

UNIVERSIDAD AMERICANA

FACULTAD DE ARQUITECTURA



# TESIS MONOGRAFICA PARA OPTAR AL TITULO DE ARQUITECTO

Título:

**“ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO DE UNA PLAZA DE  
INFORMACION, PROMOCION Y SERVICIOS TURISTICOS EN LA  
CIUDAD DE MANAGUA”**

Autoras:

**SIBIA MORALES ROCHA  
ZENELIA MOLINA ICABALCETA**

Tutor:

**MSC. ARQ. RONALD ABAUNZA**

Managua, Nicaragua, Agosto del 2009

A Dios, nuestros padres y demás personas que nos apoyaron incondicionalmente...

<b>1.0 CAPITULO 1 ASPECTOS INTRODUCTORIOS</b>	10
1.1 <b>INTRODUCCIÓN</b>	10
1.2 <b>ANTECEDENTES</b>	13
1.2.1 Históricos	13
1.2.1.1 EL Turismo en Nicaragua	13
1.2.1.2.1 Información Turística	14
1.2.2 Académicos	18
1.2.3 Institucionales	199
1.2.3.1 Organizaciones de Apoyo	19
1.2.4 Bibliográficos o Profesional	23
1.3 <b>JUSTIFICACIÓN</b>	23
1.4 <b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	25
1.5 <b>OBJETIVOS DEL PROYECTO</b>	26
1.6 <b>OBJETIVOS del DOCUMENTO</b>	26
1.7 <b>HIPOTESIS</b>	28
1.8 <b>MARCO TEORICO</b>	29
1.8.1 <b>MARCO</b>	29
<b>HISTORICO:</b>	
1.8.1.1 Reseña Histórica del Turismo	29
1.8.1.2 Servicios Turísticos	31
1.8.1.3 Atracciones Turísticas	31
1.8.2 <b>MARCO</b>	31
<b>CONCEPTUAL:</b>	
1.8.2.1 Definición del Turismo	31
1.8.2.2 <i>Importancia del turismo:</i>	32
1.8.2.3 Tipos de Turismo	32
1.8.2.4 Términos Relacionados al Turismo	33
1.8.2.5 Servicios turísticos	36
1.8.2.6 <i>Atracciones Turísticas</i>	39
1.8.2.7 Términos Relacionados a Servicios Turísticos:	41
1.8.2.8 Anteproyecto Arquitectónico:	41
1.8.3 <b>MARCO</b>	43
<b>LEGAL:</b>	
1.8.4 <b>MARCO</b>	44
<b>REFERENCIAL:</b>	
1.8.4.1 Datos generales	44
1.8.4.2 Reseña Histórica	49
1.8.4.3 Departamento de Managua	49
1.8.4.4 Ciudad de Managua	51
1.9 Diseño Metodológico	53
1.9.1 Método Histórico	53
1.9.2 Método Descriptivo	53
1.9.3 Método de Modelación	53
1.9.4 Método Analítico	54
1.10 <b>INSTRUMENTOS DE LAS METODOLOGIAS</b>	54
1.11 <b>PROCESOS DE INVESTIGACION</b>	54
1.12 <b>DISEÑO METODOLOGICO (CUADRO DE CERTITUD METODICA)</b>	57
1.13 Grafico metodologico	60
1.14 analisis del sitio	61
1.14.1 Aspectos físicos naturales del entorno	61
1.14.2 Aspectos Generales del Terreno	62
1.14.3 Condiciones Generales del Terreno	64

<b>2.0. CAPITULO 2: METODOLOGÍA DEL PROCESO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO. Conceptos, normativas y criterios básicos.</b>	
2.1 <b>Modelos Análogos</b>	68
2.1.1 Museo Nacional de Nicaragua “Dioclesiano Chávez”	68
2.1.2 Museo de San Jacinto, Nicaragua / “Hacienda San Jacinto”	72
2.1.3 Centro de Arte Fundación Ortiz Gurdían	74
2.1.4 Viviendas Popular de Granada/Casa de Fidelmo Pilarte	76
2.1.5 Parque Colón, Granada, Nicaragua	77
2.1.6 Aeropuerto Internacional Augusto Cesar Sandino	79
2.1.7 Plaza Comercial PASEO COBA, México	82
2.2 <b>Definición de Conceptos, Criterios y Normativas para el Diseño Arquitectónico</b>	89
2.2.1 Conceptos Básicos	89
2.2.2 Criterios de Normas Generales de Diseño Urbano y Accesibilidad	91
2.2.3 Tabla de Definición de Criterios Conceptuales	97
2.2.4 Síntesis del Capítulo	101
<b>CAPITULO 3: ANTERPROYECTO ARQUITECTÓNICO</b>	102
3.1 Propuesta del Diseño de Conjunto	102
3.1.1 Concepto de Intervención Urbana1	102
3.1.2 Concepto de Intervención Urbana2	102
3.1.3 Propuesta Plan Maestro	103
3.1.4 Programa Arquitectónico	103
3.1.5 Diagrama General de Relaciones	104
3.1.6 Conceptualización del Conjunto	105
3.1.7 Propuesta de Zonificación	108
3.1.8 Circulación y Accesibilidad	109
3.1.9 Propuesta Especifica del Conjunto	110
3.1.10 Aspectos Técnicos	113
3.1.11 Memoria Descriptiva de la memoria Arquitectónica	114
3.1.12 Concepto General de Diseño Arquitectónico	115
3.1.13 Aplicación del concepto en el diseño	117
3.1.14 Edificio de Servicios Turísticos	119
<b>CAPTULO4: ESTUDIO DE MERCADO</b>	129
4. ESTUDIO DE MERCADO	129
4.1 El Producto:	129
4.2 Durabilidad	130
4.3 Productos Sustitutos o Similares	130
4.4 Productos complementarios	130
4.5 Comercialización	130
4.6 Análisis Estructural del Mercado	131
4.7 Determinar la Demanda:	131
4.7.3 Tipología y distribución de los consumidores	131
4.8 Comportamiento actual	132
4.9 CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES DEL TURISTA INTERNACIONAL	132
4.9.3 Fracción de la demanda que atenderá el proyecto	133
4.9.4 Factores que condicionan la demanda futura	133
4.10 Determinar la Oferta:	134
4.10.3 Tipología y Distribución de los Oferentes	134
4.10.4 Comportamiento Actual	135
4.10.5 Importaciones	136
5. CONCLUSIONES	137
6. RECOMENDACIONES	138

<b>7. BIBLIOGRAFIA</b> .....	140
<b>8. ANEXoS</b> .....	141

### INDICE DE TABLAS

TABLA 1. Llegadas de Extranjeros a Nicaragua según Clasificación Migratoria.....	140
TABLA 2. Llegadas de Extranjeros a Nicaragua según Clasificación Migratoria 2003-2007.....	140
TABLA 3. Perfil del Turista Internacional que visitó Nicaragua en los <i>cuatro Trimestres del año 2007</i> .....	140
TABLA 4. Llegadas de turistas a Nicaragua según Principales Puestos Migratorios de entrada al País, Año 2007.....	141
TABLA 5. : Llegadas de Turistas a Nicaragua según Vía de Entrada, Año 2007.....	141

### INDICE DE FOTOGRAFIAS

FOTO 1. Imágenes variadas de sitios en Nicaragua	12
FOTO 2. Imágenes variadas de sitios en Nicaragua	12
FOTO 3. Lancha en Isla de Ometepe	14
FOTO 4. Carruaje en Granada	14
FOTO 5. Panga en Río San Juan	14
FOTO 6. Nicaragua en Centroamérica	43
FOTO 7. Mapa de Nicaragua	43
FOTO 8. Playa de Masachapa en la costa del Pacífico	43
FOTO 9. Denso bosque tropical en la región del río San Juan	43
FOTO 10. Volcán Momotombo y Momotombito	43
FOTO 11. Mapa de división política de Nicaragua	44
FOTO 12. Una calle de la ciudad de León	46
FOTO 13. Iglesia y convento San Francisco	46
FOTO 14. La Iglesia de Subtiava en León	46
FOTO 15. Ubicación del departamento de Managua	48
FOTO 16. Managua y su relieve	48
FOTO 17. Mapa de división Distrital	50
FOTO 18. Calles Principales de Managua	51
FOTO 19. Calles Principales de Managua	51
FOTO 20. Ubicación distrital	61
FOTO 21 Ubicación del sitio	61
FOTO 22. Acercamiento del sitio	62
FOTO 23. Delimitación del terreno	62
FOTO 24. Costado oeste	63
FOTO 25. Costado oeste	63
FOTO 26. Costado sur	63
FOTO 27. Acceso hacia el terreno desde la carretera norte.	63
FOTO 28. Acceso hacia el terreno desde la carretera norte.	63
FOTO 29. Carretera Norte, viniendo del aeropuerto nacional	63
FOTO 30. Acceso al sitio desde rotonda	63
FOTO 31. Entrada Residencial Monte Cristi	63
FOTO 32. Acceso existente al costado sur del terreno	64
FOTO 33. Circulación Vehicular desde Aeropuerto	64
FOTO 34. Circulación Vehicular desde Aeropuerto	64
FOTO 35. Circulación Vehicular desde Aeropuerto	64

FOTO 36. Terreno con Pendiente Regular	65
FOTO 37. Terreno con Pendiente Regular	65
FOTO 38. Cauce Central y Lateral	65
FOTO 39. Cauce Central	65
FOTO 40. Cauce al costado este del terreno	65
FOTO 41. Limites del Terreno	66
FOTO 42. Sector Oeste de Urbanizadora Monte Cristi	66
FOTO 43. Autolote	66
FOTO 44. Fuerza Aérea de Nicaragua	66
FOTO 45. Propiedad Privada	66
FOTO 46. Perspectiva Palacio	67
FOTO 47. Murales	68
FOTO 48. Cerámica Precolombina	68
FOTO 49. Escultura	68
FOTO 50. Ritmos y Tipos de Formas	69
FOTO 51. Contrastes y Semejanzas	69
FOTO 52. Acceso Principal	69
FOTO 53. Accesos Secundarios	69
FOTO 54. Forma Abierta y Jardín	69
FOTO 55. Formas Semi abiertas y corredores	69
FOTO 56. Formas Cerradas y Sala	69
FOTO 57. Vista corredor nivel inferior	70
FOTO 58. Marcos Estructurales en corredores	70
FOTO 59. Cielo Falso de la losa expuesta de concreto Armado	70
FOTO 60. Tipos de Revestimientos para paredes y pisos	70
FOTO 61. Muebles de la sala de exposición	70
FOTO 62. Muebles de la sala de exposición	70
FOTO 63. Vista exterior hacienda San Jacinto	71
FOTO 64. Maqueta de la hacienda San Jacinto	71
FOTO 65. Vista Aérea hacienda San Jacinto	72
FOTO 66. Corredores internos y espacios Distribuidores	72
FOTO 67. Corredores internos y espacios Distribuidores	72
FOTO 68. Patio Central y espacio Articulador	72
FOTO 69. Formas Abiertas	73
FOTO 70. Formas Semi Abiertas	73
FOTO 71. Formas Cerradas	73
FOTO 72. Vista Exterior	73
FOTO 73. Ritmo Simple	73
FOTO 74. Patio Interno	74
FOTO 75. Corredores	74
FOTO 76. Ritmo Simple	74

FOTO 77. Ritmo Simple	74
FOTO 78. Sala de Exposición	74
FOTO 79. Sala de Exposición	74
FOTO 80. Planta Arquitectónica	76
FOTO 81. Composición Arquitectónica	76
FOTO 82. Perspectiva del parque	76
FOTO 83. Vista cruz del siglo	77
FOTO 84. Catedral y Tiendas	77
FOTO 85. Plazoleta de los leones	77
FOTO 86. Vista Aérea del Conjunto	77
FOTO 87. Perspectiva	78
FOTO 88. Perspectiva	78
FOTO 89. Perspectiva	78
FOTO 90. Vista Planimetrica del Parque	78
FOTO 91. Perspectiva	78
FOTO 92. Perspectiva exterior	78
FOTO 93. Perspectiva exterior	79
FOTO 94. Perspectiva Edificio Principal	79
FOTO 95. Pista de Aterrizaje	80
FOTO 96. Perspectiva Fachada Principal	80
FOTO 97. Salas de Espera y Tiendas	80
FOTO 98. Estructura de Techo	80
FOTO 99. Perspectiva conjunto	81
FOTO 100. Plano de Localización	81
FOTO 101. Ubicación de Sitio	82
FOTO 102. Planta Arq. 1	82
FOTO 103. Perspectiva Exterior	82
FOTO 104. Planta Arq. 2	82
FOTO 105. Planta Funcional	83
FOTO 106. Plano Funcional de Estacionamiento	84
FOTO 107. Plano Estructural	85
FOTO 108. Perspectiva Interna 2	85
FOTO 109. Perspectiva externa	85
FOTO 110. Plano Físico Ambiental	86
FOTO 111. Perspectiva	86
FOTO 112. Plano de Área Verde	87
FOTO 113. Plano del Contexto Inmediato	88
FOTO 114. Simetria	90
FOTO 115. Asimetria	90

## INDICE DE PLANOS

Plano de Ubicación, localización y Datos Generales.....	1
Plano de Estudio del Terreno.....	2
Plano de Vistas.....	3
Plano de Curvas de Nivel.....	4
Plano de Cortes del terreno sin Intervención.....	5
Plano de Terraceo.....	6
Plano de Cortes del terreno con Intervención.....	7
Plano de Zonificación.....	8
Plano de Circulación.....	9
Planta de Conjunto.....	10
Plano de Conjunto.....	11
Perspectivas del Conjunto.....	12
Plano de Cortes y Mobiliario Urbano.....	13
Perspectivas del Conjunto.....	14
Planta Arquitectónica del Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 1 y 2"y 2do.....	15
Piso del Salón de Eventos y Convenciones.....	16
Planta Arquitectónica del Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 1"y Piso del Salón de Eventos y Convenciones.....	17
Planta Arquitectónica del Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 2".....	18
Plano de Elevaciones Arquitectónicas 1 y 2Edificio de Servicios Turísticos "El Trazo1 y 2".....	19
Plano de Elevaciones Arquitectónicas 3 y 4Edificio de Servicios Turísticos "El Trazo1 y 2".....	20
Plano de Cortes Arquitectónicas A-A`, B-B` Edificio de Servicios Turísticos "El Trazo 1,2".....	21
Plano de Cortes Arquitectónicas C-C` Edificio de Servicios Turísticos "El Trazo 1,2".....	22
Planta Estructural de Techo Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 1".....	23
Planta Estructural de Techo Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 2".....	24
Planta de Cielo Reflejado Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 1" y Detalle de Conjunto.....	25
Planta de Cielo Reflejado Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 2", Cielo Reflejado 2do Piso y Detalles de Conjunto.....	26
Planta Estructural de Entrepiso, 2do Nivel Centro de Servicios Turísticos "El Trazo 2".....	27
Planta de Fundaciones y Detalles.....	28
Plano de Elevaciones Estructurales.....	29
Plano de Cortes de Fachadas.....	30
Planta de Instalaciones de Hidrosanitaria (Agua Potable) y Detalles.....	31
Planta de Instalaciones de Hidrosanitaria (Aguas Negras) y Detalles.....	32
Plano de Detalles de Instalaciones Hidrosanitaria.....	33
Planta de Instalaciones Eléctricas y Simbología.....	34
Planta Arquitectónica Centro de Arte e Historia "La Hacienda".....	35
Plano de Elevaciones Arquitectónicas Sur-Oeste Centro de Arte e Historia "La Hacienda".....	36
Plano de Elevaciones Arquitectónicas Norte-Este Centro de Arte e Historia "La Hacienda".....	37
Plano de Corte Arquitectónico A-A` , detalles Centro de Arte e Historia "La Hacienda".....	38
Plano de Corte Arquitectónico B-B` , C-C` Centro de Arte e Historia "La Hacienda".....	39
Plano de Puertas y Ventanas del Centro de Arte e Historia "La Hacienda".....	40



Planta Arquitectónica Parque Histórico-Natural “El Granadino” y Kiosco.....	41
Elevaciones del Parque “El Granadino”.....	42
Planta de Techo y Cortes de Mantenimiento.....	43
Planta Arquitectónica de Mantenimiento.....	44
Elevaciones de Mantenimiento.....	45
Perspectivas de Conjunto y Corredores.....	46

## 1.0. CAPITULO 1 ASPECTOS INTRODUCTORIOS

### 1.1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento del turismo mundial durante los últimos 50 años ha mostrado altas tasas de crecimiento, hasta convertirse en una industria de enorme importancia desde el punto de vista económico. De manera que, sus ingresos han superado a las ventas del petróleo, de la industria automotriz, y las de equipos electrónicos; por lo que es de gran necesidad impulsar mejores formas de hacer un turismo sostenible a nivel económico, social y ambiental.<sup>1</sup>

La incorporación de América Latina a la Sociedad de la Información, se configura como una de las claves para favorecer el desarrollo socioeconómico de la región y la Administración, como requisito imprescindible en este proceso.

Nicaragua, como buena parte de América Latina, a partir de los correspondientes procesos de globalización, desregularización y estabilización socioeconómica y política, ha empezado a identificar el turismo como una de las principales oportunidades del siglo XXI. Como en otros tantos países no desarrollados, aparte del desafío de cambiar las imágenes negativas de la pobreza, el turismo se presenta como un agente valorizado de un territorio muy sugerente, aunque desestructurado, y con altas potencialidades para el desarrollo de las expectativas mercantiles ligadas a la presentación de servicios. Cabe señalar que, el turismo se ha convertido en el primer rubro generador de divisas del país desde hace ya cinco años.

Nicaragua ha experimentado tendencias que muestran su inserción progresiva y firme en el sistema capitalista de libre mercado turístico. El país, entre el aprendizaje, la recomendación y la inversión, se está convirtiendo tímido pero progresivamente en un conjunto de focos de oferta turística para determinadas demandas de Occidente, cuya satisfacción se inscribe entre lo exótico y lo singular, la lejanía y la calidad, no estando exento el bajo precio del producto final pese a esta tendencia.

Actualmente, los turistas nacionales y extranjeros que realizan viajes cortos y frecuentes, tienen gran interés en conocer y aprender de los espacios turísticos; de manera que buscan en estos calidad, donde su dinero tenga el mayor uso y provecho; esta necesidad cambia el concepto de turismo tradicional en todos aquellos destinos turísticos, para incrementar su competitividad y mantener e incrementar su participación en los mercados.

A pesar de su potencial turístico, Nicaragua carece de una Unidad Turística que oferte integralmente una diversidad de ofertas turísticas tales como: Servicios Turísticos de tipo: informativo, de intermediación y Restauración turística. Además de una diversidad de Atracciones Turísticas tales como: Parque, Museo y galerías de arte e historia.

En Nicaragua, a nivel del alcance a la información turística, únicamente, están registrados centros de información turística en el aeropuerto internacional de Managua, en las instalaciones del INTUR, pero identificadas como operadoras de viaje y una tour operadora en Río San Juan, y en “foto safaris” en el norte del país. De manera que, a los turistas, se les limita el acceso a la información y servicios turísticos que oferta el país.

En búsqueda de nuestro cliente potencial, acudimos al INTUR, que como institución gestora del turismo en Nicaragua, aceptó nuestra propuesta de Anteproyecto, brindando todo el apoyo necesario para el desarrollo del mismo.

Ante lo anterior, se adopta como tesis monográfica un Anteproyecto Arquitectónico de una “Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Managua”, la cual responderá al diseño propuesto al INTUR, quien como institución responsable de impulsión turística posee interés significativo al problema antes planteado.

Con esta propuesta se pretende que le sea lo más práctico posible para el turista, encontrar un sitio accesible, que brinde Servicios y diversidad de Atracciones Turísticas con ofertas tales como: Agencias de viaje, tour operadoras, transporte multinacional, museo, filial de migración, Ventanilla de inversión, entre otros; que permitan informar, ofrecer servicios de alta calidad y una completa y sana recreación a nuestros turistas, creando de esta manera, un *nuevo concepto de promover el turismo*.

El nuevo concepto de promoción turística aplicado en esta plaza, consiste en la diversificación de ofertas turísticas que conceden amplios servicios y atracciones turísticas de calidad, integradas en una misma unidad Turística, con una infraestructura, caracterizada por la amplia conformación de espacios verticales (edificios) y horizontales (parque, jardines), las cuales se conforman de áreas libres, abiertas, semi abiertas y cerradas, con carácter acogedor y dinámico, todos estos, serán aprovechados para realizar ferias, presentaciones culturales, informativas y de servicio, ofertas promocionales, entre otras estrategias de promoción turística, indispensables para el exitoso funcionamiento de la plaza.

Este proyecto se emplazará en el terreno ubicado en el distrito VI del municipio de Managua, sobre la pista Juan Pablo II, lugar ventajoso por situarse en la banda norte del km 10 de la carretera Panamericana Norte, dentro del Sector Sur Casa Real, al oeste del Sector Sur Montecristi, dentro de la Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1) según plan de uso de suelo de Managua. El Uso de Suelo se ubica dentro del rubro del Comercio al por Menor en la forma de Comercio especializado, donde se permiten la venta de artesanías y otros usos similares, tales como farmacias y boticas, joyerías y suvenires, ópticas y equipos de reproducción y filmación, jugueterías y deportes, venta de música, distribución y alquiler de videos, cristalerías, vajillas y adornos, artículos eléctricos y ropa, calzado, telas y accesorios. (*Ver plano de localización*)

Cabe destacar, el desarrollo inicial del proyecto permitirá el estudio de modelos análogos de los Centros de servicios y de Atracciones Turísticas, tanto nacionales como extranjeros, con el objetivo de analizar el funcionamiento de las instalaciones y

las diferentes soluciones brindadas por los arquitectos, lo que permitirá formular los criterios de diseño propios para aplicarlos en el desarrollo de la propuesta.

Posteriormente se realizará el análisis del sitio seleccionado y su entorno inmediato, para la propuesta ideal de las instalaciones de acuerdo a sus funciones y condiciones que ofrece el sitio.

Para concluir se proseguirá a realizar la propuesta de diseño, con inclusión de conceptualización.

De igual forma, se presentarán una serie de juego de planos como resultado de una ardua labor de investigación y elaboración de diseño a nivel de anteproyecto arquitectónico, los cuales serán presentados al inversionista.

---

<sup>1</sup> SANCHEZ, José Alfredo. *Diagnostico de la Industria*. Turismo en Nicaragua. Managua, Nicaragua, mayo 1997. pág. 11.

## 1.2. ANTECEDENTES

### 1.2.1. Históricos



Foto No 1,2. Imágenes variadas de sitios en Nicaragua

#### 1.2.1.1. EL Turismo en Nicaragua

Durante mucho tiempo, el turismo ha demostrado ser una de las principales fuentes de divisas, en consecuencia, se ha convertido en una actividad primordial y facilitadora del desarrollo económico y social de los pueblos. <sup>2</sup>

Esta fuerza impulsadora de la economía nacional y sus consecuencias positivas en la población nicaragüense, convierten al turismo en una actividad necesaria para nuestra economía, con una capacidad transformadora que debe ser utilizada para el bienestar de nuestro país. <sup>2</sup>

A definiciones y parámetros de la Organización Mundial de Turismo (O.M.T.) 799,996 se clasificaron como turistas (81.8% del total) y 178,334 como viajeros en tránsito o excursionistas (18.2%). A nivel regional Nicaragua aportó el 9.9 % de la cuota de mercado de Centroamérica por llegadas de turistas, según datos publicados por el SICA. <sup>3</sup> (Ver Tabla 1 y Grafico 1)

Para Nicaragua, la llegada de 799,996 turistas internacionales representa un aumento de 50,812 turistas por encima del 5.7% de la tendencia estimada de crecimiento del turismo mundial por la OMT. Nicaragua ha duplicado las llegadas de turistas al país pasando de 358,439 en el año 1997, a 799,996 turistas en el año 2007. (Ver Grafico 2). Se mostrará en la sección de Anexos la llegada de extranjeros a Nicaragua, según clasificación migratoria, (serie 2003-2007). (Ver Tabla 2 y Grafico 2)

La principal región geográfica de la nacionalidad de los turistas que visitaron el país es Centroamérica, quien aportó el 64.3% del total de los turistas, seguido por Norteamérica con un 25.1%, Europa con 6.4% y el resto de las regiones con 4.2%.

La nacionalidad de los turistas que visitaron Nicaragua en el 2007 fue la siguiente: El 21.7% de los costarricenses, 8.7% guatemaltecos y 24.6% otras nacionalidades. <sup>3</sup>

En relación al comportamiento de la serie histórica 2003-2007 que contiene el presente capítulo en su parte final, los aspectos más relevantes a destacar son los siguientes: <sup>4</sup>

- ✓ Crecimiento continuo en las llegadas de turistas a partir del año 2003, después del descenso mundial del turismo.

- ✓ Se ha mantenido los tres principales mercados emisores de turistas hacia Nicaragua según orden de importancia son las regiones de Centroamérica, Norteamérica y Europa.
- ✓ El crecimiento promedio del periodo de estas regiones es del 13.7% para Centroamérica, 9.7% Norteamérica y 2.1% Europa.
- ✓ A nivel de mercados emisores los países que más aportaron turistas al total de llegadas fueron Estados respectivamente.
- ✓ Los turistas de nacionalidad costarricense, presentaron un descenso en las llegadas a Nicaragua del para el ingreso al país. 4

### **1.2.1.2. Servicios Turísticos en Nicaragua**

#### **1.2.1.2.1. Información Turística**

A nivel del alcance a la información turística en Nicaragua, únicamente, están registrados centros de información turística en el aeropuerto internacional de Managua, en las instalaciones del INTUR, pero identificadas como operadoras de viaje y una tour operadora en Río San Juan y en “foto safaris” en el norte del país. De manera que, a los turistas, se les limita el acceso a la información y servicios turísticos que oferta el país. 1.

**Nota:** *Los demás tipos de servicios de Información turísticas que no muestran Antecedentes, es debido a la carencia de información tanto en las instituciones Estatales como en fuentes bibliográficas.*

---

<sup>1</sup> SANCHEZ, José Alfredo. *Diagnostico de la Industria*. Turismo en Nicaragua. Managua, Nicaragua, mayo 1997. pág. 11.

<sup>2</sup> Pág. 3. Boletín de Estadísticas de Turismo, 2007 / INTUR/ Managua, Nicaragua/ 3 Pág.21

<sup>3</sup> *ibid* Pág.21

<sup>4</sup> *ibid* Pág.22

### **1.2.1.2.2. Servicios de Intermediación Turística en Nicaragua**

#### **- Transporte**



FOTO 3.Lancha en Isla de Ometepe



FOTO 4.Carruaje en Granada



FOTO 5.Panga en Rio San Juan

La vía de ingreso más utilizada por los turistas fue la vía terrestre con una participación del 57.8% del seguido por la vía aérea con el 40.4% y en tercer lugar de importancia la vía acuática con 1.8%.<sup>3</sup>

A nivel de puestos de entradas al país, el Aeropuerto Internacional “Augusto César Sandino”, es el más utilizado por donde ingresaron 322,673 turistas, lo cual representa el 40.3% del total de turistas que visitaron aéreas AEROMEXICO y SPIRIT.

<sup>4</sup>

Por cuarto año consecutivo se ha elaborado el perfil del turista internacional que visitó Nicaragua. En los cuatro trimestres del año 2007 se entrevistó a un total de 13,915 turistas residentes en el exterior, como parte de las encuestas del Turismo Receptivo del proyecto de la cuenta satélite de Turismo en Nicaragua, cuyas muestras recabadas por trimestres y vía durante el año, se muestra en la tabla ubicada en los anexos. <sup>4</sup> (Ver Tabla 3)

En la sección de Anexos se mostrarán las llegadas de turistas a Nicaragua según Principales Puestos Migratorios de entrada al País, Año 2007. (Ver Tabla 4 y Grafico 4). Además se mostrarán las llegadas de turistas a Nicaragua según vía de Entrada, Año 2007. (Ver Tabla 5 y Grafico 5).

#### **- Tour Operadoras**

Según inventario del 2007, en Nicaragua operan un número aproximado de 40 Tour Operadoras de las cuales 26, tienen licencia para operar del INTUR que atienden diferentes áreas como el turismo cultural e historia, el ecoturismo, artesanía, aventuras, etc. La mayoría de estas tour operadoras se encuentran en operación constante y dos o tres en actividad esporádica. Se presentan también agencias de viajes emisoras, que tienen licencia para operar con visitantes extranjeros en el país, pero que no funcionan como tal; pues es obligación de toda empresa que moviliza turistas tener su licencia de “tour” operador. <sup>5</sup>

Los “tour” operadores registrados son, en su totalidad, de nacionalidad nicaragüense. No obstante, existen algunas empresas costarricenses que no están registradas por ninguna autoridad, que están acaparando el mercado de Río San Juan y del Lago Cocibolca.<sup>1</sup>

Existe en Nicaragua un “tour” operador especializado en turismo de aventura que ofrece productos diseñados al gusto del cliente o “tailored-made tours” como son los viajes de cacería de codornices u otras aves migratorias en la selva del Río San Juan o los “foto safaris” en el norte del país. <sup>1</sup>

**Nota:** Los demás tipos de servicios de Intermediación turística que no muestran Antecedentes, es debido a la carencia de información tanto en las instituciones Estatales como en fuentes bibliográficas.

### **1.2.1.2.3. Servicios de Restauración Turística en Nicaragua**

#### **- Alimentación y gastronómicos/Cafeterías-Sorbeterías-Reposterías**

Se han abierto numerosos establecimientos y se han mejorado los existentes, al punto de que la diversidad de establecimientos es una característica de la industria gastronómica de Nicaragua. Los hay desde los de cocina francesa e italiana como La Marseillaise y Grotto hasta los especializados en carnes (Los Ranchos y La Plancha) o mariscos (Marea Alta). Por otro lado, los locales de comidas rápidas como La Ballenita Azul, Cafetería El Eskimo y los “automarkets” de la Esso resultan ser muy populares entre los clientes menores de los 30 años o familias. No obstante, hace falta un mayor número de restaurantes especializados en comida típica nicaragüense de calidad. <sup>6</sup>

#### **Entretenimiento Nocturno/ Bar-Restaurante**

Estos lugares se caracterizan por ofrecer comidas y licores nacionales y extranjeros todos los días de la semana pero su atractivo principal está en la música viva y las presentaciones artísticas que se dan los fines de semana, de artistas nacionales de renombre internacional, como los hermanos Mejía Godoy, Norma Elena Gadea y el dúo Guardabarranco, Perrosompopo, Philip Montalbán, La Nueva Compañía, entre otros.

La gran mayoría de estos centros de esparcimiento nocturno se encuentran concentrados en Managua. Esto se debe, principalmente, a que la actividad comercial y de consumo ocurre paralela a los centros económicos.

Cabe mencionar que, además, la ciudad de Managua cuenta con el Teatro Nacional Rubén Darío, el cual ofrece recitales y presentaciones artísticas permanentemente, entre las que destacan las del “Ballet Nacional” y grupos teatrales nacionales y extranjeros. <sup>7</sup>

### **1.2.1.2.4. Servicios de Acogida en nuestro país**

**Nota:** No se encontraron Antecedentes significativos y suficientes, debido a la carencia de información tanto en las instituciones Estatales como en fuentes bibliográficas.



### 1.2.1.2.5. Atracciones Turísticas en Nicaragua

Hoy por hoy tienen un papel importante que jugar en el desarrollo del turismo en el país.

En Nicaragua hay 71 áreas protegidas. De ellas, tres tienen categoría de parque nacional: volcán Masaya, Saslaya y el archipiélago Zapatera y el resto lo constituyen dos reservas biológicas, dos genéticas, 59 naturales, dos forestales y tres de vida silvestre.

Los parques nacionales tienen un área promedio de siete mil ha. Sin embargo, Nicaragua posee reservas biológicas de hasta 295 mil ha que protegen mamíferos en peligro de extinción. El tamaño de los refugios de vida silvestre varía entre las 800 y las 43 750 ha.

Las reservas forestales tienen un promedio de 250 mil ha. y la única reserva nacional de recursos tiene 730 mil ha. El Sistema Nacional de Áreas de Conservación Nacional comprende un total de 2 121 400 ha que representan un 0,16% del territorio del país.<sup>6</sup>

**Nota:** *Los demás tipos de servicios de Información turística que no muestran Antecedentes suficientes, es debido a la carencia de información tanto en las instituciones Estatales como en fuentes bibliográficas.*

---

<sup>1</sup> SANCHEZ, José Alfredo. *Diagnostico de la Industria*. Turismo en Nicaragua. Managua, Nicaragua, mayo 1997. pág. 11.

<sup>4</sup> *ibid* Pág.22

<sup>5</sup> Estadísticas Empresas Autorizadas, Tour Operadoras/ Intur, año 2007.

<sup>6</sup> SANCHEZ, José Alfredo, *op cit* pág.46 y sig.

<sup>7</sup> *ibid* pag.49

<sup>8</sup> *ibid* pág.28 y sig.

### 1.2.2. Académicos

Se visitaron diversas bibliotecas de universidades tanto estatales como privadas, entre las cuales se destacan:

- **IES** (Instituto de Estudios Superiores):
  - Visita realizada el día Martes 19 de septiembre del 2008.
  - Atendidas por la bibliotecaria: Lic. Mirna Caldera (responsable de la biblioteca).
  
- **UNI** (Universidad Nacional de Ingeniería):
  - Visita realizada el día Viernes 26 de septiembre del 2008.
  - Atendidas por la bibliotecaria: Lic. Fanny Rodríguez.
  
- **UCA** (Universidad Centroamericana):
  - Visita realizada el día viernes, 26 de septiembre del 2008.
  - Atendidas por la bibliotecaria: Lic. Roger Sequeira.
  
- **UCC** (Universidad de Ciencias Comerciales):
  - Visita realizada el día viernes 26 de septiembre del 2008.
  - Atendidas por la bibliotecaria: Lic. Darling Vallecios.
  
- **UNICA** (Universidad Católica):
  - Visita realizada el día Viernes 26 de septiembre del 2008.
  - Atendidas por la bibliotecaria: Lic. Leonor Velásquez.
  
- **UNICIT** (Universidad de Ciencia y Tecnología):
  - Visita realizada el día Viernes 26 de septiembre del 2008.
  - Atendidas por la bibliotecaria: Lic. Maryuri Talavera.
  -

Las visitas efectuadas constatan que en algunas universidades, existen ciertos temas monográficos relacionados con el proyecto a desarrollar; pero que no cumplen con el alcance del tema propuesto; ya que el nivel de desarrollo de dichos Anteproyectos se limita a una o dos tipologías de servicios turísticos, o en algunos casos fueron propuestas diversificadas tipologías de servicios y atracciones turísticas pero independientes, es decir no se encontraron proyectos que integren una pluralidad de servicios y atractivos turísticos a como lo brindará nuestra propuesta, en beneficio de los turistas nacionales y extranjeros en una misma infraestructura.

### **1.2.3. Institucionales**

Las instituciones y organismos que están directamente relacionados con la actividad turística en Nicaragua son:

#### **1.2.3.1. Organizaciones de Apoyo**

##### **- Instituto Nicaragüense de Turismo**

El Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR), es heredero de cuatro ricas y valiosas experiencias institucionales articuladas por el Estado nicaragüense desde 1936 como son: La junta Nacional de Turismo (1936-1966), la Dirección General de Turismo (1967-1979); Instituto Nicaragüense de Turismo (Inturismo, 1979-1993) y el ministerio de Turismo (Mitur,1993-1998), lo cual constituye parte de su valioso legado institucional.

#### **Creación y Marco Legal**

El actual Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) fue creado en 1998 en base a la Ley No. 298. Su reglamento fue dictado mediante el Decreto No 64-98 conforme a su marco jurídico, el cual establece que la institución estará dirigida por un Consejo Directivo, un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario General y demás funcionarios.

Los mandatos que el INTUR debe de cumplir, devienen de esas leyes y de la Ley No.306 (Ley de incentivos para la Industria Turística). De igual forma proceden de la Ley General de Turismo (Ley No. 495) promulgada en septiembre de 2004. Esta última es la Ley marco del turismo nicaragüense, que viene a consolidar y ordenar la industria turística como uno de los factores más importantes para el desarrollo económico y social del país, con participación del sector público y privado. <sup>9</sup>

##### **- Puestos informativos**

El Instituto Nicaragüense de Turismo tiene tres puestos de información turística. Uno en el aeropuerto, otro en la frontera con Costa Rica (Sapoá) y otro en el INTUR-Managua. La Dirección de Promoción tiene planeado abrir otro local en la frontera hondureña.

La promoción sigue enfocada a resaltar la naturaleza y riqueza geológica del país, sin embargo, se hace énfasis a la Nicaragua pacífica y amistosa. Por otro lado, la promoción del país; incorpora la noción de regionalismo, resaltando la cercanía de los países centroamericanos y los atractivos individuales de éstos. Además, los esfuerzos promocionales de la actualidad están enfocados a captar más operadores y a ofrecer cosas nuevas constantemente, lo que hace que el plan promocional tenga que ser revisado y ajustado anualmente. <sup>10</sup>

## - **Cámara Nacional de Turismo de Nicaragua**

La Cámara Nacional de Turismo de Nicaragua (CANATUR), fundada en febrero de 1976, es una institución con personalidad jurídica, patrimonio y gobierno propio. Está conformada por el sector privado en el ramo turístico del país y es miembro activo de la Federación Centroamericana de Turismo, FEDECATUR, que, a su vez, es miembro de la Organización Mundial de Turismo, OMT.<sup>15</sup>

La Cámara agrupa las asociaciones y asociados de líneas aéreas, agencias de viajes, "tour" operadoras, hoteles, restaurantes en Managua y rentistas de vehículos, pero no aglutina a otras cámaras menores regionales porque no existen formalmente.

La asamblea general de socios es la autoridad suprema de la Cámara y reside en ella la función legislativa, a su vez, existe una junta directiva, encabezada por un presidente y un director ejecutivo que la administra a tiempo completo.

La Cámara también trabaja para fortalecer las relaciones de apoyo con el sector público para que se lleve adelante el Plan Maestro de Desarrollo que los gobiernos programan.

Uno de los puntos positivos de esta organización, es su labor en el fortalecimiento de las relaciones de las diferentes asociaciones gremiales por medio de su participación en la elaboración de propuestas al gobierno. La Cámara, por medio de su Junta Directiva, es la autora del anteproyecto de ley de incentivos turísticos. El aporte de ideas variadas ha causado que la ley tenga una amplia cobertura y, por lo tanto, un mayor impacto en el desarrollo de la industria turística de Nicaragua. Adicionalmente, la Cámara ofrece ciertos beneficios a sus miembros como la participación en campañas de descuento entre empresas y preferencia en reservaciones y tarifas aéreas, hoteleras y de vehículos.

