UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TRABAJO MONOGRAFICO PARA OPTAR AL TITULO DE ARQUITECTO

TITULO:

ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO DE CENTRO TURISTICO “MADERAS” EN PLAYA MADERAS, MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR, DEPARTAMENTO DE RIVAS.

Autores:

Josué Alexander Taylor Lam

Yader Antonio Vega Cano

Francisco Ramón Torres Meléndez

Tutor:

Arq. Hugo Mendoza Ruiz

Managua Nicaragua, octubre 2017

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SECRETARIA DE FACULTAD

F-8: CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la **FACULTAD DE ARQUITECTURA** hace constar que:

TAYLOR LAM JOSUE ALEXANDER

Carne: **2012-44246,** Turno **Diurno** Plan de Estudios **2015** de conformidad con el Reglamento Académico vigente en la Universidad, es **EGRESADO** de la Carrera de **ARQUITECTURA**.

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADO,** a solicitud del interesado en la ciudad de Managua, a los cinco días del mes de Abril del año dos mil diecisiete.-

Atentamente,

Arq. Javier Antonio Parés Barberena
Secretario de Facultad

cc.: Expediente.-

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SECRETARIA DE FACULTAD

F-8: CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la **FACULTAD DE ARQUITECTURA** hace constar que:

VEGA CANO YADER ANTONIO

Carne: **2012-44253,** Turno **Diurno** Plan de Estudios **2015** de conformidad con el Reglamento Académico vigente en la Universidad, es **EGRESADO** de la Carrera de **ARQUITECTURA.**

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADO,** a solicitud del interesado en la ciudad de Managua, a los cinco días del mes de Abril del año dos mil diecisiete.-

Atentamente,

Arq. Javier Antonio Parés Barberena
Secretario de Facultad

cc.: Expediente.-

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

SECRETARIA DE FACULTAD

F-8: CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la **FACULTAD DE ARQUITECTURA** hace constar que:

TORREZ MELENDEZ FRANCISCO RAMON

Carne: 2012-44469, Turno **Diurno** Plan de Estudios **2015** de conformidad con el Reglamento Académico vigente en la Universidad, es **EGRESADO** de la Carrera de **ARQUITECTURA.**

Se extiende la presente **CARTA DE EGRESADO,** a solicitud del interesado en la ciudad de Managua, a los cinco dias del mes de Mayo del año dos mil diecisiete.-

Atentamente,

Arq. Javier Antonio Parés Barberena
Secretario de Facultad

cc.: Expediente.-

Facultad de Arquitectura
Un proyecto de todos… y para todos — UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

Managua, viernes 17 de Marzo del 2017.

Br. Josue Taylor Lam
Br. Yader Vega Cano
Br. Francisco Torres Meléndez
Sus manos.-

Estimados Bachilleres:

Por este medio les notifico que su tema monográfico titulado **"Anteproyecto Arquitectónico de Centro Turístico "Maderas", en playa Maderas, Municipio de San Juan del Sur, Departamento de Rivas"**, ha sido aprobado.

También se aprueba como tutor al Arq. Hugo Mendoza Ruiz.

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 17 de Marzo al 20 de Septiembre de 2017.

Deseándoles éxitos en esta tarea, me despido de ustedes.

Atentamente

Arq. Luis Alberto Chávez Quintela
Decano
Facultad de Arquitectura

DECANO

Arq. Hugo Mendo Ruiz.-Tutor.
archivo.-

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

Managua 20 de septiembre del 2017

Arq. Luis Chávez Quintero
Decano
Facultad de Arquitectura
Sus manos

Estimado Arquitecto Chávez:

Quiero hacer de su conocimiento que los Bachilleres; **Josué Taylor Lam, Yader Vega Cano y Francisco Torres Meléndez**, quienes egresaron en el año 2016, de la carrera de Arquitectura, a través del Programa de Estudios Superiores, UNI - IES, tomaron la decisión de optar al titulo de **ARQUITECTO** mediante la modalidad de monografía, con el tema: "**Anteproyecto Arquitectónico de Centro Turístico "Maderas", en playa Maderas, Municipio de San Juan del Sur, Departamento de Rivas.**

Por tal motivo los bachilleres **Taylor, Vega y Torres** han realizado su informe correspondiente, tomando en consideración las normas del **Seminario en Metodología de la Investigación**, en el periodo comprendido del 17 de marzo al 20 de septiembre del 2017.

Durante el tiempo de tutoría para conformar el contenido del informe, los bachilleres en mención entregaron la información en tiempo y forma, realizaron las visitas requeridas, investigaron los temas de interés, además de realizar los estudios de modelos análogos, finalizando con la elaboración de la propuesta de Anteproyecto para un Centro Turístico.

En este sentido quiero expresar que han demostrado un desempeño eficiente en el cumplimiento de las actividades planificadas, ordenando el contenido del informe de una manera satisfactoria.

Sin mas a que hacer referencia aprovecho la ocasión para el envió de saludos cordiales.

Atentamente,

Arq. Hugo Mendoza Ruiz
Docente UNI - IES
Tutor de Monografía

Cc. MSc Arq. Cristian Guevara Chamorro Responsable Seminario en Metodología de la Investigación FARQ
Archivo

AGRADECIMIENTOS

Primero y antes que nada, dar gracias a Dios, por permitirme llegar a este momento tan importante en mi vida. Por los triunfos y momentos difíciles que me han enseñado a valorar cada día más. A mi tía Nelly por abrirme las puertas de su casa, a mi prima Melba por prestarme su mesa de dibujo y ayudarme en lo que pudiera y a mi prima Flor, por ayudarme en todo lo que estuviera a su alcance. Al arquitecto Hugo, por aceptar ser nuestro tutor. En especial a mis padres por su apoyo incondicional durante todos estos años.

Josué Taylor Lam

En primera instancia le agradezco a Dios por darme la oportunidad de culminar mis estudios Universitarios, a mi madre Sra. Amparo Cano por estar para mi incondicionalmente y apoyarme en este largo camino, al Sr. Tito Molina, por tener fe en mí y ayudarme a realizar mis metas, a mis compañeros de monografía, por ser más que un equipo de trabajo, a todo y cada uno de mis docentes, por transmitirme su conocimiento de manera especial a la Arq. Lourdes Hernández por apoyarnos desde el inicio en nuestra monografía, al Arq. Wildghem Benavidez por ser un gran coordinador y apoyarnos en nuestra carrera y por último, pero no menos importante a nuestro tutor al Arq. Hugo Mendoza, por ayudarnos a culminar nuestro estudio.

Yader Antonio Vega Cano

Primeramente, agradezco a la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) por haberme permitido ser parte de ella y abrirme las puertas para estudiar mi carrera. Así como también a los diferentes docentes que brindaron sus conocimientos y su apoyo para seguir adelante día a día.

Agradezco a mi tutor de tesis el Arq. Hugo Mendoza por habernos brindado la oportunidad de recurrir a su capacidad y conocimientos, así como también habernos tenido toda la paciencia para guiarnos durante todo el desarrollo de la tesis.

Y para finalizar, también agradecer a mi cuñada Malinda Job Arcia por haberme brindado su apoyo incondicional en mi formación, a mis padres por apoyarme y a todos mis compañeros de clase durante todos los años de universidad, en especial a mis compañeros de tesis.

Francisco Torres Meléndez

INDICE:

CAPITULO I

INTRODUCCION 11

HIPOTESIS 11

OBJETIVOS 11

Objetivo General 11

Objetivo Específicos 11

DISEÑO METODOLOGICO 11

TIPOS DE INVESTIGACION/UNIVERSO/MUESTRA 11

METODOS GENERALES Y PARTICULARES A EMPLEAR 12

ACTIVIDADES/TAREAS POR OBJETIVOS 12

ESQUEMA METODOLOGICO 13

CAPITULO II

ESTUDIOS PRECEDENTES QUE HAN TOMADO EN CUENTA LA ZONA DE ESTUDIO 15

CENTRO TURISTICO 15

CLASIFICACION ARQUITECTONICA DE CENTRO TURISTICO 15

Por su tipo de permanencia 16

Según su tipo de clima 16

Por su tipo de planificación 16

Tipos de turismo 16

TIPOS DE TURISMO A EMPLEAR EN EL PRESENTE ANTEPROYECTO 16

Turismo Sustentable 16

El turismo sustentable en Nicaragua 17

Tipos de turismo 18

Identificación del potencial del atractivo turístico 19

En América Latina 19

En Nicaragua 19

CATEGORIZACION TE HOTELES 21

REQUISITOS GENERALES PARA EL DISEÑO DE HOTELES 22

LEYES Y NORMAS 28

Leyes 28

Normas 29

CAPITULO III

CARACTERIZACION DE MUNICIPIO 33

CONTEXTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR 33

Características generales 33

CARACTERISTICAS FISICO NATURALES Y AMBIENTALES 34

Clima 34

Geología 35

Geomorfología 35

Hidrología 36

Oceanografía 37

Sistemas naturales costeros 37

Riesgos naturales 37

FACTORES AMBIENTALES 38

CARACTERISTICAS SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO 39

Vivienda 39

Aspectos socioeconómicos 39

Infraestructura económica 40

Servicio de salud 40

Energía eléctrica 41

Telecomunicaciones 42

Vías de comunicación y transporte 42

Aspectos sanitarios 42

CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS 44

Morfología Urbana 44

CONTEXTO DE SITIO ANTEPROYECTI ARQUITECTONICO DE CENTRO TURISTICO ¨PLAYA MADERAS¨ EN PLAYA MADERAS MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR, DEPARTAMENTO DE RIVAS 46

Características generales 46

Macro localización de Playa Maderas 46

Micro localización de Playa Maderas 47

Área y forma del terreno 47

ASPECTOS FISICO-NATURALES 47
Flora y fauna 47
ENTORNO CONSTRUIDO Y VIAS DE ACCESO 48
Vías de acceso y transporte 48
Infraestructura 49
Edificios cercanos al terreno seleccionado 49
Vistas de la playa 49
PELIGROS NATURALES DE SAN JUAN DELK SUR Y PLAYA MADERAS 50
HISTOGRAMA DE EVALUACION DE SITIO 51
CALIDAD ESCENICA 53
MODELOS ANALOGOS NACIONALES E INTERBACIONALES 55
MODELO NACIONAL: PUERTO SALVADOR ALLENDE 56
MODELO INTERNACIONAL: COMPLEJO TURISTICO PLAYA CANELAS 58
Apartamentos Playa Canelas 60
Bungalow 61
Acampada 62
TABLA SINTESIS ELEMENTOS RETOMADOS DE LOS MODELOS ANALOGOS 63
CAPITULO IV:
PROGRAMA ARQUITECTONICO 67-72
TERRENO SIN MODIFICAR 73
CURVAS MODIFICADAS 74
CORTES DE TERRENO 75
SECCIONES TOPOGRAFICAS 76
ZOONIFICACION 77-78
CAPITULO V:
PLANTA DE CONJUNTO 80
Planos Arquitectónico y renders 81-151
CONCLUSIONES 152
RECOMENDACIONES 152
BIBLIOGRAFIA 153

ANEXOS:
Encuesta de opinión 154
Noticia de Carretera Costanera 154-155

INDICE DE GRAFICOS/ TABLA/ IMAGENES

GRAFICOS:
Grafico 01: Esquema metodológico 13
Grafico 02: Tipos de turismo para la investigación 18
Grafico 03: Esquema metodológico de manual para la formulación del inventario turístico 19
Grafico 04: Esquema metodológico del inventario de oferta y demanda turística INTUR 20
Grafico 05: Grafico de límites para zonas visibles 54
Grafico 06: Matriz de FODA 54

TABLAS:
Tabla 01: Tabla para el diseño del hotel de 1 a 5 estrellas 22-27
Tabla 02: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 28
Tabla 03: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 28
Tabla 04: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 29
Tabla 05: Normas relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 29
Tabla 06: Normas relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 30
Tabla 07: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 30
Tabla 08: Normas relacionas al Desarrollo Turístico Sustentable 31
Tabla 09: Normas relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable 31
Tabla 10: Generalidades del municipio de San Juan del Sur 33
Tabla 11: Valoración de ecosistemas 38
Tabla 12: Índice de viviendas de San Juan del Sur 39
Tabla 13: Sectores económicos de San Juna del Sur 39
Tabla 14: Sector turístico de San Juna del Sur 40
Tabla 15: Recursos humanos 40
Tabla 16: Recursos comunitarios de (agentes comunitarios) 40
Tabla 17: Consumo de energía de San Juan del Sur 41
Tabla 18: Porcentaje de vivienda por alumbrado 41
Tabla 19: Infraestructura al servicio de Transporte Urbano Colectivo 42

Tabla 20: Abastecimiento de agua 43
Tabla 21: Tipo de servicio higiénico por vivienda particular 43
Tabla 22: Contaminación al medio ambiente 43
Tabla 23: Cuadro de recomendación ante amenazas naturales 50
Tabla 24: Cuadro de histogramas 51
Tabal 25: Histograma de componente bioclimático 51
Tabla 26: Histograma de componente geología 51
Tabla 27: Histograma de componente ecosistema 51
Tabla 28: Histograma de componente medio construido 51
Tabla 29: Histograma de componente de interacción 52
Tabal 30: Histograma de componente institucional 52
Tabla 31: Cuadro de resumen de la evaluación 52
Tabla 32: Cuadro de observaciones 52
Tabla 33: Cuadro de valores de calidad escénica 53
Tabla 34: Cuadros de valores de calidad escénica 53
Tabla 35: Cuadro general del Puerto Salvador Allende 56
Tabla 36: Cuadro de datos generales 56
Tabla 37: Cuadro general del Complejo Turístico Playa Canelas 58
Tabla 38: Cuadro de daos generales 58
Tabla 39: Cuadro de elementos retomados de los modelos análogos 63
Tabla 40: Cuadro de elementos retomados de los modelos análogos 64
Tabla 41: Cuadro de elementos retomados de los modelos análogos 65
Tabla 42: Programa arquitectónico 66
Tabla 43: Programa arquitectónico 68
Tabla 44: Programa arquitectónico 69
Tabla 45: Programa arquitectónico 70
Tabla 46: Programa arquitectónico 71
Tabla 47: Programa arquitectónico 72

IMÁGENES:

Imagen 01: Habitación de 1 estrellas 21
Imagen 02: Habitación de 2 estrellas 21
Imagen 03: Habitación de 3 estrellas 21
Imagen 04: Habitación de 4 estrellas 21
Imagen 05: Habitación de 5 estrellas 21
Imagen 06: Macro y micro localización de San Juan del Sur 33
Imagen 07: Mapa de temperatura de San Juan del Sur 34
Imagen 08: Mapa de precipitaciones de San Juan del Sur 34
Imagen 09: Mapa de registro digital de plan de ordenamiento de San Juan del Sur 35
Imagen 10: Mapa geológico de san Juan del Sur 35
Imagen 11: Mapa de cuencas de san Juan del Sur 36
Imagen 12: Mapa de aguas subterráneas de san Juan del Sur 36
Imagen 13: Mapa de amenazas de San Juan del Sur 37
Imagen 14: Mapa de ecosistemas de San Juan del Sur 38
Imagen 15: Mapa de comarcas de san Juan del Sur 40
Imagen 16: Mapa de abastecimiento de energía 41
Imagen 17: Mapa de distribución de servicio de energía 41
Imagen 18: Mapa de vías de comunicación y transporte 42
Imagen 19: Mapa de abastecimiento de agua potable 43
Imagen 20: La iglesia parroquial 44
Imagen 21: Cristo de la misericordia 44
Imagen 22: Hotel Victoriano 45
Imagen 23: Plaza parque municipal “Gaspar García Laviana” 45
Imagen 24: Parque central 45
Imagen 25: Barco con turistas extranjeros 46
Imagen 26: Centro turístico 46
Imagen 27: Tiempo de viaje 46
Imagen 28: Macro localización de Playa Maderas 46
Imagen 29: Micro localización de Playa Maderas 47
Imagen 30: Área y forma del terreno 47
Imagen 31: Mapa de zonas de vida 48
Imagen 32: Fauna local 48
Imagen 32: Vías de acceso 48

Imagen 33: Mapa de vía de acceso a Playa Maderas 48
Imagen 34: Hulakai Hotel and Ecological community 49
Imagen 35: Casa Maderas Ecolodfe 49
Imagen 36: Edificaciones cercanas al terreno 49
Imagen 37: Vista de la playa 49
Imagen 38: Afectación sísmica 50
Imagen 39: Afectación por inundación 50
Imagen 40: Afectación por deslizamiento 50
Imagen 41: Vista de Playa maderas 53
Imagen 42: Vista de Playa maderas 53
Imagen 43: Vista de Playa maderas 53
Imagen 44: Vista de Playa maderas 53
Imagen 45: Hotel y bar de Playa maderas 53
Imagen 46: Vista de Playa maderas 53
Imagen 47: Entrada del Puerto Salvador Allende 56
Imagen 48: Vista aérea del Puerto Salvador Allende 56, 63
Imagen 49: Mapa del Puerto Salvador Allende 56
Imagen 50: Modelo 3D del Puerto Salvador Allende 56
Imagen 51: La novia del Xolotlan 57
Imagen 53: Plaza de colores 57
Imagen 53: Recorrido con turistas 57
Imagen 54: Juegos infantiles 57, 64
Imagen 55: Vista aérea de los quioscos 57
Imagen 56: Meyers xolotlan 57
Imagen 57: Logotipo del Complejo turístico Playa Canelas 58
Imagen 58: Vista aérea del complejo 58
Imagen 59: Piscina del complejo 58
Imagen 60: Vista aérea de las piscinas 58
Imagen 61: Vista aérea del complejo 59
Imagen 62: Otros atractivos alrededor del complejo 59
Imagen 63: Apartamentos de Playa Canelas 60
Imagen 64: Área verde del Complejo Playa Canelas 60
Imagen 65: Apartamentos Playa Canelas 60
Imagen 66: Simbología y descripción 60
Imagen 67: Interior de los apartamentos 60
Imagen 68: Bungalow 61
Imagen 69: Bungalow 2 plazas 61, 63
Imagen 70: Interior de bungalow de 2 plazas 61
Imagen 71: Interior de bungalow de 2 plazas 61
Imagen 72: Interior de bungalow de 2 plazas 61
Imagen 73: Vistas del bungalow de 5 plazas 61
Imagen 74: Zona de acampada 62
Imagen 75: Zona de piscina 62
Imagen 76: Áreas verde 62
Imagen 77: Zona de picnic 62, 65
Imagen 78: Quioscos 63
Imagen 79: Quioscos 63
Imagen 80: Plaza 63
Imagen 81: Señalización 63
Imagen 82: Estanque artificial 64
Imagen 83: Recipientes de basura 64
Imagen 84: Calles y andenes 64
Imagen 85: Luminarias 64
Imagen 86: Apartamento 65
Imagen 87: Zonificación 77
Imagen 88: Vista panorámica de Playa maderas 55
Imagen 89: Zonificación 78
Imagen 90: Planta de conjunto 80
Imagen 91: Terreno sin modificar 73
Imagen 92. Curvas modificadas 74
Imagen 93: Cortes de terreno 75
Imagen 94: Secciones topográficas 76

CAPITULO I:

- ***INTRODUCCION***
- ***HIPOTESIS***
- ***OBJETIVOS***
- ***DISEÑO METODOLOGICO***
- ***ESQUEMA METODOLOGICO***

1.1. INTRODUCCION

Nicaragua es conocida como tierra de lagos y volcanes, y es el lugar perfecto para el encuentro entre la flora y fauna debido a la belleza de sus paisajes.

Según la revista Forbes, la economía de Nicaragua está creando una expectativa en los inversionistas nunca antes vista sobre todo en el ámbito turístico. El turismo va en aumento y cada vez se construyen más atractivos turísticos en las zonas potenciales.

Actualmente se desarrolla el atractivo turístico en playas por medio del surf, creando un auge impresionante a nivel internacional, sin embargo, ciertas playas carecen de infraestructura que satisfaga a los turistas por lo cual aún no se aprovecha al máximo este nuevo atractivo en el país.

Las Playas de San Juan del Sur son consideradas como, las más distinguidas de todo el país, por su larga costa en el Pacífico está constituida por la secuencia de una multitud de playas de estructuras diferentes: algunas largas, otras en forma de pequeñas bahías flaqueadas por peñascos; de arena oscura, de arenas claras; algunas rodeadas por montañas y otras pobladas por nada más que la naturaleza.

“La Playa Maderas” se ubica a solo nueve kilómetros al norte del Puerto de San Juan del Sur en la Comarca El Bastón. Es reconocida nacionalmente por el INSTITUTO NICARAGUENSE DE TURISMO (INTUR), el cual realiza en ella importantes torneos de surf, tanto nacionales como internacionales, teniendo un flujo turístico estable en todas las épocas del año. Actualmente la “Playa Maderas” carece de una infraestructura que dé respuesta a las necesidades del turista y esto se debe a que los empresarios turísticos de la zona aseguran que la afluencia de los amantes del surf se ha cuadruplicado, debido a que cada día la visitan en promedio 200 en su inmensa mayoría son extranjeros turistas Según informe del (Nuevo Diario). eesta es una de las playas más atractivas para los amantes del surf, dada la formación de buenas y constantes olas para practicar este deporte.

1.2. HIPOTESIS

La propuesta de anteproyecto arquitectónico de centro turístico servirá para contribuir a la alta demanda de turistas de la Playa Maderas, así mismo, servirá de referencia a la Alcaldía de San Juan del Sur para ser retomado en un futuro como anteproyecto y llevarse a cabo en dicho municipio.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo General:

- Diseñar un anteproyecto arquitectónico centro turístico que aproveche el entorno de Playa Madera, para elevar el nivel económico de los habitantes.

1.3.2. Objetivos Específicos:

- Definir criterios aplicables en el diseño de Centro Turístico, en base a normas, leyes y estudio de modelos análogo.
- Análisis de las necesidades de recreación en la Playa Madera comarca el Bastón aprovechando el máximo las condiciones del lugar.
- Elaborar propuesta del anteproyecto arquitectónico de un centro turístico, con su respectiva memoria descriptiva y juego de planos.

1.4. DISEÑO METODOLOGICO:

1.4.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN/UNIVERSO/MUESTRA

El presente estudio se hará bajo una investigación descriptiva desde el inicio de la fase explorativa con los datos recopilados en las encuestas y observaciones al momento de la visita del sitio, que servirán de pauta para enfocar con prioridad la opinión de las personas, así como también en los objetivos específicos, en donde será descrito cada componente del marco de referencia describiendo la Playa maderas. En el análisis de sitio con las potencialidades y limitantes que se obtenga del terreno. En el estudio de modelos análogos con la descripción de criterios y en la propuesta con la memoria descriptiva.

A continuación, se muestra el proceso metodológico de este documento, el cual abarca las 4 fases de investigación que se describen seguidamente:

1-Fase Preliminar: Comprende la elección del tema, que constituye el título de la tesis y corresponde al objeto de estudio basado en un área temática. Luego se hace el planteamiento del problema, que es la especificación del problema a investigar, surgido de una necesidad real. Posteriormente se definen los objetivos específicos que darán lugar a los resultados que se esperen obtener en cada una de las siguientes etapas del trabajo.

2-Fase Explorativa: En esta fase se hará el levantamiento de información documental y de campo. La revisión documental consiste en la consulta bibliográfica existente, relacionada con el tema a desarrollar en libros, documentos, folletos, internet y estadísticas, con el propósito de recopilar leyes, normas y requerimientos de diseño. Además, se investigará información de centros turísticos nacionales por medio de visitas, tomando fotografías para analizar modelos análogos.

La recopilación de información de campo consiste en la realización de entrevistas a profesionales en el área de turismo (INTUR, INATEC, directores de centros turísticos, ingenieros y arquitectos especialistas), con el fin de justificar el esfuerzo a realizar y tener un conocimiento más amplio acerca del problema planteado.

3-Fase de Procesamiento y Análisis: En esta fase se hace la tabulación de estadísticas y entrevistas realizadas. Así mismo, se hace una síntesis de normas y criterios de diseño, se elabora tablas comparativas para analizar modelos análogos nacionales e internacionales, como Summer Bay Orlando Florida, Caping Playa Canelas. Para obtener criterios de diseño; se realiza visitas a varios terrenos para realizar una selección del sitio y posteriormente el análisis de sitio del terreno elegido; éste debe de reunir las mejores condiciones para emplazar un centro turístico en base a las normas y exigencias que la complejidad de estas instalaciones ameritan. Seguidamente se procederá a elaborar el programa arquitectónico de para un centro turístico, que dará el cálculo de equipamiento según los datos obtenidos previamente.

4-Fase de Propuesta: Esta fase consiste en el desarrollo del anteproyecto, que comprende el programa arquitectónico de centro turístico, los diagramas de relación, circulación y flujogramas, matrices de relación, zonificación, el partido arquitectónico y planos con su respectiva memoria descriptiva. Posteriormente se hace una retroalimentación de cada una de estas fases.

Finalmente, concluido el proceso de diseño se obtiene la propuesta que da la solución a la problemática planteada y que corresponde con el objetivo general establecido, dando como resultado el: "Anteproyecto Arquitectónico de Centro Turístico, en la Playa Maderas, comarca El Bastón, Municipio de San Juna del Sur, Departamento de Rivas."

1.4.2. MÉTODOS GENERALES Y PARTICULARES A EMPLEAR

Método cualitativo: la investigación cualitativa como también se le llama, es una técnica o método de investigación que aludes a las casualidades es utilizado particularmente en las ciencias sociales; pero de acuerdo a cierta fuente también se utiliza la investigación política y de mercado, este método se apoya en describir en forma minuciosa eventos, hechos, personas, situaciones, comportamiento, interacciones que se observan mediante un estudio; y además anexa tales experiencias, pensamientos, actitudes, creencias, etc. Que los participantes experimentan o manifiestan; por ende, es qué se dice que la investigación cualitativa hace referencia a las cualidades.

CAJA TRANSPARENTE: En este otro tipo de diseño, el diseñador genera sus ideas en base a una investigación previa, conocimientos e información que recibe del exterior. Por lo que se refiere a los métodos de caja transparente, sus características son las siguientes:

1. Objetivos, variables y criterios de evaluación son claramente fijados de antemano.

2. El análisis del problema debe ser completado antes de iniciar la búsqueda de soluciones.

3. La evaluación es fundamentalmente verbal y lógica (en el sitio de experimento).

4. Las estrategias se establecen con anticipación.

5. Por lo general las estrategias son lineales e incluyen ciclos de retroalimentación.

Se puede afirmar que tanto el método de caja negra como el de caja transparente tienen como resultado ampliar el espacio de búsqueda de la solución al problema de diseño. Con la caja negra se logra eliminar las restricciones al proceso creativo y estimular la producción de resultados más diversificados. En la caja transparente el proceso se abre para incluir varias posibilidades siendo las ideas repentinas del diseñador tan sólo un caso particular, para poder obtener la solución de dicho problema.

1.4.3. ACTIVIDADES/TAREAS POR OBJETIVOS.

OBJ.G-Diseñar un anteproyecto arquitectónico centro turístico que aproveche el entorno de Playa Madera, para elevar el nivel económico de los habitantes

- Elaboración de sketch
- Realización de flujo
- Análisis de modelos análogos

OBJ.1-Definir criterios aplicables en el diseño de centro turístico, en base a normas, leyes y estudio de modelos análogos.

- Indagar y recopilar información acerca de normas, requerimientos y criterios urbanos, de accesibilidad, NTON26, SINACOI27, y medio ambientales.
- Levantamiento de campo, entrevistas, fotos, mapas, y aplicación de encuestas.
- Realizar visita y estudio de modelos análogos.

OBJ.2- Dar respuesta a las necesidades de recreación en la Playa Maderas, comarca El Bastón, aprovechando el máximo de las condiciones del lugar.

- Definir criterios a utilizar, en base al estudio de normas y modelos análogos previamente estudiados.
- Realizar visita in situ y ponderación de terrenos.
- Selección del sitio, según cumplimientos requeridos.
- Analizar estudio de mercado y capacidad de oferta-demanda de servicios de turismo.
- Realizar programa turístico-funcional.

OBJ.3-Presentar propuesta de anteproyecto arquitectónico de un Centro Turístico con su respectiva memoria descriptiva y juego de planos.

- Realizar cálculo de equipamiento, según criterios definidos.
- Realizar programa turístico-arquitectónico.
- Flujogramas y matrices de relaciones.
- Zonificación.
- Partido arquitectónico (juego de planos a nivel de anteproyecto).
- Memoria Descriptiva.

1.5. ESQUEMA METODOLOGICO:

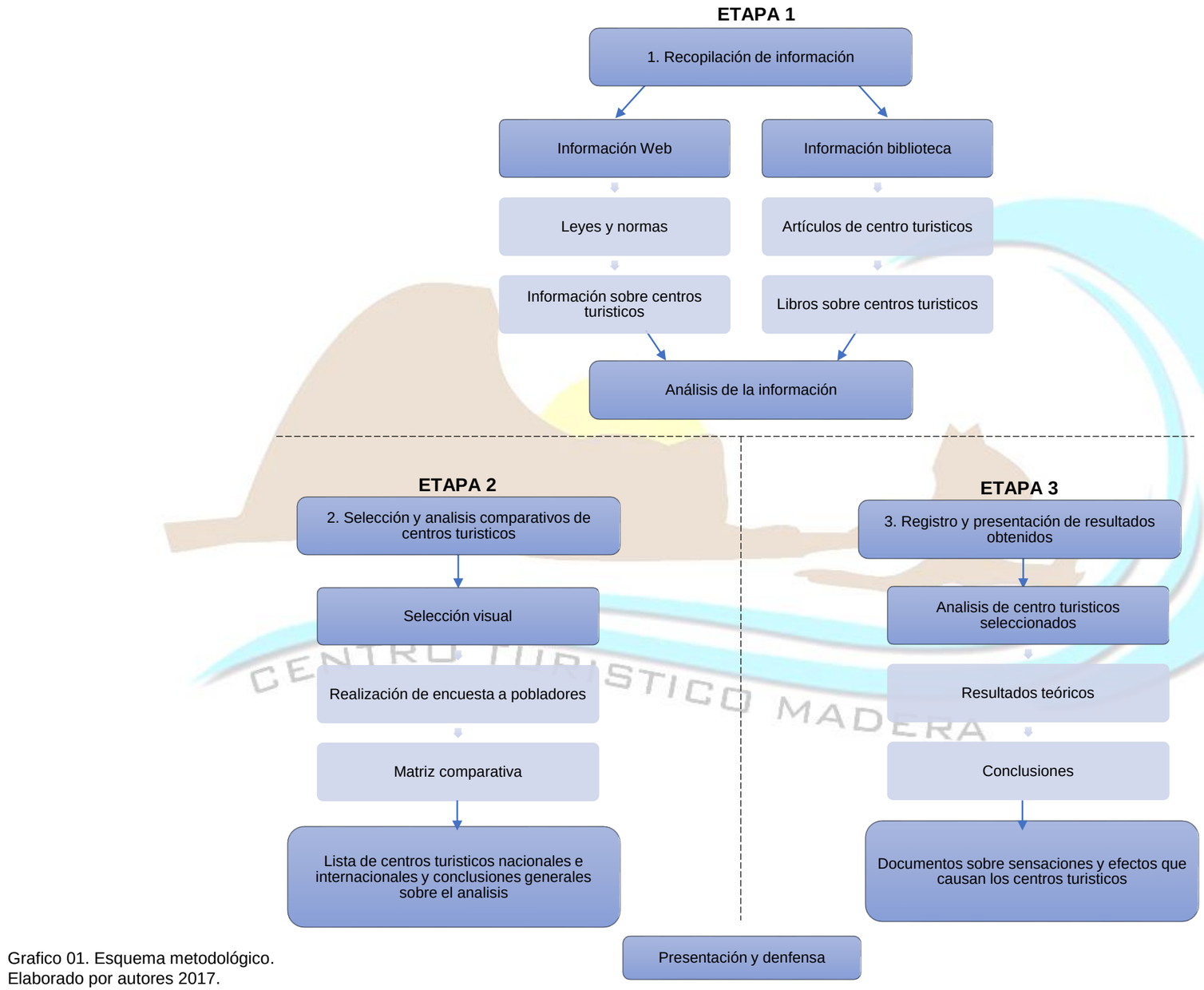


Grafico 01. Esquema metodológico.
Elaborado por autores 2017.

CAPITULO II:

-ESTUDIO PRECEDENTES QUE HAN TOMADO EN CUENTA LA ZONA DE ESTUDIO

-CENTRO TURISTICO

-CLASIFICACION ARQUITECTONICA DE CENTRO TURISTICO

-TIPOS DE TURISMO A EMPLEAR EN EL PRESENTE ANTEPROYECTO

-CARACTERIZACION DE HOTELES

- REQUISITOS GENERALES PARA EL DISEÑO DE HOTEL

-LEYES Y NORMAS

El municipio de San Juan del Sur cuenta con programas de desarrollo urbanístico y turístico, solamente para el área urbana de la misma, es por ello que a partir de este estudio se planteara un ordenamiento ambiental con énfasis en el aprovechamiento paisajístico de la ciudad, en el territorio.
Se creará una base teórica para entender la problemática que afecta la zona de estudio, que en sí es la falta de planificación en el sitio, además de los distintos conceptos de paisajes, tipos de paisaje, elemento de paisaje, ambiente calidad ambiental, gestión ambiental, ordenamiento ambiental, la evaluación de la calidad ambiental y el potencial paisajístico, que se utilizará en esta investigación entre otros.

2.1. ESTUDIOS PRECEDENTES QUE HAN TOMADO EN CUENTA LA ZONA DE ESTUDIO:

La Dirección Municipal de Urbanismo y Catastro y el Gobierno, han realizado estudios y propuestas que toman en cuenta el lugar de estudio. Entre los más importantes se describen los siguientes:

- **Plan Nacional de Desarrollo Humano de Nicaragua,** en el mismo se plantean Estrategias y Planes de desarrollo departamental, tomando en cuenta las potencialidades económicas con las que cuenta.
- **Suelos, capacidad de uso de la tierra y conflictos de uso en el municipio de San Juan del Sur.** El manejo inapropiado al cual ha sido sometido durante décadas los recursos naturales (principalmente suelos, agua y bosques), propiciado por políticas y estrategias de desarrollo inadecuadas y el impacto de numerosos fenómenos naturales (sequías, huracanes y tormentas tropicales) que han afectado el territorio, ha traído como consecuencia serios problemas sociales, económico y ambientales, que ponen en riesgo el bienestar de la presente y futuras generaciones.
- **Plan Municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PMODT) 2011-2021 San Juan del Sur.** Es un municipio turístico, seguro y saludable con un desarrollo socioeconómico efectiva y la participación directa de su población que conserva su idiosincrasia, protege el medio ambiente y dispone de políticas públicas responsables ejecutadas por el Gobierno Municipal, garantizando así la prestación oportuna de servicios públicos, la equidad de género, y la promoción de la inversión privada con responsabilidad social y ambiental, asegurando así una mejor calidad de vida para las generaciones presentes y futuras.
- **Reglamento Urbanístico y Rural del Municipio de San Juan del Sur.** El objetivo del presente Reglamento Urbanístico es orientar y regular los usos de las tierras en el Municipio de San Juan del Sur de manera ordenada y sostenible, en armonía con sus potenciales y limitantes naturales del territorio y con las necesidades y expectativas de desarrollo de sus habitantes.
- **Información para la gestión de riesgo de desastres.** Los estudios de las amenazas naturales son en general cualitativos, y brindan una visión del tamaño de las amenazas, y son pocos los estudios que intentan dimensionar dichas amenazas. En el caso de vulnerabilidad la situación es similar, aunque existe un denominador común en los estudios y es que la realidad de la pobreza del país incremente notablemente la vulnerabilidad de la población a las amenazas naturales, aún las de mediana intensidad. Muy pocos estudios de riesgo son rigurosos en la denominación del mismo, aunque sí existen trabajos que son interesantes y que aportan datos significativos sobre la posibilidad de daños en el futuro.

En el presente capítulo se abordan elementos teóricos relacionados al Turismo Sostenible haciendo énfasis en las diversas definiciones y clasificaciones del turismo tanto en el ámbito nacional como internacional, partiendo de organismo y autores especializados en el tema. Así mismo se presentan las diferentes leyes, normas, decretos y reglamentos vigentes en el país, en la búsqueda de identificar e implementar de manera adecuada en dicho marco legal. Es así que estos elementos teóricos crean una base adecuada y pertinentes al contexto de estudio para una mejor implementación del turismo sustentable.

2.2. CENTRO TURÍSTICO:
Área que tendrá su propio territorio o radio de influencias con sus propios atractivos turísticos de tipo y jerarquía suficiente para motivar un viaje turístico. Los centros turísticos se asemejan a los polos de desarrollo, donde se abastece un área que denominan mediante una planta turística que cuenta con los siguientes servicios: alojamiento, alimentación, esparcimiento, agencia de viaje, información turística, comercio turístico, sistema de transporte interno y conexiones con los transportes externos.

2.3. CLASIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA DE CENTRO TURÍSTICO:
Centro turístico poli funcionales: Son aquellas que cuentan con una infraestructura de servicio más sofisticado, puesto que ofrecen un conjunto de alternativas (alojamiento administración, servicio de alimentación, parqueo, descanso) para permanencia corta, media y larga.

Centros turístico complejos: Tienen una infraestructura básica de servicios que permiten el desarrollo de actividades (recreación, juegos, deporte, balneario) para que grupos sociales de distinto origen disfruten de las condiciones del medio físico natural específicamente del mar, el sol, la playa, el paisaje.

Centro turístico especializado: Cuentan con una infraestructura básica de alojamiento (descanso, tratamientos terapéuticos) para trabajadores y grupos que tengan intereses específicos, en temporadas de media de preferencia.

Parques nacionales: Centros de permanencia corta que cuentan con instalaciones que dependan de sus características (ecológica, arqueológica) y que tiene básicamente como actividades, la recreación, descanso y alimentación.

Hoteles turísticos: cuentan con una estructura edilicia básicamente de alojamiento, alimentación se presentan actividades de recreación.

Centros turísticos periféricos: Son todos aquellos centros localizados en la periferia urbana de una ciudad y tiene como radio de influencia dicha ciudad. (10 km a 15km).

Centros turísticos periféricos de mayor influencia: Son todos aquellos localizados en la periferia de una ciudad, pero con sus características singulares (capacidad, atractivo turístico, etc.) tiene influencia hacia las otras ciudades. (30km a 60km)

Centros turísticos satélites: Son los centros localizados fuera del casco, generalmente se caracterizan por tener mayor radio de influencia, permitiendo al turista permanencia del tipo media y larga. (60 a más kilómetros).

Centros turístico pequeños: tienen un área de 5 a 10 hectáreas.

Centros turísticos medianos: de 10 a 15 hectáreas.

Centros turístico grandes: son todas aquellos cuya extensión es de 15 a 20 hectáreas.

2.3.1. Por su tipo de permanencia:
Corta: centro turístico que son visitados solamente por un día o bien medio tiempo.

Media: los visitados por 2 o 3 días.

Larga: centros que, de acuerdo a sus condiciones, se presenta para permanecer de 5 a más días.

2.3.2. Según su tipo de clima:
Micro clima de playa

Micro clima de montaña

2.3.3. Por su tipo de planificación:
Axial: es la organización que se genera básicamente por los componentes de un eje o franja central rurales sobre la cual se origina desarrollos diferenciales perpendiculares.

Radial: esta forma de organización se origina a partir de un núcleo central que contiene instalaciones con elevada frecuencia de uso y los espacios de mediana y baja frecuencia de uso se irradian hacia la periferia, conectados con el núcleo central.

Lineal: esta forma de organización se origina básicamente sobre el eje central de circulación sobre el cual se desarrollan los elementos del con junto.

Celular: consiste en la flexibilidad de todos los espacios auto suficiente que se organizan sobre una retícula, donde se relaciona las dimensiones de los edificios, el terreno y los sistemas de movimiento pedestre.

Nuclear: este tipo de estructura se origina a partir de un núcleo con pacto o abierto que dispone alrededor de su perímetro los elementos componentes del con junto.

2.3.4. Tipos de turismo:
Existen muchos tipos de turismo entre los que destacan.
Turismo Urbano que hace referencia a lugares propiamente urbano.
Turismo Cultural que se refiere a la cultura antigua y actual de un lugar.
Turismo Religioso promueve la visita de personas en lugares del valor religioso.
Turismo Verde ofrece al visitante la oportunidad de disfrutar la vida en la naturaleza.
Turismo de Salud, las personas que viajan a un destino caracterizado, con sus especiales condiciones y facilidades para el descanso y la recuperación.
Turismo Alternativo tiene como destino la naturaleza, que incluyen las prácticas como: turismo de aventura, montañismo, etc.
Eco turístico consiste en visitar áreas naturales, sin perturbar el entorno.

2.4. TIPO DE TURISMO A EMPLEAR EN EL PRESENTE ANTEPROYECTO:

2.4.1. Turismo Sustentable.

La organización mundial del turismo (OMT), como máximo ente regulador con magnitud internacional, plasma como objetivo fundamental la promoción y desarrollo del turismo con miras al progreso económico, comunicación internacional, paz, respeto entre culturas, sexo, religión y otros aspectos.

Es así que define turismo como las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos de su entorno habitual, con fines de ocio, por negocios y otros motivos (OMT, 2005).

Así mismo, establece los tipos de turismo y su descripción (OMT, 2009) siendo los siguientes:

- El **turismo de sol y playa** es el más convencional, pasivo y estacional. Su mayor punto de afluencia se realiza en una determinada época del año.
- El **turismo cultural** tiene como motivación el acercamiento al patrimonio del lugar visitado. Asume como fin conocer las ciudades, museos y monumentos que tengan valor histórico y/o artístico. Este turismo requiere de condiciones tanto físicas como económicas.
- El **turismo rural** se realiza en pequeñas localidades rurales haciendo posible el contacto con la naturaleza, la relajación, la flora, la fauna y la belleza de los paisajes.
- El **turismo deportivo y de aventura** tiene como objetivo principal practicar alguna actividad vinculada al deporte convencional o deporte de riesgo.
- En el turismo gastronómico los principales protagonistas son la bebida y la comida típica de un país o de una región.
- El **turismo de ayuda humanitaria** está destinado a las personas que viajan a países pobres del tercer mundo o en vías de desarrollo con intención de colaborar en proyectos sociales.
- El **turismo espacial** consiste en viajes con vuelos suborbitales y es considerado como un turismo de lujo que muy pocas personas pueden practicar debido a su elevado costo.
- El **turismo ecológico** es relativamente nuevo, generando mayor impacto desde el año 2002 cuando la Organización de Naciones Unidas (ONU) lo declaro el año internacional del ecoturismo (OMT, 2007). En este tipo de turismo la principal motivación de los turistas es la observación y apreciación de la naturaleza, teniendo muy presente el respeto hacia las culturas tradicionales prevalecientes en las zonas naturales.

El turismo ecológico, según la OMT (2007), tiene una clasificación que derivan otros tipos de turismo, siendo estos:

- Ecoturismo
- Turismo sustentable
- Turismo ambientalmente amistoso
- Turismo de la naturaleza
- Turismo rural
- Turismo verde
- Turismo de cabañas
- Turismo de riesgo
- Turismo científico
- Turismo de vida silvestre
- Turismo safari
- Turismo especializado
- Turismo de aventura

Esta sub clasificación del turismo ecológico evidencia la importancia del mismo y la especialidad según el contexto. En relación al tema de investigación de esta sub clasificación se seleccionó el Ecoturismo, Turismo sustentable, Turismo Verde y Turismo Especializado, como los más relevantes y significativos, para ello, se establece su alcance en base a autores especializados, en donde:

- **El ecoturismo**, según Ceballos y Lascuráin (2002) consiste en viajes a espacios naturales o silvestre relativamente vírgenes o inexplorados, con el objetivo específico de estudiar, admirar y disfrutar el escenario que muestra la naturaleza, la flora y su fauna, así como cualquier manifestación cultural que se pueda admirar en las zonas.
- **El turismo verde**, según Jafari (2002), expresa un turismo de naturaleza que se considera compatible con el entorno y que apenas genera pocos impactos ecológicos.
- **El turismo especializado** se desarrolla específicamente en actividades puntuales. Dentro de este tipo de turismo está el turismo deportivo, de buceo, náutico, de golf, turismo cultural, turismo de congresos, turismo de negocios y visita de parque temáticos.
- **El turismo sustentable** tiene su base fundamental en el informe de Brutland. Este término responde a las necesidades de los turistas y de las regiones anfitrionas, a la vez que protege y mejora las oportunidades del futuro. Según la OMT (2008) está enfocado de manera que satisfagan todas las insuficiencias económicas, sociales y estéticas, y a la vez que respeten la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad ecológica y los sistemas de soporte de la vida.

  En relación al concepto de sustentabilidad, según Zamorano (2007), la OMT lo ha relacionado directamente con desarrollo, pero lo diferencia de crecimiento, puesto que el crecimiento implica aspectos cuantitativos y el desarrollo implica aspectos cualitativos, incidiendo este último en la mejora de la calidad de vida y expansión de potencialidades.
  Este razonamiento coincide con lo expuesto por Zamorano (2007) en donde “una sociedad puede crecer sin que necesariamente exista desarrollo; pero puede desarrollarse también sin ningún crecimiento”. Y los autores agregan que también el desarrollo sustentable puede manifestarse con un crecimiento controlado o planificado.

  De los conceptos abordados en relación a la sub-clasificación del turismo ecológico, se identifica que el planteamiento del turismo sustentable es retomado por las demás sub-clasificaciones del mismo; dejando en claro la importancia del turismo sustentable como principio y como enfoque en toda actividad turística que se relacione con los componentes naturales, culturales, sociales, estéticos y económicos, en la búsqueda de la armonía, equilibrio e integridad del desarrollo turístico de un territorio.

  Este planteamiento identificado por los autores es coincidente con Zamorano (2007) donde deduce que “dentro del turismo sustentable se desarrolla todas las variantes del turismo alternativo, ya que es una condición indispensable para su planteamiento, estructuración y gestión”. Cabe destacar que para Zamorano el turismo alternativo es el turismo ecológico y a partir de este autor en el 2002. La OMT asume esta relación, ya que antes del 2002, el turismo ecológico y el turismo alternativo se consideran dos tipos diferentes de turismo.

  Tomando en cuenta la importancia del turismo sustentable, Zamorano definió seis principios para lograr la sustentabilidad (2007):

- Uso eficiente de los recursos. Es fundamental para lograr la sustentabilidad.
- Satisfacción de necesidades mediante el uso eficiente de los recursos locales.
- Planificación y desarrollo de una infraestructura sustentable eficiente (infraestructura como edificios, transporte y sistema de agua)
- Proteger y evaluar la calidad de vida de la comunidad en “la búsqueda de una comunidad atractiva, con espacios distintivos, aire y agua limpia, espacios abiertos y naturales”.
- Crear empresas que provean bienes y servicios que protejan y restauren el ambiente.
- Desarrollo de un ecosistema de negocios. Para “establecer na cultura de producción racional que imite la naturaleza en cada paso”

Para que el desarrollo del turismo sea sustentable a nivel local, Zamorano (2007) y la OMT (2008) establecen cinco principios, siendo estos:

- Recursos naturales y culturales se conservan, no se destruyen ni se contaminan para su uso prolongado en el futuro.
- El desarrollo turístico se planifica y gestiona de forma que no cause serios problemas ambientales o socioculturales.
- La calidad ambiental se mantiene y mejora.
- El elevado nivel de satisfacción de los visitantes y el destino es el agente principal y potencial comercial.
- Los beneficios del turismo se reparten ampliamente entre toda la sociedad.

  Existe una relación entre Zamorano (2007) y la OMT (2008) con respecto a los principios, sin embargo, la OMT le proporciona un enfoque orientativo a nivel general a diferencia de Zamorano, que genera principios puntuales y específicos que se pueden aplicar, pero podría haber limitantes en un territorio según su contexto. Los autores deciden que ambos principios son válidos.

2.4.2. El turismo sustentable en Nicaragua:

El turismo en Nicaragua se encuentra inserto dentro de la OMT, y es un soporte principal de la economía, tanto así que se le define como un sector en donde la industria turística en una de las actividades económicas fundamentales involucrada en un modelo de desarrollo económico sostenible (INTUR, 2004).

Por otro lado, la misma ley establece que el turismo sustentable es el desarrollo del turismo que genera mínimos impactos negativos y máximos impactos positivos en el entorno sociocultural y económico como resultado de la planificación y gestión. Esta ley general del turismo plantea la sustentabilidad como el fin de desarrollo turístico y no como una clasificación turística.

La carencia de definiciones por parte del INTUR como ente regulador de actividades turísticas en sus leyes, reglamentos y documentos publicados, genera falta de carácter y mala interpretación en el momento de una intervención integral hacia el turismo.

Tomando en cuenta lo planteado por la OMT y Nicaragua en relación al turismo, se encuentra relacionado con el potencial turístico tanto cultural como geomorfológico en un contexto local y regional. Los autores aducen que el desarrollo turístico se debe realizar con un enfoque integral dirigido a alcanzar el crecimiento económico sustentable y el equilibrio entre lo natural y lo cultural.

2.4.2.1. Tipos de turismo:

El Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) como máxima autoridad y órgano rector de las actividades relacionadas al turismo define los tipos de turismo:

- **Turismo de sol y playa:** Se basa principalmente en la visita a diversos sitios localizados en el litoral con variadas actividades dirigidas a la recreación.
- **Turismo social:** Dirigido a promover espacios para el impulso de la cultura principalmente, llevando el desarrollo integral y la dignidad de la persona.
- **Turismo urbano:** Lugares que incluyen parques, museos, edificios de valor arquitectónico o histórico, gastronomía y comercio. Localizados en áreas urbanas.
- **Turismo religioso:** Ejecutados en lugares abiertos y cerrados, cuya actividad sea de peregrinación religiosa, de fiestas y adoración.
- **Turismo alternativo:** orientado hacia los recursos naturales y culturales más representativos del país (ecoturismo, de aventura, agroturismo, turismo comunitario y participativo, turismo rural).

