TRABAJO DE DIPLOMA

REHABILITACIÓN DEL HOTEL PERLA DEL SUR

DIPLOMANTE: JOSE LUIS CARBALLO GARCIA
TUTOR: DR. ARQ. ARNOLDO ÁLVAREZ LÓPEZ

UNIVERSIDAD CENTRAL "MARTA ABREU" DE LAS VILLAS
FACULTAD DE CONSTRUCCIONES
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
SANTA CLARA 2014

DEDICTORIA.

Dedicatoria

A mis padres por mostrar amor e incondicionalidad y brindarme su mano extendida en los momentos más difíciles.

Agradecimientos

A mi tía Viridiana por impulsarme a escoger esta profesión.

A mi hermano y Karenia por escucharme y apoyarme.

A mis profesores durante estos 5 años.

A mi tutor DrArq Arnoldo Álvarez López por las horas dedicadas.

A mis compañeros durante todos estos años de universidad por todos los momentos compartidos.

A todo aquel que dedico minuto de su tiempo a ayudarme en la tesis, pero también el que me acompaño a reír, a divertirme, a estudiar lentamente, a todo aquel que estuvo muy brevemente, porque cada momento conto, fue único, me trajo hasta aquí.

Resumen.

La provincia de Cienfuegos contiene dentro de sus objetivos de desarrollo local, el rescate de los inmuebles con altos valores patrimoniales, así como el aumento de su capacidad hotelera, con el objetivo de incrementar el turismo de ciudad, tanto nacional como internacional.

En este sentido y teniendo en cuenta las realidades, recursos materiales y criterios ambientales, es que se propone este proyecto que permitirá rescatar una obra patrimonial con gran valor en la ciudad, en estado de deterioro pero con potencialidades estructurales y reales de explotación, de recuperación de esa inversión en corto plazo y con un costo de inversión razonable, teniendo en cuenta el estudio de factibilidad del proyecto.

El presente proyecto de diploma plantea una propuesta de diseño orientada hacia la rehabilitación del Hotel Perla del Sur en la ciudad de Cienfuegos. Para la realización de dicha propuesta se llevó a cabo una investigación relacionada con el tipo de turismo y la suma por año que arriban a nuestra ciudad, así como la capacidad y necesidad hotelera con que cuenta el municipio de Cienfuegos dentro del centro histórico y sus alrededores. Se elaboró además una aproximación al programa arquitectónico que contempla el análisis del sitio, líneas de deseo e indicadores técnico – económicos, entre otros aspectos de importancia. En un tercer momento se presentan resultados de diseño con documentación técnica y una propuesta final de presupuesto necesario para su ejecución que ilustra su posible factibilidad en el contexto del propio desarrollo local.

Summary.

The county of Cienfuegos contains inside its objectives of local development, the rescue of the properties with patrimonial high values, as well as the increase of its hotel capacity, with the objective of increasing the city tourism, so much national as international.

In this sense and keeping in mind the realities, material resources and environmental approaches, it is that he/she intends this project that it will allow to rescue a patrimonial work with great value in the city, in state of deterioration but with structural and real potentialities of exploitation, of recovery of that investment in short term and with a cost of reasonable investment, keeping in mind the study of feasibility of the project.

The present diploma project outlines a design proposal guided toward the rehabilitation of the Hotel Perla of the South in the city of Cienfuegos. For the realization of this proposal it was carried out an investigation related with the type of tourism and the sum for year that you/they arrive to our city, as well as the capacity and hotel necessity with which it counts the municipality of Cienfuegos inside the historical center and their surroundings. It was also elaborated an approach to the architectural program that contemplates the analysis of the place, desire lines and technical- economic indicators, among other aspects of importance. In a third moment they show up design results with technical documentation and a final proposal of necessary budget for their execution that illustrates their possible feasibility in the context of the local own development.

INDICE

INTRODUCCIÓN…… 1
I. Fundamentos conceptuales del trabajo…… 1
II. Fundamentos Metodológicos del trabajo……... 2
Situación problemática…… 2
Problema de estudio……... 2
Campo de acción……... 2
Objeto de estudio……... 2
Objetivo general…….. 3
Objetivos específicos…….. 3
III. Procedimiento Metodológico…… 3
Primera Etapa…….. 3
Segunda Etapa……... 3
Tercera Etapa……... 3
IV. Métodos de investigación……... 3
V. Aportes…… 6
Prácticos…… 6
VI. Estructura…… 6
VII. Breve Reseña Bibliográfica……... 6
CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL SOBRE EL TEMA DE ESTUDIO. 6
ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS
Breve introducción inicial…… 6
1.1 Conceptualización de turismo 6
1.2 Antecedentes internacionales del turismo de ciudad .Definición y breve reseña histórica……..……..... 9

1.3 Antecedentes nacionales del turismo…… 11
1.4 El turismo en Cienfuegos…… 13
1.4.1 Historia del turismo en la ciudad de Cienfuegos……... 13
1.4.2 Cienfuegos como oferta turística…… 14
1.4.3 Un Principales puntos de interés dentro del centro histórico que constituyen un potencial para el desarrollo de turismo……. 15
1.4.4 Patrimonio intangible……..... 18
1.4.4.1 Las festividades y conmemoraciones……. 18
1.4.5 Objetivos fundamentales del Plan Especial de Ordenamiento del Polo Turístico en Cienfuegos……. 18
1.4.6 Resume de potencialidades propuesto dentro de Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano……... 19
1.5 Vínculos de los Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución con el proyecto de ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Perla del Sur…….. 20

1.6 Diagnostico general. Matriz DAFO del subsistema de alojamiento y de la rehabilitación propuesta…… 22
1.6.1 Debilidades…….. 22
1.6.2 Amenazas…… 22
1.6.3 Fortalezas……... 22
1.6.4 Oportunidades……... 22
1.7 Situación actual de alojamiento en la ciudad……... 23
1.8 Conclusiones del capítulo…… 25
CAPÍTULO 2. REQUISITOS DE DISEÑO HACIA UN PROGRAMA ARQUITECTONICO PARA LA REHABILITACION DEL HOTEL Perla del Sur. 27
Introducción…….. 27
Microlocalizacion…….. 28
2.1 Análisis del contexto…… 29
2.1.1 Subsistema Edificado…… 29
2.1.1.1 Usos del suelo…….. 29
2.1.1.2 Estilo arquitectónico……... 30
2.1.1.3 Altimetría……... 30
2.1.2 Subsistema publico……... 30
2.1.2.1 Elemento de la imagen y viales……... 31
2.1.3 Subsistema Ambiental…….. 31
2.1.3.1 Características Físicos –Geográficas…….. 31
2.1.3.1.1 Ubicación…… 31
2.1.3.2 Geología…… 31
2.1.3.1.3 Suelo…….. 31
2.1.3.4 Hidrografía……... 31
2.1.3.1.7 Vegetación…..……... 31
2.1.3.1.8 Fauna…… 31
2.1.3.1.9 Paisajes…… 31
2.1.3.1.10 Clima……... 31
2.1.3.1.11 Principales ecosistemas……..…….. 31
2.1.4 Subsistema Sociocultural…… 31
2.1.5 Subsistema Gestión Económica…… 32
2.1.5.1 Proyectos motores y potencialidades del desarrollo local…..…….. 32
2.2 Descripción del estado técnico de la edificación…… 32
2.2.1 Datos generales de la edificación……... 32
2.2.2 Patologías……... 33
2.2.2.1 Patologías en muros……... 34
2.2.2.2 Patologías en entrepiso, cubierta y escaleras……... 34
2.2.2.3 Patologías en columnas y vigas…… 34
2.2.2.4 Patologías en carpintería…… 35
2.2.2.5 Solución propuesta…… 35
2.3 Estudio de antecedentes, análisis de repertorio…….. 35
2.3.1 Internacionales……... 35
2.3.1.1 Rehabilitación del hotel Hougoumont…… 35

2.3.2 Nacionales…….. 38
2.3.2.1 Solución de diseño para el Hotel Prado y Malecón…….. 38
2.3.3 Locales…… 40
2.3.3.1 Hotel Jagua…… 40
2.4 Normas y Regulaciones…….. 45
2.4.1 Regulaciones Urbanas para el Centro Histórico……... 45
2.4.1.1 Regulaciones Especificas para el Paseo del Prado…… 49
2.4.2 Normas……. 50
2.5 Matriz DAFO……. 50
2.5.1 Debilidades……. 50
2.5.2 Amenazas…….. 50
2.5.3 Fortalezas……... 51
2.5.4 Oportunidades……... 51
2.6 Objetivos……. 51
2.6.1 Objetivo General…… 51
2.6.2 Objetivos Específicos……... 51
2.7 Premisas de Diseño…… 52
2.8 Líneas de Deseo……... 52
2.9 Áreas Útiles…… 54
2.10 Fichas Técnicas…….. 56
2.11 Zonificación…….. 57
2.12 Especialidades…… 58
2.12.1 Estructura……. 58
2.12.2 Electroenergética…… 58
2.12.3 Hidrosanitaria…….. 59
2.12.3.1 Agua Fría…….. 59
2.12.3.2 Agua Caliente…….. 59
2.12.3.3 Red Sanitaria……... 59
2.12.3.4 Hidráulica Interior…… 60
2.12.4 Corrientes Débiles…… 60
2.12.4.1 Sistema Telefónico…… 60
2.12.4.2 Sistema de detección de Incendios……. 60
2.12.4.3 Sistema de Alarmas…… 61
2.12.5 Mecánica……... 62
2.12.5.1 Actividades…….. 62
2.12.5.1.1 Aire Acondicionado……... 62
2.12.5.1.2 Calentamiento de Agua…… 62
2.15.5.1.3 Refrigeración…….. 63
2.15.5.1.4 Ventilación y Extracción…….. 63
2.15.5.1.5 Gas LP…….. 63
2.13 Conclusiones del Capitulo…… 64
Capitulo3 Propuesta de Diseño. Documentación e Indicadores Técnicos-Económicos más importantes…… 65
Breve introducción inicial…… 65

3.1 Memoria descriptiva…… 65
3.1.1 Antecedentes…….. 65
3.2.1 Datos generales del Proyecto…….. 65
3.1.3 Limites de construcción…… 65
3.1.4 Topografía del terreno..…….... 65
3.1.5 Características del proyecto……... 65
3.1.6 Descripción del Proyecto…….. 66
3.1.7 Sistema constructivo…….. 66
3.1.8 Carpintería……... 66
3.1.9 Muros y divisiones…… 66
3.1.10 Acabados…….. 67
3.1.11 Impermeabilización de cubiertas…….. 67
3.2 Indicadores Técnicos – Económicos……. 67
3.2.1 Estudio de Factibilidad…….. 67
3.3 Planos……. 68
3.4 Conclusiones del Capitulo…….. 77
Conclusiones Generales…… 78
Recomendaciones……... 79
Bibliografía……. 80

Título: Propuesta de Ideas Conceptuales para la Rehabilitación del Hostal Perla de Sur en la ciudad de Cienfuegos.

INTRODUCCIÓN.

I. Fundamentos Conceptuales del Trabajo

Cienfuegos, también conocida como la “Perla del Sur” es una ciudad costera desarrollada junto a la bahía de Jagua o bahía de Cienfuegos. Posee una estratégica posición al centro sur del país en estrecho vínculo con el Caribe. Posee una de las mayores bahías del Cuba ($88Km^2$), mayor accidente geográfico de la ciudad, que le proporciona indudables ventajas económicas dadas sus favorables condiciones naturales.

En los últimos años la ciudad de Cienfuegos con la ayuda de la Oficina del Conservador de la Ciudad ha tratado de rescatar su valioso conjunto urbano-arquitectónico para del mejoramiento de la imagen urbana y el rescate de valores y tradiciones, con el objetivo de potenciar el turismo en la localidad que presenta una gran fuente de ingreso.

Teniendo en cuenta los Lineamientos de la Política Económica y Social en el VI Congreso del Partido Comunista de Cuba:

POLÍTICA INVERSIONISTA

117. Constituirán la primera prioridad las actividades de mantenimiento tecnológico y constructivo en todas las esferas de la economía.

118. Las inversiones se orientarán prioritariamente hacia la esfera productiva y de los servicios para generar beneficios en el corto plazo, así como hacia aquellas inversiones de infraestructura necesarias para el desarrollo sostenible de la economía del país.

POLÍTICA PARA EL TURISMO

260. Crear, diversificar y consolidar de forma acelerada servicios y ofertas complementarias al alojamiento que distingan al país, priorizando el desarrollo de las modalidades: turismo de salud, marinas y náutica, golf e inmobiliaria, turismo de aventura y naturaleza, parques temáticos, crucerismo, historia, cultura y patrimonio, convenciones, congresos y ferias, entre otras, incluyendo el estudio de las potencialidades en la costa sur.

264. Diseñar y desarrollar como parte de la iniciativa municipal por los territorios, ofertas turísticas atractivas como fuente de ingreso en divisas (alojamiento,

servicios gastronómicos, actividades socioculturales e históricas, ecuestres, de campiñas, turismo rural, observación de la flora y la fauna, entre otras).

267. Priorizar el mantenimiento y renovación de la infraestructura turística y de apoyo. Aplicar políticas que garanticen la sostenibilidad de su desarrollo, implementando medidas para disminuir el índice de consumo de agua y de portadores energéticos e incrementar la utilización de fuentes de energía renovable y el reciclaje de los desechos que se generan en la prestación de los servicios turísticos.

Por tanto el presente Proyecto de Diploma que lleva por título “Propuesta de Ideas Conceptuales para la Rehabilitación del Hostal Perla de Sur en la ciudad de Cienfuegos.

” Pretende rescatar los valores patrimoniales y culturales, así como dar soluciones funcionales de servicio y recreación a esta instalación emblemática de la ciudad de Cienfuegos, teniendo en cuenta que sea capaz de recuperarse con sus propios resultados.

II. Fundamentos Metodológicos del trabajo.

- **Situación problémica.**

Déficit de capacidad hotelera para el turismo nacional e internacional existente en la ciudad de Cienfuegos teniendo en cuenta las potencialidades de dicha provincia

- **Problema de estudio.**

¿Cómo mitigar el déficit de capacidades hoteleras a partir de la rehabilitación de instalaciones existentes en la ciudad de Cienfuegos?

- **Campo de acción.**

La investigación se moverá en el ramo de la rehabilitación de inmuebles con altos valores patrimoniales e históricos como lo es el edificio en cuestión “Hostal Perla del Sur” de la ciudad de Cienfuegos, destinado a servir como complejo habitacional y de recreación, que responda al turismo nacional, así como los habitantes de dicha provincia.

- **Objeto de estudio.**

Rehabilitación del Hostal Perla del Sur.

- **Objetivo General.**

Proponer las ideas conceptuales para la rehabilitación y recuperación del Hostal Perla del Sur en Cienfuegos para prestar servicios de hotelería al turismo nacional e internacional.

- **Objetivos Específicos.**

1. Realizar una caracterización de la ciudad de Cienfuegos teniendo en cuenta el potencial de este municipio de acuerdo con la cantidad de turistas internacionales y cubanos que visita la ciudad o pasan por ella en el transcurso de un año, y el déficit existente de capacidades hoteleras para el turismo de ciudad en esa urbe.

2. Presentar una propuesta que incluya requisitos de diseño hacia una tarea técnica o programa arquitectónico con importante información de partida.

3. Propuesta de diseño hacia las ideas conceptuales pertenecientes a la intervención rehabilitadora sugerida para el inmueble, su documentación técnica, líneas de deseos, requisitos de diseño e indicadores económicos.