Actualmente, la Cámara no cuenta con un plan de desarrollo del turismo a largo plazo, su colaboración con el sector público no ha sido muy efectiva y la participación de sus miembros no ha destacado por su intensidad.<sup>11</sup>

---

9 INTUR, [www.intur.org](http://www.intur.org)

10 SANCHEZ, José Alfredo, 1997, *op cit* pág.61 y sig.  
10-11 *ídem* pag.61 *infra*

## - **Secretaría de Integración Turística Centroamericana (SITCA)**

SITCA nació en 1965, producto de la Primera Conferencia Extraordinaria de Ministros de Relaciones Exteriores de Centroamérica. En ese entonces se estableció como sede de la secretaría a Nicaragua, país que la mantuvo hasta 1979. Durante la década de los 80's, la organización fue trasladada a Guatemala, y regresó al país en 1989. Recibe aportaciones anuales de todos los países de la región centroamericana, los cuales ascienden a US\$78 000. El objetivo principal de la Secretaría es el desarrollo de la actividad turística de la región.

Entre sus funciones principales destacan: dirigir y coordinar la política general de la actividad turística centroamericana a nivel regional, facilitar y estimular el desarrollo del turismo en toda la región, integrar el fomento del turismo en todos los niveles de la sociedad para convertirlo en un proceso eficiente, gestionar y coordinar programas de promoción turística de beneficio regional y promover facilidades financieras, crediticias, legales e institucionales para el desarrollo del turismo en Centro América.<sup>12</sup>

## - **Centro de Exportaciones e Inversiones**

El Centro de Exportaciones e Inversiones inició sus actividades en septiembre de 1993 como resultado de un esfuerzo conjunto del sector privado y el Gobierno de Nicaragua. El objetivo fundamental del Centro es la promoción de las exportaciones, así como el de las inversiones nacionales y extranjeras en diversos sectores de la economía del país.

El CEI proporciona asesoría técnica a exportadores e inversionistas, promueve la creación de instancias autónomas orientadas al fomento de la actividad exportadora, estimula la inversión, capacita al sector privado y la banca nacional en todo lo referente a exportaciones e inversiones y promueve los productos de Nicaragua en el exterior. Esta última labor la realiza por medio de su participación en ferias internacionales.<sup>13</sup>

## **INSTITUTO NICARAGÜENSE DE LA CULTURA**

Con el triunfo de la Revolución Sandinista, a través del decreto No. 6 de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, fue creado el Ministerio de Cultura. A este Ministerio le correspondió el planteamiento, la ejecución y el desarrollo de una Política Cultural, que correspondiera con los principios de la Revolución Sandinista.

Además de fomentar el estudio e investigación de las raíces culturales con el propósito de contribuir a la participación y formación de los valores artísticos en todas las disciplinas del arte, danza, música, folklore, teatro, literatura y artes plásticas.

La Ley Orgánica establecía que este ministerio era el órgano encargado y competente para planificar, dirigir, promover, ejecutar, inspeccionar y coordinar las políticas culturales del país.

En el año 1988, se fusiona el Ministerio de Cultura al Instituto de Cultura, bajo la dirección de la Compañera Poeta Rosario Murillo, quien ejerce la labor de mantener las expresiones artísticas a través de la Asociación Sandinista de Trabajadores de la Cultura, **ASTC.**

## DECRETO N° 427 “1989 LEY CREADORA DEL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE LA CULTURA”

Esta Norma Crea al Instituto Nicaragüense de Cultura, como entidad con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y obligaciones, en el ámbito de su competencia.

Con su sede en la capital Managua; Lo representa legalmente un Director General que nombra el Presidente de la República. Integrado por: Escuelas Nacionales de Arte y Promoción Cultural y Compañías de Arte; son adscritos: Teatro Nacional Rubén Darío, Biblioteca, Hemeroteca y Museo Nacional y Museo de Arte de las América.

Le compete promover el conocimiento de las manifestaciones culturales del país, velar por la calidad artística y progresivo desarrollo, incentivar la investigación del acervo cultural nacional pasado y presente, crear, producir y distribuir bienes y servicios culturales con proyección nacional e internacional, velar por la conservación del patrimonio cultural del país, proponer al Consejo Nacional de Cultura políticas generales y planes sobre el arte y la cultura, crear relaciones nacionales e Internacionales de colaboración para cumplir sus objetivos.

En 1990, se publica Decreto Ley 4-90 Art.1 Entes Autónomos Descentralizadas, donde se crea el Instituto Nicaragüense de Cultura.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> SANCHEZ, José Alfredo, *op cit* pág.62 y *sig.*

<sup>13</sup> *idem*

<sup>14</sup> Fuente: Fondo Ministerio de Cultural Exp. 262) Archivo General de la Nación. / Elaborado por: Lic.IvaniaPaladinoE.

#### **1.2.4. Bibliográficos o Profesional**

No se encontraron en instituciones, bibliotecas y organizaciones con carácter público o privado, libros o documentos relacionados con el tema monográfico propuesto.

#### **1.2.5. Constructivo**

En Nicaragua se carece de proyectos turísticos que agrupen todos los servicios y atracciones Turísticas que pretendemos integrar en la propuesta, únicamente existen módulos con concentración y dimensiones limitadas, que ofertan servicios turísticos tales como: tour operadoras relacionadas con ventas de artesanía, entre otros. De igual manera solamente existen atracciones turísticas en distintos puntos del territorio nicaragüense, sin existir plena integración con las distintas ofertas de servicios turísticos que ofrece el país.

#### **1.2.6. Conclusión de Antecedentes**

Con base a los antecedentes, determinamos que Nicaragua carece de la integración de la oferta de servicios y atracciones turísticas en una misma infraestructura, para la promoción e impulsión del turismo.

Ante lo anterior, es necesaria la pronta realización de una propuesta de Anteproyecto Arquitectónico de una plaza de Servicios y Atracciones turísticas, que permita accesibilidad, eficiencia y economía, para el acceso a las distintas ofertas turísticas que posee nuestro país.

### **1.3. JUSTIFICACIÓN**

La elaboración del Anteproyecto Arquitectónico se eligió, con el propósito de integrar, en una misma infraestructura, ofertas de Servicios y Atractivos turísticos de Nicaragua; en donde se fortalezcan los niveles de promoción y competitividad turística; conformándose como rubro de crecimiento- socioeconómico y cultural para los siguientes años; ya que existe una carencia de promoción de las distintas ofertas turísticas; y un alta demanda de turistas nacionales como extranjeros que desean conocer e invertir en nuestro país.

El presente documento justifica los beneficios que la tesis generará sobre los principales actores relacionados a la propuesta:

#### **- BENEFICIOS A LOS AGENTES**

Servirá como mecanismo de gestión y promoción financiera de las ofertas turísticas; así como la oportunidad de emplazamiento en los módulos comerciales para ofertar sus productos y servicios turísticos.

Tales agentes son:

- INTUR
- Servicios Turísticos: agencias de viajes (MUNDITUR, Capital viajes y servicios, Mundo Aventura), Tour Operadoras (Carelli Tour
- Hotel Las Mercedes
- Empresas de servicios turísticos de restauración (Vigorón Granadino, Quesillos Nagaroteños, Nacatamales Nicarao, Raspados Loly, Sorbetes Jinotepinos, La Casa del Café, Panadería León Dorado, etc.)
- Bar-Discoteca (La Casa de los Mejía Godoy)
- Empresa Financiera (el BAC, City bank)

#### - **BENEFICIOS SOCIO-ECONÓMICOS**

- La plaza generará empleos a la población aledaña a las instalaciones, incrementando los ingresos económicos en este sector de la población capitalina; y por ende aumenta los niveles económicos del país.
- Incentivar a la población a visitar este tipo de sitios, para fomentar en cada niño, joven y población en general de una cultura cargada de valores, conocimiento de sus raíces e identidad pinolera.
- Estimulará a pequeños y medianos productores nacionales a seguir produciendo sus diferentes creaciones e innovaciones a los visitantes y/o compradores con altos niveles de calidad, de manera que aumente la sana competencia entre artesanos, cantantes, músicos, escritores, etc.
- Con la afluencia de visitantes nacionales como extranjeros a las instalaciones de la plaza, permitirá facilitar el acceso a la información, a los sitios turísticos: de manera que incentive en otros turistas en visitar nuestro país.

#### - **BENEFICIOS GUBERNAMENTAL**

Permitirá la posibilidad de integración del proyecto como parte de los planes de desarrollo empresarial del INTUR, con el fin de promover proyectos de interés turístico en nuestro país; así como la generación de divisas mediante servicios ofertados.

Las instituciones privadas y estatales son:

- *INTUR*, (Instituto Nicaragüense de Turismo)
- *ALMA*, (Alcaldía de Managua)
- *CANTUR* (Cámara Nicaragüense de Turismo)
- *CANATUR*, (La Cámara Nacional de Turismo de Nicaragua)
- **A la Universidad Americana** se proyecta institucionalmente por la incidencia de sus egresados en proyectos en pro del desarrollo turístico del país.



- **A las Universidades Privadas y Estatales** se dispondrá como un documento de referencia para consultas posteriores con las carreras relacionadas con el desarrollo del turismo en nuestro país.
- **A las Facultades de: Arquitectura, Turismo, Administración de Empresas** adquiere beneficios ya que estudiantes de años posteriores dispondrán de un documento base de consulta para el desarrollo de propuestas y estudios relacionados con este tipo de proyectos.
- **A la Biblioteca de la UAM** se beneficiará ya que esta adquisición permitirá enriquecer la literatura en la materia.
- **A las Autoras** se beneficiarán mediante la proyección de una idea integral desarrollada, lo cual permitirá la adquisición de conocimientos nuevos y poner en práctica lo ya aprendido e implementarlos en el proceso, y de esta manera satisfacer las exigencias académicas de la UAM para optar al Título de Arquitecto.

**En caso que el anteproyecto se lleve a cabo beneficiara:**

- El país se beneficiara ya que gracias a este tipo de proyecto único e integral de impulsión turística, se aportará en gran manera a la economía nacional.
- A la Cámara Nicaragüense de Turismo, Pequeña y Mediana Empresa (**CANTUR**), ya que se utilizará como modelo replicable de desarrollo turístico a nivel nacional.
- Al turista, ya que será un foco de encuentro con Nicaragua, y oportunidades integrales en la obtención de información y servicios turísticos.

#### **1.4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

De acuerdo a los antecedentes demostrados por el Instituto de Turismo de Nicaragua, se observa que en nuestro país, no existe un Centro que brinde una concurrencia de servicios y atracciones turísticas en Managua, donde se muestren las distintas y variadas ofertas turísticas que poseemos, de una manera perceptible, a niveles arquitectónicos.

Es inexistente una instancia que oferte a los turistas nacionales como extranjeros de las ofertas de servicios de intermediación, restauración, de acogida y atracciones turísticas, que se integren en un solo edificio; así como, un espacio destinado a la información para gestión de documentos a inversionistas nacionales como extranjeros.

Esta ineficiencia de este Centros dificulta el fácil e integral acceso a todas las ofertas antes mencionadas, tanto de los turistas extranjeros como nacionales; de

manera, que hay una falta de concientización de la conservación, promoción y desarrollo de nuestra cultura y del turismo.

## 1.5. OBJETIVOS DEL PROYECTO

### Objetivo General

**Promover una diversidad de ofertas turísticas que ofrece nuestro país, a través de los distintos servicios y atracciones turísticas, ofertados en un mismo lugar, para los turistas nacionales y extranjeros.**

### Objetivos Específicos

1. Ofrecer gratuitamente servicios turísticos de tipo *informativo*, a través de las instalaciones adecuadas, cómodas y accesibles al visitante y turista en general, con el fin de proporcionarles la información requerida.
2. Ofrecer servicios turísticos de tipo de *intermediación*, mediante una diversificada disposición de empresas en módulos comerciales, para brindar una satisfactoria y variada oferta de asistencias y prestaciones al visitante.
3. Ofrecer servicios turísticos de tipo de *restauración*, mediante la selección de variados tipos de servicios alimenticios de carácter popular.
4. Ofrecer servicios turísticos de *Acogida*, por medio de áreas específicamente destinadas para actividades, eventos y convenciones con enfoque turísticos.
5. Ofrecer diversos *atractivos turísticos*, mediante actividades naturales, cultural-educacionales e históricas; para turistas nacionales como extranjeros; creando un ambiente armonioso con el medio natural, a través de los espacios abiertos y verdes.

## **1.6. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO**

### **Objetivo General**

**Desarrollar el Anteproyecto Arquitectónico de una Plaza de Información, Promoción y Servicios Turísticos en la ciudad de Managua.**

### **Objetivos Específicos**

1. Estudiar las fortalezas y debilidades físico-naturales y urbanas del sitio de desarrollo del proyecto.
2. Aplicar una metodología del proceso de diseño arquitectónico para la propuesta mediante la obtención de conceptos, normativas y criterios básicos aplicables al diseño de Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Nicaragua.
3. Elaborar el proceso de Diseño Arquitectónico a nivel de Anteproyecto, acompañada de sus respectivas memorias descriptivas -explicativo y gráfico.

## 1.7. HIPOTESIS

El Anteproyecto arquitectónico de una plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Managua funcionará como un tipo de Conjunto Turístico propicio para promover las distintas ofertas de turismo del país; ya que al proponer una infraestructura adecuada donde se aglomeren distintas actividades a nivel de servicios y atractivos turísticos tales como las tour operadoras, agencias de viajes, restaurantes, museos, galerías, etc. donde el visitante pueda tener acceso a estas instalaciones de alta calidad: Promoviendo, sirviendo e instruyendo a los distintos gremios de la población en general valiéndose de nuestra identidad ética y cultural.

La plaza tendrá la oportunidad de mantenerse económicamente, mediante sus diversificadas actividades artísticas y culturales para los visitantes, ya sean turistas nacionales como extranjeros; estos ingresos se generarán con actividades culturales, Teatro abierto, pintura y escultura, ventas de productos 100% Nicaragüenses.

## 1.8. MARCO TEORICO

Con el fin de establecer con exactitud el enfoque teórico que se maneja en el presente documento, se establecen los principales conceptos para el diseño del Centro de Información, Promoción y Servicios Turísticos en la Ciudad de Managua, elementos que servirán como guías para el proceso de diseño.

### 1.8.1. MARCO HISTORICO:

#### 1.8.1.1. Reseña Histórica del Turismo

El turismo propiamente dicho, nace en el siglo XIX, como una consecuencia de la Revolución Industrial, con desplazamientos cuya intención principal es el ocio, descanso, cultura, salud, negocios o relaciones familiares. Estos movimientos se distinguen por su finalidad de otros tipos de viajes motivados por guerras, movimientos migratorios, conquista, comercio, etc.

- **Edad Antigua**

En la Grecia clásica se daba gran importancia al ocio, y el tiempo libre lo dedicaban a la cultura, diversiones, religión y deporte. Los desplazamientos más destacados eran los que realizaban con motivo de asistir a las olimpiadas (que tenían lugar cada 4 años en la ciudad de Olimpia), a las que acudían miles de personas y donde se mezclaban religión y deporte.

Durante el Imperio Romano los romanos frecuentaban aguas termales (termas de Caracalla), eran asiduos de grandes espectáculos, como los teatros, y realizaban desplazamientos habituales hacia la costa (muy conocido es el caso de una villa de vacaciones a orillas del mar). Estos viajes de placer fueron posibles debido a tres factores fundamentales: la Paz romana, el desarrollo de importantes vías de comunicación y la prosperidad económica que posibilitó a algunos ciudadanos medios económicos y tiempo libre.

- **Edad Media**

Durante la Edad Media hay en un primer momento un retroceso debido a los conflictos y recesión económica consiguiente. En esta época surge un tipo de viaje nuevo, las peregrinaciones religiosas. Éstas ya habían existido en la época antigua y clásica pero tanto el Cristianismo como el Islam las extenderían a mayor número de creyentes y los desplazamientos serían mayores.<sup>15</sup>

- **Edad Moderna**

Las peregrinaciones continúan durante la Edad Moderna. En Roma mueren 1500 peregrinos a causa de una peste.

Es en este momento cuando aparecen los primeros alojamientos con el nombre de hotel (palabra francesa que designaba los palacios urbanos).

A finales del siglo XVI surge la costumbre de mandar a los jóvenes aristócratas ingleses a hacer el gran-tour al finalizar sus estudios con el fin de complementar su formación y adquirir ciertas experiencias. Era un viaje de larga duración (entre 3 y 5 años) que se hacía por distintos países europeos, y de ahí proceden las palabras: turismo, turista, etc.

- **Edad Contemporánea**

Se puede afirmar que los viajes de placer tuvieron sus inicios en los últimos años del siglo XVIII y los primeros del XIX. Grandes cambios en la sociedad, en los estilos de vida, en la industria y la tecnología alteraban la morfología de la comunidad. Hay en la historia momentos de cambios excepcionales y de enorme expansión. El siglo XIX fue testigo de una gran expansión económica, seguida de una revolución industrial y científica incluso mayor en la segunda mitad del siglo XX. El turismo fue uno de los principales beneficiarios, para llegar a ser a finales del siglo XX la mayor industria del mundo.

Con la Revolución Industrial se consolida la burguesía que volverá a disponer de recursos económicos y tiempo libre para viajar. En la Edad Contemporánea el invento de la máquina de vapor supone una reducción espectacular en los transportes, que hasta el momento eran tirados por animales. Las líneas férreas se extienden con gran rapidez por toda Europa y Norteamérica. También el uso del vapor en la navegación reduce el tiempo de los desplazamientos.

Tras finalizar la guerra comenzó la fabricación en masa de automóviles. En esta época las playas y los ríos se convierten en el centro del turismo en Europa comenzando a adquirir gran importancia el turismo de costa.

Entre 1950 y 1973 se comienza a hablar del boom turístico. El turismo internacional crece a un ritmo superior de lo que lo había hecho en toda la historia. Este desarrollo es consecuencia del nuevo orden internacional, la estabilidad social y el desarrollo de la cultura del ocio en el mundo occidental. En esta época se comienza a legislar sobre el sector.

En los 80 el nivel de vida se vuelve a elevar y el turismo se convierte en el motor económico de muchos países.

En estos años se produce una internacionalización muy marcada de las grandes empresas hosteleras y de los tour operadores, que buscan nuevas formas de utilización del tiempo libre (parques temáticos, deporte, riesgo, salud,...) y aplican técnicas de marketing, pues el turista cada vez tiene mayor experiencia y busca nuevos productos y destinos turísticos, lo que crea una fuerte competencia entre ellos. La multimedia y las comunicaciones transforman el sector, modificando el diseño de los productos, la prestación del servicio, la comercialización del mismo de una manera más fluida.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Fuente: wikipedia.org/wiki/Turismo

### 1.8.1.2. Servicios Turísticos

**Nota:** *Por la escases de fuentes bibliográficas, no se encontraron Datos Históricos consistentes y suficientes para esta sección.*

### 1.8.1.3. Atracciones Turísticas

Si bien muchos de los atractivos turísticos tienen origen en el valor histórico, cultural o natural en si mismo hay casos donde el origen lo da un fenómeno inexplicable como ser el sitio cerca de Roswell (Nuevo México, EE.UU.) que se convirtió en una atracción turística luego de la supuesta caída de un OVNI en la zona, o el Lago Ness en Escocia a partir de los avisajes de un supuesto monstruo en sus aguas. También las casas o sitios "embruados" dan lugar a visitas.<sup>16</sup>

## 1.8.2. MARCO CONCEPTUAL:

### **Generalidades:**

#### 1.8.2.1. Definición del Turismo

Según la **OMT** (Organización Mundial del Turismo, agencia de la ONU) el turismo comprende todas las actividades realizadas por las personas durante sus viajes a lugares diferentes de su residencia habitual, por un periodo de tiempo inferior a un año y para ir de vacaciones, trabajar u otras actividades".<sup>17</sup>

"Actividad consistente en viajar e ir de excursión para divertirse o con una finalidad instructiva". Deriva del francés "tour", es decir "vuelta", "viaje" y es una palabra que se usa en casi todas las lenguas del mundo. La palabra "tour", a su vez, deriva de la palabra judía Tora que significa estudio, conocimiento, búsqueda.

Es un fenómeno socio-económico que influye en gran manera en el crecimiento cultural y en la riqueza de los pueblos.

En cuanto a la cultura es realmente el radio dentro del campo de la acción de la empresa turística. Cultura es el término que determina el imán que poseen las regiones para el turismo comprendido su geografía, historia, costumbres, tradiciones, folklore y artesanía.

Generalizando, el Turismo es la industria del futuro de todos aquellos países en vías de desarrollo que sepan aprovechar al máximo todos sus recursos. <sup>17</sup>

---

18 y 17 Fuente: wikipedia.org/wiki/Turismo

### **1.8.2.2. Importancia del turismo:**

El turismo es una de las actividades de mayor relevancia a nivel mundial. Su importancia radica en su capacidad para acercar a las comunidades, generando comprensión, intercambio de experiencias y crecimiento de la actividad económica, pues representa una importante fuente de empleo y captación de divisas, al ser una actividad que canaliza una inversión para producir una expansión económica general; genera asimismo un mercado de empleos diversificado con una inversión relativamente baja en comparación con otros sectores de la economía; genera una balanza de pagos favorables y sobre todo desarrolla las actividades económicas locales.

El turismo representa una fuente de ingresos constante, que requiere no sólo de la inversión, sino de su fomento y difusión. El fortalecimiento de este sector representa para las sociedades una vía para alcanzar niveles de desarrollo social y económico alternativo o paralelo al desarrollo industrial y comercial.

En ese siglo XXI, el mundo ya expresa tendencias irreversibles hacia una constante apertura e interdependencia. Tendencias que se caracterizan por una mayor interrelación entre pueblos y naciones, que hacen del turismo el medio ideal para el mutuo conocimiento.<sup>18</sup>

### **1.8.2.3. Tipos de Turismo**

El sector turístico ofrece productos (servicios + derechos de uso) a través de las diferentes empresas y diversas organizaciones públicas y privadas cuyas características principales son:

#### **a) Turismo de masas**

Es aquel que se realiza masivamente por todo tipo de personas de clase media y por tanto no es un tipo de turismo exclusivo para un colectivo. Es el más convencional, pasivo y estacional. Es normalmente menos exigente y especializado.

#### **b) Turismo individual**

Es aquel cuyo programa de actividades e itinerario son decididos por los viajeros sin intervención de operadores turísticos.

#### **c) Turismo cultural**

Precisa de recursos histórico-artísticos para su desarrollo. Es más exigente y menos estacional.

- Monumental: vinculado exclusivamente a monumentos histórico-artísticos que pueden estar alejados de núcleos de población importantes.
- Otros.



#### d) Turismo natural

- Parques temáticos: basado en atracciones turísticas de temas concretos. Se caracteriza por la participación activa del visitante.
- Ecoturismo: basado en el contacto con la naturaleza. Sus recursos los componen los parques nacionales, es decir, una flora y fauna interesante en la zona receptiva.

#### e) Turismo de negocios

Aquel que se desarrolla con objeto o fin de llevar a cabo un negocio o un acuerdo comercial, se desarrolla entre empresas por lo general. <sup>19</sup>

- Negocios: utilizado por empresarios, ejecutivos, comerciales y otros profesionales para cerrar negocios, captar clientes o prestar servicios.
- Reuniones y Congresos: muy importante y habitualmente confundido con el de convenciones.
- Convenciones: suele reunir a distintos profesionales de una misma empresa con el objeto de dar a conocer a sus empleados un nuevo producto, tratar la planificación estratégica para la nueva campaña, etc.
- Incentivo: vinculado a viajes de negocios. <sup>19</sup>

#### 1.8.2.4. Términos Relacionados al Turismo

Se presenta una serie de definiciones, aplicadas de acuerdo con la definición que de estos términos ha adoptado la Organización Mundial de Turismo (O.M.T).

- **Visitante**

Se considera visitante a toda persona que visita un país diferente de aquel en el cual tiene de ordinario su residencia, con fines distintos al de ejercer una ocupación remunerada en el país que visita. Esta definición comprende:

- **Turista**

Visitantes residentes en el extranjero que temporalmente permanecen en el país un mínimo de 24 horas. Las finalidades de su viaje pueden ser: placer, distracción, vacaciones, salud, instrucción, religión, deporte, familia, negocios, oficiales, misiones y reuniones.

- **Excursionista**

Visitantes residentes en el extranjero, que visitan al país por menos de 24 horas.

En las estadísticas de turismo no deben figurar los viajeros que no penetran al país en el sentido jurídico, por ejemplo, las personas en tránsito aéreo que no salen de la zona de tránsito del aeropuerto previamente delimitado, o quienes circunscriben su visita estrictamente al área fronteriza.

- **Tour:**

Es un recorrido cuya duración no excede de 24 horas, se realiza de una misma localidad o sus alrededores más cercanos e incluye: transporte colectivo

con o sin guía, entradas a monumentos o estacionamiento diversos en algunos casos pensión alimenticia. 20

---

18 y 19 Fuente: [wikipedia.org/wiki/Turismo](http://wikipedia.org/wiki/Turismo)

20 Fuente: [wiktionary.org/wiki/tour](http://wiktionary.org/wiki/tour)

- **Viaje de un artista**, o por extensión de un turista, recorriendo varias plazas antes de retornar a su punto de partida. 21
- **Itinerario regular**, que un viajante u otro profesional recorre en el curso de sus tareas.
- **Ruta:**

Es la vía a seguir con un origen y un destino diferente, que sirve de base para la creación de los itinerarios. Lo que determina la ruta son una serie de valores paisajísticos, culturales, humanos y naturales, que realizan el centro lineal de atención.
- **Itinerario:**

Es el recorrido establecido trazando en los mapas correspondientes y que comprende: punto de origen, punto de toque y punto definitivo del destino.
- **Estructura:**

Es el conjunto de recursos que se desarrollan sobre la infraestructura concurriendo en la prestación de los servicios turísticos y comprende: alojamiento, restaurante, instalaciones recreativas, agencias de turismo, oficinas de información, empresas de transportes y otras.
- **Recursos Turísticos:**

Es todo aquello que posee características que implican un atractivo para el turismo, bien sea de carácter natural de esparcimiento y recreación, histórico - cultural.
- **Valores Turísticos:**

Son los aspectos materiales o inmateriales que en un Estado o región que por su atractivo para las personas de otros lugares son subjetivamente susceptibles de convertirse en motivo turístico.
- **Conciencia Turística:**

Conjunto de actitudes y comportamiento de los habitantes de un lugar turístico, que humanizan la recepción de turista a través de la hospitalidad y comprensión. Conocimiento de los lugares y locales para los turistas, que sin llegar al servilismo conduce a una convivencia cordial.<sup>21</sup>

---

21 Fuente: [wiktionary.org/wiki/tour](http://wiktionary.org/wiki/tour)

- **Núcleo Receptor:**

Es una zona privilegiada de reputación turística que posee centros urbanos, que son simplemente proveedores de servicios: infraestructura vial, planta turística general, espacio geográfico potencialmente explotable, compuesta de varias células que cubren integralmente todas las necesidades turísticas. <sup>21</sup>

- **Corriente Turística:**

Conjunto de personas que con fines turísticos se desplazan de un lugar a otro, constituyendo un caudal continuo con características especiales para la realización de actividades ajenas a las de rutina.

- **Mercado Turístico:**

El término mercado está relacionado con las actividades de compra-venta (oferta y demanda), que el caso turístico se refiere a los servicios que demandan los clientes potenciales, y la oferta de servicios por parte de las empresas prestadoras de los mismos.

- **Tailored-made Tours:**

“Tours” hechos según el gusto del cliente, quien especifica el tipo de actividades que quiere realizar, el tipo de alojamiento y comida que quiere consumir y la duración del recorrido.

- **Infraestructura Turística:**

Es el conjunto de medios físicos y económicos que constituyen la base de sustentación para el desarrollo del turismo, comprende: aeropuerto, puerto, sistema vial (autopistas, carreteras, y caminos.), acueductos, electricidad, telecomunicaciones, instalaciones hospitalarias, transporte (aéreo, terrestre, marítimo, fluvial, ferroviario) y aseo urbano.

- **Empresas turísticas**

Son aquellas relacionadas con el turismo. Hay dos grandes bloques las que producen bienes y servicios (productoras), y las que los distribuyen (distribuidoras). <sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Fuente: [wiktionary.org/wiki/tour](http://wiktionary.org/wiki/tour)

### 1.8.2.5. Servicios turísticos

#### **Productos Turísticos**

El sector turístico ofrece productos (servicios + derechos de uso) a través de las diferentes empresas y diversas organizaciones públicas y privadas.<sup>22</sup>

Tienen la consideración de servicios turísticos la prestación del:

#### **Servicio de información.**

La información turística es el conjunto de servicios que se ofrecen al turista con el objetivo de informarle, orientarle, facilitarle y atenderle durante su viaje o estancia vacacional en oficinas de información turística través de informadores turísticos o a través de guías, intérpretes, correos de turismo, acompañantes de grupo, videotex, etc. La definición incluye aquellos servicios públicos dependientes por regla general de organismos públicos o instituciones que tienen como misión informar facilitar y orientar al turista durante su estancia vacacional o viajes facilitando gratuitamente información.<sup>23</sup>

La información turística incluye información sobre:

- Recursos y actividades culturales: monumentos, museos, espacios rurales, lugares de interés turístico, ferias, congresos y festivales.
- Información y orientación sobre actividades turísticas: culturales, recreativas, deportivas y de ocio o esparcimiento.
- Información y orientación sobre oferta turística: servicios, servicios de interés (transportes, hospital, teléfonos)
- Facilitar material de propagación e información: folletos, carteles, guías, mapas y planos.
- Facilitar datos informáticos (video-tex)
- Elaborar estadísticas
- Participar en comercialización de empresas de su ámbito de información
- Poner en marcha proyectos de información, encuentro, debate, e incluso asesoramiento para las empresas de su ámbito de gestión. (bolsas de trabajo, mesas de contratación, empresas).<sup>23</sup>

*Los objetivos fundamentales de una Oficina de Información Turística (OIT) son:*

- Prestar un servicio público
  - Mejorar calidad de los Destinos Turísticos de la zona-
  - Hacer más fácil la estancia a los potenciales turistas
  - Aumentar la llegada de más turistas facilitando y haciendo más cómoda sus futuras reservas, estancias y recorridos en su radio de acción. <sup>22</sup>
- 

<sup>22</sup> Fuente: wikipedia.org/wiki/Turismo

<sup>23</sup> Fuente: Spainmx.com

### *Tipos de Oficina de Información Turística:*

- Permanentes, temporales
- Locales, regionales, nacionales, internacionales
- Generales del estado <sup>22</sup>

### **Servicio de Intermediación**

Son los procedimientos que disponen las empresas para facilitar los productos y servicios turísticos actuando como sistemas de distribución o comercialización entre las empresas productoras o prestatarias y los consumidores actuando como oficinas comerciales de las empresas que trabajan a comisión por ventas y que en general no tiene porque comprar un producto a la empresa prestataria para vendérselo al consumidor, sino que actúan como representantes de unos y otros en le proceso de venta.<sup>23</sup>

*Pertenecen a este tipo de servicios:*

#### **- Agencias de viajes**

Empresas capacitada para la intermediaron de servicios turísticos que pueden actuar complementariamente, dependiendo, si actúan como empresa intermediaria de venta al público o como empresa distribuidora y programadora.

Las agencias de viajes normalmente no compran nada para el proceso de intermediaron, sino que actúan como oficinas comerciales de las empresas productoras o prestatarias, que le dan una comisión por venta, por facilitar la prestación de servicios turísticos. <sup>23</sup>

Está capacitada para realizar funciones de intermediación:

**1º** Reserva y venta de viajes programados.

**2º** Reserva de plazas de alojamiento y servicios de Restauración.

**3º** Reserva, emisión y venta de billetes de medios de Transporte regulares. Entre otras Funciones.

---

<sup>22</sup> Fuente: wikipedia.org/wiki/Turismo

<sup>23</sup> Fuente: Spainmx.com

## - **Compañías de transporte**

Son aquellas destinadas a transportar viajeros de un punto a otro. Se clasifican en:

- Transporte aéreo (líneas regulares o charter)
- Transporte terrestre (autocar, tren, Automóvil, alquileres de automóviles...)
- Transporte marítimo (línea regular y cruceros)

## **Servicio de Restauración**

Son establecimientos cuya actividad principal es la de suministrar habitualmente y mediante precio comidas y bebidas para su consumición dentro o fuera del local. Aunque estos establecimientos son considerados de utilización pública podrán sus propietarios establecer normas o consideraciones sobre el curso de sus servicios e instalaciones. <sup>24</sup>

Pertenece a este tipo de servicios:

### - **Restaurante**

Es un comercio en el mayor de los casos, público donde se paga por la comida y bebida, para ser consumidas en el mismo local. Hoy en día existe una gran variedad de modalidades de servicio y tipos de cocina... <sup>24</sup>

### - **Bar**

Establecimiento que dispone de barra y que, careciendo de comedor, también puede disponer de servicio de mesa en la misma unidad espacial con el fin de proporcionar al público bebidas acompañadas o no de tapas y bocadillos, y como máximo de 1 plato del día. <sup>24</sup>

### - **Cafetería**

Establecimiento que en una misma unidad espacial dispone de barra y servicios de mesa, careciendo de comedor, con el fin de ofrecer al público mediante precio y a cualquier hora del horario de apertura: helados, refrescos, bebidas en general, tapas frías o calientes, bocadillos y platos combinados/simples de elaboración sencilla y rápida en frío o a la plancha. <sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Fuente: Wikipedia.com

## - Repostería

Las pastelerías son negocios extremadamente comunes. A menudo también venden pan y otros alimentos salados. En estos casos se llaman panaderías. Hoy en día, también pueden vender numerosos otros artículos como refrescos o cereal, sirviendo de tienda de conveniencia y/o restaurant de paso. Las pastelerías a menudo se especializan en hacer pasteles para bodas o cumpleaños por encargo. También pueden recibir encargos de hoteles o centros de convenciones que buscan conseguir postres de buena calidad en eventos donde pueden reunirse personas de varios países. <sup>24</sup>

### ✚ **Servicio de acogida de eventos congresuales, convenciones o similares.** - **Centro de Convenciones:**

Es un lugar construido con el propósito de juntar asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres, sea comercial, empresarial, científico o religioso, entre otros. <sup>25</sup>

#### 1.8.2.6. **Atracciones Turísticas**

Una *Atracción Turística*, o *atractivo turístico* es un lugar de interés que los turistas visitan, generalmente por su valor cultural inherente o exhibido, significancia histórica, belleza natural o artificial, original, porque es raro, misterioso, o para la recreación y diversión.

La *Atractividad* es un elemento crucial en la motivación del turista a viajar, y generalmente la afluencia de turistas a un lugar genera actividad económica conexa como ser hotelería, gastronomía, agencias receptoras que realizan excursiones, comercios locales, entre otros; y desarrollo de infraestructura para el acceso y disfrute del atractivo turístico (rutas, aeropuertos, señalización, etc). <sup>26</sup>

#### **Parque Temático:**

Es el nombre genérico que se utiliza para denominar a un recinto con un conjunto de atracciones, espacios para el ocio, entretenimiento, educación y cultura, normalmente organizadas en torno a una línea argumental que les sirve de inspiración. Precisamente por esto un parque temático es algo mucho más complejo que un parque de atracciones o una feria. Esto también implica que vaya ligado a un proyecto empresarial más sólido y con importantes inversiones económicas. <sup>27</sup>

#### *Importancia:*

Los parques temáticos se han popularizado en el mundo, tanto en países industrializados como en vías de desarrollo, porque atraen a una gran población, especialmente infantil y juvenil y son una oportunidad para crear conciencia acerca de temas de importancia y preocupación mundial como la ecología o temas vistos como

restringidos a una clase intelectual como la tecnología, la antropología, la geología y otros.

Por otra parte, muchos estados los crean alrededor de actividades tendientes a la protección del medio ambiente o la educación Cívica.<sup>27</sup>

✓ *Según su tamaño podríamos distinguir entre:*

- **Ferías.** Atracciones tradicionales, carácter temporal y pequeño tamaño.
- **Parques de Atracciones.** Atracciones tradicionales con alguna de última generación basada en simuladores en la mayoría de casos, gran tamaño y emplazamiento fijo.
- **Family Entertainment Centers.** Son parques cubiertos, abiertos todo el año, cercanos a un centro urbano, donde lo que se busca atraer son familias.
- **Parques Temáticos Tradicionales.** Atracciones tradicionales adaptadas a la temática, atracciones con desarrollo narrativo, puesta en escena y entornos adaptados a la temática (inclusive el personal), espectáculos itinerantes o fijos dentro del parque de carácter teatral, desfiles, gags cómicos o demostraciones. Gran tamaño, servicios de restaurante y regalos muy desarrollados. En ocasiones adscritos a zonas turística con servicios hoteleros ajenos al parque.
- **Resorts.** Engloban parques temáticos con varias zonas (atracciones de tierra, zonas de parque acuático, atracciones de última generación.), además disponen de zonas de ocio nocturnas, hoteles tematizados circunscritos al parque y propiedad de este.

✓ *Los parques temáticos podemos clasificarlos según su temática en:*

- Cine y personajes de animación
- Aventuras y lugares exóticos
- Históricos
- Científicos
- El mundo de la imagen y las comunicaciones
- Acuáticos

## **Museo:**

Un museo (del latín *musēum* y éste a su vez del griego *Μουσείον*) es una institución pública o privada, permanente, con o sin fines de lucro, al servicio de la sociedad y su desarrollo, y abierta al público, que adquiere, conserva, investiga, comunica y expone o exhibe, con propósitos de estudio, educación y deleite colecciones de arte, científicas, etc., siempre con un valor cultural, según el *International Council of Museums* (ICOM). La ciencia que los estudia y la técnica de su gestión se denominan museística.<sup>28</sup>

## **Galerías:**



Una *galería de arte o museo de arte* es un espacio para la exhibición de arte, normalmente arte visual, y principalmente pinturas, ilustraciones y esculturas. También es usado a veces como un lugar para la venta de arte. El oficio y técnica de su gestión se denomina *galerismo*.<sup>29</sup>

### **1.8.2.7. Términos Relacionados a Servicios Turísticos:**

#### **- Guía de Turismo:**

Personas con profundo conocimientos sobre patrimonio y servicios turísticos, facultada para acompañar, dirigir, ayudar e informar a los largo de itinerarios en autobús, automóvil, ferrocarril, u otro medio de transporte. Su función es muy amplia: dar explicaciones históricas o de otra índole, ayuda en los turistas en los trámites y gestiones aduanales, migratorias y de sanidad, dispone lo relativo a hospedaje y alimentación, planea, aconseja acerca de viajes auxilia en el manejo de equipajes y puede encargarse del cobro de pasajes. Su acción puede prolongarse más allá del viaje y realizar la labor de guía local. El servicio lo proporciona a través de un contrato celebrado directamente con el turista o por medio de un organismo público o privado. En casi todos los países el ejercicio de la profesión es objeto de reglamentación y expedición de una licencia.

#### **- Guía Turística:**

Expresión que designa los fascículos, libros u otro tipo de publicación que tiene como fin esencial dotar al turista de la información histórica, artística, de servicios de un lugar.

En cuanto al servicio de los guías en Nicaragua son muy pocos los que cuentan con una adecuada preparación y dispongan de conocimientos de idiomas. Su escaso número representa una seria limitante para el desarrollo de este sector.