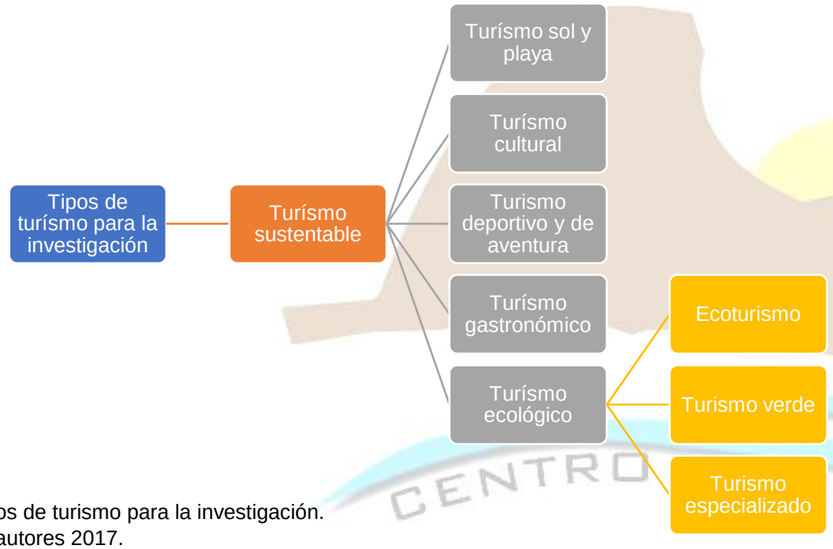


Grafico 02. Tipos de turismo para la investigación.
Elaborado por autores 2017.

La clasificación del turismo en Nicaragua mantiene el esquema de los tipos de turismo previo al congreso organizado por la ONU en el año 2002, ya que el ecoturismo, turismo de aventura y el turismo rural pertenecen al turismo ecológico según la OMT (2007) y no al turismo alternativo como lo indica Zamorano (2007).

El INTUR con el propósito de orientar el desarrollo del turismo crearon las Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (ZEPD), estas zonas y categorías resultaron de tres fases:

La fase 1. **A nivel macro de localización territorial** se relaciona con las regiones y está sujeta a la Política Natural de Desarrollo Turístico y los Planes de Ordenamiento orientados por el Instituto Nacional de Estudios Territoriales (INETER). Estas regiones se subdividen en regiones operativas para el desarrollo turístico, siendo estas: Región Autónoma de la Costa Caribe Norte (RACCN), Región Autónoma de la Costa Caribe Sur (RACCS), Occidente (Chinandega, Leon), Las segovias (Estelí, Madriz y Nueva Segovia), Centro Norte (Jinotega y Matagalpa), Managua, Central (Boaco y Chontales), Pacífico (Masaya y Granada), Pacífico Sur (Rivas y Carazo) y Rio San Juan.

La fase 2. **A nivel de ordenamiento y desarrollo turístico**, se relaciona con la identificación de zonas, siendo estas:

- Zonas de interés Nacional Estratégico. Carecen de infraestructura básica para su desarrollo y están designadas para guiar y planificar el desarrollo de zonas de prioridad.
- Zonas Especiales de Interés Turístico por su contexto Urbano/Cultural Histórico. Están conformados por un destino o un conjunto de destinos considerados como atractivos turísticos los que, en su mayoría, corresponden a los clasificados como históricos-culturales.
- Zonas Especiales de Interés Turístico por su Contexto Ambiental Natural/Ecológico. Son el conjunto de destinos considerados como atractivos turísticos los que, en su mayoría corresponden a los clasificados como naturales-ecológicos. Corresponden a zonas de particular interés turístico.
- Zonas Especiales de Interés Turístico de Carácter Puntual. Son áreas pequeñas que sin requerir de la elaboración de un plan maestro que ameriten atención y tratamiento especial como recurso turístico.

La fase 3. **A nivel dinámico de producto turístico,** se relaciona con las rutas turísticas declaradas por la página web “ViaNica.com”, y con el potencial turístico natural y cultural que posee dicha ruta, siendo estas: Canopy Tour Da Flying Frog, Playa el Coco, playa el Ostional, Playa La Flor, **Playa Maderas,** Playa Majuagal, Playa Marsella, Playa San Juan del Sur, Reserva natural Playa la Flor, Reserva Silvestre Privada La Primavera.

En relación al atractivo turístico cultural, este está relacionado con costumbre, vivencias, gastronomía, obras artísticas, patrimonios, todo ello contempla folklore, realizaciones técnicas, científicas o artísticas contemporáneas, música, museo, arquitectura, urbanismo entre otros aspectos, es decir retoma todo el componente construido del ser humano. El establecimiento de atractivo natural como cultural es coincidente con las variables declaradas en la ley 217 (1997).

Las faces creadas en las Zonas Especiales de Desarrollo y Planeamiento Turístico (ZEDPT) corresponden con las características físico-naturales potenciales entre municipios homogéneos del territorio. Analizando los tipos de turismo variables para el desarrollo turístico en cada zona, determinando elementos naturales, culturales y económicos que generen atractivos para el turista.

Del análisis realizado a la sustentabilidad, desarrollo sustentable y turismo, los autores establecen que el **Desarrollo Turístico Sustentable,** es la dinámica capaz de satisfacer las necesidades recreativas, culturales, sociales y ecológicas generando procesos positivos a través de una planificación turística equilibrada, integral y en armonía con el ambiente, mediante el potencial turístico del contexto.

Para cumplir con el desarrollo turístico sustentable, los autores retoman los principios del turismo sustentable definido por la OMT y Zamorano, así como su clasificación según la OMT e INTUR (ver gráfico 01); en donde el **turismo sustentable** es u aspecto global o enfoque específico a conseguir, aplicando a cada uno de los diferentes tipos de turismo, puesto que se considera que dentro del proceso de desarrollo y la promoción de los potenciales turísticos, la aplicación de sustentabilidad es herramienta fundamental.

Dentro del turismo sustentable resultan sub clasificaciones derivadas de acuerdo al objeto de estudio de esta investigación siendo estas:

- El **turismo de sol y playa** tendrá como alcance el control de turismo masivo para evitar el deterioro del medio ambiente que lo contiene. En medio de la población local en el ámbito económico y social, así como de los sitios receptores. Logrando una utilización, uso y mantenimiento positivo, y en la mejora constante del modelo convencional del turismo de sol y playa.
- En el **turismo cultural** se pretenderá integrarse al modo de vida de la población resguardando las herencias culturales obteniendo educación retroalimentaría bajo principios éticos. La preservación del patrimonio construido será una de las principales estrategias que aseguraran la oferta y la cultura a lo largo del tiempo.
- Con el **turismo deportivo y de aventura** procurará impulsar actividades atractivas al turismo y sustentables a la sociedad, el desarrollo de estas es con el objetivo de proporcionar un escenario no convencional de las áreas potenciales sin llegar al deterioro de los sitios receptores.
- El **turismo gastronómico** generará un impacto sustentable tanto para la economía como para la cultura gastronómica, la originalidad de nuestras herencias y costumbres serán el principal promotor y asegurará el desarrollo de las actividades.
- El **turismo ecológico** planteará una vinculación entre la sociedad y la naturaleza, desarrollando actividades responsables al medio; preservando los bienes tanto natural como cultural. El compromiso de las comunidades receptoras se enfocará en establecer y conservar en buen estado el espacio. Se pretende generar cambios sustanciales e impactos tanto en la economía, organización social y cambio de actitud en la población.

2.4.3. Identificación del potencial del atractivo turístico:

La identificación del potencial del atractivo turístico en Nicaragua y Latinoamérica están enfocados principalmente por los aspectos físico-naturales y culturales, para los cuales se crean herramientas que recopilan y ordenen la información del área que posea un atractivo turístico, estos instrumentos evidencian una proyección de demanda turística e impacto que esta provoque al lugar de estudio.

2.4.3.1. En América Latina.

Para poder realizar la identificación del potencial turístico en un territorio, se muestra la experiencia del Perú, según el manual para la formulación del inventario de recursos turísticos a nivel nacional (2006).

Este manual realiza un inventario que constituye un registro y un estado integrado de todos los elementos turísticos, que por sus cualidades naturales, culturales y humanas pueden constituir un recurso para el turista, por lo que representa un instrumento valioso para la planificación turística, a la vez que sirve como punto de partida para realizar evaluaciones y establecer las prioridades necesarias para el desarrollo turístico nacional.

La ejecución de este manual se logra mediante un sistema de fichas prácticas de levantamientos determinadas en tres fases fundamentales. La primera se basa en la realización de las tablas de evaluación, la segunda es la capacitación de información suministradas por gobiernos, revistas entre otros medios de información, la tercera es el trabajo de campo, la aplicación de las fichas y la verificación in situ de los recursos turísticos y la última es el procesamiento de la información, culminando con la elaboración de informe final y divulgación (ver gráfico 02).

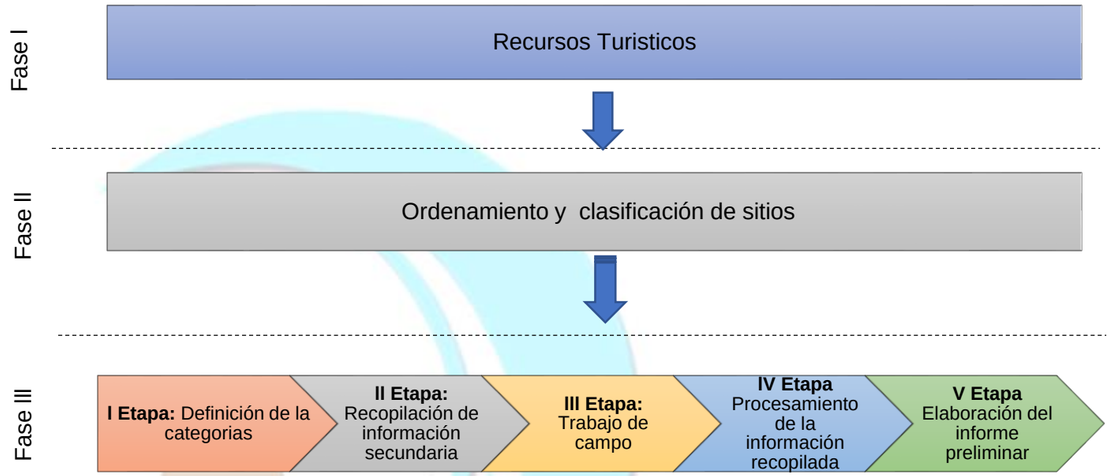


Grafico 03. Esquema metodológico de manual para la formulación del inventario turístico.
Elaborado por autores 2017

2.4.3.2. En Nicaragua.

El INTUR como ente rector del desarrollo turístico realizó el Manual de Planificación Turística Municipal (INTUR, 2009) para apoyar los procesos participativos de planificación turística municipal, facilitando la organización y racionalización de la intervención necesarias para el desempeño y aprovechamiento de las oportunidades del sector turismo de manera eficiente en escenarios cambiantes.

El presente manual está construido por cuatro etapas (ver gráfico 03), en donde la tercera etapa aborda la Elaboración del Diagnostico Turístico Participativo en donde se realiza la elaboración de inventario de oferta y demanda turística.

En la primera etapa se realiza la visita a las organizaciones públicas y privadas que cuenten con información estadística, documental e iniciativas relacionadas con la actividad turística.

La segunda etapa es el levantamiento de la información primaria que esta conlleva a realizar el inventario turístico mediante herramientas de levantamiento (tablas) con el objetivo de llevar una secuencia de lógica para el levantamiento de oferta y demanda turística.

El procesamiento y sistematización del inventario turístico conforma la tercera etapa en donde se ordena y analiza la información. Los resultados del inventario correspondiente a la oferta y demanda turística, el análisis de las brechas, los mapas de recursos, infraestructura, equipamiento, servicios y las inversiones turísticas, se organizan en tablas resumen. La cuarta etapa es dar a conocer formalmente los resultados del inventario turístico al Gobierno Municipal, con el fin de analizar y aprobar los resultados.

Las metodologías antes citadas coinciden en la estructura general, sin embargo, el manual de Perú genera pautas un poco más detalladas y procesos más cortos, lo que se diferencia del nicaragüense, además que el nacional se encuentra inmerso como un ejercicio dentro de un documento de planificación más integral, que no solo abarca la identificación de un potencial turístico.

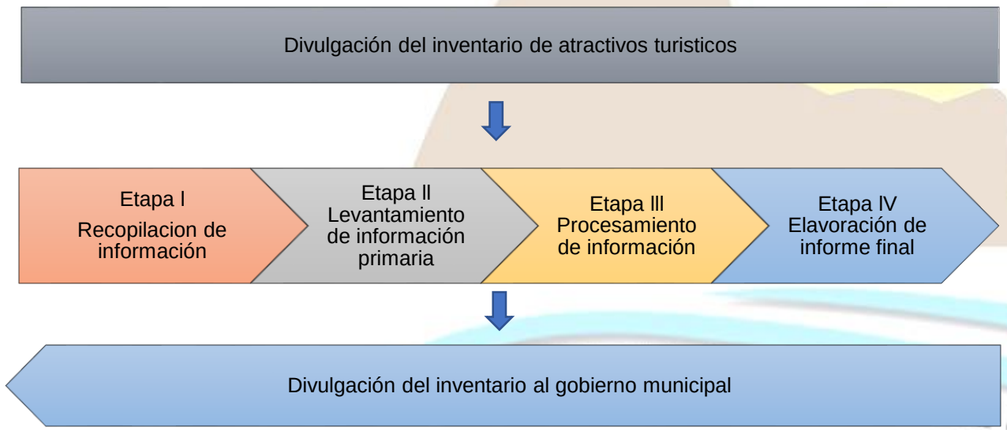


Grafico 04. Esquema metodológico del inventario de oferta y demanda turístico INTUR.
Elaborado por autores 2017

2.5. CATEGORIZACIÓN DE HOTELES

2.5.1. Hoteles de una estrella ★

Estos hoteles siempre son los más económicos y los que menos servicios tienen. Tendrás una habitación privada, algunas veces con baño privado y otras con baño compartido. Son estrictamente funcionales –sólo para dormir y seguir viaje– y no cuentan con servicio de limpieza. Los muebles suelen ser una cama y una silla, y a veces puedes llegar a encontrar un ropero y una mesa de luz.

Imagen 01: Habitación de 1 estrella.
Fuente: spain.info

Los hoteles de una estrella son generalmente espacios pequeños y sin vistas espectaculares, pero donde podrás asegurarte un descanso. Los servicios como TV y teléfono se pueden compartir en el hall central del edificio. Gran parte de los hoteles de esta categoría están situados en residencias o pequeños edificios y no tienen una gran estructura para el ocio. Finalmente, suelen estar ubicados en zonas distantes del centro o casco urbano de la ciudad, pero el costo por estar allí justifica la distancia muchas veces.

2.5.2. Hoteles de dos estrellas ★★

Estos hoteles de mediana categoría ofrecen baño privado y un espacio habitacional más amplio con algún mobiliario extra, como ropero o mesa y sillas. Generalmente cuentan con servicio de alimentos y bebidas, aunque en horarios cortados y con menús básicos.

Imagen 02: Habitación de 2 estrella.
Fuente: diariodeunturista.com

Están ubicados casi siempre en la zona céntrica de la ciudad, aunque el paisaje que ofrecen no es de lo más atractivo.

Siguen siendo hoteles funcionales, para viajeros de paso o que llegan hasta el hotel solo para descansar y disfrutar su viaje fuera del hotel. Estos hoteles incluyen en su servicio un teléfono privado y el desayuno. También suelen ofrecer una de caja de seguridad para que guardes tus pertenencias y datos e información turística de la región en la que te halles.

2.5.3. Hoteles de tres estrellas ★★★

Estos hoteles tienen un costo medio. Cuentan con amplios espacios en cada habitación y un mobiliario completo con sillas, mesas, armarios, televisor, teléfono privado y baños confortables. Algunos incluso poseen una pequeña heladera que ya viene con bebidas que se pagan al final de la estadía en caso de que las consumas. Siempre están bien ubicados, sea porque están en el casco céntrico de la ciudad o por encontrarse en lugares turísticos cerca de grandes atracciones.

Imagen 03: Habitación de 3 estrella.
Fuente: absolutviajes.com

Generalmente cuentan con servicio de comidas al estilo de bares, en los horarios de mañana, tarde y noche, además de una amplia oferta turística para los viajeros mediante excursiones. La mayoría incluye el servicio de botones, servicio de cuarto 24 horas, conserjes y servicio bilingüe en el espacio designado a la recepción de los huéspedes. Son hospedajes donde puedes quedarte a disfrutar de un descanso extra gracias a sus comodidades.

2.5.4. Hoteles de cuatro estrellas ★★★★

Estos hoteles están considerados de primera clase: son lujosos, con comodidades amplias como habitaciones grandes y lujosamente decoradas, que incluyen accesorios tales como secador de pelos, gel de baño y TV por Cable. También ofrecen una serie de facilidades como: tienda del estilo duty free, servicio de lavandería, centro de reuniones de negocios y empresariales y centros de ocio, como mesas de billar o cartas.

Imagen 04: Habitación de 4 estrella
Fuente: absolutviajes.com

Cuentan con personal altamente capacitado que incluye cheffs, botones y parqueadores plurilingües y hasta guías que ofrecen recorridos y visitas por la región. Siempre poseen servicio de bar y comidas que se pueden recibir directamente en la habitación, e incluso algunos tienen su parte de restaurante abierta al público. Suelen tener salas de conferencias para eventos empresariales o de cualquier otro tipo, además de una excelente ubicación, con suites de lujo, jacuzzi y buenas vistas panorámicas. Ideal para disfrutar tanto fuera como dentro del hotel para el viajero que busca descansar, pero también realizar actividades de todo tipo mientras se encuentra allí.

2.5.5. Hoteles de cinco estrellas ★★★★★

Estos hoteles de lujo se caracterizan por ofrecerte la mejor atención y la más amplia gama de servicios, que van desde espacio para piscinas, salones de gimnasia con profesores y animadores infantiles incluidos, hasta un servicio de guardería para niños, shows y eventos casi todas las noches. Tienen un espacio para las comidas y veladas con música en vivo, además de una carta desarrollada por varios cheffs especializados en la gastronomía de la región.

Imagen 05: Habitación de 5 estrella.
Fuente: marinador.com

Las habitaciones son las más cómodas de todas las que puedas encontrar, con espacios muy amplios y todas las comodidades que van desde TV por cable hasta servicio de limpieza y atención personalizada las 24 horas, además de ofrecerte ubicaciones inmejorables con vistas increíbles. Suelen incluir un servicio de cóctel gratuito y entradas con descuentos especiales para los eventos de la región. En estos hoteles suelen organizarse congresos y reuniones especiales dada su amplia capacidad y la cantidad de servicios que ofrece.

2.6. REQUISITOS GENERALES PARA EL DISEÑO DE HOTEL.

Tabla 01: Tabla para el diseño de hotel de 1 a 5 estrellas, según normas de diseño nicaragüense.
Fuente: legislacion.asamblea.gob.ni

REQUISITOS	Hotel 1 estrellas	Hotel 2 estrellas	Hotel 3 estrellas	Hotel 4 estrellas	Hotel 5 estrellas
Área de estacionamiento	No aplica	No aplica	Área de estacionamiento, dentro o fuera del recinto del hotel, para uso exclusivo de los clientes.	Área de estacionamiento, dentro o fuera del recinto del hotel, para uso exclusivo de los clientes.	Área de estacionamiento, dentro o fuera del recinto del hotel, para uso exclusivo de los clientes.
Área de estacionamiento temporal	No aplica	No aplica	No aplica	Área de estacionamiento temporal para vehículo, ubicado frente al edificio del hotel	Área de estacionamiento temporal para vehículo, ubicado frente al edificio del hotel
Estacionamiento señalizado	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Servicio de valet parking	No aplica	No aplica	No aplica	Opcional	Opcional
Entradas para huésped y servicio	No aplica	No aplica	Entrada exclusiva para huésped y otra para servicio	Entrada exclusiva para huésped y otra para servicio	Entrada exclusiva para huésped y otra para servicio
Señalización interna	Sistema de señalización interna relativa a los servicios y recintos de uso común del hotel	Sistema de señalización interna relativa a los servicios y recintos de uso común del hotel	Sistema de señalización interna relativa a los servicios y recintos de uso común del hotel	Sistema de señalización interna relativa a los servicios y recintos de uso común del hotel	Sistema de señalización interna relativa a los servicios y recintos de uso común del hotel
Rampas y escaleras con accesibilidad al medio físico para personas con capacidades diferentes	Aplica según legislación	Aplica según legislación	Aplica según legislación	Aplica según legislación	Aplica según legislación
Acondicionamiento térmico en lugares de uso común	Opcional	Opcional	Abanicos,Aire acondicionado (opcional)	Aire acondicionado en áreas totalmente cerradas	Aire acondicionado
Servicio de ascensor	Servicio de ascensor, en edificios de más de 3 pisos	Servicio de ascensor, en edificios de más de 3 pisos	Servicio de ascensor, en edificios de más de 3 pisos	Servicio de 2 ascensores para uso exclusivo de los huéspedes y 1 para uso del servicio, en edificios de más de 3 pisos	Servicio de 2 ascensores para uso exclusivo de los huéspedes y 1 para uso del servicio, en edificios de más de 3 pisos
Servicio telefónico donde se encuentre disponible	Servicio telefónico (nacional e internacional)	Servicio telefónico (nacional e internacional)	Servicio telefónico (interno, nacional e internacional)	Servicio telefónico (interno, nacional e internacional)	Servicio telefónico (interno, nacional e internacional)
Servicio telefónico automático sin pasar por operador/a	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica
Servicio de energía complementario	Sistema de iluminación de emergencia, con encendido automático en todos los recintos de uso común	Sistema de iluminación de emergencia, con encendido automático en todos los recintos de uso común	Sistema de iluminación de emergencia con encendido automático, en todos los recintos de uso común Servicio de energía en todas las áreas del hotel que en casos de emergencia haga funcionar los servicios básicos	Sistema de iluminación de emergencia con encendido automático, en todos los recintos de uso común Servicio de energía en todas las áreas del hotel que en casos de emergencia haga funcionar los servicios básicos	Sistema de iluminación de emergencia con encendido automático, en todos los recintos de uso común Servicio de energía en todas las áreas del hotel que en casos de emergencia haga funcionar los servicios básicos
Personal de vigilancia	No aplica	No aplica	Personal de seguridad	Personal de seguridad	Personal de seguridad y sistemas de vigilancia
Sistemas de detección de incendios	Sensor de humo	Sensor de humo	Sensor de humo	Sistema de detección de incendios con monitoreo centralizado	Sistema de detección de incendios con monitoreo centralizado
Rociadores de agua según número de habitaciones	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica
Extintores	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Escaleras de emergencia en edificios a partir de la tercera planta y en ambos extremos, que sea acorde a la legislación nacional	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Plan de contingencia para desastres naturales y otros	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica

Personal capacitado para poner en práctica plan de emergencia	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Mostrador	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Iluminación de pasillos	150 luxes	150 luxes	161 luxes	161 luxes	161 luxes
Luces de emergencia en pasillos	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Salidas de emergencia señalizadas	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Conexión a Internet donde se encuentre disponible	No aplica	Servicio de conexión a internet en algunas áreas de uso común	Servicio de conexión a internet en algunas áreas de uso común	Servicio de conexión a internet en algunas de las habitaciones del hotel y en algunas áreas de uso común	Servicio de conexión a internet en todas las habitaciones del hotel y en las áreas comunes
Centro de negocios	No aplica	No aplica	No aplica	Servicio de centro de negocios, con atención personal por 12 h	Servicio de centro de negocios, con atención personal por 12 horas y área disponible las 24h
Servicios sanitarios generales	Servicio sanitario general	Servicios sanitarios generales, separados para damas y caballeros	Servicios sanitarios generales, separados para damas y caballeros	Servicios sanitarios generales, separados para damas y caballeros	Servicios sanitarios generales, separados para damas y caballeros
Servicio de lavandería	No aplica	No aplica	Servicio de lavandería	Servicio de lavandería	Servicio de lavandería
Servicios prestados por terceros	Cuando en forma independiente de los servicios propios del hotel, se ofrezcan otros servicios, pero integrados en la misma unidad comercial, estos recintos y servicios deben tener la misma categoría del hotel	Cuando en forma independiente de los servicios propios del hotel, se ofrezcan otros servicios, pero integrados en la misma unidad comercial, estos recintos y servicios deben tener la misma categoría del hotel	Cuando en forma independiente de los servicios propios del hotel, se ofrezcan otros servicios, pero integrados en la misma unidad comercial, estos recintos y servicios deben tener la misma categoría del hotel	Cuando en forma independiente de los servicios propios del hotel, se ofrezcan otros servicios, pero integrados en la misma unidad comercial, estos recintos y servicios deben tener la misma categoría del hotel	Cuando en forma independiente de los servicios propios del hotel, se ofrezcan otros servicios, pero integrados en la misma unidad comercial, estos recintos y servicios deben tener la misma categoría del hotel

Servicios de atención					
Servicio de portería y botones	No aplica	No aplica	Servicio de botones	Servicio de botones, con atención bilingüe	Servicio de botones y portería permanente, con atención bilingüe
Servicio de conserjería	No aplica	No aplica	No aplica	Opcional	Servicio de conserjería con atención bilingüe
Servicio de recepción	Servicio de recepción de 12h	Servicio de recepción de 12h	Servicio de recepción con atención personal de 12 h con atención bilingüe	Servicio de recepción personal permanente con atención bilingüe	Servicio de recepción personal permanente con atención bilingüe
Servicio de información	Servicio de información según lo establecido en Anexo A	Servicio de información según lo establecido en Anexo A	Servicio de información según lo establecido en Anexo A	Servicio de información según lo establecido en Anexo A	Servicio de información según lo establecido en Anexo A
Servicio de custodia de equipaje	No aplica	No aplica	Servicio de custodia de equipaje	Servicio de custodia de equipaje, con atención permanente	Servicio de custodia de equipaje con atención permanente
Servicios de entretenimiento					
Servicio de gimnasio	No aplica	No aplica	No aplica	Servicio de máquinas de ejercicio	Servicio de gimnasio
Servicio de piscina	No aplica	No aplica	No aplica	Servicio de piscina	Servicio de piscina
Servicio de sauna	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	Opcional
Servicio en las unidades habitacionales					
Caja de seguridad	No aplica	Caja de seguridad en la recepción	Caja de seguridad en todas las Unidades habitacionales o en la recepción	Caja de seguridad en todas las Unidades habitacionales o en la recepción	Caja de seguridad en todas las Unidades habitacionales o en la recepción
Habitación con facilidades para personas con capacidades diferentes	No aplica	No aplica	Una Habitación a partir de 50 habitaciones con facilidades para el uso de personas con capacidades diferentes	Una Habitación a partir de 100 habitaciones con facilidades para el uso de personas con capacidades diferentes	Una Habitación a partir de 100 habitaciones con facilidades para el uso de personas con capacidades diferentes
Acondicionamiento térmico	Abanicos	Abanicos	Aire acondicionado	Aire acondiciona do central o Split	Aire acondicionado central o Split

Baño privado con agua fría y caliente	Baño privado o compartido con agua fría y presión adecuada, durante las 24 h del día	Baño privado con agua fría y presión adecuadas, durante las 24 h del día	Baño privado con agua fría y caliente, con temperatura y presión adecuadas, durante las 24 h del día	Baño privado con agua fría y caliente, con temperatura y presión adecuadas, durante las 24 h del día	Baño privado con agua fría y caliente, con temperatura y presión adecuadas, durante las 24 h del día
Conexión a Internet donde se encuentre disponible	No aplica	No aplica	No aplica	Conexión a internet en algunas las habitaciones	Conexión a internet en todas las habitaciones
Servicio telefónico en las habitaciones	No aplica	No aplica	Servicio telefónico (interno y nacional) desde la recepción durante las 24 h del día, con transferencia de llamadas a las habitaciones	Servicio telefónico directo (interno, nacional e internacional) en cada habitación y asistencia telefónica las 24 h, con atención bilingüe como mínimo. Llamadas automáticas sin pasar por operadora	Servicio telefónico directo (interno, nacional e internacional) en cada habitación y asistencia telefónica las 24 h, con atención bilingüe como mínimo. Llamadas automáticas sin pasar por operadora
Servicios adicionales	Otros servicios: •TV abierta de acuerdo a disponibilidad en la zona (opcional)	Otros servicios: • TV abierta de acuerdo a disponibilidad en la zona • Secador de pelo a solicitud del huésped • Servicio de llamada de despertar	Otros servicios: • TV abierta de acuerdo a disponibilidad en la zona • Secador de pelo a solicitud del Huésped • Servicio de llamada de despertar	Otros servicios: • TV abierta de acuerdo a disponibilidad en la zona • Secador de pelo • Radio o canal(es) de música y reloj • Servicio de llamada de despertar con atención permanente bilingüe	Otros servicios: • TV abierta de acuerdo a disponibilidad en la zona, • Secador de pelo • Mini bar • Radio, canal(es) de música y reloj • Servicio de llamada de despertar con atención permanente bilingüe como mínimo
Servicio de alimentos y bebidas					
Servicio de desayuno	Servicio de desayuno (opcional)	Servicio de desayuno	Servicio de desayuno	Servicio de desayuno tipo continental y americano	Servicio de desayuno de tipo continental, americano y buffet
Servicio de restaurante	No aplica	Servicio de desayunador	Servicio de desayunador	Servicio de restaurante por 12 h	Servicio de restaurante por 16 h, con atención bilingüe
Servicio de bar	No aplica	No aplica	No aplica	Servicio de bar	Servicio de bar internacional, con atención bilingüe
Servicio de restaurante de cocina internacional	No aplica	No aplica	No aplica	Servicio de restaurante de cocina internacional, con atención bilingüe	Servicio de restaurante de cocina internacional, con atención bilingüe
Servicio a las habitaciones	No aplica	No aplica	No aplica	Servicio a las habitaciones por 16h, de acuerdo a carta definida para room-service, con atención bilingüe	Servicio permanente a las habitaciones, de acuerdo a carta definida para room-service, con atención bilingüe
Servicio de alquiler de salones, eventos y banquetes	No aplica	No aplica	Opcional	Opcional	Opcional
Requisitos de arquitectura					
Estacionamientos para vehículos	Estacionamientos para vehículos, dentro o fuera del recinto del hotel, en número equivalente al 25% de las habitaciones del mismo	Estacionamientos para vehículos, dentro o fuera del recinto del hotel, en número equivalente al 25% de las habitaciones del mismo	Estacionamientos para vehículos, dentro o fuera del recinto del hotel, en número equivalente al 25% de las habitaciones del mismo	Estacionamientos para vehículos, dentro o fuera del recinto del hotel, en número equivalente al 25% de las habitaciones del mismo	Estacionamientos para vehículos, dentro o fuera del recinto del hotel, en número equivalente al 25% de las habitaciones del mismo
Área de lobby y recepción	Área de lobby y recepción adecuadas a su capacidad de alojamiento	Área de lobby y recepción adecuadas a su capacidad de alojamiento	Área de lobby y recepción adecuadas a su capacidad de alojamiento	Área de lobby y recepción adecuadas a su capacidad de alojamiento	Área de lobby y recepción adecuadas a su capacidad de alojamiento
Área para guardar equipajes en custodia	No aplica	No aplica	Área para guardar equipajes en custodia	Área para guardar equipajes en custodia	Área para guardar equipajes en custodia
Ascensores para huéspedes	Ascensor(es) si el hotel posee tres o más pisos	Ascensor(es) si el hotel posee tres o más pisos	Ascensor(es) si el hotel posee tres o más pisos	Ascensor(es) si el hotel posee tres o más pisos	Ascensor(es) si el hotel posee tres o más pisos
Áreas para fumadores y no fumadores	Aplica conforme a legislación vigente	Aplica conforme a legislación vigente	Aplica conforme a legislación vigente	Aplica conforme a legislación vigente	Aplica conforme a legislación vigente

Área para centro de negocios	No aplica	No aplica	No aplica	Área específica para centro de negocios	Área específica para centro de negocios
Servicios sanitarios generales	Servicios sanitarios generales, cercanos a la recepción, equipados con papel toalla, papel higiénico y papelera con tapadera	Servicios sanitarios generales, cercanos a la recepción, equipados con papel toalla, papel higiénico y papelera con tapadera	Servicios sanitarios generales, cercanos a la recepción, equipados con papel toalla, papel higiénico y papelera con tapadera	Servicios sanitarios generales, cercanos a la recepción, equipados con papel toalla, papel higiénico y papelera con tapadera	Servicios sanitarios generales, cercanos a la recepción, equipados con papel toalla, papel higiénico y papelera con tapadera
Servicio sanitario para empleados	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Servicio de comedor para empleados	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica
Área de vestidor para empleados	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Área de oficinas para personal administrativo	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Salas de estar	No aplica	No aplica	Una sala de estar	Por lo menos dos salas de estar	Por lo menos dos salas de estar
Área para el almacenaje de productos	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Zona de maquinas	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica
Zona de mantenimiento en dependencia del número de habitaciones	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Área para depositar basura	Área para depositar basura en depósitos o contenedores cerrados	Área para depositar basura en depósitos o contenedores cerrados	Área para depositar basura en depósitos o contenedores cerrados	Cuarto para basura	Cuarto para basura
Cuarto de controles eléctricos	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica

Tipos y tamaños de las habitaciones **Nota 1. El requisito relacionado a las dimensiones de las unidades habitacionales no es exigible en hoteles existentes o en construcción antes de la fecha de oficialización de la presente norma.**	Habitaciones sencillas: 12 m^2 Baño 3 m^2 Habitaciones dobles:15 m^2 Baño 3 m^2	Habitaciones sencilla: 12 m^2 Baño 3 m^2 Habitaciones dobles: 16 m^2Baño 3 m^2	Habitaciones sencillas: 13 m^2 Baño 4 m^2 Armario de 0.60 m de profundidad y 1.20 m de largo Habitaciones dobles: 18 m^2 Baño: 4 m^2 Armario de 0.60 m de profundidad y 1.20 m de largo Suites (Opcional): Seguirá los criterios de las habitaciones dobles.	Habitaciones sencillas: 15 m^2 Baño 4 m^2 Armario de 0.60 m de profundidad y 1.50 m de largo Habitaciones dobles: 20 m^2 Baño: 4 m^2 Armario de 0.60 m de profundidad y 1.50 m de largo Suites: Dimensión mínima será de 20 m^2, la superficie mínima del salón de 10 m^2 y la terraza (si la infraestructura lo permite) 4 m^2. Tener como mínimo 1 unidad habitacional tipo junior suites, suites o departamentos	Habitaciones sencillas: 17 m^2 Baño: 5 m^2 Armario de 0.60 m de profundidad y 2,0 m de largo Habitaciones Dobles: 22 m^2 Baño: 5 m^2 Armario de 0.60 m de profundidad y 2,0 m de largo Suite: Dimensión mínima será de 25 m^2, la superficie mínima del salón de10 m^2 y la terraza (si la infraestructura lo permite) 4 m^2.
Baño privado	El 70% de las habitaciones con baño privado	Todas las habitaciones con baño privado	Todas las habitaciones con baño privado	Todas las habitaciones con baño privado	Todas las habitaciones con baño Privado
Tienda de artículos de primera necesidad	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica
Área para actividades recreativas	No aplica	No aplica	No aplica	Área(s) para actividades recreativas, que incluya (n) gimnasio y piscina	Área(s) para actividades recreativas, que incluya (n) gimnasio y piscina
Salón para eventos	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional

Equipamiento de las habitaciones					
Tipos y dimensiones mínimas de camas	**Twin o unipersonal** (Habitación sencilla) Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo **Twin o unipersonal** (habitación doble) Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo	**Full** (habitación sencilla) Ancho 1,35 m como mínimo Largo 2,00 m como mínimo **Matrimonial o Queen** Ancho 1.50 m como mínimo Largo 2,00 m como mínimo **Twin o unipersonal** Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo	**Full** (habitación sencilla) Ancho 1,35 m como mínimo Largo 2,00 m como mínimo **Matrimonial o Queen** Ancho 1.50 m como mínimo Largo 2,00 m como mínimo **Twin o unipersonal** Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo	**Matrimonial o Queen** (habitación sencilla) Ancho 1.50 m como mínimo Largo 2,00 m como mínimo **Twin o unipersonal** (habitación doble) Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo **Twin** (Cama adicional) Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo	**King** (habitación sencilla) Ancho 2.00 m como mínimo Largo 2.00m como mínimo **Full** (habitación doble) Ancho 1,35 m como mínimo Largo 2,00 m como mínimo **Twin o unipersonal** (cama adicional) Ancho 0.90 m como mínimo Largo 1.90 m como mínimo
Muebles en las habitaciones					
Mesa de noche	Mesa de noche	Mesa de noche	Mesa de noche	Habitación sencilla: dos mesas de noche Habitación doble: 1 Mesa de noche al centro	• Habitación sencilla: dos mesas de noche ·Habitación doble: 1 Mesa de noche al centro
Silla	Una silla por habitación	Una silla por habitación	Una silla por habitación	Una silla por habitación	Una silla por habitación
Butaca o sillón	No aplica	No aplica	No aplica	Butaca o sillón	Butaca o sillón
Escritorio o mesa	No aplica	No aplica	Escritorio o mesa con silla	Escritorio o mesa con silla	Escritorio o mesa con silla
Closet	Closet o ropero	Closet o ropero	Closet o ropero	Closet	Closet
Portamaletas	Portamaletas	Portamaletas	Portamaletas	Portamaletas	Portamaletas
Espejo	Espejo de medio cuerpo	Espejo de medio cuerpo	Espejo de medio cuerpo	Espejo de cuerpo entero	Espejo de cuerpo entero
Interruptor de luz	Interruptor de luz junto a la puerta de acceso	Interruptor de luz junto a la puerta de acceso	Interruptor de luz junto a la puerta de acceso	Interruptor de luz junto a la puerta de acceso	Interruptor de luz junto a la puerta de acceso
Lámparas de Noche	60 watt o equivalentes ahorrativos	60 watt o equivalentes ahorrativos	60 watt o equivalentes ahorrativos	60 watt o equivalentes ahorrativos	60 watt o equivalentes ahorrativos
Lámparas de lectura	100 watt o equivalentes ahorrativos	100 watt o equivalentes ahorrativos	100 watt o equivalentes ahorrativos	100 watt o equivalentes ahorrativos	100 watt o equivalentes ahorrativos
Articulo decorativo en las paredes	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Cortinas Obscuras	Cortinas o persianas	Cortinas o persianas	Cortinas decorativa y velo	Cortinas decorativas, velo y cortina	Cortinas decorativas, velo y cortina
Control de luminaria de acceso	No aplica	No aplica	No aplica	Control de la luminaria de acceso a las habitaciones desde la cama* * Este requisito no es exigible en hoteles o edificios hoteleros en construcción antes de la fecha de oficialización de la presente norma.	Control de la luminaria de acceso a las habitaciones desde la cama* * Este requisito no es exigible en hoteles o edificios hoteleros en construcción antes de la fecha de oficialización de la presente norma.
Aparato telefónico	No aplica	No aplica	Aparato telefónico	Aparato telefónico	Aparato telefónico
Televisor	No aplica	Televisor a color con control remoto, mínimo de 5.334 m (21 pulgadas)	Televisor a color con control remoto, mínimo de 5.334 m (21 pulgadas)	Televisor a color con control remoto, mínimo de 6.858 m (27 pulgada).	Televisor a color con control remoto, mínimo de 6.858 (27 pulgadas)
Radio o canales	No aplica	No aplica	No aplica	Radio o canales de música	Radio o canales de música
Reloj Despertador	No aplica	No aplica	No aplica	Reloj-despertador	Reloj-despertador
Cenicero en las habitaciones para fumadores	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Caja de seguridad	No aplica	No aplica	Caja individual de seguridad, si no se presta el servicio en recepción	Caja individual de seguridad	Caja individual de seguridad
Papelera	Papelera	Papelera	Papelera	Papelera	Papelera
Mini bar	No aplica	No aplica	No aplica	mini bar	mini bar
Plancha	No aplica	No aplica	No aplica	Planchador y plancha	Planchador y plancha

Baños de unidades habitacionales					
Inodoro	Inodoro con asiento y tapa, lavamanos y ducha	Inodoro con asiento y tapa, lavamanos y ducha	Inodoro con asiento y tapa, lavamanos y ducha	Inodoro con asiento y tapa, tocador, lavamanos y ducha	Inodoro con asiento y tapa, tocador, lavamanos y ducha
Espejo sobre lavamanos	Espejo sobre lavamanos	Espejo sobre lavamanos	Espejo medio cuerpo sobre lavamanos	Espejo medio cuerpo sobre lavamanos	Espejo medio cuerpo sobre lavamanos
Iluminación eléctrica	No aplica	No aplica	Iluminación eléctrica junto al espejo	Iluminación eléctrica junto al espejo	Iluminación eléctrica junto al espejo
Tomacorriente	. Tomacorriente con indicación de Voltaje cuando sea diferente a 110 V . Tomacorriente de seguridad en los baños	. Tomacorriente con indicación de Voltaje cuando sea diferente a 110 V . Tomacorriente de seguridad en los baños	. Tomacorriente con indicación de Voltaje cuando sea diferente a 110 V . Tomacorriente de seguridad en los baños	. Tomacorriente con indicación de Voltaje cuando sea diferente a 110 V . Tomacorriente de seguridad en los baños	. Tomacorriente con indicación de Voltaje cuando sea diferente a 110 V . Tomacorriente de seguridad en los baños
Agua Caliente	No aplica	No aplica	Agua caliente y fría con regulado en ducha y lavamanos	Agua caliente y fría con regulador en ducha y lavamanos	Agua caliente y fría con regulador en ducha y lavamanos
Regadera	Regadera de ducha	Regadera de ducha	Regadera de ducha	Regadera de ducha	Regadera de ducha
Presión de agua	20 a 30 PSI	20 a 30 PSI	20 a 30 PSI	20 a 30 PSI	20 a 30 PSI
Piso con cerámica fina	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Barra de seguridad y piso antideslizante	Piso antideslizante en ducha	Piso antideslizante en ducha	Barra de seguridad y piso antideslizante en ducha	Barra de seguridad y piso antideslizante en ducha y tina (si hubiere)	Barra de seguridad y piso antideslizante en ducha y tina (si hubiere)
Toallero	Toallero o gancho junto a la ducha y lavamanos	Toallero o gancho junto a la ducha y lavamanos	Toallero y/o gancho junto a la ducha y lavamanos	Toallero y gancho junto ducha, lavamanos y tina (si hubiere)	Toallero y gancho junto a la ducha, lavamanos y tina (si hubiere)
Juego de toallas de color blanco	Un juego de toallas (baño y manos) por huésped y una toalla de piso, los cuales deben ser cambiados de acuerdo a la política ambiental y siempre que se produzca un cambio de huésped en la habitación, no deben	Un juego de toallas (baño y manos) por huésped y una toalla de piso, los cuales deben ser cambiados de acuerdo a la política ambiental y siempre que se	Dos juegos de toallas (baño y manos) por baño y una toalla de piso, los cuales deben ser cambiados de acuerdo a la política ambiental y siempre que se	Dos juegos de toallas (facial, baño y manos) por baño y una toalla de piso, los cuales deben ser cambiados de acuerdo a la política ambiental y siempre que se produzca un cambio de huésped en la habitación, no deben	Tres juegos de toalla (facial, baño y manos) por baño y una toalla de piso, los cuales deben ser cambiados de acuerdo a la política ambiental y siempre que se produzca un cambio de
	tener manchas ni roturas	produzca un cambio de	produzca un cambio de huésped	tener manchas ni roturas	huésped en la habitación, no deben tener manchas ni roturas
Dimensiones toallas	Cuerpo 0,63 por 1,25 Manos 0,40 por 0,68 Pie 0,50 por 0,70	Cuerpo 0,63 por 1,25 Manos 0,40 por 0,68 Pie 0,50 por 0,70	Cuerpo 0,63 por 1,25 Manos 0,40 por 0,68 Facial 0,30 por 0,30 Pie 0,50 por 0,70	Cuerpo 0,63 por 1.25 Manos 0,40 por 0,68 Facial 0,30 por 0,30 Pie 0,50 por 0,70	Cuerpo 0,63 por 1.25 Manos 0,40 por 0,68 Facial 0,30 por 0,30 Pie 0,50 por 0,70
Amenidades	Jabón en lavamanos y ducha, papel higiénico, champú, un vaso por huésped	Jabón en lavamanos y ducha, papel higiénico, champú, un vaso por huésped	Jabón en lavamanos y ducha, papel higiénico y repuesto, champú, un vaso por huésped	Jabón en lavamanos, en ducha o tina, papel higiénico y repuesto, un vaso por huésped, champú, acondicionador, crema de cuerpo y pañuelos desechables	Jabón en lavamanos, ducha o tina, papel higiénico y repuesto, un vaso por huésped, champú, acondicionador, crema de cuerpo y pañuelos desechables
Secador de Cabello	No aplica	Secador de cabello a solicitud del huésped	Secador de cabello a solicitud del huésped	Secador de cabello	Secador de cabello
Seguridad de las habitaciones					
Mirillas en la puerta de entrada	Opcional	Opcional	Aplica	Aplica	Aplica
Ventanas o balcones seguros contra caídas	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Cerraduras en las ventanas	No aplica	No aplica	No aplica	Aplica	Aplica
Dispositivo de seguridad interno en la puerta principal, tales como cadena, pasador o similar	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica
Instrucciones de emergencia o evacuación detrás de las puertas	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica	Aplica

2.7. Leyes y Normas

2.7.1. Leyes

Leyes y Normas, Reglamento, Decreto y Anteproyecto de Ley Nacional vigentes que se relacionan al desarrollo del turismo sustentable. Se realizó la revisión de leyes, normas, reglamento y decretos nacionales que se relacionan con El desarrollo turístico sustentable, con el objetivo de identificar pautas que nos orienten el desarrollo de la propuesta.

Ley	Alcance de la Ley	Aplicación
Ley 217 Ley General del medio ambiente y Los recursos naturales	-Establece las normas para la Conservación, protección, mejoramiento y restauración del medio Ambiente y los Recursos Naturales. -Determina los medios, formas y oportunidades para una explotación racional de los recursos naturales dentro de una Planificación Nacional fundamentada en el desarrollo sostenible. -Surgiere realizar la utilización correcta de las cuencas y sistema hídricos, asegurando de esta manera la sostenibilidad. -Forma la educación ambiental como medio para el logro de una sociedad en armonía con la naturaleza. Planteas los derechos y deberes del uso correcto de recursos público.	Los establecimientos turísticos deberán tener la autorización del MARENA, para un manejo que garantice la conservación de los recursos naturales. -En toda intervención se debe alcanzar la máxima armonía con las características topográficas, geomorfológicas, potencialidades en función de sus recursos naturales, la conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de las fuentes de agua. Cultura de la población y los desequilibrios ecológicos existentes por causas humanas o naturales. -El uso, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas acuáticos, costeros y los recursos hidr o-biológicos contenido en ellos, deberá realizarse con principios sostenibles y que garanticen la conservación de los mismo.
Ley 40 Ley de municipio (1988)	-Control y planificación del uso de suelo urbano, suburbano y rural, así como el control de las normas constructiva en general -Valor por el control y la conservación por los Recursos Naturales.	

Tabla 02: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

Ley	Alcance de la Ley	Aplicación
Ley 40 Ley de Municipio (1988)	-Promover la cultura y recreación. Proteger el patrimonio arqueológico, histórico, y artístico de su circunscripción. -Dotar todos los servicios básicos a la población como alcantarilla sanitaria, agua potable y electricidad. -Diseñar, planificar y dar mantenimiento a toda las vías publicas	-Es de la responsabilidad de la municipalidad impulsar y desarrollar de manera sostenible el turismo en su localidad. Aprovechando los paisajes sitios históricos, tomando en cuenta los aspecto de infraestructura en el territorio
Ley 235 Ley de emergencia sobre aprovechamiento racional de los bosques (1976)	Declara de interés público el aprovechamiento racional de los recursos forestales del país y la conservación de los mismos. -Racionaliza e incrementa el aprovechamiento de los bosques y producción forestal sin contradecir la ley 217 tratando siempre de preservar y mejorar el medio ambiente -Determina zona de reserva y restricciones en los bosques declarado.	-Se prohíbe el corte de los arboles situado dentro del área de 200 metros en las cuencas de alimentación de manantiales, ríos, lagos, laguna -Se declara zona de reserva forestal los bosques, en laderas y cumbres de los cerros volcanes y no debe existir el corte comercial de madera y actividades agropecuarias.
Ley 306 Ley de incentivos para la industria de la republica de Nicaragua (1999)	-Orienta la responsabilidad del estado en crear condiciones adecuadas para la protección y aprovechamiento del turismo, dentro de una política del desarrollo sostenible con la debida protección al medio Ambiente, en donde el turismo es el instrumento nacional en pro del beneficio económico del país.	-La actividad turística es de interés nacional y tiene un carácter básicamente exportador, que permite la incorporación de mano de obra local, generando beneficios a la comunidad.

Tabla 03: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

Ley	Alcance de la Ley	Aplicación
Ley 495 Ley general del turismo (2004)	-Regula la industria turística mediante normas para garantizar su actividad asegurado la participación de los sectores públicos y privado. -Vigila la aplicación de la ley para la creación, conservación, mejoramiento, protección, promoción y aprovechamiento de los recursos naturales y culturales. -Promover la competitividad de los productos turísticos nacionales, fomentando el desarrollo de la infraestructura y calidad de los servicios a los usuarios. -Fomentar la creación y difusión de nuevos productos turístico	-El desarrollo de la industria debe realizarse en resguardo del medioambiente y los recursos naturales, que conlleven al crecimiento económico sustentable, capaz de satisfacer las necesidades de la población. -Plan nacional de Desarrollo Turístico (PNDT) especifica objetivos, prioridades y política del sector, tomando en cuentas las recomendaciones originadas del sector privado. -Las actividades del turismo social y recreación para la población, contemplaran dentro de sus planes de servicios, un tratamiento preferencial en beneficio de las personas de la tercera edad y discapacitados.
Ley 690 Ley para el desarrollo de las zonas costeras (2009)	-Determina y delimita el área de uso público y de uso regulado en la zona costera. -Regula el uso y aprovechamiento sostenible de la zona costeras con resguardo y conservación de su ambiente, especialmente, de sus recursos naturales. -Garantiza el acceso público a las costas para fines recreativos o de pesca, estimulando y regulando, en consecuencia, la inversión pública, privada o mixta, con énfasis en el desarrollo turístico. Garantiza que el desarrollo de inversiones públicas, mixtas y de dominio privado en las zonas costeras cumplan con los planes nacionales turísticos asegurando su desarrollo sostenible, de conformidad con las leyes de las materias.	-A través de la delimitación del área publica se determina los diferentes tipos de accesos y edificaciones para uso público como privados necesarios para el fomento de un área turística. -El aprovechamiento del área de costa se ara que no interfiera ni contamine el paisaje visual natural de la zona, evitando toda construcción y cableado que interfiera con este, así como también cualquier tipo de contaminación auditiva. -También se deberán respetar los niveles de marea establecidos en la zona, dejando un área libre de 5metros después del límite de marea. -El potencial turístico de la zona costeras se hará en base a la capacidad de sostenibilidad de estas, haciendo un buen uso del estado físico o recursos.