III. Procedimiento Metodológico.

Primera Etapa:

Análisis: Se definen el problema de estudio, campo de acción, objeto de estudio, objetivo general y objetivos específicos. Se define además el marco teórico en el cual se apoyará la investigación y la factibilidad del proyecto para la ciudad.

Segunda Etapa:

Síntesis: Elaboración de una propuesta de requisitos hacia la tarea técnica o programa arquitectónico del proyecto.

Tercera Etapa:

Resultados: Elaboración de una propuesta de proyecto como parte inicial de ideas conceptuales para la rehabilitación del "Hostal Perla del Sur" en la ciudad de Cienfuegos.

IV. Métodos de investigación.

Como métodos de la investigación científica se parte de lo general a lo particular, pues se estudia Cienfuegos como ciudad, su estrategia de desarrollo local, su visión de futuro. Se evalúa una propuesta precedente de rehabilitación del Hostal Perla de Sur así como repertorio nacional e internacional.

Se aplica el método de observación de la realidad al estudiar no solo el contexto sino el emplazamiento y la realidad actual del hostal, se aplica el método de deducción - inducción pues se concluyen ideas del estado de la obra, se aplica el método de entrevistas y encuestas y el histórico - lógico para culminar con el procesamiento de la información de partida.

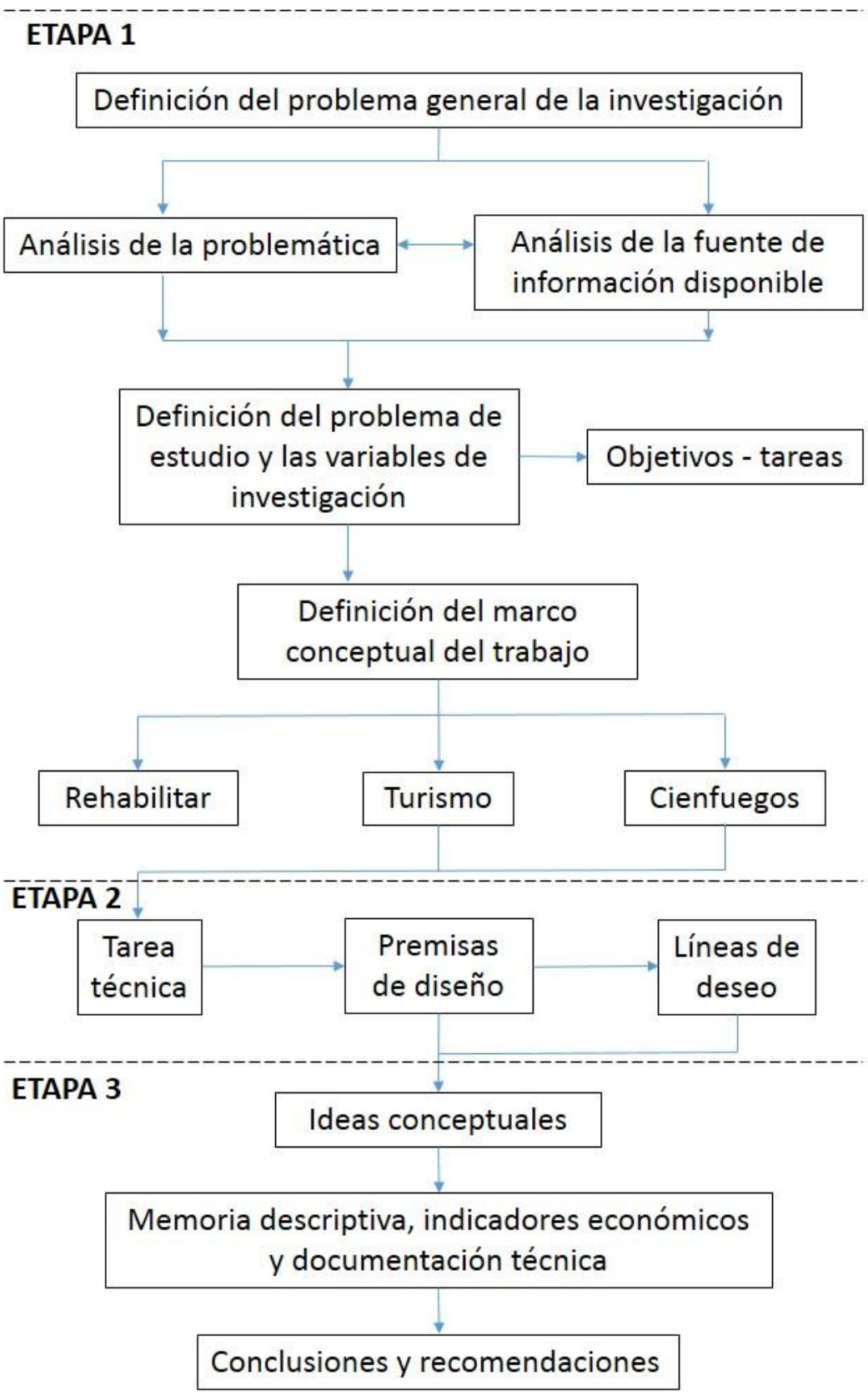
Todos se logran de forma sencilla y profesional y aportan los elementos necesarios en la toma de decisiones y propuesta del diseño.

Se utilizan por tanto tres etapas claves:

Etapa 1 Análisis que se corresponde con la introducción y capitulo 1.

Etapa 2 Síntesis que se corresponde con el capítulo 2

Etapa 3 Resultados o concreción que se corresponde con el capítulo 3 o propuesta de diseño, memorias e indicadores más las conclusiones y recomendaciones generales.


ETAPA 1
Definición del problema general de la investigación
Análisis de la problemática
Análisis de la fuente de información disponible
Definición del problema de estudio y las variables de investigación
Objetivos - tareas
Definición del marco conceptual del trabajo
Rehabilitar
Turismo
Cienfuegos
ETAPA 2
Tarea técnica
Premisas de diseño
Líneas de deseo
ETAPA 3
Ideas conceptuales
Memoria descriptiva, indicadores económicos y documentación técnica
Conclusiones y recomendaciones

V. Aportes.

Prácticos.

Con la propuesta de diseño para la rehabilitación de "Hostal Perla del Sur" de la ciudad de Cienfuegos se crearán capacidades disponibles para el alojamiento y la recreación de los turistas que visitan esa ciudad, además de estar en concordancia con el desarrollo local pues se habilitará una entrada de capital que podrá ser utilizado en beneficio del municipio.

VI. Estructura.

El presente proyecto de diploma se estructura en:

Introducción donde están los fundamentos que mueven y justifican la propuesta y sus objetivos.

Capítulo 1: Dedicado al marco teórico conceptual del tema, estudio del turismo actual, sus tendencias.

Capítulo 2: En esta parte se plantean los requisitos de diseño para la elaboración de una tarea técnica o programa arquitectónico con los principales elementos y líneas de deseos.

Capítulo 3: Propuesta de diseño con memoria general, documentación e indicadores técnicos económicos más importantes.

Conclusiones y Recomendaciones generales.

Bibliografía

Anexos.

VII. Breve Reseña Bibliográfica.

Es solo de señalar que la bibliografía está acorde a proyectos de diplomas y está referida al final de la tesis. Es actual, está conformada por estudios de repertorio, normas cubanas del turismo y referencias nacionales e internacionales.

CAPÍTULO 1.

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL SOBRE EL TEMA DE ESTUDIO.

ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL. TENDENCIAS SIGNIFICATIVAS.

1 Breve introducción inicial.

En el siguiente capítulo se abordarán las ideas conceptuales relacionadas con el proyecto para la rehabilitación del Hotel Perla del Sur en la ciudad de Cienfuegos. Se incluirá información sobre el desarrollo del turismo en nuestra provincia, el país y el mundo. Se analizará la estrategia de desarrollo local de la ciudad de Cienfuegos y los puntos de convergencia con la propuesta de rehabilitación para una edificación en el sector del turismo; además de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de nuestro proyecto. Se expondrán además datos físicos sobre la necesidad de capacidades hoteleras en nuestro territorio, los cuales fundamentan la necesidad de llevar a cabo el presente trabajo.

1.1 Conceptualización sobre el turismo

El turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período consecutivo inferior a un año y mayor a un día, con fines de ocio, negocios o por otros motivos, según lo reconoce la Organización Mundial del Turismo.

El sector turístico ofrece productos cuyas características principales los dividen en categorías o tipos.

El turismo individual, por ejemplo, es aquel cuyo programa de actividades e itinerario son decididos por los viajeros sin intervención de operadores turísticos.

El Turismo de Masas, en cambio se realiza masivamente por todo tipo de personas, sin importar su nivel económico por lo que no es un tipo de turismo exclusivo. Es el más convencional, pasivo y estacional. Es normalmente menos exigente y especializado. Aquí podemos encontrar el turismo de sol y playa.

Aunque más exigente y menos estacional el turismo cultural, constituye un positivo instrumento de desarrollo local y regional, entendido esto último desde una visión socio-económica que permita una equitativa distribución de los beneficios, ya sean de carácter económico, social y cultural en las comunidades anfitrionas, reflejado en una mejora de la educación, la formación, la creación de empleo, y la generación de ingresos, colaborando en la erradicación de la pobreza.

Es el que precisa de recursos histórico-artísticos para su desarrollo y no sólo han estimulado el desarrollo turístico propiamente dicho, sino también han promovido la recuperación y conservación del patrimonio local, y el establecimiento de nuevas industrias culturales locales.

La certificación de la sustentabilidad es un mecanismo con el cual es posible medir cualitativa y cuantitativamente el desempeño de este tipo de turismo a través de sus prácticas de operación. Los Programas de Certificación del Turismo Sustentable son instrumentos voluntarios que están por encima de los marcos legales y que, de

acuerdo con la Organización Mundial del Turismo, cumplen una función cada vez más importante en la reglamentación de servicios turísticos.

- Creativo: vinculado a la realización de actividades artísticas y creativas en el lugar de destino.
- Urbano: desarrollado en ciudades principalmente en aquellas que son Patrimonio de la Humanidad. Clientes de nivel cultural y poder adquisitivo alto, es el tipo de turismo más grande del mundo y está dado por un turismo masivo.
- Monumental: vinculado exclusivamente a monumentos histórico-artísticos que pueden estar alejados de núcleos de población importantes.
- Arqueológico: vinculado a yacimientos y sitios arqueológicos que pueden estar alejados de núcleos de población importantes.
- Funerario: vinculado cementerios donde o bien hay tumbas realizadas por arquitectos famosos o bien hay personajes famosos enterrados allí.
- De compras: vinculado a las compras a buen precio o exclusivos. Incluye artículos de lujo, arte, artesanía y artículos de uso común como calzado, electrónica, etc.
- Etnográfico: vinculado a las costumbres y tradiciones de los pueblos. En algunos casos cercano al turismo ecológico.
- Literario: motivado por lugares o eventos de carácter bibliográfico.
- Idiomático: vinculado a los estudios, fundamentalmente a los de idiomas.
- Gastronómico: vinculado a la comida tradicional de un determinado lugar.
- Enológico: vinculado a los vinos de una zona.
- Industrial: motivado por la visita a fábricas o grandes construcciones civiles.

El turismo natural se desarrolla en entorno natural, tratando siempre de realizar actividades recreativas sin deteriorar el entorno. Este se clasifica según la localización donde se desarrolle.

- Rural: se realiza en el medio rural, cuya principal motivación es conocer las costumbres y las tradiciones del hombre en el mundo rural. Se interesa por la gastronomía, la cultura popular, artesanía.

- Ecoturismo: está basado en el contacto con la naturaleza. Sus recursos los componen las reservas y parques nacionales, es decir, una flora y fauna interesante en la zona receptiva.

- Agroturismo: su finalidad es mostrar y explicar el proceso de producción de las fincas agropecuarias y las agroindustrias.

- Agroecoturismo: es aquel donde el visitante se aloja en habitación con estándares turísticos pero participa en las labores agrícolas, convive con la comunidad y consume los alimentos recolectados con la familia.

- Ornitológico: es el turismo centrado en el avistamiento y observación de aves.

- Ictioturismo: es la actividad turística centrada en la práctica de la pesca realizada en áreas naturales permitidas.

- Cinegético: Turismo enfocado a la caza de animales en lugares específicos (ranchos cinegéticos), donde se permite cazar solamente a animales que han sido criados específicamente para este fin.

El turismo activo está estrechamente relacionado con el turismo rural y generalmente este tipo de actividades se realizan en un parque natural debido al interés ecológico que estos presentan.

- Parques temáticos: basado en atracciones turísticas de temas concretos. Se caracteriza por la participación activa en todo momento del visitante.

- Deportivo: la principal motivación es practicar algún deporte. Se puede dividir en dos grupos: deporte de exterior y el de interior. También se podría hacer otra subdivisión en función del que practica el deporte, o de quien lo ve.

- Aventura: aquí solo se practican deportes de riesgo. El usuario de este tipo de turismo suele ser de nivel adquisitivo y cultural alto y de muy buena forma física (rafting, rappel, etc.).

- Religioso: una oferta ligada a lugares o acontecimientos de carácter religioso de relevancia. Los cuatro núcleos de mayor importancia en el mundo son: Jerusalén, Roma, La Meca y Santiago de Compostela (en este último el Camino de Santiago tiene una doble vertiente deportiva y religiosa).

- Espiritual: su motivación es el recogimiento y la meditación (monasterios, retiros espirituales, cursos de filosofía oriental, etc.).

- Místico: Se relaciona con el turismo orientado a la visita de lugares místicos.

- Termal o de salud: está vinculado a los balnearios que ofrecen tratamientos para diversas dolencias (reumatológicas, estrés, dermatológicas, tratamientos de belleza, etc.). La infraestructura cuenta normalmente con un núcleo principal o instalación termal independiente de las instalaciones hoteleras.

- Médico: está orientado a la vinculación del viaje con la realización de intervenciones quirúrgicas, dentales o tratamientos médicos en países donde son más baratas las atenciones.

- Social: aquel dedicado a la participación en actividades para mejorar las condiciones de las capas de población económicamente más débiles.

- Experiencial: aquel en el que el participante toma parte activa en la actividad que está desarrollando. Los turistas se sumergen dentro de historias más o menos fantásticas como en una película.

- Itinerante: se desarrolla activamente en varios lugares siguiendo rutas e itinerarios preestablecidos.

El turismo de negocios.es 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. Utilizado por empresarios, ejecutivos, comerciantes y otros profesionales para cerrar negocios, captar clientes o prestar servicios. La estacionalidad es invertida a la vacacional, por lo que es un producto muy importante para el sector. El cliente suele ser de alto poder adquisitivo. Se trata de un turismo fundamentalmente urbano y con necesidades de infraestructura muy concretas como la conexión a internet.

Motivado por el interés por las ciencias o la necesidad de realizar investigaciones científicas en lugares especiales como estaciones o yacimientos arqueológicos, surge el turismo científico.

En ocasiones existe la necesidad de viajar para observar in situ alguna realidad que es objeto de estudio. Esta modalidad se realiza de forma individual o en pequeños grupos para evitar alterar el objeto de estudio en un entorno natural y busca ofrecer vacaciones orientadas a un mejor entendimiento de la naturaleza desde un punto de vista científico.

1.2 Antecedentes internacionales del turismo de ciudad. Definición y breve reseña histórica.

Al analizar las diferentes etapas de la historia universal se puede observar que la actividad turística ha evolucionado con el tiempo.

En la Grecia Clásica , por ejemplo, se le confería gran importancia al ocio, y las personas dedicaban su tiempo libre a la cultura, la religión y los desplazamientos más destacados eran los que realizaban para asistir a los Juegos Olímpicos.