#### **- Producto Turístico:**

Constituido por el conjunto de aspectos tanto naturales y culturales como estructurales que hacen de un lugar un atractivo para su visita. La primera parte del producto turístico la constituyen los servicios creados para facilitar la permanencia del hombre en los lugares distantes al habitual. En la otra parte tratamos de estudiar aquellos elementos naturales y culturales que por sus características propias poseen lo necesario para que individuo pueda satisfacer plenamente sus actividades y motivaciones turísticas.<sup>29</sup>

#### **• Ingresos por Turismo:**

El componente ingresos generados por turismo incluye pago de hospedaje, gastos en comida y bebidas, alquiler de autos, compras, etc.

---

25 y 26 Fuente: wikipedia.org/wiki/Turismo

27 y 28 *Idem*

29 *Idem*

### **Definición de Programa de Diseño:**

De los resultados de la síntesis de la investigación, el diseñador hace una lista identificando los componentes del sistema y sus requerimientos particulares. A esta lista se le denomina *Programa Arquitectónico*.<sup>30</sup>

#### **1.8.2.8. Anteproyecto Arquitectónico:**

La fase de Anteproyecto comprende el conjunto de gráficos y documentos que proporcionan la idea general del proyecto, respondiendo a las condiciones establecidas en el programa arquitectónico, las características del terreno seleccionado, el entorno y los reglamentos a los cuales debe sujetarse.<sup>31</sup>

Conjunto de Trabajos preliminares para redactar el proyecto de una obra de arquitectura o de ingeniería.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup>Fuente: [wikipedia.org/wiki/Proyecto\\_arquitect%C3%B3nico](http://wikipedia.org/wiki/Proyecto_arquitect%C3%B3nico)

<sup>31</sup> Fuente: [www.obras.unam.mx/normas/proy\\_arq/gdes\\_proy/antproy.html](http://www.obras.unam.mx/normas/proy_arq/gdes_proy/antproy.html)

<sup>32</sup> Fuente: [www.wordreference.com/definicion/anteproyecto](http://www.wordreference.com/definicion/anteproyecto)

### **1.8.3. MARCO LEGAL:**

#### **- Constitución política en la república de Nicaragua:**

La constitución política de Nicaragua es la carta fundamental de la República. Sus disposiciones fundamentan todo proyecto que promueva el desarrollo económico, sociocultural y ambiental del territorio nacional; estableciendo:

- La condición de los recursos naturales como patrimonio nacional y la responsabilidad del estado en la conservación, desarrollo y explotación racional de dichos recursos.
- El derecho de los nicaragüenses a la recreación y a esparcimiento; a constituir organizaciones, con el fin de lograr la realización de sus aspiraciones según sus propios intereses.
- El deber del estado de proteger, fomentar y promover las formas de propiedad y de gestión económica y empresarial privada para garantizar la democracia económica y social.<sup>33</sup>

#### **- Ley No. 40- ley de los municipios.**

Los gobiernos municipales tienen competencias en todas las materias que incidan en el desarrollo socioeconómico, la conservación del medio ambiente y los recursos naturales de su circunscripción territorial. Entre estas competencias se encuentran:

- La planificación, normación y control del uso de suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural; por lo que podrá controlar al cumplimiento de las normas de construcción en general, que se realicen en su territorio. <sup>34</sup>
- Desarrollar, conservar y controlar el uso racional del medio ambiente y los recursos naturales como base del desarrollo sostenible del municipio del país, fomentando iniciativas locales en estas áreas y contribuyendo a su monitoreo, vigilancia y control en coordinación con los entes nacionales correspondientes.
- Impulsar y desarrollar de manera sostenible el turismo en su localidad, aprovechando los paisajes, sitios históricos, arqueológicos y centros turísticos. <sup>34</sup>

---

33 fuentes: Constitución política de Nicaragua y sus reformas. Edición conmemorativa auspiciada por la procuraduría para la defensa de los derechos humanos. Grupo ESE.

34Ley No. 40 ley de los municipios. La gaceta, diario oficial, No 162 Managua, publicada el martes 26 de agosto de 1997.

- **Lineamientos estratégicos de desarrollo sostenible:**

Dentro de los lineamientos generales se propone el desarrollo del turismo recreativo y contemplativo, creando las condiciones necesarias para su desarrollo, e implementando las medidas precisas para la recuperación y prevención de los ecosistemas naturales, que son la base del turismo.

- **Resultados de la Ley:**

De esta manera el estado puede garantizar el desarrollo turístico de cada una de las regiones del país; lo cual permite el emplazamiento de proyectos de desarrollo dentro de los planes empresariales con la participación de empresas privadas como estatales, que apoyan en programas de desarrollo de las municipalidades en conjunto con el gobierno central.

**1.8.4. MARCO REFERENCIAL:**

- **Nicaragua en Centroamérica**



Foto No 6: Nicaragua en Centroamérica Foto No 7: Mapa de Nicaragua

**1.8.4.1. Datos generales**

- **Ubicación Geográfica:** Nicaragua ocupa casi el centro del continente Americano. La forma del territorio nacional se asemeja a la forma de un trapecio irregular.

La República se divide en tres áreas: Las tierras bajas del Atlántico, donde vive una parte de la población, la región montañosa central, y las tierras bajas del Pacífico, donde habitan los indios miskitos. 35



Foto No 8: Playa de Masachapa en la costa del Pacifico



Foto No 9: Denso bosque tropical en la región del rio San Juan



Foto No 10: Volcán Momotombo y Momotombito

- **Límites:** Nicaragua se sitúa entre Honduras (al norte) y Costa Rica (al sur), el Mar Caribe (al este) y el Océano Pacífico (al oeste).
- **Superficie territorial:** El territorio nicaragüense abarca 130.668 km<sup>2</sup>, de los cuales 9.240 km<sup>2</sup>, correspondiente al 7.07%, son lagos. El más grande es el Lago Nicaragua, de unos 148 km. de largo y 55 km. de ancho, con 310 islas diseminadas por su superficie.
- **El Nombre de Nicaragua:** Nicaragua es un vocablo aborígen, de raíz náhuatl, con el que se denominaba durante la conquista española al angosto territorio que hoy separa el lago de Nicaragua del Océano Pacífico. <sup>35</sup>
- **División Política:**



15 departamentos y 2 regiones autónomas, Boaco, Carazo, Chinandega, Chontales, Estelí, Granada, Jinotega, León, Madriz, Managua, Masaya, Matagalpa, Nueva Segovia, Atlántica Norte, Atlántica Sur, Río San Juan, Rivas. <sup>36</sup>

Foto No 11: Mapa de división Política de Nicaragua

- **Clima, Temperatura y Vegetación:**

Nicaragua se encuentra la mayor parte del año bajo la influencia de los vientos Alisios, provenientes de los anticiclones subtropicales de las Azores y Bermudas. Estos vientos son constantes, de poca variabilidad y tienen la particularidad de arrastrar masas de aire húmedo del mar Caribe hacia el interior de Nicaragua. Este viento cálido y húmedo penetra por la vertiente del Atlántico hacia la vertiente del Pacífico, ejerciendo un efecto importante sobre el estado del tiempo y el clima del país. <sup>36</sup>

- **Acumulado de Precipitación Anual:**

Las precipitaciones en Nicaragua varían de menos de 800 mm en las zonas más secas a 5000 mm y más en la zona más húmeda. Estas precipitaciones sobre Nicaragua pueden registrarse en cualquier mes del año, pero la mayor cantidad cae entre mayo y noviembre. En la Región del Pacífico y en gran parte de la Región Norte y Central, existen dos estaciones bien marcadas: la estación lluviosa que se extiende de Mayo a Octubre y la estación seca de noviembre a abril. En la Región Atlántica y en los territorios que se encuentran en las pendientes del Este del macizo montañoso central, precipita en el transcurso de todo el año. <sup>36</sup>

### - **Temperatura Media Anual:**

Las temperaturas medias anuales presentan variaciones relativamente pequeñas, mientras que los valores extremos diarios muestran oscilaciones considerables. La variabilidad estacional del régimen térmico, se aprecia en las vertientes de los principales sistemas montañosos del país, en particular entre los 200 y 900 metros sobre el nivel medio del mar. Existe una clara diferencia entre los regímenes térmicos de las zonas costeras (Atlántico y Pacífico), las que presentan un comportamiento uniforme todo el año, pero muy diferente entre sí y las zonas montañosas localizadas arriba de los 800 msnm. <sup>36</sup>

---

36 Fuente: [www.Ineter.org.ni](http://www.Ineter.org.ni)

### - **En la Región del Pacífico**

La cantidad anual de precipitación oscila entre 1000 mm y 2000 mm. Esta zona está formada por tierras bajas y se caracteriza por un clima caluroso. En esta zona se diferencian dos estaciones: la seca y la lluviosa. En la mitad del período lluvioso (julio - agosto), se observa un mínimo estival conocido popularmente como "Canícula". El período canicular se manifiesta principalmente en la Región del Pacífico, en la región Norte y en la parte Noroeste de la Región Central, iniciándose generalmente en la tercera decena de julio y finalizando en la segunda decena de agosto. Existen localidades críticas, donde la duración del período canicular se extiende algunas veces hasta los 80 y 100 días (llano de Sébaco, zona Norte del Lago de Managua, Malpaisillo, Nagarote, León, San Francisco del Carnicero, etc.). <sup>32</sup>

La zona es una planicie ancha y llena de volcanes (cadena de los Maribios). Estas tierras son muy fértiles debido al rico suelo volcánico. Todavía son frecuentes las erupciones de volcanes que pueden llegar a ser muy dañinas. Algunos de los volcanes más grandes son el San Cristóbal (1700 m), el Concepción (1600 m) y el Momotombo (1280 m). Es en esta zona donde se encuentran las ciudades más importantes (Managua, León y Granada). <sup>32</sup>

### - **En las Regiones Norte y Central,**

La precipitación anual oscila de 800 mm en los valles intramontanos a 2500 mm, en las pendientes orientales de las cordilleras.

Esta región se caracteriza por tener unas altas montañas y frondosos valles. Las temperaturas no son tan elevadas como en la zona del Pacífico y también tiene un suelo bastante fértil. En esta región se encuentra el lago Apanás, cuya central hidroeléctrica proporciona electricidad a gran parte del país.

Esta región está cubierta por densos bosques y en ella se cultiva, fundamentalmente, el café que produce Nicaragua. Las ciudades más importantes de esta zona son Estelí y Matagalpa. <sup>32</sup>

### - **Las Regiones Autónomas del Atlántico**

Se caracterizan por ser las más húmedas; aquí la cantidad anual de precipitación se encuentra en el rango de los 2500 mm en su parte Norte, hasta más de 5000 mm en el extremo Sureste. Las cantidades máximas de precipitación, se registran en los meses de julio y agosto y las mínimas entre marzo y abril. <sup>32</sup>

La costa del Caribe está llena de pequeñas lagunas y deltas y algunos de los ríos más importantes de Nicaragua desembocan en esta vertiente (por ejemplo, el río Coco, el más largo de Nicaragua que delimita la frontera con Honduras, el río Grande de Matagalpa y el río San Juan, que delimita la frontera con Costa Rica) <sup>32</sup>

En esta región las temperaturas son altas y las lluvias son muy frecuentes, casi diarias. Como consecuencia, toda la zona está cubierta de bosques tropicales y sabanas. En muchos lugares la selva es tan tupida que resulta impenetrable. La riqueza ecológica es enorme y en los últimos años se ha desarrollado una incipiente industria turística en esta región. <sup>32</sup>

### - **Asoleamiento**

En el período de febrero a comienzos de mayo, es donde se observan los valores máximos mensuales de radiación solar y también en el bimestre julio y agosto. El máximo anual de radiación ocurre a finales de la estación seca y el mínimo de radiación ocurre durante el Equinoccio de Otoño.<sup>32</sup>

### - **Humedad Relativa**

La humedad relativa está claramente definida por los regímenes de radiación solar, viento, precipitación y temperatura del aire; así la Región del Pacífico, que es la más seca y cálida, es donde se presentan los valores mínimos anuales de humedad relativa que oscilan entre 64 % y 70 % y en la Región del Atlántico los valores máximos que varían de 80 % a 90 %.<sup>32</sup>

#### **1.8.4.2. Reseña Histórica**



Foto No 12: Una calle de la ciudad colonial de León



Foto No 13: Iglesia y Convento San Francisco



Foto No 14: La Iglesia de Subtiava en León

Hablando específicamente de la historia de NICARAGUA, ésta se divide en tres períodos: PRECOLOMBINO, COLONIAL E INDEPENDIENTE. <sup>33</sup>

## PERIODO PRECOLOMBINO

Los primeros pobladores de Nicaragua vinieron de diferentes lugares de América; la vida de los primeros aborígenes fue nómada, se alimentaban de la caza, la pesca y la recolección de frutas silvestres. Las huellas de Acahualinca son las más antiguas rastros humanos de Nicaragua. <sup>33</sup>  
Los pobladores del Pacífico estaban divididos en tribus y las principales fueron: Los Chorotegas y los Nicaraguas. La Agricultura les permitió vivir en un lugar fijo; sus cultivos principales eran: maíz, frijol, cacao, algodón y tabaco. <sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Fuente: [www.nodo50.org/espanica/pais.html](http://www.nodo50.org/espanica/pais.html)

Entre sus actividades estaba la alfarería, el hilado y el tejido de algodón. Alcanzaron gran desarrollo en el arte de la escultura y la cerámica. Tenían diferentes clases sociales:

- a) Jefes militares y Religiosos.
- b) Agricultores, artesanos y comerciantes.
- c) Sirvientes y esclavos.

Los Chorotegas eran gobernados por el Jefe guerrero llamado TEYTE quien era asistido por un consejo de ancianos y los Nicaraguas fueron gobernados por Caciques. <sup>33</sup>

## PERIODO COLONIAL

Al amanecer del 12 de Septiembre de 1502 se aproximaron a un Cabo donde el mar estaba tranquilo. Colón lo llamó "Cabo Gracias a Dios", descubriéndose la primera tierra Nicaragüense.  
Colón descubrió América el 12 de Octubre de 1492. El primer conquistador Español que entro Nicaragua en 1523 fue Gil González Dávila este fue rechazado con valentía por el jefe Indio DIRIANGEN. <sup>33</sup>

## PERIODO INDEPENDIENTE O COLONIAL

El triunfo militar de los Españoles y su establecimiento en Nicaragua tuvo una doble consecuencia para la sociedad. El primer instante, la población india disminuyo considerablemente, en segundo lugar una parte de esta población se mezcla con otros grupos étnicos. Causas de la disminución de la población indígena fueron las: guerras, los trabajos forzados, las enfermedades, la esclavitud y el mestizaje. Los Españoles introdujeron nuevos cultivos y el ganado en Nicaragua. También se estableció la propiedad privada de la tierra. <sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Fuente: [www.nodo50.org/espanica/pais.html](http://www.nodo50.org/espanica/pais.html)

<sup>34</sup> Fuente: [wikipedia.com](http://wikipedia.com)



### 1.8.4.3. Departamento de Managua

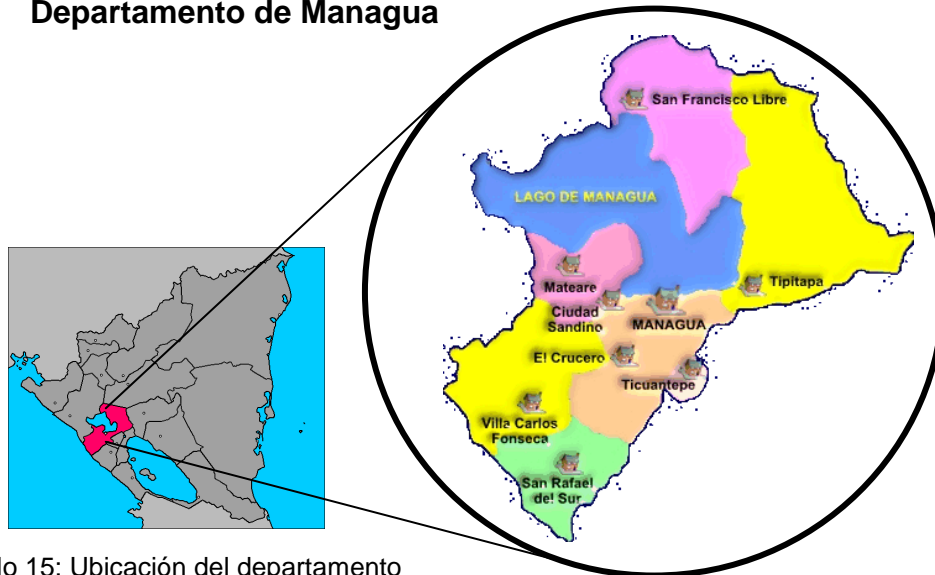


Foto No 15: Ubicación del departamento de Managua

- **Ubicación:**

Está ubicada a la orilla sur del Lago de Managua, en las coordenadas 12°9' N / 86°16' O. Managua ya existía desde la época precolombina a lo largo de dicho lago desde la península de Chiltepe hasta Tipitapa.

- **Superficie:** 544 km<sup>2</sup>



Foto No 16: Managua y su relieve

- **Clima**

Managua se caracteriza por un clima especialmente cálido y húmedo, esencialmente tropical, llegando a rondar los 38°C en las épocas más cálidas del año. La época de lluvias se sitúa entre los meses de mayo a diciembre, y en el resto del año es difícil ver caer una sola gota de agua en toda la ciudad.<sup>35</sup>

---

35 Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Managua>

### **Precipitación:**

Esta varía desde 1025 mm en San Isidro, hasta 1554 mm en la parte más húmeda (El Crucero). Los análisis de las precipitaciones muestran que el mes más lluvioso es Septiembre y el mes más seco es Febrero.

La curva de probabilidades a un nivel del 75 %, muestra que en la estación Managua Aeropuerto se pueden esperar acumulados mensuales de precipitaciones mayores a 67 mm e inferiores a 126 mm, en Mayo y Junio. En los meses de Junio, Septiembre y Octubre, dichos acumulados superan los 300 mm.

En Managua, durante los meses de Mayo, Julio y Agosto, los totales mensuales superan los 105 mm. Mientras que en la estación San Francisco Libre, las precipitaciones presentan una probabilidad del 75 % de ocurrencia en los meses lluviosos de 33 mm a 108 mm, correspondiendo el valor más bajo al mes de Julio y el más alto a Junio. En ambas localidades, el nivel de probabilidad al 75%, indica que los acumulados de lluvia en Junio son inferiores a 200 mm.<sup>36</sup>

- **Temperatura:**

La distribución de la temperatura media mensual en el Departamento de Managua, alcanza sus valores más altos en San Francisco Libre (30.3 °C) y 26.9 °C en los lugares más elevados, situados al Norte y Suroeste del departamento; con oscilaciones máximas anuales de 2.4 °C y 3.2 °C respectivamente. Las oscilaciones diurnas, son mayores que las oscilaciones anuales, lo cual es típico de las zonas tropicales. <sup>36</sup>

- **Humedad Relativa:**

La humedad relativa media anual en el Departamento de Managua, varía de 64 % en la estación de San Francisco Libre, y hasta 75 % en la estación Managua Aeropuerto. Según el mapa de distribución espacial de la humedad relativa media anual, se muestra que en la parte Suroeste del Departamento se localizan valores mayores al 75 % de humedad, mientras que en la parte Central y Norte de dicho Departamento, éstos son inferiores al 75 % de humedad. <sup>36</sup>

- **La Presión atmosférica y Vientos:**

La presión atmosférica y la velocidad media del viento presentan sus valores máximos en el mes de Enero y Marzo. La presión con un valor máximo de 754.6 (hPa) y el viento alcanza una velocidad media máxima de 3.0 m/s, debido a la influencia de los Anticiclones Continentales Migratorios, procedentes del continente norteamericano. El valor mínimo de la presión atmosférica ocurre en Octubre con un valor de 753.2 hPa, coincidiendo con el valor mínimo de la velocidad media mensual del viento, que también se da en Octubre, con un valor de 1.0 m/s. La dirección predominante del viento durante todo el año es de componente Este. <sup>36</sup>

36Fuente: [www.lneter.org.ni](http://www.lneter.org.ni)

#### 1.8.4.4. Ciudad de Managua

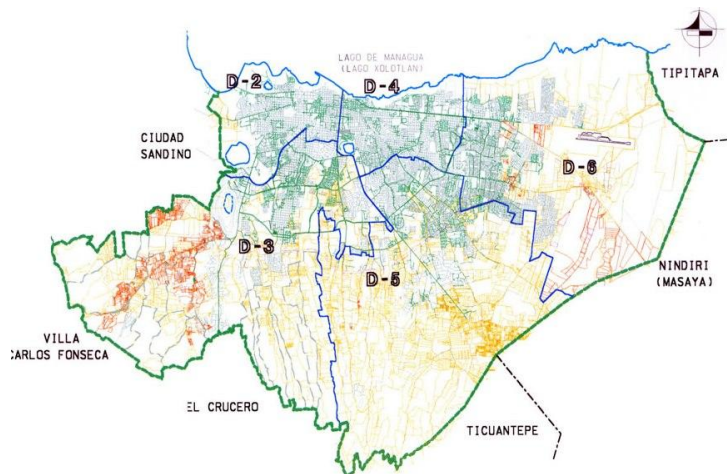


Foto No 17: Mapa de división Distrital

- **Reseña Histórica:**

El nombre de Managua, Mana-Agua como diríamos en español, parece corresponder a su toponimia aborigen *Mana-ahuac*: "junto al agua" según unos, "rodeada de aguas" de acuerdo a otros. Pero también el nombre hace alusión a la historia de sus primitivos habitantes, los que en Acahualinca hace 8,000 años pescaban y cazaban entre sus pantanosas riberas.

Francisco Hernández de Córdoba, conquistó Managua en 1524, esta consistía en una sucesión de chozas y huertos ubicados como "una lengua sogá" a lo largo de la costa del lago, extendiéndose hasta Tipitapa, donde residía el cacique.

En la época colonial Managua siguió siendo una villa de pescadores, un lugar de paso para los que transitaban entre León y Granada y viceversa, quienes pernoctaban y se abastecían de los productos del pueblo.

El pueblo creció en importancia a partir de 1811 cuando fue elevada de la categoría de villa a la de pueblo y luego en 1846 cuando de pueblo pasó a ser nombrada ciudad y sobre todo en 1852, cuando la ciudad fue declarada Capital de la República para dirimir salomónicamente el conflicto entre las viejas ciudades de origen español León y Granada que entonces rivalizaban por ejercer la principal hegemonía política de Nicaragua.

Sin embargo, el verdadero desarrollo de Managua no arrancó sino luego de la presidencia del General José Santos Zelaya, managüense autóctono, que con sus ideas liberales modernizó la ciudad y las instituciones del estado.

Este era un espejo de aguas limpias, tanto que los pobladores se suplían de ellas con fines domésticos, o se introducían en ellas para recrearse y bañarse, costumbre

que subsistió hasta 1927, cuando se construyeron las primeras alcantarillas en la ciudad, erróneamente conducidas y siguiendo el plano inclinado de la ciudad rumbo al algo, iniciándose desde entonces su progresiva contaminación.

La expansión de la ciudad hacia las Sierras de Managua, invadida por poblado marginados y barrios improvisados, ha erosionado los terrenos frágiles y pendientes en el piemonte de las mismas, incrementando la deforestación a través de la incesante tala y quema, provocando la erosión en los suelos y aumentado la escorrentía de aguas enlodadas, cuyos efectos combinados se observan durante la estación lluviosa con el aporte de enormes cantidades de sedimentos que además de enturbiar las aguas lacustre las inhabilitan para otros usos.

Obviamente en la última década Managua ha cambiado, hay nuevas calles, boulevares, comercios, como otras ciudades en continuo y franco progreso. Pero el progreso, como el desarrollo tiene que ser integrador y completo en beneficio de todos y para siempre. <sup>37</sup>

#### - Infraestructura y Servicio



Foto No 18,19: Calles Principales de Managua

La Ciudad de Managua tiene la particularidad de contar con el principal y más completo equipamiento e infraestructura urbana, por concentrarse las principales actividades y establecimientos comerciales y de servicio más importantes del país. <sup>38</sup>

| En cuanto a la conformación de sistemas viales, Managua se encuentra conformado por vías de penetración diversificados tanto en buen y mal estado, con revestimientos diversificados, esto en dependencia del su tratamiento y mantenimiento en cada uno de los distritos, entre las vías se denotan:

Calles Revestidas, Calles sin Revestir, Puentes Vehiculares, Puentes Peatonales, etc.

Cuenta con sistemas de alcantarillado sanitario para los distintos sectores de la población entre las cuales se destacan:

Tuberías de Drenaje Pluvial KM, Pozos de Visita, Tragantes, etc. <sup>39</sup>

Existen áreas recreativas, esparcimiento en distintos niveles, sectores de la capital. <sup>39</sup>

La ciudad de Managua se encuentra dotada de los principales servicios básicos entre los cuales se presentan:

Servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, red de aguas pluviales, pilas de tratamientos de agua contaminada, etc.

37 fuente: [http://www.euram.com.ni/pverdes/Entrevista/Jaime\\_Incer\\_157.htm](http://www.euram.com.ni/pverdes/Entrevista/Jaime_Incer_157.htm) (por: Jaime Incer Barquero)

38 Fuente: <http://www.elobservadoreconomico.com/articulo/144>. Ivonne Acevedo

39 fuente: *Planificación Física año 2005*

## **1.9. Diseño Metodológico**

Con el propósito de realizar las distintas etapas para la elaboración del trabajo investigativo, acudimos a la aplicación de distintos métodos de gran importancia, los cuales se describen a continuación:

### **1.9.1. Método Histórico**

Este método está vinculado al conocimiento de las distintas etapas de los objetos en su sucesión cronológica, para conocer la evolución y desarrollo del objeto o fenómeno de investigación, se hace necesario revelar su historia, las etapas principales de su desenvolvimiento y las conexiones históricas fundamentales. 40

Mediante este método y su función como guía para la investigación del trabajo monográfico, permitió la obtención de la información histórica ordenada, óptima y real, detallada en los antecedentes, marco teórico y marco referencial, que como referencia y criterios aplicables a la investigación, y cuya aplicación permitió resultados satisfactorios.

### **1.9.2. Método Descriptivo**

Consiste en describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del 'tiempo'. En la investigación descriptiva se describen los datos reunidos para descubrir así, cuáles variables están relacionadas entre sí.

En el proceso de investigación que se realizó, se presentaron estudios de la situación actual correspondiente al área urbana donde se emplazara el proyecto, de acuerdo a la recopilación de datos. El análisis de los datos recopilados del área donde se emplazará el proyecto se especificó en el estudio de sitio; así como el análisis de modelos análogos respectivamente.

Mediante este método se describió y analizaron datos de los cuales, se conforma cada temática del presente documento.

Se aplicó el método descriptivo como sistema auxiliar para describir los datos recopilados y explicar el resultado del estudio del mismo.

### **1.9.3. Método de Modelación**

Es justamente el método mediante el cual se crean abstracciones con vistas a explicar la realidad. El modelo como sustituto del objeto de investigación. En el modelo se revela la unidad de lo objetivo y lo subjetivo.

La modelación es el método que opera en forma práctica o teórica con un objeto, no en forma directa, sino utilizando cierto sistema intermedio, auxiliar, natural o artificial. 40

40 Fuente: Libro (Hayman, p. 92)

#### **1.9.4. Método Analítico**

Consiste en la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado, para ver, por ejemplo las relaciones entre las mismas.

Se distinguen los elementos de un fenómeno y se procede a revisar ordenadamente cada uno de ellos por separado. Se determina a partir de la experimentación y el análisis de gran número de casos se establece leyes universales. El análisis de un objeto se realiza a partir de la relación que existe entre los elementos que conforman dicho objeto como un todo; y a su vez, la síntesis se produce sobre la base de los resultados previos del análisis. <sup>41</sup>

Mediante una serie de cuestionamientos y estudios de datos recopilados se determino el análisis básico para la comprensión de los aspectos de gran relevancia del proyecto, datos especificados en cada uno de los temas abordados en el documento.

Fue un método muy relevante en el desarrollo del documento ya que nos facilito los medios para ordenar, simplificar y obtener conocimientos integrales y simplificados de la información recopilada.

Se estructuraron análisis comparativos de los modelos análogos previamente investigados.

#### **1.10. INSTRUMENTOS DE LAS METODOLOGIAS**

El conjunto de instrumentos elaborados para la realización de esta investigación permite a la vez una obtención de información homogénea y estandarizada (se trata de los mismos instrumentos para todos y se trata, además, de instrumentos muy estructurados), sin por ello perder la naturaleza cualitativa y, cuando sea necesario, la flexibilidad que en este tipo de recogida de información debe ser necesaria para reflejar situaciones particulares, comentarlas y hacer sobre ellas las valoraciones que se consideren necesarias. <sup>42</sup>

Ver tabla 1: Aplicación de instrumentos de Certitud Metódica  
*Infra pág. 44,45 y 46*

---

<sup>41</sup> Fuente: <http://www.monografias.com/trabajos11/metods/metods.shtml#HISTO>

<sup>42</sup> Fuente: [http://obrasocial.lacaixa.es/StaticFiles/StaticFiles/3a8cf2ebca9cf010VgnVCM200000128cf10aRCRD/es/es13\\_c4\\_esp.pdf](http://obrasocial.lacaixa.es/StaticFiles/StaticFiles/3a8cf2ebca9cf010VgnVCM200000128cf10aRCRD/es/es13_c4_esp.pdf)

## 1.11. PROCESOS DE INVESTIGACION

- **Elección del Tema:**

Se identificó la problemática de acuerdo a estudios previamente hechos, investigaciones bibliográficas, consultas a especialistas, estudios de casos o informes semejantes existentes, trayectoria histórica e investigaciones realizadas. Los motivos primordiales para abordar el tema fueron: novedad, importancia, utilidad, vialidad. <sup>43</sup>

- **Justificación:**

Se definió mediante fundamentación teórica, enfoques o paradigmas, teorías y tendencias actuales, al igual que modelos de referencia, contexto en estudio, todos estos aspectos indispensables para conocer los entes y agentes reguladores. <sup>43</sup>

- **Planteamiento del Problema:**

Surgió a raíz de una dificultad ya antes estudiada en los puntos anteriores, originada de una necesidad sin resolver, explicada como una idea clara y precisa del problema, la cual fue detectada mediante un conjunto de datos conocidos, o un hecho no abarcado y el cual requiere solución mayor a mediano o largo plazo, he ahí la necesidad de hacer un planteamiento adecuado del problema a fin de no confundir efectos secundarios del problema a investigar con la realidad del problema que se investiga.<sup>44</sup>

- **Objetivos Específicos:**

- 1. Estudiar las fortalezas y debilidades físico-naturales y urbanas del sitio de desarrollo del proyecto.**

Se determinaron y analizaron las potencialidades y limitaciones que presento el sitio y su contexto inmediato mediante los siguientes aspectos:

Visitas a instituciones: Para búsqueda y obtención de documentos y planos.

- INETER (Instituto nicaragüense de estudios territoriales)

- ALMA (Alcaldía de Managua)

- ✚ Elaboración de ficha base

- ✚ Visita al Sitio: Para realizar levantamiento de la información, consulta y elaboración de memoria fotográfica.

- ✚ Análisis del sitio:

- Topografía

- Flora y fauna

- Contaminación

- Clima, vientos, soleamiento.

- Geología

✚ Procesamiento de datos como base de conocimiento de las condiciones (equipamiento e infraestructura) existentes del sitio.

## **2. Crear una metodología del proceso de diseño arquitectónico para la propuesta y aplicar los conceptos, normativas y criterios básicos al diseño de Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Nicaragua.**

- Elaboración de un formato base para procesar y comparar la documentación recopilada de los modelos análogos estudiados.
- Visita a INTUR y módulos comerciales e información del aeropuerto internacional de Managua.
- Recopilación y análisis de información mediante fuentes escritas virtual y física del modelo análogo internacional.
- Visitas y entrevistas al cliente potencial y a las instituciones encargadas de las actividades turísticas en Nicaragua.
- Memoria descriptiva como resultado de la información recopilada.
- Revisión de la información adjunta por parte del docente.
- Estudio de la arquitectura y materiales de construcción existentes en la zona de estudio con respecto a un radio de influencia previamente establecido.

## **3. Elaborar el proceso de Diseño Arquitectónico a nivel de Anteproyecto, acompañada de sus respectivas memorias descriptivas -explicativo y gráfico.**

- Plan Maestro:
  - a. Zonificación
  - b. Partido Arquitectónico
  - c. Diseño Plano de Conjunto
  - d. Revisión por parte del docente
- Elaboración de plantas arquitectónicas preliminares.
- Fachadas arquitectónicas preliminares

### **• Marco Teórico:**

Para ello se realizó la recopilación de datos a partir de procedimientos, técnicas e instrumentos puestas en práctica mediante las metodologías, esto en base a la problemática antes detectada. <sup>44</sup>

---

43 Fuente: <http://www.Monografias.com> y elaboración propia

44 Fuente: Programa de Investigación/Universidad Central de Venezuela/Facultad de humanidades y educación/Cátedra: Sistemas Educativos/Departamentos de pensamiento social y proyectos.



## 1.12. DISEÑO METODOLOGICO (CUADRO DE CERTITUD METODICA)

El presente trabajo se ubica en la actividad profesional, a través de la actividad científica, aplicando el método científico en la solución de un problema particular mediante un proceso sistemático de recopilación de datos y racionalización del proceso de diseño arquitectónico. De manera que se presenta una estructuración de las principales actividades que se necesitan para el diseño del anteproyecto:

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	UNIDAD DE ANALISIS	VARIABLES	HERRAMIENTAS	FORMAS DE PRESENTACION	RESUETTADOS ESPECÍFICOS	RESULTADO FINAL
Desarrollar el Anteproyecto de Diseño Arquitectónico de una Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Managua	Aplicar una metodología del proceso de diseño arquitectónico para la propuesta y aplicar los conceptos, normativas y criterios básicos aplicables al diseño de Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Managua	Modelos análogos -Aspecto Constructivos	Análisis de Centros de Información Turísticos y tour operadoras en Managua e Internacionales	Uso de <i>Ficha</i> en Instituciones, <i>Entrevista</i> con INTUR y arquitectos, Internet, <i>Investigaciones</i> en Bibliotecas UAM, UNI.(ver anexo)	Tablas, Memoria descriptiva, Fotografías, gráficos.	Conocimientos de modelos análogos de Centros de Información turística y tour operadoras en Nicaragua y elaboración de criterios y normativas de diseño	Propuesta arquitectónica del diseño de una Plaza de servicios y Atracciones Turísticas en Managua
		-Aspectos Formales	Criterios de diseño arquitectónico y normativas básicas de los modelos análogos	<i>Investigaciones</i> de modelos análogos nacionales e internacionales. <i>Planos</i> <i>Fotos escritas</i> <i>Revisiones</i>			
		-Aspectos Funcionales		Estudios de áreas, programa de necesidades.  Análisis de normativas básicas	<i>Entrevistas</i> a arquitectos, estudio de modelos análogos nacional e internacionales.(ver anexo) <i>Investigaciones</i> en escritos, bases virtuales.		
Programa Arquitectónico	Normativas	Conceptos y Criterios Básicos	Análisis conceptos y criterios de plazas de información, impulsión y servicios turísticos				

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	UNIDAD DE ANALISIS	VARIABLES	HERRAMIENTAS	FORMAS DE PRESENTACION	RESUELTADOS ESPECÍFICOS	RESULTADO FINAL
Desarrollar el Anteproyecto de Diseño Arquitectónico de una Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Managua	Estudiar las fortalezas y debilidades físico-naturales y urbanas del sitio de desarrollo del proyecto	Aspectos Físicos-naturales	Clima, Suelo, Agua, Aire	<i>Ficha de campo, visita a instituciones, Google Earth, mapas Ineter, El Callejero de Managua. Indicadores Climáticos</i>	Tablas, memoria descriptiva, y fotos, planos.	Comprensión de Potencialidades y Debilidades generales del sitio conocimiento en estudio.	
			Topografía	<i>Investigaciones en INETER, MARENA, ALMA, entrevista, visita de campo, levantamiento topográfico, fotografías</i>	Gráficos, planos topográficos, fotos, memoria descriptiva.		
		Aspecto Urbanísticos	Edificaciones en el Contexto Inmediato	<i>Visita al sitio y Ficha de levantamiento, fotografías.</i>	Planos, fotos, memoria descriptiva.		
			Vías de Accesos	<i>Investigación en ALMA, entrevista, visita de campo, Ficha de levantamiento.</i>	Planos, fotos, gráficos, memoria descriptiva.		
		Aspectos Sociales	Servicios e infraestructura	<i>Investigación en ENEL, FENOSA, ENITEL, Ficha de levantamiento de campo, fotografías</i>	Memoria descriptiva, gráficos, fotos.		

