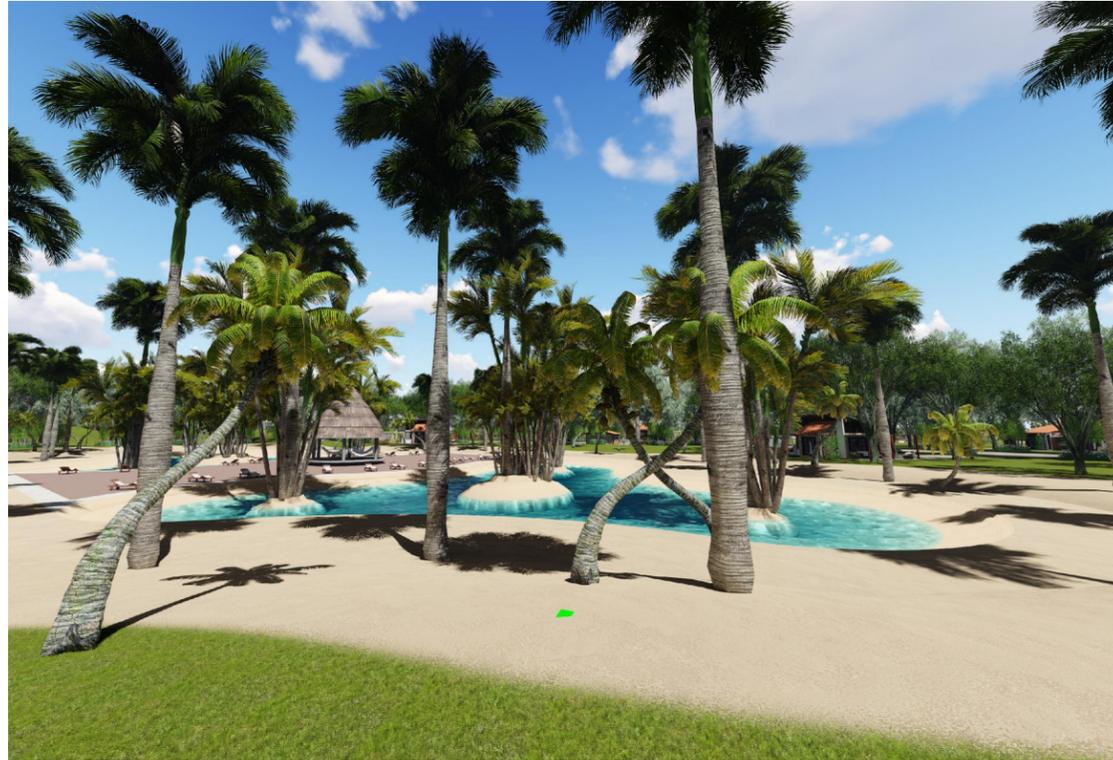
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA:
ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
HABITACION SUITE PRESIDENCIAL