Tabla 04: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

2.7.2. Normas

Norma	Alcance de la Norma	Aplicación
12 006-04 Norma técnica Obligatoria Nicaragüense de Accesibilidad (2004)	-Promover la existencia y utilización de ayuda de carácter técnico y de servicio adecuado para mejorar la calidad de vida a través de la accesibilidad de personas que se encuentren en situación de movilidad reducida ya sea temporal o definitiva. -¨Se establecerá las normas criterios básicos para la prevención y eliminación de barreras en el medio físico: barreras arquitectónicas, urbanas, de transporte y de comunicación sensorial¨. -¨Permitir una mejor interacción personal en los servicios de transporte, comercio, salud, turismo, educación, recreación; tanto de propiedad privada como pública¨.	- Los espacios públicos deberán ser diseñados de manera que resulte accesible a cualquier persona. -Tomando en cuenta el desarrollo de las vías peatonales con adecuadas pendientes evitando barreras. -Los parques que posean áreas de juegos infantiles deben contar con protección perimetral. -Todo mobiliario que se proponga en cualquier proyecto no deberá de discriminar a ninguna persona con capacidades diferentes sino más bien intégrala a la sociedad.

Tabla 05: Norma relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

Los diferentes tipos de acceso deben de estar bien remarcadas y señalizados de manera que cualquier persona puede identificar de manera rápida y concisa el establecimiento de cualquier área turística. Además de establecer las normas para el acceso de personas con capacidades diferentes, para un mejor aprovechamiento de toda la población.

Decreto	Alcance del decreto	Aplicación
Normas, pautas y criterios para el ordenamiento territorial	-El ordenamiento territorial es un instrumento para la gestión ambiental en búsqueda del desarrollo sostenible del país, con ello se pretende alcanzar la máxima armonía posible en las interrelaciones de la sociedad con su medio ambiente. -Establecer las normas, pautas y criterios, para el uso sostenible de la tierra, preservación, defensa y recuperación del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres naturales y la distribución espacial de los asentamientos humanos. -El ordenamiento se hará con base en el uso y manejo adecuado de los recursos naturales, la distribución de la población y los asentamientos humanos en los municipios y respeto, preservación y fomento de la cultura para contribuir a la sostenibilidad económica de los municipios.	-Promoverse la recuperación y la protección de los bosques de galería situado a lo largo de todo los cuerpos y corriente de agua superficial, ya sea permanentes o intermitentes. -El recurso suelo debe ser utilizado acorde con sus características y potencialidades. -La preservación, la calidad y disponibilidad del recurso agua en el territorio, tanto superficial como subterráneo, debe de asegurar prácticas y manejos adecuados racionales en función de las demandas planteadas por los asentamientos humanos y el riego, estableciendo un equilibrio entre estas demandas. -Los asentamientos expuestos a amenaza naturales, deberán implementarse acciones correctivas conducentes a prevenir y mitigar los efectos amenazas naturales. La planificación de nuevos asentamientos deberá tomar en cuenta las condiciones de riego y amenaza existentes. -La estructuración jerárquica nacional de los asentamientos humanos se clasificará de la siguiente manera: -ciudad capital -ciudad metropolitana -ciudades grandes. -ciudades medianas

Tabla 06: N**ormas** relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

El Reglamento se propicia el desarrollo turístico de manera que el medio ambiente circunde se afecte o altere lo menos posible, tanto para este como para la población, así mismo definen áreas específicas para el desarrollo turístico en el contento del municipio de el Bastón, las cuales son pautas iniciales para la planificación del municipio.

En relación a los decretos, están los siguientes:

Reglamento	Alcance del reglamento	Aplicación
Reglamento de permiso y evaluación del impacto	El impacto ambiental, para no constituir un obstáculo al desarrollo sostenible debe efectuarse bajo criterios técnicos homogéneos y utilizando mecanismo y procedimiento adecuados, a cuyos efectos se requiere de una eficaz normativa reglamentaria.	Debe de realizarse un desarrollo bajo la protección del medio ambiente y con aprovechamiento racional de los recursos.
Reglamento de creación de las zonas especiales de planeamiento desarrollo turístico (2003)	-La creación de las condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo dentro de una política de desarrollo sustentable y de cultura nacional. La creación de las condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo dentro de una política de desarrollo sustentable y de cultura nacional .	-Se debe de analizar las condiciones físicas del área (topografía, hidrografía, ecología, recurso y uso de suelo). -El producto consistirá en un desarrollo de infraestructura involucrando. 1. accesibilidad 2. Zonificación de áreas protegidas y verdes 3. zonificación de suelo 4. programación del desarrollo 5. delimitación de la Z.E.P.D.T -La región operativa 09 Carazo, Rivas. Que involucra el sector de estudio, conteniendo los siguientes atractivos: Zonas especiales de interés Turístico por su contexto Urbano/Cultura/Histórico: Zonas especiales de interés Turístico por su contexto Ambiental/Natural/ecológico: Playas de comarca el Bastón. Zonas Especiales de interés Turístico de Carácter Puntual:

Tabla 07: Leyes relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

Decretos	Alcance del Decreto	Relación con el objeto de estudio campo de estudio
Normas, pautas y criterios para el ordenamiento territorial (2002)		-No convencional -Zona de aprovechamiento forestal -Zona agropecuaria -Zona de extracción de recursos naturales no renovables -Los corredores viales

Tabla 08: Norma relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

Siguiendo con la línea ambiental, esta norma busca el equilibrio sociedad-medio ambiente de tal manera que ambas partes se encuentre beneficio. Asegura estrategias para lograr el desarrollo sostenible del país involucrando todos los sectores de un territorio, apegado a todas las amenazas que puedan impedirlo.

En base a las leyes, normas, reglamentos, decretos y anteproyecto de ley analizados se puede puntualizar lo siguiente:

-Todo el marco legal converge en un aspecto de gran importancia que es el resguardo de los recursos naturales y culturales del territorio nacional.

-La participación de la población en las actividades en general es la vía correcta para una solución integral para los problemas.

-La acción del hombre en el territorio nacional siempre debe de ser controlad Y apegada a las acciones físicas naturales evaluando amenazas y potencialidades del sector.

-En el marco legal relacionado al turismo en general, carece de uniformidad de conceptos y ausencias de algunos.

En la planificación turística carece de una metodología para lograr el desarrollo de zonas potenciales.

Decreto	Alcance del decreto	Aplicación
Normas pautas y criterio para el ordenamiento territorial (2002)	-Analizar y caracterizar el territorio nacional, regional, departamental y municipal en función de su problemática, potencialidad y restricciones. - “Prever el futuro desarrollo del municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre los sistemas de asentamiento, los usos y actividades actuales y prevista” -Orientar los diferentes usos de la tierra.	-Ciudad pequeña -Pueblos -Villas -Caseríos -Asentamientos dispersos -La zonificación del espacio urbano se basa en la zonificación de uso y ocupación de uso y ocupación del suelo urbano: -Zona urbana ocupada -Zona urbana de provisión -Zona urbana de reserva -Zona urbana de expansión -Zona urbana de consolidación -Zona de recuperación -Zona de exposición de vientos fuertes -Zona suburbana -Zona de conurbación -Zona de protección -Zona de protección natural -De protección hídrico -De protección de laderas -De protección de biodiversidad -Zona de protección cultural -Zona de uso habitacional o de vivienda. -Zona de vivienda de densidad media -Zona de baja densidad -Zona para la recreación -Zona de usos especiales -La zonificación de las actividades se plantean de la siguiente manera: -Zona de comercio -Zona de producción mixta -Zona de producción mixta industrial, artesanal y de comercio -Zona de industria liviana -Zona de industria pesada -Zona de aprovechamiento turístico -Convencional

Tabla 09: Normas relacionadas al Desarrollo Turístico Sustentable.
Tabla elaborada por autores 2017.

CAPITULO III

-CARACTERIZACION DE MUNICIPIO

-MODELOS ANALOGOS NACIONALES E INTERNACIONALES

-TABLA SINTESIS ELEMENTOS RETOMADOS DE LOS MODELOS ANALOGOS

3.1. CARACTERIZACIÓN DE MUNICIPIO

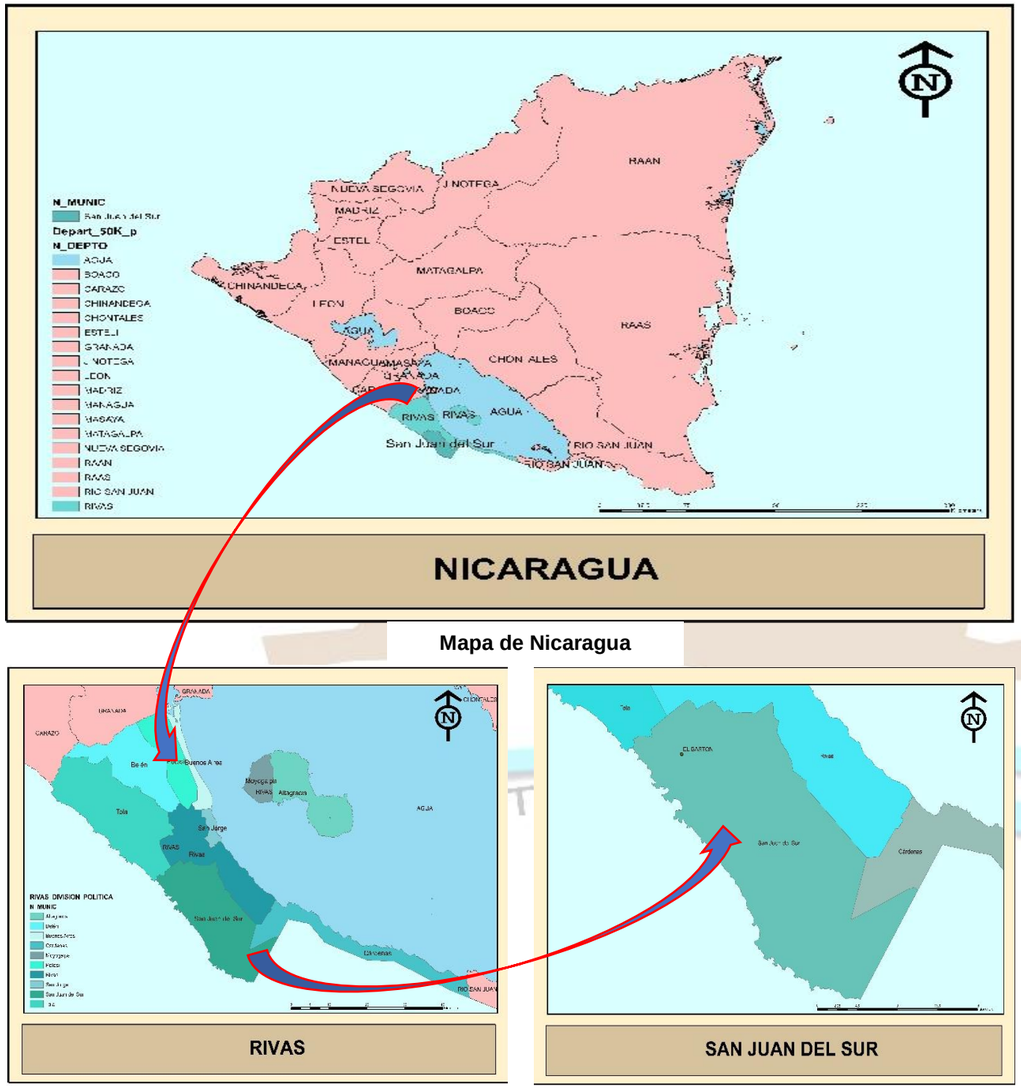


Imagen 06: Macro y micro localización de San Juan del Sur.
Elaborado por autores 2017.

3.1.1. CONTEXTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR.

El siguiente capítulo se caracterizará la zona de estudio, para definir las cualidades que posee y que hacen la misma un atractivo turístico, económico, social, así como su delimitación y ubicación especifica. En el mismo se describen las principales problemáticas que afectan su integración turística.

3.1.1.1. Características generales

GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR	
Nombre del municipio:	SAN JUAN DEL SUR. Elevada a ciudad en el año 1851-1852
Limites gráficos:	Noroeste: Municipio de Tola Norte y Noreste: Municipio de Rivas Sureste: Costa Rica Suroeste: Océano Pacifico
Posición geográfica:	1° 15’ latitud norte y 85° 52’ longitud oeste 415.96 Km²
Superficie:	30KM
Extensión territorial:	415.96 Km²
Altitud del municipio:	7 Metros sobre el Nivel del Mar en la ciudad de San Juan del Sur, variando su altitud de 7msnm hasta 525 msnm Cerro La Moca 40.04 h/km2.
Densidad poblacional	40.04 h/km2
Población total	Censo 2005: 14, 741 Habitantes
Población estimada	16,656

Tabla 10: Generalidades del municipio de San juan del Sur.
Elaborado por autores 2017. Con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

3.1.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICO NATURALES Y AMBIENTALES. (SINAPRED, 2009)

3.1.2.1 Clima:

Clasificación Climática: La localidad de Playa Maderas presentan un clima seco (sabana tropical). La cual se clasifica como AW en el sistema de Koppen.

Las características Generales con las que cuenta el municipio de San Juan del Sur son las siguientes:

Temperatura: La temperatura promedio anual para el municipio de San Juan del Sur, localidad a la cual pertenece Playa Maderas oscila entre 27^0 C y 29^0 C.

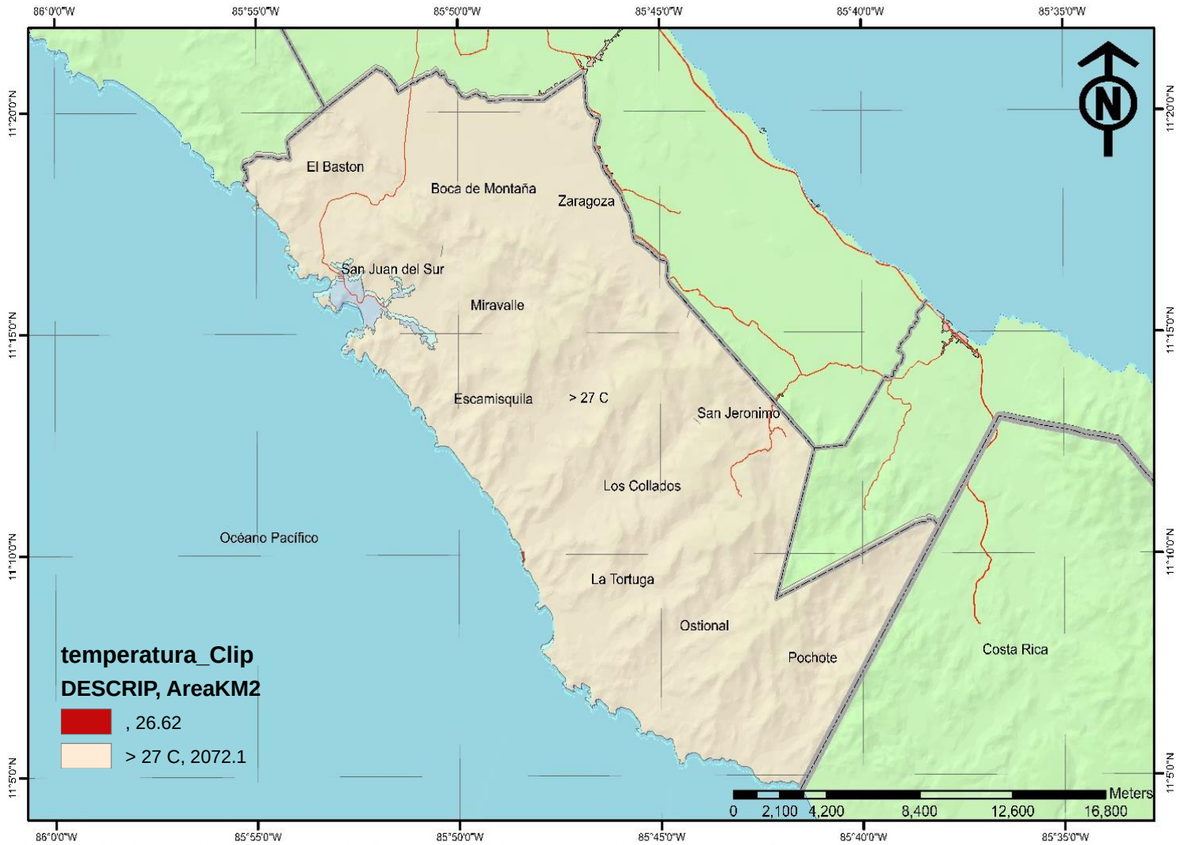


Imagen 07: Mapa de temperatura de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017.

Insolación: El patrón anual que asume es similar al observado en las costas del pacifico, con valores máximos en los primeros meses del año, que descienden paulatinamente hasta la segunda mitad del año para entonces iniciar ascenso. En base en lo anterior, se supone que se registra entre 6 a 10 horas de brillo solar a lo largo del año, con una mayor insolación en los primeros y últimos meses del año.

Vientos: Según datos de la estación de Rivas, los vientos predominantes tienen dirección **este con una velocidad media anual de 3.2 m/s.** la dirección predominante de los vientos es de noreste a suroeste, con una frecuencia de ocurrencia del 65%. La velocidad eólica promedio de la zona se estima en 14 Km/h.4

Humedad relativa: La humedad relativa oscila en 70% hasta 90% en los meses de la época lluviosa.

Precipitación pluvial: Presenta la misma precipitación promedio del municipio al que pertenece de 1200-1600 mm de lluvia anual.

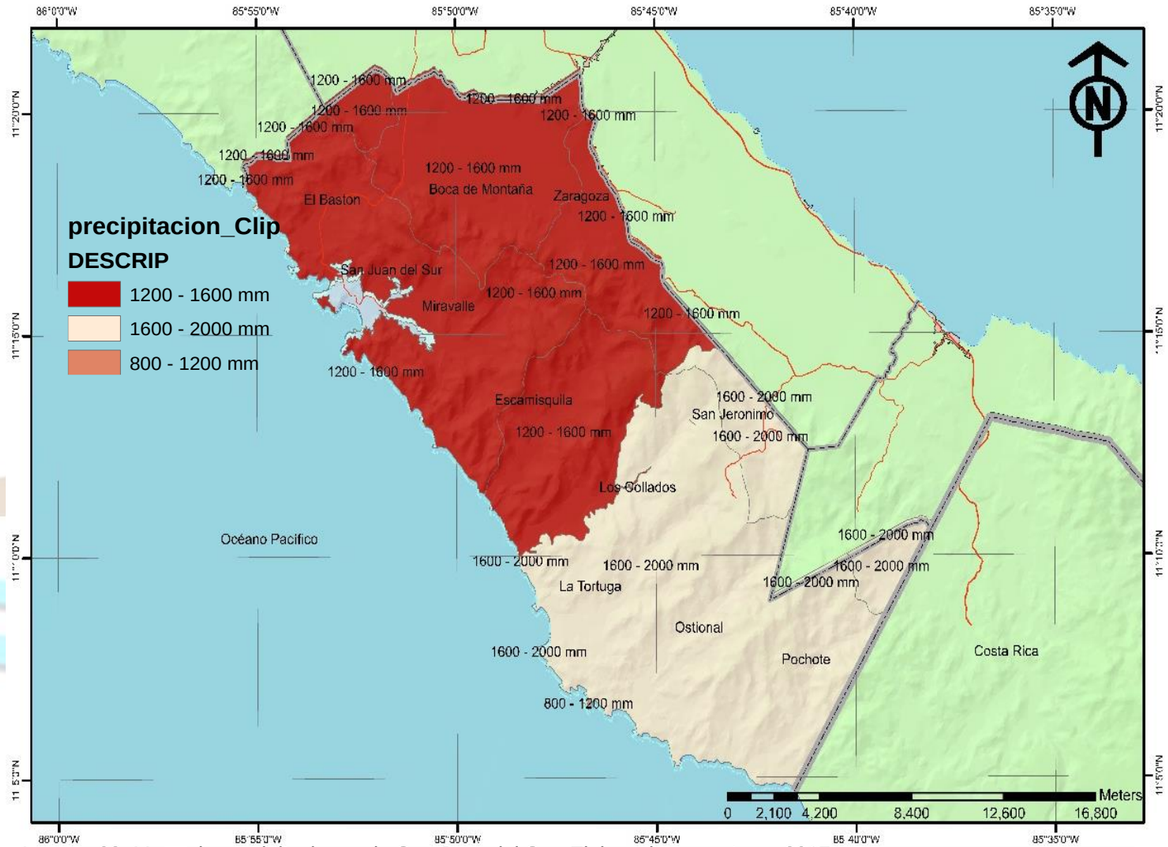


Imagen 08: Mapa de precipitaciones de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017.

Evaporación: Con base en datos cercanos, se asume que como la evaporación a lo largo del año indica una relación directa con el brillo solar, debido a ya que es la fuente de energía calorífica que permite se realice el fenómeno de la evaporación, los valores máximos se presentarán en los meses de “verano” y disminuirán en los meses de “invierno”; siendo mayor en febrero-marzo y menor en septiembre-octubre. En general, la evaporación mensual alcanza sus valores máximos en la estación seca, en los meses de marzo, abril, mayo oscilando entre 227 mm y 234 mm, y los mínimos, en los meses de septiembre, octubre y noviembre, variando entre 121 mm y 127 mm.

3.1.2.2. Geología:

Suelos: En San Juan del Sur las rocas son principalmente de origen Terciario y pertenecen a la formación Rivas que son de origen sedimentario ígneo y basáltico. En los márgenes de ríos y en la playa existen materiales sedimentarios de origen reciente, siendo éstos de poca extensión.

Uso actual del suelo: Por su posición costera, cuenta con amplios recursos naturales que hacen del municipio un sitio productivo y turístico por excelencia. Tiene 56.5 Km. de costas y más de 40 playas de diferentes características, que definen al municipio como uno de los destinos turísticos más importante de Nicaragua; además cuenta con minas de cal, piedra cantera, yacimientos de carbón arcilloso y tierras calizas propias para la producción de cerámicas. La pesca deportiva internacional ha tomado impulso en los últimos años, lo que hace más atractivo este municipio Por su posición costera, cuenta con amplios recursos naturales que hacen del municipio un sitio productivo y turístico por excelencia. Además, cuenta con minas de cal, piedra cantera, yacimientos de carbón arcilloso y tierras calizas propias para la producción de cerámicas.

Se cuenta con 16 Playas, en esta década se ha incrementado el turismo verde en este refugio de vida silvestre. Cuenta con hoteles, bares y restaurantes para atender los miles de turistas nacionales y extranjeros que se dan cita cada año. La pesca deportiva internacional ha tomado impulso en los últimos años, lo que hace más atractivo este municipio.

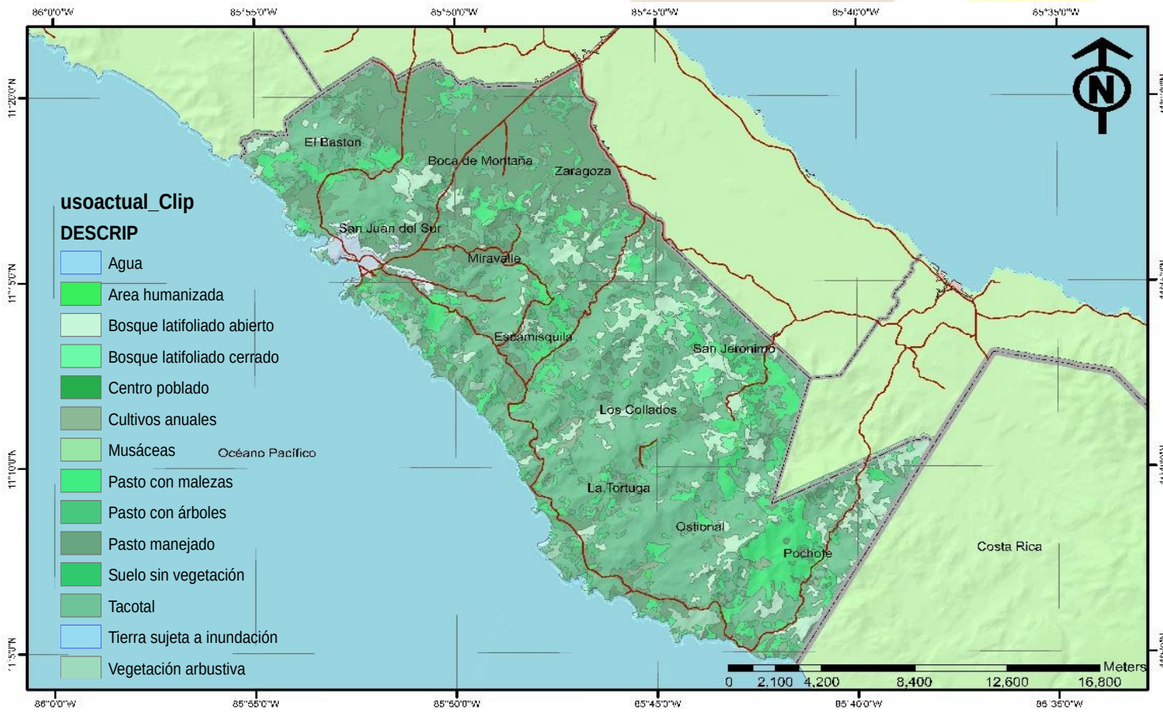


Imagen 09. Mapa de Registro digital de plan de ordenamiento de San juna del Sur (SUR, Plan Maestro de Desarrollo Urbano de SAN JUAN DEL SUR, 2006). Elaborado por autores 2017.

3.1.2.3. Geomorfología

Relieve: En el Municipio presenta un relieve profundamente accidentado desde el parteaguas hasta la costa, con algunas zonas relativamente planas en las márgenes de los ríos. Las unidades geomorfológicas presentes son las siguientes:

1. Elevaciones de edad Cretácico Superior -Terciario.
2. Valles intermontanos.
3. Costas de flujo de lava interrumpidas por Costas por deposición de ríos.

Se presentan fundamentalmente procesos geomorfológicos de intemperismo y erosión, y los materiales resultantes son transportados continuamente hacia zonas de menor energía por los numerosos ríos que existen en la zona.

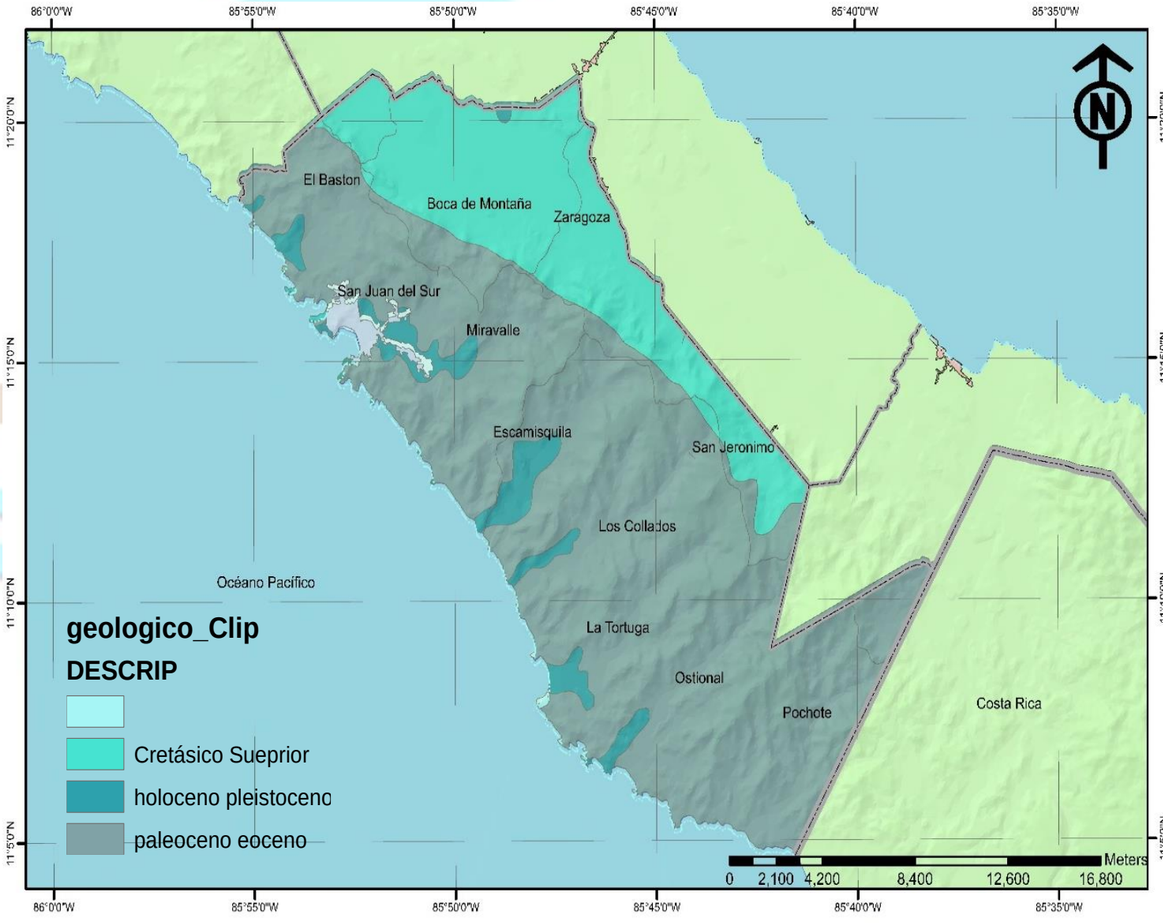


Imagen 10: Mapa geológico de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017.

3.1.2.4 Hidrología

Superficial: La zona de estudio forma parte de la Cuenca No. 72 "Entre río Brito y río Sapoa" que tienen una superficie de 325 km2.

En esta zona hidrológica los ríos importantes que tienen relación directa con la zona de estudio son el río San Juan, río Limón y río La Flor; los que reciben numerosos afluentes que se forman por lo fracturado del terreno, pero que muestran un drenaje de tipo paralelo a la corriente principal.

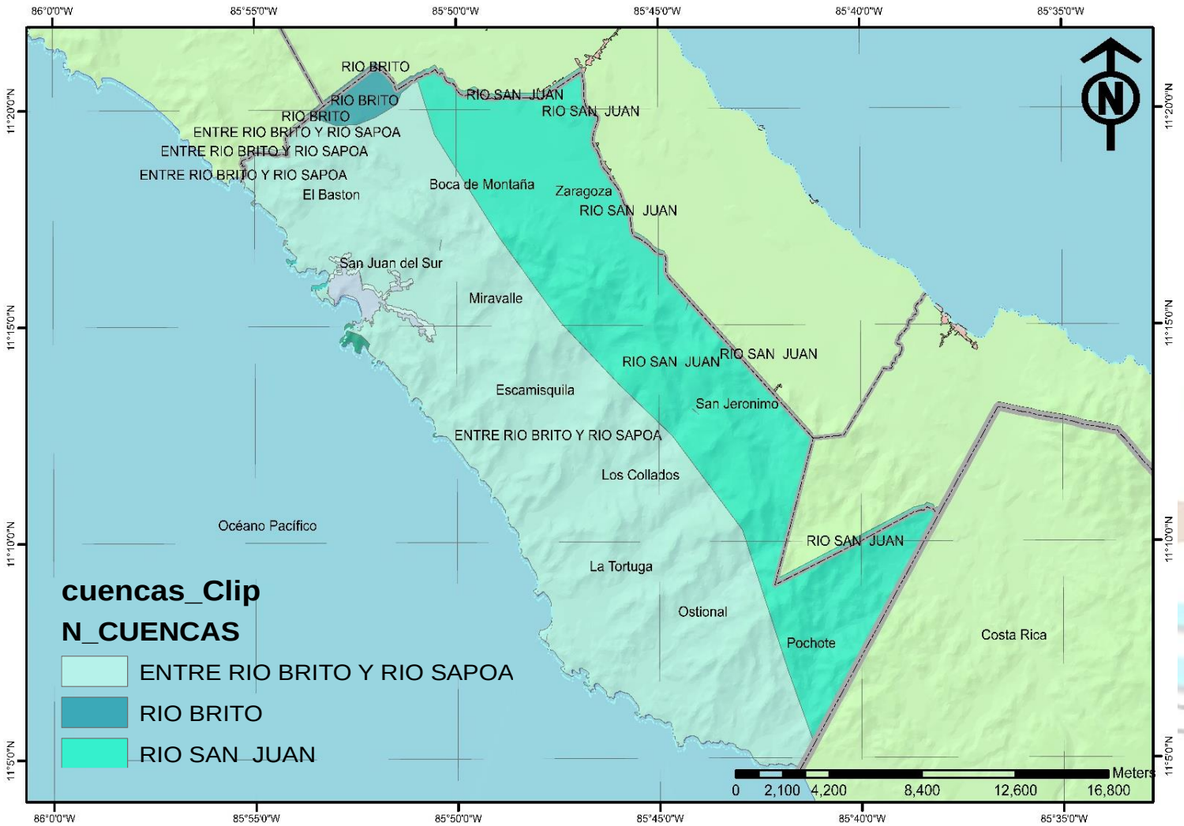


Imagen 11: Mapa de cuencas de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017.

Aguas subterráneas: La hidrología subterránea del área de estudio forma parte de la Sub-provincia hidrogeológica Rivas-Tamarindo que se extiende a lo largo de la Costa Pacífico de Nicaragua, desde la frontera con Costa Rica hasta el Subsistema acuífero León al norte.

Esta sub provincia hidrogeológica conforma un solo acuífero de escaso potencial que debe ser aprovechado cuidadosamente; ya que de acuerdo con las características de las formaciones Sapoa y Rivas la transmisibilidad es de alta a nula (1,000 m2/día a nula) y su permeabilidad es de variable a regular-impermeable; lo que significa que la Formación Sapoa no es de importancia hidrogeológica y la Formación Rivas se considera un acuífero de bajo rendimiento.

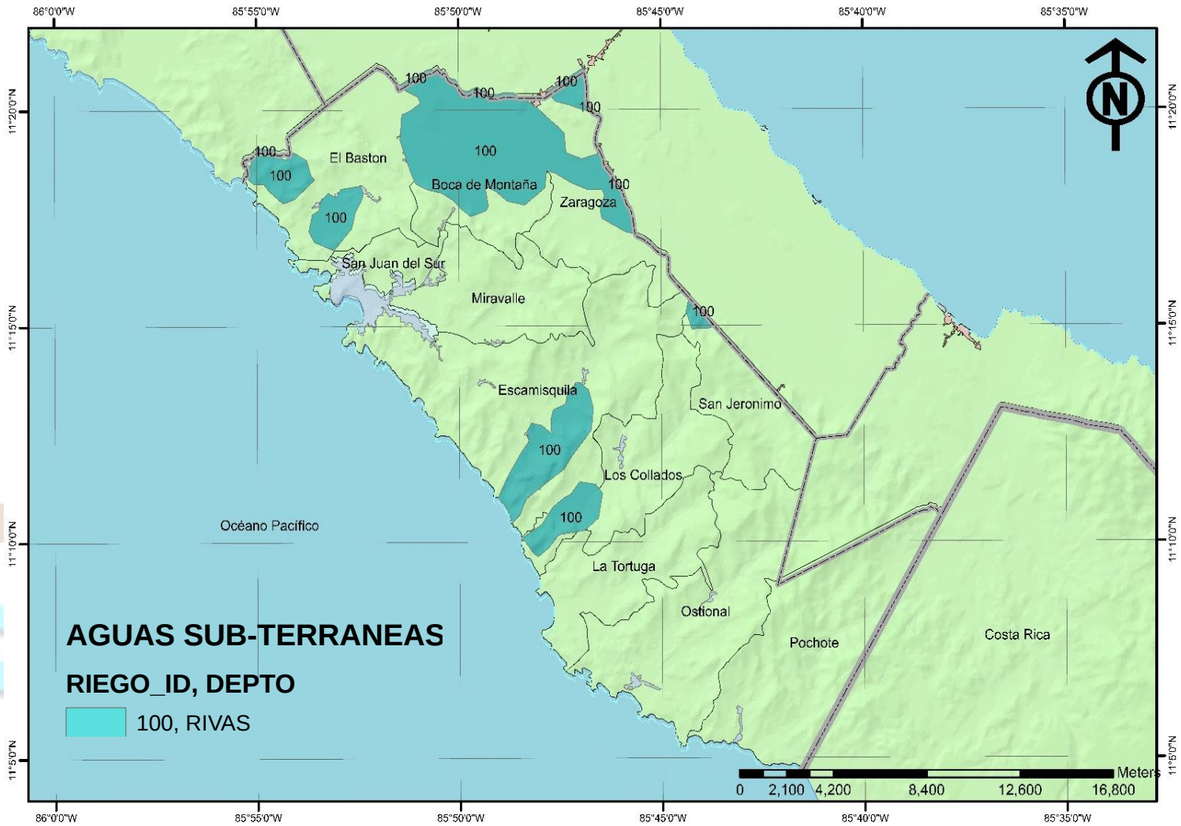


Imagen 12: Mapa de aguas subterráneas de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017.

3.1.2.5 Oceanografía

Con base en el Pronóstico de Mareas de Nicaragua (enero-marzo 2001) las mareas en la zona de estudio son del tipo semi-diurno con una pleamar y una bajamar aproximadamente cada 12 horas. Para la zona de estudio se considera la información de San Juan del Sur que tomando como base las mareas bajas de primavera (MLWS)24 señala que la pleamar máxima pronosticada es de 8.5 pies (2.59 m) y la bajamar máxima es de -1.2 pies (-0.37 m); lo que implica una amplitud de marea máxima de aproximadamente 9.7 pies (2.96 m).

3.1.2.6 Sistemas Naturales Costeros.

En el pacífico Sur los ecosistemas ecológicamente más importantes son: Ecosistema de Estuarios, Playas y el Ecosistema Marino. La diversidad de fauna silvestre también es menos diversa en comparación con el pacífico norte y el Atlántico. En términos de recursos marinos, la mayoría de las especies tienen vidas relativamente cortas, las poblaciones son típicamente mayores en número de individuos y con menor diversidad. Dos de estas playas son utilizadas para la conservación por la anidación masiva de tortugas marinas, Chacocente y la Flor Las bahías son utilizadas por los pescadores artesanales e industriales para el fondeo de sus embarcaciones, son importantes áreas turísticas y el segundo puerto principal de Nicaragua se encuentran en San Juan del Sur.

En el litoral Pacífico, con 410 km. de costa marina se han clasificado 304 spp25 de peces, y aproximadamente 1,423 spp de moluscos. El valor económico del ecosistema marino es alto ya que la producción pesquera que se obtiene tanto por la pesca artesanal como industrial es representativa a nivel regional y nacional. Además, en San Juan del Sur se ubica el puerto pesquero más importante del Pacífico. El valor ecológico es alto ya que es un ecosistema integro con alto potenciales para satisfacer a las generaciones futuras y que mantiene sus funciones como otros ecosistemas adyacentes como los estuarios y manglares.

3.1.2.7 Riesgos Naturales

Vulnerabilidad: Los Riesgos Naturales presentes en San Juan del Sur son; Fallas Sísmica, erosión de tierra, inundaciones y tsunami o maremoto.

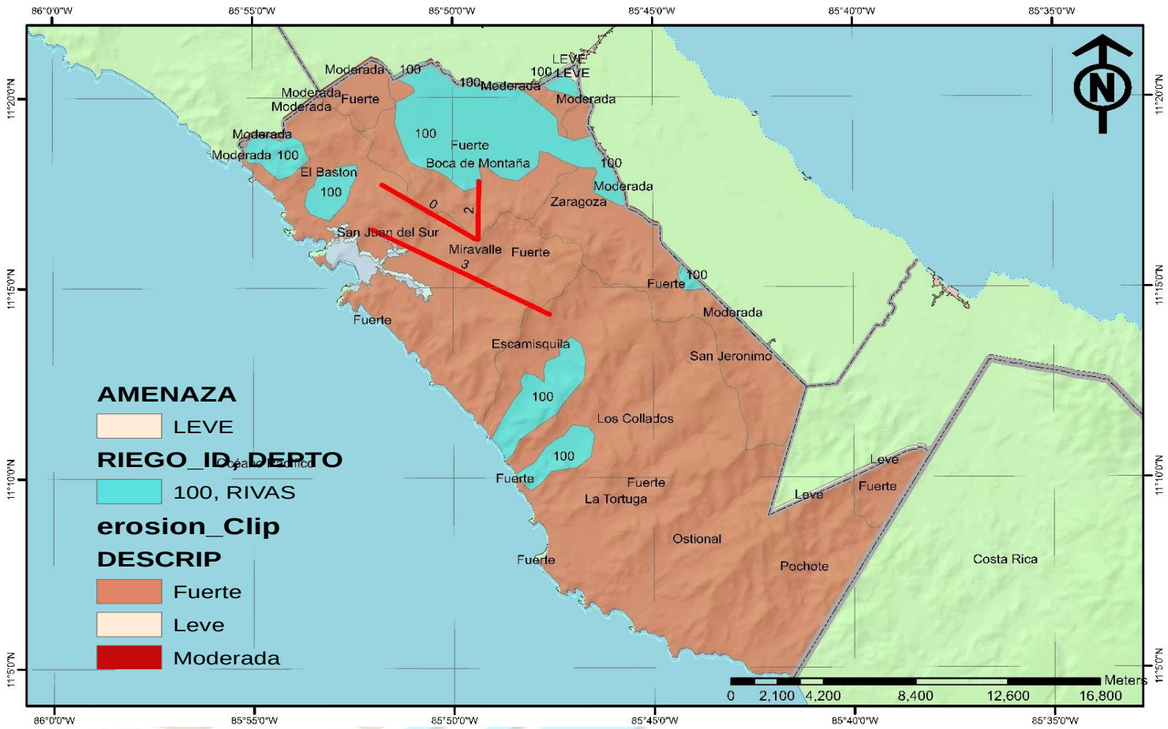


Imagen 13: Mapa de amenazas de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017.

CENTRO TURISTICO MADERA

3.1.3 FACTORES AMBIENTALES: (SINAPRED, 2009)

El Municipio de San Juan del Sur, cuenta con cuatro tipos de ecosistemas Playas, Mar, Estuarios y Bosques Latifoliados de los cuales tres son costeros, que son. Playas, Mar, Estuarios.

De éstos los ecosistemas de playa y de mar, son los que tienen un valor social alto, debido a que el mismo, proporciona ingresos a las poblaciones costeras por venta de artesanías, pesca y turismo. Asimismo, el valor económico, especialmente por la actividad de pesca artesanal es alto por el aporte de ingresos para la población.

En San Juan del Sur se ubica el puerto pesquero más importante del Pacífico. El valor ecológico del ecosistema de Mar, es alto ya que tiene un alto potencial para satisfacer a las generaciones futuras y que mantiene sus funciones como otros ecosistemas adyacentes como los estuarios y manglares.

En los estuarios el valor ecológico es medio, debido a que este tipo de ecosistema ha perdido en cierta medida algunas funciones debido a la alteración de sus lechos por construcciones de infraestructura, conexiones de drenajes sin planificación en el caso de los esteros ubicados en cercanía de centros poblados, como es el caso de san Juan del Sur.

El ecosistema de Bosques Latifoliados tiene un valor social alto por el confort climático que ofrece a los poblados, la amortiguación del impacto de los vientos, el valor económico es alto por el aprovechamiento de los árboles frutales, y el valor ecológico es alto por el microclima que genera.

El valor económico es alto ya que la producción pesquera que se obtiene de este ecosistema tanto por la pesca artesanal como industrial es representativa a nivel regional y nacional.

El valor ecológico es alto ya que es un ecosistema integro con alto potenciales para satisfacer a las generaciones futuras y que mantiene sus funciones como otros ecosistemas adyacentes como los estuarios y manglares.

VALORACION DE ECOSISTEMAS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR

VALORACIÓN DE ECOSISTEMAS			
VALORES =	**A:** Alto	**B:** Bajo	**M:** Medio
ECOSISTEMAS	VALOR SOCIAL	VALOR ECONOMICO	VALOR ECOLOGICO
Playas	**A**	**A**	**A**
Estuarios	**B**	**B**	**A**
Mar	**A**	**A**	**A**
Ríos	**B**	**B**	**A**
Bosques latifoliados	**A**	**A**	**A**

Tabla 11: Valoración de ecosistemas. Elaborado por autores 2017.con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

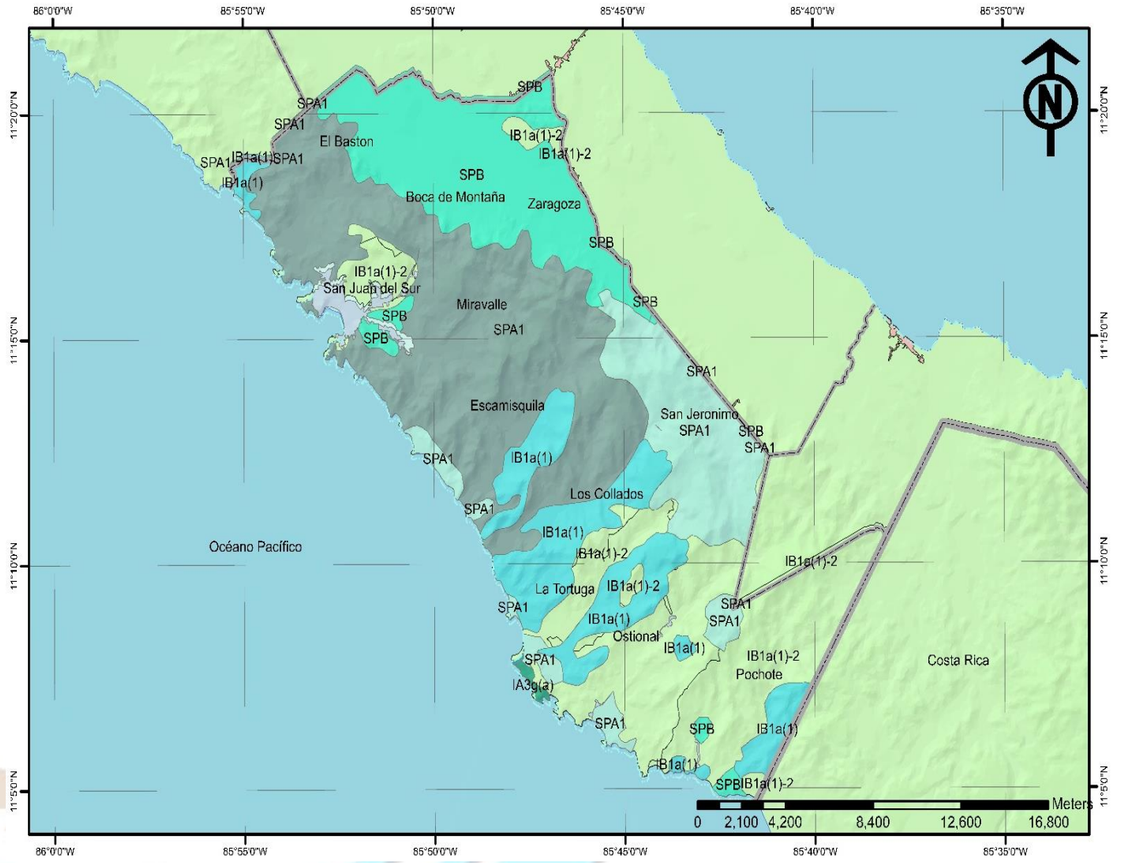


Imagen 14: Mapa de ecosistemas de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017. Con datos de (SINAPRED, 2009)

ecosistemas_Clip
DESCRIP, SYMBOL
- ,
- Bosque tropical deciduo latifoliado de bajura o submontano, IB1a(1)
- Bosque tropical semideciduo latifoliado pantanoso, IA3g(a)
- Sistemas agropecuarios con 10-25% de vegetacion natural, SPA1
- Sistemas agropecuarios con 25-50% de vegetacion natural, SPA1
- Sistemas agropecuarios intensivos, SPB

3.1.4. CARACTERÍSTICAS SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO:(SINAPRED, 2009)

3.1.4.1. Vivienda.

En el municipio de San Juan del Sur existen un total de 2,990 viviendas, de ellas 1,451 (48.5%) corresponden a la zona urbana y 1,539 (51.5%) a la zona rural. Existe un promedio de 5.13 habitantes por viviendas, mientras que el de familias por vivienda es de 1.02, es decir, existe un promedio de 97 viviendas por cada 100 familias, sin embargo, el déficit se incrementa sustancialmente, debido a que 934 viviendas presentan condiciones inadecuadas para ser habitadas, de acuerdo al Instituto Nacional de Información de Desarrollo (INIDE).

ÍNDICE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR.

Municipio	Habitantes	No. De Familias	No. De viviendas	Fam./Viv.	Hab./Viv.	Déficit de vivienda
San Juan del Sur	15,347	3,069	2,990	1,02	5,13	934

Tabla 12: Índice de viviendas de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017, con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur e INIDE)

De acuerdo a la cantidad de viviendas por familias no se observa alto índice de hacinamiento con un aparente escaso déficit, sin embargo, la realidad es otra, debido al mal estado de una cantidad considerable de las viviendas habitadas, por lo cual se necesita su reconstrucción.

Según el censo de INIDE, 1,268 viviendas presentan paredes inadecuadas, 41 techo inadecuado, 1,323 tienen piso de tierra, 691 no cuentan con servicio eléctrico, en tanto que 1,512 carece de agua potable. Es importante destacar que 535 viviendas son de tenencia no propia. Esta situación es debido a que la mayoría de la población posee bajos ingresos económicos, sin posibilidades de construir o comprar viviendas con los requisitos técnicos exigidos.