FUENTE: ELABORACION PROPIA, AGOSTO 2009

OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	UNIDAD DE ANALISIS	VARIABLES	HERRAMIENTAS	FORMAS DE PRESENTACION	RESUELTADOS ESPECÍFICOS	RESULTADO FINAL	
<b>Desarrollar el Anteproyecto de Diseño Arquitectónico de una Plaza de Servicios y Atracciones Turísticas en Managua</b>	Elaborar una propuesta de Anteproyecto Arquitectónico del Proyecto, mediante el diseño de una Plaza Servicios y Atracciones Turísticas en Managua.	Conceptualización	Concepto arquitectónico	<i>Propuesta previa del concepto, Internet, libros, revistas, entrevistas a arquitectos</i>	Sketches o bocetos perspectivas, planos en autocad, memoria descriptiva.	Juego de Planos de Propuesta arquitectónica del Proyecto	Propuesta arquitectónica del diseño de una Plaza de servicios y Atracciones Turísticas en Managua	
		Plan maestro	Diagrama de funcionamiento y flujograma	<i>Ficha de estudios previos de Modelos análogos nacionales e internacionales</i>	Memoria descriptiva, gráficos y tablas			
			Zonificación	<i>Ficha de Análisis de información previamente procesada, Búsqueda en Internet, Búsqueda en libros, documentos. Autocad, bocetos a mano alzada.</i>	Plano definido por hatches			
			Plano de conjunto	<i>Búsqueda en Internet, Búsqueda en libros, documentos. Autocad, bocetos a mano alzada.</i>	Planta del conjunto planimétrico			
			Diseño de plantas y fachadas					Plantas, elevaciones, secciones.
		Especificaciones técnicas	Especificaciones técnicas	<i>Ficha de análisis de información previamente procesada, Búsqueda en Internet. Autocad, Sketch up, dibujos a mano alzada.</i>	Detalles constructivos y estructurales, especificaciones de materiales.			
Planos finales	Representación (Planos y perspectivas)	<i>Dibujo en Autocad, perspectivas en sketch up.</i>	Planos finales, perspectivas					

**TABLA NO 1: DISEÑO METODOLOGICO**  
**FUENTE:** ELABORACION PROPIA, AGOSTO 2009

### 1.13. GRAFICO METODOLOGICO

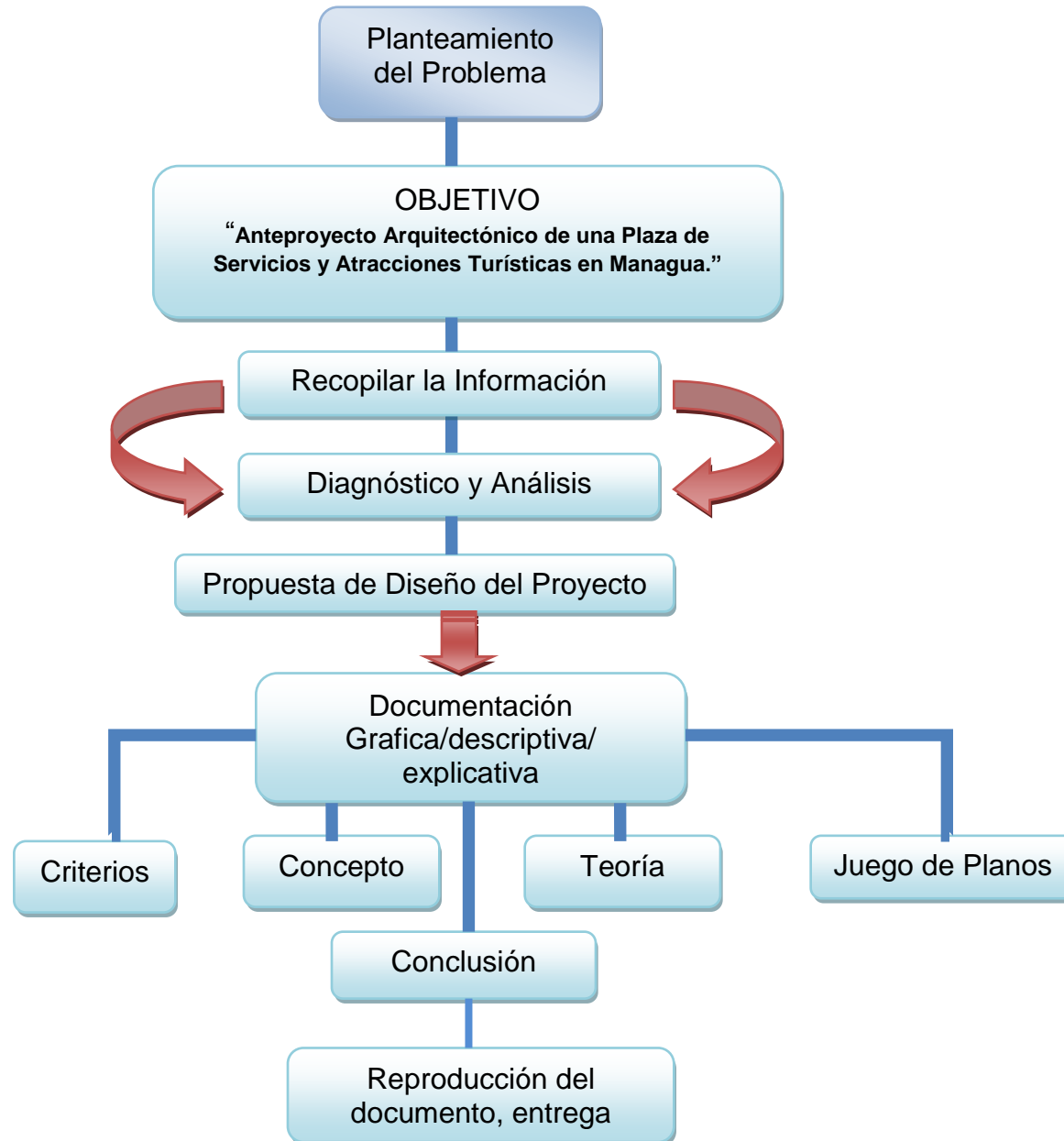


Grafico No 1: Grafico Metodológico

## 1.14. ANALISIS DEL SITIO

Este capítulo comprende la información de estudio de campo con el objetivo de conocer el sitio donde se emplazara el proyecto y determinar las potencialidades y limitaciones que presenta el mismo. <sup>45</sup>

### 1.14.1. Aspectos físicos naturales del entorno

#### - **Clima**

Clima tropical de sabana, caracterizado por una prolongada estación seca y por temperaturas altas todo el año, que van desde los 27° C a 34° C. La precipitación promedio en el municipio de Managua es de 1,125 milímetros de agua. <sup>45</sup>

- **Temperatura Promedio:** 27° C
- **Precipitación Anual:** 1,100 – 1,600 mm
- **Humedad Relativa:** 70.5%
- **Velocidad del Viento:** 12 km/h

#### - **Superficie**

Superficie Municipal: 289 km<sup>2</sup>  
Superficie del Área Urbana: 150.5 km<sup>2</sup>

#### - **Altitud**

Altitud Mínima: 43 metros sobre el nivel del mar  
Altitud Máxima: 700 metros sobre el nivel del mar

#### - **Relieve**

Principales características orográficas: Lago de Managua, Sierras de Managua, el Sistema de Cerros y Lagunas al Oeste de la ciudad entre ellos el Cerro San Carlos, Motastepe, Laguna de Asosca, Laguna de Nejapa y el Valle de Ticomo, a lo interno de la trama urbana se destaca la Laguna de Tiscapa ubicada en el Área Central. <sup>45</sup>

### 1.14.2. Aspectos Generales del Terreno - Ubicación

El sitio de emplazamiento se encuentra ubicado en el distrito VI del municipio de Managua, sobre la pista Juan Pablo II, frente a Anexo Gasolinera Texaco. Exactamente en la banda norte del km 10 de la carretera Panamericana Norte, dentro del Sector Sur Casa Real, al oeste del Sector Sur Montecristi, dentro de la Zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1) de según plan de uso de suelo de Managua 46 (Ver Mapa No 7 y Foto No12)

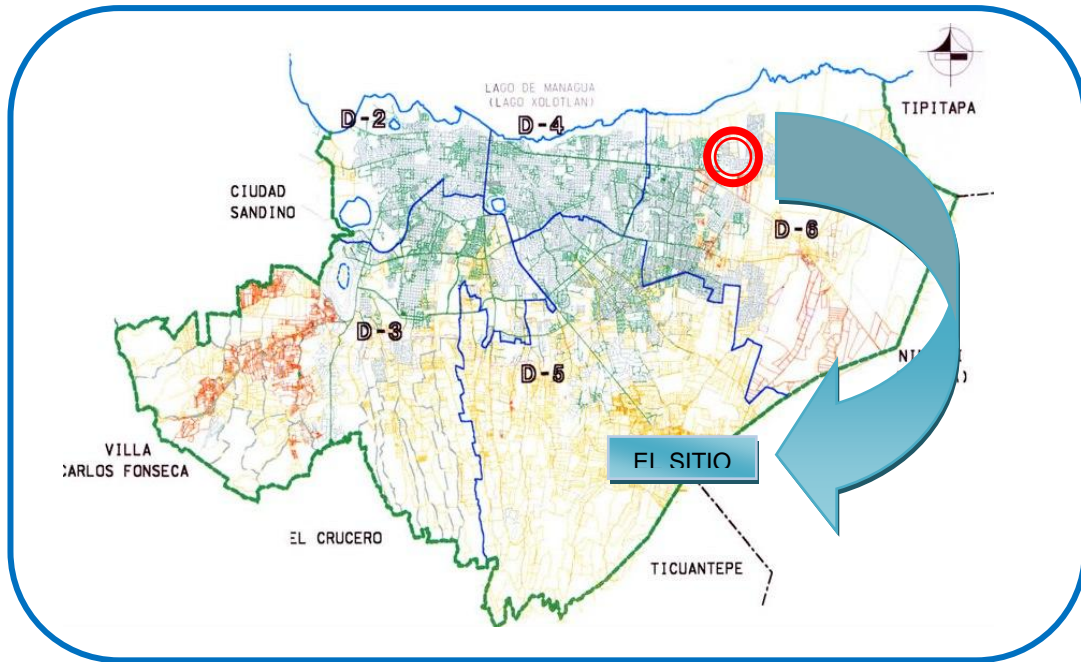


Foto No 20: Ubicación distrital

Foto No 21: Ubicación del sitio/ 46 Fuente: mapserver.ineter.gob.ni

### - Localización

El terreno se encuentra localizado sobre la Pista Juan Pablo II (Carretera Norte), Frente a Anexo Gasolinera Texaco. Managua Nicaragua. 46 (Ver Foto No 13 y 14)

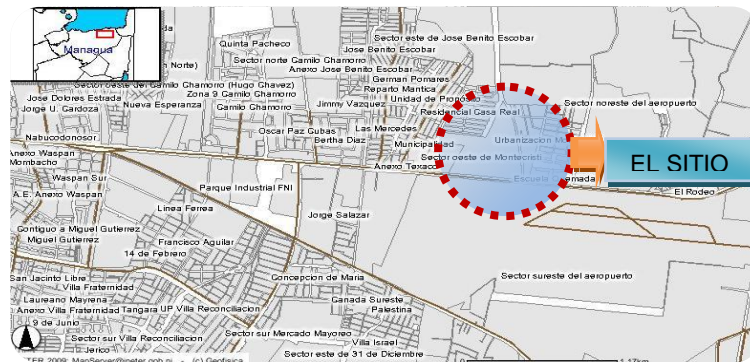




Foto No 22: Acercamiento del sitio

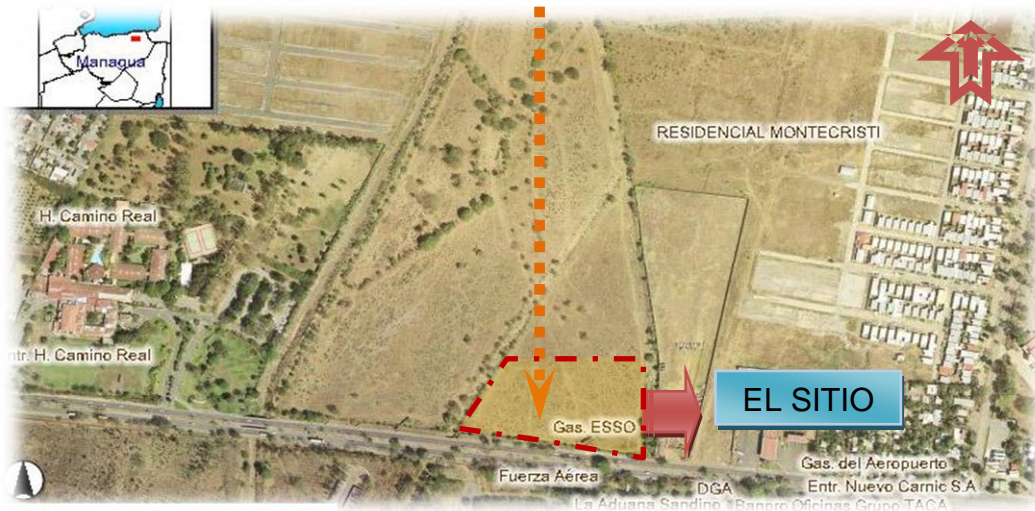


Foto No 23: Delimitación del terreno

### - Extensión

El Terreno de emplazamiento posee un Área Total de **21,200m<sup>2</sup>** equivalente a **25228** vrs<sup>2</sup>, correspondiente a **2.5Mz**. El terreno se delimito conforme a la situación actual del mismo, retomando cauces que bordean el terreno y Reglamentos proporcionados por la Alcaldía de Managua (Plano de Restricciones urbanas, viales y de uso de suelo).<sup>46</sup>

<sup>46</sup> Fuente: mapserver.ineter.gob.ni



Foto No 24: costado oeste



Foto No 25: costado oeste



Foto No 26: costado sur

Fuente: Elaboración Propia

### 1.14.3. Condiciones Generales del Terreno

#### a) Acceso

Se ingresa al terreno a través de la colectora primaria del kilómetro 9 de carretera norte, en dirección de este a oeste, ubicada en el costado sur del terreno.

Actualmente se encuentra localizado un acceso al costado sur del terreno, el cual puede ser considerado en nuestra propuesta, ya que se encuentra bien definida en el sitio. (Ver Fotos No 18, 19, 20, 21, 22,23) 47

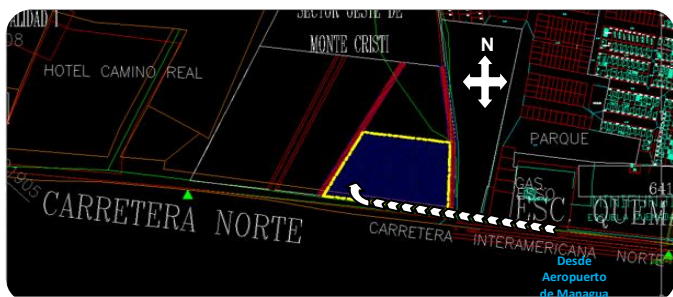


Foto No 27,28: Acceso hacia el terreno desde la carretera norte.



Foto 29: Carretera Norte, viniendo del aeropuerto nacional



Foto 30: Acceso al sitio desde rotonda



Foto 31: Entrada Residencial Monte Cristi





Foto 32: Acceso existente al costado sur del terreno

Fuente: Elaboración Propia

## b) Circulación Vehicular y peatonal

Al costado sur del terreno existe un acceso vehicular de doble vía con 3 carriles de circulación, con tratamiento asfáltico y dividido por un boulevard que permite la circulación funcional muy bien estructurada. Así como la presencia de una rotonda vehicular que facilita el acceso al sitio desde la vía contraria (oeste a este). Dicha circulación también es categorizada como distribuidora primaria. Se encuentra conformada además de acera de concreto, permitiendo una circulación adecuada para el peatón. (Ver fotos No 24,25 y 26) <sup>47</sup>



Foto 33,34 Y 35: Circulación Vehicular desde aeropuerto

Fuente: Elaboración Propia

### - Morfología y Dimensiones

En términos generales, el terreno presenta una pendiente regular; sin embargo, presenta un desnivel muy poco significativo a nivel de la calle. (Ver fotos 27).<sup>49</sup>

El terreno presenta un cambio de nivel ocasionado por la presencia de un cauce, que atraviesa el centro del terreno en orientación de sur a norte; el cual deberá ser considerado su análisis para nuestra propuesta. También existe otro cauce, al costado este del terreno, de manera que define el límite del terreno en esa zona. (Ver fotos 28, 29, 30, 31 y 32)



Foto 36 y 37: Terreno con pendiente Regular

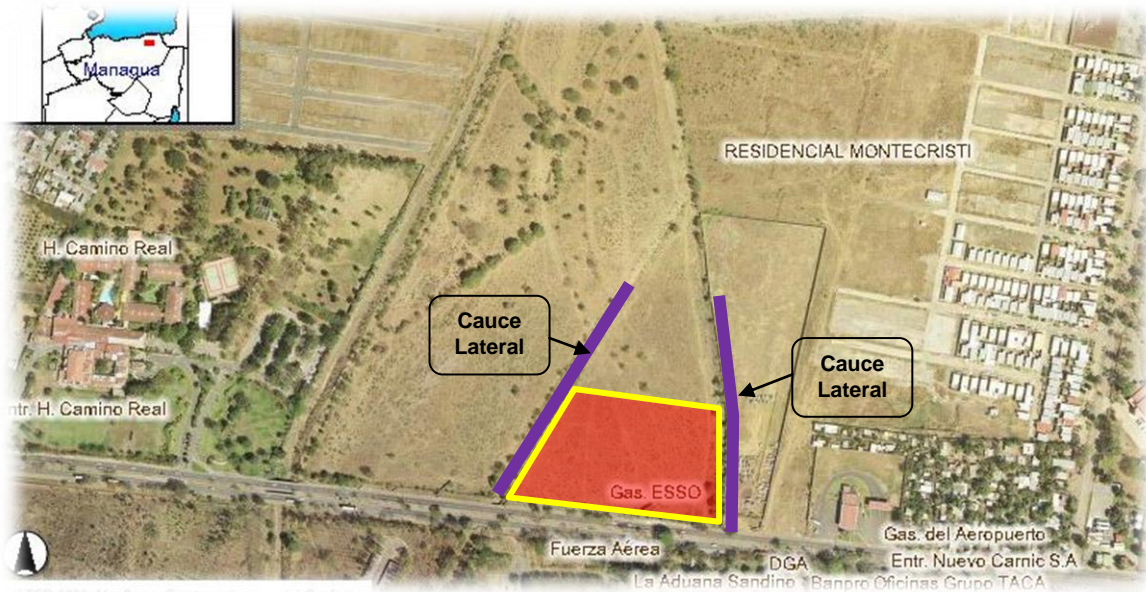


Foto 38: Cauce Central y Lateral



- Límites y Orientación

Foto 39: Cauce central

Foto 40: Cauce al costado Este del terreno

El sitio posee una orientación noreste cuyos límites son:  
(Ver Foto No 39)



Foto No 41:  
Límites del Terreno

Foto No 42:

**Norte:** Sector Oeste de Urbanización Monte Cristi.

Foto No 43:

**Este:** Auto-lote



Foto No 44:

**Sur:** Fuerza Aérea de Nicaragua.

Foto No 45:

**Oeste:** Propiedad Privada



## 2. CAPITULO 2: METODOLOGÍA DEL PROCESO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO. Conceptos, normativas y criterios básicos.

Para la inserción al conocimiento y Diseño de la plaza de Servicios, Promoción y Recreación Turística, se recurrió a intensos análisis de Proyectos de similares finalidades tanto nacionales como internacionales, este ultimo debido a la carencia de estudios y proyectos arquitectónicos de este uso.

Este capítulo se estructura en dos importantes etapas. La primera corresponde al análisis de Modelos Análogos, cuya variedad es indispensable por la diversidad de zonas de las que se conforma nuestra plaza. Muchos aspectos importantes serán reinterpretados y retomados en el proyecto a nivel conceptual, compositivo y funcional.

La segunda etapa corresponde a la aplicación de conceptos, criterios y normativas recopiladas de libros- documentos virtuales indispensables para el Diseño Arquitectónico.

### 2.1. Modelos Análogos

Para la adquisición del primer núcleo de criterios de diseño, se prosiguió a la elaboración de distintos modelos análogos. Cabe destacar que la temática y la originalidad de la plaza de Servicios y Atracciones Turísticas es limitada en este país, la única similitud se deriva de ciertos aspectos de edificios de servicios, museos, Galerías, Parques, etc. en la ciudad de Managua.

#### 2.1.1. Museo Nacional de Nicaragua “Dioclesiano Chávez”

##### - Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:

Se recurrió al estudio desde un enfoque **Parcial** del correspondiente modelo nacional, con el fin de abordar únicamente componentes “*Compositivos, Constructivos y Estructurales* del proyecto”, de significativo interés para nuestra propuesta, ya que muchos elementos serán reinterpretados y empleados como factores influyentes para el desarrollo de conceptos de diseño propios y su aplicación a la arquitectura del proyecto.

**Datos Generales:** Uno de los modelos más valiosos y completos es el Museo Nacional, situado en un edificio emblemático de Managua como es el Palacio Nacional, hoy Palacio Nacional de la Cultura, frente a la anterior Casa Presidencial y la antigua Catedral de Managua. 49

49<http://vianica.com/sp/activity/34/visita-al-museo-nacional>

50<http://www.trivago.es/managua-86045/museoexposiciongaleria-de-arte/palacio-nacional-de-la-cultura---museo-nacional-diocleciano-chaves-189516>

Por más de 50 años, El Palacio Nacional fue utilizado como oficina gubernamental; hoy en día tiene diferentes funciones relacionadas a la cultura. 50



Ver  
Foto No.46  
Perspectiva  
Palacio

En 1997 se remite el decreto creador, en la Gaceta Oficial No.49-97, convirtiéndolo en *Museo Nacional de Nicaragua "Dioclesiano Chávez"*, naturalista y taxidermista, formó las bases de la museística en Nicaragua, creando colecciones de historia natural, etnología y antropología.

Es un museo interesante, posee las colecciones arqueológicas más importantes del estado de Nicaragua, entre ellas valiosas cerámicas precolombinas, pinturas y más.

Además, sus diferentes salas ofrecen muestras del arte, historia, cultura nacional, y eventualmente extranjeras.



Foto No.47  
Murales



Foto No.48  
Cerámica Precolombina



Foto No.49  
Escultura

- **Enfoque general de Modelo Análogo: componentes básicos**  
*Museo Nacional de Nicaragua "Dioclesiano Chávez"*

**Estilo Arquitectónico predominante:**  
El Neoclasicismo.

- **Análisis Formal Espacial.**

**Tipología Arquitectónica:**  
Tipo educacional/Cultural

- **Análisis Planimétrico del Conjunto Arquitectónico.**

Tipo de organización del conjunto:  
Anillada

- **Análisis de la Composición arquitectónica.**

El Museo Nacional se conforma de una regular configuración volumétrica a lo largo y ancho de su conjunto, cuya proporción numérica simple le concede una simetría y una asimetría plasmada en su integridad compositiva.

Presente en su emblemática fachada el ritmo simple en columnas, módulos y vanos sean de puertas o ventanas. Se complementan en este, distintos tipos de formas, abiertas (patio central), semi abiertas (corredores), cerradas (salas de exposiciones).

Se detectó su particular contraste y semejanza en cromático, colores pasteles claros y oscuros; así como contraste en su cubierta de tipo dos aguas y losas de concreto.



Foto No.50  
Ritmo Simple en Columnas y vanos/puertas y ventanas.

Foto No.51  
Contraste y Semejanza en: cromático y cubierta.

Foto No.50  
Tipos formas: Anillada/ vista al jardín Interno.



Foto No.52  
Acceso Principal

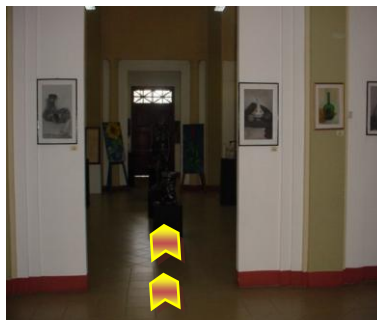


Foto No.53  
Accesos Secundarios

Se indicó una significativa Jerarquía en el museo, ya que se reconoce una fachada Principal y por ende un acceso Principal de igual manera fachadas secundarias con sus respectivos accesos secundarios. Aspectos de acuerdo a la clasificación social de la época.



Foto No.54  
Forma Abierta/Jardín Interno



Foto No.55  
Formas Semi abiertas/Corredores

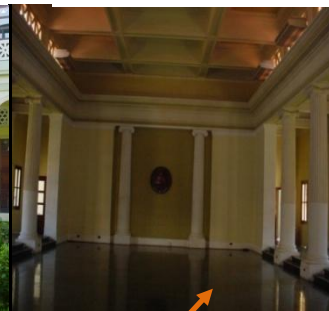


Foto No.56  
Formas Cerradas/ Salas

## - Análisis Estructural y Constructivo

### - Estudio estructural

El Museo Nacional se encuentra diseñado con un sistema estructural de Esqueleto Resistente, lo que implica el uso de significativos marcos estructurales de concreto armado; cuya estabilidad estructural está compuesta específicamente por la diversificación de *vigas* y *columnas* esbeltas del mismo material respectivamente; lo que convierte al proyecto en una estructura completamente maciza.

En igual circunstancia se observa la utilización de losas sólidas de tipo nervada, complementada fundamentalmente de vigas direccionales de concreto.

Fuente: Elaboración Propia



Foto No.57  
Vista Corredor Nivel Inferior

Foto No.58  
Marcos Estructurales en corredores

### Estudio Constructivo

En esta instalación Educativa-Cultural enfatiza la utilización de Mampostería Confinada y concreto reforzado, como Sistemas constructivos elementales. Simultáneamente se presenta el uso de mampuestos de tipo Bloque chiltepe, cuyo acabado en repello y fino le remiten ese carácter de limpieza y fineza. De igual forma se visualiza el uso de baldosas de tipo cerámico y mármol únicamente en escaleras y ciertos enchapes de la estructura.

Se Manifiesta la exposición Visual de la losa sólida de Concreto Armado, como función similar o igual a la del cielo falso respectivamente.



Foto No.59  
Cielo Falso de losa expuesta de Concreto Armado

Foto No.60  
Tipos de Revestimientos para Paredes y Pisos

### Estudio de Mobiliario y Análisis Funcional del Espacio

Se Presentan distintos tipos de muebles de acuerdo al tipo de exposición en cada sala:

Salas de Exhibición de piezas:  
Estas se dotan de vitrinas alargadas de madera y vidrio, pedestales, mesas de madera, acervos etc.

Salas de exhibición pictórica y virtual: Se dotan de particiones livianas, caballetes, estructuras auto portantes en paredes (pantallas, piezas de aluminio y madera, etc.).



Foto No.61  
Muebles de las Salas de Exposición



Foto No.62  
Muebles de las Salas de Exposición

## 2.1.2. Museo de San Jacinto, Nicaragua /“Hacienda San Jacinto”

### - Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:

Se emplazó el estudio desde un enfoque **Parcial** del correspondiente modelo nacional, con el fin de abordar únicamente componentes “*Funcionales* del proyecto”, aspecto de significativo interés para nuestra propuesta, ya que muchos elementos serán reinterpretados y empleados como factores influyentes para el desarrollo de conceptos de diseño propios y su aplicación a la arquitectura del proyecto.

### **Datos Generales:**

El museo está dispuesto en una antigua casa hacienda, restaurada y bien mantenida, ubicada en el Km. 391/2 carretera norte, tres Km. en dirección este, entre las poblaciones de San Benito y Las Maderas, Managua.

El museo se divide en tres escalones que albergan, cada uno, un tema de exposición diferente de acuerdo a los hechos históricos ocurridos en el sitio.

Aquí en esta casa entejada, la madrugada del 14 de septiembre de 1856, unos cuantos soldados compatriotas derrotaron a las fuerzas filibusteras estadounidenses pertenecientes al ejército del mercenario William Walker (no participó en esta batalla), quien intentaba tomarse Nicaragua por la fuerza.

Es hoy en día un sitio Histórico Turístico que ofrece actividades como las exposiciones de su museo, caminatas en su loma o la apreciación de algunos monumentos dentro y en los alrededores de la hacienda.<sup>51</sup>

### **Estilo arquitectónico predominante:**

De tipo Colonial

### **Tipología arquitectónica:**

Tipo educacional/Cultural

**Enfoque general: componentes básicos**

Museo de San Jacinto Nicaragua  
“Hacienda San Jacinto”



Foto No.63  
Vista Exterior Hacienda San Jacinto

### **Análisis Formal Espacial**

### **Análisis Planimétrico del Conjunto Arquitectónico.**

- Tipo de organización del conjunto: Concentrado

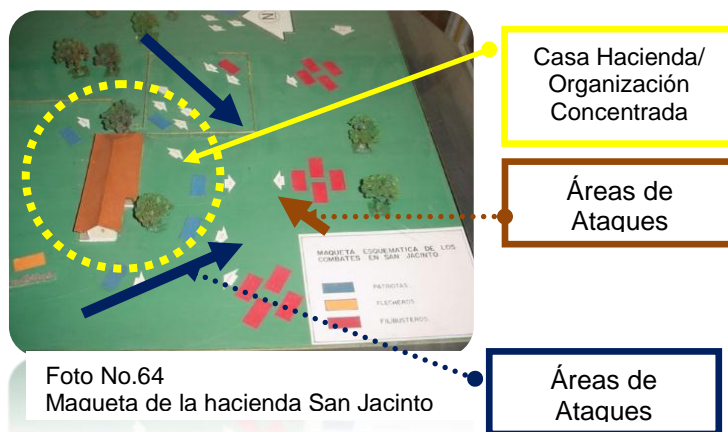


Foto No.64  
Maqueta de la hacienda San Jacinto

51 Fuente: www.MANFUT.Org



## - Análisis Funcional de la Planta Arquitectónica.

*El museo se divide en tres salones que albergan, cada uno, un tema de exposición diferente que es mostrado a los visitantes en el siguiente orden:*

La Sala de Exhibición, es la más amplia y en ella se muestran algunos fusiles antiguos que fueron usados en la batalla, además de un par de maquetas que detallan la orientación del ataque de los invasores y la ubicación de las posiciones defensivas de los patriotas.

Además, aquí hay fotografías de personajes de la época, entre otros interesantes artefactos. 51

La siguiente es la Sala de los Símbolos Patrios en la que, además de otras cosas de interés, se exhiben las diferentes banderas que tuvo Nicaragua luego de la independencia - hasta llegar a la actual- además de una copia ampliada de la letra del himno nacional escrita a mano por su autor.

Luego está la sala tercera, dedicada a la hacienda y la batalla, en la que hay artefactos de uso cotidiano de la época, fotografías de algunos protagonistas y una reproducción de una famosa pintura que muestra una famosa escena del combate.

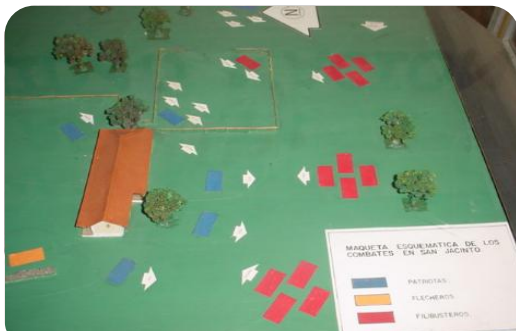


Foto No.65  
Vista Aérea de la hacienda San Jacinto

Se visualizaron espacios distribuidores (pasillos), articuladores (Patios), conexos, continuos e interconexos (salas de exhibiciones).



Foto No.66 y 67  
Amplios Corredores Internos/Espacios Distribuidores



Foto No.68  
Patio Frontal/ espacio Articulador

Resalta en el museo el uso de amplios corredores o pasillos así como gradas revestidas con materiales tradicionales. No presenta uso de rampas esenciales para la circulación de personas discapacitadas.

Se complementan en este, distintos tipos de formas, abiertas (patios), semi abiertas (corredores), cerradas (salas de exposición).



### **2.1.3. Centro de Arte Fundación Ortiz Gurdían**

#### **- Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:**

Se concurrió al estudio desde un enfoque **Parcial** del correspondiente modelo nacional, con el fin de abordar únicamente componentes “*Compositivos* del proyecto”, aspecto de significativo interés para nuestra propuesta, ya que muchos elementos serán reinterpretados y empleados como factores influyentes para el desarrollo de conceptos de diseño propios y su aplicación a la arquitectura del proyecto.

#### **Datos Generales:**

Dos edificios coloniales restaurados componen el Centro de Arte. En estos vivió el Director Supremo del Estado de Nicaragua, lic. Norberto Ramírez Áreas. Cada edificio alberga una etapa diferente de exposición de pintura, escultura, imaginería de los últimos cuatro siglos y artesanías contemporáneas. <sup>52</sup>

que se proyecta en el tiempo, iniciando con piezas artísticas del siglo XVI y finalizado con arte contemporáneo. El segundo edificio, o etapa, exhibe arte contemporáneo. <sup>53</sup>

Las piezas son préstamos de diversas casas de arte. Hay también piezas de artistas participantes en las bienales nacionales de arte; pinturas de la escuela austriaca, quiteña y escuela cuzqueña

El primero contiene una muestra

<sup>52</sup> Fuente:

[www.MANFUT.org](http://www.MANFUT.org)

<sup>53</sup><http://vianica.com/sp/activity/61/centro-de-arte-fundaci-n-ortiz-gurdi-n>



Foto No.72 /Vista Exterior

### - **Análisis de la Composición arquitectónica.**

El Centro de Arte concede una regular configuración volumétrica a lo largo y ancho de su conjunto, cuya proporción numérica simple proporciona una simetría aparente plasmada en su configuración volumétrica.

Presente en su fachada el ritmo simple en módulos y vanos de ventanas. Se integran en este, distintos tipos de formas, abiertas (patio central), semi abiertas (corredores), cerradas (salas de exposiciones).



Foto No.73 /Ritmo Simple



Foto No.74 /Patio Interno



Foto No.75 /Corredores

Se detectó su particular contraste y semejanza en cromático tanto en fachadas externas como internas, colores pasteles claros (blanco hueso) y oscuros (rojo vino); así como semejanza en su cubierta de variadas aguas coloniales.

### **Análisis de detalles Arquitectónicos**

Se presentan distintas tipologías de detalles arquitectónicos de la época, que designan singular particularidad a la composición Arquitectónica. Se identifican elementos tales como...de acuerdo al glosario determinado de acuerdo a ese tiempo.



Foto No.76 /Ritmo Simple



Foto No.77 /Ritmo Simple

### **Análisis Funcional del Espacio**

De la misma forma de organización para museos con muestrarios de piezas precolombinas, naturales y antropológicas, así se muestran las pinturas históricas en el museo; en espacios libres, amplios, con tendencia rústica ubicándose al tiempo de los acontecimientos. Estos además presentan accesorios, muebles, cielos falsos originales de la época.



Foto No.78 /Sala de Exposición



Foto No.79 /Sala de Exposición

Viga de Madera Natural

Sócalo y enchape de material rústico

## **2.1.4. Viviendas Popular de Granada/Casa de Fidelmo Pilarte**

### **- Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:**

Se emplazó el estudio desde un enfoque **Parcial** del correspondiente modelo nacional, con el fin de abordar únicamente componentes “Compositivos y Funcionales del proyecto”, aspecto de significativo interés para nuestra propuesta, ya que muchos elementos serán reinterpretados y empleados como factores influyentes para el desarrollo de conceptos de diseño propios y su aplicación a la arquitectura del proyecto.

### **Datos Generales:**

La construcción es del período de 1865-1895. El inmueble ha tenido numerosos propietarios a través de su historia, siendo el último Fidelmo Pilarte. Con los sismos del 2000 fue particularmente dañada, actualmente se encuentra en restauración.<sup>54</sup>

- **Descripción del inmueble**
- **Datos Tipológicos**

De estilo neoclásico, presenta una fachada con la sucesión de puertas rectangulares y un saliente de cornisa, y está unificada por la disposición de un almohadillado plano. Cada acceso está resguardado por dobles pilastras con acanaladuras a los largo del fuste, que poseen sus bases coincidentes con el zócalo de la fachada, además del capitel de simulación corintia. Remata cada acceso un frontón de forma curva y con dentículos en el interior del tímpano, encima del cual, apoyándose en los capiteles, corre una primera cornisa que, junto a elementos de disposición vertical y modillones de figuración particular, se adosa a la segunda cornisa de la fachada. Un ático, conformado por la sucesión de figuras geométricas y balaustres asimétricos que repiten el ritmo de las aberturas de la elevación principal, remata la fachada.

Los accesos situados en su fachada permiten el ingreso a un zaguán y a dos salones, que en conjunto conforman la primera y única crujía. Estos salones comunican a un corredor porticado que se desarrolla en los cuatro costados de un patio central. Alrededor de un segundo patio se disponen ambientes de servicio, cocina y bodega, construidos en una época posterior para adecuar la vivienda a las necesidades modernas desvirtuando la organización espacial original.<sup>53</sup>

De importancia espacial es el patio central, en cuyo lado Oeste se ubica una caja de escaleras que comunica a una segunda planta de medianas dimensiones, no visible desde el exterior y coinciden con el área del sector oeste del corredor.

### **Materiales Constructivos**

#### **Paredes**

✓ <b>Adobe</b>	<i>Piedra Cantera</i>	✓ <i>Bloques de Chiltepe</i>
✓ <b>Talquezal</b>	✓ <i>Ladrillo de barro</i>	<i>Bloques de Concreto</i>
<b>Concreto</b>	<i>Madera</i>	<i>Cal y Canto</i>

**Cubierta**

Estructura	Metálica		Cubrición	✓ Teja	Asbesto Cemento
	✓ Madera	Concreto		Zinc	Mixto
Pendientes	✓ A 1 agua		✓ A 2 aguas	A 3 aguas	Más de 3 Aguas

**PLANTA ARQUITECTONICA**

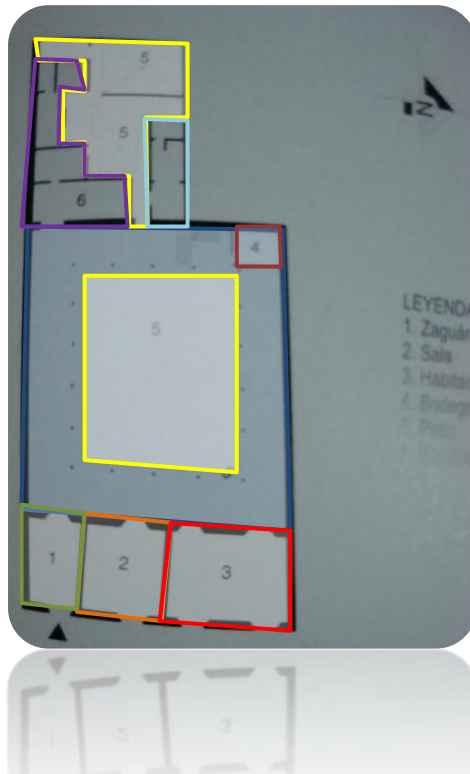


Foto No.80 /Planta Arquitectónica



Foto No.81 /Composición Arq.

- Cocina
  - Bodega
  - Habitación
  - Zaguán
  - Patio
  - Sala
- } Zona Servicio
- } Zona Íntima
- } Zona pública

Almohadillado Plano

54 Fuente: Catálogo, levantamiento edificios Históricos.

**2.1.5. Parque Colón, Granada, Nicaragua**

**- Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:**

Se acudió al estudio desde un enfoque **Parcial** del correspondiente modelo nacional, con el fin de abordar únicamente componentes “*Funcionales del proyecto*”, aspecto de significativo interés para nuestra propuesta, ya que muchos elementos serán reinterpretados y empleados como factores influyentes para el desarrollo de conceptos de diseño propios y su aplicación a la arquitectura del proyecto.

**Datos Generales:**

Donde originalmente existía la parroquia de la ciudad. En el centro del Parque está localizada la *Fuente Monumental*, que data desde el 30 de diciembre de 1880. En 1920 la sociedad de justicia organizada dispuso levantar en la plazuela de los

Leones un monumento (*El Obelisco*) consagratorio al primer centenario de la proclamación de la independencia de Centroamérica.<sup>55</sup>



Foto No.82  
Perspectiva del parque

### - **Identificación de elementos Circundantes**

Al costado Este del parque central, se emplaza la catedral de Granada, el atrio de la misma, en la esquina noroeste, frente al Parque Central o Parque Colón, de espaldas a la Calle de la Calzada y al costado sur de la Plaza de la Independencia, se

Justo al costado norte del la fuente se localiza el Quiosco histórico, de carácter rústico y tendencia Neoclásica. En dirección Norte del parque circundan la casa de la Cultura de Granada, tiendas y hoteles. En dirección este se localizan restaurantes, oficinas, tiendas, etc. Al costado Oeste se encuentra la Alcaldía Municipal y otras instituciones, restaurantes, entre otros.

levanta una cruz de piedra que fue edificada en el año de 1900 para conmemorar el fin de siglo XIX y la llegada del siglo XX, conocida como *La Cruz del Siglo*.