OCTUBRE DEL 2016

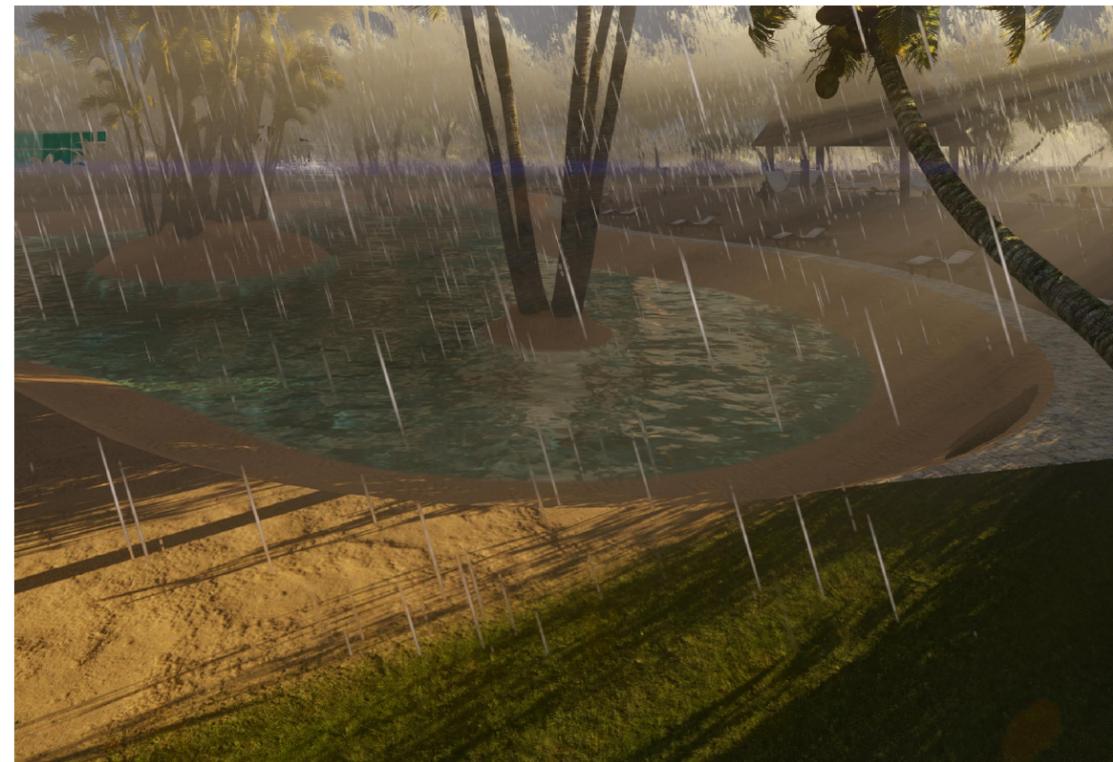
39-44



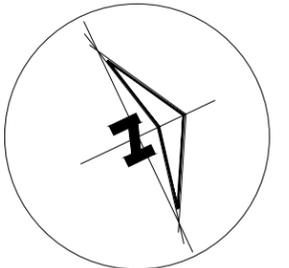
PISCINAS DE ARENA



PISCINAS DE ARENA



PISCINAS DE ARENA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

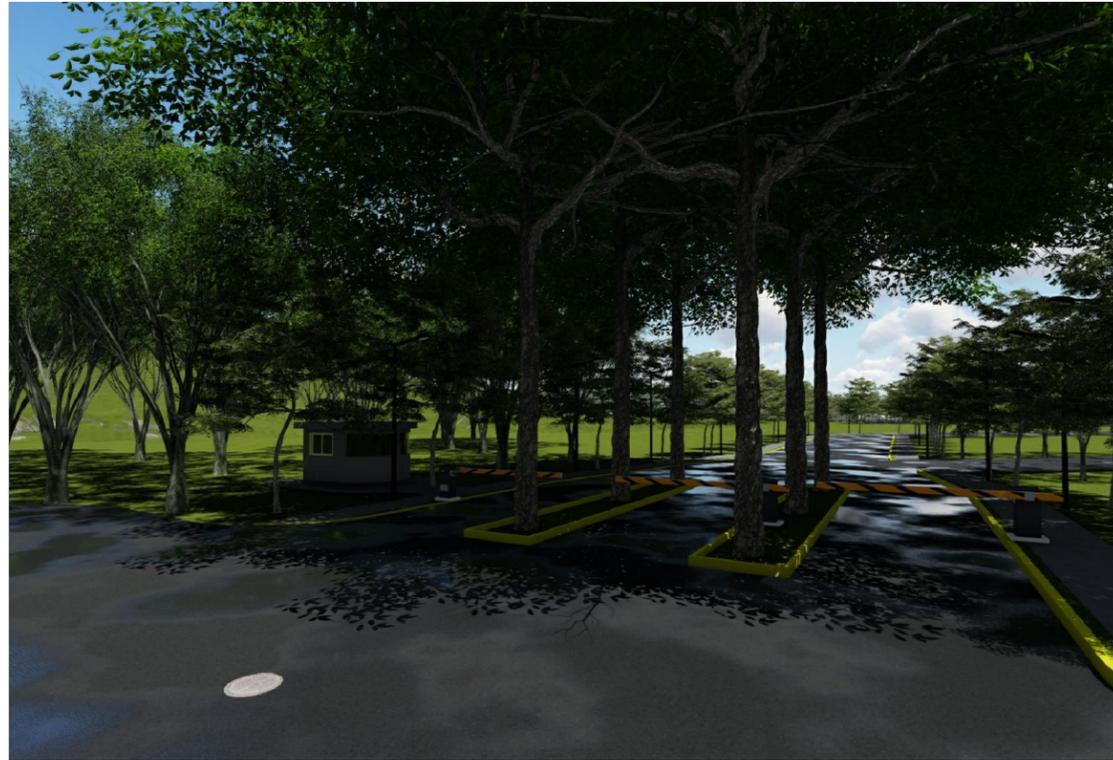
ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
PISCINAS DE ARENA

OCTUBRE DEL 2016

40-44



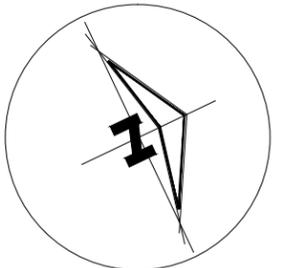
ACCESO PRINCIPAL



SENDERO CABAÑAS



SENDERO PARA SPA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ADOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
ACCESO PRINCIPAL Y SENDEROS

OCTUBRE DEL 2016

41-44



ESTACIONAMIENTO



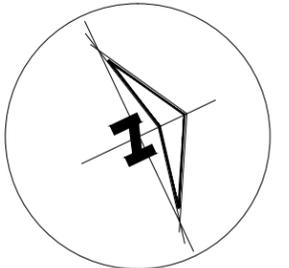
ACCESO TRANSPORTE PESADO



ACCESO CARGA Y DESCARGA



SENDERO CABAÑAS



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ADOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y SENDEROS