En la última década se registran tomas de tierras por parte de la población de escasos recursos, por consiguiente, la infraestructura de las viviendas es de mala calidad, no cumpliendo con lo establecido en el código de la construcción vigente. Por otra parte, la falta de aplicación de la ley por las instituciones correspondientes permite que los pobladores habiten en las Zonas Vulnerables no aptas para construcción de viviendas.

3.1.4.2. Aspectos Socioeconómicos.

Las actividades económicas más importantes del municipio son la pesca y la extracción de mariscos. A continuación, se muestra un detalle de los sub sectores económicos, se muestra la cantidad de unidades empresariales, el número de empleos directos e indirectos que genera, al igual que su efecto temporal en el empleo del municipio.

SECTORES ECONOMICOS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR

Sector económico	Unidades productivas	Empleados directos promedio	Indirectos	Población empleada (aprox.)	Efectos de la temporalidad del empleo
Pesca	83 pangas y 43 lanchas	630 (5 empleados/nave)	945	1,890	Solo 40% del tiempo tienen empleo
Agropecuario	330 explotaciones	1,246	1,869	3,115	Mayor fuerza laboral solo en periodos de cosechas
Turismo	83 hoteles, bares y restaurantes	356	1,068	1,424	Aumenta en temporada alta
Construcción	No se tienen de cuanta población está trabajando en este sector, pero de la consulta popular se puede deducir que más de un 5% de la población urbana trabaja en la construcción.				

Tabla 13: Sectores económicos de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017, con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

a). Sector Primario

Según el Censo Nacional Agropecuario (CENAGRO), del total de trabajadores agrícolas, el 69% son empleados de manera temporal mientras que solo 31% son permanentes, presentándose los mayores niveles de empleo en el rango de 50 manzanas de propiedades a más.

La agricultura, es una de las principales actividades económicas del municipio. Se estima que se siembran unas 2,800 manzanas de tierra entre los cultivos; arroz, frijoles, maíz y sorgo; este último de destina a la comercialización, mientras que los otros rubros son mayoritariamente para el autoconsumo.

La ganadería, constituye una actividad significativa en la vida económica del municipio, ya que este sector cuenta con 12,000 cabezas de ganado que se utilizan para la producción de carne y leche, productos que se comercializan a nivel local y en mayor escala con otras zonas del país. Se estima que existen unas 31,000 manzanas de tierras dedicadas a pastos.

Pesca: La producción está dirigida al consumo interno, pero en mayor porcentaje a la exportación, también se emplea para la comercialización en los sitios turísticos del municipio y otros territorios de la región. El método utilizado en este rubro es la pesca artesanal e industrial, más de 80 embarcaciones dedicadas a la pesca constituyen el principal generador de empleo y divisas, representando el 33 % de la pesca nacional (ALCALDIA DE SAN JUAN DEL SUR, 2012).

b). Sector Secundario

No existe sector industrial en el municipio, solamente pequeñas empresas y medianas empresas tales como; 4 Carpinterías, 3 molinos, 3 mecánicas, 13 matarifes, 3 sastrerías, además de la existencia de varias panaderías y herrerías.

c). Sector Terciario

San Juan del Sur cuenta con un enorme potencial turístico debido al gran atractivo paisajístico natural de su territorio, por lo que este sector ha crecido fuertemente en los últimos años. En el futuro va a ser el sector económico más importante de San Juan del Sur.

Actualmente existen 40 hoteles y hospedajes con una oferta de más de 350 habitaciones turísticas, así como unos 50 restaurantes y bares. La mayoría de estas empresas turísticas se encuentran en la zona urbana de San Juan del Sur.

SECTOR TURISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR

Descripción	Zona urbana	Zona rural	Total
Hoteles	18	2	20
Hospedaje	22	3	25
Restaurante y bares	50	8	58
Total	**90**	**13**	**103**

Tabla 14: Sector turismo de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017, con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

En el sector de alojamiento turístico trabajan unas 200 personas, en tanto que en los restaurantes y hoteles aproximadamente unas 250 personas.

3.1.4.3. Infraestructura Económica.

3.1.4.3.1. Servicio de salud:

San Juan del Sur cuenta con 1 Centro de Salud de cobertura municipal en el área urbana. Asimismo, existen 2 Puestos de Salud en las comunidades El Ostional y El Bastón. Las causas de consulta son por parásitos, control y desarrollo de embarazo.

RECURSOS HUMANOS (48 FUNCIONARIOS)

5 Médicos Generales	4 Enfermeras profesionales
1 Odontólogo	1 Enfermeras Técnico Medio
1 Lic. Materno infantil	11 Auxiliares de enfermería
1 Lic. Salud publica	2 Educador
1 Lic. Cuidados críticos	3 Evaluadores de E.T.V
1 Técnico de Higiene	17 Personal administrativo, Técnico de Laboratorio y Estadísticas.

Tabla 15: Recursos humanos. Elaborado por autores 2017, con datos del MINSA (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

RECURSOS COMUNITARIOS DE (Agentes comunitarios)

13 Casas base	36 Brigadas de salud
24 promotores de salud	24 parteras

Tabla 16: Recursos comunitarios de (Agentes comunitarios). Elaborado por autores 2017, con datos del MINSA (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

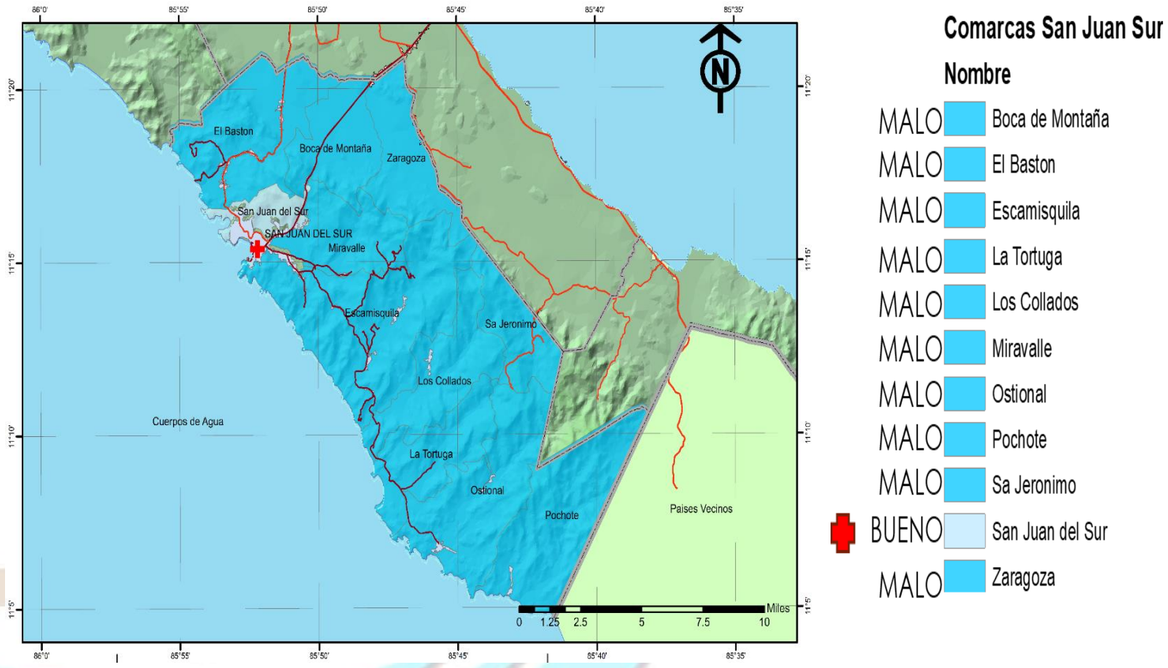


Imagen 15: Mapa de comarcas de San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017, con datos del MINSA (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

3.1.4.3.2. Energía eléctrica:

La generación y transmisión de energía eléctrica en la República de Nicaragua, lo realiza la Empresa Nicaragüense de Electricidad (ENEL), en tanto que la distribución la realiza la empresa Unión Fenosa. Recibe su energía desde la subestación de Rivas, la cual tienen una capacidad instalada de 15 Mv, de los que se consumen 10 Mv en la hora de máxima demanda de toda la región.

La subestación recibe la energía en 138,000 voltios y la reduce a 14,400 voltios Unión Fenosa proporciona su servicio a través de unas 1,500 conexiones domiciliares, lo que presenta un 65% de cobertura de las viviendas. Unas 12 comunidades del municipio hasta ahora no cuentan con abastecimiento de electricidad.

El consumo de energía en MWH28 ha tenido la siguiente variación en San Juan del Sur:

CONSUMO DE ENERGIA EN MWH EN SAN JUAN DEL SUR

Año	Consumo en MWH	Variación
2003	11,979	
2004	13,416	+ 12%
2005	15,013	+ 11.9%

Tabla 17: Consumo de energía en San Juan del Sur. Elaborado por autores 2017, con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

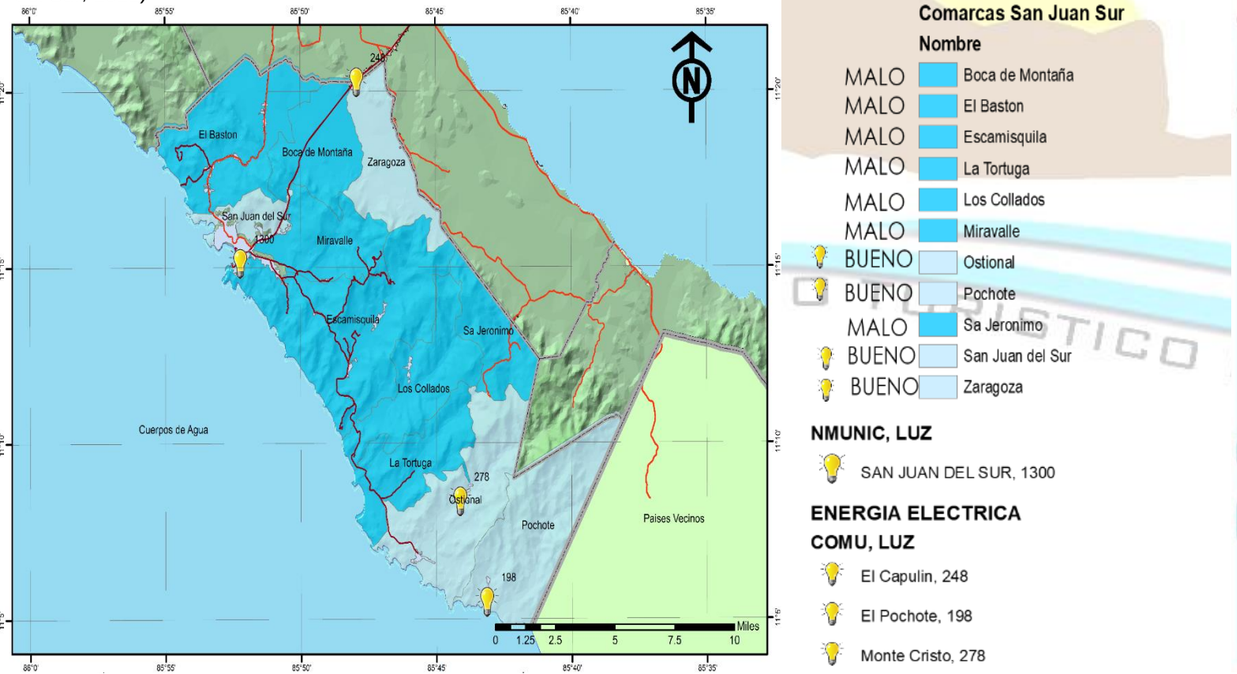


Imagen 16: Mapa de abastecimiento de energía. Elaborado por autores 2017, con datos de (Alcaldía de San Juan del Sur, 2012)

Según datos del censo del INIDE 2005, en la actualidad posee acceso a energía eléctrica el 76% de la población, en tanto que el 24% se alumbra con candil.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS POR TIPO DE ALUMBRADO

Censo y MUNICIPIO	Total	% Tipo de Alumbrado				
		Luz Eléctrica	Gas Querosén (Candil)	Otro	No Tiene	Ignorado
1995	2,312	61.1	36.3	2.6	-	-
2005	2,983	76	4.7	2	2	0.8

Tabla 18: Porcentaje de vivienda por alumbrado. Elaborado por autores 2017, en base al censo 2005 del INIDE.

Distribución del Servicio de Energía

Imagen 17: Mapa de distribución del servicio de energía. Elaborado por autores 2017, con datos de (Plan Maestro de Desarrollo Urbano de San Juan del Sur, 2006)

3.1.4.3.3. Telecomunicaciones:
El servicio de telecomunicaciones está operado y distribuido por la Empresa Nicaragüense de Teléfonos (ENITEL). La central telefónica en San Juan del Sur se entrelaza con la estación central de Rivas vía la torre en el cerro “La Cuesta”. En las unidades remotas de Granada y Rivas, así como en la unidad de San Juan del Sur, tienen torres de micro ondas.

La capacidad instalada de líneas en San Juan del Sur es de 600, sin embargo, sólo funcionan 464, por problemas en la red. Actualmente tiene 508 abonados. La unidad telefónica en San Juan del Sur está casi a su capacidad, requieren ampliar los módulos y faltan tarjetas. Necesitan nuevos DSI canales de servicio de entrada y salida.

En San Juan del Sur tienen redes de distribución subterránea y aérea de D.P., se utiliza cable multipar calibre 6 para instalación aérea y calibre 8 para instalación subterránea. Existen 8 teléfonos públicos desde los que se pueden establecer conferencias mundiales, nacionales y locales.

3.1.4.3.4. Vías de comunicación y transporte:
El municipio tiene 17 kilómetros asfaltados, 3 kilómetros adoquinados, más de 130 kilómetros de caminos de todo tiempo revestidos, aún existen más de 40 kilómetros de camino sólo para época de verano y construir más de 30 kilómetros nuevo.

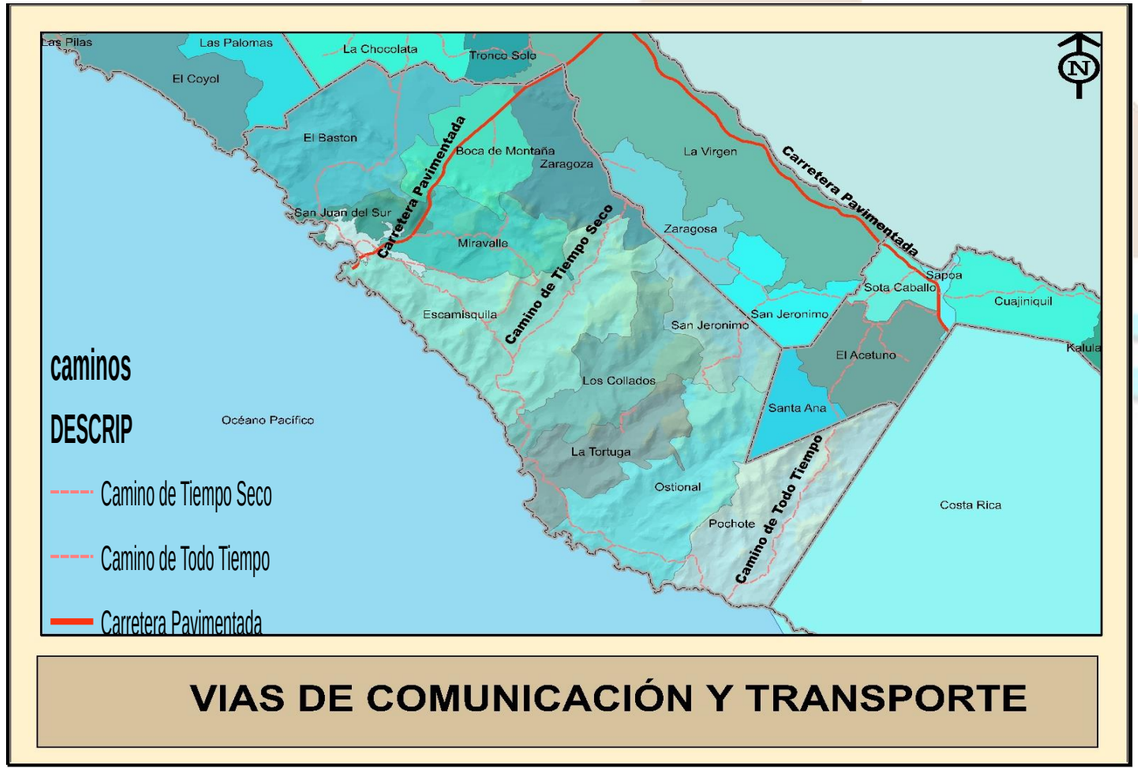


Imagen 18: Mapa de vías de comunicación y transporte. Elaborado por autores 2017.

Al municipio se llega a través de una carretera Asfaltada a 140 Km. de Managua, que en su tramo a partir del empalme se encuentra en mal estado. Además, cuenta con dos vías de acceso terrestre, una la constituye la carretera asfaltada, esta a su vez comunica al municipio con la carretera panamericana, Rivas y otra, la carretera de la Chocolata - San Juan del sur. Existe camino de todo tiempo hacia Ostional y San Jerónimo. Hay 65 Km. de camino de todo tiempo y más de 90 Km. de veredas.

Otro medio de acceso es el puerto, a través del cual llegan cada año cruceros con turistas de todas partes del mundo.

Según datos del Sistema de Reconocimiento al Desempeño Municipal (SIRDEM) San Juan del Sur cuenta con 13 kilómetros de calles.

Infraestructura al Servicio de Transporte Urbano Colectivo

INDICADOR	VALOR
Dotación de infraestructura al servicio de Transporte Urbano colectivo	0.08
Numero de casa de paradas de buses	1.00
Kilómetros de calles del municipio	13.00

Tabla 19: Infraestructura al servicio de Transporte Urbano Colectivo. Elaborado por autores 2017, con datos del SIRDEM. 2006.

El trasporte cuenta con una ruta Ostional - San Juan del Sur - Managua y San Juan del Sur - Rivas, para la realización del recorrido se trabaja con unidades que salen con frecuencia. Existen servicio expreso hacia Managua, hay otra ruta San Juan del Sur - Rivas por el Bastón.

3.1.4.3.5. Aspectos sanitarios:
San Juan del Sur cuenta con abastecimiento de agua potable brindado por un acueducto, cuya construcción inicial data de los años sesenta. El sistema opera con un esquema de funcionamiento del tipo fuente-red-tanque, con las características mostradas de la siguiente manera:

a. Suministro de agua
El abastecimiento de agua potable es brindado por la empresa ENACAL, a través de un acueducto cuya construcción inicial data de los años sesenta. El esquema de operaciones Fuente-Red-Tanque y la carencia de válvulas en buen estado, no favorece el efectivo control del sistema. A diciembre del año 2002, se reporta la existencia de 1,304 conexiones de servicio activas.

Las constantes rupturas de tubería, ya parte de la red es de asbesto y los altos índices de agua no contabilizada hacen que el servicio de agua potable presenta serias deficiencias. Las interrupciones del servicio de agua potable, producto de cortes en el suministro de energía eléctrica; la insuficiente capacidad de almacenamiento del sistema; la capacidad de las instalaciones actuales resulta insuficiente para suplir la demanda de la población en los próximos años.

A finales del año 2003 las conexiones de aguas servidas suman 332 unidades y determinan una cobertura poblacional del 26 %. La red drena hacia una estación de bombeo ubicada en la parte baja del casco urbano central que impulsa las aguas servidas hacia las instalaciones de tratamiento que distancia 1 Km. al Norte de la Talanguera.

Este sistema presenta una serie de deficiencias que deben ser urgentemente superados. Las de mayor importancia se refieren a los desperfectos que sufre la línea en el cruce del estero que provoca derrames que afecta el carácter turístico del área. Por otra parte, se tiene que en período lluvioso la estación de bombeo sufre sobrecarga por efectos de las conexiones ilícitas de aguas pluviales que son introducidas en el subsistema de recolección.

En algunas partes de la red de recolección se presenta deterioro en la tubería de concreto a consecuencia del agua salina que se encuentra en el subsuelo en las inmediaciones de la costa.
En la zona rural no existen sistemas de abastecimiento de agua potable, excepto en las comunidades de Ostional y El Pochote. El agua es recolectada por pozos individuales y comunitarios o en algunos casos por fuentes de agua y ríos.

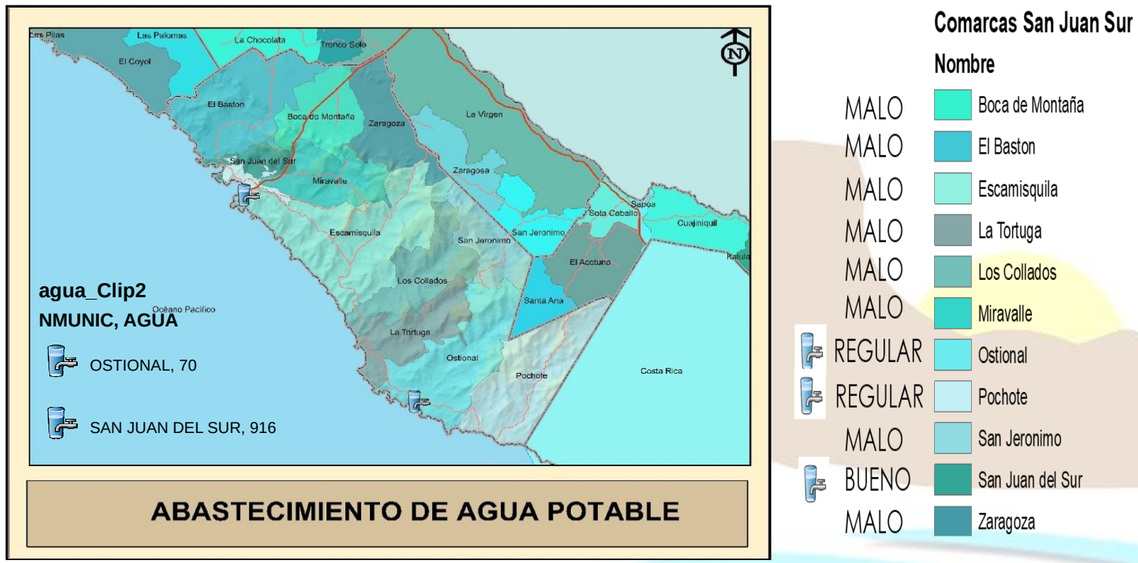


Imagen 19: Mapa de abastecimiento de agua potable. Elaborado por autores 2017, en base al censo 2005 del INIDE.

b. Abastecimiento de agua.
En el 2005, las categorías agrupan las viviendas y la población de acuerdo a la forma en que obtienen el suministro de agua, a través de tubería dentro de la vivienda y dentro del terreno, representan el 49% aproximadamente de las viviendas.

Censo y Municipio	Total	% Abastecimiento de Agua								
		Tubería Dentro de la vivienda	Tubería Dentro del terreno	Puesto publico	Pozo			Rio manantial o Quebrada	Otro	Ignorado
					Total	Privado	Publico			
Censo 2005 San Juan del Sur	2983	38.7	10.3	0.5	38.6	34.7	3.9	4.6	7.0	04

Tabla 20: Abastecimiento de agua. Elaborado por autores 2017, en base al censo 2005 del INIDE.

c. Alcantarillado Sanitario
El sistema de alcantarillado sanitario fue construido en los primeros años de la década de los 80 y cubre solamente el casco urbano central. Los colectores y subcolectores están integrados por 4.53 kilómetros de tubería de concreto y polivinilo de cloruro (PVC) con diámetros de 150 mm y 200 mm. A finales del año 2000 las conexiones de servicio suman 293 unidades y determinan una cobertura poblacional del 30 %. (SINAPRED, 2009)

La red drena hacia una estación de bombeo que impulsa las aguas servidas hacia las instalaciones de tratamiento que distan a 1 km al Norte de La Talanguera. La tubería de impulsión es de PVC con 2.1 Km. de longitud y 200 mm de diámetro. Las aguas servidas son sometidas a tratamiento biológico por una laguna facultativa de 0.78 hectáreas. Finalmente, los efluentes son descargados en el mar, a través de una tubería de 200 mm de diámetro y 0.45 Km. de longitud.

El 50% de las casas posee aguas negras conectadas por tubería, el 16.2% conectados a sumidero, y el 62% posee letrinas.

VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS POR TIPO DE ALCANTARILLADO SANITARIO, SEGÚN ÁREAS DE RESIDENCIA:

Área de Residencia y Municipio	Total de Hogares	% Tipo de servicio Higiénico				
		Inodoro			Excusado o Letrina	No tiene
		Conectado a Tubería de aguas Negras	Conectado a sumidero o pozo Séptico	Descarga en rio / Quebrada		
Total	3,158	25	16.2	0.1	62.1	7.6
Urbano	1,569	50	20.4	-	28.7	2.9
Rural	1,589	50	7.2	0.2	80.4	12.2

Tabla 21: Tipo de servicio higiénico por vivienda particular. Elaborado por autores 2017, en base al censo 2005 del INIDE.

d. Desechos Sólidos.
En el año 2006 se identificaron 2 botaderos ilegales. El problema de la basura en el municipio ha sido controlado gradualmente. Se inicia el reciclaje de ciertos desechos en alianza pública privada.

CUADRO DE CONTAMINACIÓN AL MEDIO AMBIENTE

Volumen de Residuos Tratados (m3)	0.00
Volumen de Residuos Generados en el Mercado Municipal (m3)	672.00
Costo per. cápita del Servicio de Limpieza Pública	31.27
Costos Totales Anuales del Servicio de Limpieza Pública	259,500.00
Eficiencia del Registro de usuarios del Servicio de Limpieza Pública	19.55
Usuarios del Servicio de Limpieza Pública Registrados	1,623.00
Usuarios Totales estimados del Servicio de Limpieza Pública	8,300.00

Tabla 22: Contaminación al medio ambiente. Elaborado por autores 2017, en base a SIRDEM 2006.

CENTRO TURISTICO MADERA

Según datos del censo del 2005 realizado por el INIDE, el 14% de la población se encuentra conectada al servicio de aguas negras, el 16.2% posee sumidero, pero un dato muy importante es que el 62% de las familias cuentan con una letrina, y el 7.6 no cuenta con una.

3.1.5. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.

3.1.5.1. Morfología Urbana.

El municipio de San Juan de Sur, cuenta con 40 edificaciones de gran valor histórico, cultural y arquitectónico, las cuales han sido documentadas e inventariadas por el Instituto Nicaragüense de Cultura.

Son consideradas patrimonio de gran importancia en la historia de San Juan del Sur. Estas 40 edificaciones antiguas, son tesoros arquitectónicos de la historia, que forman parte de la vida de los pobladores de esta ciudad, con identidad a Ciudad de Puerto y Pueblo de Pescadores. Un elemento característico y del municipio son sus casas de madera pintadas con vistosos colores y que reflejan la evolución de su arquitectura, entre esto se destacan:

La Iglesia parroquial, construida en 1899, de estilo neocolonial con elementos góticos, fue restaurada en año 2001.

Imagen 20: La iglesia parroquial. **FUENTE:** http://mapanicaragua.com/departamentos/municipio?id=81

Cristo de la misericordia, ubicado al noreste de la bahía, es una escultura de Jesucristo de enormes dimensiones que forma parte del ornato de la ciudad; mide 15 metros de altura y la base del pedestal 9 metros; obra diseñada y creada por el artista Max Ulloa y financiada por el empresario nicaragüense Erwin González.

Localización	
Ubicación	San Juan del Sur, Nicaragua
Historia del edificio/monumento	
Inauguración	12 de abril de 2009
Características	
Tipo	Estatua
Dimensiones	15,50 metros sólo la imagen y 9,50 el pedestal
Protección del monumento	
Características	Obra en fibra de vidrio con estructura metálica
Coordenadas	11°15'00"N 85°52'00"O

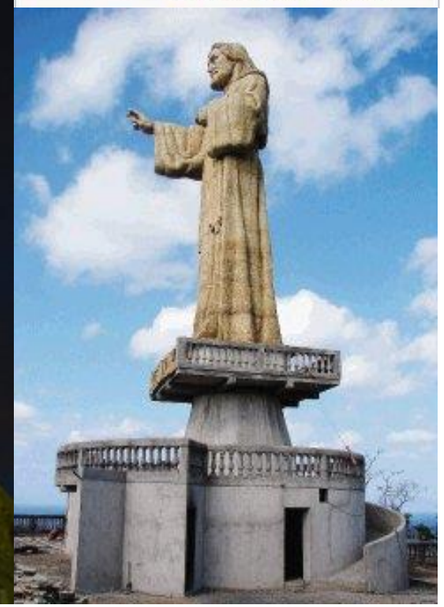


Imagen 21: Cristo de la misericordia. **FUENTE:** http://mapanicaragua.com/departamentos/municipio?id=81

Hotel Victoriano, construido el año 1902, sobre los cimientos de la historia del Puerto de San Juan del Sur; conserva el diseño arquitectónico neocolonial inglés de la época victoriana. Fue construido como residencia familiar, ahora convertido en un hotel elegante, sobrio y acogedor que ofrece a sus visitantes y huéspedes una experiencia inolvidable. Es una de las casas más antiguas de la ciudad bien conservada. Fue construida por el inmigrante británico William Herbert George Cross, quien dirigía la compañía de cable en San Juan del Sur a inicios de 1900.

Imagen 22: Hotel Victoriano. **FUENTE:** https://www.booking.com/hotel/ni/victoriano.es.html

Plaza Parque Municipal "Gaspar García Laviana", recientemente remodelado, destacándose los vistosos, coloridos y modernos juegos infantiles, revitalizado la infraestructura, cuenta con áreas verdes, bancas de descanso, kiosco de venta de alimentos y bebidas, es el centro por excelencia de encuentro y recreación de las familias sanjuaneñas. Cuenta con el monumento dedicado al padre Gaspar García Laviana.

Imagen 23: Plaza parque municipal "Gaspar García Laviana"
FUENTE: http://mapanicaragua.com/departamentos/municipio?id=81
FUENTE: http://www.radiolaprimerisima.com/noticias/general/214286/recuerdan-caida-en-combate-de-gaspar-garcia-laviana

Otros sitios de Interés histórico y cultural

Casa de Cultura "Carlos Contreras Espinoza", se imparten clases de danza y dibujo.

Monumento Histórico La Fortaleza o Fortín El Vigía, se ubica en el costado suroeste de la bahía de San Juan del Sur; sirvió de guías para el arribo de los buques a la bahía y por su posición estratégica también se usó como puesto de control del territorio.

Monumento Histórico La Fortaleza o Fortín El Vigía, se ubica en el costado suroeste de la bahía de San Juan del Sur; sirvió de guías para el arribo de los buques a la bahía y por su posición estratégica también se usó como puesto de control del territorio.

Sitio Histórico Colina 155. El Naranjo y su emblemática Colina 155, era un punto estratégico tanto para las fuerzas del régimen somocista como para la Guerrilla Sandinista. Quien conquistara ese pequeño territorio podría tener el control de la costa, del aire y la tierra circundante.

El Cementerio Indígena, ubicado en la comunidad El Ostional, es uno de los sitios de mayor interés en la comunidad, está referido a un cementerio de la época prehispánica, sitio arqueológico, descubierto por la comunidad en el año 1995.

Turismo Urbano
En el municipio podés visitar un hermoso **Parque Central**, acondicionada con cómodas bancas, agua potable, luminarias, kioscos de venta de alimentos y bebidas en los alrededores. Este parque está situado en el costado occidental del templo parroquial.

Imagen 24: Parque central. **FUENTE:** http://www.vangabonds.com/san-juan-del-sur-nicaragua/

El **Parque Infantil Solidaridad**, cuenta con juegos infantiles para la diversión de los más pequeños que adoran jugar y pasar tiempo en familia rodeados de una ambiente natural y seguro. Este parque se ubica en el barrio Pedro Joaquín Chamorro.

Centro Turístico y Embarcadero de San Juan del Sur, que fue edificado con el objetivo de mejorar la calidad de los servicios portuarios y turísticos que se prestan a los cruceristas que desembarcan en este puerto y a los turistas en general.

Imagen 25: Barco con turistas extranjeros

Imagen 26: Centro turístico

FUENTE: http://mapanicaragua.com/departamentos/municipio?id=81

La vida nocturna en el municipio es muy vibrante, a lo largo de la bahía se encuentran bares, clubes, restaurantes entre otros, que te invitan a divertirte y pasarla bien, en alguno de estos establecimientos todas las noches se hacen conciertos de artistas nacionales, recitales de poesía, teatro y danzas.

Imagen 27: Tiempo de viaje. **FUENTE:** http://mapanicaragua.com/departamentos/municipio?id=81

3.1.6. CONTEXTO DE SITIO ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE CENTRO TURÍSTICO ¨PLAYA MADERAS¨ EN PLAYA MADERAS MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR, DEPARTAMENTO DE RIVAS.

3.1.6.1. Características generales.

Ubicación general de Playa Madera. es una de las playas más atractivas para los amantes del surf, ya que aquí se forman buenas y constantes olas para practicar este deporte, y se pueden encontrar algunas opciones de hospedaje.se encuentra cerca de San juan del Sur, a solo 5 km hacia el norte se ubica Playa Maderas.

Las características ambientales de playa maderas son las misma que las del municipio al cual pertenece. Las aguas marinas junto a las costas son templadas y muy ricas en pesca.

Cabe destacar que Playa Maderas es el primer destino turístico de surf de mayor importancia en San Juan del Sur. Por su posición costera cuenta con amplios recursos naturales que hacen de esta Playa un sitio productivo y turístico por excelencia.

3.1.6.2. Macro localización de Playa Maderas

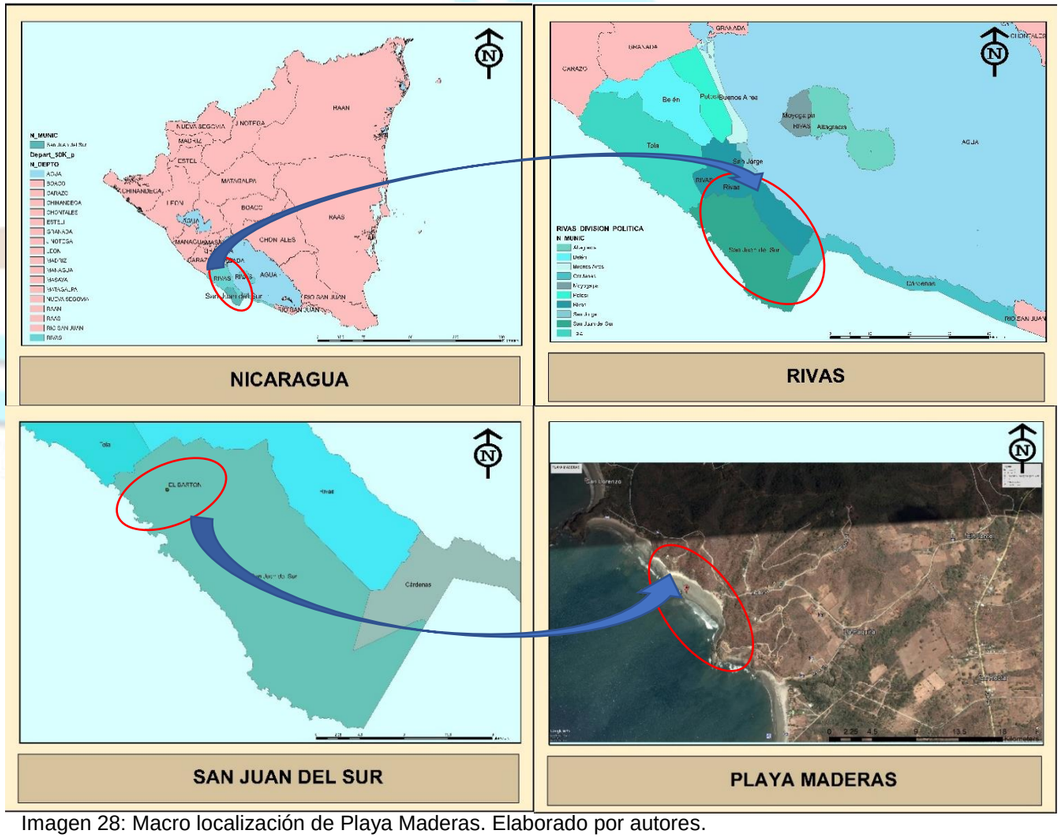


Imagen 28: Macro localización de Playa Maderas. Elaborado por autores.

3.1.6.3. Micro localización de Playa Maderas

Los siguientes mapas muestran a Playa Maderas desde el contexto del municipio en el cual se encuentra y a la comunidad a la que pertenece, a su vez se muestra la zona de estudio debidamente delimitada.

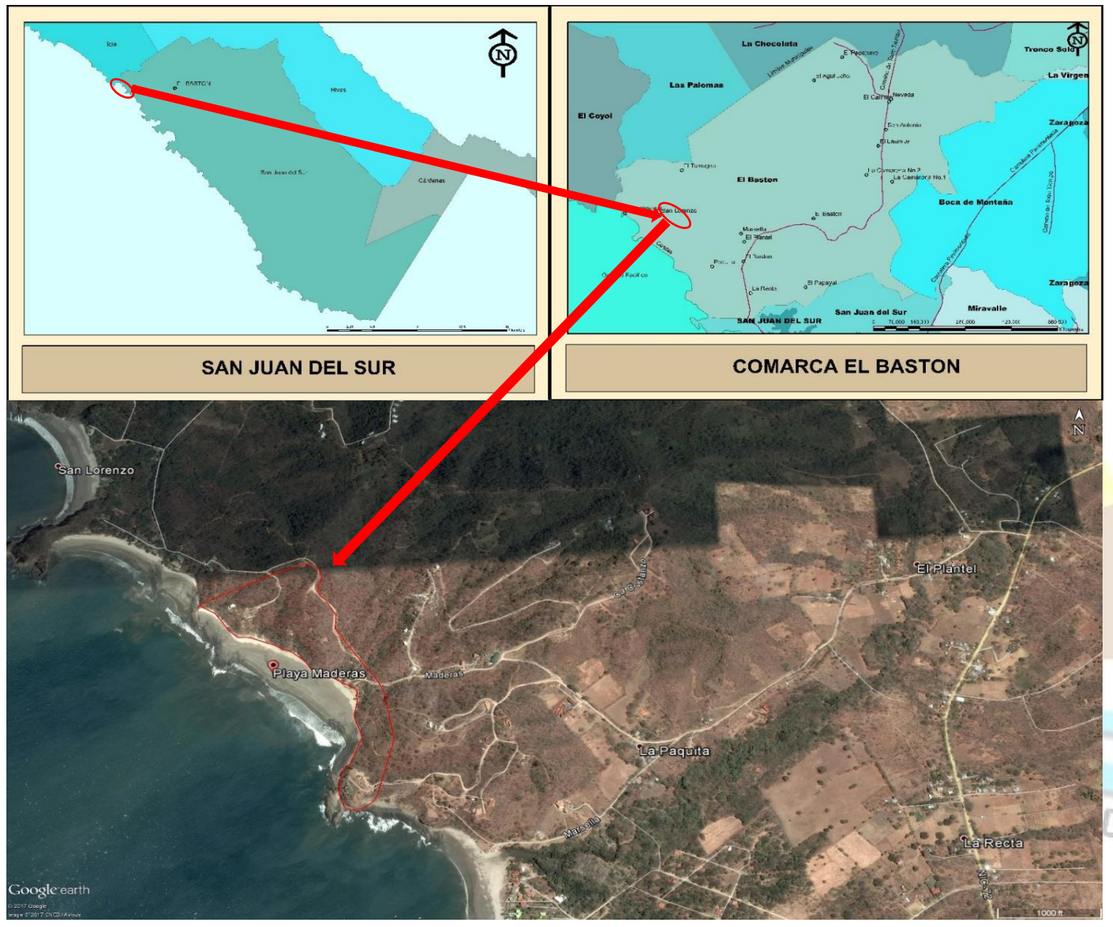


Imagen 29: Micro localización de Playa Maderas. Elaborado por autores con mapa de Google Earth.

Límites de Playa Maderas:

Al Norte encontramos playa Majagual y playa San Lorenzo.
Al Sur colinda con playa Marsella y playa Nacascolo y más al sur con la ciudad de San Juan del Sur.
Al Este con la comunidad Las Marías.
Al Oeste con el océano pacifico.

3.1.6.4. Área y forma del terreno.

El área del terreno seleccionado para anteproyecto arquitectónico de centro turístico ¨playa maderas¨ en playa maderas municipio de san juan del sur, departamento de Rivas es de 160,000 m² corresponde a 16 Hectáreas, su forma es un polígono irregular; ubicado en la playa el Maderas.

Imagen 30: Área y forma del terreno. Elaborado por autores con mapa de Google Earth.

3.1.7. ASPECTOS FÍSICOS-NATURALES.

3.1.7.1. Flora y Fauna.

Vegetación: Predominan bosques caducifolios de zonas calientes, secas y semihúmedas, con inclusión de bosques perennifolios de zonas frescas húmedas de altura. Formación vegetal conocida como bosque tropical seco, el cual se caracteriza por ser semideciduo, las plantas experimentan deficiencia de agua y la mayor parte del arbolado del dosel pierde su follaje.

Zonas de Vida

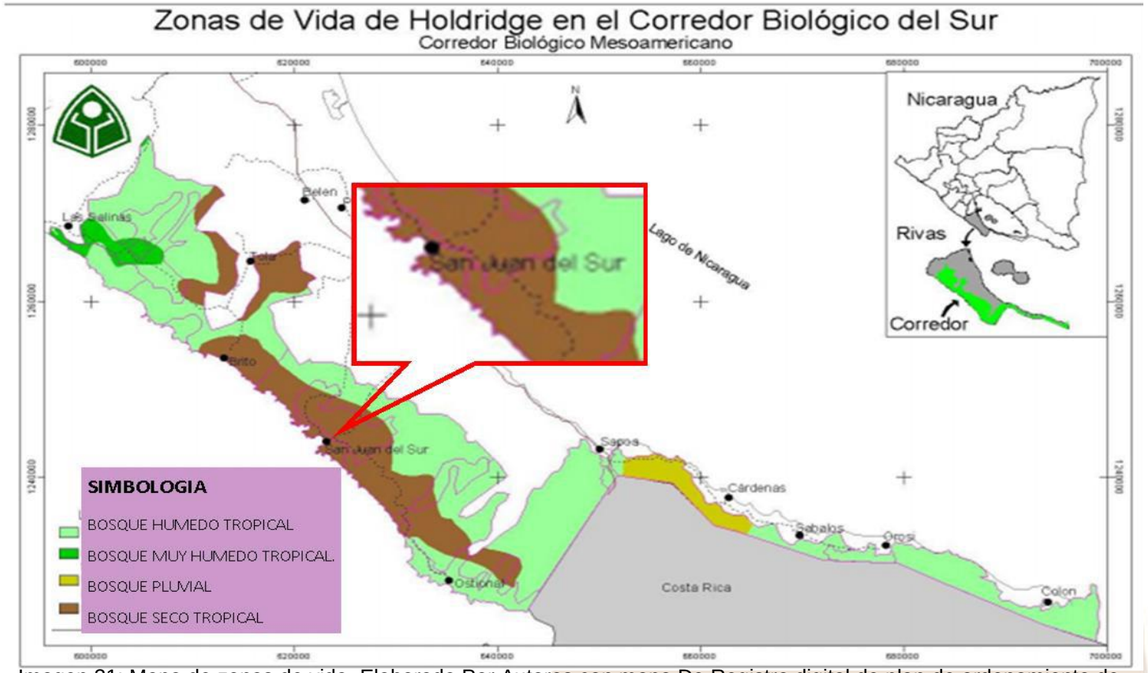


Imagen 31: Mapa de zonas de vida. Elaborado Por Autores con mapa De Registro digital de plan de ordenamiento de San Juan del Sur, 2006.

Fauna del territorio: Las especies más conocidas en el lugar son el pez vela, pez espada, pargo dorado y tiburón en cuanto a la fauna acuática, pero también hay gran diversidad de fauna terrestre y aérea.

Región Ecológica I (Sector del Pacífico): Esta región ecológica es la más seca y cálida de Nicaragua, comprende diferentes categorías de vegetación con gran diversidad de especies vegetales nativas, las cuales forman diferentes asociaciones vegetales influidas por factores ecológicos, climáticos, geológicos, topográficos y alteraciones producidas por actividades humanas.

Imagen 32: Fauna local. **FUENTE**:http://www.canal4.com.ni/index.php/multinoticias/15755-nicaragua,-el-mejor-destino-para-la-pesca-deportiva-y-recreativa-en-am%C3%A9rica-central.html

3.1.8. ENTORNO CONSTRUIDO Y VÍAS DE ACCESO.

3.1.8.1. Vías de acceso y trasporte:

Playa Maderas ubica a 8.5 km de San Juan del Sur Desde Managua existe una vía primaria de asfalto, una vía secundaria adoquinada con distancia de 3km y finalmente camino de todo tiempo, que no se encuentra en muy buenas condiciones.

Imagen 32: Vías de acceso. Fotos tomadas por autores.

MAPA DE VIA DE ACCESO A PLAYA MADERAS

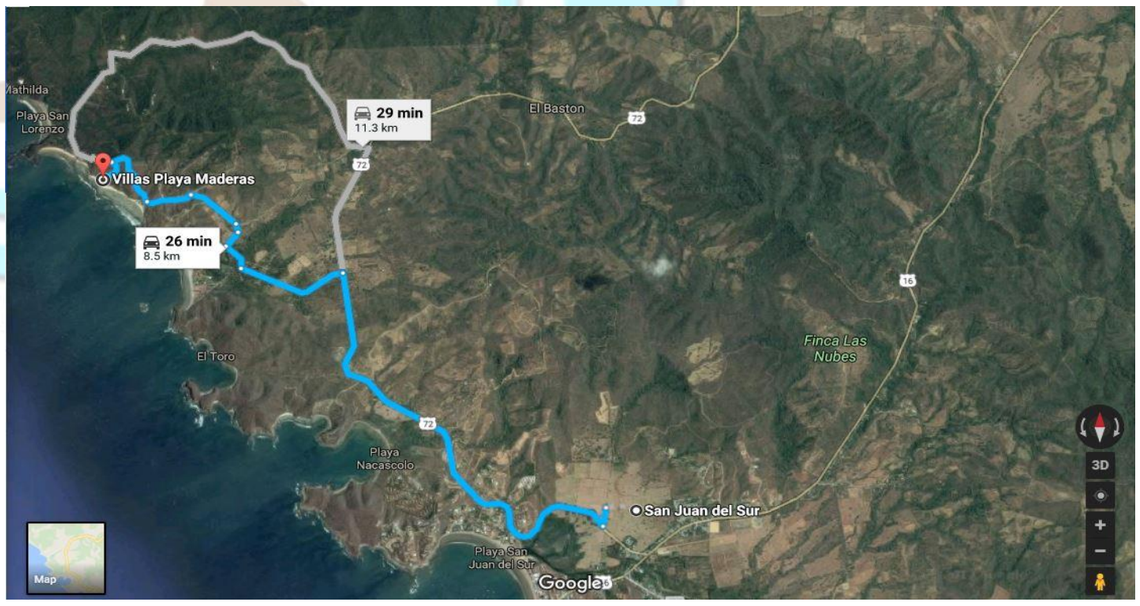


Imagen 33: Mapa de vía de acceso a Playa Maderas. Elaborado por autores con mapa de Google Earth.

3.1.8.2. Infraestructura

El lugar no tiene una retícula definida es por ello que crece de forma desordenada, en Playa Maderas no hay edificaciones de gran importancia exceptuando el Hotel HulaKai Hotel and Ecological Community, Casa Maderas Ecolodge y casas de turistas que han decidido construir en este lugar por ser un sitio tranquilo, dichas casas presentan una tipología minimalista enfatizando siempre las terrazas con vista al mar.

Hotel HulaKai Hotel and Ecological Community

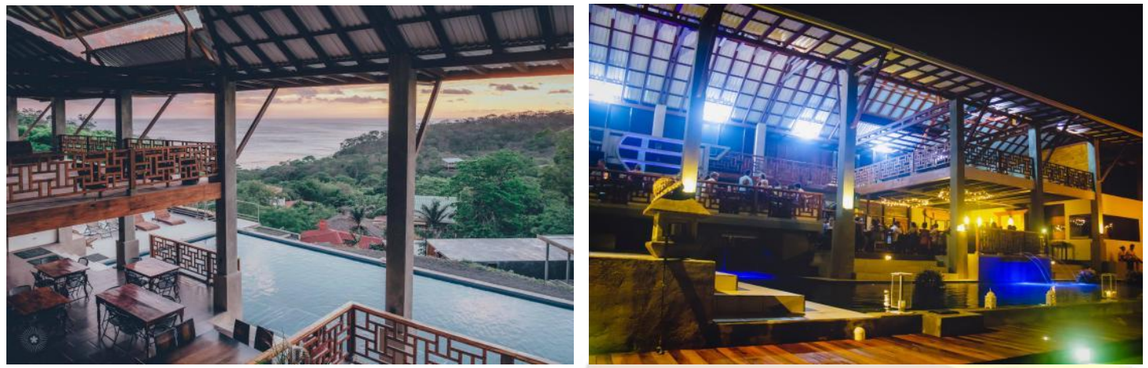


Imagen 34: Hulakai Hotel and Ecological Community. **FUENTE:** https://www.tripadvisor.es/Hotel

Casa Maderas Ecolodge

Imagen 35: Casa Maderas Ecolodge. **FUENTE:** https://www.tripadvisor.es/Hotel

La comunidad de Las Marías no cuenta con la red de equipamiento básico, solamente con energía eléctrica, no existe acueducto ni alcantarillado solamente existe una escuela primaria cerca. Supermercado, tiendas, centros de salud y otros, son encontrados en la cabecera municipal.

3.1.8.3. Edificaciones cercanas al terreno seleccionado.

Imagen 36: Edificaciones cercanas al terreno. Elaborado por autores con mapa de Google Earth.

3.1.8.4. Vistas de Playa Maderas.

Imagen 37: Vistas de Playa Maderas. Fotos tomadas por autores.

3.1.9. PELIGROS NATURALES DE SAN JUAN DEL SUR Y PLAYA MADERAS.

Cuadro de recomendaciones ante las amenazas de los peligros naturales de playa Maderas para el Anteproyecto Arquitectónico de Centro Turístico ¨Maderas¨ en playa Maderas, Municipio de San Juan del Sur, Departamento de Rivas.