Foto No.83  
Vista Cruz del Siglo



Foto No.84  
/Catedral y Tiendas



Foto No.85  
Plazoleta de los Leones

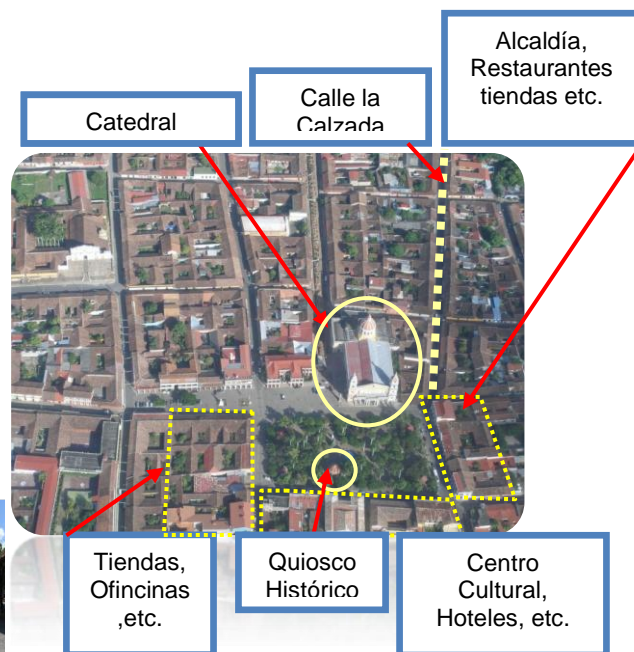


Foto No.86 /Vista Aérea del Conjunto

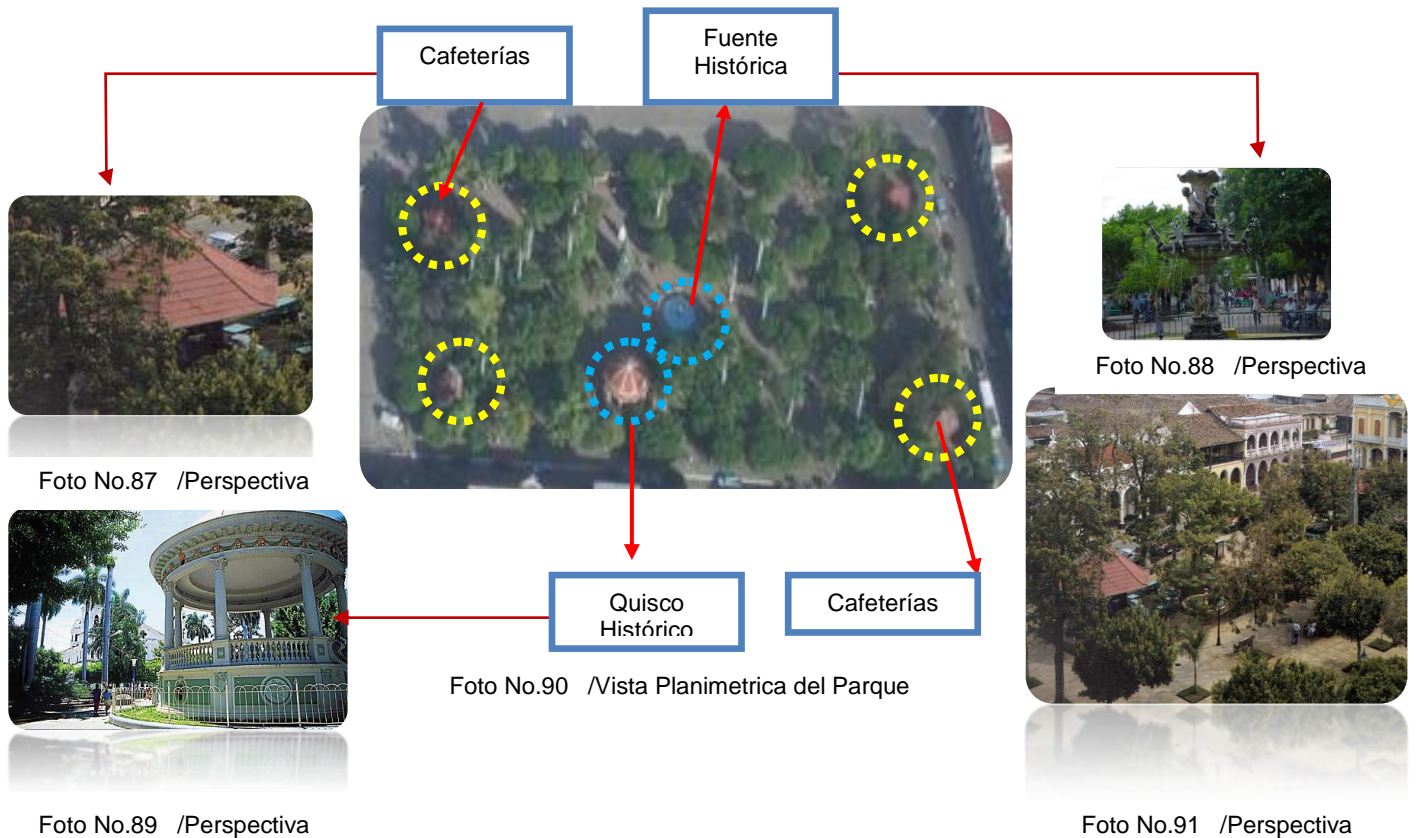
### - **Análisis Funcional del Conjunto.**

Distintos elementos figuran en este amplio espacio urbano. Se dispone de cuatro núcleos de cafeterías (Quioscos comerciales) en los cuatro puntos perimetrales del mismo.

En su centro se localiza una fuente histórica de más de cien años de antigüedad.

Justo al costado norte del la fuente se localiza el Quiosco histórico, de carácter rústico y tendencia Neoclásica. En toda su área se complementan arbustivas, mobiliario urbano, aunque en muy mal estado.

Alrededor del conjunto del sitio, se presenta una acera perimetral de funcionamiento urbano en el área, según lo estipula el reglamento urbano del lugar.



## **2.1.6.Aeropuerto Internacional Augusto Cesar Sandino**

### **- Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:**

Se acudió al estudio desde un enfoque **Parcial** del correspondiente modelo nacional, con el fin de abordar únicamente componentes “*Compositivos* del proyecto”, aspecto de significativo interés para nuestra propuesta, ya que muchos elementos serán reinterpretados y empleados como factores influyentes para el desarrollo de conceptos de diseño propios y su aplicación a la arquitectura del proyecto.

### ***Datos Generales:***

Es el más importante de Nicaragua y sirve no sólo a la capital, sino a todo el país.

Ubicado a 11 km al este del centro de la ciudad de Managua, está conectado con la capital por medio de la Carretera Norte.

La Empresa Administradora de Aeropuertos Internacionales (EAAI), ha venido ejecutando los planes y proyectos de desarrollo para la

modernización y ampliación del Aeropuerto Internacional de Managua.

El proceso acelerado de remodelación que inicio hace unos años se intensificó en el año de 1999, que culminó con la Primera Etapa. Posteriormente, en el año 2002 se inauguró lo correspondiente a la Segunda Etapa que comprendió la construcción de una nueva Terminal Aérea.

En noviembre de 2005 fue inaugurada la planta baja de la Tercera Etapa la cual comprende una

nueva construcción en extremo oeste del edificio, con un área aproximada de 10,000 m<sup>2</sup>. En esta planta se terminó el área para 52 counters de chequeo de equipaje, oficinas para líneas aéreas, oficinas de la EAAI, descarga de equipaje saliendo del país. En la planta alta se instalarán tres mangas de abordaje y salas de espera con capacidad para albergar 260 sillas de espera para pasajeros.<sup>56</sup>



Foto No.92 /Perspectiva exterior

La terminal cuenta con un área construida de 11,000 m<sup>2</sup> que incluye: 9

**Estilo arquitectónico predominante:**  
De tipo Moderno

**Tipología arquitectónica:**  
Tipo educacional/Cultural

**Enfoque general: componentes básicos**  
Aeropuerto Internacional "Augusto Cesar Sandino"  
*Análisis Formal Espacial*"

#### **Análisis Planimétrico del Conjunto Arquitectónico.**

- Tipo de organización del conjunto: Lineal
- **Análisis de la Composición arquitectónica.**

La Terminal se conforma de una regular configuración volumétrica a lo largo y ancho de su conjunto,

Se expone en su representativa fachada el ritmo simple en columnas, módulos y ventanas totales. Se

bases para cerchas de techo, cubierta de techo, reforzamiento estructural del edificio con característica antisísmica (6 muros de corte), cielos metálicos, recubrimiento de fachadas y columnas, ventanales de vidrio y puertas automáticas.

En la planta baja se ubica la área de inmigración, 22 cabinas para chequeo de pasajeros entrando, área de entrega de equipaje que consta de 2 carruseles con capacidad para atender a 900 maletas por hora; tiendas Duty Free, Counters de hoteles, oficinas de compañías Rent-a-Car, y oficinas de Migración, Aduana, Policía, MagFor e INTUR. En la planta alta se encuentran ubicadas tiendas duty free, un salón de protocolo presidencial, sala VIP, salas de espera para pasajeros saliendo y un bar-restaurante.

56

<http://vianica.com/sp/activity/61/centro-de-arte-fundaci-n-ortiz-gurdi-n>



Foto No.93 /Perspectiva Exterior



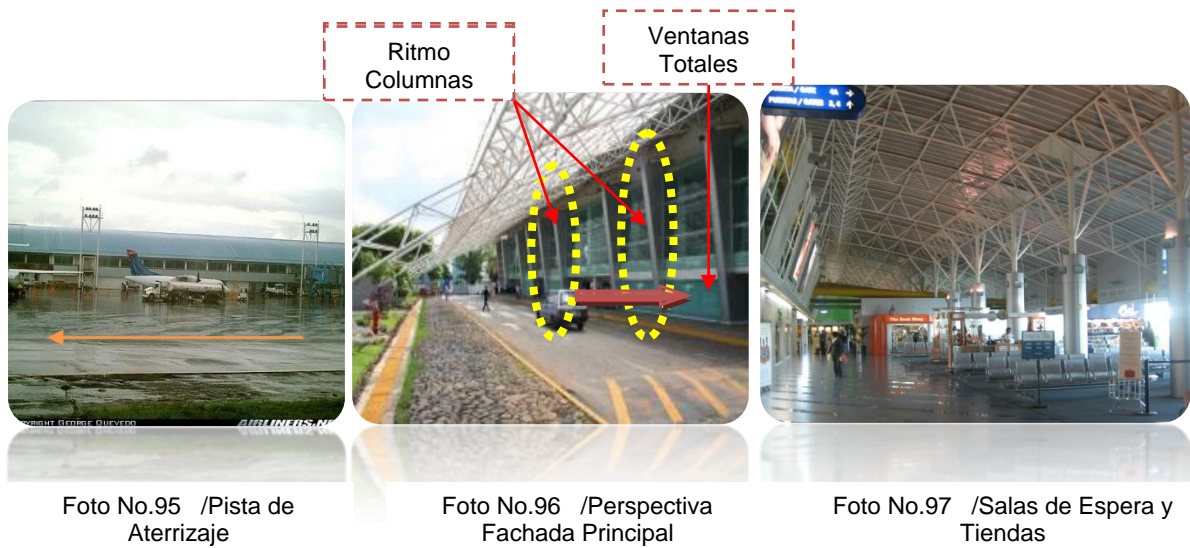
Foto No.94  
/Perspectiva  
Edificio Principal

cuya proporción numérica simple le concede una simetría presente en su integridad compositiva.

remiten a este, distintos tipos de formas, abiertas (estacionamiento, pista de aterrizaje, etc), semi abiertas



(pasillos), cerradas (salas de espera, tiendas, food court, oficinas, otros).



Se indicó una particularidad Jerárquica en la terminal, ya que se muestra una fachada Principal y por ende varios accesos Principales de acuerdo a la clasificación funcional del aeropuerto.

Se divisó particular contraste y semejanza en cromático, colores primarios y cromos de acuerdo a las piezas prefabricadas usadas; así como semejanza en su cubierta tipo curva, Total Spam, Termotec, usadas en casi todos los edificios del conjunto. Ver Foto

#### - Análisis Cubierta y Estructura de Techo



Foto No.98 /Estructura de Techo

Se diseñó una estructura un poco compleja pero estética y formalmente representativa. Consiste en estructuras de Cerchas Tridilosas, cuya cubierta de techo es sostenida por las mismas cerchas y elementos tubulares con significativa dimensión. De igual forma el sistema se apoya sobre columnas de concreto, las cuales ramifican tubos en distinta direcciones de apoyo a la estructura de techo.

#### - Tipo de enfoque a utilizar en el modelo:

En el desarrollo de la tesis monográfica, de acuerdo a su nivel de innovación originalidad y carencia de proyectos similares, recurrimos al estudio desde un enfoque **general** de un modelo, con el fin de abordar variedad de componentes arquitectónicos específicos identificados, describirlos, analizarlos y retomarlos para la propuesta arquitectónica de nuestro proyecto.

### **2.1.7. Plaza Comercial PASEO COBA, México**

**1- Nombre de la obra en estudio:**

Plaza comercial **PASEO COBA**

**2- Autor (es) o compañía constructora:**

Promotora **OCTAGONAL** de inversionistas regiomontanos.

Foto No 24: Fachada Principal

**3- Fecha de su construcción:**

No definido

**4- Lugar donde se encuentra:**

Paseo Cobá se localiza en la zona más exclusiva de Playa del Carmen, México.D.F., en el Fraccionamiento Club de Golf Playacar, a 400 mts. del nuevo hotel Holiday Inn Playa del Carmen y a 2 cuadras de la famosa Quinta Avenida.<sup>51</sup>

#### **Mapa de México**



Foto No 100: Plano de Localización



Foto No 101: Ubicación del sitio

**5- Estilo arquitectónico predominante:**

Post-modernismo



Foto No 99: Perspectiva conjunto



51 Fuente: [www.businessadvisersinternational.com](http://www.businessadvisersinternational.com)

## 6- Tipología arquitectónica:

De tipo Comercial

- Enfoque general de Modelo Análogo: componentes básicos

“Plaza comercial PASEO COBA”

### - ANÁLISIS FORMAL ESPACIAL.

#### 1-Análisis Planimétrico del Conjunto Arquitectónico.

- Tipo de organización del conjunto: Compuesta.

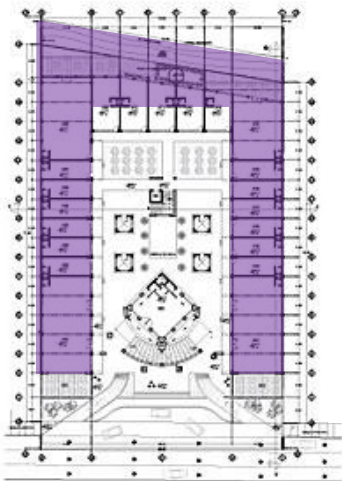


Foto No 102: Planta Arq.1



Foto No 103:  
Perspectiva Exterior

#### 2- Análisis de la Composición arquitectónica.




Foto No 104: Planta Arq. 2

- Tipos formas: Lineal Compuesta.
- Tipo de configuración volumétrica: regular
- Tipo de proporción: numérica simple.
- Tipo de equilibrio: simetría.
- Tipo de ritmo: simple en módulos y vanos.
- Contraste en: tamaño, cromático y textura en planos.
- Semejanza en: cromático en cubierta y pérgolas.
- Jerarquía: acceso, fachada principal.<sup>52</sup>

### - ANÁLISIS FUNCIONAL DE LA PLANTA ARQUITECTÓNICA.

#### 1-Tipos de zonas:

-  Administrativa  
Servicio (Incluido en cada modulo)



2-Tipos de ambientes:

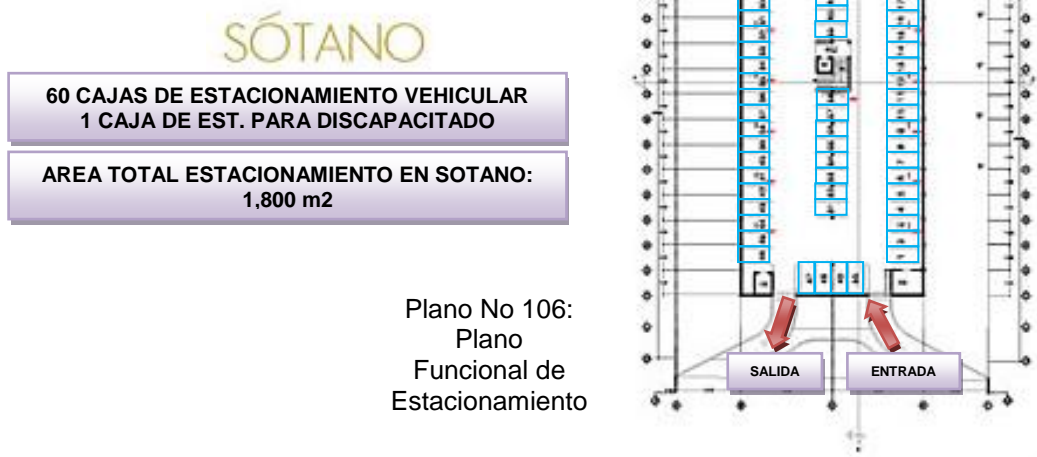
- Administrativa: 50m<sup>2</sup> x 8 módulos.
  - Servicio: 2.50m<sup>2</sup> x 21módulos.
  - Pública: aprox.1900m<sup>2</sup>.
  - Módulos Comerciales: 25-50m<sup>2</sup> x 21 módulos.
  - Área verde: 200m<sup>2</sup>.
- Área de Estacionamiento Subterráneo:30x60 (1,800m<sup>2</sup>)
- 3-Tipos de espacios: distribuidor, articulador, conexos, continuo.
- 4-Tipo de sistema de circulación: pasillos, gradas o escaleras, rampas, etc.
- 5-Tipos de redes: cartesiana.
- 7- Programa Arquitectónico.



Foto No 105:  
Planta Funcional

8- Elemento a retomar o destacar.

1. La integración de áreas de servicio con áreas comerciales.
2. Uso de áreas sociales abiertas y semi abiertas.(zonas Públicas)
3. Diseño paisajístico en áreas verdes.



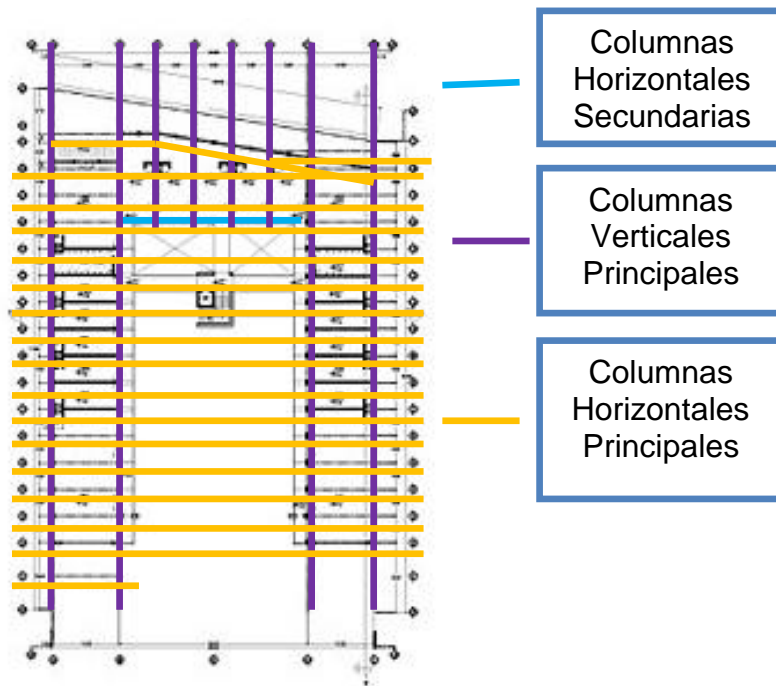
## - ANÁLISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO.

### 1- Estudio estructural.

1. Tipo de sistema estructural: Esqueleto Resistente de acero.
2. Modulación estructural: 5x10m.
3. Estabilidad estructural: sistema de vigas y columnas de acero.
4. Elementos a retomar
  1. Se retomara un sistema estructural de marcos de acero, cuya estabilidad estructural estará compuesto específicamente por *vigas* y *columnas* del mismo material respectivamente; así como el diseño parcial de estructuras macizas.
  2. Se pretende utilizar una trama meramente cartesiana, permitiendo el diseño regular y compuesta, resultando composiciones Planimetrica integrales.

PRIMER NIVEL

Foto No 107:  
Plano  
Estructural



## - ESTUDIO CONSTRUCTIVO

1. Tipos de sistemas constructivos: Mampostería y concreto reforzado.
2. Acabados constructivos para:

- Piso: Enchape de ladrillo tipo cerámico
- Pared: Repello fino y enchape de piedra
- cielo falso: Plywood, madera y losa expuesta
- techo: teja de barro y losa de concreto
- ventana: Vidrio laminado y muros cortina



Foto No 108:  
Perspectiva Interna 2



Foto No 109:  
Perspectiva  
Externa

## 3. Elementos a retomar:

- Se hará uso de elementos de cerramiento de mampuestos de tipo ladrillo de barro chiltepe y enchape de piedras lajas y de río.
- Uso de ladrillo terrazo en circulaciones exterior y ladrillo cerámico en circulación interna.

- Utilización de muros cortina con marcos de aluminio y ventanas de vidrio según uso y especificaciones.

## - ANÁLISIS FÍSICO AMBIENTAL.

### 1- Estudios de la orientación:

- Asoleamiento e iluminación Este a Oeste natural.

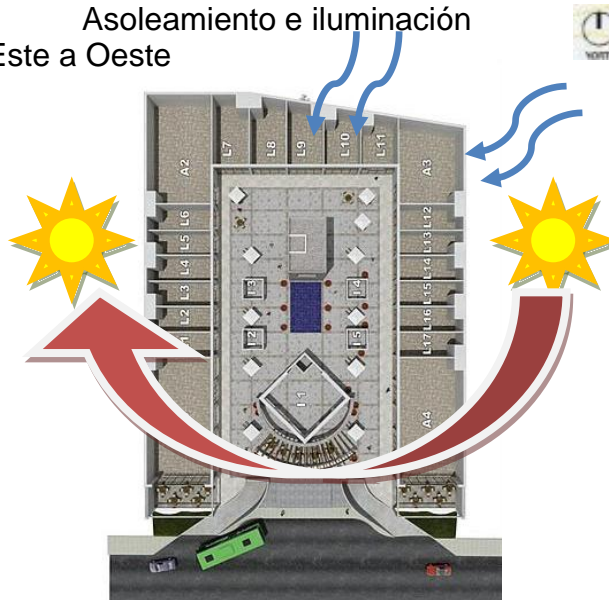
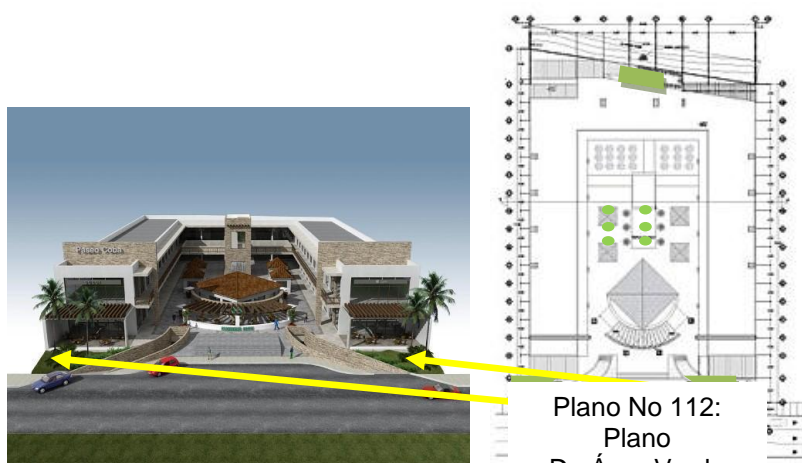


Foto No 110:  
Plano  
Físico Ambiental

- Ventilación natural: cruzada o indirecta.

### 2- Estudio de las barreras naturales o artificiales.

- En fachada principal: Uso de palmeras y arbustos en 2 bloques de aéreas verdes
- En Fachada posterior: Uso de arbustos en bloque de área verde.



Plano No 112:  
Plano  
De Área Verde

Foto No 111: Perspectiva

### 3- Elementos a retomar o destacar:

- La orientación noreste para áreas de mayor uso comercial.

- Tratamiento para fachadas sacrificadas por orientaciones, donde actúan mayormente el soleamiento en dirección norte-sur.(uso de pérgolas, pantalla arbustiva, parasoles, etc.)
- Uso de áreas verdes en puntos estratégicos del proyecto.

#### - ANÁLISIS DEL MOBILIARIO O EQUIPOS.

##### 2. Tipos de mobiliarios: dimensiones y tipos.

- Elevadores
- Inodoros
- Lavamanos

##### 3. Elementos a retomar o destacar:

- Uso de mobiliario urbano en el áreas de uso recreativa. (bancas, bebederos, fuentes, etc.)
- Uso de escaleras exteriores techadas, así como escaleras internas, según diseño.

#### - ESTUDIOS DE CONTEXTO INMEDIATO.

1. Tipos de espacios públicos abiertos: andenes, calle Principal, rotonda.
2. Tipos mobiliarios: bancas, luminarias, señalizaciones, etc.
3. Estudios de áreas verdes: cobertura, arbustivas y árboles.



Foto No 113: Plano del Contexto Inmediato

##### 4. Elementos a retomar o destacar:

- Uso de señalizaciones tanto peatonales como vehiculares.
- Uso de rampas para personas con capacidades diferentes.
- Hacer uso de reglamento para determinar los dimensionamiento de pasillos y cajas de escaleras y bloques de estacionamiento.



## **2.2. Definición de Conceptos, Criterios y Normativas para el Diseño Arquitectónico**

En esta segunda etapa se muestran definiciones de criterios compositivos y conceptuales retomados de distintas fuentes bibliográficas.

### **2.2.1. Conceptos Básicos**

En este proceso de Conformación Arquitectónica, se determinó la conceptualización como el momento más trascendente en este proceso de diseño.

El resultado compositivo, enfatiza sus propósitos en la manifestación visual del objeto y cuyo éxito es revelado en la percepción visual de la obra. Mediante elementos Arquitectónicos y criterios de formación Arquitectónica, se logra constituir el concepto e ideas del artista, de forma entendible, creativa e inmediata.

En consecuencia, los efectos que se consigan o perciban, dependerán de manera significativa de los criterios de diseño y elementos Arquitectónicos a aplicar en las etapas de composición formal y funcional del conjunto.

Para mayor entendimiento de la aplicación de determinados criterios compositivos se consideró necesaria la conceptualización de cada una de estos elementos básicos con un enfoque de percepción visual de los objetos, cuya identificación y aplicación será clave para el éxito de los efectos sensitivos de la misma en los usuarios. Es indispensable la congruencia de componentes tales como criterios-cuantificaciones de la obra para alcanzar un equilibrio creativo-compositivo de la obra.

Más allá del fundamento formal y funcional, el éxito de la lógica conceptual se refleja en el estudio de la historia de Nicaragua, para lo cual se enfatizó particularmente en el Período Colonial, cuya riqueza arquitectónica fue dispersa en todo el territorio, con especial originalidad en las ciudades históricas de León y Granada, estas con múltiples e invaluable detalles, criterios y conceptos Arquitectónicos, testigos de los acontecimientos de la época, cuya historia se materializará en obra en una Arquitectura de uso Recreativa, Educativa y Cultural.

Es indispensable la aplicación, el comportamiento armónico y coincidente de los elementos conformadores en una composición Arquitectónica. La paleta de colores, el texturizado, los materiales, las formas, entre otras, son primordiales en la disposición compositiva y funcional de la obra.

#### **- La línea visual y el Objeto**

*Fenómeno Phi: si dos líneas cercanas entre si se exponen de forma instantánea y sucesiva a una velocidad determinada, el observador no verá dos líneas sino una sola que se desplaza de la primera a la segunda.*

La conformación objeto mediante líneas comprendidas en distintos puntos, permitirá la apreciación condicionada del objeto, basada en el aprendizaje y el conocimiento que se tengan de los objetos.

Siendo nuestra área de intervención muy poco rodeada de franjas verdes, entonces será más fácil destacar elementos arquitectónicos y objetos focales, sin interrupción con el entorno en la que se encuentra inmerso.

### - La Agrupación

*Proximidad* de los elementos entre sí, los objetos, que están más próximos, unos a otros parecen formar un grupo.

*Semejanza*, La Percepción agrupa las figuras por su multitud de forma.

*Ley de la continuidad* (ley de la buena forma). Los objetos vistos como de forma, simple son más fáciles de recordar. Lo objetos tienden a ser percibidos como continuos, unos a otros, a menos q estén separados por una discontinuidad.

*Ley de Unidad*, los objetos que forman formas cerradas son percibidos como un grupo.

Para la propuesta se organizaron los elementos por proximidad, utilizando también la ley de la unidad, mediante la cercanía u proximidad de los objetos entre sí; conceptos ya antes explicados. Se cumple el concepto como tal pero además de esta aplicación, involucra el desarrollo de un concepto arquitectónico en el conjunto.

### - El Equilibrio

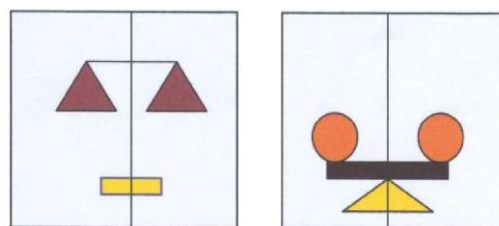


Foto No 114: Simetría

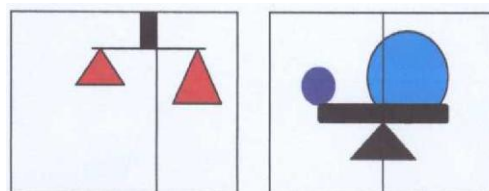


Foto No 115:  
Asimetría

Se respondió al diseño con una cierta asimetría, caracterizada de acuerdo a su compleja forma y disposición.

## - El Color

El concepto del color ya no se considera como un simple valor estético o decorativo, sino como un medio para obtener los mejores resultados funcionales y compositivos del ambiente en un bien acordado ajuste con la luz, con los materiales y con las líneas.

Se creará una gama de colores basados en la paleta de colores de las viviendas coloniales, las cuales se conforman por colores cálidos y fríos en una diversificada gama o tono. Los colores caracterizarán los edificios con un armonioso juego de colores, generando espacios atractivos de gran valor histórico

### **2.2.2. Criterios de Normas Generales de Diseño Urbano y Accesibilidad**

Se consideraron normas generales de diseño Urbano, remitidas por la Alcaldía Municipal de Managua, las cuales se mencionarán a continuación:

#### **Accesibilidad**

- Itinerarios Accesibles:

#### ***Vías peatonales:***

- Las vías peatonales deben ser construidas con un ancho libre mínimo de **1,50 m** y una altura mínima libre de 2,40 m sobre el nivel de piso terminado.

- Si presentaran pendientes *no deben exceder del 10%*, en su plano inclinado longitudinal, si la distancia a recorrer es menor de 3,00 m.

- Si la distancia a recorrer en una pendiente es superior a los 3,00 m, la pendiente debe ser del 8% máximo, hasta un límite de recorrido de 10,00 m.

- Si por las características de la topografía se imposibilita cumplir cualquiera de las pendientes anteriormente mencionadas, se debe dotar de pasamanos, barandillas y bordillos a ambos lados del tramo para evitar el deslizamiento lateral. Con una pendiente máxima no mayor del  
- 15%.

- La superficie del tramo con pendiente debe conformarse con un material antiderrapante.

- Se debe construir un bordillo con una altura mínima de 0,10 m a los lados de las vías peatonales, que presenten fajas verdes.

- Si presentan canales o medias cañas cubiertas con rejillas, deben señalizarse con un cambio de textura en su pavimento.

- Cuando hay cauces a uno de los costados del andén, debe dotarse de barandales como protección, a una altura mínima de 0,90 m.

- Cuando hay cauces y/o drenajes superficiales, debe dotarse de protección consistente de una malla de 2,00 m de altura.

- Se debe evitar sembrar árboles y / o plantas con raíces superficiales que tiendan a deteriorar los pavimentos de andenes, rampas y aceras.

- Las franjas de señalización del cruce peatonal se deben hacer conforme a lo estipulado en el manual de Dispositivos de Señalización vial al menos 10,00 m antes del elemento debe haber señalización. <sup>56</sup>

**Cuneta o Bordillo de Cuneta:**

- Debe tener una altura máxima de 0,12 m.

- Debe rebajarse hasta el nivel del pavimento de la calzada, en los sitios donde se considere paso de peatones con discapacidad.

- En las esquinas de cruce de calles, debe rebajarse la cuneta o bordillo de cuneta al terminar el radio de curva de cuneta.

- No debe presentar aristas vivas.

**Rampas:**

- Son elementos con pendientes mínimas utilizados para facilitar la circulación y transporte de las personas con movilidad reducida, deben cumplir con las siguientes características:

- Deben tener un ancho mínimo libre de 1,50 m.

- Deben presentar tratamientos de pisos o pavimentos que sean antideslizantes.

- Deben poseer pasamanos dobles , el primero a una altura 0,75 m y el segundo a 0,90 m del nivel de piso terminado. Dichos pasamanos deben prolongarse 0,45 m de su final cuando las rampas sean largas.

- Se deben colocar pavimentos de diferente textura y color al principio y final de la rampa ó cambio de nivel.

- Las pendientes no deben exceder del 10%, en su plano inclinado longitudinal, si la distancia a recorrer es menor de 3,00 m.

- Si la distancia a recorrer en una pendiente es superior a los 3,00 m la pendiente debe ser del 8% máximo, hasta un límite de recorrido de 9,00 m.

- El área de descanso de las rampas será de 1,50 m de profundidad y se ubicaran a cada 9 m de longitud.

### **Gradas y escaleras:**

- Las gradas y escaleras ubicadas en los espacios urbanos, deben cumplir con las siguientes características generales:
- La huella debe ser de 0,30 m con material antideslizante y sin resaltes, y las contrahuellas de 0,17 m como máximo.
- Cada doce escalones como máximo, se deben colocar descansos de 1,20 m de profundidad como mínimo. <sup>56</sup>
- Los pasamanos deben situarse a ambos lados y tener una altura de 0,90 m del nivel de piso terminado y prolongarse 0,45 metros desde el primer y último escalón.
- Los pasamanos deben tener un diseño ergonómico, de tal manera que permitan adaptar la mano a la sección del elemento. Estos deben estar separados de los paramentos verticales un mínimo de 0,05 m. 5.13.h.5. Si la sección del pasamanos es circular su diámetro no debe ser mayor de 0,05m.
- La altura libre entre el nivel de piso terminado y cualquier superficie saliente debe ser de 2,10 m.
- El ancho de cada tramo de la escalera debe ser de 1,20 m mínimo. En caso que el área bajo escalera quede libre, se debe restringir la circulación peatonal a fin de evitar accidentes.

### **Mobiliario Urbano Accesibles:**

- Se considera que un mobiliario urbano es accesible si cumple con las siguientes características:
  - La ubicación del mobiliario urbano debe presentar un espacio libre de obstáculos con un ancho mínimo de 1,50 m y con una altura mínima de 2,40 m.
  - Estar colocados a los lados del área de circulación.
  - Carentes de aristas vivas.
  - No tener adosados cables eléctricos expuestos, polo a tierra o similares.

### **Bancas**

- Deben estar ubicadas en sitios donde no obstruyan el área de libre circulación peatonal.
- Alrededor se deben dejar espacios mínimos de circulación de 0,90 m x 1,20 m.
- Deben presentar aristas redondeadas. <sup>56</sup>

## **Vías Vehiculares:**

### **Paradas de Buses:**

- No deben presentar elementos que obstruyan la libre circulación.
- Se debe dejar un espacio libre de 0,90 m x 1,20 m dentro del área cubierta, que sea utilizado por una persona con movilidad reducida y señalado con el símbolo internacional de accesibilidad en el pavimento.
- La cubierta y todo elemento que sea saliente de su estructura principal, debe estar por lo menos a una altura de 2,40 m del nivel de piso terminado. <sup>56</sup>
  - La parada debe ser diseñada de tal manera que la superficie de abordaje presente un desnivel máximo 0,025 m con la plataforma de acceso al autobús.
  - Si estas presentasen paredes de materiales transparentes, deben estar señalizadas con elementos opacos.
  - Deben señalarse las rutas y sus recorridos, mediante rotulación donde su límite inferior tenga una altura máxima de 1,20 m ubicándose en el lado paralelo a la circulación peatonal.

### **Cubrimiento para drenajes:**

#### **Rejillas:**

Son todos los elementos que se utilizan para cubrir canales de drenajes y huecos sobre las aceras y vías peatonales en los sitios donde se considere paso de peatones. También, se utilizan para cubrir los pozos de visita y alcantarillas ubicados en las calzadas. Se debe evitar que estos contengan orificios mayores de 0,01 m y su superficie debe ser texturizada y enrasada al pavimento. <sup>56</sup>

### **Estacionamientos:**

- Los estacionamientos de uso restringido y no restringido, que estén al servicio de un edificio público o privado, deben tener disponibles espacios de estacionamiento de tipo accesible para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, en una cantidad acorde a la capacidad y tipología del edificio, así como cumplir con las siguientes características:
  - Estos espacios deben estar lo más próximo posible a los accesos peatonales y al acceso principal del edificio.
  - Los espacios deben estar señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad en el pavimento y en un rótulo vertical en un lugar visible.
  - Los espacios de estacionamiento accesibles deben tener dimensiones mínimas para el vehículo de 2,50 m x 5,50 m.

- Debe disponerse de una franja compartida y que permita la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro, colocado en el costado lateral del espacio de estacionamiento.
- Se debe evitar sembrar árboles y / o plantas con raíces superficiales que tiendan a deteriorar los pavimentos de los estacionamientos y demás áreas de circulación peatonal. 56

---

56Fuente: NTON/Norma de Accesibilidad, Alcaldía de Managua.

## **CENTRO CULTURAL**

### **Definición:**

- Conjunto de edificios que son parte del equipamiento urbano y que están destinados a albergar actividades de tipo cultural, recreativo y artístico, sirven de apoyo a la educación y actualización del conocimiento.
- Grupo de espacios acondicionados para la realización de exposiciones espectáculos, reuniones sociales y practica de la lectura.

### **Generalidades:**

- Los centros culturales surgen para albergar las áreas del conocimiento: la ciencia, tecnología, artes plásticas, actividades artísticas y culturales.
- Son conceptualizan como centros educativos y turísticos que contribuyan a incrementar el nivel educativo de la población al ofrecer nuevas fuentes de conocimiento autodidacta.
- Es un foco cultural que atrae gente de todos los niveles socioculturales.
- Espacio destacado en cada país ya que divulga las creaciones artísticas y tecnológicas de la comunidad e intercambiarlas con las de otras regiones.
- Su organización es un conjunto compuesto por varios edificios o puede ser agrupada en un mismo edificio con diversas actividades, unidos por circulaciones.
- Debe ser adaptados a la enseñanza audiovisual, grafica y autodidacta.
- En su edificación se emplean los adelantos tecnológicos en materiales, sistemas constructivos e instalaciones existentes e el mercado.