Durante la Edad Media sin más frecuentas las peregrinaciones religiosas y en la Edad Moderna aparecen los primeros alojamientos con el nombre de hotel, palabra francesa que designaba los palacios urbanos. Como las grandes personalidades viajaban acompañadas de sus séquitos, cada vez más numerosos, se hacía imposible alojar a todos en palacio, por lo que se crearon estas construcciones.

A finales del siglo XVI surge la costumbre de enviar a los jóvenes aristócratas ingleses a hacer el Grand Tour al finalizar sus estudios con el propósito de complementar su formación. Era un viaje de larga duración, entre 3 y 5 años y tenía como propósito instruir a los jóvenes aristócratas que en un futuro habrían de gobernar su país. Del conocimiento “in situ” de la grandeza de Roma, París o Atenas así como de los debates en los cafés de los grandes centros termales, los viajeros deberían aprender cómo llevar las riendas de un Imperio tan grande como el británico.

A finales del siglo XIX y los primeros años del siglo XX ocurrieron grandes cambios en la sociedad, los estilos de vida, la industria y la tecnología que alteraron la morfología de la comunidad.

Con la Revolución industrial se consolidó la burguesía que dispuso de recursos económicos y tiempo libre para viajar. En la Edad Contemporánea el invento de la máquina de vapor supuso un aumento espectacular en los transportes, que hasta el momento eran tirados por animales. Las líneas férreas se extendieron con gran

rapidez por toda Europa y Norteamérica y el uso del vapor en la navegación redujo el tiempo de los desplazamientos.

En esta época comienza a surgir el turismo de salud y el de montaña, para lo cual se construyeron famosos sanatorios y clínicas privadas europeas, algunas aun existen como pequeños hoteles Encanto.

En 1841 Thomas Cook organizó el primer viaje organizado de la historia. Aunque fue un fracaso económico se considera un rotundo éxito en cuanto a precedente del paquete turístico, pues se percató de las enormes posibilidades económicas que podría llegar a tener esta actividad, creando así en 1851 la primera agencia de viajes del mundo: Thomas Cook and Son. En 1867 inventa el bono o voucher, documento que permitió la utilización en hoteles de ciertos servicios contratados y prepagados a través de una agencia de viajes.

Al estallar la Primera Guerra Mundial en el verano de 1914 se considera que había aproximadamente 150.000 turistas americanos en Europa. Tras finalizar la guerra comenzó la fabricación en masa de autocares y automóviles y para entonces las playas y ríos se promovieron como propuestas turísticas.

La Segunda Guerra Mundial paralizó absolutamente el turismo en el mundo y sus efectos se extienden hasta el año 1949. 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.

Así se llega la era de la estandarización del producto turístico. Los grandes tour operadores lanzaron al mercado millones de paquetes turísticos idénticos. En la mayoría de los casos se utilizó el vuelo chárter, que abarataba el producto y lo popularizó.

No obstante esta etapa también se caracterizó por la falta de experiencia, lo que implicó problemas en la planificación, pues se construyeron edificaciones sin tener en cuenta la demanda ni los impactos medioambientales y sociales .También el colonialismo turístico provocó una gran dependencia de los tour operadores extranjeros estadounidenses, británicos y alemanes fundamentalmente.

En la década de los 80 el nivel de vida elevó y el turismo se convirtió en el motor económico de muchos países. En estos años se produjo una internacionalización muy marcada de las grandes empresas hosteleras y de los tour operadores, que buscaron nuevas formas de utilización del tiempo libre (parques temáticos, deporte, riesgo, salud,…) y aplicaron técnicas de marketing, pues el turista cada vez tenía mayor experiencia y buscaba nuevos productos y destinos turísticos, lo que creó una fuerte competencia .

La caída de los regímenes comunistas europeos, la Guerra del Golfo, la reunificación alemana, las Guerras yugoslavas, etc.,, en los 90 incidieron de forma directa en la historia del turismo pues formó parte fundamental de la agenda política de numerosos países.

1.3 Antecedentes nacionales de turismo. Breve reseña histórica.

El desarrollo del turismo en Cuba se remonta a finales del siglo XIX con el desarrollo del puerto de la Habana como punto de referencia obligado para las flotas provenientes de América y con destino a España.

Con la posterior ocupación norteamericana y la implantación de la seudorepública se lleva a cabo la acción conjunta de Cuba y Miami con el fin de atraer turistas norteamericanos. Hacia finales de los años veinte, los ingresos por turismo se convirtieron en la tercera fuente de divisas del país, después de la azúcar y el tabaco.

A partir de la década de los '50, como en el resto del mundo, comenzó el verdadero auge de la actividad turística cuyo mercado principal estaba constituido por la mafia norteamericana .El juego y la prostitución eran las principales ofertas de la Isla. Es en esta etapa en que comienza la inversión en Varadero con la construcción de importantes obras.

Con el triunfo de la Revolución comenzó la política norteamericana de bloqueo y se eliminó el turismo proveniente de Estados Unidos y de otras naciones que se vieron presionadas. La atención de la economía a esta actividad fue redirigida y pasó a ser fundamentalmente nacional.

A partir de ese momento y hasta finales de 1960, se llevó a cabo un proceso de intervención y nacionalización de instalaciones turísticas, como consecuencia del abandono de sus propietarios o como reacción defensiva ante las agresiones del gobierno de los Estados Unidos

En esta etapa se constituyó el Instituto Nacional de Turismo (INTUR) que basándose en el principio de especialización territorial de la actividad turística, combinó dicha actividad con empresas de suministros de bienes y servicios para la actividad, que ejercían sus funciones en todo el territorio nacional.

En los años 80 se reabren las puertas al turismo internacional y en oposición a la caída del Campo Socialista el turismo experimentó un estímulo y desarrollo en el ramo nacional, garantizando el funcionamiento estable del sector. En 1990 se produjo un nuevo enfoque en el desarrollo del sector y se crearon las primeras empresas mixtas, hubo un crecimiento acelerado en los arribos de visitantes y en los ingresos. Durante la nueva década el turismo iría convirtiéndose paulatinamente en el principal motor impulsor de la economía, una palanca importante en el funcionamiento de todo el país y de su reinserción en las relaciones internacionales.

La organización del sector turístico se fortaleció con la creación del Ministerio de Turismo en 1994, cuya misión es garantizar el desarrollo a través de la competitividad global, la rentabilidad y la sustentabilidad del sector.

La política turística cubana ha iniciado acertadas líneas de actuación, en las que, dedicando el empeño mayoritario al desarrollo del turismo masivo, se trabaja también para penetrar en los mercados de otros tipos de turismo especializado que, aunque más minoritarios, podrían resultar muy interesantes y rentables. Algunas de sus premisas son:

- Oferta con predominio de la modalidad de sol y playa, además de potenciar el desarrollo de otras modalidades alternativas como el turismo de naturaleza, de salud, náutico, de congresos e incentivos; así como el desarrollo de servicios turísticos extra hoteleros.

- Calidad de la oferta que permita la satisfacción del turista, la diversificación y la competencia a otros niveles.

- Comercialización por medio de todos los canales posibles.

- Formación de personal calificado a través del Sistema Nacional de Formación para los Profesionales del Turismo (FORMATUR).

- Participación extranjera extensiva mediante la construcción de empresas mixtas y otros negocios conjuntos con socios extranjeros.

- Desarrollo de la aviación como medio de transporte más rápido y seguro.

- Desarrollo del crucerismo siguiendo la tendencia mundial contemporánea.

- Desarrollo de la infraestructura que permita el desarrollo común del multidestino.

- Vínculo de la cultura y el turismo para aprovechar los múltiples atractivos históricos, culturales y patrimoniales, así como las instituciones culturales existentes.

- Desarrollo sustentable del sector.

- Aprovechamiento del efecto del turismo sobre la economía. Este sector aporta más del 50% de las divisas que ingresan a la economía cubana.

Para comercializar el producto turístico, la mayor de las Antillas cuenta, principalmente, con la hospitalidad popular y calidad de su pueblo, excepcionales atractivos naturales, un patrimonio histórico autóctono, prolífica vida artística y cultural, un desarrollo sanitario único, la estabilidad política y la seguridad para los turistas.

El desarrollo está centrado en ocho regiones principales: La Habana, Varadero, Jardines del Rey, norte de Camagüey, norte de Holguín, Santiago de Cuba, Costa Sur Central y el Archipiélago de Los Canarreos, las que abarcan el 86% del potencial de habitaciones estimado.

Las principales entidades hoteleras que integran el Sistema de Turismo son: Cubanacán, Gaviota, Gran Caribe, Horizontes e Islazul, dedicadas las cuatro primeras fundamentalmente al turismo internacional y la última al nacional; por otra parte, existen otras entidades de carácter extrahotelero: Rumbos, Puerto sol, Cubatur, todas de alcance nacional; Habaguanex, organización en función del

desarrollo de La Habana Vieja, y Las Terrazas, experiencia rural de desarrollo sustentable. Está conformado, además, por entidades autónomas e independientes, que asumen funciones de apoyo al resto (TRANSTUR, EMPRESTUR, EMPROTUR, PUBLICITUR, TURARTE, CUBAMAR, FINTUR, FINATUR, FONTUR, Caracol).

Los principales mercados emisores de turistas hacia Cuba son Canadá, Alemania, Italia, España, Francia, Reino Unido y México que constituyen el 65.75% del total de visitantes que arriban al país.

De acuerdo con una encuesta de una firma española entre 2 850 personas de 23 países, Cuba ocupa el cuarto lugar como destino turístico, la ciudad de La Habana el quinto, Varadero y el Hotel Nacional el tercero como playa e instalación, respectivamente, y Cuba es la preferida entre todas las islas del mundo.

Algunas de las insatisfacciones de los profesionales del sector se refieren al no aprovechamiento de forma adecuada del legado histórico y cultural, las villas y ciudades patrimoniales, además de no ser conocidos como un destino de naturaleza. Se plantea entonces la necesidad de desarrollar, otras modalidades como el turismo de ciudad, cultural, histórico y patrimonial, lo cual permitirá ganar espacio y reconocimiento a nivel internacional

1.4 El turismo en Cienfuegos

1.4.1 Historia del turismo en la ciudad de Cienfuegos.

Antes de que los españoles arribaran por primera vez a nuestras costas, el territorio de Cienfuegos constituía el Cacicazgo de Jagua reconocido como uno de los más importantes asentamientos aborígenes del país.

La bahía bautizada desde entonces como "El Gran Puerto de las Américas" era centro de contrabando de corsarios y piratas para la comercialización de los productos de la región.

Dada sus favorables condiciones naturales y posición estratégica el Gobierno Español decide colonizar la zona en pro de las indudables ventajas económicas que esto reportaría, iniciándose un período de auge de la economía regional, por lo que sin lugar a dudas la Ciudad de Cienfuegos desde los primeros años de su fundación se vio favorecida por las posibilidades mercantiles de su puerto.

Este pronto desarrollo económico trajo consigo un acelerado progreso arquitectónico y urbanístico donde se fomentaron instalaciones destinadas a ofrecer servicios de alojamiento y alimentación a los viajeros y comerciantes que arribaban a nuestras costas, convirtiéndose en una de las ciudades más importantes del país a fines del siglo XIX.

Desde esta época comienza a desarrollarse la actividad turística de Cienfuegos que hoy cuenta con una larga trayectoria constructiva, en algunos casos recogida por la historia como la existencia del Hotel La Paz.

El Hotel La Unión, construido en 1869, fue el primero de la ciudad concebido para la explotación hotelera con la inclusión de otros servicios modernos como oficinas bancarias, cafeterías entre otros, funcionales y atractivos para sus huéspedes.

Otros hoteles de envergadura fueron el Hotel Ciervo de Oro (1894) y La Suiza (1899) que han mantenido su valor de uso tanto hotelero como residencial y el Hotel Bristol también ejecutado dentro de la ciudad con servicios de oficina bancaria.

Ya en el siglo XX se incrementa la demanda de habitaciones surgiendo así hoteles como La Paloma, Presidente y La Flor de Cuba reconocidos por su privilegiada ubicación y servicios ofrecidos.

En 1921 se inicia la construcción del Hotel San Carlos que se inaugura en 1924 y sometido a diversas ampliaciones hasta alcanzar su estructura actual.

En la década del 30 continúa el incremento de la actividad hotelera surgiendo hoteles como El Roma, Royal, Rifat y Florida.

Todos estos hoteles anteriormente mencionados se encuentran localizados dentro de la delimitación de la zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y nuestra área de estudio.

En 1955 se construye el Hotel Bahía a la entrada del malecón, apreciado por su confort y posición, con vistas hacia el mar. A partir de este momento comienza la explotación de otras zonas de alto valor ambiental y paisajístico, creciendo hacia el sector de Punta Gorda con la inserción del Hotel Jagua en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, con el objetivo además de utilizar el Palacio de Valle como Casino, inaugurándose en 1959.

Dando respuesta a los Planes Nacionales de construcción de capacidades hoteleras se construyen los hoteles Pasacaballo, Rancho Luna, Faro Luna y Punta La Cueva, aprovechando el paisaje natural de la zona y dar respuesta a la creciente demanda del turismo.

La larga trayectoria de la actividad turística de Cienfuegos ha propiciado su inclusión como un Polo Turístico a desarrollar dentro de la Subregión Cienfuegos, realizándose múltiples y variados estudios por diferentes organismos (MINTUR-DPPF-Patrimonio),interesados en el aprovechamiento de su potencial para el incremento de la actividad.

1.4.2 Cienfuegos como oferta turística.

La ciudad constituye un inigualable conjunto de valores en plena simbiosis con el mar, verdadero protagonista de su riqueza y singularidad física. De ahí su reconocimiento nacional e internacional como "La Perla del Sur" o "La Linda Ciudad del Mar"

De cara y abrazando la bahía se encuentra su Centro Histórico contenedor de 70 obras declaradas Patrimonio Cultural de la Humanidad y un área de protección que profundiza suavemente en forma de península en las bellas y tranquilas aguas de la bahía. Cienfuegos es el primer y excepcional ejemplo de un conjunto arquitectónico

representativo de las nuevas ideas de la modernidad, higiene y orden, su Centro Histórico muestra un importante intercambio de influencias basadas en la ilustración española y es un ejemplo excepcional y adelantado de su implementación en el planeamiento urbano de América Latina en el siglo XIX.

A lo largo de 187 años de existencia, en el Centro Histórico se produce un ensamble armónico y coherente de las diferentes épocas, donde reina el código formal clásico, primero el Neoclásico, después el Eclecticismo en las primeras décadas del XX, aceptando la inclusión del Art Decó y el modernismo con ejemplos importantes y respetuosos del mencionado clasicismo cienfueguero.

Contenedor histórico de la vida económica, cultural, política, administrativa y social de la ciudad, con un conjunto de edificaciones puntuales que se distinguen e integran a la armonía constructiva y ambiental del Centro. Presencia de espacios públicos, como la antigua Plaza de Armas (actual parque José Martí), núcleo fundacional de la ciudad y el Paseo del Prado, columna vertebral del conjunto; constituyen espacios altamente cualificados por su mobiliario urbano y el tratamiento de sus áreas verdes.

Líneas de elegantes fachadas corridas a manera de bloques sin portales; excepción hecha en plazas y paseos. Trazado ortogonal rectilíneo y simétrico orientado hacia los ejes cardinales y el buen estado técnico – constructivo e integridad formal y estilística, bajo el espíritu clásico constituyen las características fundamentales que priman en el Centro Histórico y la Ciudad de Cienfuegos.