TIPO DE AMENAZA	DESCRIPCIÓN	GRADO DE AMENAZA	EFECTOS PREVISIBLES		RECOMENDACIONES GENERALES DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN
Sísmica	La cadena volcánica del Pacífico nicaragüense es una zona que concentra sismos superficiales, coincidente con el eje de la cadena volcánica que es una zona de fallas regionales que limitan el Graben de Nicaragua por su borde suroccidental.	Leve	Imagen 38: Afectación sísmica	**14 mayo 2015 Sismo de 5,1 en San Juan del Sur.** **Fuente:** Revista justo medio.	1) Proponemos materiales de calidad y capacidad de resistencia sísmica para nuestro ante proyecto. 2) La funcionalidad de las instalaciones esenciales después de un evento. 3) Realizar simulacros para preparación de la ciudadanía y del sistema de atención a las emergencias.
Inundaciones	Los eventos de inundación son una de las mayores amenazas de carácter natural que afecta a este municipio, pero gracias a la altura con respecto al nivel del mar (0-36 metros), el sitio donde se ubica el proyecto no presenta peligro de inundación.	Leve	Imagen 39: Afectación por inundación	**Río Escondido, Desborde del rio escondido.** **Fuente:** Reporte sobre las Amenazas, Vulnerabilidad y Riesgos ante Inundaciones, Deslizamientos, Actividad Volcánica y Sismos.	1) Es importante, que se realice un programa de mantenimiento y vigilancia,
Deslizamiento	En el municipio de San Juan del Sur se encuentran numerosos cerros cercanos a zonas habitadas, expuestas a deslizamientos y derrumbes. Aunque están cubierto de vegetación natural que amarra los suelos y evita deslizamientos y derrumbes.	Leve	Imagen 40: Afectación por deslizamiento	**Puente Cebadilla, Deslizamientos y derrumbes** **Fuente:** Reporte sobre las Amenazas, Vulnerabilidad y Riesgos ante Inundaciones, Deslizamientos, Actividad Volcánica y Sismos	1) Evaluar el entorno en el que construiremos e identificar lugares donde pueden presentarse deslizamientos. 2) Estudios geotécnicos (estudios de suelo) para verificar las tipologías de estratos con la que cuenta nuestro sitio. 3) Teniendo en cuenta el estudio de suelo proponemos sistemas constructivos nos garanticen seguridad.
Volcánica	NO APLICA: No se registran antecedentes históricos ni se han recogido testimonios sobre afectación por actividad eruptiva de los volcanes Concepción y Maderas, los más cercanos a este territorio emplazados en la Isla de Ometepe.				

Tabla 23: Cuadro de recomendación ante amenazas naturales. Elaborado por autores con información del SINAPRED.

3.1.10. HISTOGRAMA DE EVALUACIÓN DEL SITIO.

La Dirección General del Medio Ambiente (DGMA), brinda histogramas para el procedimiento de la evaluación del sitio cuando se presenta una solicitud de constancia de uso de suelo o un perfil de proyecto de desarrollo municipal. En esta categoría de histograma se clasifican los proyectos de turismo. En este caso se evaluará el sitio para la construcción de un centro turístico Maderas, en Playa Maderas, Municipio de San Juan del Sur, Departamento de Rivas.

La evaluación del sitio se realizará mediante el llenado de histogramas que se expresa en la siguiente tabla

Componente	Variable
Bioclimático	Orientación, viento, precipitación, ruido, calidad del aire
Geología	Sismicidad, erosión, deslizamiento, vulcanismo, rangos de pendiente, calidad del suelo
Ecosistema	Suelos agrícolas, hidrología superficial, hidrología subterránea, mar y lagos, áreas ambientales frágiles, sedimentación.
Medio construido	Radio, accesibilidad, accesos a los servicios.
Interacción (contaminación)	Desechos sólidos y líquidos, industriales contaminantes, líneas eléctricas de altas tensión, peligros de explosión e incendios de escuelas y lugares de vicio.
Institucional y Social	Conflictos territoriales, seguridad ciudadana, marco jurídico.

Tabla 24: Cuadro de histogramas. Elaborado por autores.

Las tablas de este histograma consideran tres rangos: Los valores 1 en la Escala representan situaciones más riesgosas, peligrosas ambientales no compatibles, con el tipo de proyecto que se evalúa: los valores 2 representan situaciones intermedias de riesgos, peligros o ambientalmente aceptables con limitaciones; los valores de 3 representan situaciones libres de todo tipo de riesgos compatibles ambientalmente.

La columna P indica el peso del problema, las situaciones más riesgosas o ambientalmente incompatibles tienen la máxima importancia3, las situaciones intermedias tienen un peso de 2, las situaciones no riesgosas o ambientalmente compatibles tienen la mínima importancia o un peso 1.

La columna F es la frecuencia, es decir, la cantidad de veces que en el histograma se obtiene la misma evaluación o escala.

En la columna **ExPxF,** se multiplican los tres valores, la Escala por el Peso por la Frecuencia. En la columna **PxF** se multiplican solamente los valores del Peso por la Frecuencia. Se hace la suma total de la columna **PxF** para obtener el valor del componente.

La significación de los valores registrados en el histograma realizado al sitio de estudio, muestra en las observaciones que el sitio obtuvo un valor de (2.4) lo que significa que el terreno a utilizar es total y completamente elegible para el emplazamiento del Centro Turístico.

CUADRO DE HISTOGRAMA DE EVALUACIÓN DEL SITIO

TIPO DE PROYECTO: CENTRO TURISTICO									
COMPONENTE BIOCLIMATICO									
E	ORIENTACION	VIENTO	PRECIPITACION	RUIDOS	CALIDAD DEL AIRE	P	F	ExPxF	PxF
1						3	0	0	0
2	X					2	1	4	2
3		X	X	X	X	1	4	12	4
VALOR TOTAL=ExPxF/PxF= 16/6=2.6								16	6

Tabla 25: Histograma de componente bioclimático. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

COMPONENTE GEOLOGIA									
E	SISMICIDAD	EROSION	DESLIZAMIENTO	VULCANISMO	RANGOS DE PENDIEN	P	F	ExPxF	PxF
1						3	0	0	0
2	X		X		X	2	4	16	8
3		X		X		1	2	6	4
VALOR TOTAL=ExPxF/PxF= 22/10=2.2								22	10

Tabla 26: Histograma de componente geología. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

COMPONENTE ECOSISTEMA										
E	SUELOS AGRICOLAS	HIDROLO SUPERFICIAL	HIDROLO SUBTERRANEA	LAGOS	AREAS	SEDIMENTACIÓN	P	F	ExPxF	PxF
1							3	0	0	0
2					X	X	2	2	8	4
3	X	X	X	X			1	4	12	4
VALOR TOTAL=ExPxF/PxF= 20/8=2.5									20	8

Tabla 27: Histograma de componente ecosistema. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

COMPONENTE MEDIO CONSTRUIDO									
E	RADIO	ACCESIBILIDAD	ACCESO A SERVICIOS			P	F	ExPxF	PxF
1						3	0	0	0
2			X			2	1	4	2
3	X	X				1	2	6	2
VALOR TOTAL=ExPxF/PxF= 10/4=2.5								10	4

Tabla 28: Histograma de componente medio construido. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

COMPONENTE DE INTERACCION (CONTAMINACION)									
E	DESECHO SÓLIDO Y LIQUIDO	INDUSTRIA CONTAMINANTES	LINEAS ALTA TENSION	PELIGRO EXPLOSION INCENDIO	LUGARES DE VICIO	P	F	ExPxF	PxF
1					X	3	1	3	0
2						2	0	4	2
3	X	X	X	X		1	4	12	2
VALOR TOTAL=ExPxF/PxF= 19/9=2.1								19	4

Tabla 29: Histograma de componente de interacción. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

COMPONENTE INSTITUCIONAL									
E	CONFLICTOS TERRITOR.	SEGURIDAD CIUDADANA	MARCO JURIDICO			P	F	ExPxF	PxF
1						3	0	0	0
2		X				2	1	4	2
3	X		X			1	2	6	2
VALOR TOTAL=ExPxF/PxF= 10/4=2.5								10	4

Tabla 30: Histograma de componente institucional. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

RESUMEN DE LA EVALUACION	
COMPONENTES	EVALUACION
BIOCLIMATICO	2.6
GEOLOGÍA	2.2
ECOSISTEMA	2.5
MEDIO CONSTRUIDO	2.5
INTERACCION (CONTAMINACIÓN)	2.1
INSTITUCIONAL SOCIAL	2.5
PROMEDIO	**2.4**

Tabla 31: Cuadro de resumen de la evaluación. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

OBSERVACIONES
Valores entre 2.1 y 2.5 significa que el sitio es poco vulnerable, con muy bajo componente de riesgo a desastres y/o bajo deterioro de la calidad ambiental a pesar de limitaciones aisladas. La DGMA considera esta alternativa de sitio elegible siempre y cuando no se obtengan calificaciones de 1 en algunos de los siguientes aspectos: • Sismicidad • Deslizamientos • Vulcanismo • Lagos • Fuentes de contaminación • Marco Jurídico

Tabla 32: Cuadro de observaciones. **Fuente**: Alcaldía de Managua.

CENTRO TURISTICO MADERA

3.1.11. CALIDAD ESCÉNICA.

Cuadro de valores de calidad escénica.

MORFOLOGÍA DEL TERRITORIO	Estado del componente
Imagen 41: Vista de playa maderas. Foto tomada por autores.	Relieve montañoso, formado por acantilados, grandes formaciones rocosas. O bien relieve de gran variedad superficial o muy erosionado, dunas o bien algún rasgo singular sobresaliente. **Valor: 5 puntos**
Imagen 42: Vista de playa maderas. Foto tomada por autores.	Variedad de la vegetación **Valor: 4 puntos**
Imagen 43: Vista de playa maderas. Foto tomada por autores.	Como factor dominante en el paisaje, con apariencia limpia y clara. **Valor: 5 puntos**

Tabla 33: Cuadro de valores de calidad escénica. Elaborado por autores.

Fondo Escénico	Estado del componente
Imagen 44: Vista de playa maderas. Foto tomada por autores.	El paisaje circundante potencia la calidad visual. **Valor: 5 puntos**
COLOR Imagen 45: Hotel y bar de playa maderas. Foto tomada por autores.	Combinaciones de colores intensos o variados o contrastes agradables en el suelo, vegetación, agua y roca. **Valor: 5 puntos**
ACTUACIONES HUMANAS Imagen 46: Vista de playa maderas. Foto tomada por autores.	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual **Valor: 4 puntos**

Tabla 34: Cuadro de valores de calidad escénica. Elaborado por autores.

Una vez considerados los componentes anteriores se suman, obteniendo valores que sirven para categorizar las siguientes clases visuales de la unidad de estudio. Estas clases pueden ser representadas en cartografías.

Clase A: Áreas que reúnen características excepcionales desde el punto de vista de calidad escénica con valores entre 19 y 33 puntos.

Clase B: Áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros. Valores entre 12 y 18 puntos.

Clase C: Áreas con características y rasgos comunes en la región fisiográfica considerada, con valores de 0 a 11 puntos.

Por lo tanto, se llega a la conclusión de que el sitio escogido para el proyecto está en la **clase A** dado a que sus componentes suman un total de **28** puntos entrando en el rango de los 19 y 33 puntos.

3.6.1. Obtención de los límites para las zonas visibles y en sombra sobre un perfil mediante el trazado de rayos visuales.

Con el análisis de perfil del terreno se puede ver que este permite la total visibilidad al observador, siendo este uno de nuestros principales objetivos a potenciar en la propuesta del anteproyecto.

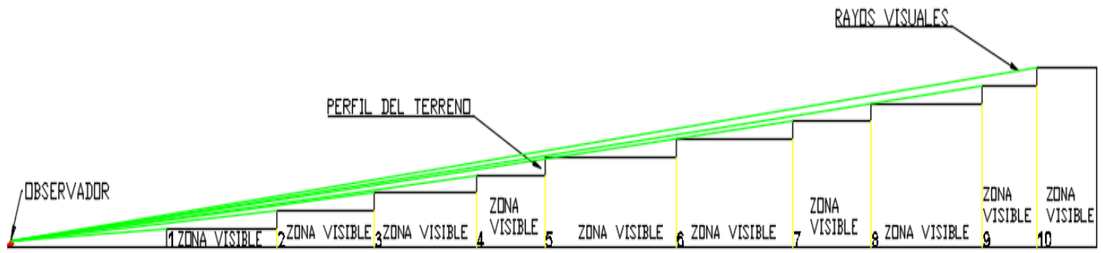


Gráfico 05: Grafico de límites para zonas visibles. **FUENTE:** Manual de Estudios Ambientales para la Planificación y los proyectos de desarrollo.

Gráfico 06: Matriz de FODA. **FUENTE:** http://www.analisisfoda.com/

3.2. MODELOS ANALOGOS NACIONALES E INTERNACIONALES

El estudio objetivo principal de realizar el estudio de los modelos análogos, es el 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.

Este estudio nos brinda diferentes variantes de diseño y construcción específicas, lo cual permite la utilización del equipamiento adecuado para el buen funcionamiento del centro turístico.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MODE LOS ANALOGOS

1. **Por su ubicación:** Todos los modelos análogos seleccionados a evaluar presentan como característica particular el estar ubicado en zonas costeras.

2. **Por su aspecto formal:** Se identificaron modelos análogos que tuvieran con tenido conceptual similar a lo que se va a plantear en el anteproyecto. De igual manera se brinda gran interés en las soluciones formales que se da internacionalmente a estos tipos de edificaciones.

3. **Por su carácter funcional:** Modelos análogos nacionales que remarcan principalmente características de centros turísticos. Ya que la manera de establecer soluciones esta principalmente ligada a aspectos funcionales presentes en edificios de esta tipología, de igual forma se estudiarán hoteles que poseen en sus instalaciones marinas de mediano tamaño que también forman parte de los alcances del anteproyecto arquitectónico centro turístico Maderas.

4. **Por su solución constructiva - estructural:** Identificación de modelos análogos que presentan soluciones constructivas y estructurales idóneas para centros turísticos.

5. **Por su categoría:** Se identificaron modelos oscilan entre 1 y 4 estrellas.

Imagen 88: Vista panorámica de Playa maderas. Foto tomada por autores.

3.2.1. MODELO ANALOGO NACIONAL: PUERTO SALVADOR ALLENDE

Imagen 47: Entrada del Puerto Salvador Allende.
Fuente: http://www.epn.com.ni/puertos/turisticos/puerto-salvador-allende.html.

Datos Generales	
Nombre	Puerto Salvador Allende
Propietario	Alcaldía de Managua
País	Nicaragua
Ubicación	En las orillas del lago Xolotlán, Managua.
Tipología Arquitectónica	Centro Turístico
Estilo Arquitectónico	
Sistema Constructivo	Mampostería Confinada - Arquitectura Organicista
Área	500m² aproximadamente

Tabla 36: Cuadro de datos generales. Elaborado por autores.

DESCRIPCION

El nuevo puerto Salvador Allende, ubicado en los márgenes del lago Xolotlán, se ha convertido en un tractivo turístico para todos sus visitantes, a diario se disfruta de una excelente vista panorámica del lugar y sus áreas de recreación como la cancha multiuso, el restaurante y un parque, que le brinda un ambiente completo al puerto.

El puerto Salvador Allende fue construido con el propósito de unir la vía lacustre a Managua, con San Francisco Libre, porque esta vía de comunicación es d}e mucha importancia para la comunidad, ya que se desarrollara el comercio, facilitara la transportación de las que laboran diariamente es Managua, permitirá la apertura económica con otros municipios aledaños a la capital y se verá beneficiado el desarrollo del turismo.

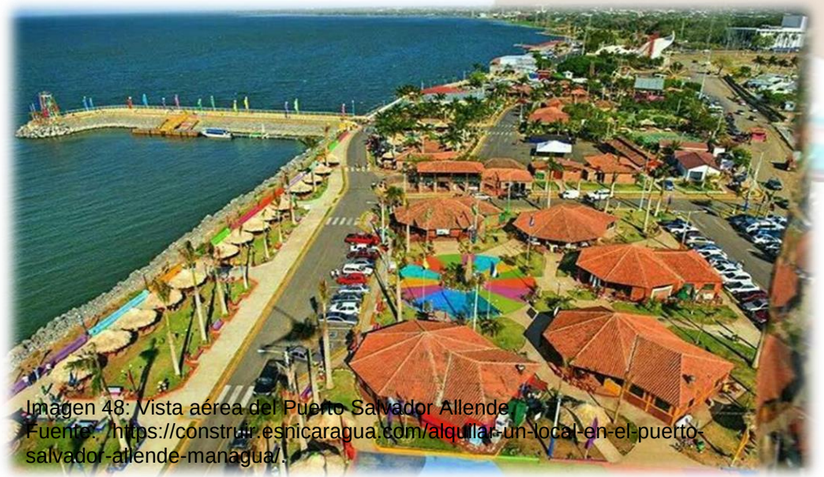


Imagen 48: Vista aérea del Puerto Salvador Allende.
Fuente: https://construir.esnicaragua.com/alquilar-un-local-en-el-puerto-salvador-allende-managua/.

Imagen 49: Mapa del Puerto Salvador Allende. Foto tomada por autores.

Imagen 50: Modelo 3D del Puerto Salvador Allende. Fuente: Alcaldía de Managua

Tabla 35: Cuadro general del Puerto Salvador Allende. Elaborado por autores.

El 26 de junio del 2008 el Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional inauguró el Puerto Salvador Allende en la ciudad de Managua a orillas del lago Xolotlán, dando honor al “Presidente de la Dignidad Chilena y Latinoamericana Salvador Allende”.

Esta inversión turística tuvo un costo inicial de 1.3 millones de dólares. Actualmente PSA cuenta con tres diferentes etapas que lo convierten en el destino turístico más completo de la capital. Sus majestuosos paisajes compuestos de los cerros de la península Chiltepe, sus hermosos atardeceres y su ambiente familiar son el pretexto perfecto para visitarlo una y otra vez, disfrutando un ambiente acogedor para cada miembro de la familia.

El Puerto Salvador Allende es un lugar visitado por turistas nacionales y extranjeros que disfrutan de este espacio sano entretenimiento para pasar un rato agradable con la familia y amigos, al refugio ofrecido por los agentes de la Policía de Turismo Parques infantiles, restaurantes en los que podrá degustar de comida y bebidas típicas, actos culturales, danza y música nacional, módulos donde venden productos artesanales, canchas deportivas, payasos para divertir a los niños y casetas construidas de madera con techo de ramas de palmera que le dan un toque mágico y natural, todo en un ambiente sano y seguro. La oportunidad que ofrece para enrumbarse a bordo de un paseo en barco por el lago Xolotlán, son parte de los atractivos de este destino en nuestra capital.

El turista al visitar el puerto puede navegar por la historia del Lago Xolotlán por medio de una exposición permanente de fotografías en la que se muestra los primeros barcos que navegaron sus aguas, así como una vista panorámica de sus costas. El principal servicio que presta el muelle es el paseo en barco el cual hace un tour hacia la “Isla del Amor” en un tiempo de 30 minutos aproximadamente. La vista de la ciudad de Managua desde las aguas del Xolotlán es encantadora, una experiencia satisfactoria que el pasajero tiene la oportunidad de experimentar al apreciar la capital desde un ángulo distinto.

El puerto Salvador Allende, disfrutar de un ambiente seguro jueves a domingo son los días de mayor afluencia de visitantes nacionales y extranjeros a este destino y los sitios prioritarios en el circuito turístico de la capital.

Imagen 51: La novia del Xolotlan.

Fuente:http://www.epn.com.ni/puertos/turisticos/puerto-salvador-allende.html

LA NOVIA DEL XOLOTLÁN: Posee dos plantas que incluye una terraza donde pueden disfrutar de un hermoso paisaje al aire libre. Tiene una capacidad máxima de 120 pasajeros.

SERVICIOS:

- Recorridos turísticos por el Lago Xolotlán con guía turístico.
- Bar
- Eventos especiales

Imagen 52: Plaza de colores.

Imagen 53: Recorrido con turistas.

Fuente:http://www.epn.com.ni/puertos/turisticos/puerto-salvador-allende.html

ÁREAS DE RECREACIÓN

21 restaurantes

7 módulos de artesanía

14 quioscos de comida rápida

Juegos infantiles

Plaza de Colores para eventos

Entretenimiento en 5D

Helipuerto

120 ranchos para picnic

Rappel

Parque Coro de Ángeles

Canchas deportivas

Anfiteatro

Imagen 54: Juegos infantiles.

Imagen 55: Vista aérea de los quioscos.

Fuente:http://www.epn.com.ni/puertos/turisticos/puerto-salvador-allende.html

Imagen 56: Meyers xolotlan.

Fuente:http://www.epn.com.ni/puertos/turisticos/puerto-salvador-allende.html

MEYER´S XOLOTLÁN:
Embarcación mejor conocida como Momotombito, posee tres plantas con diferentes ambientes agradables para la familia y una especial alternativa para la vida nocturna. La capacidad en embarcación es para 150 pasajeros.

SERVICIOS:

- Recorridos turísticos
- Disco / Bar
- Restaurantes
- Eventos especiales

3.2.2. MODELO ANALOGO INTERNACIONAL: COMPLEJO TURISTICO PLAYA CANELAS

Imagen 57: Logotipo del Complejo turístico Playa Canelas.
Fuente: http://www.canalcamping.com/content/playa-canelas

Datos Generales	
Nombre	Complejo Turístico Playa Canelas
Propietario	
país	España
Ubicación	Municipio de Sanxenxo (Pontevedra)
Tipología Arquitectónica	Complejo Turístico
Estilo Arquitectónico	
Sistema Constructivo	Mampostería Confinada – Madera
Área	21,000m^2

Tabla 38: Cuadro de datos generales. Elaborado por autores.

DESCRIPCION

El Complejo Turístico Playa Canelas está situado en el municipio turístico de Sanxenxo (Pontevedra), enmarcado en las Rías Bajas Gallegas. Ubicado exactamente en la villa marinera de Portonovo, a 100 metros de la playa de Canelas (bandera azul), el centro urbano está a menos de 500 m. y el centro de Sanxenxo a 1,5kms. La extraordinaria situación permite realizar fácilmente y en poco tiempo excursiones a otras villas turísticas de la comarca del Salnés como O Grove, La Toja, Cambados y Vilagarcía o a otras ciudades de Galicia como Santiago de Compostela, Vigo, Pontevedra y La Coruña, e incluso al país vecino, Portugal que se encuentra a 1 hora por la autopista.

Imagen 58: Vista aérea del complejo.
Fuente: https://www.booking.com/hotel/es/camping-playa-canelas-c-b.es.html

Imagen 59: Piscina del complejo.
Fuente:http://www.infohostal.com/guia/pontevedra/portonovo/alojamiento/241326/apartamentosplayacanelas.html#

Imagen 60: Vista aérea de las piscinas.
Fuente:http://www.infohostal.com/guia/pontevedra/portonovo/alojamiento/241326/apartamentosplayacanelas.html#

Tabla 37: Cuadro general del Complejo turístico Playa Canelas. Elaborado por autores.

El **Complejo Turístico Playa Canelas,** está situado en el pueblo turístico y marinero de Portonovo, en el municipio de Sanxenxo, en las Rías Baixas, la principal zona turística de Galicia. Cuenta con unas modernas instalaciones a 100 m. de la playa de Canelas, ideales para disfrutar de unas magníficas vacaciones junto al mar, en las Rías Baixas. Dotado de Bungalós y plazas de acampada y unas amplias y modernas instalaciones ente las que cabe destacar las piscinas, las zonas verdes y la cafetería con terraza.

En las proximidades hay varias playas, restaurantes, cafeterías, tiendas, y multitud de posibilidad des de entretenimiento, diversión y ocio.

El entorno ofrece muchas posibilidades de ocio y deporte, con la ventaja añadida que supone realizarlas en un marco de una belleza poco habitual. En las numerosas playas del municipio se pueden practicar multitud de deportes náuticos como: surf, vela, kayak, pesca deportiva y submarinismo. Otras opciones son las rutas de senderismo, los paseos a caballo, vuelos en parascending, la piscina climatizada municipal, los campos de golf de La Toja y Meis y el Área Recreativa Paris Dakart con circuito de karts, quads, canoas, minigolf, juegos infantiles.

La alternativa perfecta a las actividades de deportivas son las rutas marítimas en catamarán por las rías de Pontevedra y Arosa y las excursiones culturales a los principales puntos de interés de las Rías Bajas Gallegas (O Grove, La Toja, Cambados, Combarro, Vigo, Santiago, Baiona...), visitando principalmente recintos históricos, monasterios, iglesias, pazos, bodegas, miradores, puertos, playas.

Imagen 61: Vistas aéreas del complejo.
Fuente: http://www.campingplayacanelas.com/entorno.htm

En el centro de Portonovo y Sanxenxo hay gran variedad de restaurantes, cafeterías, cervecerías, terrazas, locales de diversión, tiendas y otros establecimientos.

Imagen 62: Otros atractivos alrededor del complejo.
Fuente: http://www.campingplayacanelas.com/entorno.htm

3.2.2.1. Apartamentos Playa Canelas.

Este alojamiento está a 3 minutos a pie de la playa. Este complejo familiar está a 100 metros de la playa Canelas, en la localidad costera de Portonovo, Sanxenxo. Dispone de piscina infantil y de adultos, solárium y una cafetería.

Los Apartamentos Playa Canela están a 10 minutos a pie de la zona comercial y de ocio de la localidad, que cuenta con una amplia variedad de restaurantes y bares. Podrá visitar las distintas localidades de las Rías Baixas o practicar deportes acuáticos en las playas cercanas.

Imagen 63: Apartamentos Playa Canelas.

Fuente:http://www.infohostal.com/guia/pontevedra/portonovo/alojamiento/241326/apartamentosplayacanelas.html

Los luminosos apartamentos presentan una decoración básica y funcional y ofrecen vistas al mar. La mayoría dispone de terraza y todos incluyen un salón con TV de pantalla plana de 20 pulgadas, zona de cocina bien equipada y baño. El edificio dispone de ascensor.

El establecimiento está rodeado de jardines y cuenta con camping, bungalows y apartamentos y otras instalaciones, como parque infantil, supermercado y zona de barbacoa. Hay conexión Wi-Fi y aparcamiento gratuitos.

Sanxenxo está a 2 km.

Imagen 66: Simbología y descripción.

Imagen 64: Área verde del Complejo Playa Canelas.

Imagen 65: Apartamentos Playa Canelas.

Imagen 67: Interior de los apartamentos.

Fuente:http://www.infohostal.com/guia/pontevedra/portonovo/alojamiento/241326/apartamentosplayacanelas.html

3.2.2.2. Bungalow.

Bungalow de 2, 3, 4 y 5 plazas dotados de techo aislado, terraza, agua caliente y equipados con TV, frigorífico con congelador, microondas, placa vitrocerámica, tendal, menaje básico de cocina, ropa de camas, toallas y utensilios de limpieza.

Imagen 68: Bungalows.
Fuente: http://www.campingplayacanelas.com/bungalows.htm

Bungalós 2 plazas

Habitáculo de 14 m2 y terraza de 6 m2 con mobiliario. Dotado de cuarto de baño con ducha y wc, cocina equipada y una cama doble de 135 cm. Dispone de una plaza de aparcamiento para un coche al lado del bungaló o en una zona próxima.

Imagen 69: Bungalows 2 plazas.

Imagen 70: Interior de bungalow de 2 plazas
Fuente: http://www.campingplayacanelas.com/bungalows.htm

Imagen 71: Interior de bungalow de 2 plazas

Imagen 72: Interior de bungalow de 2 plazas
Fuente: http://www.campingplayacanelas.com/bungalows.htm

Bungalós 3 plazas

Habitáculo de 20 m2 y terraza de 6 m2 con mobiliario. Dotado de cuarto de baño con ducha y wc, cocina equipada y una cama de 135 cm. y sofá-cama de 1 plaza. Dispone de una plaza de aparcamiento para un coche en el lateral del bungalow.

Bungalós 4 plazas

Habitáculo de 25 m2 y terraza de 12 m2 con mobiliario. Dotado de cuarto de baño con ducha y wc, cocina equipada y dos dormitorios (con dos camas de 135 cm. o cama de 135 cm. y dos camas de 90 cm. o una cama de 135 cm. y literas). Dispone de una plaza de aparcamiento para un coche en el lateral del bungalow.

Bungalós 5 plazas

Imagen 73: Vistas del bungalow de 5 plazas. **Fuente:** http://www.campingplayacanelas.com/bungalows.htm

Habitáculo de 30 m2 y terraza de 6 m2 con mobiliario. Dotado de cuarto de baño con ducha y wc, cocina equipada y dos dormitorios (con una cama de 135 cm. y dos camas de 90 cm.) y sofá-cama de 1 plaza. Dispone de una plaza de aparcamiento para un coche al lado del bungalow.

3.2.2.3. Acampada.

El **Complejo Turístico Playa Canelas** cuenta con zonas ideales para pasar una estancia de acampada con sombras y césped. Parcelas dotadas de electricidad y complementadas con todos los servicios necesarios para pasar unas agradables vacaciones.

Imagen 74: Zona de acampada. **Fuente:** http://www.campingplayacanelas.com/bungalows.htm

Instalaciones.

- Zonas con conexión a Internet Wi-Fi Gratis.
- Stand con productos básicos (Supermercado).
- Cafetería y Bar de tapas con terraza.
- Parque infantil.
- Zona de asaderos y barbacoas.
- Piscina adultos de 150m2 con tumbonas (150cm profundidad).
- Piscina infantil de 150m2 con tumbonas (40cm profundidad).
- Parcelas arboladas con césped.
- Tomas de electricidad en las parcelas.
- Fuentes con agua potable.
- Lavabos individuales con agua caliente.
- Cabinas de duchas individuales.
- W.C. químico, Lavapiés.
- Toma de agua para caravanas.
- Vertedero wc químico.
- Aparcamiento interior.
- Botiquín.
- Cobros con tarjetas de crédito.
- Caja de seguridad en recepción.

Imagen 75: Zona de piscina.

Imagen 76: Áreas verde

Imagen 77: Zona de picnic.

Fuente: http://www.campingplayacanelas.com/bungalows.htm

Cualquier otro servicio que no se encuentre disponible en el establecimiento podrán encontrarlo en las proximidades, puesto que el centro urbano de Portonovo está a escasos 400 m. Allí disponen de farmacias, centro médico, tiendas, mercado, cervecerías, restaurantes, locales de diversión, ciber-café, parque infantil, taxis, peluquerías, oficina de correos, entidades bancarias, etc.

3.3. TABLA SÍNTESIS ELEMENTOS RETOMADOS DE LOS MODELOS ANÁLOGOS

Imagen 48: Vista aérea del Puerto Salvador Allende.	Distribución	La distribución del puerto salvador allende es unos de los aspectos a retomar. El puerto salvador allende posee una organización lineal debido a que se extiende a lo largo de la costa del lago Xolotlán. Todo esto visto en forma de manchas en la zonificación.
Imagen 78: Quioscos	Elementos Retomados	El salvador allende posee elementos que son de carácter turístico como los presentados en la imagen (kiosco). Estos elementos son empleados en el área de caminatas a las orillas del lago para los turistas que llegan a pasar el tiempo en ese espacio para su comodidad. Dichos kioscos son elaborados de madera y palma. Este elemento se retomará para en anteproyecto para ubicarse en el área de caminatas, piscinas y en el área de la playa. Serán elaborados de los mismos materiales de madera y palma debido a que nuestro concepto del centro lo exige. Aunque con algunas variantes en relación a diseño y dimensiones en el área de la playa.
Imagen 79: Quioscos	Materiales de construcción	Se emplea en el centro como parte del diseño de los elementos la madera y la palma como elementos de construcción. El uso de materiales naturales es retomado en el centro para todas las edificaciones que componen el centro turístico. No solo se empleará en las grandes edificaciones, si no en los pequeños elementos como kioscos.
Imagen 80: Plaza	Diseño de acabados	Otra de las características que se retomaran para el centro es el diseño de plazas y andenes que al igual que el salvador allende son diseñado para crear espacios de circulación. Es por ello se crearán diseños determinados para los senderos realizados con materiales como piedra bolón, piedra laja, arena de mar. Estos diseños varían según la dirección que posee para que de este modo allá distinción en los ambientes y destinos que llevara el turista.
Imagen 81: Señalización	Elementos de señalización	En el puerto salvador allende se emplearon para la orientación del turista creando pequeños murales rótulos que muestra la ubicación del turista en el puerto salvador allende. De la misma manera de diseñar en el centro turístico, creando ciertos elementos que se empleen para la orientación del turista en las instalaciones del centro. Estos serán pequeños murales con materiales naturales de la zona (bambú y tablones de maderas pintados). En los cuales se pondrán información alusiva al centro turístico de los potenciales y lugares que posee la región.

Tabla 39: Cuadro de elementos retomados de los modelos análogos. Elaborado por autores.

CENTRO TURISTICO MADERA

Imagen 82: Estanque artificial	Ambientación	En el puerto salvador allende se crearon ambientes artificiales formando estanques que embellecen el ambiente. En el centro se creara ambientes que armonicen con la naturaleza, dado que el concepto es un centro turístico de playa y a si explotar su belleza natural y su recursos naturales al máximo.
Imagen 54: Juegos infantiles	Entretenimiento	En el puerto salvador allende existen espacios para la diversión de los pequeños. Dichos juegos infantiles son elaborados con materiales. Otros de los aspectos que se tomaran en cuenta en el centro turístico es el empleo de juegos infantiles. Es por ello que se crearan un espacio para la diversión de niños que lleguen al centro turístico como otra forma de entretenimiento para los pequeños. Este ambiente poseerá todas las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de accidentes.
Imagen 83: Recipientes de basura	Elementos	Como parte del mantenimiento del centro turístico se establecerá recipientes diseñados donde se coloquen los desperdicios o desechos generados por los turistas y personal del centro turístico. Es por ello que se retoma la idea de crear elementos complementarios diseñados tales como: basureros, bebederos de agua, bancas con materiales naturales como madera, bambú, piedra, etc. Además de ello se establecerá la colocación de pictogramas que guíen los turistas en su estancia en el centro turístico.
Imagen 84: Calles y andenes	Circulación	Las calles y andenes que hay en el puerto salvador allende también es un elemento a retomar para el centro turístico dado que es necesario diseñar cada uno de los espacios de circulación del centro turístico, además se debe tomar en cuenta las necesidades de otros turistas (discapacitados) como las rampas para una circulación satisfactoria sin el más mínimo inconveniente.
Imagen 85: Luminarias	Elementos	En el puerto salvador allende el diseño de las luminarias (farolas de acero pintada de color negro) dichas luminarias son utilizadas como luces tenues que iluminen los andenes y las calles internas que hay en el puerto. En el centro turístico se creara el diseño de luminarias tantos (farolas y luminarias led para calles principales) que se utilizaran en los senderos con luz tenue para lograr una buena iluminación.

Tabla 40: Cuadro de elementos retomados de los modelos análogos. Elaborado por autores.

CENTRO TURISTICO MADERA

Imagen 77: Zona de picnic.	Acampada	Unos de los ambientes que posee el centro turístico Playa Canelas es la acampada como parte de los ambientes más visitados de todo el centro turístico. Es por ello que retomaremos un área de campamento para los turista que buscan están con la naturales.
Imagen 69: Bungalows 2 plazas.	Bungalow	El centro turístico Playa Canelas tiene una serie de bungalow construidas de madera que ofrecen de 2 plazas, 3 plazas, 4 plazas y 5plazas. Se retomarán zonas de bungalós frente a las bellas aguas del mar que contara con espacios de convivencia para la diversión y el disfrute en familia. Estará diseñado para personas que buscan de la armonía y en contacto con la naturaleza.
Imagen 86: Apartamento	Apartamentos	El centro turístico Playa canelas cuenta con un edificio de apartamentos presentan una decoración básica y funcional y ofrecen vistas al mar. La mayoría dispone de terraza y todos incluyen un salón con TV de pantalla plana de 20 pulgadas, zona de cocina bien equipada y baño. El edificio dispone de ascensor. Retomaremos un hotel de 3 estrellas

Tabla 41: Cuadro de elementos retomados de los modelos análogos. Elaborado por autores.

CAPITULO IV:

-PROGRAMA ARQUITECTONICO

-TERRENO SIN MODIFICAR

-CURVAS MODIFICADAS

-CORTES DE TERRENO

-SECCIONES TOPOGRAFICAS

-ZONIFICACION

4.1. PROGRAMA ARQUITECTONICO

PROGRAMA ARQUITECTONICO ZONA PRIVADA HOTEL Y BUNGALOW						
ZONA	**AMBIENTE**	**SUB-AMBIENTE**	**AREA C/U**	**AREA mt²**	**MOBILIARIO**	**CANT.**
PRIVADA	HABITACION SENCILLA (20)	Dormitorio	17 mts²	340	Cama unipersonal	2
					Sillas	2
					Escritorio	1
					Televisor	1
					Mesas de valija	1
					Cómoda de 4 gavetas	1
					closet	1
					Mesas de noche	2
		Servicio Sanitario			Lavabo, inodoro tina de baño estándar	1 c/u
	HABITACION DOBLE (64)	Dormitorio	24 mts²	1536	Cama matrimonial o	1
					Cama unipersonal	2
					Escritorio	1
					Televisor	1
					Sillas	1
					Closet	1
					Mesa de noche	2
		Servicio Sanitario			Lavabo, ducha, inodoro	1 c/u
		Balcón			sillas	2
	HABITACION DISCAPACITADO (2)	Dormitorio	28 mts²	56	Cama matrimonial o	1
					Cama unipersonal	2
					Escritorio	1
					Televisor	1
					Sillas	1
					Closet	1
					Mesa de noche	2
		Servicio Sanitario			Lavabo, ducha, inodoro	1 c/u
		Balcón			Sillas	2
	ADMINISTRACION (HOTEL)	Sala de reuniones	34 mts²	34	Sillas	
					Mesa	1
					Cafetera	1
		Sala estar	18 mts²	18	Sillones	2
		Secretaria	18 mts²	18	Librero	1
					Archivero	1
					Sillas	2
					Escritorio	2

Tabla 42: Programa arquitectónico. Elaborado por autores.

ZONA	AMBIENTE	SUB-AMBIENTE	AREA C/U	AREA mt²	MOBILIARIO	CANT.
PRIVADA	ADMINISTRACION (HOTEL)	Gerencia	18 mts²	18	Escritorio	1
					Sillas	3
					Archivero	1
		Secretaria de gerencia	11 mts²	11	Escritorio	1
					sillas	2
					Archivero	1
		Servicio Sanitario. Hombre	11 mts²	11	Lavabo	1
					Inodoro	1
					Urinario	1
		Relaciones publica	30 mts²	30	Escritorio	2
					Sillas	3
					Sillón	1
					Mesa	1
					Archivero	1
		Recurso humano	21 mts²	21	Escritorio	2
					Sillas	3
					Archivero	1
		Bodega	13 mts²	13	Estante	3
		Estacionamiento	12.5 mts²	87.5	Cajón de Estacionamiento	7
PUBLICO	USO COMUN (HOTEL)	Recepción	26 mts²	26	Mostrador	1
					Silla	1
		Uso Múltiple	278 mts²	278	Sillas	
		Gimnasio	84 mts²	84	Genérico	13
		Sala estar	68 mts²	68	Sillones	5
		Lobby	60 mts²	60	Mesa	1
					Sofá	4
		Servicio Sanitario hombre	20 mts²	20	Urinario	2
					Lavabo	3
					Inodoro	2
		Servicio Sanitario mujer	20 mts²	20	Lavabo	3
					Inodoro	4
		Restaurante	277 mts²	277	Mesas	17
					Sillas	44
					Mini bar	1
					Sillón	4
		Estacionamiento	2.5 mts²	117.5	Cajón de Estacionamiento	47
		Piscina adultos	465 mts²	465	Personas	
		Piscina niños	25 mts²	25	Persona	

Tabla 43: Programa arquitectónico. Elaborado por autores.

ZONA	AMBIENTE	SUB-AMBIENTE	AREA C/U	AREA mt²	MOVILIARIO	CANT.
SERVICIO	HOTEL (COCINA)	Cocina	22 mts²	22	Cocina	1
					Horno	1
					Freidora	2
					Lavabo	1
					Congelador industrial	1
		Bodega	10 mts²	10	Estante	3
		Congelador	4.5 mts²	4.5	Estante	3
		Servicio Sanitario. Hombres	9 mts²	9	Inodoro	2
					Lavabo	3
					Urinario	2
		Servicio Sanitario. Mujeres	9 mts²	9	Inodoro	4
					Lavamanos	3
	HOTEL (SERVICIO)	Vestidor-Hombre	13 mts²	13	Casillero	4
		Vestidor-mujeres	13 mts²	13	Casillero	5
		Bodega	25 mts²	25	Estante	3
		Taller	44 mts²	44	Estante	11
					Escritorio	1
					Mesa	2
		Lavandería	87 mts²	87	Lavadora y Secadora	15
		Cuarto de seguridad	36 mts²	36	Escritorio	3
					Sillas	3
					Archivero	1
		Estacionamiento	44 mts²	132	Cajón de Estacionamiento	3
SUB-TOTAL				1932		
PRIVADO	BUNGALOW	Habitación	16 mts²	368	Camas individuales	46
					Televisor	23
					Mesas de valija	23
					Closet	23
					Mesa de noche	46
		Servicio Sanitario	4.5 mts²	104	Lavabo	23
					Inodoro	23
					Tina de Baño	23
		habitación Principal	13 mts²	299	Cama queen	23
					masa de noche	46
					closet	23

Tabla 44: Programa arquitectónico. Elaborado por autores.

ZONA	AMBIENTE	SUB-AMBIENTE	AREA C/U	AREA mt²	MOVILIARIO	CANT.
PRIVADO	ADMINISTRACION	Sala de Junta	33 mts²	33	Mesa	1
					Proyector	6
					Mueble para café	1
		Recursos Humano	5.6 mts²	5.6	Silla	3
					Archivero	1
					Escritorio	1
		Recepción	12.6 mts²	12.6	Silla	3
					Escritorio	1
					Archivero	1
		Sala de Espera	21,12 mts²	21.12	Sillas	6
		Gerencia	11.2 mts²	11.2	Escritorio	1
					Silla	3
					Archivero	2
		Cuarto de Monitoreo	9 mts²	9	Escritorio	1
					Silla	1
					Pantalla de monitoreo	2
		Servicio Sanitario Mujeres	6.9 mts²	6.9	Lavamanos	2
					Inodoro	2
		Servicio Sanitario Hombres	6.9 mts²	6.9	Lavabo	2
					Inodoro	1
					Urinario	2
		Tienda de Ropa	14.7 mts²	14.7	Estante	3
					Mostrador	1
		Tienda de Artesanía	14.7 mts²	14.7	Vitrina	2
					Estante	2
		Tienda de alquiler de tablas de surf	14.7 mts²	14.7	Estante	3
		Mini súper	80 mts²	80	Estante	18
					Nevera de lácteos	6
					Congelador	2
					Mueble para caja	1
		Estacionamiento	210 mts²	210	Cajón de Estacionamiento	7

Tabla 45: Programa arquitectónico. Elaborado por autores.

ZONA	AMBIENTE	SUB-AMBIENTE	AREA C/U	AREA mt²	MOVILIARIO	CANT.
PUBLICO	RESTAURANTE	Recepción	17.29 mts²	17.29	Silla	1
					Escritorio	1
		Mini Bar	250 mts²	250	Silla	5
					Estante	1
		Servicio Sanitario Hombre			Inodoro	2
					Lavabo	2
		Servicio Sanitario Discapacitado			Inodoro	1
					Lavabo	1
		Servicio Sanitario Mujer			Lavabo	2
					Inodoro	2
		Área de Mesas			Mesa	22
					Silla	72
					Sofá	7
					Silla para barra	5
		Área de Juegos para Niños	50mts²	50	Genérico	3
		Cocina	30 mts²	30	Estante	2
					Área de preparación	1
					Área de despacho	1
					Cocina	4
					Congelador	1
					Pantry	3
		Bodega	9.40 mts²	9.40	Estante	2
		Vestidor	6 mts²	6.00	Casillero	2
		Servicio Sanitario	6 mts²	6.00	Inodoro	2
					Lavabo	2

Tabla 46: Programa arquitectónico. Elaborado por autores.

AREA	AMBIENTE	SUB-AMBIENTE	AREA C/U	AREA mt²	MOVILIARIO	CANT.
PUBLICO	AREAS COMPLEMENTARIA	Servicio Sanitario Hombres	97.45 mts²	194.9	Inodoro	2
					Urinario	6
					Lavabo	4
		Servicio Sanitario Discapacitado			Inodoro	4
					Lavabo	4
		Servicio Sanitario Mujer			Inodoro	6
					Lavabo	4
		Vestidor			Vestidor	8
		Duchas			Duchas	8
		Quiosco	6.28 mts²	229	Quiosco	38
		Gimnasio al Aire libre	514 mts²	514	Genérico	27
		Mirador	400 mts²	400	Genérico	1
		Anfiteatro	247 mts²	247	Genérico	1
		Muelle	2576 mts²	2576	Mirador	1
					Área de Pesca	1
					Desembarque	4
		Cancha	936 mts²	936	futbol	2
					Voleibol	2
		Caseta de Vigilancia	16 mts²	32	Silla	1
		Estacionamiento	290 mts²	290	Sedan	45
					Microbús	6
					Silla	12
		Caseta de control	11 mts²	11	Mostrador	2
					Silla	1
					Inodoro	1
					Lavabo	1

Tabla 47: Programa arquitectónico. Elaborado por autores.

CENTRO TURISTICO MADERA

4.2. TERRENO SIN MODIFICAR

Imagen 91: Terreno sin modificar. Elaborado por autores con ayuda de Google Earth.

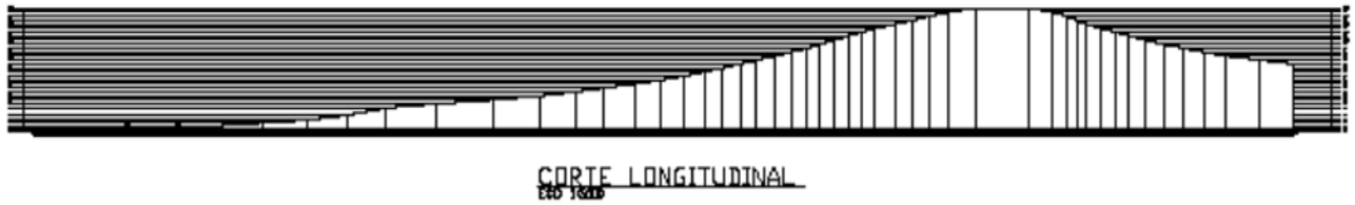
4.3. CURVAS MODIFICADAS

Imagen 92: Curvas modificadas. Elaborado por autores con ayuda de Google Earth.

4.4. CORTES DE TERRENO

Imagen 93: Cortes de terreno. Elaborado por autores con ayuda de Google Earth.

4.5. SECCIONES TOPOGRAFICAS



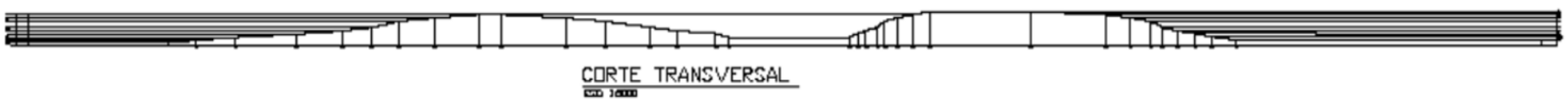
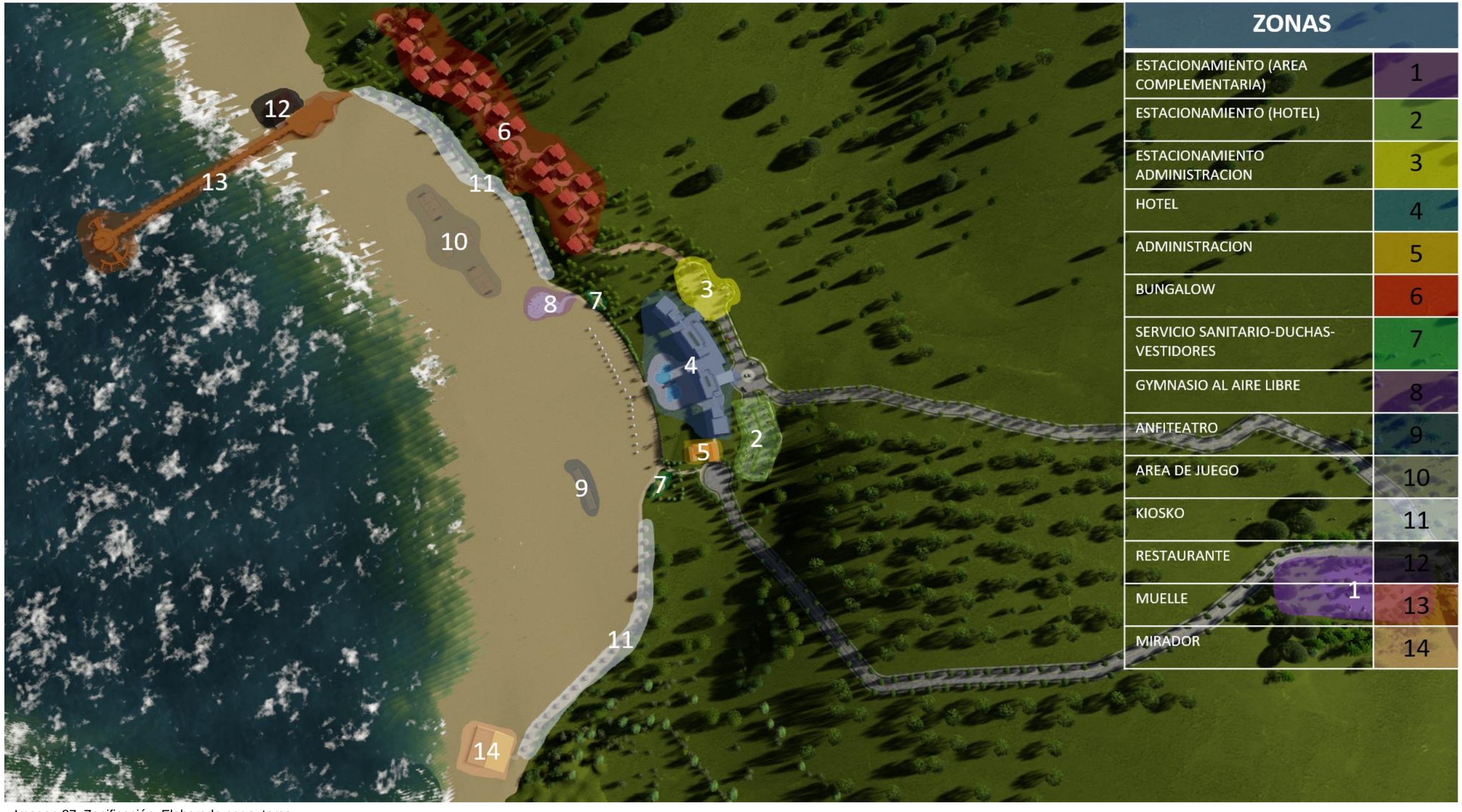


Imagen 94: Secciones topográficas. Elaborado por autores con ayuda de Google Earth.