### **Géneros de edificios que forman un centro cultural:**

- Galería
- Museo (diversas especialidades)
- Teatro Abierto
- Salón de usos múltiples
- Cafetería
- Parque publico
- Jardín botánico
- Área de preservación o restauración

- Locales comerciales para artesanías, ropa, venta de productos de la región o cualquier giro comercial que sea rentable.

### **Antecedentes Históricos**

#### **Época colonial/ México**

- Después de la conquista con la destrucción de las obras artísticas producidas en Mesoamérica, el desarrollo cultural indígena sufre un estancamiento.
- Las Manifestaciones artísticas se plasman principalmente en las construcciones religiosas y palacios de los conquistadores, en especial en los retablos y pinturas.
- Las manifestaciones fueron iniciadas por frailes conquistadores, españoles traídos para este fin y criollos.

### **Definiciones Importantes:**

• **Cultura:** Es la suma de creaciones humanas acumulada a los largo de los años, para mejorar las facultades físicas, intelectuales y morales del hombre. Es el resultado de de la actividad social del hombre que influye en su comportamiento, creencia, actitud, conocimientos y costumbres.

• **Cultura General:** General: Conjunto de conocimientos necesarios que debe adquirir una persona independientemente de su preparación académica y especialización.

• **Educación:** Acciones de desarrollo y cultivo de facultades físicas, morales, intelectuales, artísticas de un individuo.

• **Educación Autodidacta:** Forma más común de cómo se educa al hombre, donde se combinan los sentidos (vista, oído, tacto, gusto y olfato)

• **Exposición Permanente:** Punto más importante del espectáculo cultural relacionado con lo conocido, lo familiar y lo cotidiano.

• **Exposición temporal:** Complemento natural de la permanente.

### **Proyecto Arquitectónico**

• El perfil del Centro Cultural puede ser de carácter universitario, de tipo turístico o para la población en general. Esto definirá el programa de necesidades.

• No existe un programa definido, ya que el proyecto puede abarcar gran cantidad de edificios y la multiplicidad de uso de los mismos para mayor versatilidad de funcionamiento.



- **Partido:** Puede considerarse como un gran edificio o como elementos sueltos. Para lo cual se cuidara la unidad de conjunto y su integración.
- **Estacionamiento del Público:** Se ubicara en la periferia y cerca del área peatonal.




Se calcula de acuerdo o especificaciones de elementos conformadores (museos, etc.).A nivel general se considera en promedio de 0.60m según necesidades del medio natural, acceso principal y del edificio.

### **2.2.3. Tabla de Definición de Criterios Conceptuales**

De este modo se presentan los elementos generadores conceptuales de la obra, los cuales resaltan como bases de inspiración creadora de las edificaciones conformadoras del Conjunto Arquitectónico.

Se identifican y describen los componentes, criterios compositivos y funcionales como principales modelos de inspiración para luego elegir acertadamente su aplicación en la obra.

Ver tabla 2: Aplicación de bases Generadoras.  
*Infra pág. 44,45 y 46*

BASES GENERADORAS	APOYO GRAFICO	CRITERIO FORMAL RETOMADO	CRITERIO FUNCIONAL RETOMADO	CRITERIO ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO RETOMADO	CRITERIO SIMBOLICO	RESULTADO
PLANIMETRICOS/ FUNCIONALES						
	Cruz Latina		-Forma Geométrica  -Dos ejes de conformación Planimetrica Transversal y Longitudinal.		-Símbolo de la Iglesia en todas las épocas.	Centro Cultural
Hacienda San Jacinto			-Uso de Corredores perimetrales.  -Espacios cerrados en salas de exposición.		-Edificación que cumple necesidades de Educación y Cultura.	Centro Cultural
COMPOSITIVAS						
	Museo Nacional de Nicaragua "Dioclesiano Chávez"		-Cromática Pastel Claro y Oscuro.- Asimetría en Fachadas  -Doble Altura en Ambientes.  -Detalles de la Arquitectura Neoclásica.  -Cromática colores Primarios.	-Sistema Constructivo de Mampostería Confinada.  -Sistema Estructural de Esqueleto Resistente.  -Concreto en vigas, columnas y losas/ Marcos de Concreto Estructurales.	-Museo de Mayor escala en colecciones arqueológicas más importantes de Nicaragua.  - Edificación que cumple necesidades de Educación y Cultura.	Centro Cultural  Centro de Comercio

BASES GENERADORAS	APOYO GRAFICO	CRITERIO FORMAL RETOMADO	CRITERIO FUNCIONAL RETOMADO	CRITERIO ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO RETOMADO	CRITERIO SIMBOLICO	RESULTADO
<p>COMPOSITIVAS</p> <p>Centro de Arte Fundación Ortiz Gurdíán</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Formas de puertas</li> <li>-Contraste de Colores/Colores cálidos</li> <li>-Detalles Neoclásicos (Esquina Punta de Lanza, sócalo ,etc.)</li> <li>- Altura máxima 6m</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>-Centro de Arte de mayor representación en la ciudad de León.</li> <li>-Edificación que cumple necesidades de Educación y Cultura.</li> </ul>	<p>Centro Cultural</p>
<p>PLANIMETRICOS/ FUNCIONALES</p> <p>La Corona Española</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>-Forma Geométrica</li> <li>-Ejes de conformación Planimetrica curvilínea.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Representación del poder Político, Social y Religioso de la Época Colonial.</li> </ul>	<p>Centro de Comercio</p>

Fuente: Elaboración propia

BASES GENERADORAS	APOYO GRAFICO	CRITERIO FORMAL RETOMADO	CRITERIO FUNCIONAL RETOMADO	CRITERIO ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO RETOMADO	CRITERIO SIMBOLICO	RESULTADO
COMPOSITIVAS		-Detalles Neoclásicos (Pilastras Adosadas, Moldura, sócalo ,etc.)			-Edificación que cumple necesidades habitacionales y comerciales.	Centro de Comercio
		-Contraste de Colores/Colores cálidos				
		-Cubierta de Techo, tipo curva Total Spam.			-Edificación que cumple necesidades transporte aéreo y comercial.	Centro de Comercio
Aeropuerto Internacional "Augusto Cesar Sandino"		-Distintos tipo de Pendientes. -Cerchas y elementos Auto portantes curvos. -Uso de Materiales Modernos (vidrio, aluminio, etc.).				

Fuente: Elaboración propia

#### **2.2.4. Síntesis del Capítulo**

En este capítulo, de acuerdo a la primera etapa de Análisis de Modelos Análogos Nacionales e Internacionales, y en correspondencia a la segunda etapa de estudios de conceptos y criterios de las obras mismas para la aplicación en la configuración formal y funcional de la propuesta; se permitió la obtención de conocimientos de diversos proyectos hechos y su reinterpretación para el Anteproyecto; de igual forma la investigación y aplicación de conceptos, criterios compositivos y funcionales ayudaron al desarrollo del Anteproyecto.

Se retomó gran parte de los conceptos y criterios investigados de distintas fuentes de información, así como los estudiados en los Modelos Análogos, aplicaciones que se constituyeron como patrones determinantes en el resultado concretando todas las metas a alcanzar en el diseño.

En función a lo antes expresado, la pauta inicial y definitiva para la generación de la conceptualización y definición de criterios de diseño formal, funcional, constructivo y estructural, fue dada gracias a vivencias en sitios históricos y contemporáneos visitados por razones académicas y personales, sin duda fueron bases de inspiración inmediatas para el proceso de elaboración de la propuesta.

En consecuencia a lo anterior, la ausencia de estos estudios o la equívoca aplicación de los mismos, limitarían o dificultarían la definición y aprendizaje de conceptos referidos a la temática, así como el desarrollo del anteproyecto a niveles significativos, cuya finalidad compositiva y funcional es expresar pensamientos, mensajes simbólicos- abstractos y actividades funcionales de manera exitosa.

### **3. CAPITULO 3: ANTERPROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

Posterior a la investigación de los conceptos y criterios de diseño indispensables para el planteamiento de la propuesta, se procederá al desarrollo del siguiente capítulo que trata del desarrollo del Anteproyecto Arquitectónico de una Plaza de Servicios y Atracciones Turística en la ciudad de Managua.

La propuesta se describe en dos momentos particulares:

1.-La Definición de La propuesta del Diseño de Conjunto.

2.- Descripción de la Propuesta de Diseño Arquitectónico de cada uno de los edificios conformadores del conjunto, con muestra definitiva de los planos Arquitectónicos.

#### **3.1 Propuesta del Diseño de Conjunto**

##### **3.1.1. Concepto de Intervención Urbana1**

Para dar respuesta a una necesidad se percibió la concepción de crear una propuesta Urbana Arquitectónica de una plaza de servicios y atracciones turísticas en Managua, para integrar y promocionar en un contexto físico-Espacial-ambiental todas las ofertas turísticas que en particular conllevan valores Históricos y culturales de Nicaragua.

El sector a intervenir con la propuesta Urbano-Arquitectónica, según el uso de de suelo de Managua, se ubicó dentro del rubro del comercio al por menor en la forma de comercio especializado, el cual además posee compatibilidad con la zona de Equipamiento de Transporte Aéreo (ET-1). Tal afinidad permitirá el fácil acceso a los extranjeros por su cercanía al aeropuerto internacional, lo que concibe a nuestra plaza como un punto de inicio o la primera cercanía a nuestras atracciones turísticas, así como las oportunidades de accesibilidad a los distintos servicios turísticos que se ofertarán en el complejo.

Esta condición urbana privilegiada, convierte al área a intervenir en una zona que presenta un conjunto de regulaciones por parte de la Alcaldía Municipal de Managua, tomadas en cuenta al momento de intervenir en el diseño urbano propuesto.

##### **3.1.2. Concepto de Intervención Urbana22**

❖ Las composición Arquitectónica externa de los edificios propuestos, fueron estudiadas considerando el entorno y elementos arquitectónicos que lo rodean, creando así un estilo conformador, enfocada a una o varias tendencias arquitectónicas para su intervención.

- ❖ Se retomaron de las edificaciones circundantes una paleta de colores específica, así como el uso de materiales rescatados de otras influencias arquitectónicas pertenecientes al contexto inmediato de la zona.
- ❖ La Intervención en el contexto urbano es el reflejo de la propuesta Arquitectónica, ya que fueron retomados muchos elementos de aplicación, considerado como un eje crucial dentro de la zona.
- ❖ La propuesta a realizar se convertirá en un punto relevante, cuya función permitirá el rescate del arte, la historia y la cultura así como el impulso a la promoción turística de la que se conforma nuestro país.

### **3.1.3. Propuesta Plan Maestro**

El Plan Maestro surge como consecuencia de la integración de una serie de estudios realizados, tales como, el análisis del sitio, la búsqueda y aplicación de un concepto Arquitectónico generador, el uso de conceptos, normativas básicas e interpretación de planos remitidos por la Alcaldía Municipal de Managua y enciclopedias virtuales. En su totalidad se mostrará la ubicación, organización e interrelación entre las distintas zonas conformadoras del conjunto. (Ver Plano).

### **3.1.4. Programa Arquitectónico**

Como resultado de estudios y análisis realizados de los distintos elementos conformadores del conjunto (Parque, Centro de Arte e Historia, Centro de Comercio e información, Mantenimiento, áreas verdes, estacionamiento,), se planteó un Programa Arquitectónico conforme a las necesidades dimensionales y funcionales de las edificaciones.

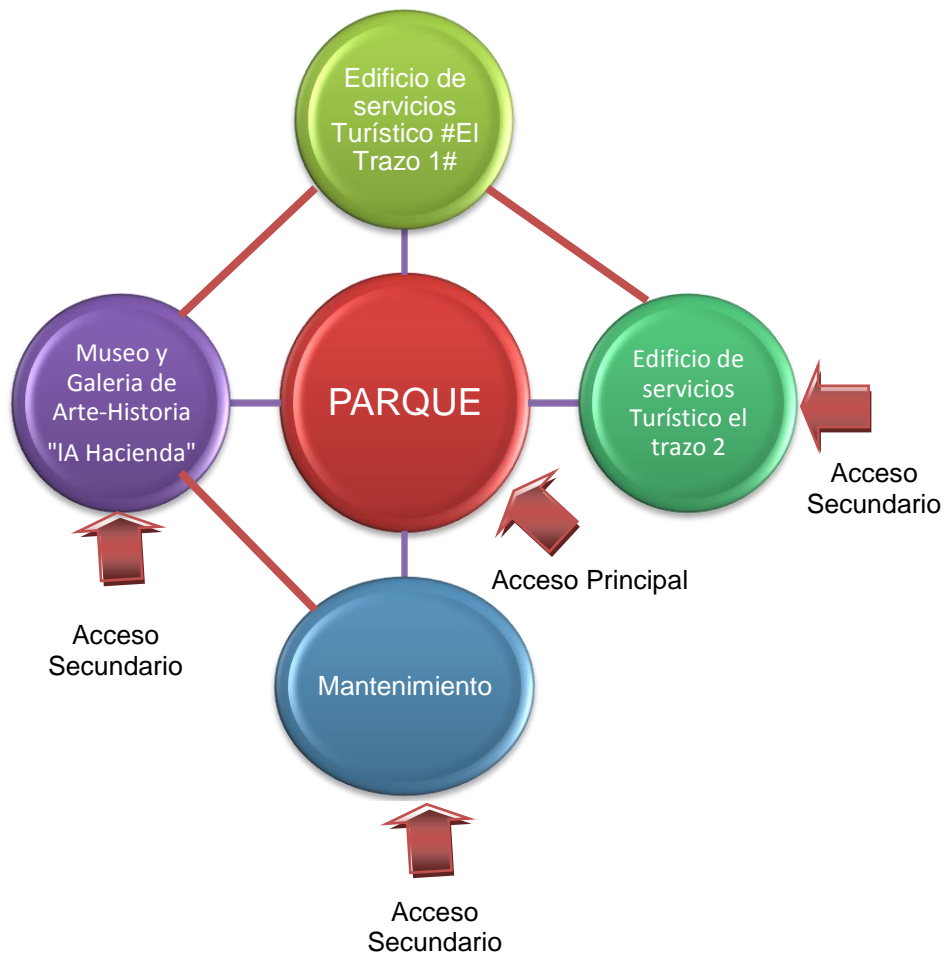
El conjunto se constituye de zonas y ambientes, esto, de acuerdo al uso y las necesidades de demanda turística. Refiriéndose a la secuencia constructiva de las edificaciones, lógicamente se levantará de manera prioritaria la Zona de comercio e Información, por ser edificios comerciales y de información que permitirán para el mantenimiento del complejo un nivel de ingreso considerable.

En segunda instancia se construiría la zona Recreativa de Arte e Historia, cuyo acceso a las instalaciones tendrá un costo específico, indispensable para su manutención. La última etapa corresponde a la construcción de la Zona de Mantenimiento, como órgano complementario al conjunto.

La definición de esta secuencia de construcción es indispensable para el control contable de desembolso monetario, como parte de la inversión total de la plaza.

### 3.1.5. Diagrama General de Relaciones

En esta sección, se graficarán las interrelaciones funcionales de las zonas que constituyen el conjunto, cuyos ejes articuladores se derivan de la Zona Recreativa de Esparcimiento, ubicada en el centro del complejo, lugar de intersección de los ejes articuladores.





### 3.1.6. Conceptualización del Conjunto

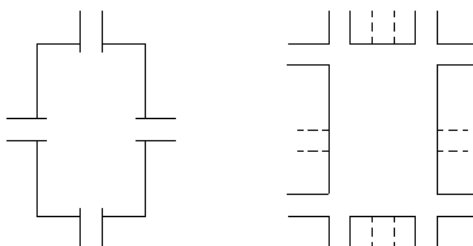
En esta sección se explica el origen de la conceptualización en base a hechos dados durante el período Colonial (1502-1821) de conquista y colonización Española en América Central, particularmente en Nicaragua. Para tal acontecimiento se heredó una Cultura invaluable, diversidad de tradiciones y principalmente una Arquitectura original, severa y con alto nivel compositivo.

La utilización de las Leyes de Indias u ordenanzas aplicadas por el rey Felipe II de la época, fueron el punto de partida para generar consistentemente dicho concepto Planimétrico. Para tal caso se retomaron de manera objetiva, algunas de las tantas ordenanzas empleadas para la conformación de las ciudades Coloniales en América Central.

Algunas de las ordenanzas aplicadas en Nicaragua durante ese período:

#### **REAL ORDENANZA EXPEDIDA POR FELIPE II SAN LORENZO DEL ESCORIAL, 3 de Mayo de 1573 (Figs.26y27)**

##### **LAS LEYES DE INDIAS**



Del conjunto de ordenanzas presentadas por Felipe II, como patrón urbanístico en la conquista española de América Central del siglo XVI; a continuación se sintetizan, clasifican y describen las de mayor relevancia, como base fundamental para su aplicación en nuestra propuesta.

El desarrollo del patrón urbanístico en la Nicaragua del siglo XVI tiene sus raíces en la filosofía de los griegos de Platón y Aristóteles, Vitrubio, en su DIEZ LIBRO estableció la norma en la urbanización romana. La conquista española de América Central y su urbanización antes de 1550, como la codificación de la urbanización Hispánica en las Ordenanzas de Balsain de 1573, mostrando claramente la influencia romana en la urbanización de Nicaragua en este siglo.

ORD.110. El descubrimiento de terreno o sitios vacantes a poblar.

- Debe tener el consentimiento de los pobladores.
- Su planta debe de ser repartida con una Plaza mayor, calles y caminos principales.
- Tomar en consideración el futuro crecimiento de la ciudad prosiguiendo su forma.

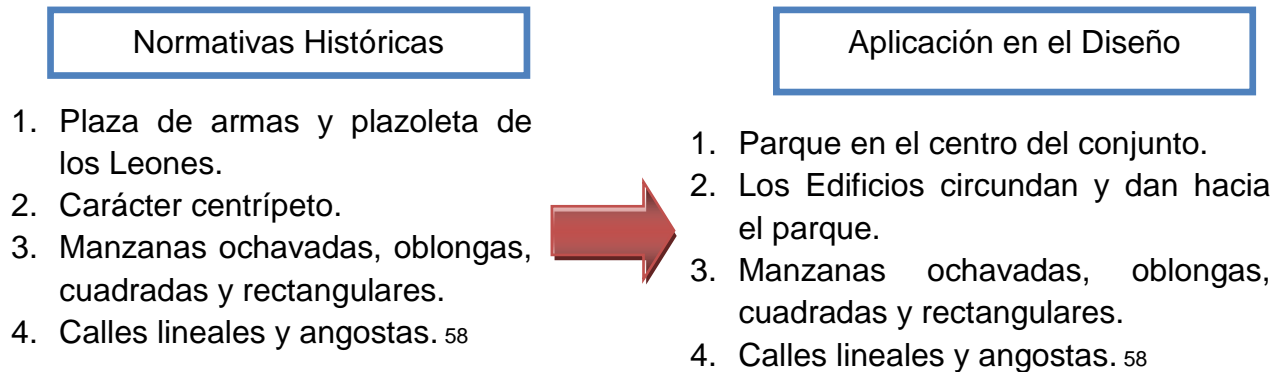
ORD.111. El lugar a poblar, ha de ser levantado donde exista sanidad y fortaleza, fertilidad, madera, materiales, agua dulce, gente natural, entrada y salida, con ventilación norte predominante.<sup>57</sup>

- ORD.112. La Plaza Mayor, de donde se ha comenzar la población.
- Procurar que su forma sea cuadrada, su largo sea una y media de su ancho, tamaño propicio para las fiestas y otras actividades.
- ORD.113. La grandeza de la Plaza ha de ser proporcional a la cantidad de los vecinos, por el aumento de la población.
- ORD.114. De la Plaza salen 4 calles principales: una por medio de cada costado de la plaza y dos calles por cada esquina de la plaza.
- ORD.115. Toda la plaza y las 4 calles principales que de ella salen, tengan portales. Las 8 calles que salen de la Plaza, lleguen libres a la plaza, sin encontrarse con los portales y que tengan acera y derecho con la calle de la plaza.
- ORD.116. Las calles, en lugares fríos, sean anchas y en los calientes, angostas; pero para la defensa son anchas.
- ORD.117. Las calles prosiguen desde la Plaza mayor, sin inconveniente en el crecimiento de la ciudad, o perjudique su defensa y comodidad.
- ORD.118. Formación de plazas menores en buena proporción para edificar los templos de la iglesia mayor, parroquias y monasterios.
- ORD.120. Para el templo de la iglesia mayor, parroquias o monasterios, se deben señalar solares, sean de isla entera, sin aproximación de ningún edificio, sino con comodidad y ornato.
- ORD.121. Señalar el sitio de la Casa Real del Consejo, Cabildo, Aduana junto al mismo templo, donde puedan favorecerse unas a las otras.
- ORD.122. El sitio y solares para carnicerías, pescaderías y otras cosas similares que causen inmundicia, se den en parte que con facilidad se puedan conservar sin ellas.
- ORD.124. El templo ha de procurar que sea levantado del suelo, donde se pueda entrar por gradas y cerca de la plaza mayor, se edifiquen las casas reales y del Consejo y Aduana.
- ORD.126. En la Plaza, no se den solares para particulares, inmediatos a la iglesia, Casas Reales y propias de la Ciudad.
- Edificar tiendas, mercaderías y casas para tratantes que contribuyan todos los pobladores.
- ORD.127. Los demás solares se repartan a los pobladores a los que fueren a poblar; llevando hecha la planta de la población a construir.
- ORD.129. Señalar el espacio predestinado para las actividades recreativas.
- ORD.133. Disponer los solares y edificios, de manera que se goce de los mejores aires de medio día.
- ORD.134. Procurar que los edificios sean de una sola forma, para el ornato de la población.
- ORD.137. Al acabarse la población, deben tener hecha sus casas, de manera que puedan ser vistas y admiradas por los demás para identificar su estadía, ganarse el respeto y desear su amistad. <sup>57</sup>

Algunas de las leyes antes mostradas son aplicadas al diseño en distintos niveles, según la indicación de las leyes de Indias.

En base a las ordenanzas aplicadas en esta región, se adaptaron de manera abstracta parte de estas para la ubicación y organización Planimétrica del conjunto, desarrollando así de acuerdo a su uso, la total interacción de las obras tanto horizontales (parque) como verticales (edificios).

A continuación se describen los Criterios Planimétricos Conceptuales, en base a las normativas urbanas básicas de la época:



En este conjunto se omite la jerarquía organizacional o edificio de mayor importancia, ya que todas las zonas propuestas poseen igual importancia y a las que el usuario puede decidir visitar opcionalmente, de acuerdo a sus intereses; aun existiendo en el centro un itinerario guía para recorrer las instalaciones.

### 3.1.7. Propuesta de Zonificación

Para esta propuesta se definieron tres zonas de principal conformación en el conjunto. Cada una de estas, en correspondencia con el programa Arquitectónico, cuenta con sus respectivos ambientes de acuerdo a las necesidades funcionales. (Ver Planos)

El plano de Zonificación define la ubicación, organización y por ende la interacción entre cada una de las zonas que conforman el Anteproyecto.

A continuación se presentan las condicionantes generadoras de la propuesta de Zonificación:

- Los Criterios de Conceptualización Planimétrica del conjunto.
- El orden lógico funcional de interacción de zonas de acuerdo a uso, además de los criterios y necesidades de circulación en el conjunto.

1. *Zona de Servicios Turísticos: Z-ST*
2. *Zona de Servicios de Información Turística /Z-SINT*
3. *Zona de Servicio de Intermediación Turística / Z-SITT*
4. *Zona de Servicio de Restauración Turística / Z-SRT*
5. *Zona de Servicios de Acogida / Z-SA*

*Zona de Atracciones Turísticas: Z-AT*

6. *Zona de Parque*
7. *Zona Museo y Galerías de arte e historia*

*Zonas Complementarias/Z-C*

8. *Estacionamiento*
9. *Áreas Verdes*
10. *Calzada*
11. *Senderos/Plazoleta*

*Zonas de Servicio/Z-S*

12. *Mantenimiento*
13. *Servicios Sanitarios*
14. *Sistemas de Emergencia*

#### - ***Zona de Servicios Turísticos: Z-ST***

Esta zona se encuentra localizada al norte del parque, comprende módulos de información, intermediación, restauración y de acogida. Esa Área es caracterizada por sus considerables dimensiones la zona más amplia del conjunto, de fácil acceso desde cualquier punto del complejo.

### **Zona de Atracciones Turísticas: Z-AT**

Esta zona se encuentra localizada al centro (parque) y oeste (museo- galería y servicio de Acogida) del parque. Esas Área son meramente de carácter cultural-Histórico, de fácil acceso desde cualquier punto del complejo.

### **Zonas Complementarias/Z-C**

Esta zona comprende todas las áreas complementarias para el correspondiente funcionamiento de la plaza. Se caracteriza principalmente por conformarse de obras horizontales tales como: áreas verdes ubicadas en distintos puntos del conjunto, estacionamientos en dirección este del parque, calzadas rodeando el parque y senderos/plazoleta, cerca de áreas verdes cercanos a las demás zonas conformadoras del complejo.

### **Zonas de Servicio/Z-S**

Se encuentran conformadas de servicios sanitarios públicos, el área de mantenimiento, directamente relacionado con los trabajadores de la plaza, para los cuales se dotaron instalaciones necesarias como, comedor, bodega, servicios sanitarios para trabajadores, tarjetero, entre otras; áreas indispensables para el funcionamiento de la plaza.

## **3.1.8. Circulación y Accesibilidad**

Como base condicionante para responder a la eficacia y la eficiencia de un sistema de circulación ajustado a un anteproyecto de grandes dimensiones, se retomó la conceptualización arquitectónica y muchos de los conceptos y criterios relacionados a accesos y flujos de circulación; necesarios para el funcionamiento de las zonas de conformación del complejo. Siendo esta la pauta principal Organizacional del conjunto.

Como sucede en muchos de los casos, existen enlaces con compatibilidad directa o indirecta, independiente o dependiente para ciertas zonas o ambientes, en base a los desequilibrios en flujos de visitantes en el sitio; previendo esta situación y a sabiendas que en una plaza con tales dimensiones y diversificación de servicios, se produce un flujo variable, para tal caso, se plantearán accesos independientes para cada una de las zonas y ciertos ambientes, mediante espacios distribuidores, interconexos y articuladores, los cuales serán aplicados sin interrumpir la interrelación entre las distintas zonas conformadoras del conjunto.

Cabe destacar que el parque se ubica en el centro del conjunto, este, es el espacio articulador principal, con distribución centrífuga al complejo, al que se accede de manera directa mediante calzadas q rodean el parque.

Por otro lado, en función de que se trata del diseño de una Plaza de Servicios y Atractivos Turísticos, cuya circulación es libre y espontánea, es casi nulo el

planteamiento de un punto de control sobre los visitantes para movilizarse dentro del complejo.

Lógicamente bajo estas circunstancias de flujos y accesibilidad, se llevó a cabo el diseño de un sistema de circulación correspondiente a las zonas. De acuerdo a la Organización Planimétrica, la significativa dimensión del conjunto y el número de visitantes a atender, se decidió dotar al conjunto de una alternativa de entrada con dos carriles de una vía y una alternativa de salida con dos carriles de una vía, ambos concedidos mediante pequeños bou levares en los cuales resaltan franjas verdes.

Se destaca que los accesos y el conjunto en particular, para mayor seguridad y control, estarán dotados de sistemas alternativos de vigilancia, mediante casetas, agujas y personal de seguridad.

El sistema de circulación, se establece a partir de la entrada principal, con una distribución general hacia diferentes zonas tanto complementarias de buses, circulación que forma un gancho camino con la segunda circulación que traslada al parque.

Como tercera circulación es en dirección oeste, particularmente traslada al área de mantenimiento y otros equipamientos respectivamente.

### 3.1.9. Propuesta Específica del Conjunto

Basado primordialmente bajo un concepto Arquitectónico histórico, considerado el punto de partida para tal situación, se originó la propuesta. A continuación se presentan ciertas condicionantes de orden, organización e interrelación para el diseño del plano de conjunto:

1. Se destinaron dos ejes principales que parten del centro del conjunto, los cuales se extienden tanto longitudinal como transversalmente.
2. La lógica y criterios de interrelación de edificaciones conformadoras de un conjunto, aspectos aprendidos en la trayectoria académica.

Como antes se mencionaba, los ejes se derivan del punto medio del Parque central, se unen al eje transversal en dirección Norte-Sur, los edificios de comercio (Zona comercial) e información (Zona de información) y las áreas de circulación de accesos al conjunto.

Al eje Longitudinal en dirección Este-Oeste, se alinean el edificio de Arte e Historia (Zonas Recreativas) y el Estacionamiento (Zonas Complementarias).

Cada una de estas edificaciones se dota de circulaciones con carácter independiente y dinámico, para ello se encuentran conformados con un sin número de corredores y espacios articuladores, estos, habilitados para discapacitados.

La Zona Recreativa o plaza central funciona como un espacio articulador entre el acceso principal del complejo y demás zonas que rodean la plaza. Por otro lado, las calles que rodean la plaza funcionan como espacios distribuidores a cada una de las zonas que conforman el conjunto.

La zona de Mantenimiento es la última etapa pero no la menos importante y casi aislada del área pública se articula mediante una circulación secundaria dentro del conjunto.

El estacionamiento se ubicó al este del Parque como una aglomeración única de acuerdo a su uso, es decir, es ideal e independiente para todo el conjunto de acuerdo a los reglamentos de distribución con la finalidad de facilitar al usuario el acceso con la menor distancia posible hacia las demás instalaciones conformadoras del conjunto.

## - Aspectos Compositivos

### Obras Exteriores

Para el desarrollo de las Obras Exteriores se realizó un estudio del Entorno Inmediato o las Edificaciones Circundantes, las cuales en su mayoría son de Tendencia Moderna y Contemporánea, estas, espaciadas considerablemente del sitio a intervenir.

Se consideró una clasificación para este tipo de intervención: Obras Horizontales y Verticales.

Se razonó el diseño de una plaza central, como un espacio horizontal abierto y articulador interno de relevancia en el conjunto.

Tanto los espacios horizontales como verticales, poseen un amplio contenido y valor histórico-Cultural, siendo este posiblemente uno de los aspectos creativos más importantes.

Ante lo antes dicho, principalmente el parque se genera como un espacio conceptual histórico clave, fundado principalmente bajo las ordenanzas de Felipe II, las que serán explicadas en la conceptualización del conjunto. En seguimiento a estas normativas, se trazaron calles angostas y anchas perimetralmente al parque y edificaciones de distintos usos alrededor del parque, en este caso se contempla una Zonas Comercial e Informativa, así como una Zona Recreativa Cultural.

Para minimizar el efecto del material conformador y en base al dimensionamiento del estacionamiento, se obvió el uso del asfalto, concreto o adoquín, siendo estos sustituidos por materiales orgánicos, tales como enchapes de piedra o material conformador, ya que permiten facilidad de infiltración de agua y respiración natural en la superficie terrestre.

El diseño del área antes mencionada, conforma espacios para vehículos livianos y pesados, cada uno adecuadamente diseñados de acuerdo a sus dimensionamientos y reglamentos de funcionamiento para esta área.

Para tal caso, se propusieron áreas verdes, dicha área se conforma de árboles, arbustos, plantas, aplicados de acuerdo a los reglamentos paisajísticos establecidos.

El área de estacionamiento brinda alrededor de 61 espacios para personas sin discapacidades. Además está dotado de 3 espacios para personas con capacidades especiales, estas son las áreas más cercanas a los espacios de circulación. Al igual que 3 espacios para ciclistas que ingresen a la plaza.

Como parte del sistema de circulación se consideró una rotonda, y un cierto número de islas, permitiendo mejor funcionamiento vehicular en la plaza.

Se propusieron sistemas de circulación peatonal tales como senderos rodeando jardines, calzada de determinadas dimensiones rodeando el parque y lógicamente los corredores perteneciente a cada unos de las edificaciones.

Es una ventaja la topografía del terreno, al ceder por su poco accidente topográfico, un mejor funcionamiento a la plaza, sin complicaciones de circulación, cuyo margen de desniveles es de por lo menos de 1m con respecto a la cota base.

Se a contemplado dentro del diseño, cantidades de áreas verdes, que permitirán una cierta armonía con la naturaleza, tomando en cuenta el dimensionamiento del proyecto es necesaria el uso de las mismas.



### **3.1.10. Aspectos Técnicos**

En esta etapa del Anteproyecto se proponen las siguientes especificaciones técnicas para el plano de conjunto de la plaza, lógicamente respaldados de la asesoría de especialistas en el tema, quienes realizarán los estudios y cálculos correspondientes:

#### Instalaciones Eléctricas

En este caso se efectuará de acuerdo a la demanda de energía eléctrica la cual será proporcional a la dimensión y la necesidad de las edificaciones, se plantea una propuesta de iluminación, se trata del sistema eléctrico convencional de conexión a la acometida de la red pública, establecida por la empresa Unión Fenosa. Este tipo de sistema será aplicado a todos los edificios conformadores del conjunto, por encontrarse en puntos cercanos a la red pública.

#### Instalaciones Hidrosanitarias

Como es el caso anterior, todas las edificaciones se conectarán a la acometida de las redes públicas de la municipalidad, a como el sistema lo indica. Las conexiones internas serán de PVC y estarán complementadas con sus respectivas cajas de registros y pozos de infiltración de aguas negras. Se decidió por un sistema innovador de tratamiento Hidrosanitarias para reutilización posterior.

De igual forma las aguas grises y las recolectadas por el techado serán dirigidas mediante sistemas de conexión Hidrosanitarias a la acometida de las redes públicas. Para casos de emergencia se planteó un tanque con capacidad considerable de abastecimiento a todo el complejo, este estará ubicado cercano a la zona de mantenimiento.

#### Instalaciones Sistemas Especiales

El conjunto se dotará de sistemas de vigilancia mediante cámaras tecnológicas complementadas con personal de seguridad, dicha alternativa se decidió ya que de acuerdo al sistema de techo elegido para permitir ventilación y luminosidad no provee un cierto nivel de seguridad, además estarán presentes en el conjunto una Zona Cultural, conformada por Museos y Galerías como ambientes principales, los cuales expondrán piezas de absoluto valor, y por supuesto las demás zonas deben estar resguardadas ya que albergarán mercadería y equipamientos de funcionamiento del complejo.

Se procuró el uso de estos sistemas avanzados de seguridad, considerando el dimensionamiento y el tipo de organización del complejo. Por otro lado, se considerará en puntos estratégicos del recorrido en el conjunto: El uso de rótulos guías con sus correspondientes nomenclaturas y planos guías de indicación de las

zonas, áreas y sus interrelaciones, mostrados virtualmente, estos llamados también...

### 3.1.11. Memoria Descriptiva de la memoria Arquitectónica

Se realizó un estudio descriptivo para cada una de las partes conformadoras de la Plaza de Servicios y Atractivos Turísticos, para tal caso, las autoridades académicas decidieron dos niveles de entrega:

1. *Entrega Profesional de un edificio seleccionado:* Desarrollo completo de planos arquitectónicos, constructivos, estructurales, técnicos, descriptivos y soporte gráfico de la edificación elegida.
2. *Entrega a nivel de Anteproyecto de los demás edificios y obras horizontales:* Desarrollo completo de planos a nivel de Anteproyecto, descripción funcional, formal de la lógica estructural/constructiva, técnica y soporte gráfico.

Para el desarrollo de los planos profesionales se eligieron los edificios de Servicios Turísticos “El Trazo 1 y El Trazo 2”, que aunque son edificios independientes se encuentran unidos por un patio muy significativo, pero se trabajó, a nivel de uso, como uno mismo. Dicho edificio fue escogido por sus considerables dimensiones y prominencia dentro del conjunto, estos aspectos no ignoran la importancia de los demás componentes del complejo.

Se desarrollaron los edificios de atracciones turísticas

- Museo y Galería de Arte e Historia “Las Memorias”
- Parque Temático “El umbral”

Se solicitó la asesoría del ingeniero Serrano, docente de la facultad de Arquitectura de la Universidad Americana, previo y durante el desarrollo de la propuesta, lo cual fue primordial dentro de este proceso por la fuerte complejidad y los planteamientos poco convencionales en el ámbito estructural aplicados en la propuesta.

### 3.1.12. Concepto General de Diseño Arquitectónico

#### DATOS GENERALES DEL CONCEPTO “Rasgos del Arte *Neo-clásico/ Contemporáneo*”

Para el concepto de la composición arquitectónica según su tipología se selecciono el tipo de **concepto asociativo**, el cual representa objetos tangibles, y el concepto de tipo **abstracto o genérico** que representa lo subjetivo a través de su forma Planimetrica. <sup>49</sup>

Ambos conceptos serán inspirados en objetos e ideas del Arte Neo-Colonial y Contemporáneo.

El arte Neo-Colonial es aquel que reproduce el arte de las culturas conquistadoras al continente Americano... el cual estará reflejado en nuestro proyecto.

Su aplicación en la composición arquitectónica se verá reflejada en elementos de conformación de la plaza de información, promoción y servicios turísticos a nivel interno de los edificios. <sup>49</sup>

De acuerdo a la aplicación física del Arte Neo-Colonial, que incluye elementos tangibles e intangibles nicaragüenses, cuya clasificación nos permitirá conocer ampliamente distintas maneras de expresión artística, como resultado de nuestra cultura. <sup>49</sup>

El arte contemporáneo está definido a través del uso de nuevos materiales, aplicados a diferentes tendencias de diseño hemos clasificado los distintos elementos conformadores:

OBJETIVOS		SUBJETIVOS	
<b>Arquitectura</b>			
	Ático		Alfiz
			Can
	Capitel		Capitel de pilastra
			Moldura
			Ventana de reja de bolillo

<p><b>Artesanía en Hilos</b></p> 	<p><b>Música</b></p> 
<p><b>Cerámica</b></p>  	<p><b>Baile</b></p>  
<p><b>Artesanía de Madera</b></p> 	<p><b>Teatro</b></p> 
<p><b>Pintura</b></p> 	<p><b>Poesía</b></p> 

Tabla No 2: Tabla Conceptual  
Fuente: Elaboración propia

El concepto abstracto será aplicado en fachada de manera parcial, a través de elementos arquitectónicos representativos.

El concepto asociativo será aplicado en planta arquitectónica de manera total mediante la forma conceptual de los objetos tangibles del arte precolombino. 49

### 3.1.13. Aplicación del concepto en el diseño

En esta sección para mayor entendimiento del concepto generado, se irá explicando el origen histórico del concepto paralelamente a su reinterpretación y aplicación en el diseño compositivo de la propuesta.

En el siglo XVI durante la conquista y colonización en América, se experimentaron impactos de transculturación y sincretismo, un cambio exagerado de vivencias, de imposiciones culturales que cambió locales, evolucionó y creó nuevos valores culturales de la población.