Al transitar por sus calles y respirar su espíritu citadino se evidencia claramente que es el Centro Histórico del siglo XIX, que posee la mayor integridad, conservación y concentración tipológica de obras de valor patrimonial (81%), haciéndolo merecedor del máximo reconocimiento internacional.

La sutileza constructiva del resto de la ciudad al conservar los mismos cánones estilísticos que su núcleo principal, permite mantener la frescura ambiental que enamora y embruja a visitantes de todas las latitudes, los cuales expresan con suma satisfacción su alegría por haber conocido a la más bella y reluciente Perla del Caribe.

1.4.3 Principales puntos de interés dentro del centro histórico que constituyen un potencial para el desarrollo del turismo.

Parque Martí y su entorno.

La Plaza de Armas: núcleo fundacional de la colonia Fernandina de Jagua – actual Cienfuegos se convierte en un gran espacio de casi 2 hectáreas –el doble de lo establecido en las Leyes de Indias- lo que constituye un caso excepcional dentro de las ciudades fundadas en el siglo XIX. Esta ampliación cronológica se manifiesta en las edificaciones que conforman el entorno de estas dos manzanas: la primera –la original- se encuentra limitada por el poder religioso en la Iglesia, el poder político a través del Ayuntamiento, el civil-militar con el Hospital y el Cuartel, así como la Casa del Gobernador; por el contrario, la segunda manzana, queda delimitada por edificaciones con carácter doméstico exclusivamente, por lo que se evidencian las funciones diferenciadas que se establecieron desde la fundación en la proyección

del marco físico y el que adquieren involuntariamente los inmuebles que envuelven la segunda.

En cuanto a sus características constructivas es destacable un factor común en las edificaciones realizadas y es la subordinación de todo un conjunto urbano al gusto clásico, que continuará durante todo el siglo XIX y parte del XX. Estos factores harán trascender un asentamiento de gran homogeneidad constructiva y estilística, unido a la tipología arquitectónica donde convergen factores que lo hacen considerar como un caso excepcional dentro del desarrollo urbano del siglo XIX.

La Catedral: En 1869 queda erigido como iglesia este sólido edificio. Esta ejecutado con sobriedad y sencillos elementos decorativos. Desde 1904 fue declarado Catedral. Consta de tres naves separadas por arcadas, techo abovedado en la nave central, 12 capillas y gran cantidad de ventanales que permiten un hermoso juego de luz, con los vitrales y cristalería coloreada con lucetas, arcos de medio punto e imaginería religiosa.

Teatro Tomás Terry: Fue construido en 1889 e inaugurado oficialmente el 12 de febrero de 1890. Es uno de los más hermosos y mejores teatros de su tipo en el país.Esta edificación del siglo XIX posee alto valor artístico y arquitectónico; la misma resulta patrimonio cultural de la ciudad de Cienfuegos.Sus pinturas interiores en techos y cenefas constituyen verdaderas obras de arte. En su interior posee una vasta decoración acompañada por una estatua de mármol blanco de Don Tomás ubicada en el vestíbulo de la edificación.

Fondo de Bienes Culturales: Con fachada principal hacia el Parque Martí esta dependencia cultural asegura por su función y ubicación de los turistas que arriban a la Ciudad, constituyendo un significativo punto de interés. El fondo de bienes culturales exhibe disímiles artículos elaborados por los artistas artesanos de la región sureña, siendo una propuesta interesante para el Turismo internacional.

El Palatino: Construido anterior a la iglesia es el actual Bar Palatino una de las más antiguas casas de la Ciudad. Posee características propias de principios del siglo XIX con arraigo de la arquitectura Trinitaria y elementos típicos del siglo XVIII (rococó finisecular). Es actualmente una instalación gastronómica de servicio al Turismo Internacional.

Museo Provincial: Inaugurado en 1894, fue concebido para servir como Sociedad de Instrucción y Recreo a los españoles residentes en la villa.La construcción es sólida, de fachada plana con balcón corrido al centro e individuales en los extremos. Posee magníficas barandas de hierro trabajado, que permiten apreciar el majestuoso entorno que lo rodea. Radica allí el Museo Provincial de Cienfuegos.

Palacio de Gobierno: edificación de la primera mitad del siglo XX, consta de dos plantas, pero en su fachada principal tiene un tercer piso a todo el ancho del pórtico, de donde arranca la cúpula de estilo toscano, orden clásico, pero de espíritu moderno, esta constituye un hito dentro de la trama urbana y hace recordar la de la iglesia "Santa María de la Flor" en Florencia, Italia. Hoy es la sede de la Asamblea Provincial del Poder Popular.

Palacio Ferrer: Es una de las más pintorescas edificaciones entre las que se mezclan elementos neoclásicos y neo-rococó, logrando un conjunto de alto valor arquitectónico .En el tercer nivel sobre el balcón, está ubicada la torre mirador, desde donde puede ser vista toda la ciudad., muestra una cúpula recubierta de losas de cerámica vidriada En su construcción se utilizaron diversos materiales como el mármol en profusión para pisos, zócalos, pasamanos y enchapado de paredes .En las habitaciones principales, se observan magníficos trabajos de herrería y estucados en paredes y techos.

Colegio San Lorenzo: Construido en 1926 como obra benéfica, su objetivo fue la enseñanza de jóvenes sin recursos financieros.

Presenta dos niveles, con un pórtico central de corte ecléctico, donde se manifiesta la reutilización del código formal heredado del siglo XIX con una presencia muy fuerte de las formas clásicas en su estructura arquitectónica y compositiva. Este monumental inmueble ocupa uno de los límites más importantes de la plaza y actualmente es ocupado por la ESBU 5 de Septiembre.

El Boulevard: Situado en la ave.54 (San Fernando) arteria comercial más importante de la ciudad desde su fundación y posterior crecimiento a través de la misma, convertida en calle peatonal en el año 1984, por la gran afluencia de población dada la gran concentración de servicios comerciales, gastronómicos y culturales y donde se destacan valiosas edificaciones por sus características arquitectónicas y constructivas entre ellas:

Hotel La Unión: Construido en el año 1869 y reinaugurado en el año 2000 con categoría 4 estrellas plus constituye uno de los hoteles en explotación para el turismo internacional, esta edificación posee valor histórico, no sólo por ser la más antigua instalación concebida para la explotación hotelera en la ciudad que evidencia su tradición turística sino por haberse hospedado en ella importantes personalidades de nuestra historia. Presenta tres niveles en el bloque original y dos en la nueva inserción, su fachada es de composición neoclásica.

Palacio de Blanco: Es uno de los exponentes más valiosos de las construcciones domésticas cubanas del siglo XIX por su composición formal y funcional, los materiales empleados y sus valores arquitectónicos y estilísticos. La baranda que protege el balcón forma un encaje o filigrana tachonada de flores remachadas; sobresalen, además, las vidrieras de colores, quizás la única en el país, son 14 diferentes, por su estructura y combinaciones de color. Esta es una de las más bellas residencias fuera de la capital del país.

Restaurante "La Verja": Notable exponente de la arquitectura ecléctica en la ciudad Este inmueble tiene gran trascendencia histórica, pues nació en él el Mayor General Federico Fernández Cavada, quién participó en las Guerras de Independencia. Presenta entre sus componentes más significativos en su interior, el predominio del neoclásico, mientras que en el exterior presenta características del neogótico. Fue construido en la primera mitad del siglo XX.

El Paseo del Prado: Conocido también como Paseo de Vives según cuenta la historia, arteria principal de la ciudad y uno de los puntos de mayor actividad del Centro, desde sus inicios fue concebido como una avenida alrededor de la que

existían instalaciones culturales, recreativas y gastronómicas que atraían a los habitantes e hicieron que hasta él se extendiera el centro de la ciudad, construyéndose magníficos exponentes de la arquitectura cienfueguera que hoy se mantienen.

Templo Bautista: Es el exponente más valioso del Art. Decó en esta ciudad. Excelente muestra de la arquitectura religiosa, data de la primera mitad del siglo XX. La mayor carga decorativa se encuentra en el cuerpo y torre del edificio. Singular muestra de diseño interior de inconmensurable factura con un alto grado de conservación.

Biblioteca Provincial: Antiguo palacete del Liceo de Cienfuegos ofrece en su rica arquitectura dos aspectos: estilo Renacimiento en el exterior y Dórico antiguo en el interior. El alhajado de sus amplios salones, responde, en confort y riqueza, a la suntuosidad del conjunto. El inmueble insertado en tiempo y estilo dentro de la arquitectura ecléctica cienfueguera y de Cuba, es un excelente ejemplo de la misma.

Casa de los Leones: Conocida por este nombre debido a las dos grandes figuras de hierro que se yerguen en su amplio portal. Por sus dimensiones, monumentalidad, posición, elementos constructivos utilizados y su composición estilística, se ha valorado como uno de los mejores exponentes de la arquitectura doméstica del siglo XIX.

Obispado: Construido en la primera mitad del siglo XX. El Palacio Episcopal se percibe como un conjunto armónico donde puede apreciarse la simetría de sus fachadas Existe una significación marcada en las formas del código neoclásico reflejadas en interiores y fachadas. Es un inmueble puntual, único en la provincia por su función y decoración exterior e interior, constituye un significativo exponente de la arquitectura religiosa.

1.4.4 Patrimonio intangible.

La población cienfueguera se ha caracterizado históricamente por el respeto hacia su cultura y tradiciones heredadas desde la implantación del régimen colonial y bajo la influencia hispano-africana donde también han quedado rasgos de la cultura francesa, siendo el teatro, la música y las artes plásticas las manifestaciones artísticas más desarrolladas en la localidad que constituyen parte de las dimensiones socioculturales de su desarrollo comunitario, con reconocidas figuras como: Luisa Martínez Casado, Arquímedes Pous, Ana Aguado y Mateo Torriente entre otros.

1.4.4.1 Las festividades y conmemoraciones.

Constituyen una manifestación de los elementos culturales de mayor significación y arraigo popular que deben mantenerse y rescatarse por sus atractivos turísticos y entre los que se citan:

Conmemoraciones Patrióticas.

Todos los años se destaca la significación del alzamiento popular de marinos del Distrito Naval Cayo Loco y los civiles, organizado el 5 de Septiembre de 1957 por el M-26-7.

Conmemoraciones Tradicionales y Festivas.

Se destaca la celebración anual de **la Fundación de la Ciudad el 22 de Abril de 1819** con una **Jornada de Cultura** entre los días 20 y 27, iniciándose con una ceremonia de fundación de la antigua Plaza de Armas.

El Festival Internacional Benny Moré donde cada año se rinde homenaje a nuestro "Sonero Mayor" el Bárbaro del ritmo, nacido en el municipio de Lajas y reconocido internacionalmente, en el mismo participan prestigiosas figuras y agrupaciones de la música cubana.

Festival del Danzón: Competencia de baile celebrado los 24 de diciembre, Día Nacional del Danzón.

Las Regatas se destacan como una de las actividades náuticas **más atractivas y arraigadas en la población** y de las que también disfrutan los visitantes extranjeros.

Conmemoraciones Religiosas.

-Procesión de la Purísima Concepción: Se realiza cada 8 de Diciembre en homenaje a la Patrona de la Ciudad.

-**Fiesta de San José de la Montaña:** Se celebra anualmente el 19 de Marzo en el barrio de Paraíso con carácter religioso-popular, se realizan juegos, ferias y competencias tradicionales campesinas.

-Rumbón de Santa Bárbara: Se efectúa en el Cabildo de Santa Bárbara comenzando el día 3 de diciembre esperando el día 4 en su honor.

Tradiciones Gastronómicas.

En cuanto a la gastronomía, Cienfuegos tiene sus gustos y preferencias por el consumo de mariscos, dentro de una gran variedad de propuestas originales, se destacan las especies autóctonas en el que no faltan el camarón que se encuentra entre los símbolos de la ciudad, los ostiones y la oferta de platos típicos como la Paella, reconocida nacionalmente y que identifican a la ciudad.

Leyendas.

Hermosas leyendas también forman parte del patrimonio inmaterial, encontrándose entre las más conocidas la de **la Dama Azul**, **laleyenda de la Marilope** convertida en símbolo cultural de la localidad y otras deben su origen a deidades aborígenes de la zona como **Jagua, Guanaroca, Arimao, y Caunao.**

El rescate y preservación del patrimonio e identidad cienfueguera permitirá conformar un programa de actividades muy atrayentes que potenciará considerablemente el desarrollo turístico de la ciudad.

1.4.5 Objetivos Fundamentales del Plan Especial de Ordenamiento del Polo Turístico en Cienfuegos.

- Identificar los principales problemas de la ciudad que afectan el desarrollo de la actividad turística.
- Elaborar, promover y aprobar un programa de protección, rehabilitación y conservación del patrimonio tangible e intangible cienfueguero, como potencial principal para el desarrollo de la actividad turística.
- Promover y divulgar los valores fundamentales de los máximos protagonistas (Ciudad- Mar- Naturaleza) del polo turístico de la Ciudad de Cienfuegos.
- Trazar una estrategia integral, armónica y racional para el ordenamiento de la actividad turística a partir de una explotación sostenible de los recursos.
- Preservar y crear nuevas políticas de desarrollo turístico regional, según las nuevas problemáticas y condiciones socio- políticas, económicas y finalmente potencial la Ciudad de Cienfuegos, en especial la zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad con su área de protección para su plena incorporación al desarrollo turístico.

1.4.6 Resumen de potencialidades propuesto dentro del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

- Diversificar y ampliar ofertas náuticas.
- Continuar ampliando la red de servicios extrahoteleros.
- Ampliar capacidades de alojamiento para el turismo.
- Aprovechar potencialidades para ampliar capacidades de alojamiento.
- Desarrollar la Red de Hoteles Encanto.
- Mejoramiento de la imagen urbana y rescate de valores y tradiciones.

1.5 Vínculo de los Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución con el proyecto de ideas conceptuales para la rehabilitación del Hotel Perla del Sur. (PCC, 2012)

Capítulo IV – Política Inversionista.

118. Las inversiones se orientarán prioritariamente hacia la esfera productiva y de los servicios para generar beneficios en el corto plazo, así como hacia aquellas inversiones de infraestructura necesarias para el desarrollo sostenible de la economía del país. (La rehabilitación propuesta da cumplimiento a esta premisa ya que su implementación contribuye a dotar a la ciudad de Cienfuegos de un servicio de alojamiento turístico que luego se instituirá como proyecto motor para el desarrollo local.)

120. Se elevará la calidad y la jerarquía de los planes generales de ordenamiento territorial y urbano (PGOTU) a nivel nacional, provincial y municipal, su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la economía y con el plan de inversiones, tomando en consideración los riesgos sísmicos y otros desastres naturales.

Garantizar la profundidad, agilidad y plazos de respuestas en los procesos obligados de consulta, rescatando la disciplina territorial y urbana. (La propuesta de

rehabilitación realizada se realiza luego de la posterior revisión del PGOTU elaborado por los especialistas de la Oficina de Planificación Física de la ciudad de Cienfuegos, teniendo en cuenta aspectos importantes citados en esta.)

Capítulo IX – Política para el turismo.

255. El objetivo fundamental de la actividad turística es la captación directa de divisas, maximizando el ingreso medio por turistas. (La rehabilitación propuesta contribuirá de manera positiva a la aplicación de este lineamiento debido al incremento de capacidades hoteleras en la ciudad de Cienfuegos, por lo que teniendo en cuenta la demanda prevista se puede suponer un aumento en la captación de divisas.)

257. Incrementar la competitividad de Cuba en los mercados, a partir, principalmente, de la elevación de la calidad de los servicios y el logro de una educada coherencia en la relación calidad/precios. (Con la propuesta realizada se contribuye a la diversificación de los servicios turísticos en el país mediante la creación de un hotel que se enmarca dentro de la modalidad del turismo cultural o de ciudad, razón por la cual se eleva la competitividad del país en este sector.)