OCTUBRE DEL 2016

42-44



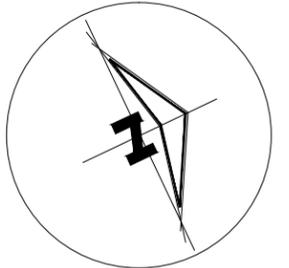
ESPEJO DE AGUA



GYM Y TIENDA



SENDERO



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACIÓN:
METROS

LÁMINA:
PERSPECTIVA ESPEJO DE AGUA, GYM Y TIENDA

OCTUBRE DEL 2016

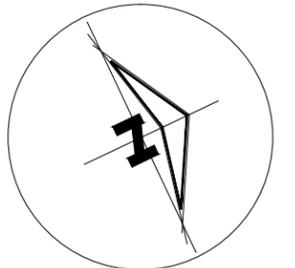
43-44



PLAYA



ESPEJO DE AGUA



NORTE

UNIVERSIDAD



LOGO



UNI-IES

HOTEL TURISTICO
DE PLAYA

PROYECTO:
REAL PACIFIC

UBICACION:
VILLA EL CARMEN - SAN DIEGO - MANAGUA

INTEGRANTES:

ERICK ANTONIO MORENO

WILMER JOSÉ NAVARRETE VELÁSQUEZ

DENIS OSMAN MARTINEZ LINARTE

ASESOR:
ARQ. HUGO MENDOZA

ESCALA: ACOTACION:
METROS

LÁMINA:
PERSPECTIVA ESPEJO DE AGUA Y PLAYA

OCTUBRE DEL 2016

CONCLUSIONES.

De manera satisfactoria el conjunto de edificios que componen esta propuesta arquitectónica cumplen con todos los requerimientos nacionales e internacionales para llamarlo hotel.

Se logra el intercambio físico, mental y espiritual con la naturaleza por medio del diseño de los ambientes, creados por ello con espacios abiertos que dan acceso directo al ambiente.

El aprovechamiento del terreno y recursos naturales de manera responsable, hacen posible un ambiente agradable para el usuario.

GLOSARIO.

Alcorque: (Del ar. Hisp. Alqurq, y este del arameo qarqā o qurqā). Hoyo que se hace al pie de las plantas para obtener el agua de los riegos.

Citofono: sistema de comunicación dentro de un circuito telefónico cerrado.

Complejo turístico: conjunto de unidades del balneario que conformar una estructura de servicios turísticos, con amplia variedad de actividades, manteniendo una unidad de lenguaje arquitectónico. Se caracteriza por afectar frentes costeros extensos, preferiblemente urbanos, con un alto grado de transformación del medio ambiente original.

Discapacitado: persona que tiene algún tipo de limitación o impedimento, ya sea temporal o permanente, a causa de deficiencias físicas, mentales o sensoriales, que se manifiesta en su relación con el entorno.

Estructura edilicia: se refiere a las construcciones de arquitectura propiamente dichas de un balneario, incluyendo todos los sistemas que la constituyen (estructura de sostén, cerramientos, carpinterías, instalaciones, terminaciones, etc.).

Entorno inmediato: considera a las áreas intervenidas contiguas a la estructura edilicia principal y que, junto con ella, conforman el cuerpo central del balneario. Lo constituyen las circulaciones de acceso peatonal y vehicular, las circulaciones internas, las terrazas y expansiones, los estacionamientos y el equipamiento complementario (pileta solárium, juegos infantiles, canchas de deportes, etc.).

BIBLIOGRAFIA.

ARQ. Meza Velazco, Juan José. Estrategias de Desarrollo Urbano Turístico. INTUR. Mayo 2002.

Boletín de estadísticas de turismo Nicaragua año 2014

Child Care Design Center. U.S General Services Administration. Public Buildings Service. Office Applied Science/Child Care. www.gsa.gov.

Deegan, susan. Los Reglamentos de la Planificación De Sitios. Asociación americana de planificación (American Planning Association. APA.). 28 de noviembre de 2001. www.planning.org/apaes/

Dr. Baca, Rodolfo, aspectos básicos sobre proyectos. Departamento de ordenamiento territorial. INTUR. Octubre 2004.

Diagnostico turístico municipio de villa el Carmen. Managua, marzo de 2011.

Instituto Nacional De Normalización. INN-CHILE. Norma chilena oficial NCh 2760.0f2003. "Clasificación y terminología de los establecimientos de alojamiento turístico". Primera edición. 2003. Santiago. Chile.

Litoral pacífico. Documento de consulta técnica. INTUR. Mayo 2004.

Ley No.306. LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. 21 de junio de 1999.

ENTREVISTAS

Entrevista: Alejandro Marengo, Manuel. Director secretaria de turismo. Alcaldía municipal, villa el Carmen.

PAGINAS WEB

www.fibrotec.cl/piscinas/index.php/en/piscina-arena.

<http://www.iberostar.com/hoteles/varadero/iberostar-laguna-azul>

<https://www.barcelo.com/es/hoteles/republica-dominicana/punta-cana-playa-bavaro/hotel-barcelo-punta-cana/>