La colonización requirió de un lenguaje tangible e intangible. Este lenguaje fue el arte colonial, arte expresado en la pintura, escultura, literatura y arquitectura.

Algunos factores que influyeron en la arquitectura en este siglo:

- El carácter e impulso del conquistador y la conveniencia de dominio y control de las necesidades de los indígenas.
- El Poder económico del constructor y la mano de obra indígena disponible.
- El origen del proyectista y el contexto natural climático inmediato.
- Los materiales locales y la técnica o desarrollo constructivo.

Como resultado de los factores influyentes en la arquitectura de esta época, encontramos, la de máxima representación arquitectónica, el *Palacio Nacional de la cultura*, hoy museo nacional Deoclesiano Chávez, obra que tiene un alto nivel de representación del estilo Neoclásico en Nicaragua; y la de poca representación, el de carácter popular, donde la población, construía sus viviendas al nivel de sus capacidades técnicas y económicas.

En la propuesta se emplearon ambos tipos de Arquitectura, tanto de máxima (edificaciones con carácter moderno) como de poca representación (edificaciones con carácter clásico o colonial). Lógicamente esta clasificación fue creada con la idea de apreciar esa transición de los tiempos, de acuerdo a los factores explicados en los párrafos anteriores, elementos que serán considerados y aplicarlos en la propuesta del diseño.

En este período no hubo un estilo único, sino combinaciones de estilos, de los cuales algunos se mezclaron con elementos indígenas y para lo cual se retomaron los materiales del sitio. Para su construcción se empleaba mano de obra local. Todo esto dio como resultado, un arte de sincretismo en nuestro país.

Entre los códigos arquitectónicos estilísticos que intervinieron en ese período:

**a. De referencia directa:**

- Gótico isabelino.
- Plateresco.

**b. Con influencia moriscas:**

- Elementos figurativos.
- Técnicas moriscas.

**c. Adaptaciones:**

- ~~Mezcla indígena y española.~~
- De carácter popular.

- Herreriano.
- Renacentista.
- Barroco

De tantos estilos influyentes en el desarrollo de la Arquitectura en América y particularmente la de Nicaragua; se eligió para la propuesta el estilo Arquitectónico Neoclásico y el Contemporáneo. De estos se retomaron algunos elementos representativos, los cuales serán adaptados de manera abstracta o subjetiva a la configuración formal de la propuesta.

Fue necesario generar una frase conceptual representativa, que simbolizara esa transformación histórica producida en base a la transición de épocas, esto, como consecuencia de la globalización. Para el concepto de la propuesta, se muestra claramente la transición de una arquitectura Neoclásica a la contemporaneidad, cuya mutación permite una composición formal y funcional muy interesante, ya que representa un viaje al conocimiento de dos épocas completamente distintas.

Ante lo anterior, se manifestó el siguiente eje conceptual: “***Inicio de La Transición del Sincretismo en América, hacia la Contemporaneidad***”. Esta frase sujeta la base conceptual de la propuesta, manteniendo el origen histórico, aspecto al que se le generó un impacto Moderno- Contemporáneo, enlazando dos épocas simultáneamente.

Toda la propuesta formal se basa en este eje conceptual, ligando al visitante en dos perspectivas, el pasado y el presente, un traslado en la historia. Esta es una técnica de aprendizaje visual y esencialmente de muestra, enfocada en la invaluable arquitectura heredada en Nicaragua.

### 3.1.14. Edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 1”

El edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 1” es uno de los ambientes con mayor afluencia de los visitantes interesados en acceder a los distintos servicios turísticos de tipo restauración que la plaza posee. Por lo cual, se clasificó como uno de los edificios de mayor importancia, demandado de un estudio profundo en los aspectos de funcionamiento y estética, con el fin de plantearse un diseño apropiado.



Foto 109: Edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 1”

El nombre de “Trazo 1” se definió por la importancia de su significado que conlleva esta palabra, la cual figura una huella, señal o rastro. Esta idea esta aplicada en los edificios de servicios turísticos identificados como El Trazo 1 y El Trazo 2, de manera que se identifique el proceso de transición de la arquitectura neoclásica a través de la adaptación subjetiva a nivel Planimétrico mediante:

- El desarrollo de un patio central que divide el edificio “El Trazo 1” del edificio “El Trazo 2”.
  - Galerías de circulación alrededor del patio.
  - Sin presencia de adornos escultóricos recargados, sino de líneas precisas
- Y a nivel Altimétrico o fachadas exteriores mediante:
- El empleo de elementos básicos de la arquitectura clásica:  
Columnas grecorromanas, pilastras adosadas, molduras, panoplias, relieves, repisas, alfices, áticos con ornamentos, cornisas, frisos, zócalos, puertas y ventanas de carácter neoclásico.
  - La aplicación de la paleta de colores cálidos y fríos.
  - Pureza de las líneas arquitectónicas.

Y el cambio hacia la arquitectura del periodo contemporáneo, representado a través de elementos estructurales y constructivos modernos a nivel altimétrico como:

- Cerchas tubulares de acero galvanizado.
- Ventanas de vidrio.
- Laminas metálicas curvas
- Uso de colores fríos

El tamaño de este edificio se baso en un cálculo de visitantes que, posiblemente accederán a las instalaciones, pero con la singularidad de que el conjunto no presenta un punto específico del recorrido que deban hacer los

visitantes, sino que, en dependencia de sus necesidades e intereses, de esa manera se hará uso las instalaciones de la plaza.

Ubicación (Ver imagen): Zona de Servicios Turísticos “**El Trazo 1**”

Área: **568.2 m<sup>2</sup>**

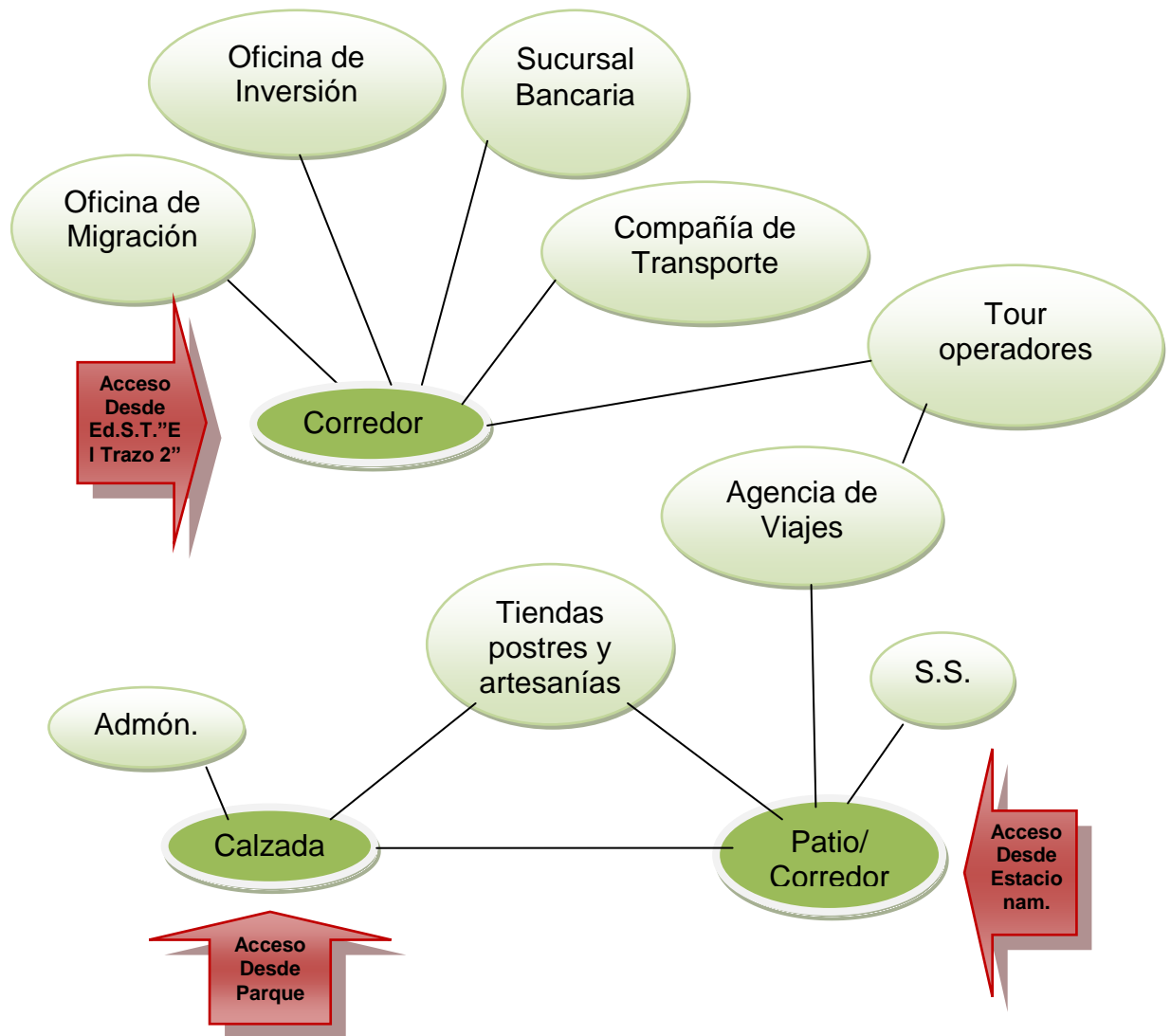
Repeticiones: **Único**



- Programa Arquitectónico Edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 1”

Zona	Nombre del ambiente	m <sup>2</sup>	Observaciones
Servicios de Información	Oficina de Migración	50	Ubicado cerca del pasillo
	Oficina de Inversión Turística	48	Accesible para inválidos
	Administración	73.5	Ubicado frente a la calzada
Servicios de Intermediación	Tour Operadoras	101.2	4 tour operadoras
	Agencias de Viajes	89.2	3 agencias de Viajes
	Compañía de Transportes	30	2 empresas de transporte
Servicios de Restauración	Tienda de Postres típicos	27.15	Contiguo a Calzada
Atractivo Turístico	Tienda de Artesanías	27.15	Ventilación Natural
Otros Servicios Turísticos	Sucursales Bancaria	48	2 puestos BAC y City Banc
Servicio	S.s. Mujeres	32	Ventilación Natural
	S.s. Hombres	42	Acceso a discapacitados
<b>Total</b>		<b>568.2</b>	

**DIAGRAMA FUNCIONAL Edificio de Servicios Turísticos**  
**"El Trazo 1"**



## - Edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 2”

El edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 2” ofrece a los visitantes servicios turísticos de restauración, intermediación y servicio. Este edificio complementa en forma Planimétrico y conceptual la estructura de la corona real de España de Felipe II.



El edificio “El Trazo 2”, surgió con la idea de crear dos edificios separados por un patio central, con el objetivo de permitir un dinamismo y esparcimiento debido al dimensionamiento del conjunto, y permitir espacios abiertos que faciliten una armonía en la circulación de los visitantes hacia las instalaciones del conjunto.

El análisis del concepto tiene la misma aplicación que el edificio de servicios turísticos “El Trazo 1”.

Ubicación (Ver imagen): Zona de Servicios Turísticos “**El Trazo 2**”

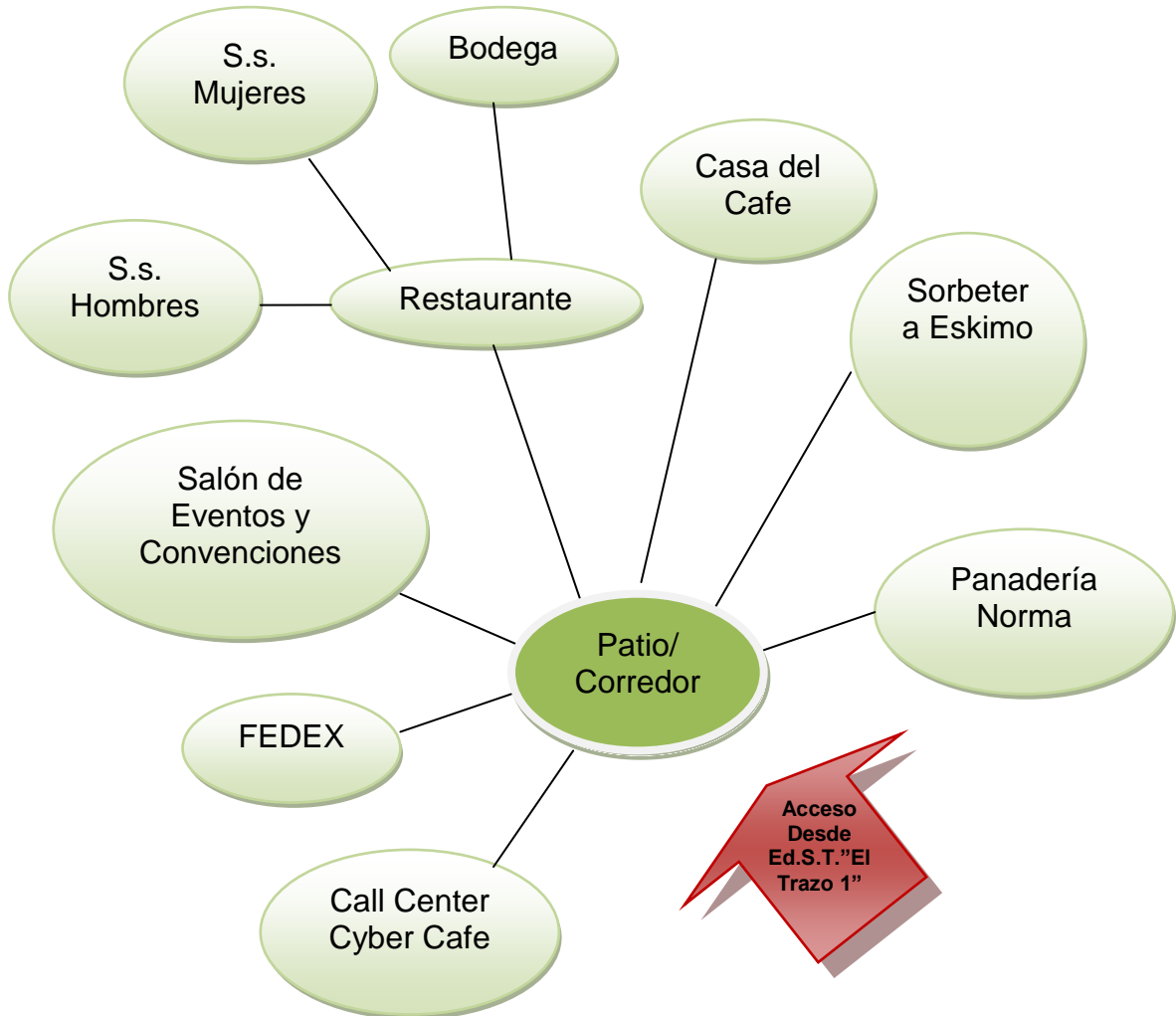
Área: **494.38 m<sup>2</sup>**

Repeticiones: **Único**

- Programa Arquitectónico Edificio de Servicios Turísticos “El Trazo 2”

Zona	Nombre del ambiente	m <sup>2</sup>	Observaciones
Servicios de Restauración	Panadería Norma	36	Contiguo al patio central
	Sorbetera Eskimo	30	Accesible para inválidos
	Casa del Café	31	Ubicado frente a patio central
	Restaurante (Ruta Maya y Conchas Negras)	110.1	Ventilación natural
Servicios de Intermediación	Call Center Cyber Cafe	33.35	Frente a calzada y patio central
	FEDEX	33.35	
Servicio de Acogida	Salón de Eventos y Convenciones	181.45	Ubicado en 2da planta
Servicio	S.s. Mujeres	15.62	En las Instalaciones del restaurante
	S.s. Hombres	17.16	
	Bodega	6.35	Usada para almacenar equipos de la tarima
<b>Total</b>		<b>494.38</b>	

**DIAGRAMA FUNCIONAL Edificio de Servicios Turisticos**  
**"El Trazo 2"**



## - Centro de Arte e Historia-La Hacienda”

El concepto se definió planimetricamente en base a la forma de la *cruz latina*, la cual representa el símbolo de la iglesia en todas las épocas. De manera que se retomaron los siguientes criterios funcionales, tales como:

- La adaptación de la forma Geométrica de manera subjetiva o abstracta para considerar un mayor dinamismo en los edificios, sin acudir a formas convencionales.
- Dos ejes de conformación Transversal y longitudinal



Se retomaron los siguientes criterios funcionales de la *Hacienda San Jacinto* como:

- Uso de corredores perimetrales
- Espacios cerrados en salas de exhibición

A manera de composición arquitectónica, usamos como base generadora el Museo Nacional de la Cultura, Deoclesiano Chávez, del cual se retomaron criterios formales como:

- Aplicación de la cromática clara y oscura.
- Asimetría en fachadas
- Doble altura en ambientes
- Detalles de la arquitectura Neoclásica
- Cromática de colores primarios

También se retomaron criterios estructurales y constructivos, tales como:

- El sistema constructivo de mampostería confinada
- Sistema estructural de esqueleto resistente
- Uso del concreto en vigas, columnas y losas, así como marcos de concreto estructurales.

En cuanto a criterios formales de composición se establece como base generadora al Centro de arte fundación Ortiz Guardián, en cuanto a:

- Formas de puertas
- Contraste de colores (esquina punta de lanza, zócalo, etc.)
- Detalles Neoclásicos
- Alturas máximas de 6m

Ubicación (Ver imagen): Zona de Atractivos Turísticos “**Museo de Arte e Historia-La Hacienda**”

Área: **540 m<sup>2</sup>**

Repeticiones: **Único**

- Programa Arquitectónico Centro de Arte e Historia-La Hacienda”

Zona	Nombre del ambiente	m <sup>2</sup>	Observaciones
Atracciones Turísticas	Galería de Artes Plásticas y Virtual	131.05	Contiguo al patio central
	Anfiteatro	67.06	Accesible para inválidos
	Museo de Cultura Popular	111.86	Ubicado frente a patio central
	Campanario	9.00	Ventilación natural
Servicio de Acogida	Salón de Usos Múltiples	55	
Servicio de Restauración	Cafetería y Terraza	90	Ubicado en 2da planta
	S.s. Mujeres	37.87	
Servicio	S.s. Hombres	37.87	
<b>Total</b>		<b>540</b>	

**DIAGRAMA FUNCIONAL Centro de arte e historia-“La Hacienda”**





## CAPITULO 3: ANTERPROYECTO ARQUITECTÓNICO.

### 4. ESTUDIO DE MERCADO

#### 4.1. *El Producto:*

Para elaborar el estudio del producto en un proyecto realizamos los siguientes pasos:

#### - **Identificación de los Servicios de la Propuesta**

Este proyecto pertenece a la industria turística por lo cual ofrece servicios y atracciones turísticas, entre ellos mencionamos los siguientes:

- **Servicios de Restauración:** Este servicio consiste en suministrar comidas y bebidas de la cocina típica e internacional, para ser consumida dentro o fuera de lo locales con altos estándares de calidad. Los establecimientos principales instalados son:
  - Bar-Restaurante: “La Ruta Maya” y “Conchas Negras”
  - Cafetería: “La Casa del café”
  - Sorbetería: “Eskimo”.
  - Repostería: “Norma”
  - Tienda de postres típicos: “Dulcería El Carmen”.
- **Servicios de Intermediación:** Es el conjunto de procedimientos (viajes, excursiones, reservaciones, seguros, etc.); que disponen empresas especializadas mediante distribución o comercialización de los servicios turísticos, para vendérselos al turista. En la plaza encontramos:
  - Agencias de viajes: Mundo Aventura, Munditur, Capital Viajes y Servicios.
  - Tour Operadoras: Careli Tour, Gray Line, Kool Tour, Mombotour.
  - Compañías de transporte: Dollar Renta Car y Taxis Expresos.
- **Servicios de Información:** Estos servicios informan gratuitamente al turista para orientarle y facilitarle su estancia vacacional. Mencionamos los siguientes:
  - Oficina de información migratoria: Ministerio de Migración y Extranjería.
  - Centro de Información Turístico del Instituto de Turismo (CIT-INTUR).
- **Servicios de Acogida:** Son áreas destinadas a la realización de eventos y presentaciones culturales, artísticos o de convención.
  - Salón para eventos y convenciones.
  - Salón de usos múltiples.

- **Atracciones Turísticas:** Áreas de interés con valor cultural exhibido, de significancia histórica, belleza natural o artificial u original, con fines recreativos, educativos y de diversión.
  - Museo de Arte e Historia.
  - Galería de Arte.
  - Tienda de Artesanía
  - Parque Natural y de Ocio: Jardines y Kioscos.

#### 4.2. Durabilidad

Algunos de los servicios requieren de mantenimiento en infraestructura y supervisión ya que son propuestos al aire libre, por lo tanto garantizamos servicios libres de reemplazo de al menos 8 años.

De igual manera tenemos servicios bajo techo, que requieren de menos mantenimiento como lo son restaurantes, cafeterías, museo que no requieren de mucha supervisión puesto que la misma empresa fabricante nos garantiza una durabilidad a largo plazo.

#### 4.3. Productos Sustitutos o Similares

- **Servicios de Restauración:** Mercado de Artesanías en Masaya, Villa de las artesanías en Catarina, Mirador de Catarina, Mercado Roberto Huembés.
- **Servicios de Información e intermediación:** Aeropuerto Internacional Augusto C. Sandino, tour operadoras y agencias de viajes.
- **Servicios de Acogida:** Palacio de la cultura, Teatro Nacional Rubén Darío, Centro Cultural Managua, galerías de arte.

#### 4.4. Productos complementarios

Como servicios complementarios tenemos vigilancia en el área de parqueo, fotografías express, teléfonos públicos, cyber cafés y sucursales bancarias (BAC y Citi Bank), entre otros; algunos de ellos generarán ingresos para el mantenimiento del la plaza en general.

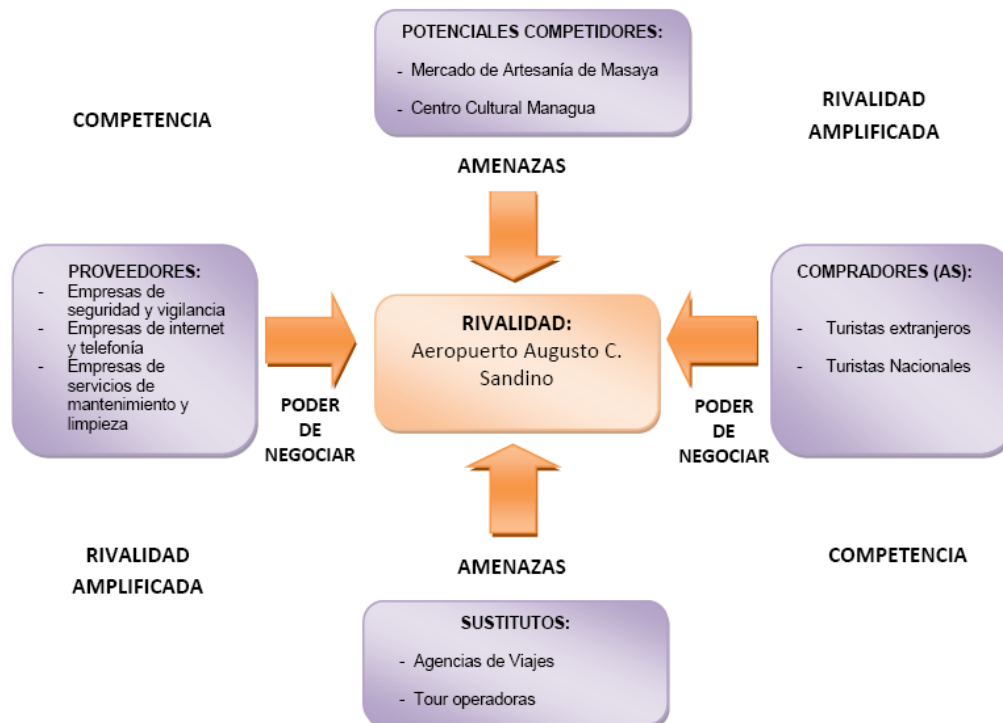
#### 4.5. Comercialización

Los canales de comercialización a utilizar serán:

- Turista nacional:

- Por medio de campañas de promoción y publicidad en centro comerciales de Managua, Periódicos de circulación nacional, revistas especializadas en turismo, radio y televisión nacional.
- Turista extranjero:
  - Por medio de campañas de promoción y publicidad en el Aeropuerto Internacional Augusto C. Sandino, hoteles, pagina web.

#### 4.6. Análisis Estructural del Mercado



#### 4.7. Determinar la Demanda:

##### 4.7.3. Tipología y distribución de los consumidores

Basado en los datos proporcionados por el INTUR<sup>1</sup> las características de los turistas que visitan nuestro país son las siguientes:

- **Edad:** Menores de 25 años (18%), 26 a 40 años (47.6%), mayores de 41 años (34.4%).
- **Género:** En promedio el 57.8% de los encuestados son del sexo masculino y el 42.2% del sexo femenino.

<sup>1</sup> Boletín de Estadísticas de Turismo. 2007

- **Ubicación:**
  - Turistas Nacionales y Turistas extranjeros: el 36.2% reside en los países de Centroamérica, 30.9% en Norteamérica, 23.6% en Europa, 4.7% en Suramérica y 4.5% en otras regiones del mundo.
- **Status Social:** El 72.8% han realizado estudios superiores, un 12.8% con estudios de secundaria, 12% con estudios de técnicos y solo el 2.3% de primaria.
- **Hábitos de consumo:** personas que gusten disfrutar de actividades turísticas como esparcimiento, recreación, aventura; ya sea natural o cultural de forma individual o en colectivo.
- **Motivaciones:** Los medios de información que motivaron a los entrevistados a visitar Nicaragua fue: El 51% del total lo hicieron motivados por las recomendaciones de familiares o amigos, 13.2% por artículos publicados en revistas, 8.7% por información en la Internet y el 27.1% por otros medios.
- **Preferencias:** Personas que les guste descubrir sitios de interés.

#### 4.8. Comportamiento actual

En la ciudad de Managua, a pesar de ser el principal centro de información turística no existe un sitio especializado destinado exclusivamente a ofrecer servicios turísticos de forma centralizada y accesible para los turistas.

En la actualidad los turistas buscan información de nuestro país por medio de sitios web, cuando llegan al aeropuerto, en hoteles, diversas agencias de viajes, tour operadoras dispersas en toda la ciudad de Managua.

Referente al comportamiento de las actividades y gastos de los turistas el INTUR<sup>2</sup> reporta lo siguiente:

#### 4.9. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES DEL TURISTA INTERNACIONAL QUE VISITÓ NICARAGUA. 2007

Sitios Visitados:	%	Actividades Realizadas:	%	Clasificación del Gasto:	%
1. Ciudades Coloniales	26.8	1. Surfing	30.4	1. Servicio de alojamiento	34.8
2. Playas del Pacífico	14.3	2. Senderismo	19.5	2. Servicio de bares y restaurantes	28.4
3. Isla de Ometepe	9.3	3. Escalar volcanes	19.3	3. Gastos en alimentos y bebidas	5.6
4. Mercado de Artesanías de Masaya	8.5	4. Kayac	17.3	4. Servicio de transporte en el país	10.1
5. Pueblos Blancos	5.8	5. Ciclismo	8.0	5. Servicio de alquiler de vehículo	1.8

<sup>2</sup> Boletín de Estadísticas de Turismo. 2007

6. Reservas Naturales	2.1	6. Canopy	2.9	6. Servicios culturales y recreativos	4.1
7. Isletas de Granada	1.7	7. Sky sobre arena	1.3	7. Compra de bienes artesanías	4.6
8. Corn Island	1.3	8. Tours café	0.8	8. Otros gastos	10.6
9. Otros	30.3	9. Pesca deportiva	0.5		
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>100</b>

Fuente: Boletín de Estadísticas de Turismo.2007. INTUR

#### 4.9.3. Fracción de la demanda que atenderá el proyecto

Con base en los datos estadísticos de turismo durante el año 2007 del INTUR; podemos indicar que nuestra población meta es:

- **Turista Extranjero:** 799,996 turistas extranjeros ingresaron al país, de los cuales por nuestra ubicación geográfica cercana al aeropuerto, nosotros pretendemos abarcar al 40.4% que ingresa principalmente por vía aérea siendo 323,198 nuestra población meta de turistas extranjeros.
- **Turista Nacional:** 11,785 residentes nacionales realizan actividades turísticas en el país.
- **Población Meta Total:** 323,198 + 11,785 = **334,983**.

#### 4.9.4. Factores que condicionan la demanda futura

- **Situación política del país:** En un plano general si la imagen que pudiera presentar el país ante el mundo se deriva de conflictos políticos, problemas de derechos humanos y de guerrilla; pone en peligro todo el potencial desarrollo del sector turismo.
- **Seguridad ciudadana:** La seguridad para el turista es un aspecto importante por lo cual se debe cuidar con ahínco, si se quiere alcanzar un verdadero desarrollo. Nuestro país a la fecha cuenta con ser el país más seguro de Centroamérica, si esto cambia la demanda podría variar.
- **Condiciones migratorias/aduanas:** Si los acuerdos y convenios internacionales que permiten que no sea necesario la emisión de visas para ingresar a Nicaragua son violados, se dan casos de fraudes o se restringen perjudicarían al turismo
- **Salubridad Pública:** En el país el sector salud pública es uno de los más débiles, sin embargo se cuenta con excelentes hospitales y clínicas privadas a los cuales el turista puede acudir. No obstante importante para la demanda el control de epidemias, protección en los alimentos y la oferta de agua embotellada de alto consumo por los turistas.

- **Desastres naturales:** El azar ha jugado un papel crítico en el desarrollo turístico de Nicaragua. Cabe destacar que factores ajenos a la industria han ejercido un efecto negativo en su desarrollo desde el terremoto de 1972 hasta el devastador huracán Mitch en 1998.

#### **4.10. Determinar la Oferta:**

##### **4.10.3. Tipología y Distribución de los Oferentes**

Aunque en nuestro país no existe un lugar que integre todos los servicios y atracciones turísticas que proponemos en este proyecto, tomamos en consideración algunos de mayor relevancia para el turista, y a la vez que se asemejan ofreciendo servicios y atractivos turísticos de forma individual.

- **En Managua:**
  - **Aeropuerto Internacional Augusto C. Sandino:** Creemos que es la competencia más fuerte, porque es un lugar que además de ser una terminal aérea le ofrece al turista múltiples servicios en un mismo lugar como: empresas de renta car, mostradores de hoteles, venta de suvenires, área de comidas rápidas y típicas, cajeros automáticos, puestos de información turística, entre otros.
  - **INTUR:** El Instituto de Turismo a parte de administrar centros turísticos brinda a los turistas extranjeros y nacionales por medio de su Centro de Atención al Público (CAP), información de la oferta turística con la que cuenta el país.
  - **Mercado Roberto Huembés o Mercado Central:** Es un lugar popular que ofrece al turista una gama de productos de artesanía y gastronomía nacional.
  - **Diversas agencias de viajes y tour operadoras:** De forma dispersa en la ciudad operan ofreciendo paquetes turísticos.
  - **Centro Cultural Managua:** Es un sitio de exposición de artesanías, se llevan a cabo actividades culturales y se promociona el arte nacional.
  - **Palacio de la Cultura:** Brinda varias salas de exhibición cultural, histórico y arqueológico de nuestro país; al igual que áreas de información como biblioteca y hemeroteca.
  - **Teatro Nacional Rubén Darío:** De manera continua ofrece grandes espectáculos culturales de alta calidad.

- **La Ruta Maya:** Se ha identificado además de ser un restaurante ser un sitio que promueve entretenimiento nocturno mediante actividades culturales.
- **Mercado de Artesanía de Masaya:** Es un edificio histórico convertido en una atracción turística con actividades de orden cultural y comercial, en la ciudad considerada como la cuna del folklore nicaragüense.
- **Ciudad de Granada:** En diversos sitios como hoteles, restaurantes y hasta en el parque se oferta información turística del país.

#### 4.10.4. Comportamiento Actual

La oferta es de tipo permanente, porque ofrece varios servicios que diversifican la misma oferta. El hecho de que los servicios que ofrecemos no están disponibles en conjunto en otros lugares lo hace más llamativo.

A continuación, basados en los datos proporcionados por el INTUR del año 2007; presentamos un inventario de los establecimientos turísticos que se ofertan en el país.

#### Inventario Nacional de Establecimientos Turísticos ofertados por Actividades. Año 2007

	ACTIVIDADES TURISTICAS	TOTAL
<b>1</b>	Alimentos y Bebidas:	<b>2,418</b>
	Restaurantes	920
	Pizzerías	49
	Rosticerías	60
	Cafeterías	164
	Bares	1,205
	Centros Recreativos	19
	Mesones Turísticos	1
<b>2</b>	Alojamientos	<b>747</b>
<b>3</b>	Centros de Diversión Nocturnos	<b>34</b>
<b>4</b>	Discotecas	<b>85</b>
<b>5</b>	Agencias de Viajes	<b>25</b>
<b>6</b>	Operadores	<b>59</b>
<b>7</b>	Rent-a-Car	<b>16</b>
<b>8</b>	Casinos	<b>50</b>
<b>9</b>	Emp. Transp. Turístico Acuático	<b>31</b>

10	Emp. Transp. Turístico Terrestre	23
11	Centro Nocturno	25
12	Auto Hotel y Alojamientos Nocturnos	134
13	Otros	78
	<b>TOTAL</b>	<b>3,725</b>

Fuente: Boletín de Estadísticas de Turismo. 2007. INTUR

#### 4.10.5. Importaciones

Estamos proponiendo una plaza de servicios y atractivos turísticos que tendrá el objetivo de promocionar la oferta turística del país, por tanto no pretendemos importar sino promover lo nacional.

#### 4.10.6. Factores que condicionan la oferta futura

- **Situación Política del País:** Un país con inestabilidad política crea una mala imagen para atraer la inversión privada, y en el sector turismo no es la excepción. El gobierno debe contribuir para fortalecer el desarrollo de inversión turística creando estrategias para aglutinar la promoción del turismo.
- **Infraestructura:** La poca cobertura de infraestructura y servicios públicos en el interior del país, deteriora los ya existentes (aeropuerto, puertos, carreteras, etc.); y amenaza la explotación de todos los atractivos turísticos con que cuenta Nicaragua.
- **Apoyo del sistema financiero:** Si el sistema bancario sigue limitando la inversión a largo plazo y cobra las altas tasas de intereses, la oferta será afectada fuertemente; de modo que el inversionista tendrá pocas posibilidades de mejorar la infraestructura existente o iniciar un proyecto turístico.
- **Desarrollo de las telecomunicaciones:** El sistema de telecomunicaciones de una nación ofrece al turismo avanzar en el ofrecimiento de mejores condiciones y servicios (llamadas telefónicas internacionales, internet, telefonía celular y pública, etc.) al turista.

**Educación:** Se reconoce la necesidad de contar con personal capacitado y tecnificado para que la oferta del turismo se desarrolle ade



## **5. CONCLUSIONES**

✚ El Anteproyecto Arquitectónico de la plaza de Servicios y Atracciones Turísticas, será de gran importancia ya que fomentará la impulsión del Turismo y la Cultura nicaragüense, mediante la promoción de las diversas ofertas turísticas (servicios y atracciones turísticas) de las que se dispone el país. Estas fomentadas en nuestra plaza.

✚ Los conceptos y criterios turísticos, así como el estudio de la historia de Nicaragua, particularmente del período colonial y de la Arquitectura de esa época, permitieron mayor conocimiento y aplicación de los mimos para la realización exitosa de la propuesta.

✚ Se desarrollaron a niveles significativos todos los objetivos planteados, valiendo estos como un margen de acción para el diseño, evitando desvíos temáticos y encaminándonos hacia la obtención de las metas propuestas.

✚ Se formaron las condicionantes del diseño Arquitectónico, mediante estudio de las fortalezas y debilidades físico-naturales y urbanas del sitio de desarrollo del proyecto.

✚ Se aplicó una metodología para el proceso de diseño arquitectónico en la propuesta, obteniendo conceptos, normativas y criterios básicos aplicables al diseño de Plaza de Servicios y Atractivos Turísticos en Nicaragua.

✚ Se elaboró el proceso de Diseño Arquitectónico a nivel de Anteproyecto, acompañada de sus respectivas memorias descriptivas -explicativo y gráfico.

✚ De manera indispensable se cumplió con el análisis funcional y sistemas de circulación, mediante la realización diagramas de relaciones, programa arquitectónico, gráficos de circulaciones, adecuados para la propuesta.

✚ A pesar de la poca complejidad de la topografía se tomó en cuenta la necesidad de las personas con capacidades diferentes. Considerando nuestro proyecto de esta forma libre de barreras funcionales, permitiendo la accesibilidad a todo público en general.

✚ La asesoría de especialistas fue de gran importancia para la elaboración del anteproyecto, brindando toda la información técnica necesaria para tales planos.

✚ La memoria descriptiva cedió el enfoque característico de los puntos de descripción plena y minuciosa del complejo.

✚ Ante lo anterior, se permitió una acertada concepción arquitectónica, que alcanzó todos los objetivos y principios de la tesis monográfica.

✚ A consecuencia de la cronología histórica de Nicaragua, el desarrollo de la globalización y del turismo en Nicaragua, en su enfoque de fomento e impulso de este último, se permitió la creación de un espacio que integre tanto el mundo histórico como el mundo actual, produciendo una transición cronológica de la época colonial a la contemporaneidad, estos reflejados a nivel conceptual en la propuesta, permitiendo al visitante la oportunidad de involucrarse dentro de estos.

✚ A partir de lo antes expuesto, se está seguro de haber aportado al país como tal, creando una conciencia cultural-Histórica y sensibilidad de la gran importancia de la conservación y promoción de las distintas ofertas turísticas que nuestro país gozosamente despliega, impulsando así exitosamente el turismo en Nicaragua.

## 6. RECOMENDACIONES

- **Al INTUR y la Alcaldía de Managua**

- Fomentar las facilidades de gestión financiera tanto nacional como internacional para llevar a cabo la construcción del proyecto, aportando así a la promoción y por ende la impulsión de la Cultura y el Turismo en Nicaragua.
- Crear maneras para incentivar a la población conciencia y sensibilidad hacia nuestro patrimonio y legado cultural que la historia ha depositado a las nuevas generaciones.

- **A la Población en General:**

- De realizarse este proyecto, encontrar en el mismo, un punto de encuentro histórico de transición a la contemporaneidad. Permitiendo un viaje cronológico heredado por la historia; fomentando así en la población la conservación y creación de valores culturales a través del turismo en Nicaragua.

- **A la Facultad de Arquitectura de la Universidad Americana UAM:**
  - Proyección Social a través de esta solución real aportada por dos alumnas de esta casa superior de estudios.
  - Aprovechamiento de la monografía como parte de la bibliografía de apoyo y referencia que se posee en la facultad.
  
- **A la Biblioteca de la Universidad Americana UAM:**
  - Enriquecimiento de la literatura que en ella se encuentra, con este nuevo material de apoyo.