260. Crear, diversificar y consolidar de forma acelerada servicios y oferta complementarias al alojamiento que distingan al país, priorizando el desarrollo de las modalidades: turismo de salud, marina y náutica, golf e inmobiliaria, turismo de aventura y naturaleza, parques temáticos, crucerismo, historia, cultura y patrimonio, convenciones, congresos y ferias, entre otros, incluyendo el estudio de las potencialidades en la costa sur.

264. Diseñar y desarrollar como parte de la iniciativa principal por los territorios, ofertas turísticas atractivas como fuentes de ingreso en divisa (alojamiento, servicios gastronómicos, actividades socioculturales e históricas, ecuestres, de campiña, turismo rural, observación de flora y fauna, entre otras). (La rehabilitación propuesta constituye una oferta turística de elevado nivel que contribuirá al aumento de las capacidades de alojamiento, así como la inclusión de prestaciones de servicios gastronómicos y recreativos que pudieran estar relacionados con actividades socioculturales e históricas.)

265. Dinamizar e impulsar el desarrollo del turismo mediante la creación de ofertas que posibiliten el mayor aprovechamiento de la infraestructura creada en hoteles y otros atractivos turísticos recreativos e históricos. Estudiar una política que facilite a los cubanos residentes en el país al viajar al exterior como turistas.

Capítulo XI – Política para las construcciones, viviendas y recursos hidráulicos.

288. Elevar la eficiencia en las construcciones empleando sistemas de pagos por resultados y calidad, aplicando el doble turnos en las obras donde sea factible, aumentando el rendimientodel equipamiento tecnológico y no tecnológico e introduciendo nuevas tecnologías en la construcción. (Con la propuesta de rehabilitación se planea el óptimo rendimiento del equipamiento así como la introducción de nuevas tecnologías constructivas que contribuyan a mejorar la prestación de ese tipo de servicios.)

290. Concluir el estudio de los precios de la construcción para su modificación y su implementación, con el objetivo de identificar correctamente el valor de las construcciones. (El estudio presupuestario de la inversión propuesta será incluido en el próximo capítulo de esta investigación como parte del programa arquitectónico o tarea técnica.)

291. Adoptar nuevas formas organizativas en la construcción, tanto estatales como no estatales. (Sería recomendable, dada la experiencia de la cayería norte, la formación de empresas mixtas durante la construcción y explotación de la edificación, lo que vendría aparejado al uso de nuevos esquemas organizativos que ya han probado ser eficientes.)

1.6 Diagnóstico general. Matriz DAFO del subsistema de alojamiento y de la rehabilitación propuesta.

1.6.1 Debilidades.

- El edificio de encuentra enclavado en área de mucho tránsito vial y peatonal por lo que se genera una considerable contaminación acústica.
- Falta de conocimiento por parte de la población y las instituciones del cuidado del patrimonio cultural del inmueble.
- Explotación del inmueble a través de usos incompatibles con la función original y que van en detrimento de las cualidades del edificio.
- Alto grado de deterioro en algunas áreas del edificio.

1.6.2 Amenazas.

- Peligro de derrumbe en algunas áreas de la instalación debido al desuso y sin recibir mantenimiento durante un largo período de tiempo durante el cual se ha deteriorado y debilitado estructuralmente y términos de infraestructura.

1.6.3 Fortalezas.

- Céntrica ubicación con vistas al Paseo del Prado y cercano al Casco Histórico.
- Surge como una posibilidad de aumentar la capacidad hotelera de la provincia incorporando un diseño novedoso y de competitividad.

1.6.4 Oportunidades.

- Tendencia a la disminución de la modalidad turística Sol y Playa e incremento del Turismo de Ciudad lo que constituye un punto a favor de la rehabilitación propuesta.
- Se pone en ejecución uno de los lineamientos del reordenamiento de la política económica del país que redirige las inversiones hacia sectores con mayores posibilidades como el turismo.

- Se generarán empleos y oportunidades a cuentapropistas de que colaboren en la ejecución y puesta en marcha del Hotel.

- Incorporar elementos y detalles de diseño que recuerden los valores y las características de la bella y costera ciudad de Cienfuegos.

1.7 Situación actual del alojamiento en la ciudad.

La Ciudad de Cienfuegos está clasificada como un polo pequeño por el reducido número de habitaciones en explotación que posee.

El alojamiento actual se realiza en los Hoteles Jagua, La Unión, Punta La Cueva y el Hostal Palacio Azul que representan una capacidad total de 272 habitaciones. Además existe un incipiente desarrollo inmobiliario con 37 habitaciones que se ubican en el sector turístico recreativo de la ciudad.

En los últimos años la actividad turística se ha mantenido con flujos estables. Del total de turistas que arribaron en este período al territorio, el 26 porciento se alojó en hoteles de la ciudad, siendo muy atractiva la oferta de ciudad y mar que representa el principal destino turístico dentro del Polo. Sin embargo los bajos porcientos de estancia en hoteles se deben fundamentalmente a la forma de comercialización como destino de tránsito, el cual cuenta en la actualidad con un promedio de estancia de sólo 1.5 días.

El turismo nacional se encuentra muy deprimido en la ciudad por la falta de recursos y financiamiento para enfrentar la rehabilitación de los hoteles comerciales existentes. Solamente se encuentra en funcionamiento el Hotel Perla del Sur con capacidad muy limitada y el Hotel Ciervo de Oro que por su estado crítico se clausuró. En estos momentos se prepara la documentación para la recuperación d l mismo por parte de la Dirección de inversiones de Comercio y Gastronomía. En cuanto a la recreación en moneda nacional tanto para adultos como para jóvenes también las condiciones son desfavorables pues resultan insuficientes y el estado de las existentes es inadecuado, habiendo algunas que fueron afectadas por el medio ambiente y que en la actualidad no han sido recuperadas.

INSTALACIÓN (CATEGORÍA)	CAPACIDAD/ HABITACIONES	CATEGORÍA	ADMINISTRACIÓN	UBICACIÓN
Hotel Jagua	149	4 estrellas plus	Gran Caribe	Punta Gorda
Hotel Punta La Cueva	67	2 estrellas plus	Isla Azul	Ciudad
Hostal Palacio Azul	7		Cubanacán	Punta Gorda
SUB-TOTAL	**205**			
Edificio Inmobiliaria Reina del Sur	16 Aptos-26 Habitaciones	Alto Confort	Cubalse	Punta Gorda
Residencias	3 Residencias-	Medio y Alto	Cubalse	Punta Gorda

Inmobiliarias	11 Habitaciones	Confort		
SUB-TOTAL	**37**			
Hotel Rancho Luna	225	3 estrellas	Cubanacán	Rancho Luna
Hotel Faro Luna	46	3 estrellas	Cubanacán	Rancho Luna
Hotel Pasacaballo	188	2 estrellas	Islazul	Pasacaballo
SUB-TOTAL	**459**			
TOTAL	**701 Habitaciones**			**-**

Tabla. 1.7.1 Turismo Internacional.

INSTALACIÓN	**CAPACIDAD HABITACIONES.**	**# CAMAS**
Hotel Perla del Sur	24	49
Hotel Ciervo de Oro	32	62
Hotel Punta la Cueva	67	134
TOTAL NACIONAL	**123**	**245**

Tabla. 1.7.2 Turismo Nacional.

1.8 Conclusiones del Capítulo.

- Desde su surgimiento, el turismo se ha desarrollado a la par del progreso de las sociedades, y constituye una fuente de impulso económico y social de muchos países.

- Las propuestas turísticas de Cuba sobre todo en la capital y Varadero ubican a la Isla entre los destinos más interesantes de la región.

- Cienfuegos constituye un polo de atracción para el turismo, por el patrimonio que resguarda y su ubicación geográfica, sin embargo no se está aprovechando del todo el legado histórico y cultural, las villas, ciudades patrimoniales y la naturaleza .Es necesario ganar espacio en el turismo de naturaleza y crear estrategias para incrementar el número de visitantes al territorio.

- Resulta imprescindible potenciar la capacidad de alojamiento turístico en Cienfuegos y proponer desde estas instalaciones, opciones atractivas. En el verano la alta demanda la asumen los propietarios arrendadores de viviendas y apartamentos, una opción que pudiera constituir un incentivo económico y de desarrollo local, si existieran suficientes ofertas de hospedaje.

- La rehabilitación del Hotel Perla del Sur, aunque no satisface la demanda de alojamiento para el turismo en Cienfuegos, sí mitigará esta situación y junto a otras estrategias potenciará el desarrollo local materializado en el cumplimiento de la estrategia trazada por el Consejo de la Administración.

CAPÍTULO 2.

REQUISITOS DE DISEÑO PARA LA REHABILITACIÓN DEL HOTEL PERLA DEL SUR.

CAPÍTULO 2. REQUISITOS DE DISEÑO HACIA UN PROGRAMA ARQUITECTÓNICO PARA LA REHABILITACIÓN DEL HOTEL PERLA DEL SUR.

INTRODUCCIÓN.

La provincia de Cienfuegos se encuentra ubicada en la costa Noreste, a 21° 50‟ – 22° 30‟ de latitud norte y 80° 06‟ – 80° 55‟ de longitud oeste. Región que posee una extensión de 29,26 Km^2 y una densidad de 500 Km^2 y en ella se encuentran distribuidos sus 8 municipios: Palmira, Lajas y Cruces que nos conectan con la provincia de Villa Clara a 78 km , Rodas, Abreus y Aguada de Pasajeros que nos conecta con la Autopista Nacional llevándonos hasta La Habana aproximadamente a 270 km y a 195 km Matanzas, el séptimo municipio es Cumanayagua el cual nos enlaza con la provincia de Santis Spíritus a 155 km y Trinidad a 85 km aproximadamente (Véase fig.1).

Posee una población estimada de más de alrededor de 407,187 habitantes y un área total de 4182 Km^2la cual está elevada a 25m sobre el nivel del mar y es conocida como ‟'La Perla del Sur", ´´La Linda Ciudad del Mar´´ y ´´La Ciudad del Benny Moré´´ por todos los cubanos. Ubicada en el Centro Sur de la región central del país, la provincia de Cienfuegos conserva el atractivo principal en el centro histórico, un conjunto de edificaciones que mantienen el ambiente tradicional y el valor de las construcciones, pues se han logrado integrar las antiguas y las modernas, formando una unidad ambiental que la identifica dentro de las ciudades del Siglo XIX, cualidad que se ha tenido en cuenta por los organismos internacionales para otorgarle la condición de patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en el año 2003 y en 1995 le es conferido al Centro Histórico de Cienfuegos la condición de Monumento Nacional.

La base económica fundamental de la Ciudad está constituida por la actividad industrial – comercial a partir de la existencia de tres grandes zonas industriales caracterizadas por tipo: alimentaria y de materiales de la construcción, química, energética, de la pesca y alimentaria vinculada al Puerto Nuevo, así como la dedicada en específico a la industria química dentro de la que se destaca la Refinería de Petróleo. Se evidencia en estos últimos años una marcada tendencia hacia la terciarización que ya hoy prevalece en la provincia. Cuenta la Ciudad con 2 zonas portuarias, siendo de ellas la principal el Puerto Nuevo estrechamente vinculado a la Zona Industrial II. Es este puerto el tercero en importancia a escala nacional con exportaciones entre las que sobresalen el cemento, los áridos, el azúcar a granel, los cítricos y los mariscos (principalmente el camarón); además de la red de almacenes, talleres y pequeñas industrias dispersas dentro de la trama urbana (Véase fig. 2).

Desde la década del 90 se ha ido fortaleciendo en la Ciudad el Turismo, el cual ha tomado auge en los últimos años y aun cuando no se han producido grandes incrementos en sus capacidades de alojamiento, existen demandas de inversionistas

extranjeros de ejecutar obras de este tipo, ya que la Ciudad posee un potencial favorable por sus dimensiones y localización, además de que se han incrementado considerablemente los servicios extrahoteleros y se prevé la materialización de nuevas inversiones que permitirán mantener un desarrollo sostenido fundamentado por la vocación que desde antaño la ha caracterizado dados sus valores históricos – culturales, urbanísticos – arquitectónicos y la bahía que ha favorecido el desarrollo de los deportes náuticos, así como la gastronomía local, en la que el consumo de mariscos y la sabrosa paella han ocupado desde siempre un lugar preponderante en la preferencia de visitantes nacionales y extranjeros.

MICROLOCALIZACIÓN.

Fig. 1 Ubicación de los municipios dentro de la Provincia de Cienfuegos.

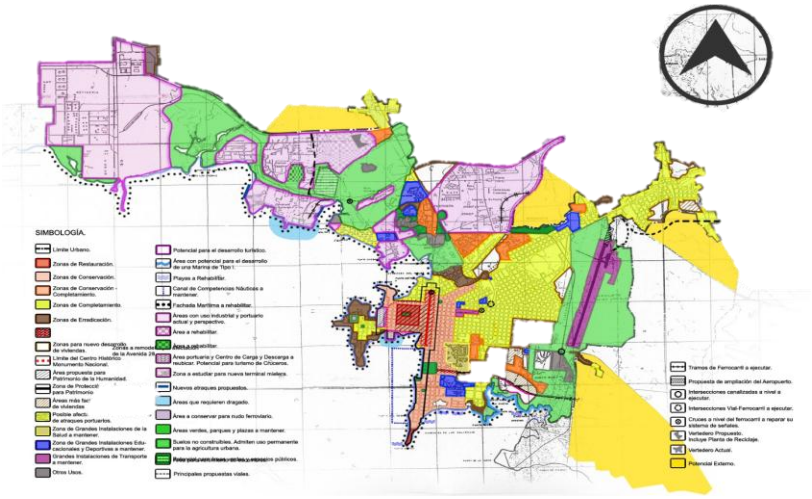


Fig. 2 Plan de Ordenamiento Urbano del Municipio de Cienfuegos.

MICROLOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES.

Hotel Perla del Sur. Ave 62 e/ 37 y 39. Cienfuegos, (Véase Fig. 3).

Límites: Norte - Ave 62, Sur - Viviendas, Este - , Oeste - Calle 37.

Superficie tasable: 1259.05 m².

Altura Máxima autorizada: 2 Niveles.