4.6. ZONIFICACION



ZONAS	
ESTACIONAMIENTO (AREA COMPLEMENTARIA)	1
ESTACIONAMIENTO (HOTEL)	2
ESTACIONAMIENTO ADMINISTRACION	3
HOTEL	4
ADMINISTRACION	5
BUNGALOW	6
SERVICIO SANITARIO-DUCHAS-VESTIDORES	7
GYMNASIO AL AIRE LIBRE	8
ANFITEATRO	9
AREA DE JUEGO	10
KIOSKO	11
RESTAURANTE	12
MUELLE	13
MIRADOR	14

Imagen 87: Zonificación. Elaborado por autores

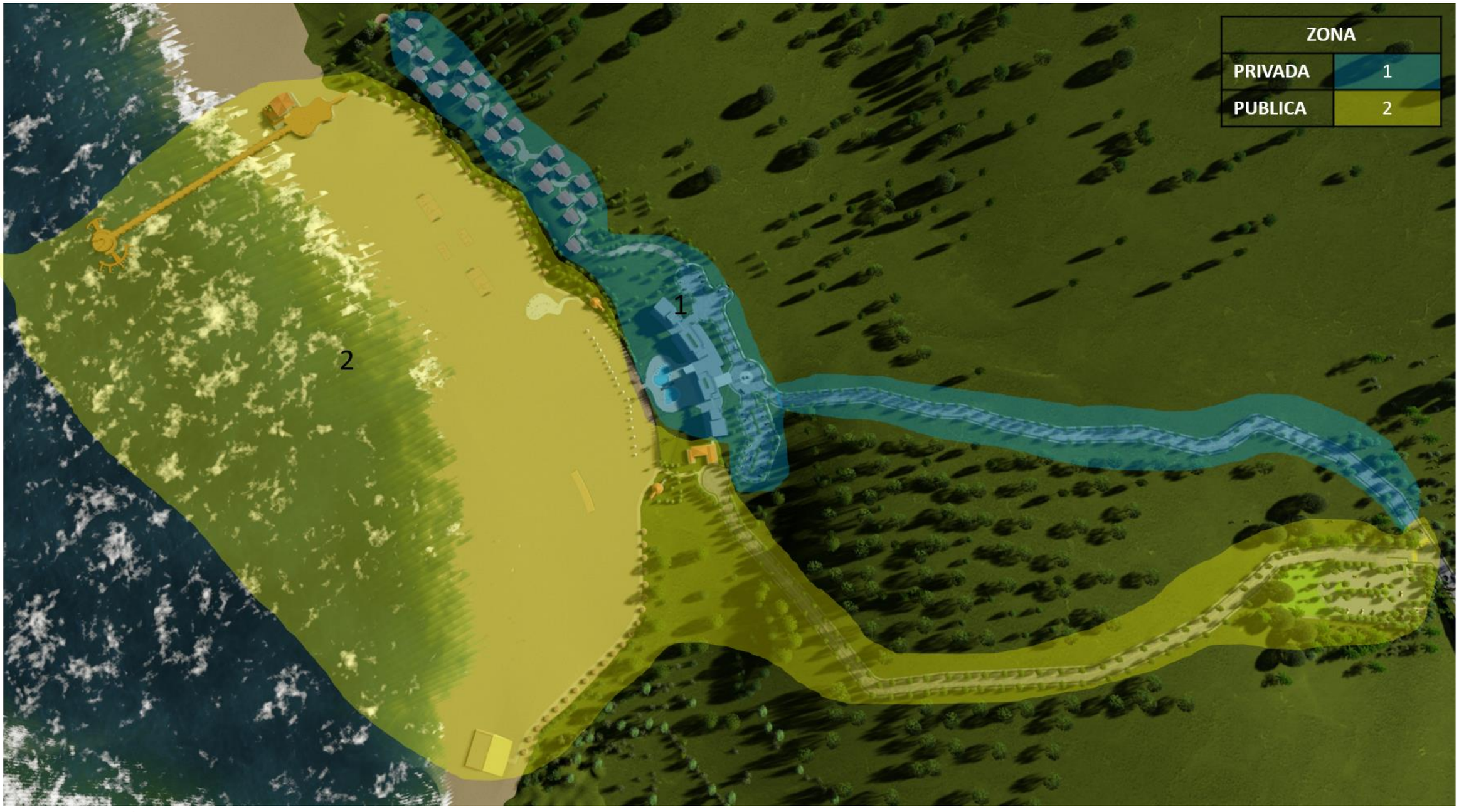


Imagen 89: Zonificación. Elaborado por autores

CAPITULO V:

-PLANTA DE CONJUNTO

-PLANOS ARQUITECTONICOS

-RENDERS

5.1. PLANTA DE CONJUNTO

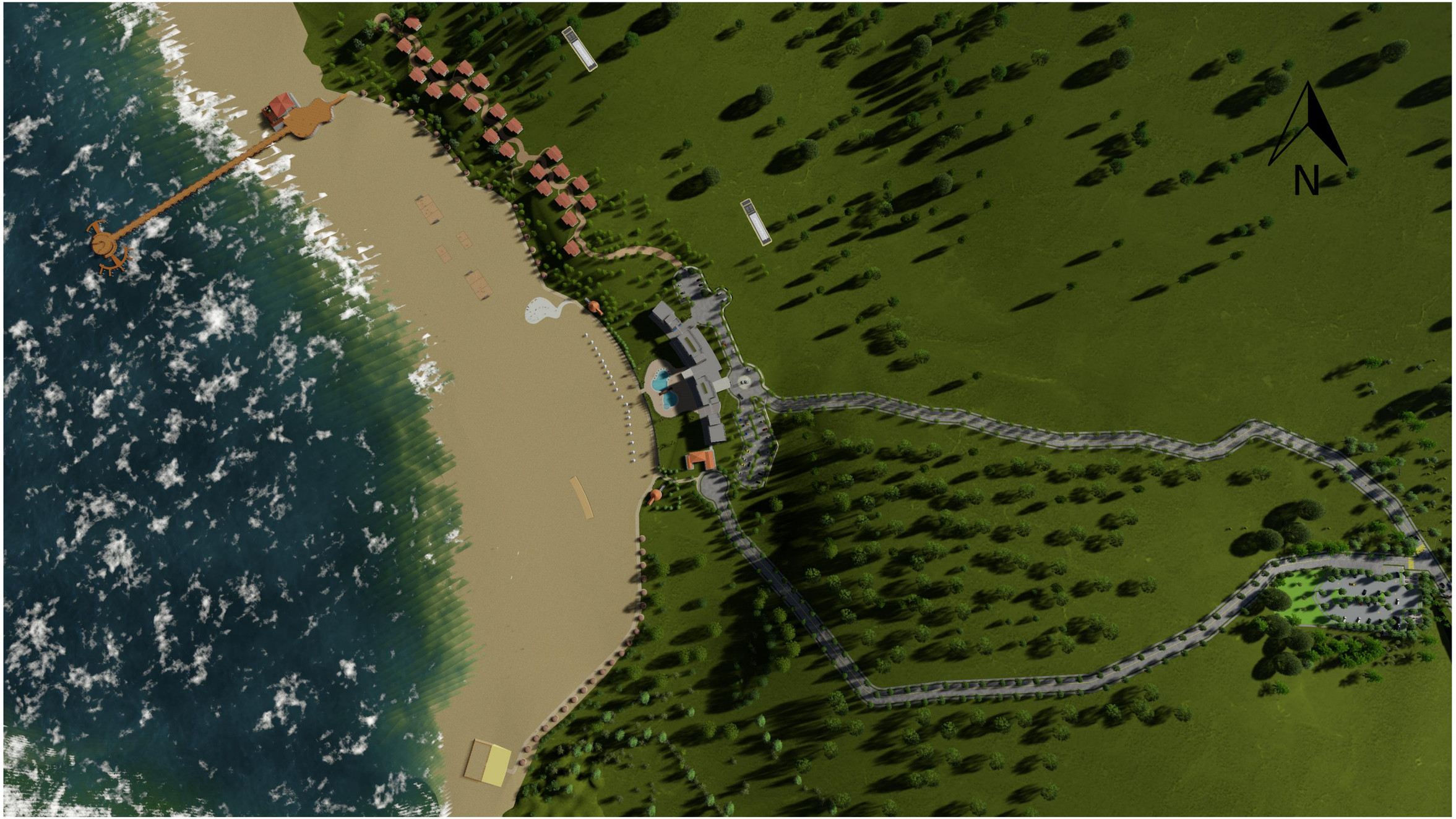


Imagen 90: Planta de conjunto. Elaborado por autores

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER, ACCESO

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER CONJUNTO

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER CONJUNTO

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC:-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 03

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER, CONJUNTO

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC:-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER, BAÑOS

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO DE BAÑOS- CONJUNTO

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC:-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 06

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO DE BAÑOS- CONJUNTO

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 7

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER CONJUNTO

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 09

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER CONJUNTO

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 11

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER CONJUNTO

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 12

CENTRO TURISTICO MADERA

LAMINA 13	ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA		
	RENDER ESTACIONAMIENTO		
	REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA	FECHA: SEPTIEMBRE2017	ESC-----
	AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES		

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER CASETA DE CONTROL

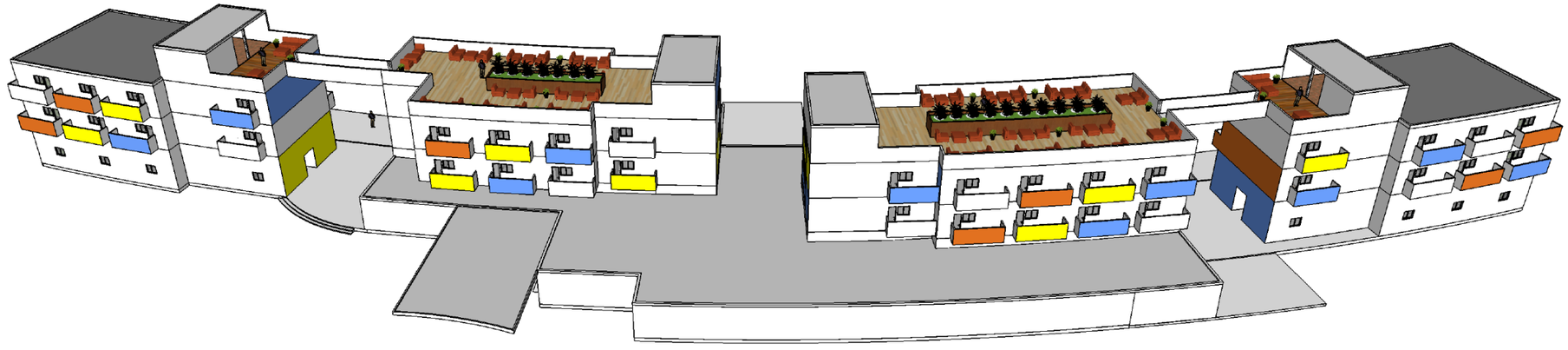
FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC.....

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 14

PERSPECTIVAS



Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVAS, HOTEL

ESC - SIN ESCALA

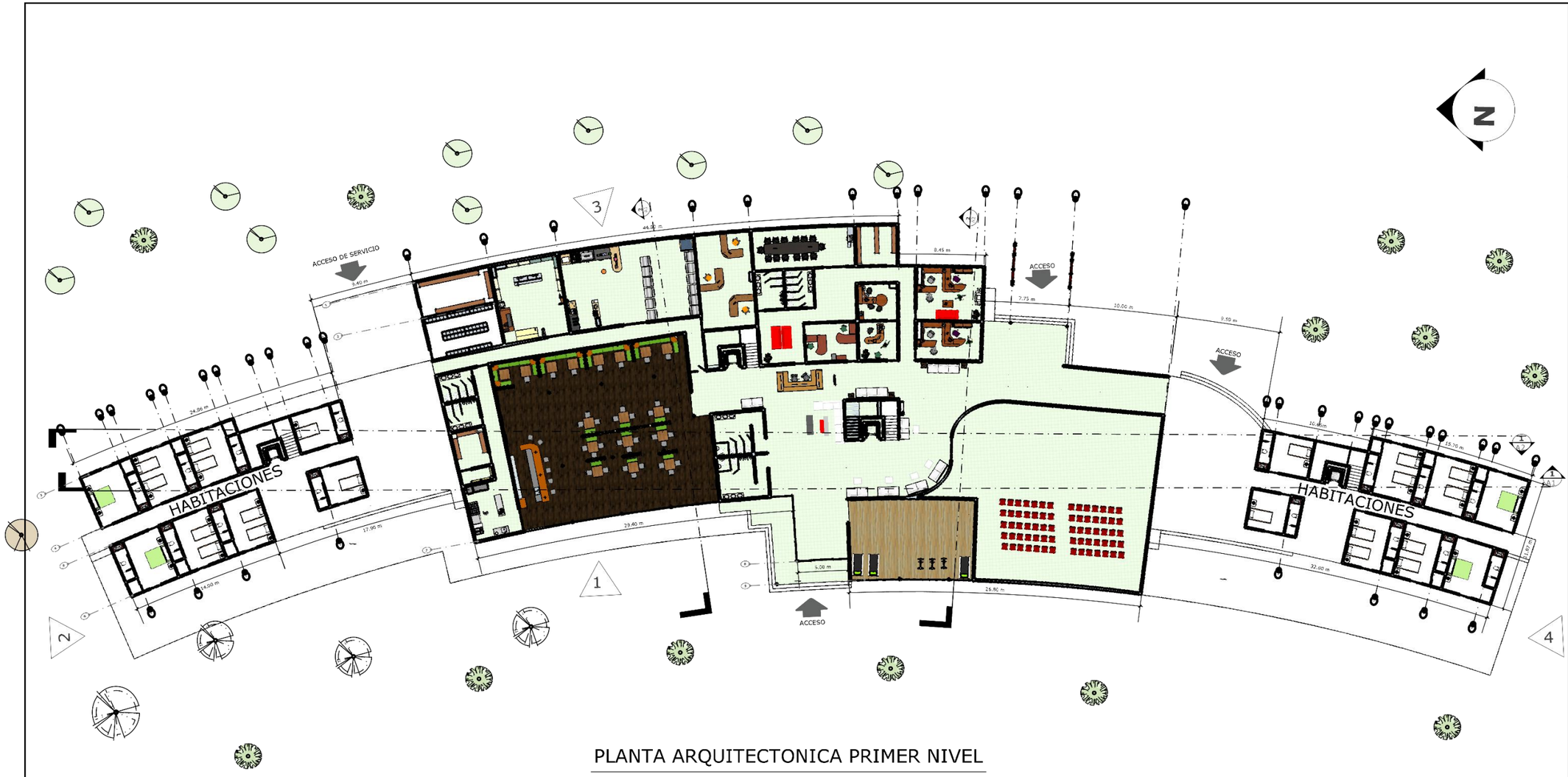
FECHA: SEPTIEMBRE 2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/09

CENTRO TURISTICO MADERA



PLANTA ARQUITECTONICA PRIMER NIVEL

ESCALA: 1 : 400

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PLANTA ARQUITECTONICA PRIMER NIVEL, HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

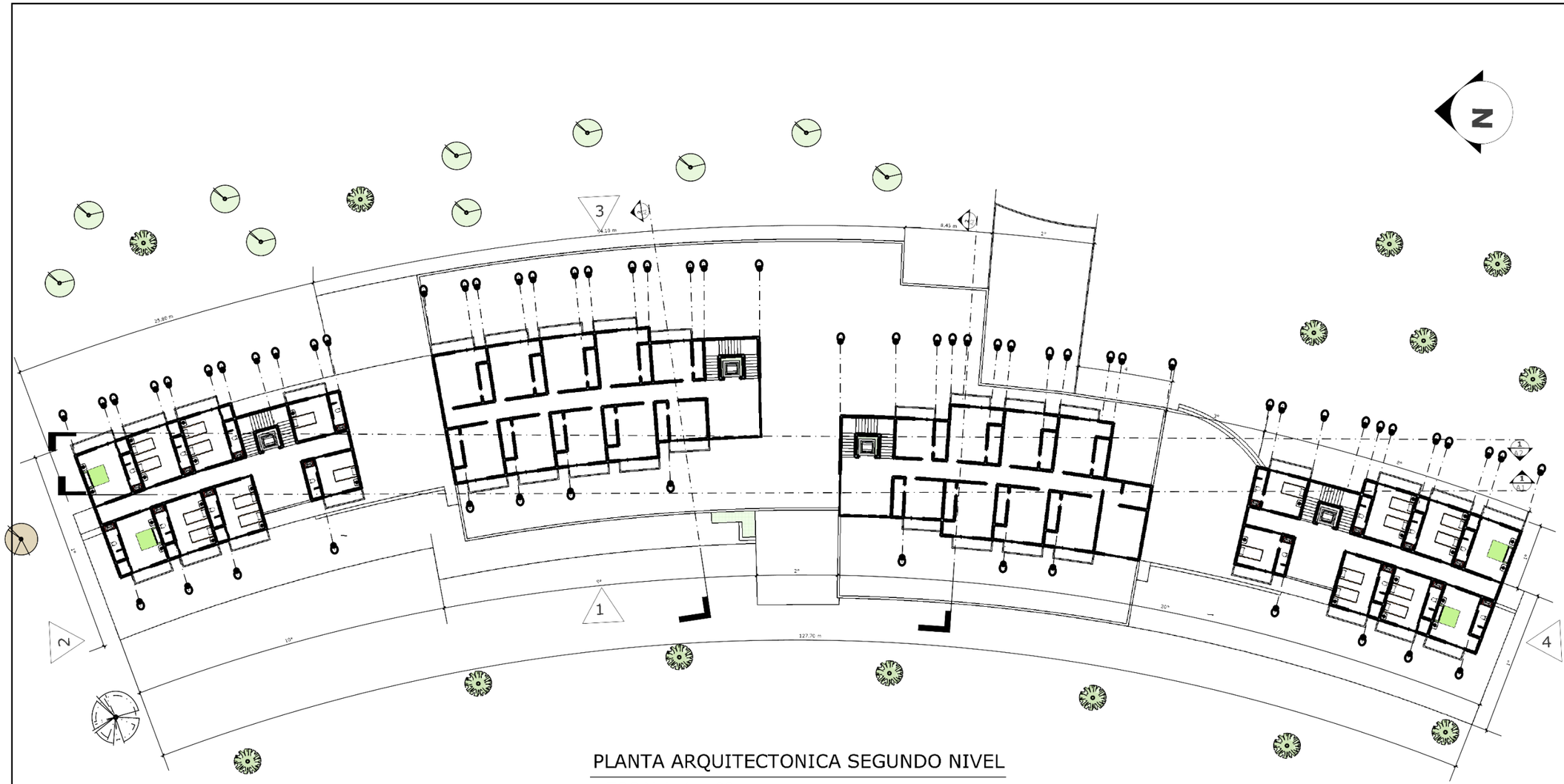
FECHA: SEPTIEMBRE 2017

ESC - 1:400

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02/09

CENTRO TURISTICO MADERA



PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDO NIVEL

ESCALA: 1 : 400

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PALNTA ARQUITECTONICA SEGUNDO NIVEL, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE 2017

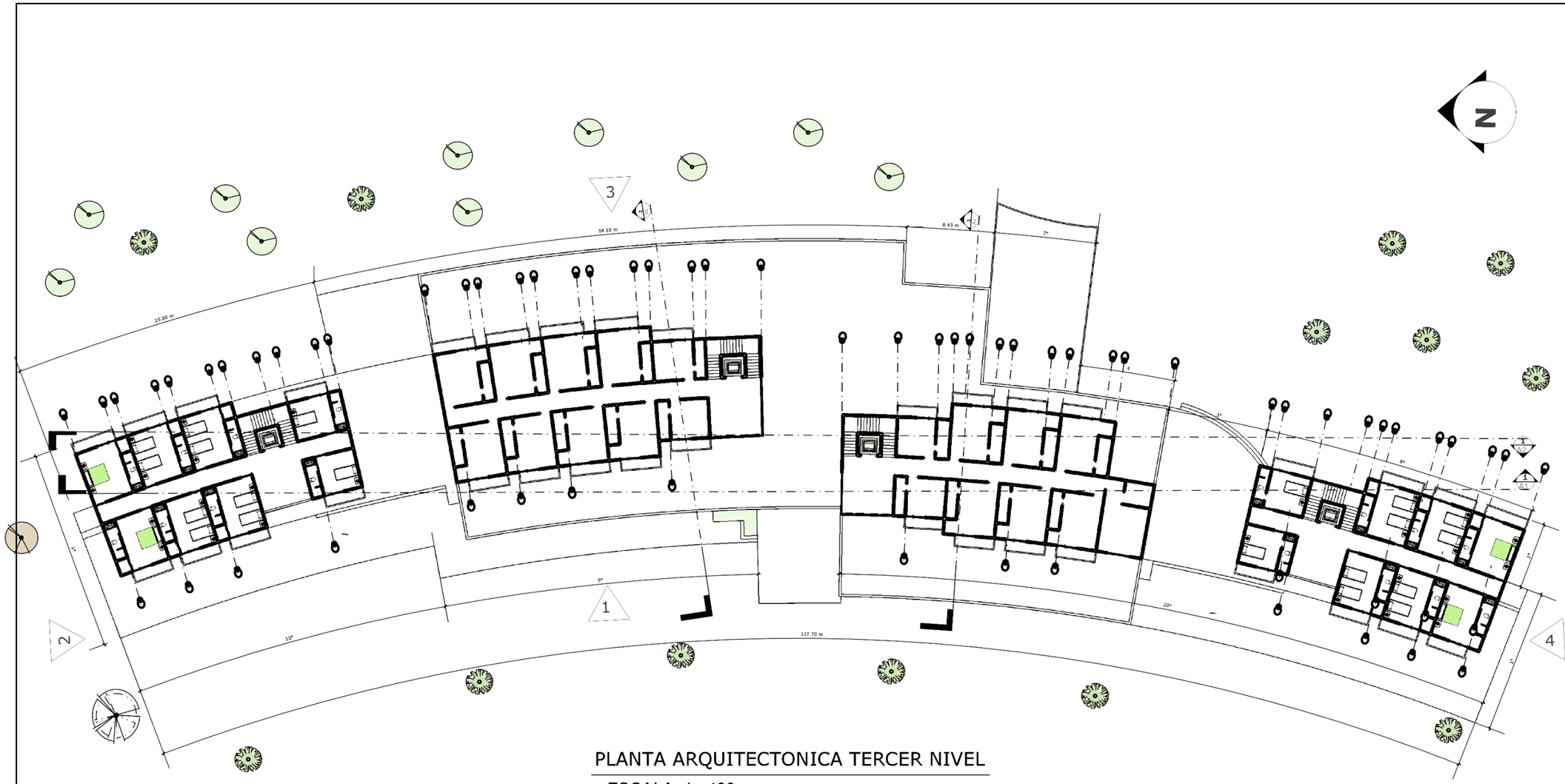
ESC: 1:400

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 03/09

CENTRO TURISTICO MADERA



PLANTA ARQUITECTONICA TERCER NIVEL

ESCALA: 1 : 400

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PALNTA ARQUITECTONICA TERCER NIVEL, HOTEL

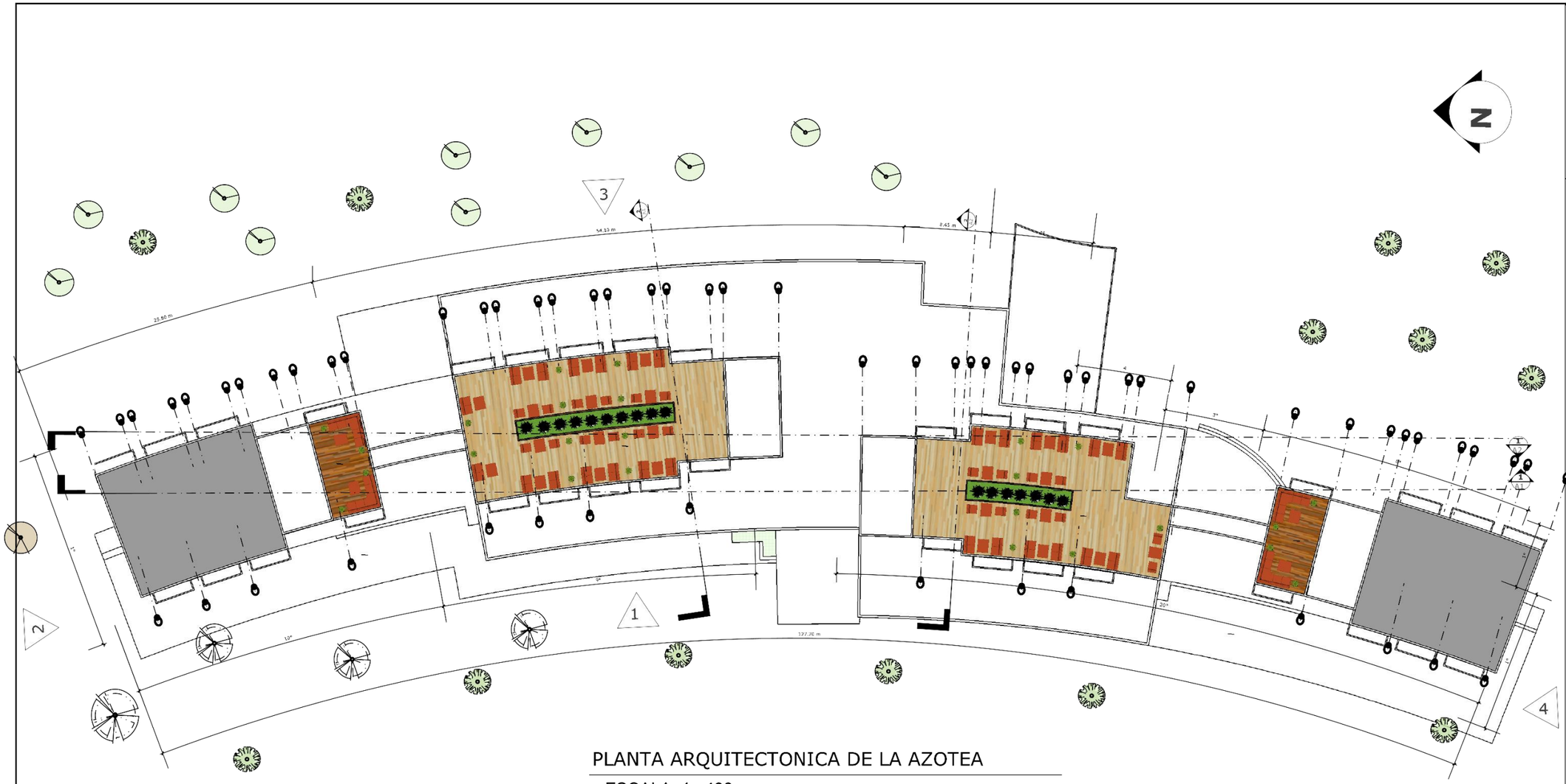
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

FECHA: SEPTIEMBRE 2017

ESC: 1:400

LAMINA 04/09



PLANTA ARQUITECTONICA DE LA AZOTEA

ESCALA: 1 : 400

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PALNTA ARQUITECTONICA DE LA AZOTEA, HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

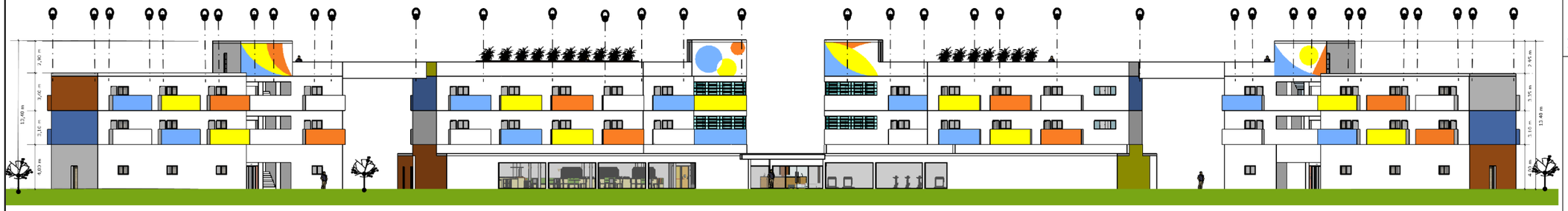
AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

FECHA: SEPTIEMBRE 2017

ESC: 1:400

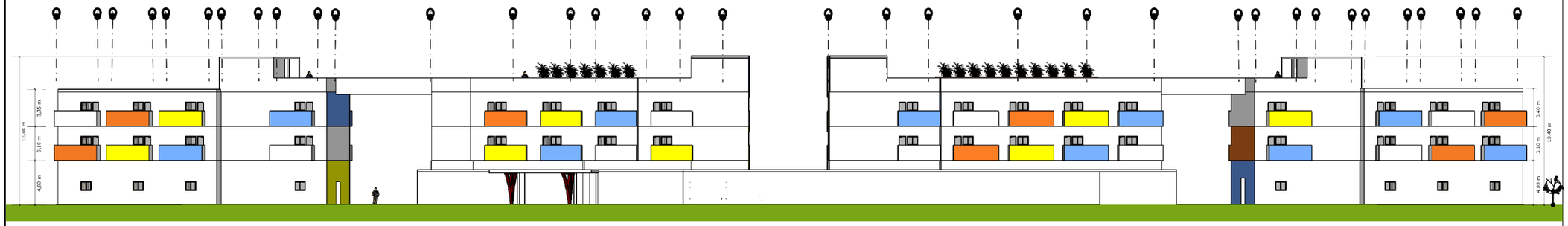
LAMINA 05/09

CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION FRONTAL 1

ESCALA: 1 : 400



ELEVACION POSTERIOR 2

ESCALA: 1 : 400

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE 2017

ESC: 1:400

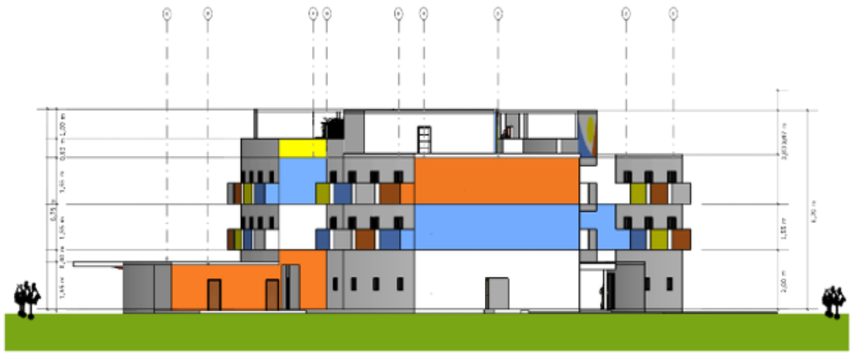
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 06/09

ELEVACION LATERAL DERECHA

ESCALA: 1 : 400



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1 : 400

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICAS, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC: 1:400

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 07/09

SECCION TRANSVERSAL 01

ESCALA: 1 : 400

SECCION LONGITUDINAL 02

ESCALA: 1 : 200

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICAS, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC: 1:400

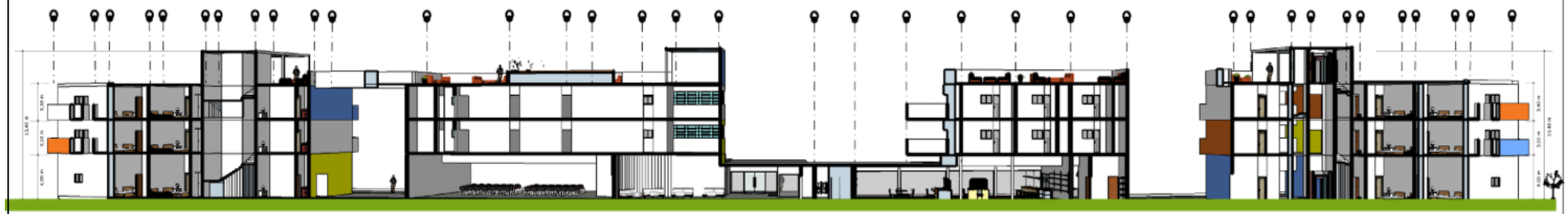
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 08/09

SECCION TRANSVERSAL 01

ESCALA: 1 : 400



SECCION TRANSVERSAL 02

ESCALA: 1 : 400

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICAS, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC: 1:400

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 09/09

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERNO CONJUNTO HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC.....

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 09

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO HABITACION SENCILLA, HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO HABITACION DISCAPACITADO, HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO HABITACION , HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 03

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO GYMNASIO, HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO RESTAURANTE, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC:-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERNO, HOTEL

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

LAMINA 07

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERNO, HOTEL

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC:-----

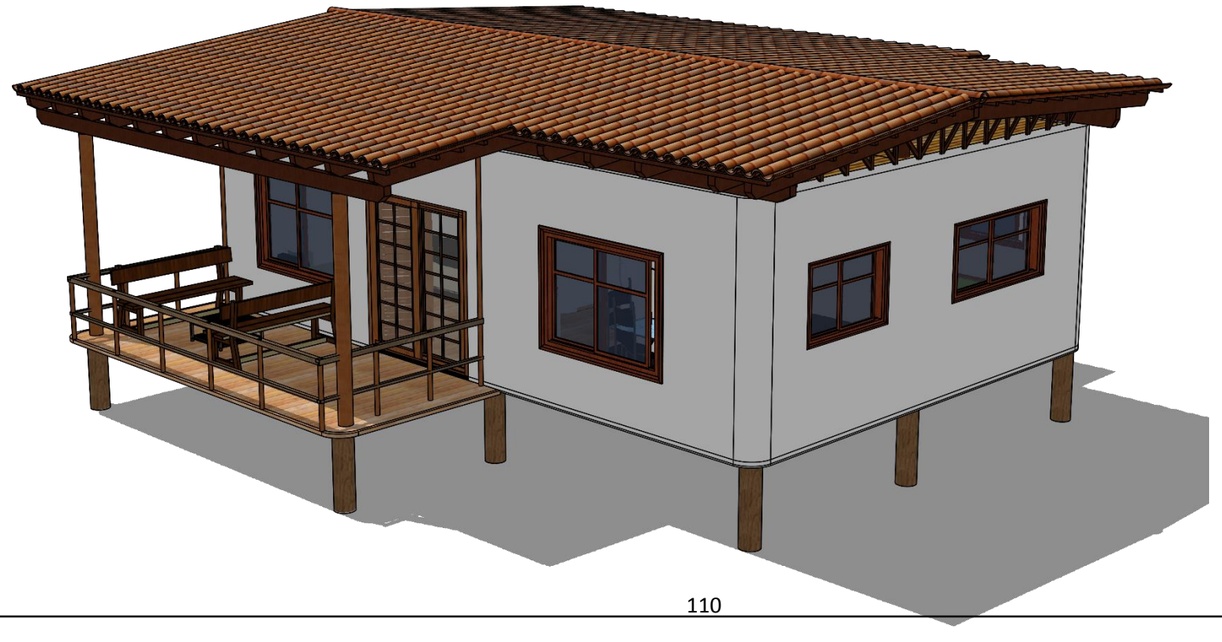
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 08

CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVA



ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVA, BUNGALOW

ESC-1:100

FECHA: SEPTIEMBRE2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/05

PLANTA ARQUITECTONICA

ESCALA: 1 : 100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PLANTA ARQUITECTONICA, BUNGALOW

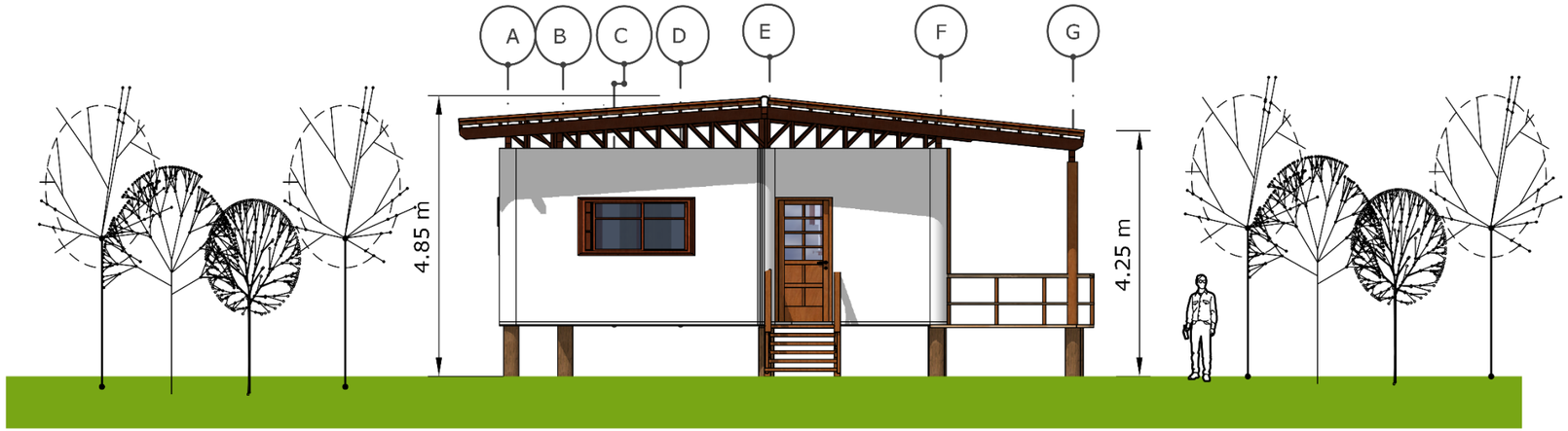
FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

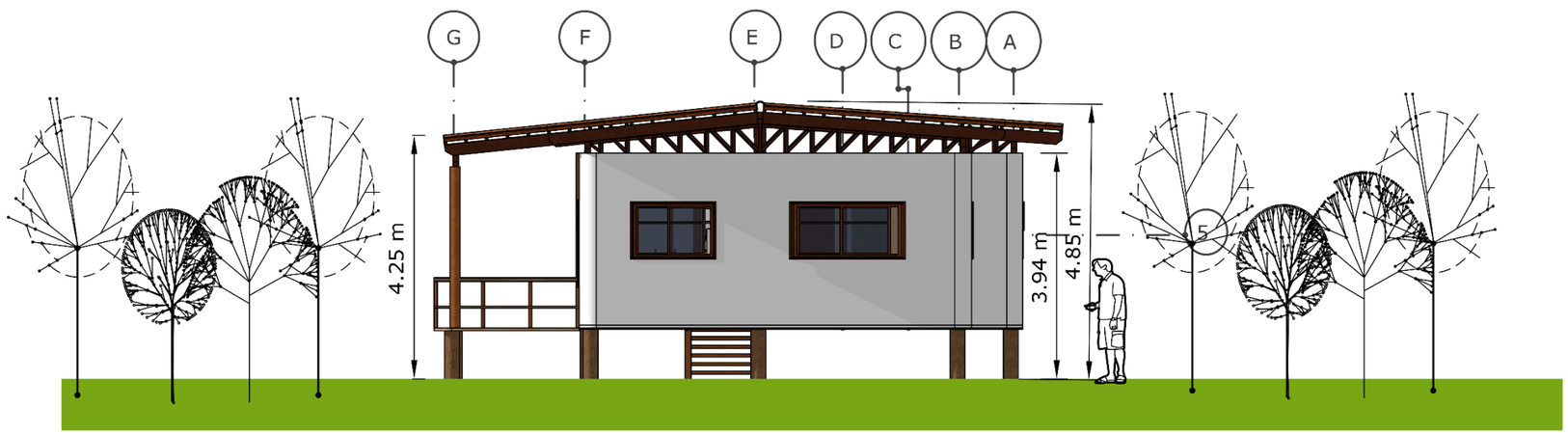
LAMINA 02/05



ELEVACION FRONTAL

1

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION POSTERIOR

3

ESCALA: 1 : 100

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, BUNGALOW

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

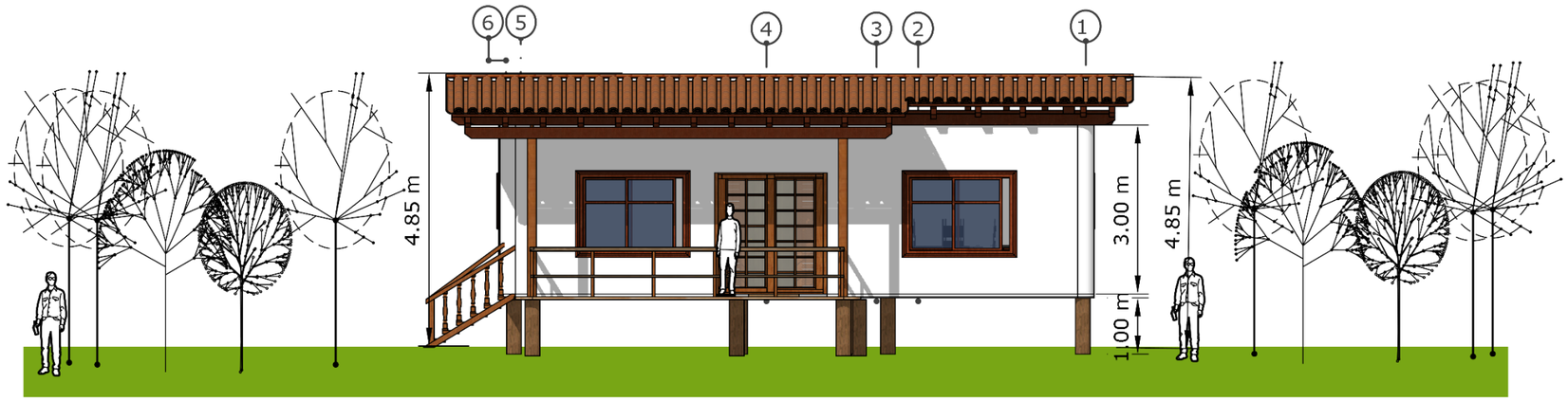
FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

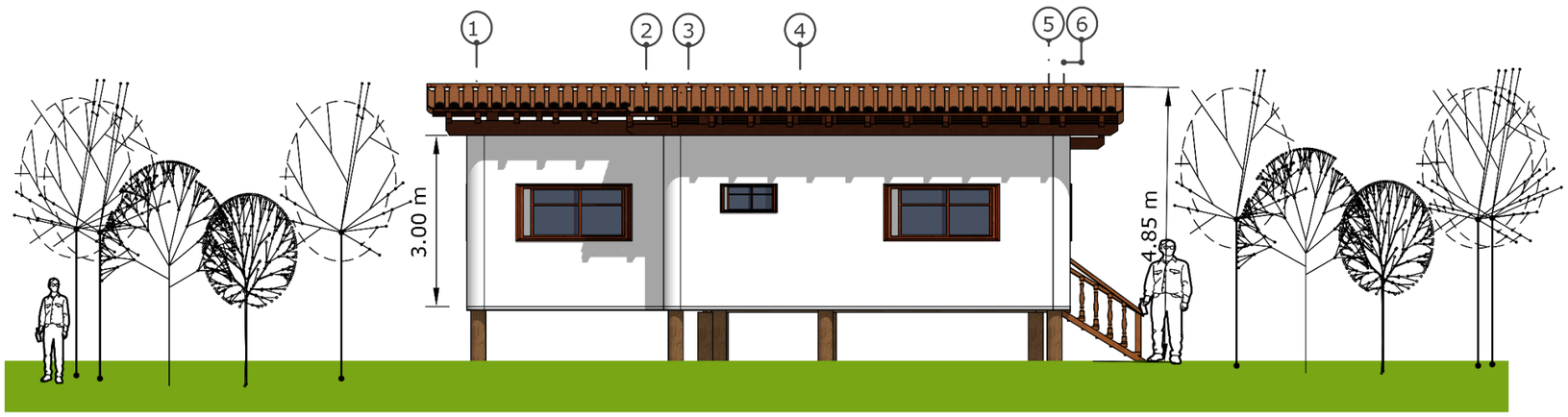
LAMINA 03/05

CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION LATERAL DERECHA

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1 : 100

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, BUNGALOW

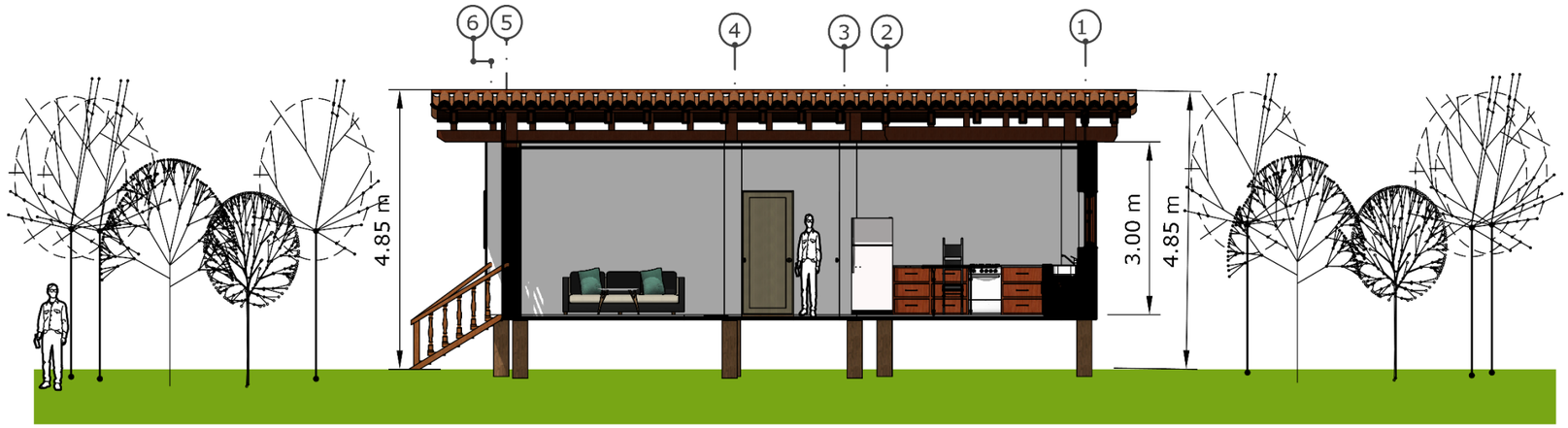
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

FECHA: SEPTIEMBRE2017

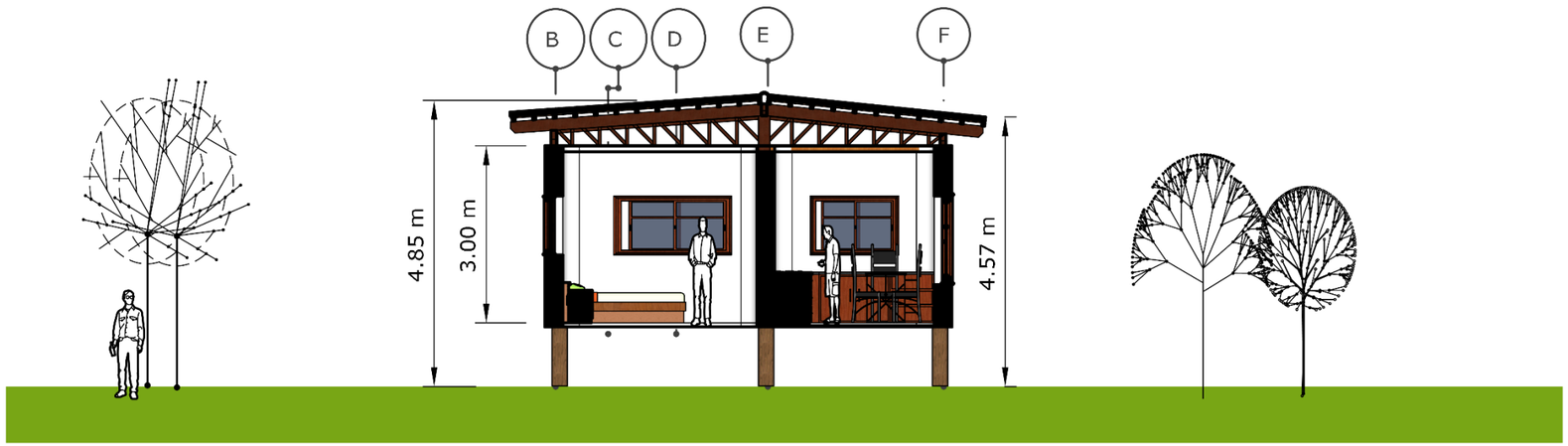
ESC-1:100

LAMINA 04/05



SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100



SECCION TRANSVERSAL

ESCALA: 1 : 100

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICA, BUNGALOW

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05/05

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERIOR BUNGALOW

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC.-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