## **7. BIBLIOGRAFIA**

### **LIBROS**

Trabajos Monográficos:

- Mora, Moisés. DISEÑO ARQUITECTONICO DEL MUSEO DE JUIGALPA.129.paginas. Managua, Marzo 2006.
- Rojas, Jemax. ANTEPROYECTO DE DISEÑO DEL CENTRO CULTURALNICARAGUENSE DEL CAFÉ, EL TIZATE, EN MANAGUA. Managua, Marzo 2008.
- Medina, Pancasan. ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO DE “CENTRO CULTURAL HUELLAS” EN VILLA FONTANA MANAGUA. Managua, Noviembre 2008.

### **DOCUMENTOS FACILITADOS POR EL INTUR**

- Ley General de Turismo 495
- Reglamento Agencias de Viaje
- Reglamento de Actividades Turísticas
- Reglamento Operadoras de Viaje
- Empresas Autorizadas INTUR 2006
- Boletín Estadístico Turismo 2007
- Turismo en Nicaragua

### **ENTREVISTAS**

- Lic. Rodolfo Vaca. Sub-director INTUR
- Lic. Claudia Obregón; vocera nacional, CANTUR; Gerente general. Viajes MTOM (Boletos Aéreos y paquetes turísticos)

### **INTERNET**

- [http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo.El\\_sector\\_tur.C-.ADstico](http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo.El_sector_tur.C-.ADstico)
- [www.google.com](http://www.google.com)

## 8. ANEXOS

### Tablas

Meses	Clasificación		Total
	Turistas	Excursionistas	
Enero	65,333	20,307	85,640
Febrero	55,563	12,176	67,739
Marzo	78,142	12,482	90,624
Abril	60,613	14,060	74,673
Mayo	61,881	11,229	73,110
Junio	64,712	10,145	74,857
Julio	82,318	16,896	99,214
Agosto	72,342	17,471	89,813
Septiembre	56,278	12,365	68,643
Octubre	51,720	14,947	66,667
Noviembre	60,353	15,823	76,176
Diciembre	90,741	20,433	111,174
<b>Total</b>	<b>799,996</b>	<b>178,334</b>	<b>978,330</b>

**Tabla 1:** Llegadas de Extranjeros a Nicaragua según Clasificación Migratoria, Año 2007.

Años	Clasificación		Total
	Turistas	Excursionistas	
2003	525,775	120,968	646,743
2004	614,782	120,189	734,971
2005	712,444	91,489	803,933
2006	749,184	141,755	890,939
2007	799,996	178,334	978,330

**Tabla 2:** Llegadas de Extranjeros a Nicaragua según Clasificación Migratoria, (Serie 2003-2007)

Trimestres	Vía			Total
	Aérea	Terrestre	Marítima	
I	973	2,760	0	3,733
II	933	2,596	4	3,533
III	915	2,564	5	3,484
IV	962	2,195	8	3,165
<b>Total</b>	<b>3,783</b>	<b>10,115</b>	<b>17</b>	<b>13,915</b>

**Tabla 3:** Perfil del Turista Internacional que visitó Nicaragua en los *cuatro trimestres del año 2007*.

## Tablas

Meses	Puesto de Entrada				Total
	Aerop. Int. Managua	Peñas Blancas	San Carlos	Otros Puestos	
Enero	23,935	10,334	833	30,231	65,333
Febrero	23,289	8,423	662	23,189	55,563
Marzo	28,311	14,867	702	34,262	78,142
Abril	21,415	14,347	792	24,059	60,613
Mayo	22,798	12,815	670	25,598	61,881
Junio	29,148	8,026	448	27,090	64,712
Julio	35,587	13,763	503	32,465	82,318
Agosto	30,053	13,363	339	28,587	72,342
Septiembre	21,667	10,478	595	23,538	56,278
Octubre	21,949	10,365	513	18,893	51,720
Noviembre	25,925	10,800	217	23,411	60,353
Diciembre	38,596	16,902	465	34,778	90,741
<b>Total</b>	<b>322,673</b>	<b>144,483</b>	<b>6,739</b>	<b>326,101</b>	<b>799,996</b>

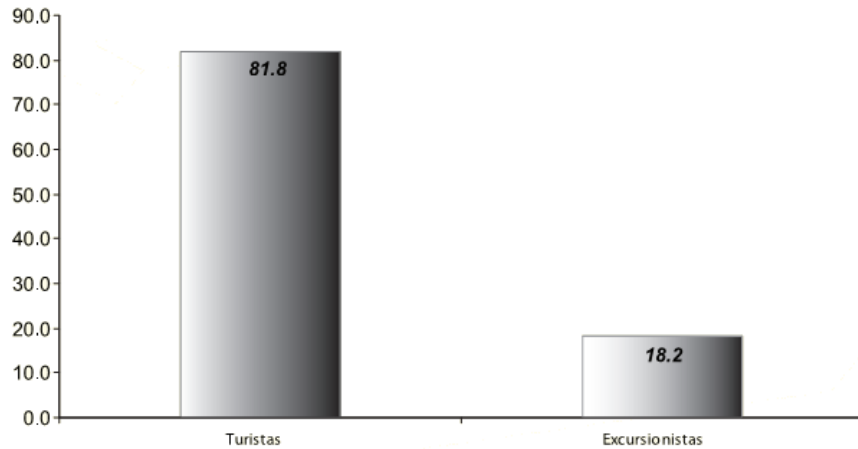
**Tabla 4:** Llegadas de turistas a Nicaragua según Principales Puestos Migratorios de entrada al País, Año 2007.

Meses	Vía de Entrada			Total
	Aérea	Terrestre	Acuática	
Enero	23,958	38,318	3.057	65,333
Febrero	23,295	30,003	2.265	55,563
Marzo	28,339	48,002	1.801	78,142
Abril	21,455	38,004	1.154	60,613
Mayo	22,811	38,041	1.029	61,881
Junio	29,151	34,676	885	64,712
Julio	35,593	45,984	741	82,318
Agosto	30,075	41,059	1.208	72,342
Septiembre	21,677	33,745	856	56,278
Octubre	21,960	28,929	831	51,720
Noviembre	25,929	34,053	371	60,353
Diciembre	38,615	51,551	575	90,741
<b>Total</b>	<b>322,858</b>	<b>462,365</b>	<b>14,773</b>	<b>799,996</b>

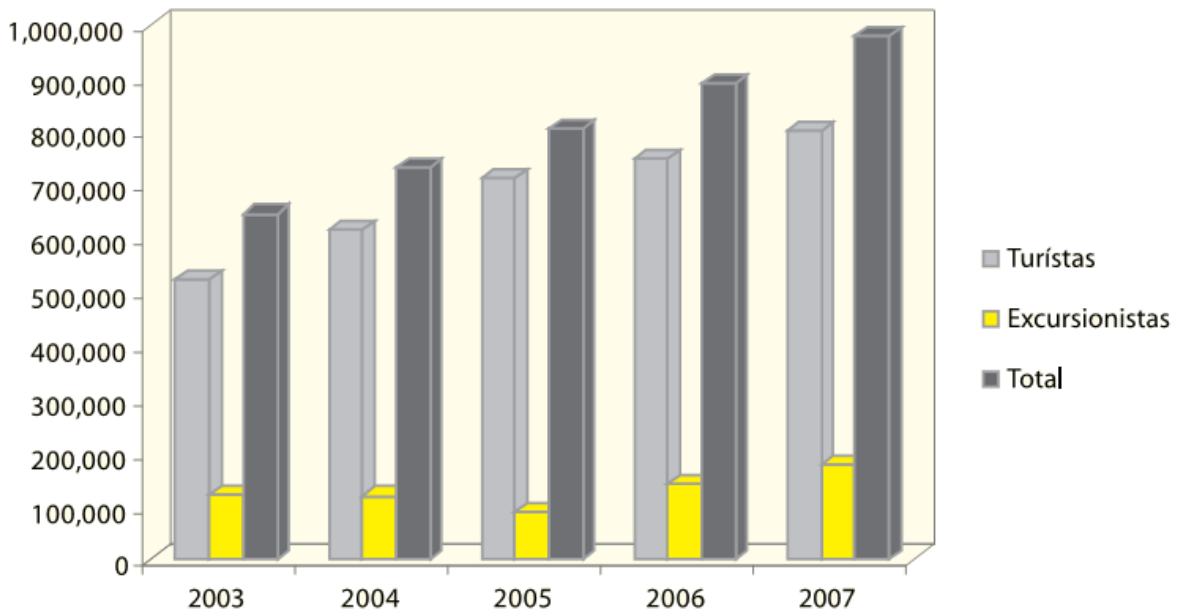
**Tabla 5:** Llegadas de Turistas a Nicaragua según Vía de Entrada, Año 2007.

**NOTA:** Todas las Tablas mostradas en la actual y anterior página, pertenecen al Boletín de Estadísticas de Turismo, 2007 / INTUR/ Managua, Nicaragua.

## Gráficos



**Gráfico 1:** Porcentajes de llegadas de Extranjeros a Nicaragua, según Clasificación Migratoria, Año 2007.

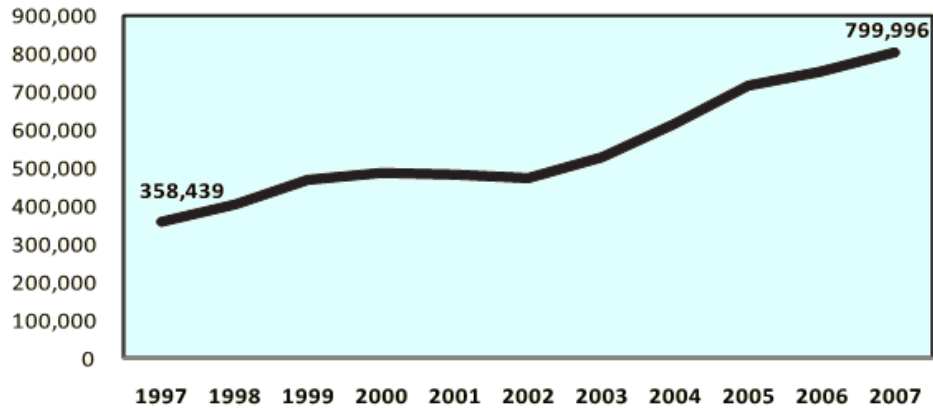


**Gráfico 2:** Porcentajes de llegadas de Extranjeros a Nicaragua según Clasificación Migratoria, (Serie 2003-2007)

**NOTA:** Todas las Tablas mostradas en la actual y Próxima página, pertenecen al Boletín de Estadísticas de Turismo, 2007 / INTUR/ Managua, Nicaragua.

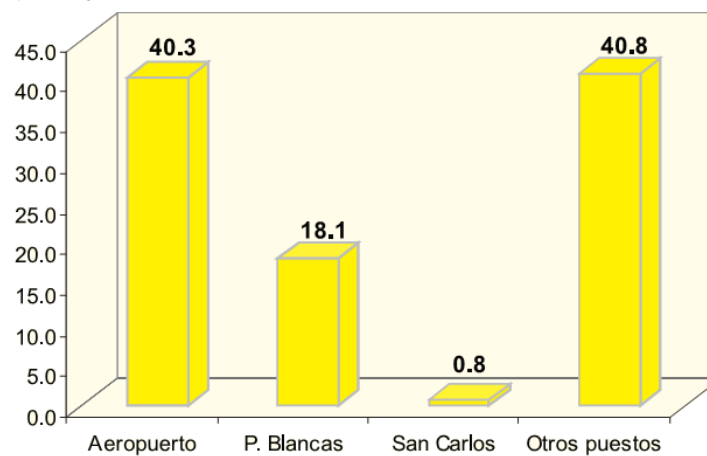
## Gráficos

### Turistas

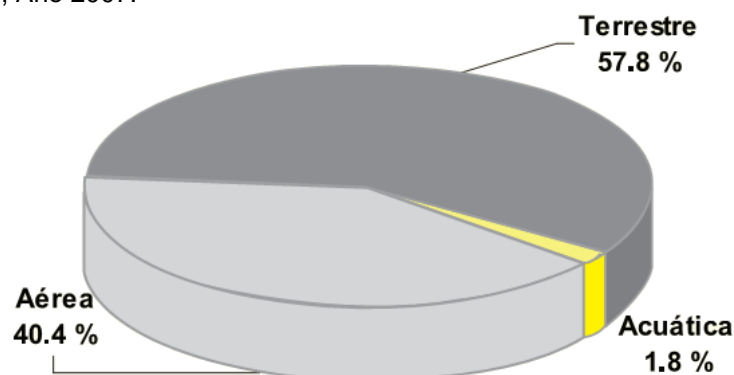


**Gráfico 3:** Llegadas de Turistas Internacionales.

(en porcentaje)



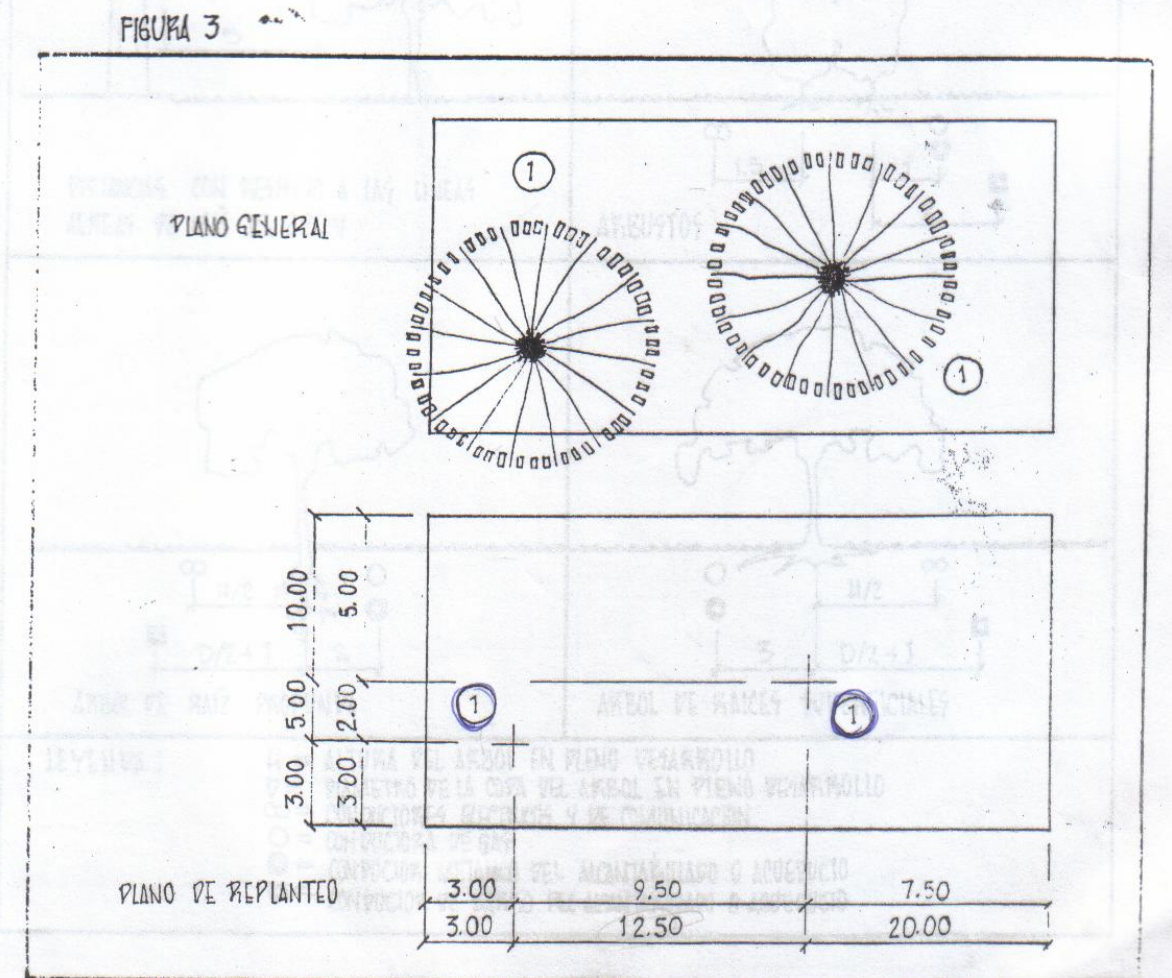
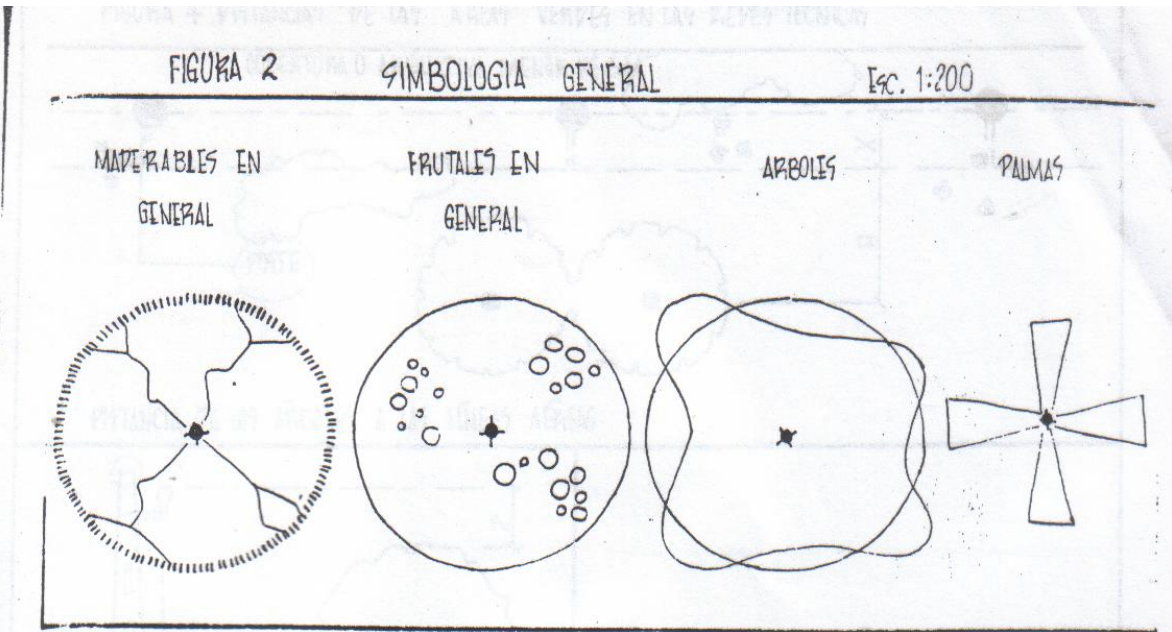
**Gráfico 4:** Porcentajes de llegadas de turistas a Nicaragua según Principales Puestos Migratorios de entrada al País, Año 2007.

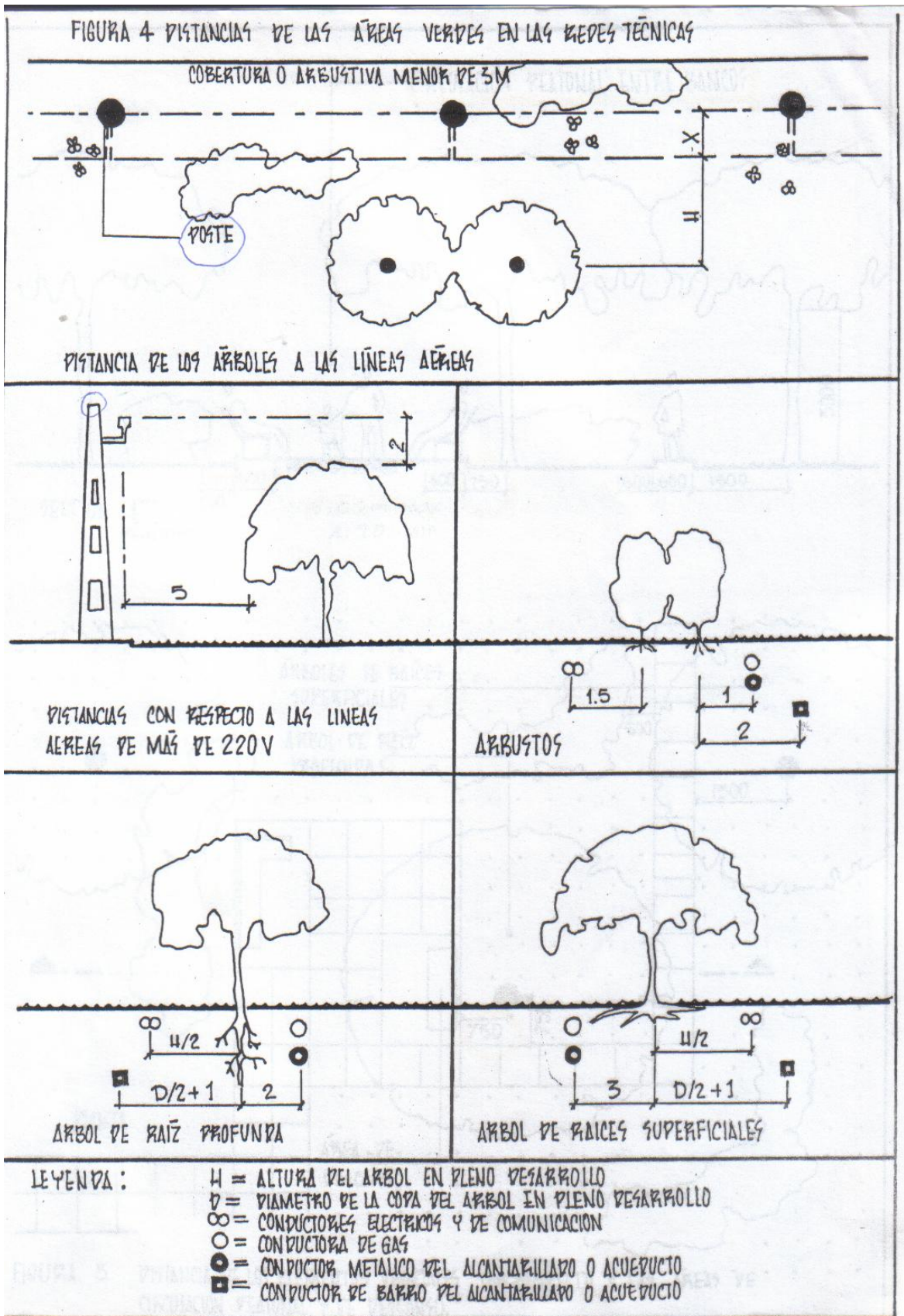


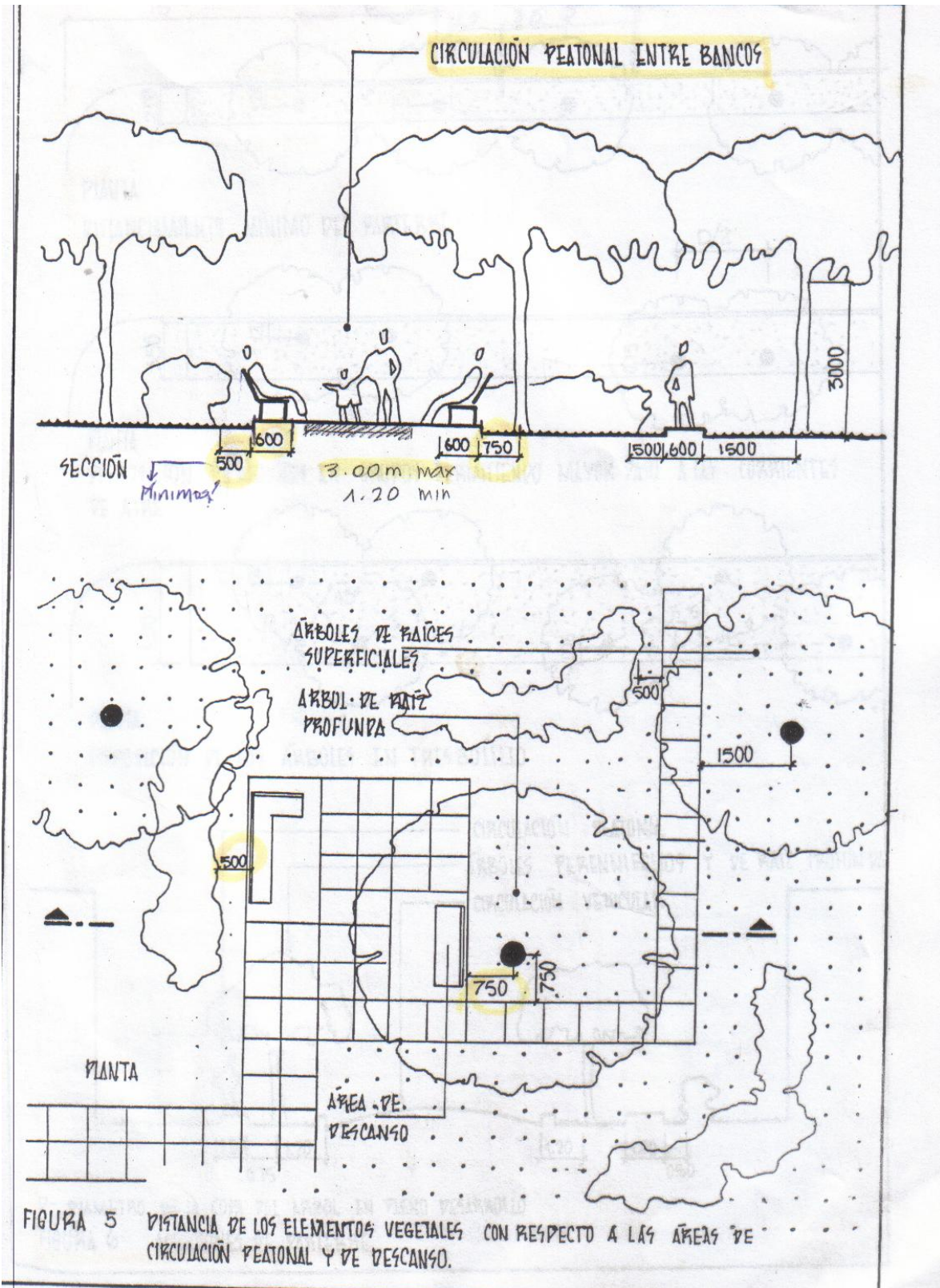
**Gráfico 5:** Porcentajes de llegadas de Turistas a Nicaragua según Vía de Entrada, Año 2007.

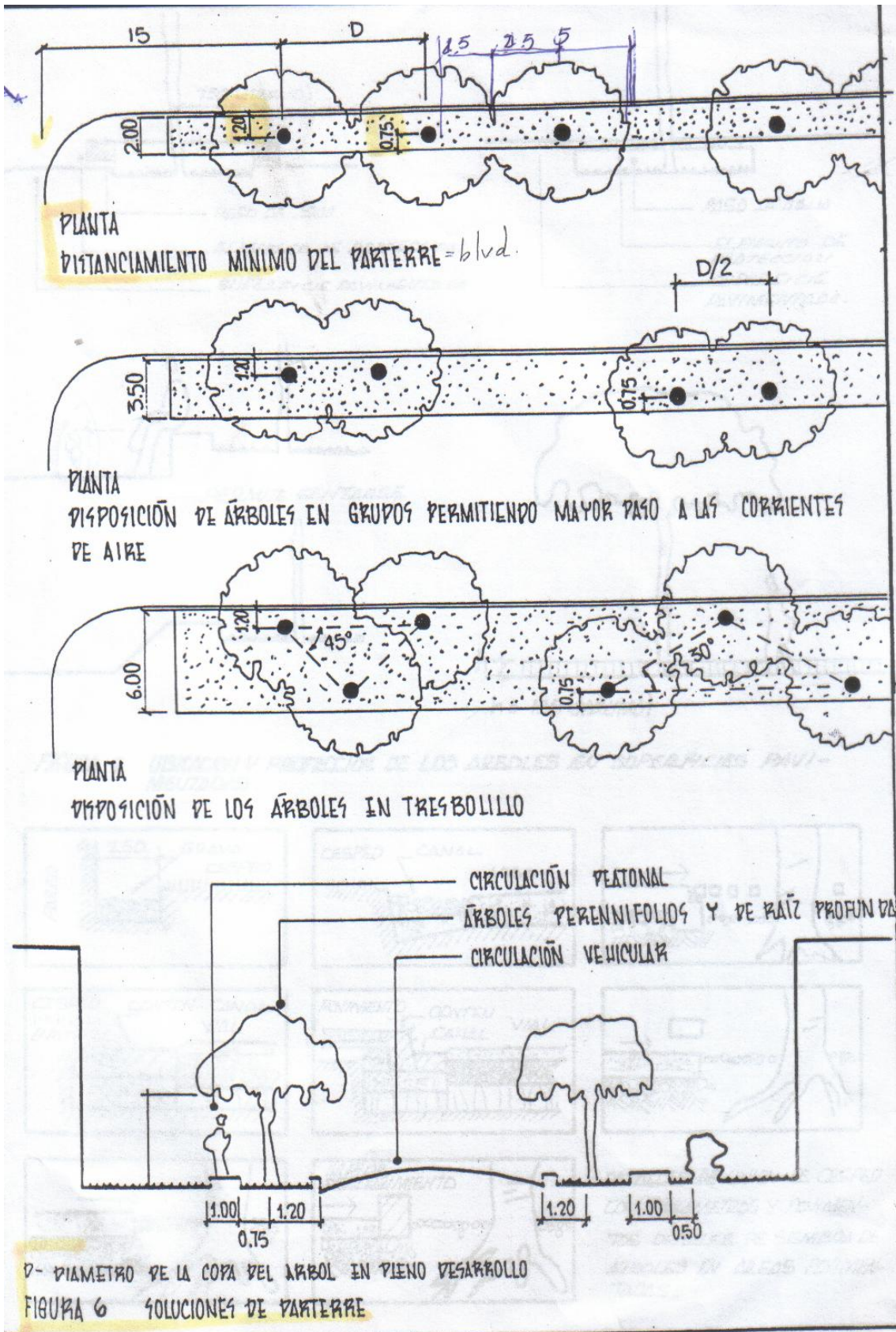


### 7.3.Reglamento para el diseño de Parques









“ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO DE UNA PLAZA DE INFORMACION, PROMOCION Y SERVICIOS TURISTICOS EN LA CIUDAD DE MANAGUA”

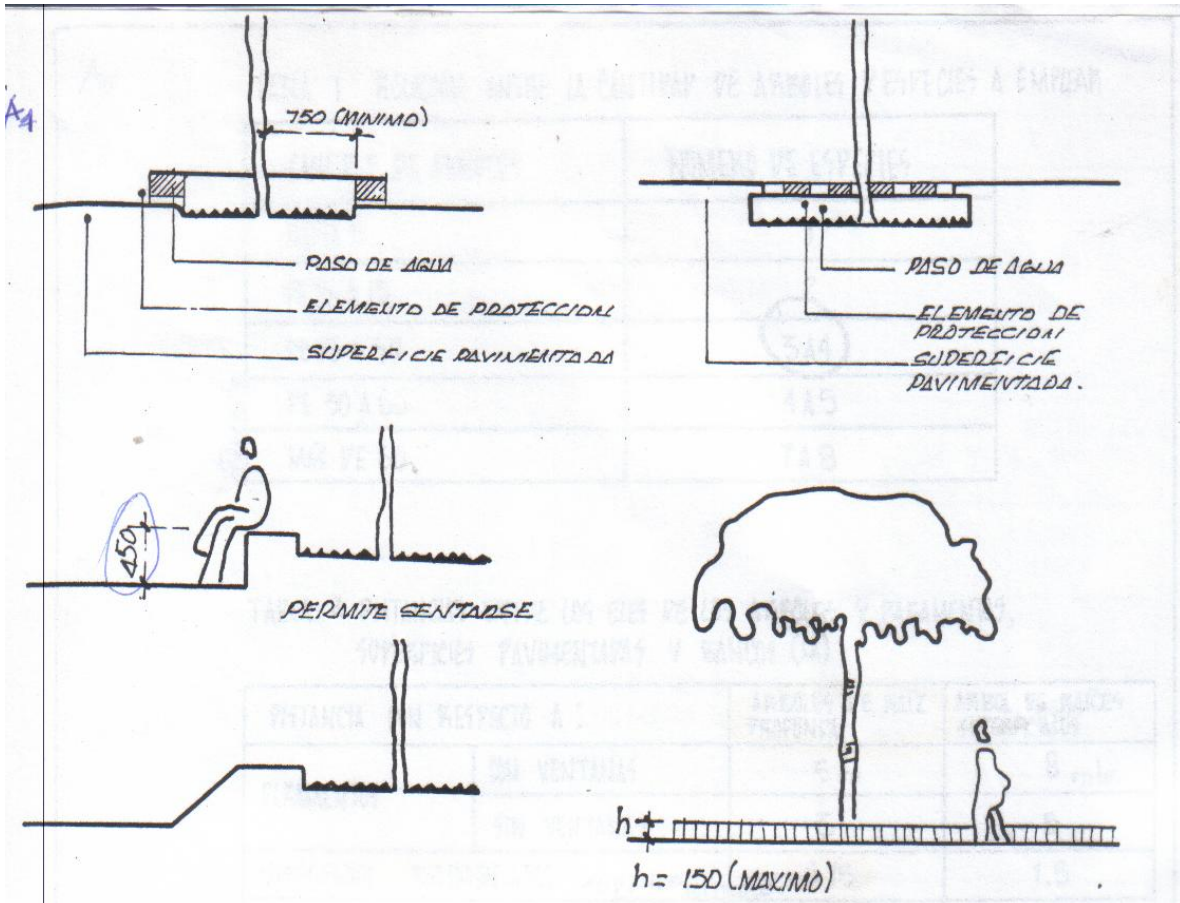


FIGURA 7 UBICACION Y PROTECCION DE LOS ARBOLES EN SUPERFICIES PAVIMENTADAS.

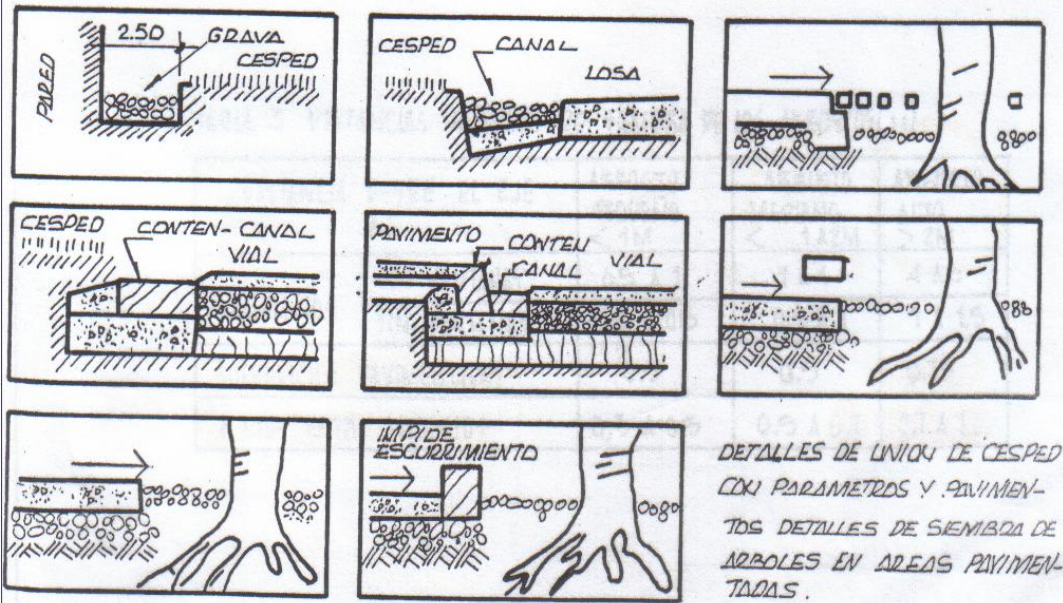


TABLA 1 RELACION ENTRE LA CANTIDAD DE ARBOLES Y ESPECIES A EMPLEAR

CANTIDAD DE ARBOLES	NUMERO DE ESPECIES
HASTA 5	1
DE 5 A 15	2
DE 15 A 30	3 A 4
DE 30 A 60	4 A 5
MÁS DE 60	7 A 8

TABLA 2 DISTANCIAS ENTRE LOS EJES DE LOS ARBOLES Y PARAMENTOS, SUPERFICIES PAVIMENTADAS Y BANCOS (M)

DISTANCIA CON RESPECTO A :		ARBOLES DE RAIZ PROFUNDA	ARBOL DE RAICES SUPERFICIALES
PARAMENTOS	CON VENTANAS	5 m	8 mts.
	SIN VENTANAS	3	5
SUPERFICIES PAVIMENTADAS <small>espacios mínimos.</small>		0.75	1.5
BANCOS		0.75	1.5

TABLA 3 DISTANCIAS MÍNIMAS DE SIEMBRA DE LOS ARBUSTOS (M)

DISTANCIA DESDE EL EJE A :		ARBUSTO PEQUEÑO < 1M	ARBUSTO MEDIANO < 1.2M	ARBUSTO ALTO > 2M
PARAMENTOS	CON VENTANAS	0.5 A 1	1 A 4	4 A 6
	SIN VENTANAS	0.5 A 0.5	0.5 A 1	1 A 1.5
SUPERFICIES PAVIMENTADAS		0.5	0.5	0.75
A EJES ENTRE ARBUSTOS		0.5 A 0.5	0.5 A 0.7	0.7 A 1

TABLA 4 DISTANCIAS DE SIEMBRAS DE LOS ARBOLES RESPECTO A LOS DIFERENTES TIPOS DE LINEAS AEREAS (M).

TIPO DE LÍNEA AÉREA ✓		DISTANCIA X	
LÍNEA AÉREA NO ELÉCTRICA ✓		3	
LÍNEA AÉREA ELÉCTRICA DE ALTO VOLTAJE ✓	HASTA 15 KV	2	
	DE (15 A 34.5) KV	3	
	DE (66 A 100) KV	3.5	
	220KV	4	
LINEAS AÉREA ELÉCTRICAS DE BAJO VOLTAJE	MAS DE 220V	SEPARACIÓN ENTRE LAS LINEAS Y LA COPA DEL ÁRBOL (M)	
		EN ALTURA	HASTA LOS LADOS
		2.0	5.0
	HASTA 220 V (ALAMBRE SIN AISLAMIENTO)	2.0	3.0
	HASTA 220 V (ALAMBRE CON AISLAMIENTO)	0.5	1.0

Figura 4: Cuadro Resumen.  
TABLA 5 DISTANCIA MINIMA ENTRE LAS REDES TECNICAS SUBTERRANEAS Y EL AREA VERDE (M)

REDES SUBTERRANEAS	HASTA EL EJE DEL TRONCO DEL ÁRBOL DE:		HASTA EL EJE DEL ARBUSTO
	RAIZ PIVOTANTE	RAIZ SUPERFICIAL	
CONDUCTORAS DE GAS	2.0	3.0	1.5
CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y DE COMUNICACIONES	$\frac{H}{2}$	$\frac{H}{2}$	1.5
CONDUCTORES DEL ALCANTARILLADO Y TUBERÍAS DEL ACUEDUCTO	METÁLICAS	2.0	1.5
	DE BARRO	3.0	$\frac{D}{2} + 1.0$