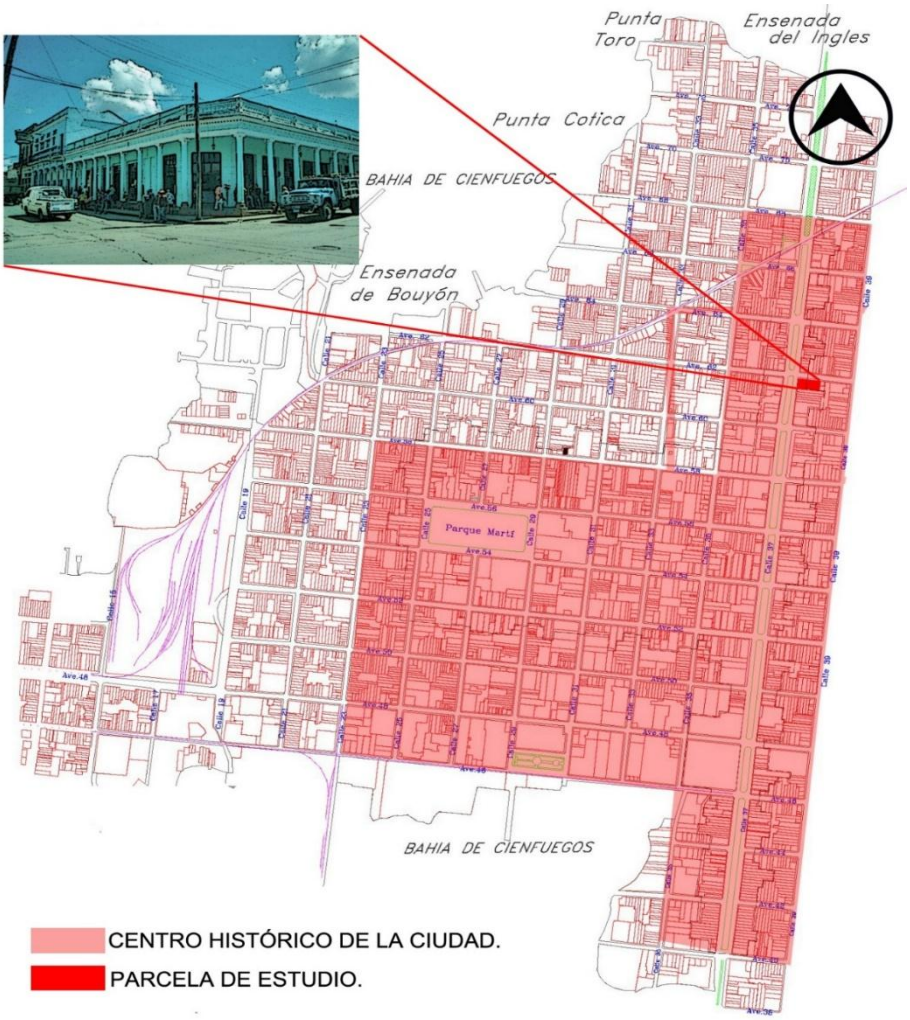


Fig. 3 Ubicación de la parcela dentro de la trama urbana.

2.1 ANALISIS DEL CONTEXTO.

2.1.1 Subsistema edificado.

2.1.1.1 Usos del Suelo.

La figura muestra que el uso del suelo en la manzana especificada es predominantemente viviendas y del tipo social en la fachada norte

Fig. 4 Plano de usos del suelo en la manzana donde se encuentra la obra.

2.1.1.2 Estilo Arquitectónico.

En la figura queda demostrado que el estilo arquitectónico predominantemente dentro de la manzana es el Ecléctico.

Fig. 5 Plano de estilo Arquitectónico de las construcciones de la manzana donde se encuentra la obra.

2.1.1.3 Altimetría.

En la figura se muestra el predominio de edificaciones de un nivel, aunque se debe destacar que estas son de puntales altos.

Fig.6 Plano de Altimetría de la manzana de estudio.

2.1.2 Subsistema Público.

La manzana consta de conos visuales interesantes hacia la Calle 37 o Paseo del Prado que es la entrada principal de la ciudad siendo así una de las vías fundamentales de esta. La fachada norte del inmueble presenta visuales a la Ave. 62 o Calle Castillo que es una vía importante que conecta el centro de la ciudad con los barrios aledaños. La fachada Oeste además de tener visuales a la Calle 37 consta con edificaciones con alto valor patrimonial dentro del Centro Histórico, como lo es el Templo Bautista, la Casa de Los Leones, La Biblioteca Provincial de Cienfuegos entre otras que aunque no se encuentran dentro del cono visual del inmueble se encuentra muy cerca de este.

Como característica importante de la manzana podemos destacar que la fachada Oeste consta de portal, así como gran parte de la fachada norte, como característica del urbanismo de la ciudad.

Las vías que rodean la manzana donde está emplazado el edificio de estudio, son del tipo vehicular, de carácter primario: Calle 37 o Paseo del Prado y la Ave. 62 o Calle Castillo, de carácter segundario la Calle 39 y la Ave 60.

2.1.2.1 Elementos de la imagen y viales.

Fig. 7 Plano de elementos de la imagen visual.

2.1.3 Subsistema Ambiental.

2.1.3.1 Características Físico - Geográficas.

2.1.3.1.1 Ubicación:

La Ciudad de Cienfuegos, cabecera provincial y municipal, se encuentra bordeando la bahía de Jagua, extendiéndose al norte y este de la misma. Se ubica en los 22º 08'46" de latitud norte y en los 80º 27'14" de longitud oeste, ocupando un área total de 4800 ha (48.00 km²).

Posee una configuración estrecha y alargada, bordeando el litoral desde la Ensenada de Las Calabazas hasta la Ensenada de Guaicanamar, con un sistema costero de 28.2 Km. de longitud, rico en puntas y ensenadas.

2.1.3.1.2 Geología: Ver nexo 1

2.1.3.1.3 Suelos: Ver nexo 1

2.1.3.1.4 Hidrografía: Ver nexo 1

2.1.3.1.5 Relieve: Ver nexo 1

2.1.3.1.6 Hidrogeología: Ver nexo 1

2.1.3.1.7 Vegetación: Ver nexo 1

2.1.3.1.8 Fauna: Ver nexo 1

2.1.3.1.9 Paisajes: Ver nexo 1

2.1.3.1.10 Clima: Ver nexo 1

2.1.3.1.11 Principales Ecosistemas: Ver nexo 1

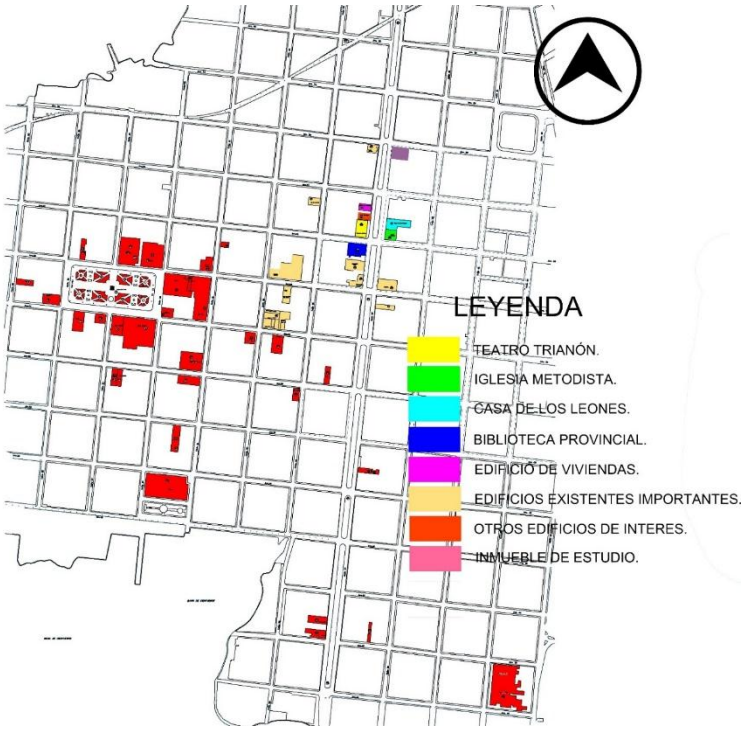
2.1.4 Subsistema Sociocultural.

El inmueble se encuentra ubicado en una zona con mucha afluencia de personas durante el día, por ser esta una calle con variedad de servicios. El barrio durante la noche, según sus habitantes es un lugar tranquilo.

2.1.5 Subsistema Gestión Económica.

Las potencialidades de la zona radican mayormente en el área turística actualmente en desarrollo así como el rescate de instalaciones con altos valores patrimoniales.

2.1.5.1 Proyectos motores y potencialidades del desarrollo local.



En la figura se muestran algunos de los edificios con altos valores dentro del casco histórico de la ciudad, lugar donde se encuentra el inmueble de estudio y que podrían contribuir al desarrollo local.

Fig. 8 Plano de proyectos motores y dinamizadores del desarrollo local en el centro histórico de la ciudad.

2.2 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

2.2.1 Datos generales de la edificación.

Función o funciones principales: Cafetería- Bar, Barbería y punto de vente de particulares.

Estado de conservación: Mal estado

Edad de la construcción: 75 años.

Cimentación: Aislada y corrida con zapatas de hormigón armado.

Superestructura: Columnas y vigas de hormigón armado fundido in situ con luz de 3.00 m y un puntal variable de 2.50 m a 6.00 m, en regular estado de conservación.

Paredes: Ladrillos de 0.15 m y 0.30 m de espesor, en mal estado de conservación.

Entrepisos: Losa de hormigón armado fundido in situ.

Revestimientos: Terminados a repello fino con mortero en mal estado de conservación.

Revestimientos Especiales: Falsos techos de plantas de cartón sobre estructura de madera en estado de conservación ruinoso y falsos techos de planchas de yeso sobre estructura de aluminio en regular estado de conservación.

Enchapes: Azulejos de 0.10 x 0.10 m y de 0.15 x 0.15 m, gres cerámico y baldosas de terrazo.

Pisos: Baldosas de terrazos, losetas hidráulicas, gres cerámico y cemento pulido en regular estado de conservación.

Carpintería: Exteriores e interiores de madera, aluminio y cristal en estado de conservación ruinoso.

Instalaciones Eléctricas: Expuestas según normas eléctricas, preparadas para 110 y 220 volts ocultas según normas eléctricas.

Instalaciones Hidrosanitarias: Hidráulicas con tuberías de hierro galvanizado y sanitaria con tuberías de barro, hidráulicas con tuberías de PVC, en mal estado de conservación.

Pintura e instalaciones especiales: Vinyl en paredes y aceite en carpintería de madera y anticorrosiva en elementos metálicos, en mal estado de conservación.

Otros elementos constructivos: Rejas ornamentales de protección en puertas y ventanas, escaleras de acceso al segundo nivel de granito y losas de terrazo, baranda de hierro y tubo galvanizado, en regular estado de conservación y portal colonial típico con piso de cemento pulido, cubierta de hormigón armado fundido ¨in situ¨ y columnas redondas y un área de 150.00 m².

Cisternas y Tanques elevados: Cisterna soterrada con piso conformado por losa de hormigón armado fundido ¨in situ¨ R´bk 175 Kg/cm², paredes de hormigón armado fundido ¨in situ¨ y capacidad de 66.00 m³, en regular estado de conservación y 2 tanques de fibrocemento de 2.00 m³ y 0.80 m³ de capacidad y 3 tanques de ferrocemento con una capacidad de 0.50 m³ cada uno, todos en buen estado de conservación.

2.2.2 Patologías.

En general las patologías que más abundan en la edificación son la caída parcial tanto de la cubierta como la de la carpintería, la pérdida del recubrimiento de los aceros

debido al alto grado de corrosión del mismo y la aparición de grietas en algunas pates de la estructura del edifico.

2.2.2.1 Patología en muros.

Las patologías más abundantes en los muros son la pérdida del recubrimiento debido a la humedad, además de faltarle de gran parte de estos, producto de los cambios de uso que ha sufrido el inmueble.

Fig. 9 Imagen de patología en muros.

2.2.2.2 Patología en entrepisos, cubierta y escaleras.

El proceso patológico de mayor relevancia en los entrepisos y losas de escalera es la pérdida del recubrimiento por corrosión del acero lo cual ha provocado el debilitamiento de las secciones. La cubierta ha sufrido daños relevantes debido a ser de madera y no ha sido intervenida para ninguna reparación, produciendo debilitamiento y pérdida parcial de la misma.

Fig. 10 Imagen de patología en entrepisos cubiertas y escaleras.

2.2.2.3 Patología en columnas y vigas.

La patología que más afecta las columnas y vigas de la edificación es la pérdida del recubrimiento producto de la corrosión del acero que también ha provocado grietas en algunos casos y derrumbes del elemento.

Fig. 11 Imagen de patología en columnas y vigas**.**

2.2.2.4 Patología en carpintería.

La carpintería presenta daños considerables, mayormente por la humedad y con esto la aparición de hongos, lo cual ha producido que la mayor parte de la carpintería del inmueble se encuentre en una imposible recuperación.

Fig. 12 Imagen de patología en carpintería.

2.2.2.5 Solución propuesta.

Para la rehabilitación del hotel se propone reforzar la estructura porticada de todo el inmueble, el mantenimiento de la fachada rescatando todo lo que tenga valores patrimoniales, la remodelación total de la cubierta tratando de darle al edificio ambientes nuevos sin perder los valores históricos.

2.3 ESTUDIO DE ANTECEDENTES, ANÁLISIS DE REPERTORIO.

2.3.1 INTERNACIONALES.

2.3.1.1Rehabilitación del Hotel Hougoumont.

Ubicación: 15 Bannister Street, Fremantle, WA 6160 Australia.

Año del Proyecto: 2013.

La ciudad australiana de Fremantle, famosa por ser el lugar de nacimiento del mítico cantante de AC/DC Bon Scott, presenta un nuevo punto de interés para los amantes del diseño y la arquitectura que se dejen caer por la zona: el nuevo hotel Hougoumont**,** situado en un edificio clásico del West End de la ciudad.

El edificio donde se sitúa Hougoumont es de importancia histórica, ya que fue antiguamente el Duke of York Hotel en 1901, diseñado originalmente por Talbot Hobbs. En 1923, se convirtió en el Club Giovanni Italia y más tarde en el Club de Fremantle. Como parte del desarrollo reciente de Hougoumont, el edificio original Duke of York, de forma típicamente inglesa y clásica, ha sido completamente reformado y reestructurado para albergar las funciones públicas y administrativas del hotel.

Para mantener la estructura, muy dañada por el paso del tiempo y las inclemencias meteorológicas, se contó con los expertos en patrimonio de la ciudad, decidiendo dar al edificio original una nueva apariencia, que sin embargo mantendría su carácter histórico**.**

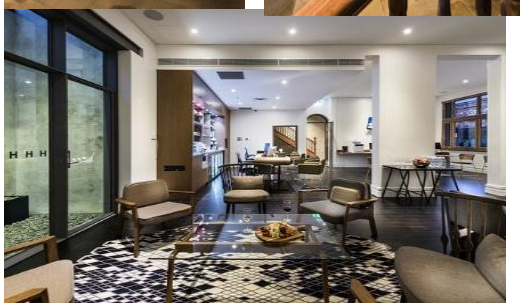
Fig. 13 Imagen del exterior del edificio.

Entre los elementos más llamativos de la parte más clásica del edificio, que remite a la época victoriana de Gran Bretaña, destaca el ladrillo visto de la fachada y el gran lobby**,** con arcadas de acero que hacen también referencia al voladizo de la entrada. También la escalera de acceso a las oficinas ha sido reestructurada para cumplir los códigos de construcción modernos.

Fig. 14 Imagen de la Fachada Principal del Hotel.

En la planta baja se encuentran el vestíbulo de entrada al hotel, recepción, salón, y un pequeño centro de negocios para los clientes. En la planta superior se encuentran las instalaciones para conferencias, baños, apartamento del gerente y las oficinas administrativas del hotel.

Fig.15 Imágenes del Lobby del Hotel.



El lobby dispone, además de los restos rehabilitados del edificio original, algunas piezas de mobiliario que otorgan personalidad al espacio. Entre ellas podemos encontrar el kilim Losanges, de los Bouroullec para Nanimarquina, en diferentes tonos de negro; las butacas Nub de Patricia Urquiola para Andreu World, la colección Breda de Borja García para Punt, y algunos taburetes EamesStool de Vitra.

A partir de ahí comienza la intervención y ampliación del edificio, que ha querido sacar partido de los procesos de prefabricación**.** Los contenedores de transporte del cercano puerto de Fremantle han sido empleados para las habitaciones, como se observa desde la fachada lateral. Gracias a la facilidad de uso de los contenedores, se han podido alzar cuatro plantas en tan sólo cuatro días, además de poder aportar un mayor nivel de detalle en los interiores de las habitaciones, y la capacidad de reducir el costo de los andamios y evitar los riesgos de trabajar en altura.