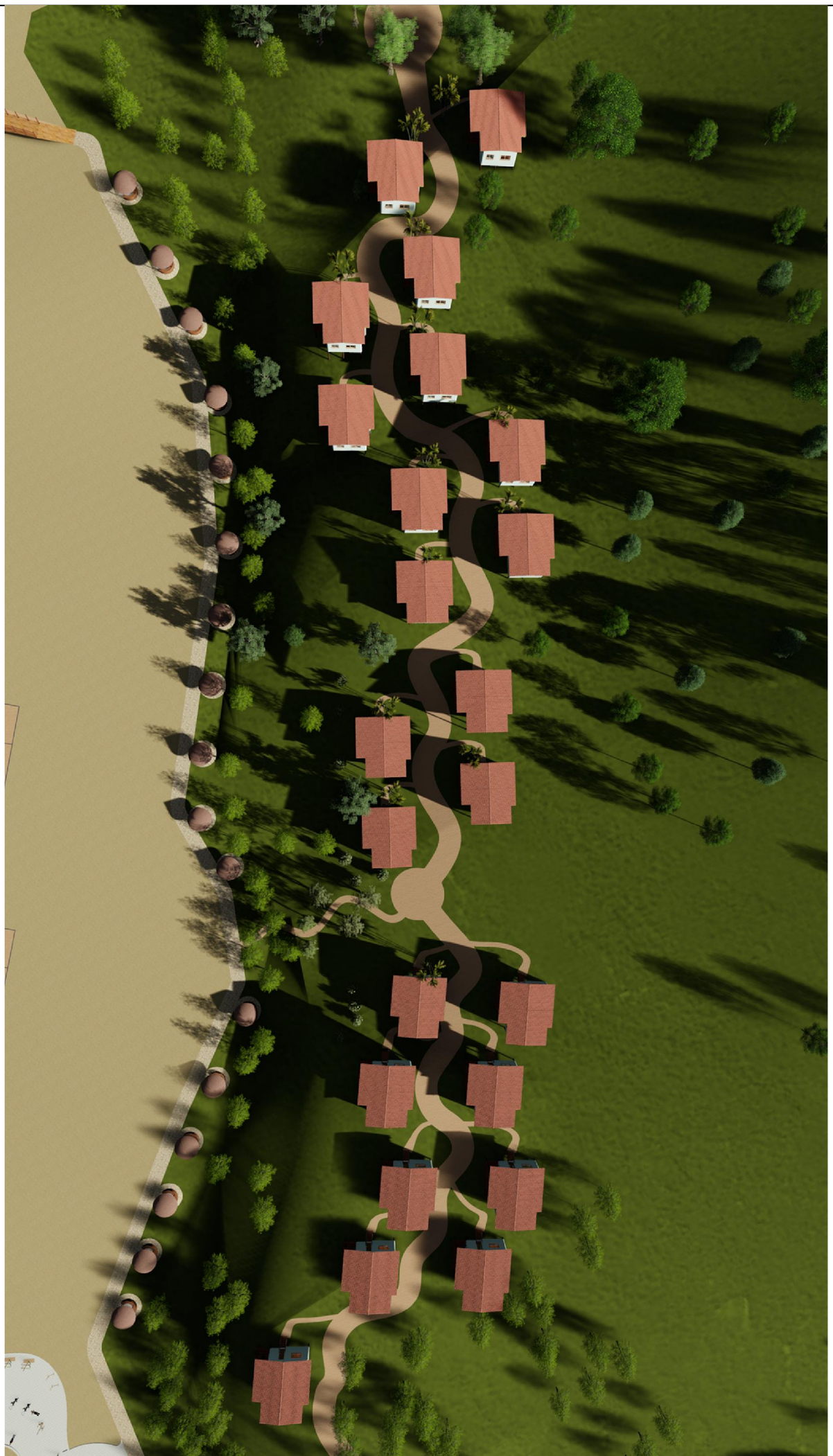
RENDER EXTERIOR BUNGALOW

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02



LAMINA 03	ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA		
	RENDER EXTERIOR BUNGALOW		
	REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA	FECHA: SEPTIEMBRE2017	ESC-----
	AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES		

Líder en Ciencia y Tecnología

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERIOR,BUNGALOW

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO HABITACION DOBLE BUNGALOW

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERIOR SALA--BUNGALOW

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA | FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 06

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EINTERIOR HABITACION PRINCIPALBUNGALOW

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/06

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERIOR, BUNGALOW

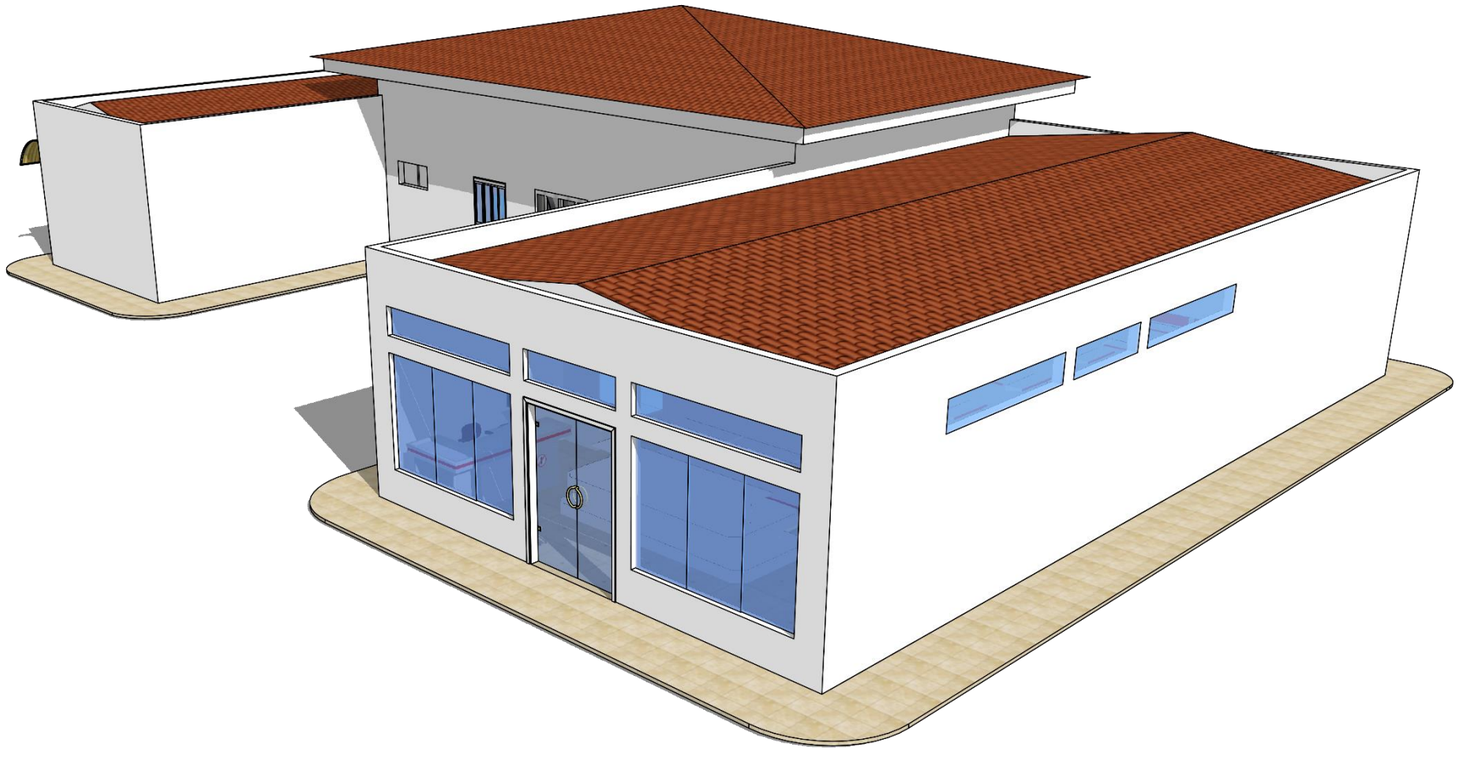
FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC:-----

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/06

CENTRO TURISTICO MADERA



Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVA, ADMINISTRACION

ESC-1:100

FECHA: SEPTIEMBRE2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/06

CENTRO TURISTICO MADERA

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PLANTA ARQUITECTONICA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO + SUPER+ TIENDA

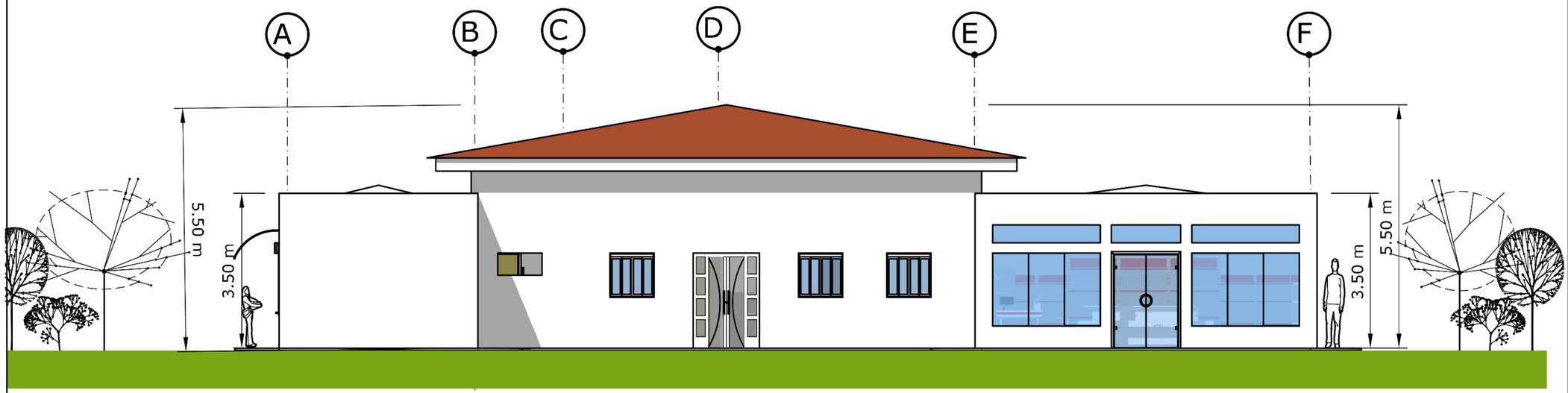
FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

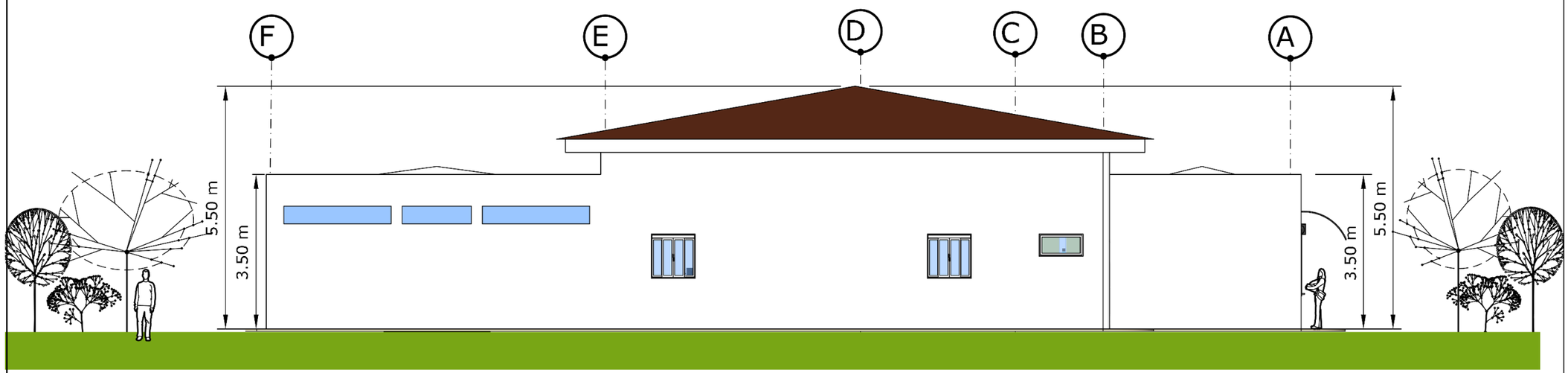
AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02/06



ELEVACION FRONTAL 1

ESCALA. 1:100



ELEVACION POSTERIOR 3

ESCALA. 1:100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, ADMINISTRACION

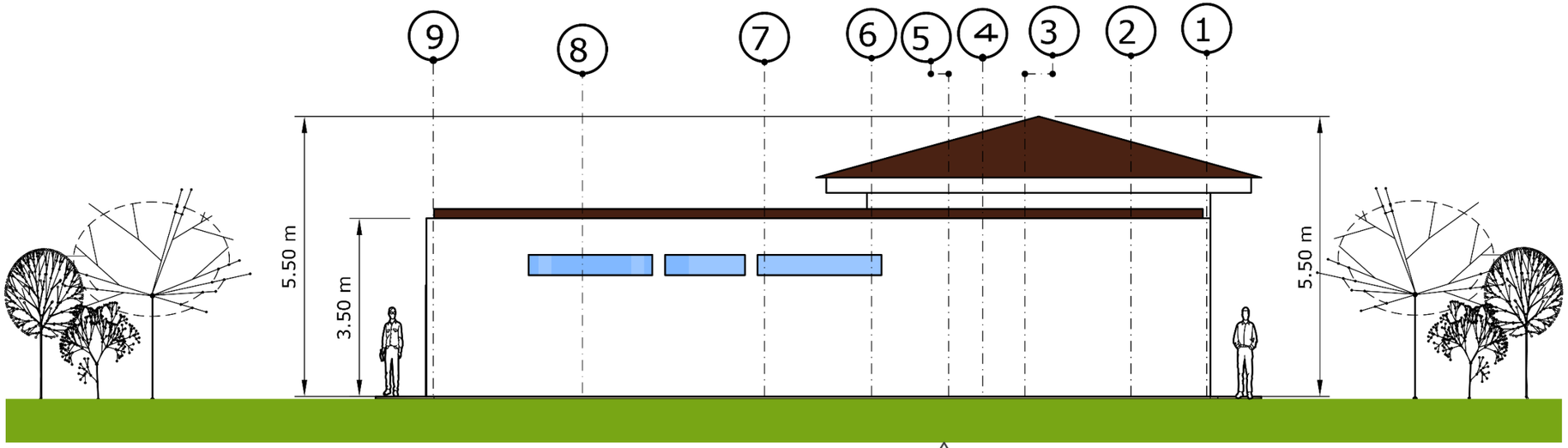
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

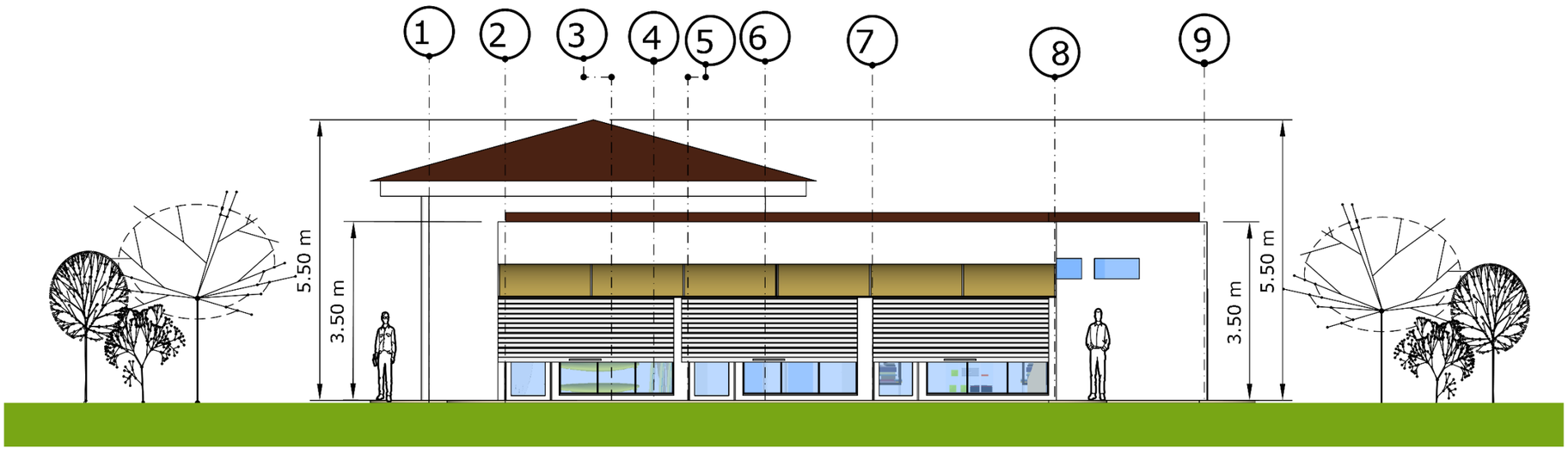
AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 03/06



ELEVACION LATERAL DERECHA 2

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA 4

ESCALA: 1 : 100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

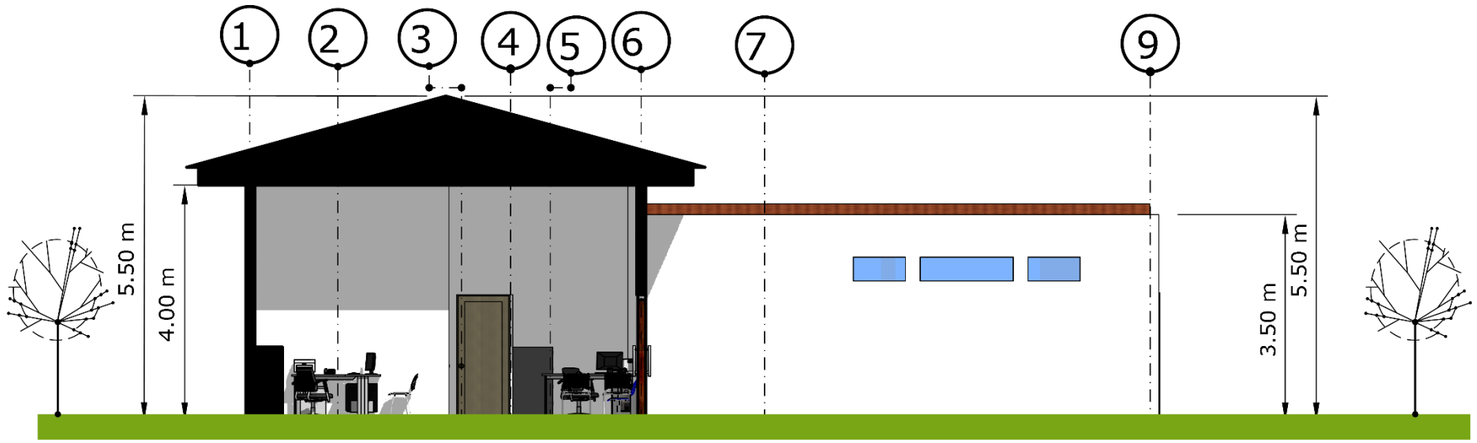
ELEVACIONES ARQUITECTONICAS, ADMINISTRACION

FECHA: SEPTIEMBRE2017 | ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

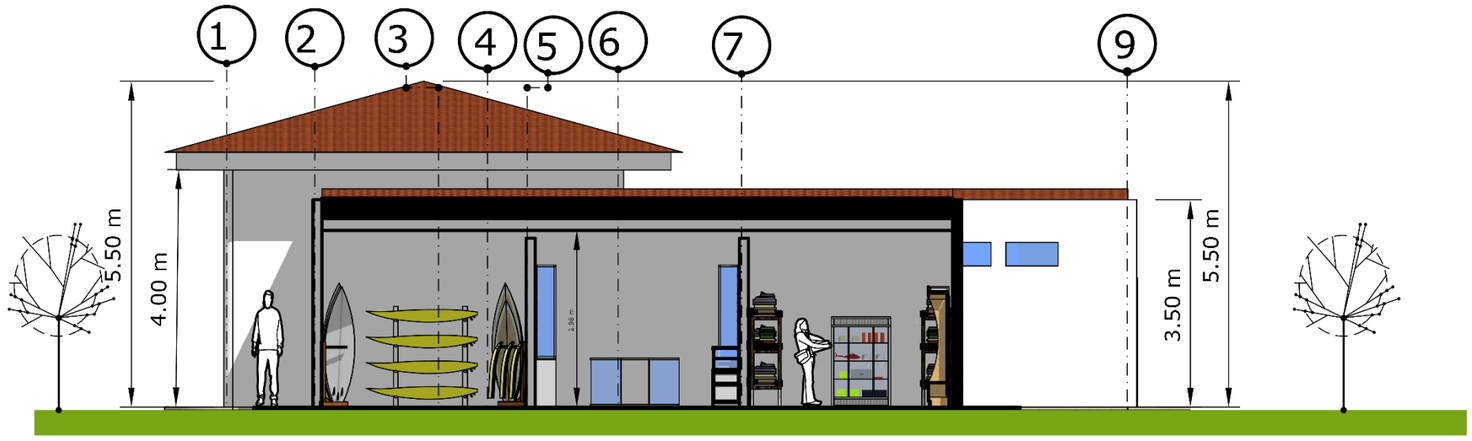
LAMINA 04/06



SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100

1/A2



SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100

1/A3

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICA, ADMINISTRACION

ESC-1:100

FECHA: SEPTIEMBRE2017

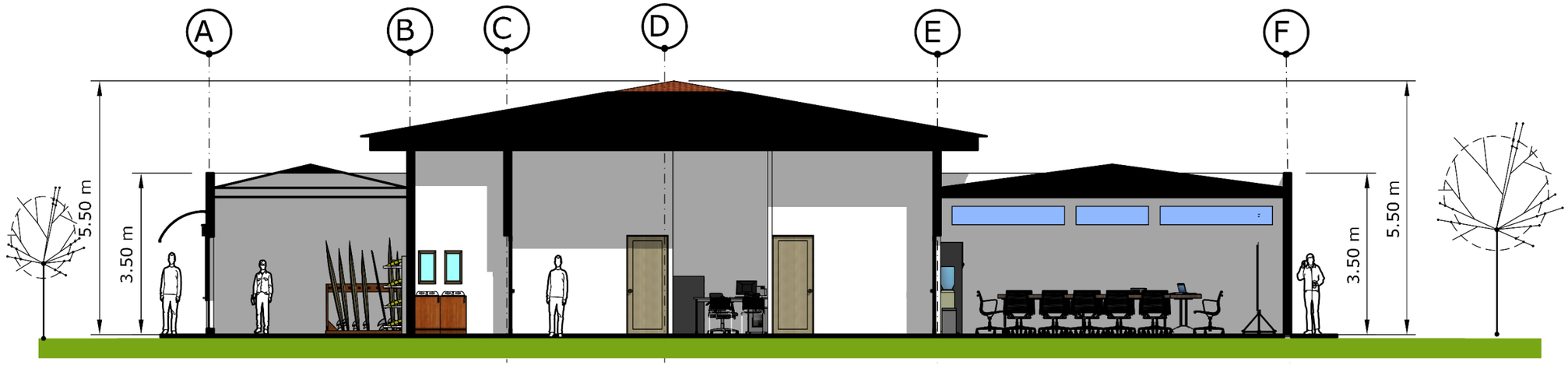
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05/06

SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100



SECCION TRANSVERSAL

ESCALA: 1 : 100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICA, ADMINISTRACION

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/06

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO RECEPCION, ADM

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERNO, ADM

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC:-----

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05

CENTRO TURISTICO MADERA

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERNO, ADM

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

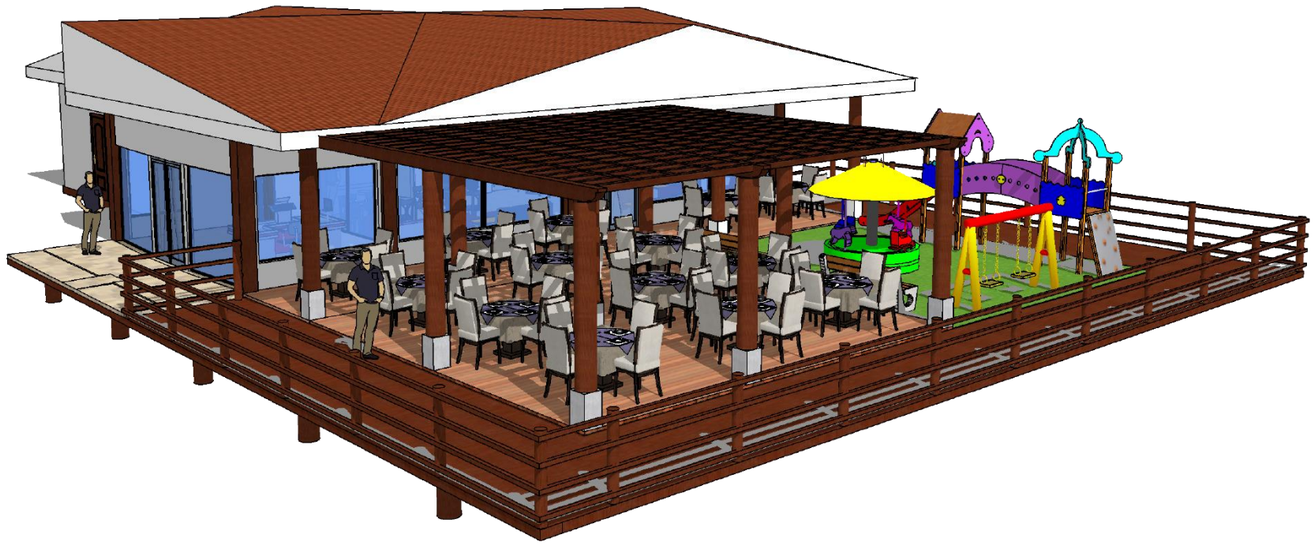
FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC.....

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 06

CENTRO TURISTICO MADERA



PERSPECTIVAS

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVAS, RESTAURANTE

ESC-1:100

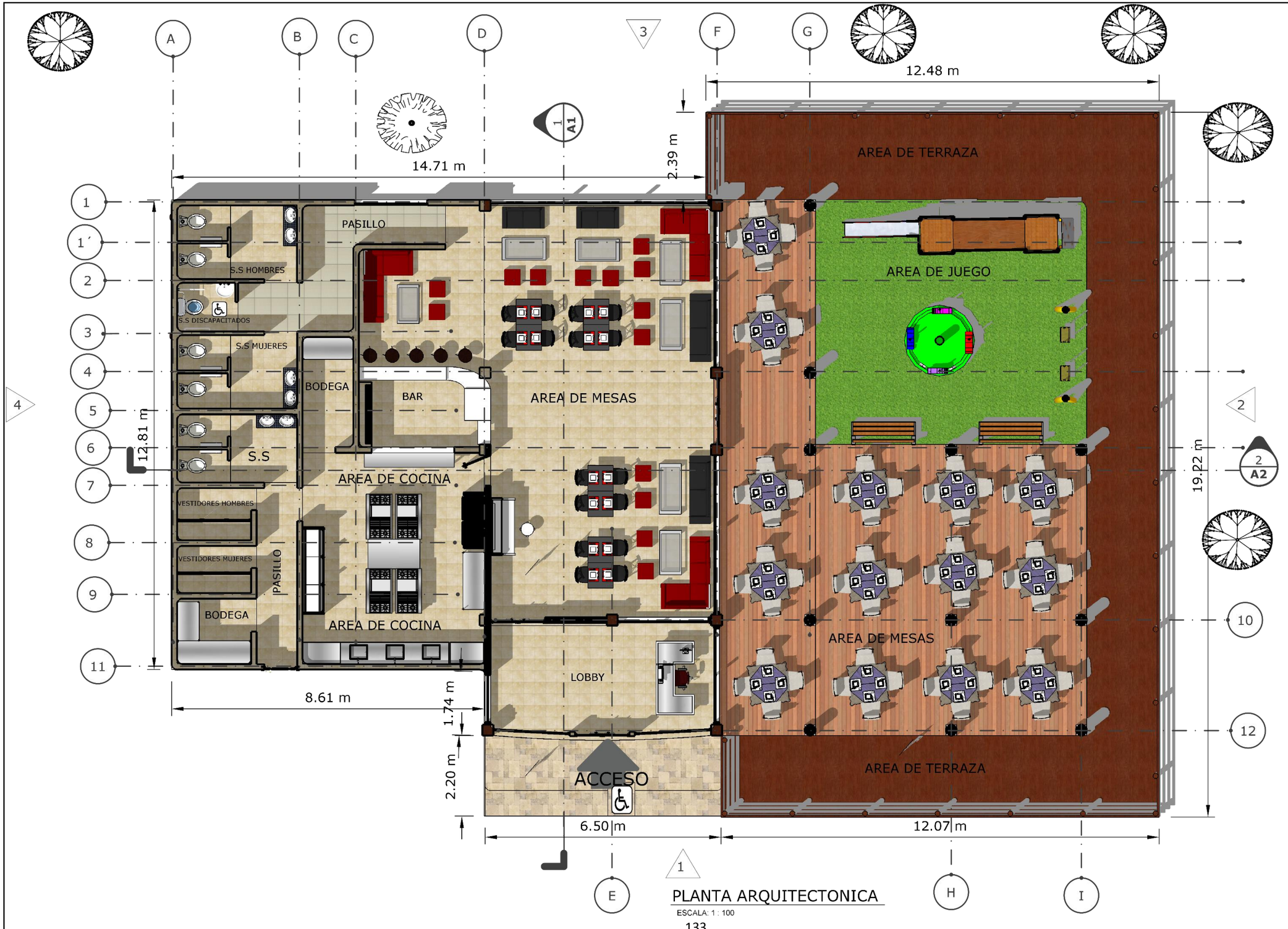
FECHA: SEPTIEMBRE2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/05

CENTRO TURISTICO MADERA



1

PLANTA ARQUITECTONICA

ESCALA: 1 : 100

133

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PLANTA AQUITECTONICA, RESTAURANTE

FECHA: SEPTIEMBRE2017

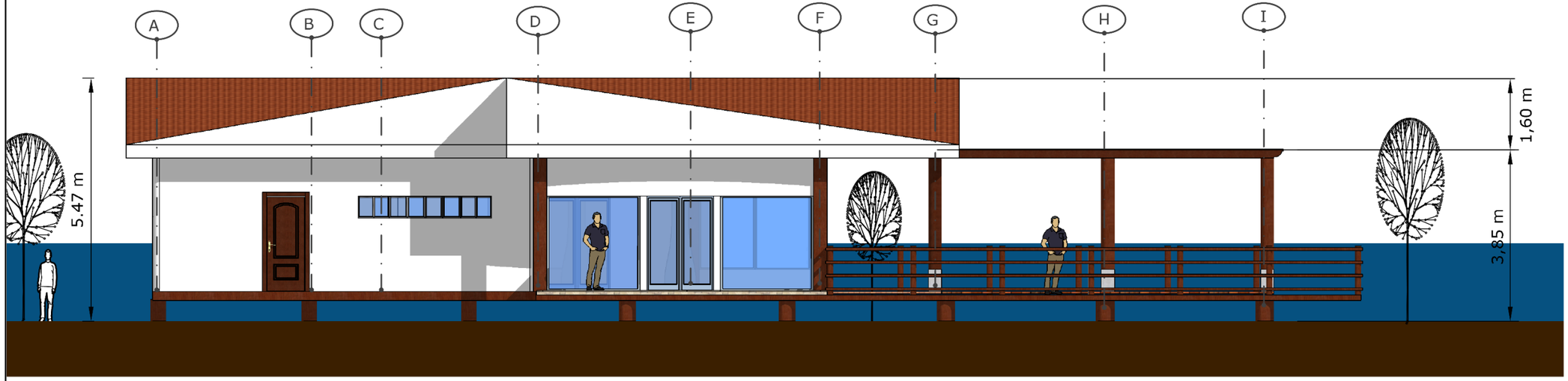
ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02/05

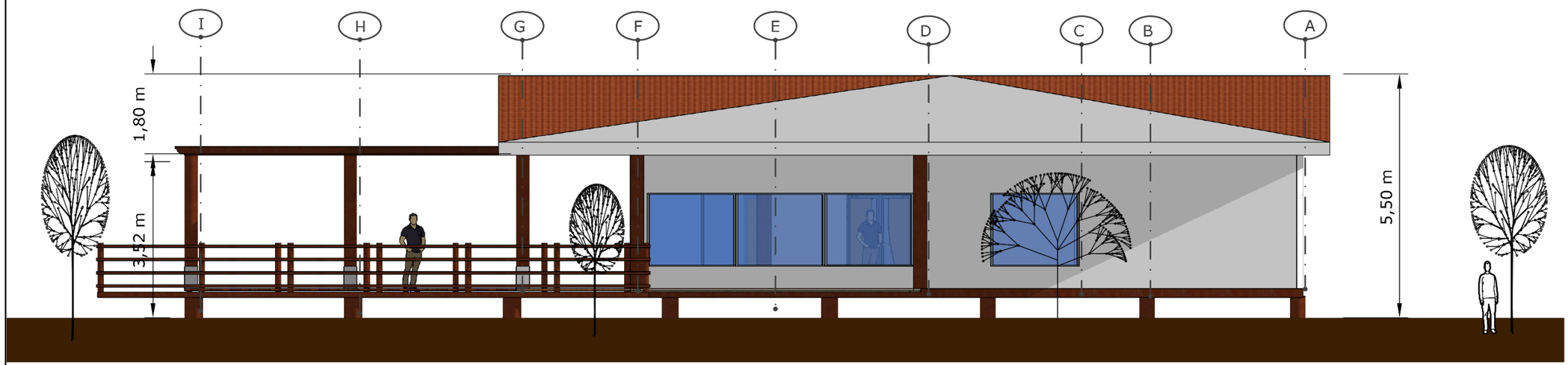
CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION FRONTAL

ESCALA: 1 : 100

1



ELEVACION POSTERIOR

ESCALA: 1 : 100

3

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, RESTAURANTE

ESC-1:100

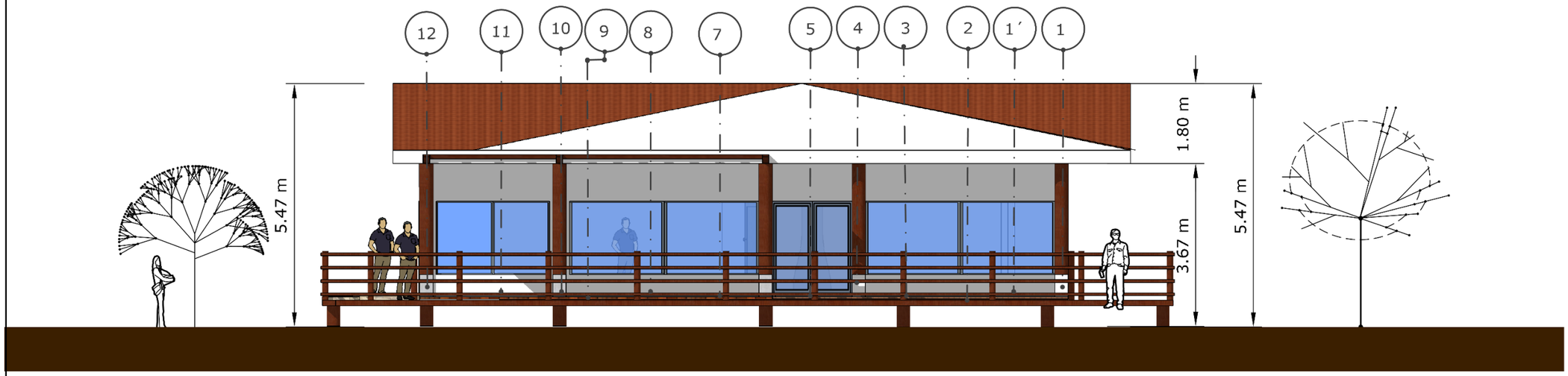
FECHA: SEPTIEMBRE2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

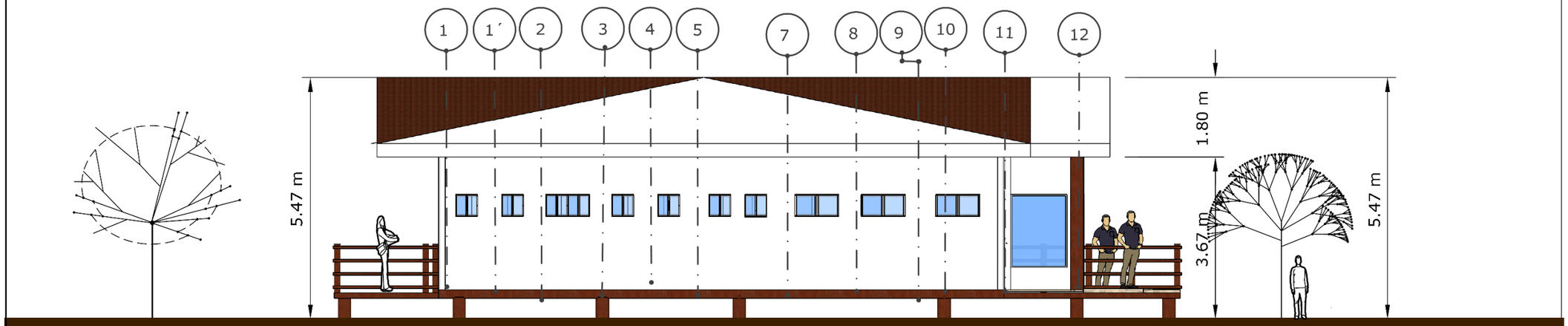
LAMINA 03/05

CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION LATERAL DERECHA 2

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA 4

ESCALA: 1 : 100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, RESTAURANTE

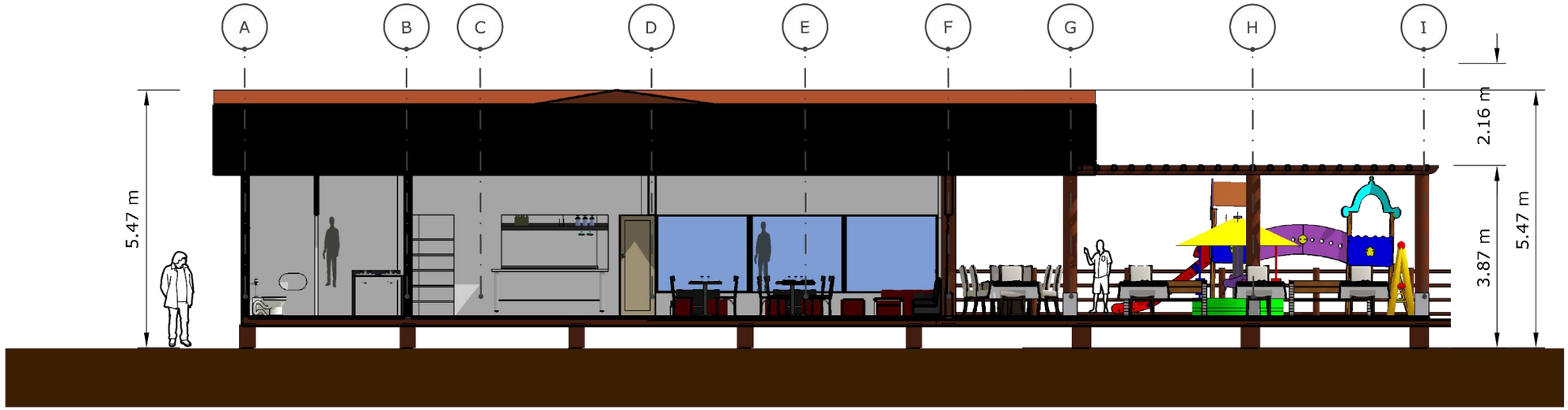
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04/05



SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100

2 / A2

SECCION TRANSVERSAL

ESCALA: 1 : 100

1 / A1

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICA, RESTAURANTE

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05/05

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER INTERNO , RESTAURANTE

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE 2017

ESC—

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERIOR, RESTAURANTE

FECHA: SEPTIEMBRE 2017 | ESC:—

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

RENDER EXTERIOR , RESTAURANTE

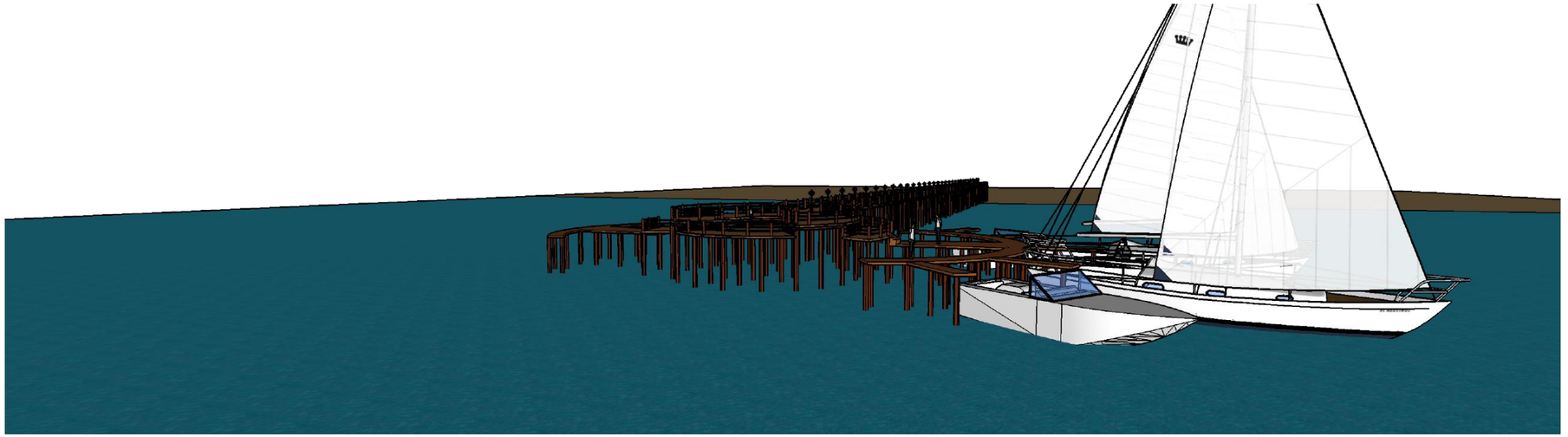
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE 2017

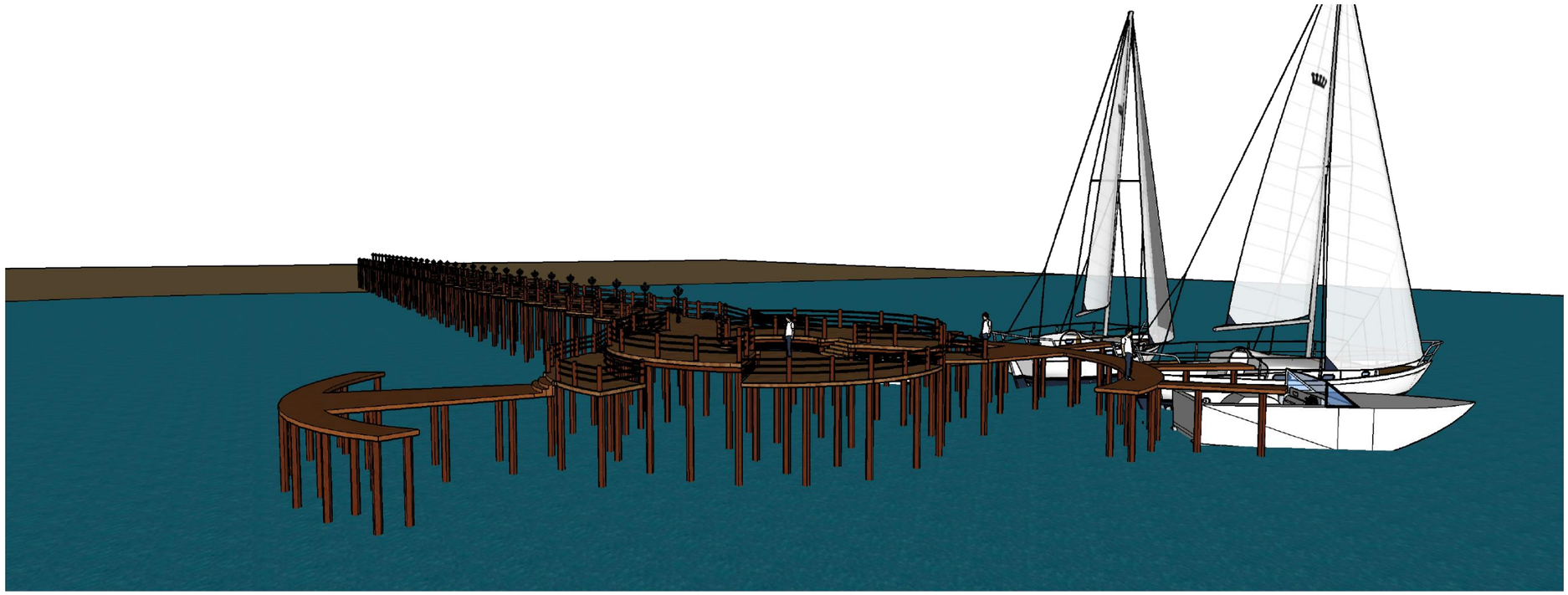
ESC—

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 05



PERSPECTIVAS



Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVA, MUELLE

FECHA: SEPTIEMBRE2017

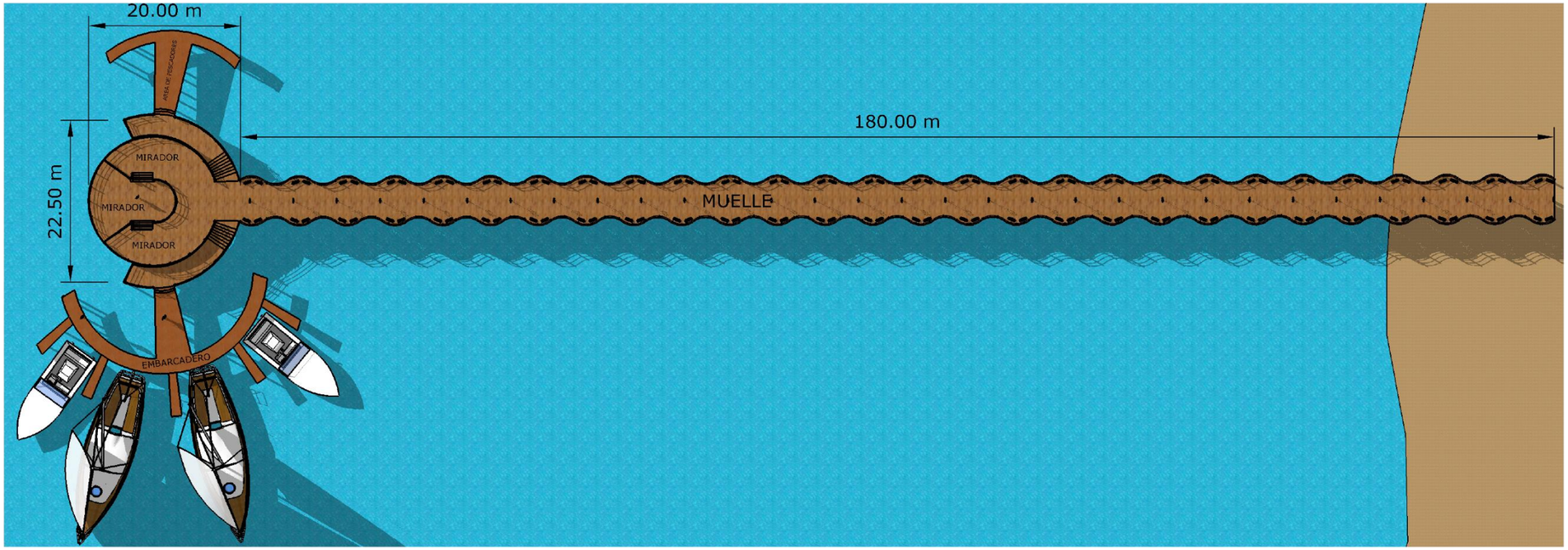
ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

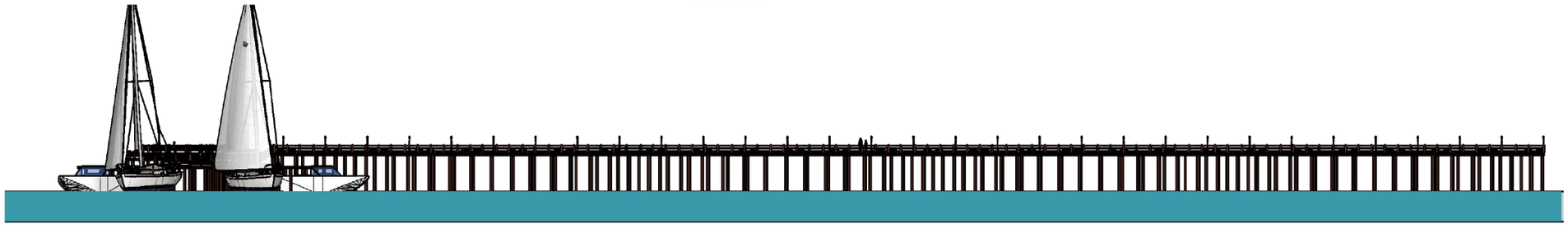
LAMINA 01/03

CENTRO TURISTICO MADERA



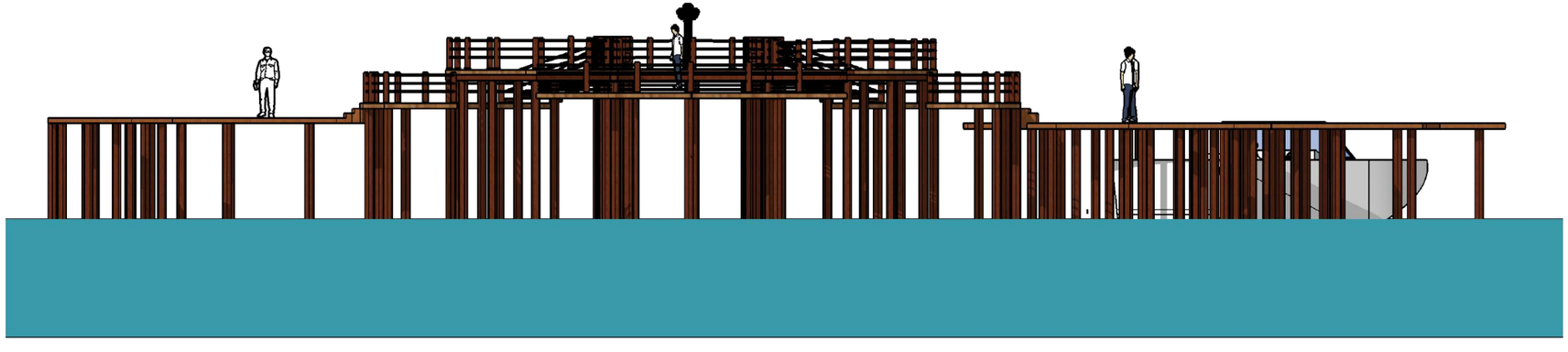
PLANTA ARQUITECTONICA

ESCALA: 1 : 700



ELEVACION LATERAL DERECHA

ESCALA: 1 : 700



ELEVACION FRONTAL

ESCALA: 1 : 200

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

MUELLE

FECHA: SEPTIEMBRE2017

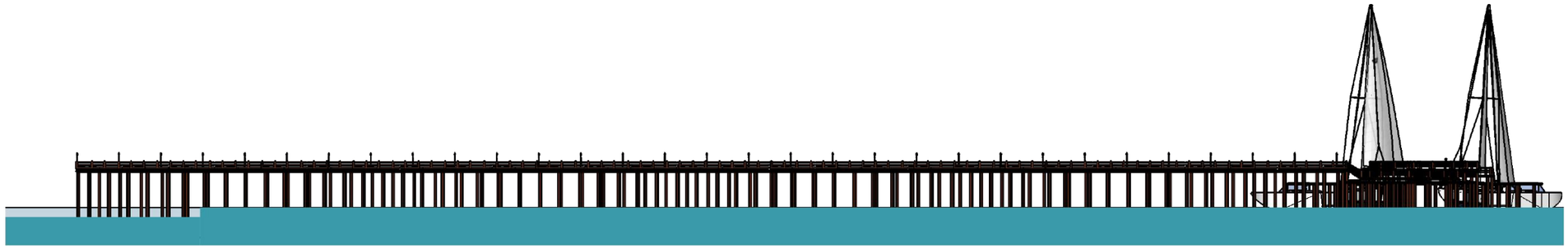
ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