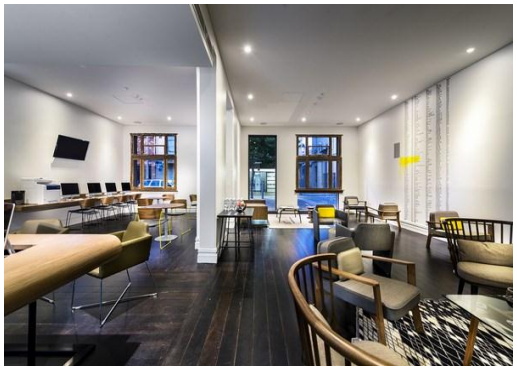


Fig. 16 Imágenes del mobiliario interior del Hotel.

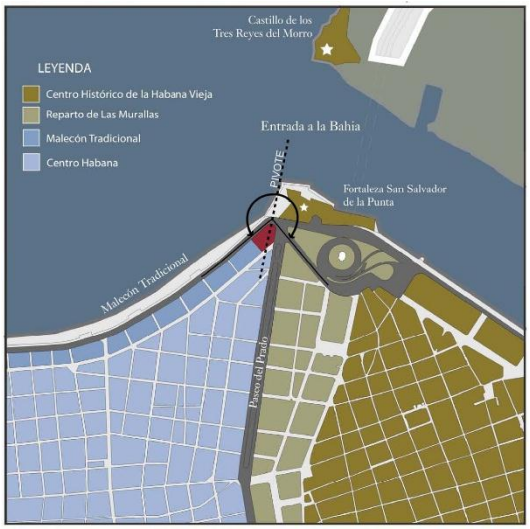
Hay dos tipos principales de habitaciones en Hougoumont: “Superior Cabins” y Camarotes, un punto más en el tema náutico asociado a su ubicación en el puerto homónimo. Las habitaciones superiores forman el grueso de los alojamientos y son, como su nombre indica, una alusión a la arquitectura naval, con madera compacta, interiores forrados e instalaciones hábilmente dispuestas incluyendo camas “kingsize” en voladizo y grandes baños de mármol.

Cada una de estas habitaciones está contenida dentro de un contenedor, creando un ambiente acogedor similar a dormir en un barco.

Fig. 17 Imágenes del Interior de las habitaciones.

2.3.2 NACIONALES.

2.3.2.1Soluciones de diseño para el “Hotel Prado y Malecón”.



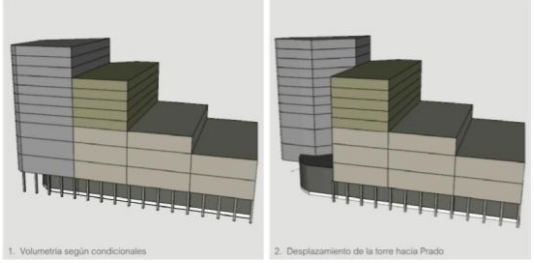
Inversión: Compañía HABAGUANEX S.A – QATARI DIAR.
Categoría: Hotel 5 Estrellas PLUS.
Capacidad: 173 Habitaciones + 3 Apartamentos.
Ubicación: Malecón 1 AL 15 y San Lázaro 2.

Proyectista Principal:
Arq. José Antonio Choy.
Arq. Julia León Lacher.

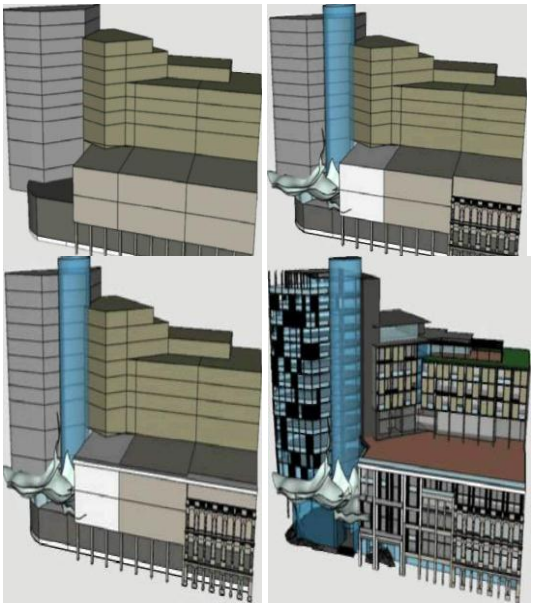
Fig. 18 Microlocalización del Hotel Prado y Malecón.

DESCRIPCIÓN

Los terrenos propuestos para el proyecto del Hotel Prado y Malecón se localizan en el límite costero al norte del Centro Histórico de La Habana, dentro del área protegida por la declaratoria de Patrimonio Cultural Mundial por la UNESCO desde 1982, No. 27 de la Lista del Patrimonio Mundial.



Estos terrenos forman parte de uno de los lugares de más alto valor paisajístico, ambiental y patrimonial de la capital cubana, ubicado en el encuentro de La Habana Vieja con la Habana de extramuros, actual Centro Habana, por su posición privilegiada actúa como pivote conector del Malecón Tradicional y el Paseo del Prado.



Muy próximos a él están emplazados monumentos tan relevantes como las fortalezas de San Salvador de La Punta, sobre el canal de entrada de la bahía, aparece la fortaleza delos Tres Reyes del Morro, ambas protegidas por la misma declaratoria de la UNESCO.

Fig. 19 Evolución Conceptual del Hotel.

Asimismo en su entorno aparecen numerosas edificaciones construidas a lo largo de lan evolución de esta parte de la ciudad, hoy clasificadas con Grado de Protección Patrimonial 1 y 2, esta relativa concentración de monumentos en su área de influencia, aportan gran riqueza ambiental y cultura! como referencia contextual, de las que se derivan determinados compromisos del proyecto.

El terreno destinado a esta obra también está rodeado en su cercanía de espacios públicos y simbólicos de Importancia, no sólo pertenecientes al Centro Histórico sino a la ciudad en su conjunto. Entre los más notables tenemos: la Avenida de las Misiones, el Parque de los Estudiantes de Medicina, Parque de Los Enamorados, Plazoleta de La Punta y "Parque Máximo Gómez", otros espacios urbanos de cierta monumentalidad como el Paseo del Prado, la Avenida del Puerto y el Malecón Tradicional.

El conjunto del paisaje natural proveniente de la magnífica presencia del mar, así como los espacios públicos e hitos urbanos mencionados, propician un ambiente visual de excepción desde y hacia el futuro hotel,

Junto a las excepcionales circunstancias del lugar, convive su ubicación en la Zona Primaria de Riesgo de penetración marina, de los Municipios Centro Habana y La Habana Vieja. Esto implica que el mismo está sujeto a posibles penetraciones del mar, de tipo similar a las registradas en eventos ocurridos en años recientes. La ocurrencia de posible inundación por efectos del oleaje del mar muy cercano, de producirse acontecimientos climáticos extremos, implica la consideración de medios de protección que eviten la penetración del agua en el edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

Para cumplir con los conceptos enunciados y el programa arquitectónico el edificio se organiza en varios cuerpos en los que se distribuyen las funciones priorizando la ubicación de las 173 habitaciones en el perímetro para obtener las mejores vistas hacia el mar o la ciudad en todas ellas.

Fig. 20 Imágenes del Lobby del Hotel.

La integración al contexto se produce en transición, desde una armonía tipológica en el Malecón (al abrazarse la vieja fachada restaurada con el nuevo edificio) hasta un contraste hacia la esquina de Prado.

Fig. 21 Plan General del Hotel.

Fig. 22 Plan General y elevación del Hotel en el contexto existente.

ACCESOS.

El acceso principal se realiza por el Paseo del Prado, a través de una escalinata y una plataforma para discapacitados que conduce al vestíbulo principal de la planta baja, que se eleva t .20m sobre el nivel del portal debido a la ubicación del terreno en Zona Primarla de Riesgo por penetración marítima. Por la Avenida del Malecón se localiza una entrada secundaria peatonal y por la calle San Lázaro se ubican la entrada a las Salas de Convenciones y la entrada vehicular al sótano.

Fig. 23 Imágenes de las Habitaciones del Hotel.

Fig. 24 Imagen de la Piscina del Hotel.

2.3.3 LOCALES.

2.3.3.1Hotel Jagua.

Datos generales.

Modalidad: Instalación hotelera (149 habitaciones), Cuatro Estrellas.

Propietario: Gran Caribe.

Inicio de la Ejecución: 15 de noviembre de 1999.

Terminación de la Ejecución: 5 de septiembre 2002.

Entidad Proyectista: EPROYIV y D'ARQ IMEXIN (decoración).

Proyectista General: Arq. Héctor Luís Bermúdez Fúster.

Entidad Inversionista: Gran Caribe. **Entidad Constructora:** MICONS. **Entidad Contratista:** ACONCI.

Costos Reales de Ejecución: Valor total de la Inversión (mmp) 8766.70 en MLC 4832.20.

Informe Final Inversión Hotel Jagua.

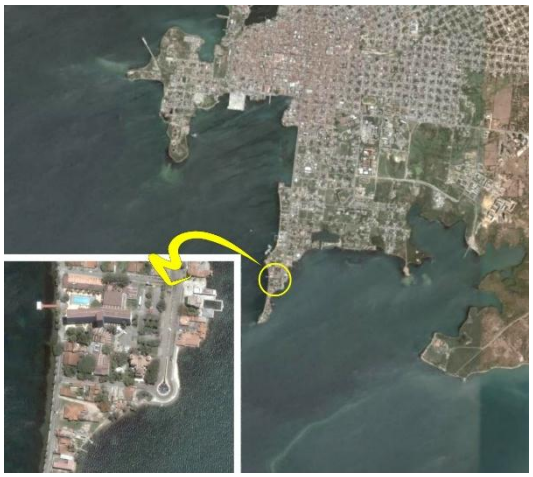


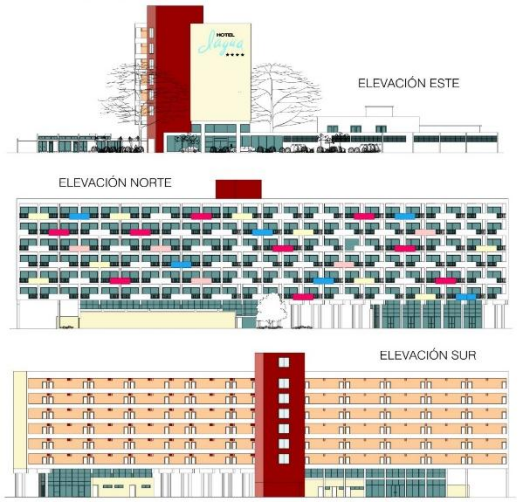
Fig. 25 Microlocalización del Hotel Jagua.

Características generales del proyecto.

La ejecución del proyecto no provoco intervenciones en la estructura general del edificio original. Ésta se mantuvo igual, sólo los cierres y divisiones interiores sufrieron modificaciones en pos de lograr los objetivos trazados.

El bloque habitacional mantuvo su organización general. Sólo el interior de las habitaciones se modificó para adaptarlas a los requisitos de confort necesarios. Para lograr aumentar el área interior de la habitación se sacrificó el espacio del amplio balcón corriendo el cierre de la habitación hacia éste. A su vez se aumentó el área de baño que también era insuficiente y se dotó de equipamiento adecuado.

Fig. 26 Plan General del Hotel antes y después de la restauración.



El primer nivel de planta libre mantuvo su función de vestíbulo y carpeta en su parte delantera, incorporándole en el cuerpo del lado izquierdo un área para lobby bar con el que no contaba la instalación. Toda la planta libre mantuvo su ventilación e iluminación natural. Se amplió el espacio del motor lobby corriendo el cierre delantero un intercolumnio para facilitar la llegada de los turistas y el movimiento de los equipajes.

Fig. 27 Elevaciones del Hotel Jagua después de la Restauración.

Se mantuvo el núcleo central de la torre de elevadores y escalera según su trazado original sustituyendo el equipamiento de éstos.

En la parte posterior del primer nivel se mantuvo el snack bar frente a la piscina pero con un nuevo diseño, liberando el puntal al eliminar el entrepiso para oficinas que existía sobre él. Se garantizó la transparencia total del espacio al cerrar sus límites con muros cortinas de aluminio y cristal que protegiesen el espacio interior de las inclemencias del tiempo.

Del cuerpo derecho contiguo al edificio principal se sacaron los espacios de la gerencia, extendiéndose el restaurante hasta la fachada de la edificación ganando en amplitud y belleza al estar más abierto al espacio exterior. Se le incorporó un área de servibar.

Se remozaron las áreas del cabaret acondicionándolo a las necesidades funcionales y dotándolo de mejores condiciones de amplitud y confort en las áreas de los camerinos y el acceso. Se liberaron los espacios aledaños al Torreón que lo tenían limitado.

En la cocina se ejecutó una reparación capital que garantizó el correcto funcionamiento de los flujos limpios y sucios y su adecuada relación con las áreas de servicio gastronómico. Se habilitó totalmente el equipamiento gastronómico y de refrigeración.

Se remodeló el acceso de servicios por la avenida 2 haciéndolo más amplio y confortable.

La piscina mantuvo su forma original, sólo se modificó su profundidad y acceso y se demolió el brocal perimetral. Se sustituyeron todas las redes hidráulicas y de drenaje de la piscina y se instalaron nuevos equipos de bombeo, filtrado y clorado del agua.

Se incorporó una piscina de chapoteo para niños en un extremo. Todos los pavimentos exteriores de la piscina se ejecutaron nuevamente.

Se construyeron servicios sanitarios públicos en esta zona incorporados en un extremo del bloque de las cabañas y siguiendo el diseño de las mismas.

Contiguo a la galería que une el Hotel con el Palacio de Valle y a continuación de los servicios de correo y servicios sanitarios públicos se ejecutó una ampliación donde se ubicó la gerencia de la institución y la tienda Caracol, ambos espacios desplazados del edificio principal.

La mayor ampliación del Hotel se proyectó para el Bloque Técnico, de Mantenimiento y Administrativo.

Para este subsistema se ejecutó un nuevo objeto de obra de dos niveles, donde están el área administrativa y económica, taquillas y baños de los trabajadores, el comedor y cocina de empleados.

Se eliminaron las calderas de calentamiento de agua y se ubicó el sistema de aire acondicionado central con recuperación de calor para el calentamiento del agua, un nuevo sistema hidroneumático, nuevos sistemas de bombeo para la recirculación del agua caliente y contra incendios, una planta eléctrica de emergencia con la capacidad adecuada y una nueva PGD.

Fig. 28 Imágenes exteriores del hotel después de la Restauración.

Fig. 29 Imágenes de la piscina del Hotel.

El nuevo objeto de obra integró los bloques existentes destinados a estos fines con un acceso de servicios por la avenida cero.

El vínculo con la edificación original del hotel se realizó a través de la galería que une a éste con el Palacio de Valle. Otras galerías a semejanza de las existentes se ejecutaron para vincular los espacios de la ampliación.

El sistema de tratamiento de residuales se rehabilitó dada su inoperancia antes de la remodelación.

Se incorporaron sistema telefónico, sistema automático de detección de incendio, sistema de detección de intrusos, sistema de audio centralizado, sistema de televisión por satélite y sistema de gestión hotelera.

Las cisternas son las mismas que existían. A una de ellas se le hicieron trabajos de refuerzo pues queda debajo del parqueo de los ómnibus de gran porte. En las inspecciones realizadas se detectaron fisuras y desconchados que fueron reparados.