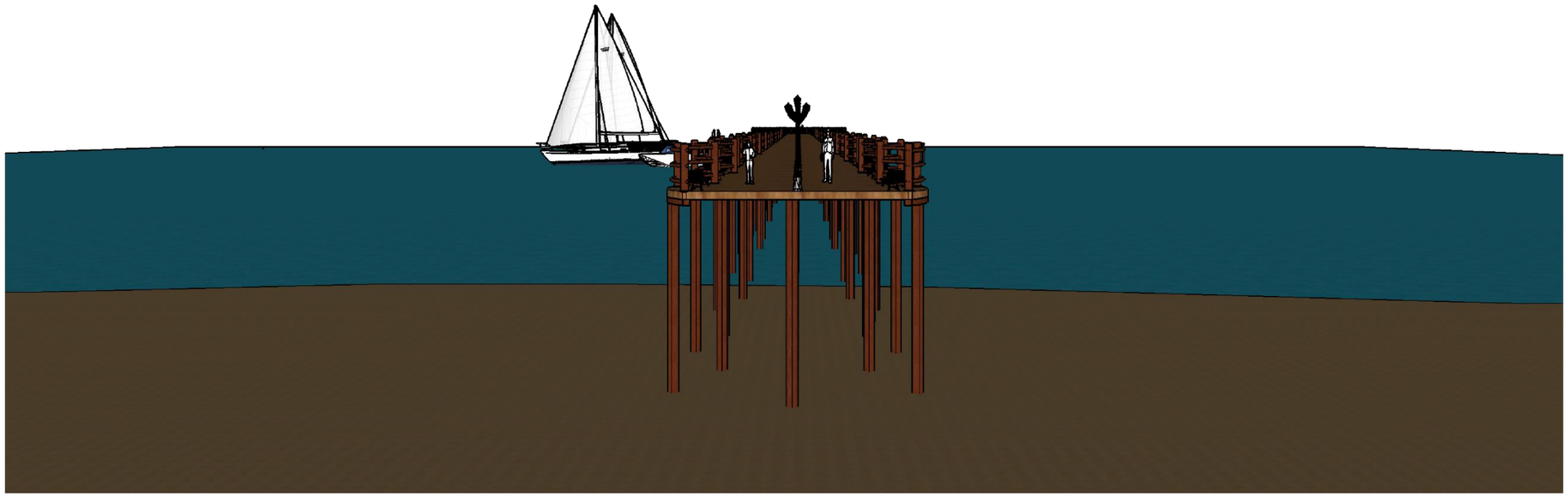
LAMINA 01/03

CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1 : 700



ELEVACION POSTERIOR

ESCALA: 1 : 200

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, MUELLE

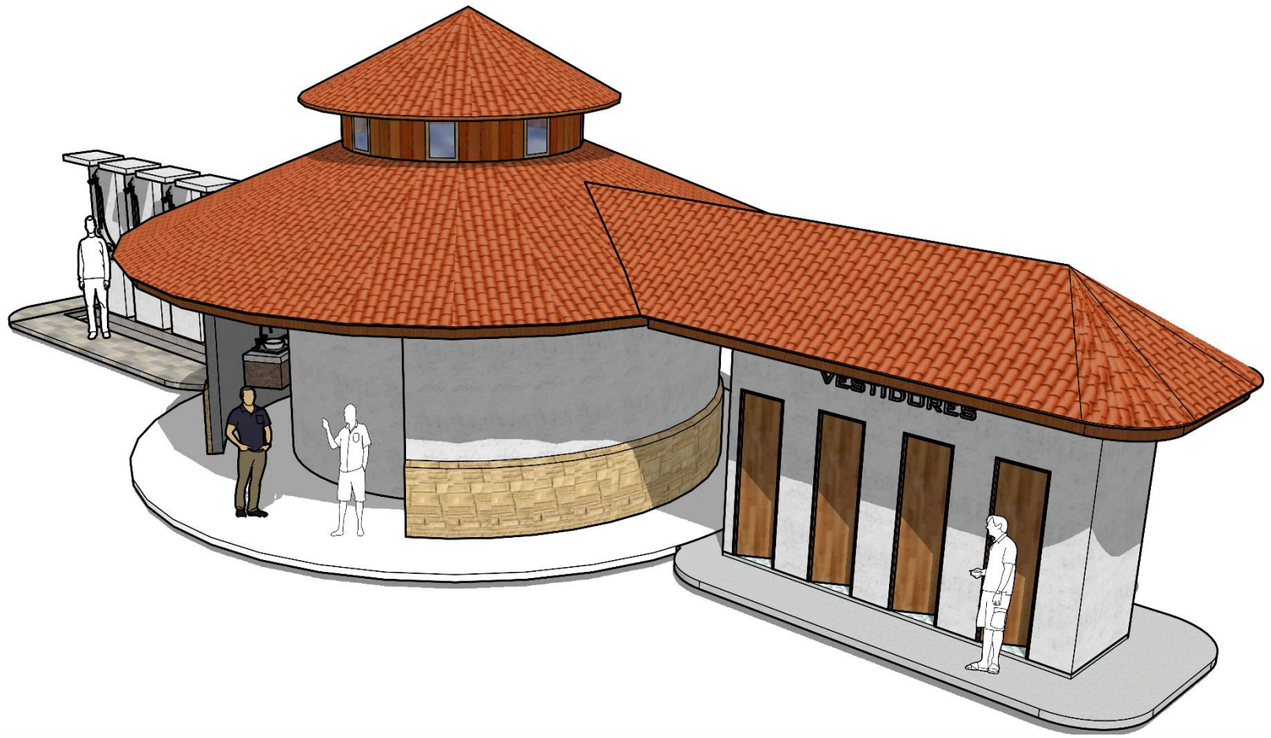
ESC-1:100

FECHA: SEPTIEMBRE2017

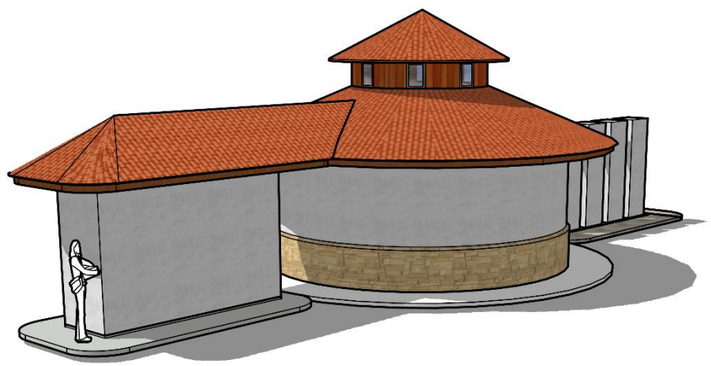
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 03/03



PERSPECTIVAS



Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVAS, SERVICIO SANITARIO+DUCHA+VESTIDOR

FECHA: SEPTIEMBRE2017

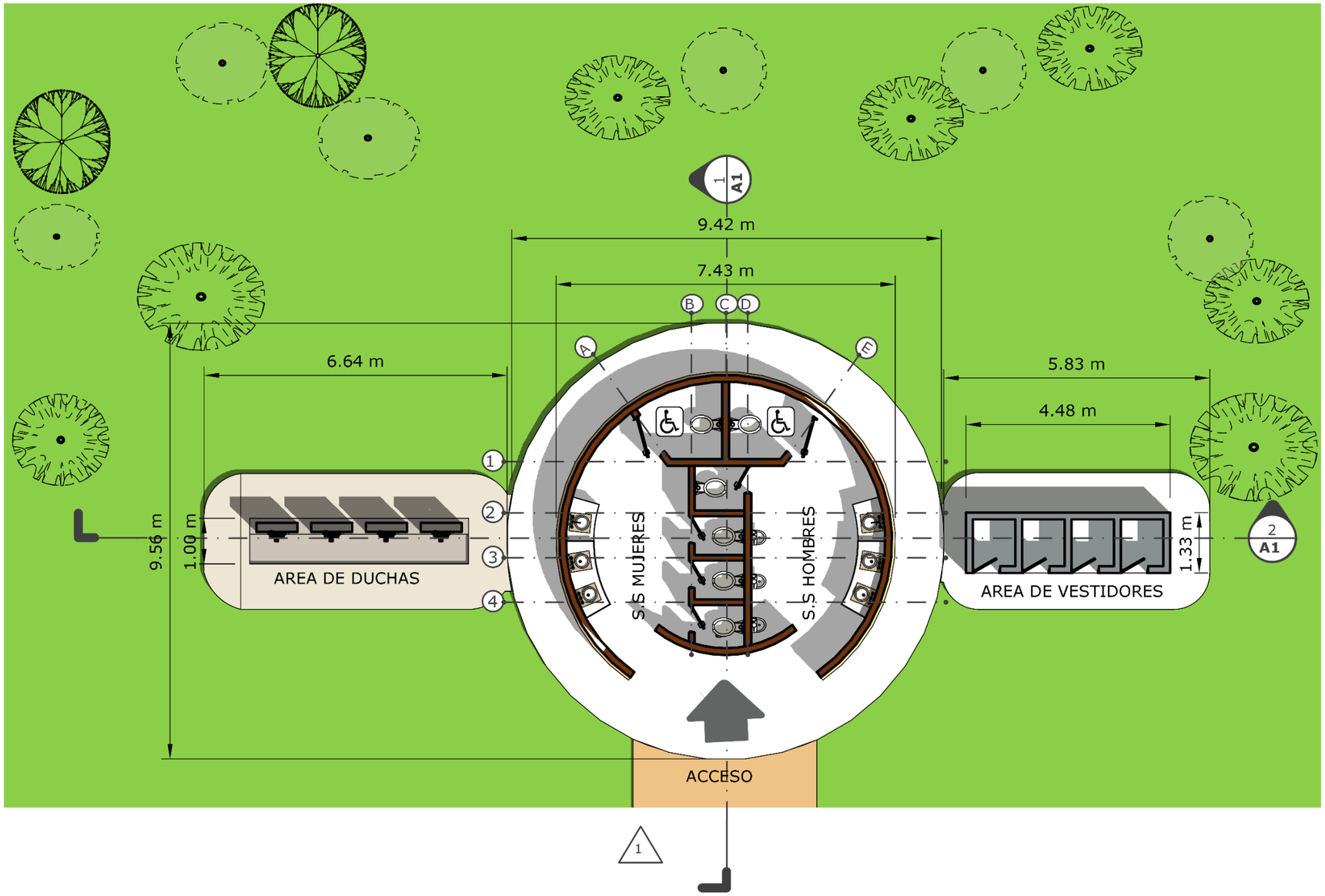
ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/05

CENTRO TURISTICO MADERA



PLANTA ARQUITECTONICA

ESCALA: 1 : 100

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PLANTA ARQUITECTONICA, SERVICIO SANITARIA + DUCHA+VESTIDORES

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

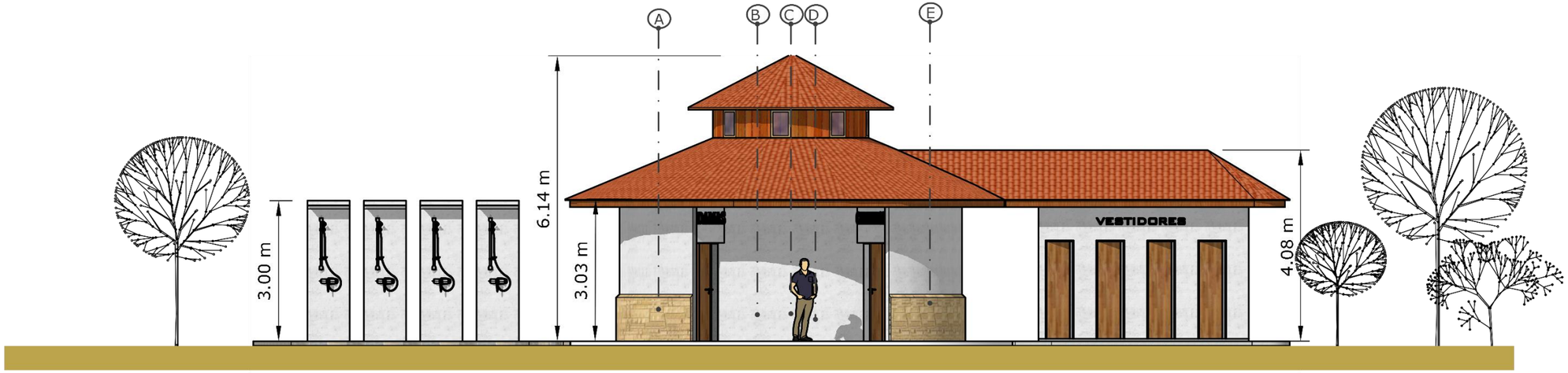
AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

LAMINA 02/05

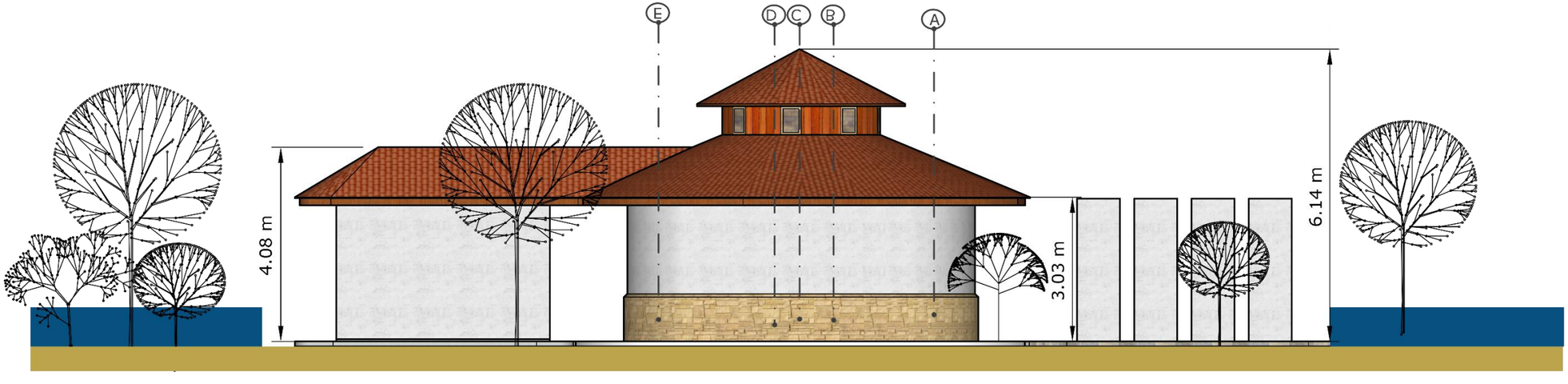
CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION FRONTAL

1

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION POSTERIOR

3

ESCALA: 1 : 100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, SERVICIO SANITARIO+DUCHA+VESTIDORES

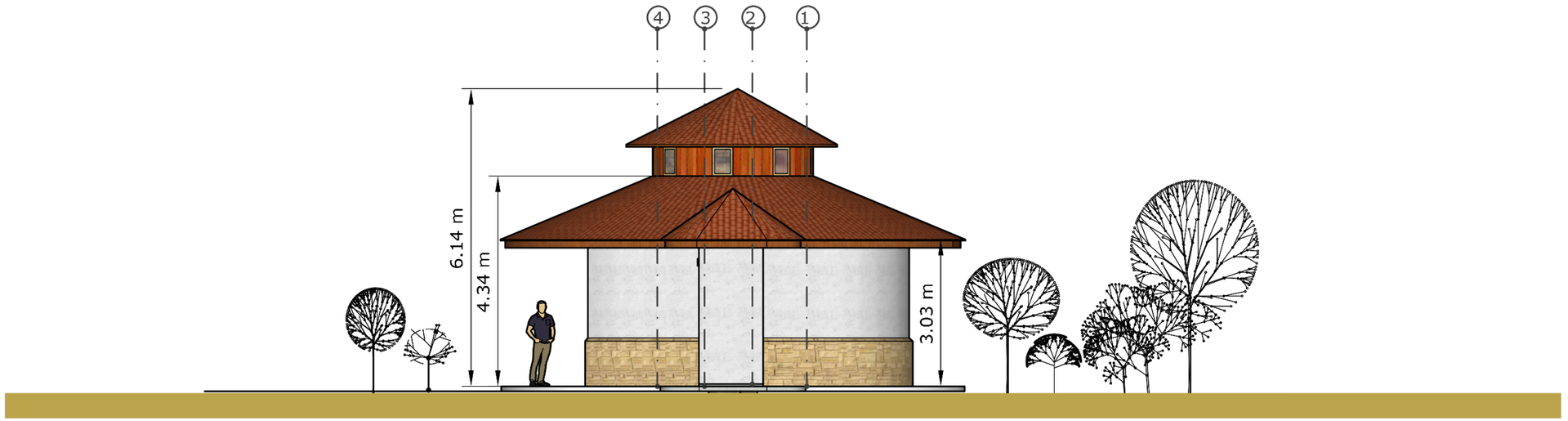
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

AUTORES: YADER VEGA-TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

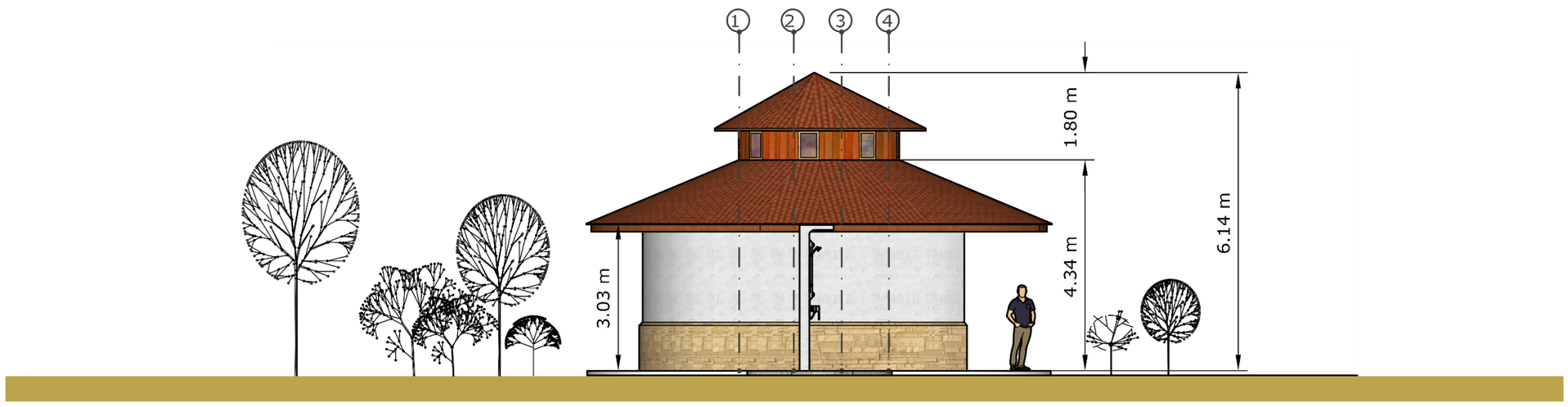
LAMINA 03/05



ELEVACION LATERAL DERECHA

ESCALA: 1 : 100

1



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1 : 100

4

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

ELEVACIONES ARQUITECTONICA, SERVICIO SANITARIO+DUCHAS+VESTIDORES

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

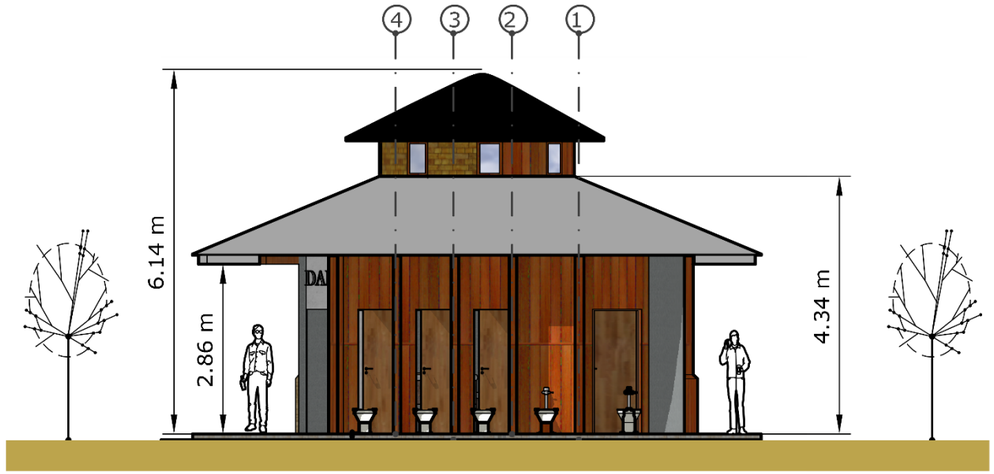
FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

AUTORES: YADER VEGA-TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 04/05

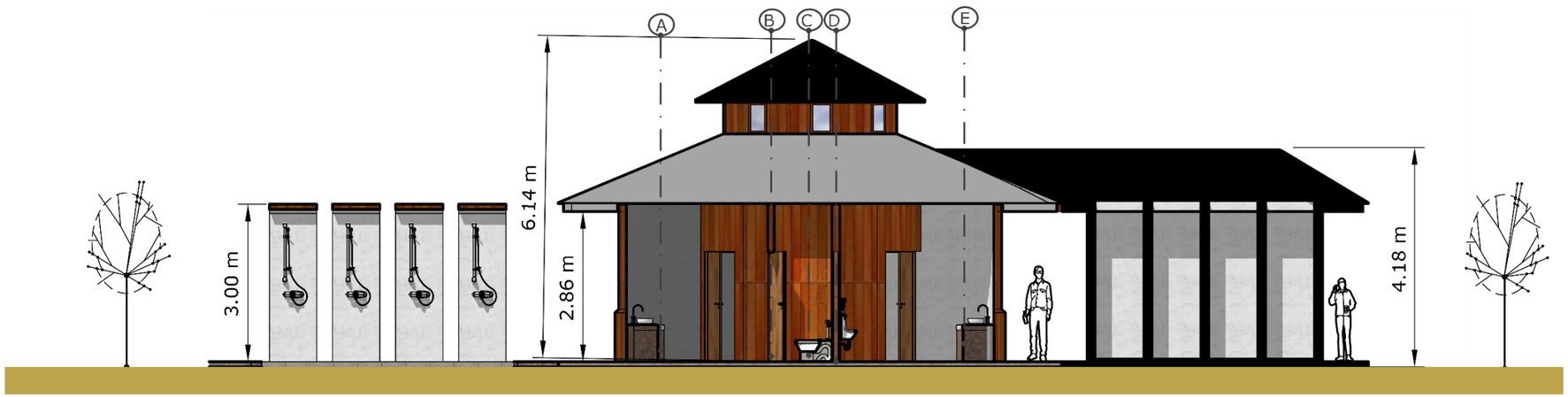
CENTRO TURISTICO MADERA



SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100

1
A1



SECCION TRANSVERSAL

ESCALA: 1 : 100

2
A1

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO DE CENTRO TURISTICO MADERA

SECCIONES ARQUITECTONICA, SERVICIO SANITARIO+DUCHAS+VESTIDOR

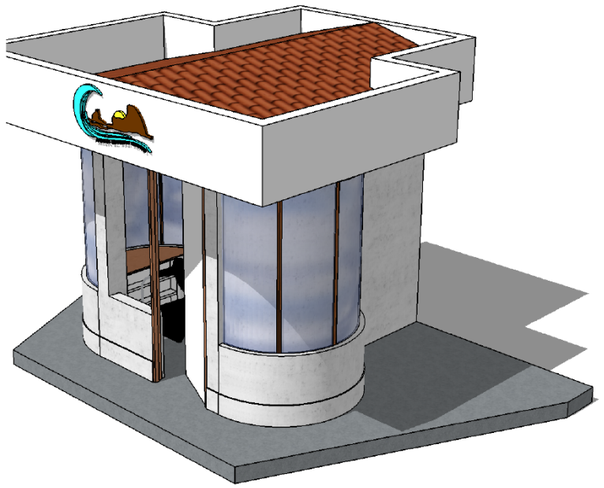
REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA-JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

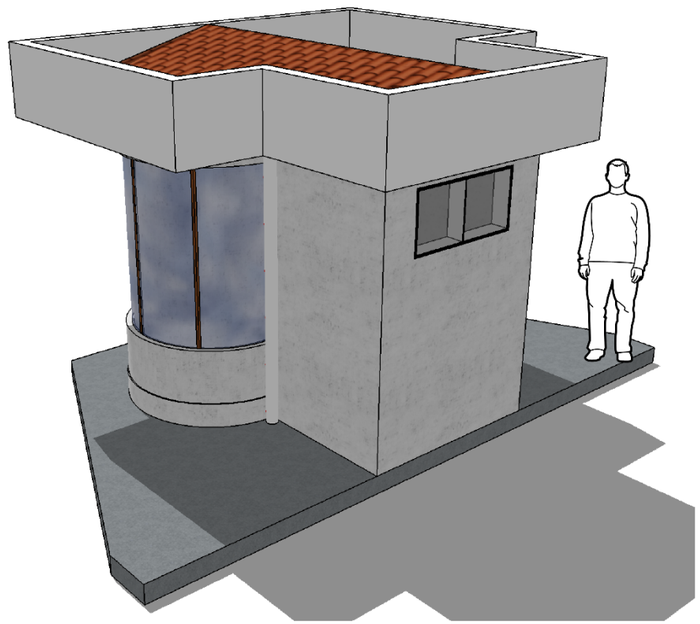
FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

LAMINA 05/05



PERSPECTIVA



Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVAS, CASETA DE CONTROL

ESC-1:100

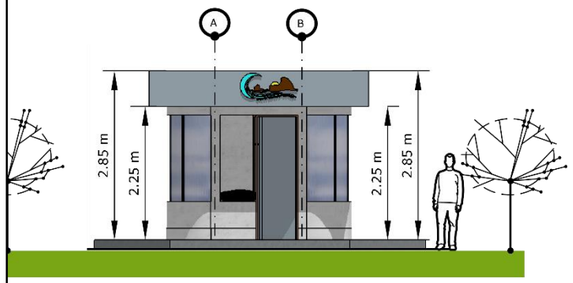
FECHA: SEPTIEMBRE2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

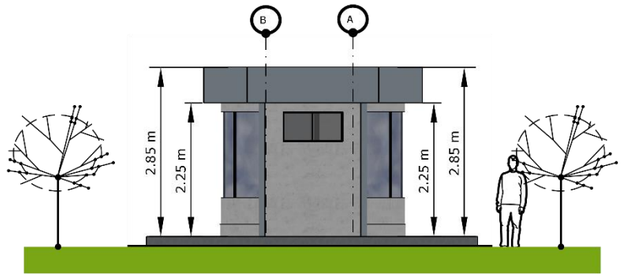
LAMINA 01/02

CENTRO TURISTICO MADERA



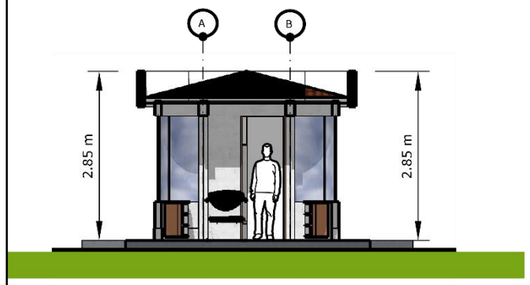
ELEVACION FRONTAL

ESCALA: 1 : 100



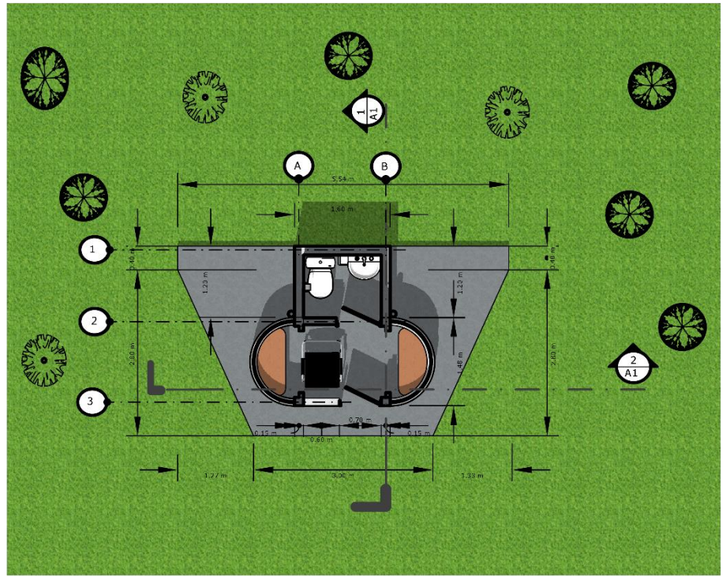
ELEVACION POSTERIOR

ESCALA: 1 : 100



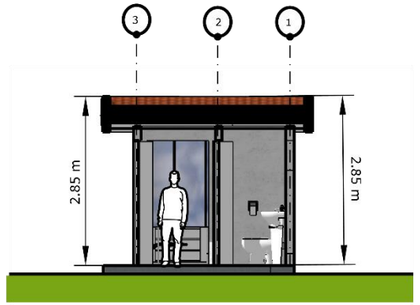
SECCION LONGITUDINAL

ESCALA: 1 : 100



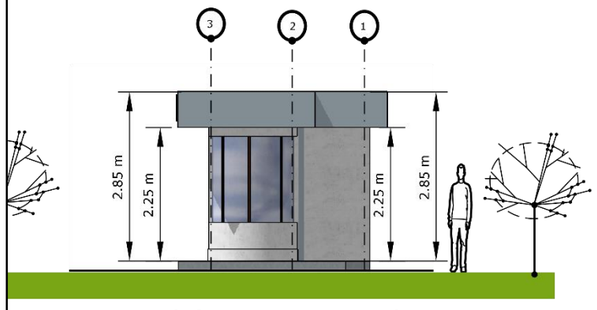
PLANTA ARQUITECTONICA

ESCALA: 1 : 100



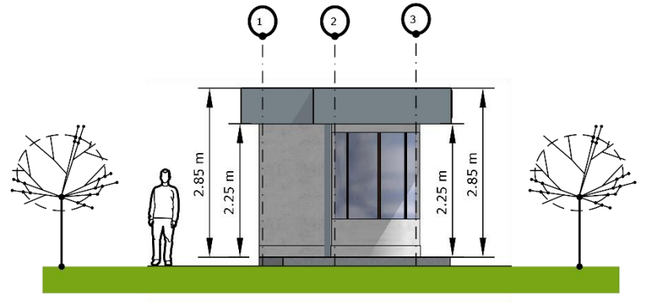
SECCION TRANSVERSAL

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION LATERAL DERECHA

ESCALA: 1 : 100



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1 : 100

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

CASETA DE CONTROL

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02/02

PERSPECTIVAS

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PERSPECTIVAS, CASETA SALVAVIDA

ESC-1:100

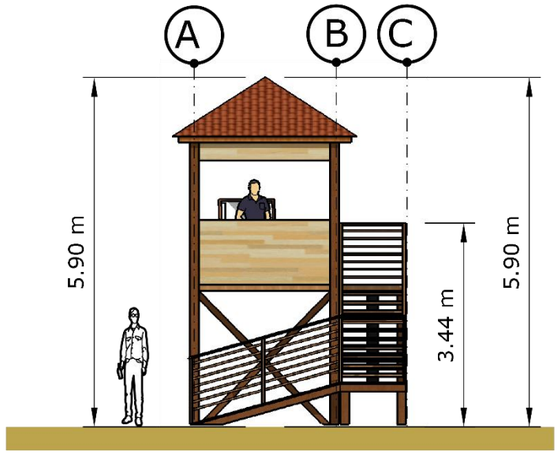
FECHA: SEPTIEMBRE2017

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 01/02

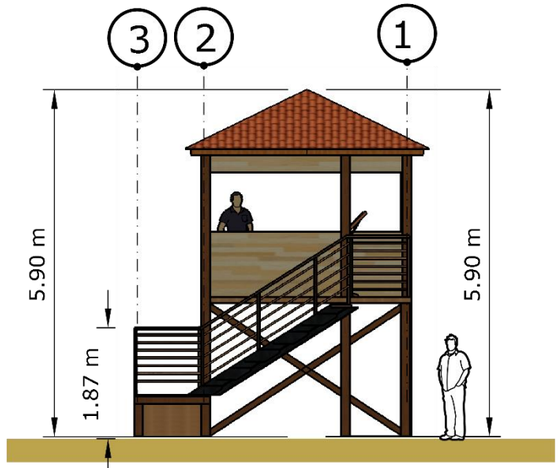
CENTRO TURISTICO MADERA



ELEVACION FRONTAL

ESCALA: 1 : 100

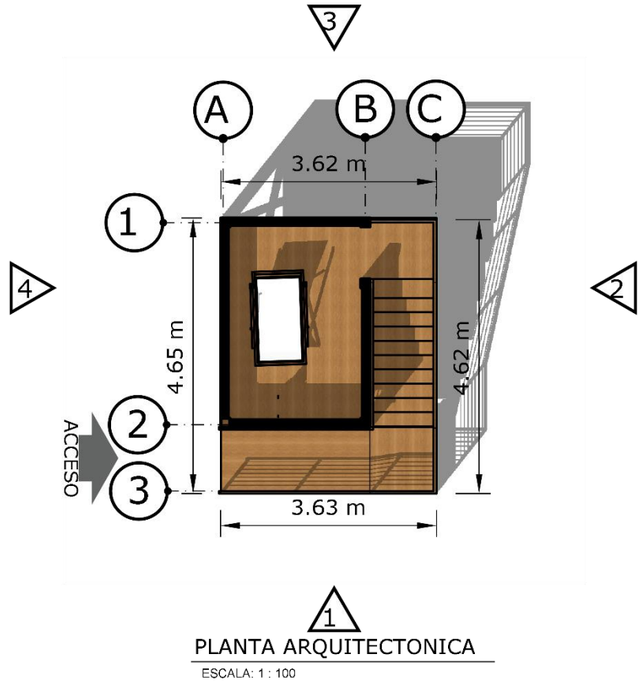
1



ELEVACION LATERAL DERECHA

ESCALA: 1 : 100

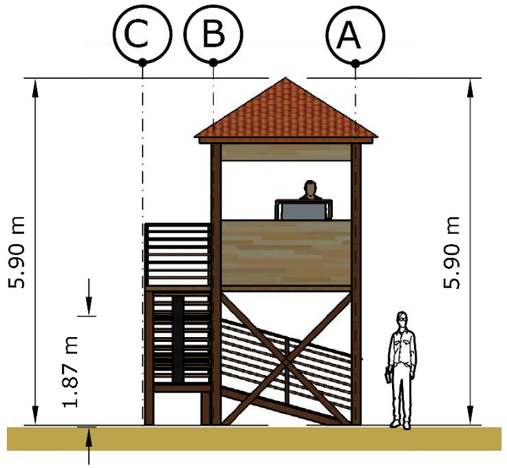
2



1

PLANTA ARQUITECTONICA

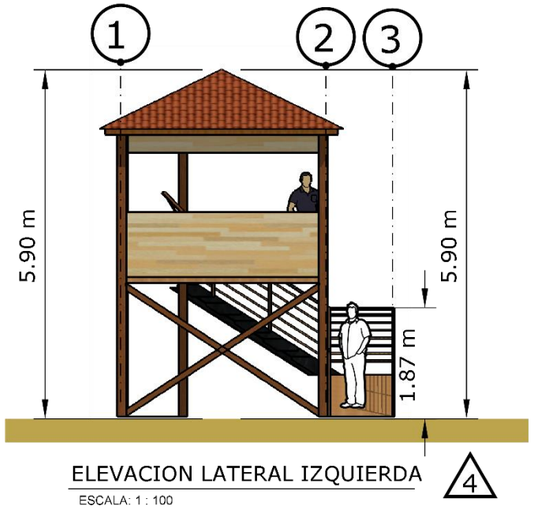
ESCALA: 1 : 100



ELEVACION POSTERIOR

ESCALA: 1 : 100

3



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA

ESCALA: 1 : 100

4

Líder en Ciencia y Tecnología

ANTEPROYECTO ARQUIETCTONICO DE CENTRO TURISTICO MADERA

PLANATA ARQUITECTONICA+ELEVACION+CORTE, CASETA, SALVAVIDA

FECHA: SEPTIEMBRE2017

ESC-1:100

REVISA : ARQ. HUGO MENDOZA

AUTORES: YADER VEGA- JOSUE TAYLOR LAM-FRANCISCO TORRES

LAMINA 02/02

CENTRO TURISTICO MADERA

CONCLUSIONES:

- Gracias a la evaluación realizada por las encuestas, se determinó que dicho Anteproyecto no produce opiniones negativas por parte de los usuarios, por lo tanto, abre la brecha de oportunidades a un proyecto de Centro turístico que aumente el turismo de la zona.

- Durante el desarrollo de este Anteproyecto se puede concluir que los factores naturales y climáticos dados a conocer en el Estudio de sitio, es beneficioso para la construcción del Centro Turístico Maderas en Playa maderas, Comarca El Bastón, municipio de San Juan del Sur, Rivas, con un factor determinado como aceptable sin afectar el medio ambiente local.

- La propuesta Arquitectica de Anteproyecto de Centro turístico Maderas consiste en diversos edificios distribuidos a lo largo de la costa de Playa maderas, dando a cada uno de los edificios una vista de toda la playa.

- De llegar a ejecutarse el Anteproyecto de Centro turístico Maderas, en la Comarca El Bastón, municipio de San Juan del Sur, Rivas, se le brindaría a los turista nacionales e internacionales un sitio para disfrutar de las atracciones naturales, ofreciéndoles un lugar confortable para su estadía, disfrutando así de las riquezas y atractivos turísticos que incluye nuestra propuesta.

- Nuestra propuesta de Centro turístico Maderas, en Playa Maderas, permitiría aumentar una nueva demanda turística en la localidad y con ello favorecerá el incremento de los ingresos de los negocios locales debido a una mayor actividad turística, favoreciendo el crecimiento de las mismas y la apertura de nuevos empleos locales para la población de la Comarca El Bastón.

RECOMENDACIONES:

- Consideramos que este Anteproyecto podría ser presentado a las instancias correspondientes como son La Alcaldía de San Juan del Sur y a INTUR para llevarla a etapa de Proyecto y Ejecutarlo.

- De ser así, se necesitaría un trabajo en conjunto de un equipo de profesionales calificados para llevar a efecto el Proyecto satisfactoriamente. Manteniendo en todo caso la coordinación con el MARENA para la conservación de la flora y fauna del lugar.

- Con el impacto que provocara la construcción de la nueva Carretera Costanera, que creara una vía terrestre que unirá a todos los balnearios del Océano Pacifico, consideramos que esta sería una buena oportunidad para gestionar financiamiento con organismos internacionales y/o nacionales por la municipalidad correspondiente, con altas probabilidades de conseguirlo.

BIBLIOGRAFIA:

Páginas web.

http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/F5D5177A855468B4062579EC0061A886?OpenDocument

-https://es.slideshare.net/saritadilas/manual-para-la-formulacion-de-inventario-turistico-1
-http://www.spain.info/es/informacion-practica/alojamientos/hoteles/ibiza/hotel_orosol.html
-http://diariodeunturista.com/hotel-economy-un-2-estrellas-en-atenas/6420
-http://www.marinador.com/es/hoteles-apartamentos/marina-dor-5
- http://mapanicaragua.com/departamentos/municipio?id=81
-http://www.campingplayacanelas.com/

http://legislacion.asamblea.gob.ni/SILEG/Gacetas.nsf/15a7e7ceb5efa9c6062576eb0060b321/fc2f67348416ae2306257c74005c504e/$FILE/2014-0117%20Texto%20de%20Ley%20No%20217,%20Ley%20general%20del%20medio%20ambiente%20con%20reformas%20incorporadas.pdf

http://legislacion.asamblea.gob.ni/SILEG/Gacetas.nsf/5eea6480fc3d3d90062576e300504635/4ba8266c36a7251e06257af60071f49a/$FILE/2012-06-13-%20G-%20Texto%20de%20la%20Ley%20No.%2040,%20Ley%20de%20municipios%20con%20reformas%20incorporadas.pdf

http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/3133c0d121ea3897062568a1005e0f89/46f4788c835b6077062576550054b9e6?OpenDocument

Documento/folletos.

- LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA/ Publicada en La Gaceta, Diario Oficial/ No. 117/ del 21 de junio de 1999.

-Cámara Nacional de Turismo CANATUR/ Guía para la Aplicación de la Ley 690 para el Desarrollo de Zonas Costeras

Monografías.

-Alcy Geovania Munguia Olivas, Edda Belen Leiva Alfaro, Ruth Adbertina Vilchez Medina/ Managua, octubre del 2016/ ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO DE HOTEL-ESCUELA, EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL SUR, DEPARTAMENTO DE RIVAS.

-Elvin Jonathan Huete Canales, Axel Lenin Miranda Ramirez/ Managua, Nicaragua, abril del 2011/ PROPUESTA DE DESARROLLO TURISTICO SUSTENTABLE PARA LA CIUDAD DE SAN JORGE, RIVAS.

-Kenia Verónica Davis Machado, Adriana Valeska Torrrez Herrera/ Managua Nicaragua, junio 2005/ Anteproyecto de Diseño de Centro Turístico de Playa en la Isla de Aserradores, Chinandega.

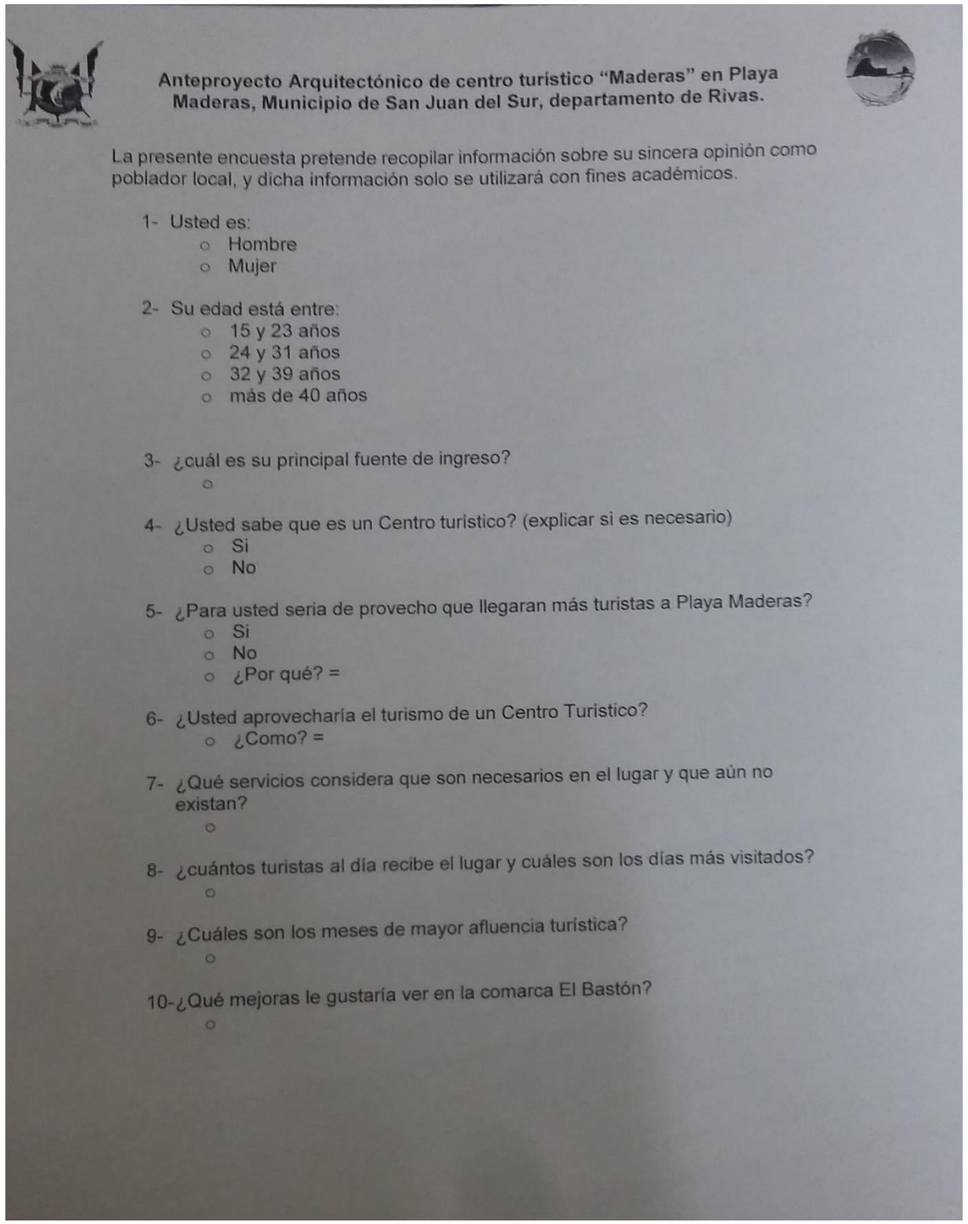
-Christian Del Carmen Trejos Duarte, Julisa Ariett Valladares Ocampo/ Managua, Nicaragua, mayo 2008/ Diseño Arquitectónico de un Centro Turístico Recreativo de Playa en el Municipio de Tola – Departamento de Rivas.

- Edwin Antonio Jarquín Martínez, Ronald Enrique Ordoñez Barahona/ mayo 2007/ ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO DE CENTRO TURISTICO, HOTEL Y RESTAURANTE EN EL BALNEARIO CAMPUZANO, CHINANDEGA.

- José Alejandro Soza Ramírez, Martin Ignacio Moncada Pérez/ Managua, Nicaragua noviembre de 2007/ CENTRO TURISTICO Y HOTEL DE PLAYA CASTAÑO SOL Y OLAS, PENINSULA DE CASTAÑONES, CHINANDEGA.

ANEXOS:

Encuesta de opinión a la comunidad



Anteproyecto Arquitectónico de centro turístico "Maderas" en Playa Maderas, Municipio de San Juan del Sur, departamento de Rivas.

La presente encuesta pretende recopilar información sobre su sincera opinión como poblador local, y dicha información solo se utilizará con fines académicos.

1- Usted es:
   - o Hombre
   - o Mujer

2- Su edad está entre:
   - o 15 y 23 años
   - o 24 y 31 años
   - o 32 y 39 años
   - o más de 40 años

3- ¿cuál es su principal fuente de ingreso?
   - o

4- ¿Usted sabe que es un Centro turístico? (explicar si es necesario)
   - o Si
   - o No

5- ¿Para usted seria de provecho que llegaran más turistas a Playa Maderas?
   - o Si
   - o No
   - o ¿Por qué? =

6- ¿Usted aprovecharía el turismo de un Centro Turístico?
   - o ¿Como? =

7- ¿Qué servicios considera que son necesarios en el lugar y que aún no existan?
   - o

8- ¿cuántos turistas al día recibe el lugar y cuáles son los días más visitados?
   - o

9- ¿Cuáles son los meses de mayor afluencia turística?
   - o

10-¿Qué mejoras le gustaría ver en la comarca El Bastón?
   - o

Noticia sobre la Carretera Costanera, por parte del periódico LAPRENSA (25/01/2017)

Gobierno revive proyecto de Carretera Costanera

Propósito inició en el 2004 durante el gobierno de Enrique Bolaños, mientras Daniel Ortega no le había dado prioridad

Roy Moncada 25/01/2017

Según expertos en Ingeniería, la construcción de toda la Carretera Costanera tomaría cerca de tres años y que la elaboración del diseño andaría por un año. LAPRENSA/ARCHIVO

El Gobierno de Nicaragua volvió a hacer pública la pretensión de construir **la Carretera Costanera o Ruta Turística del Pacífico**, proyecto que se ha querido materializar desde la administración presidencial del ingeniero Enrique Bolaños Geyer (2002-2006) y que por falta de recursos económicos no se logró.

Noticia sobre la Carretera Costanera, por parte del periódico LAPRENSA (25/01/2017)

Fue en su acostumbrada intervención de mediodía que Rosario Murillo, vicepresidenta designada por el Consejo Supremo Electoral (CSE), reveló que se trabaja para, en los próximos días, presentar avances de esta obra vial que empezará en la frontera sur del país y se extenderá hasta Masachapa.

"Empezamos a trabajar en el primer tramo en las próximas semanas", anunció Murillo, quien prometió detalles del proyecto en una de las actividades próximas que tenga el Ejecutivo.

Este proyecto carretero, prometedor para explotar el turismo en la franja del Pacífico, según Murillo, empezaría en la frontera sur, cruzaría por El Naranjo, Ostional, La Flor, Playa El Coco, Marsella, Las Maderas, Majagual, Guacalito, El Gigante, Tupilapa, Huehuete, Casares, La Boquita y Masachapa.

Noticia sobre la Carretera Costanera, por parte del periódico LAPRENSA (25/01/2017)