Las áreas exteriores se remodelaron totalmente siguiendo diseños sinuosos en contraposición con las líneas rectas y puras de la edificación. Variados pavimentos se ejecutaron los que se extendieron en la parte posterior hasta el límite del litoral en unión con el muelle totalmente nuevo sobre la estructura de pilotes existentes que dejó el azote del huracán Lily.

Fig. 30 Imagen del interior de las habitaciones después de la Restauración.

Los pequeños desniveles topográficos al fondo de la instalación dada su cercanía al mar se resolvieron con rampas que posibilitan el desplazamiento por todas las áreas del hotel libre de barreras arquitectónicas.

Las zonas de parqueos y viales se rediseñaron para permitir el estacionamiento de ómnibus de gran porte y el acceso de éstos a través del motor lobby. Toda la carpintería del hotel fue sustituida. Madera o aluminio lacado en negro se emplearon según diseño.

Nuevas terminaciones en paredes, pisos y zócalos se ejecutaron en la mayoría de los espacios, debido a su estado de deterioro, la ejecución de nuevas redes técnicas y en la búsqueda de la nueva imagen de la edificación.

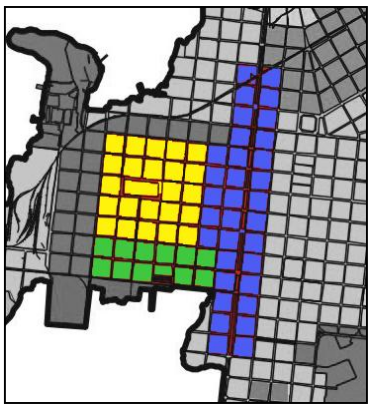
En otros casos se buscó la preservación de pisos de terrazo integral en los pasillos habitacionales y escaleras dado su buen estado, del revestimiento en áreas de techo,

muros y columnas en galerías, en fachadas y paramentos exteriores que su estado de conservación lo permitiera dada la calidad de ejecución de los mismos.

2.4 NORMAS Y REGULACIONES.

2.4.1 Regulaciones Urbanas para todo el Centro Histórico.

Artículo 5: Para los efectos de las Regulaciones Urbanas el Centro Histórico queda subdividido en tres zonas: A, B y C, establecidos por las diferentes tipologías arquitectónicas que responden a las múltiples funciones que en él coexisten, caracterizadas por su fecha de fundación, por la determinación de ambientes urbanos de alto valor monumental, así como las condicionadas por la actividad productiva y portuaria; con el objetivo de definir para cada una de ellas sus regulaciones específicas, de forma tal que estas disposiciones se adapten a la realidad.



En este sentido la Zona A (amarillo) queda determinada por las primeras 25 manzanas del núcleo urbano original de la colonia Fernandina de Jagua, la Zona B (azul) está conformada por las manzanas que definen el Paseo del Prado y la Zona C (verde) está condicionada por la actividad productiva y de servicios que una vez estuvo vinculada de forma directa y dependiente a la función portuaria.

Fig. 31 Plano de zonificación del Centro Histórico.

En las zonas A y B se conjugan las funciones propias del centro con predominio de la actividad comercial y la función residencial por lo que se plantea mantener en el futuro ambos usos. Por su parte en la Zona C predomina la función residencial y se propone en las áreas e instalaciones asociadas al puerto tradicional (inactivo) cambiar de uso a funciones turístico-recreativas, culturales y comerciales.

Artículo 6: Se considera como bienes de Patrimonio Cultural de la Ciudad de Cienfuegos las mencionadas zonas, así como las construcciones inscritas en registro de Bienes Culturales.

Artículo 7: El PGOU define para esta zona una política de Restauración y Conservación en función de sus valores urbanísticos y arquitectónicos. Se considerará en primera instancia la posibilidad de salvar los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones declaradas monumentos a través de acciones de conservación y/o restauración total o parcial.

Artículo 8: Se prohíbe alterar la imagen urbana de la zona, tanto en el nivel arquitectónico como urbano. Se respetará la estructura urbana sobre la base de la cuadricula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original o histórica.

Artículo 11: Los diseños para las actuales y las nuevas inserciones deben expresar su contemporaneidad respetando las características del entorno como la alineación de los edificios colindantes o/y la alineación predominante de la cuadra, respetar la volumetría característica e inserción en el perfil urbano y de los edificios de la calle en ambas aceras.

Artículo 12: Se prohíbe el empleo de fibrocemento, zinc, y otros elementos ligeros como materiales para cubiertas en soluciones de fachadas sin tratamiento de pretil que impida las visuales desde la vía pública.

Artículo 13: Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público. Esta condicional será mantenida para las reconstrucciones de edificaciones existentes respetándose el puntal. Excepcionalmente podrá ser aprobado (en determinados horarios) alguna solicitud de este tipo, previa evaluación de la necesidad real de efectuar el cierre, para lo que sólo se autorizará el uso de rejas de diseño adecuado o jardineras que por su forma o materiales se integren al entorno en que esté propuesta su ubicación. El único organismo facultado para aprobar o no las solicitudes de cierre y evaluar los elementos a utilizar es la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad.

Artículo 15: Se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de carpintería en mal estado siempre que la nueva cumpla lo siguiente:

a-) Cubrir el vano en toda su área.

b-) El diseño debe integrarse al resto de la carpintería de la propia edificación y del entorno.

c-) El diseño debe ajustarse a la función del local.

Artículo 16: Se prohíbe la eliminación o sustitución de guardavecinos, rejas, herrerías y otros elementos ornamentales a menos que esto último sea decidido mediante proyecto previamente aprobado por la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad cuando por razones excepcionales así se requiera.

Artículo 17: No se admite la colocación de rejas o mallas de acero u otros elementos sobre los ante techos de balcones y terrazas.

Artículo 18: Se prohíbe el cierre temporal o definitivo de las calles. No obstante se podrá autorizar excepcionalmente el cierre total o parcial de una vía por las autoridades competentes para facilitar la ejecución de obras de reparación o construcción que se acometan tanto a las redes como a los edificios y siempre en el menor plazo de tiempo y aprobado por la Dirección de Planificación Física cuando por razones excepcionales así se requiera.

Artículo 19: Se prohíbe la construcción y ampliación de instalaciones perturbadoras o no compatibles con la función de Centro, en las áreas y ejes viales de la zona; o de industrias, talleres y almacenes que no estén vinculados a las edificaciones de comercio y servicios existentes o propuestos.

Artículo24: Las ampliaciones en altura de edificaciones construidas en el siglo XIX y primera mitad del siglo XX, se ejecutarán a partir de la segunda habitación del inmueble, para no afectar la fachada.

Artículo26: Se prohíbe totalmente el corte de las puertas y ventanas de las fachadas para la construcción de aleros o marquesinas. De autorizarse casuísticamente entrepisos, serán interiores y no podrán percibirse desde el exterior, éste tendrá un puntal superior al vano interior de la carpintería para mantener las características originales de la fachada.

Artículo 27: No se autoriza cerrar o alterar las medidas de los vanos originales en puertas y ventanas. Se evaluará casuísticamente la nueva solución de carpintería propuesta dentro del vano actual por la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad.

Artículo 28: Las nuevas edificaciones podrán alcanzar tres plantas como máximo, que evaluándose casuísticamente las propuestas de crecimiento vertical que se presenten en función de su entorno urbano.

Artículo 30: Se prohíbe la eliminación parcial o total de los elementos componentes de las fachadas como pretiles, cornisas, pilastras, molduras, carpintería, lucetas y rejas originales.

Artículo 31: Las edificaciones no contemplarán áreas de jardín ni en laterales, ni en fachadas principales.

Artículo 32: Para proceder a la pintura o limpieza de las construcciones es obligatorio cumplimentar las orientaciones establecidas en cuanto al procedimiento a seguir, tratamiento de color y forma de aplicarla con la previa autorización de la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad.

Artículo 33: El sistema constructivo a utilizar será el tradicional (ladrillos, bloques y cantos) fundamentalmente y el sistema prefabricado atípico.

Artículo 35: Los inmuebles de tenencia estatal, no podrán cambiar su uso sin la previa autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo36: Las rampas para acceso de descarga a instalaciones de servicio serán móviles siendo obligatorio desmontarlas y guardarlas una vez que sean utilizadas.

Artículo37: Se podrán ejecutar rampas según las Normas Cubanas vigentes (discapacitados No. 53199) en las esquinas con los mismos materiales de las aceras existentes y con diseño adecuado.

Artículo 39: Para la ubicación de toldos, marquesinas, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y de aceptarse alguno, no podrán mantenerse en mal estado, ni utilizar en su ejecución o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados previamente por la Dirección de Planificación Física y Oficina del Conservador.

Artículo40: Para la ubicación de elementos del mobiliario urbano como pavimentos, bancos, canteros, luminarias, elementos de señalización y rotulación, paradas de ómnibus, cabinas telefónicas, kioscos, estanquillos de revistas y periódicos, deberán contar con la debida aprobación en cuanto a diseño y ubicación dada por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 41: La colocación de anuncios en edificaciones deberá ser consultada y aprobada previamente por la Dirección de Planificación Física. En este sentido se prohíbe la colocación de carteles o anuncios que cubran elementos arquitectónicos (detalles estilísticos, molduras, rejas, barandas y balcones antiguos), en tales casos se analizará su colocación en los entrepaños de las paredes exteriores.

Artículo 42: Se autoriza la inserción de gráfica urbana tanto a escala peatonal como vehicular (anuncio, cartel o valla, etc.) siempre que ésta forme parte de un estudio, proyecto urbano o de reanimación que se adecue a las características generales del entorno y sea debidamente aprobado por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 43: El tránsito de transporte pesado de carga deberá estar regulado, con el objetivo de eliminar todo lo posible dicha circulación y se afecte lo menos posible el libre desenvolvimiento de la función a realizar.

Artículo 46: Las ampliaciones y segundos niveles de un mismo lote constructivo con semejante arquitectura tienen que ser pintadas del mismo color, tanto en todo el Centro Histórico como en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o cultural fuera del mismo.

Artículo 47: Se prohíbe aplicar pintura exterior en edificaciones, elementos o conjuntos considerados Monumento Nacional o Local sin la previa autorización.

2.4.1.1 Regulaciones Específicas para el Paseo del Prado.

Artículo 67: El Paseo del Prado se localiza en la Calle 37, una de las arterias principales de la ciudad. Proyectado en l828 o 1928 como límite de la Colonia, es considerada la vía más importante de la ciudad por sus grandes valores urbanísticos y arquitectónicos, donde se ubican destacados edificios de sociedades, instituciones de recreo, religiosas, de servicios y viviendas connotadas, que le confieren un marcado carácter monumental. Cuenta con una ancho de 33.0 metros y una longitud de 1.4 kilómetros (14 manzanas), dimensión que lo convierte en el prado más extenso de Cuba.

Fig. 32 Imágenes del Paseo del Prado.

Artículo 68: Se prohíbe la modernización de las fachadas de alto puntal, aquellas que forman parte de series unidas o en tiras. Esto implica bajar puntal, disminuir la altura de la carpintería, supresión de lucetas, rejas, y todo aquello que vaya en detrimento del estilo original de la fachada.

Artículo 69: En todos los casos que se permita portal este será corrido y de uso público.

Artículo 70: Se prohíbe cerrar los portales o delimitar con cualquier tipo de cerca, jardineras, u otros elementos que modifiquen su función.

Artículo 72: En las remodelaciones, reconstrucciones y nuevas construcciones de viviendas individuales u otras instalaciones será obligatorio el empleo de pretiles de 0,60 a0.80 metros de altura.

Artículo73: Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Artículo74: La colocación de toldos en los establecimientos será analizada y autorizada por la Dirección de Planificación Física. Los mismos se colocarán a una altura no menor de 2.50 metros sobre la rasante de la acera y deberán mantenerse en buenas condiciones de aseo y limpieza, así como no podrán tener letreros ni dibujos de mal gusto.

Artículo75: Los anuncios pueden ser colocados en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones cercados exteriores, ya sean adosados directamente o colgados y fijados perpendicularmente a los muros, en cuyo caso estarán previstos de doble imagen.

Artículo 76: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los anuncios se podrán colocar perpendicularmente a la vía o adosados, en cuyo caso se colocarán en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán de 1.0 m^2de área.

Artículo 77: No se permite a las instalaciones de servicio sacar hacia la vía pública mesas, ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos o venta de los mismos.

Artículo 78: Se prohíbe tender ropa en los balcones que den a todo lo largo del Paseo del Prado.

Artículo 79: La descarga de servicio de las instalaciones gastronómicas, comerciales, de servicio o corporativas no podrá realizarse por la Calle 37, sino que el estacionamiento del transporte se realizará por las avenidas laterales y retirado a 10.0 metros de la esquina según lo establecido. En los casos que esto no proceda se establecerá por el organismo correspondiente un horario que garantice el mínimo de afectación de la circulación peatonal y vehicular. En todos los casos los responsables estarán obligados a garantizar la limpieza después de efectuada la descarga.

Artículo80: Se prohíbe áreas de parqueos para las instalaciones del Prado.

Artículo 83: Las modificaciones o incorporaciones en el alumbrado público o iluminación especial de esta zona, deberán ser aprobadas previamente por la Dirección de Planificación Física antes de su ejecución.

2.4.2 Normas.

Las normas consultadas para la elaboración de la propuesta fuero la NC 775: 2010 – Bases para el diseño y construcción de inversiones turísticas; y la NC 391: 2004 – Accesibilidad de las personas al medio físico.

2.5 MATRIZ DAFO.

2.5.1 Debilidades.

- El edificio de encuentra enclavado en área de mucho tránsito vial y peatonal por lo que se genera una considerable contaminación acústica.
- Falta de conocimiento por parte de la población y las instituciones del cuidado del patrimonio cultural inmueble.
- Explotación del inmueble a través de usos incompatibles con la función original y que van en detrimento de las cualidades del edificio.
- Alto grado de deterioro en algunas áreas del edificio.

2.5.2 Amenazas.

- Peligro de derrumbe en algunas áreas de la instalación debido al desuso y sin recibir mantenimiento durante un largo período de tiempo durante el cual se ha deteriorado y debilitado estructuralmente y términos de infraestructura.

2.5.3 Fortalezas.

- Céntrica ubicación con vistas al Paseo del Prado y cercano al Casco Histórico.
- Surge como una posibilidad de aumentar la capacidad hotelera de la provincia incorporando un diseño novedoso y de competitividad.

2.5.4 Oportunidades.

- Tendencia a la disminución de la modalidad turística Sol y Playa e incremento del Turismo de Ciudad lo que constituye un punto a favor de la rehabilitación propuesta.
- Se pone en ejecución uno de los lineamientos del reordenamiento de la política económica del país que redirige las inversiones hacia sectores con mayores posibilidades como el turismo.
- Se generarán empleos y oportunidades a cuentapropistas de que colaboren en la ejecución y puesta en marcha del Hotel.
- Incorporar elementos y detalles de diseño que recuerden los valores y las características de la bella y costera ciudad de Cienfuegos.

2.6 OBJETIVOS.

2.6.1 Objetivo general.

Proponer las ideas conceptuales para la rehabilitación y recuperación del Hostal Perla del Sur en Cienfuegos para prestar servicios de hotelería al turismo nacional e internacional.

2.6.2 Objetivos Específicos.

- Realizar una caracterización de la ciudad de Cienfuegos teniendo en cuenta el potencial de este municipio de acuerdo con la cantidad de turistas internacionales y cubanos que visita la ciudad o pasan por ella en el transcurso de un año, y el déficit existente de capacidades hoteleras para el turismo de ciudad en esa urbe.
- Presentar una propuesta que incluya requisitos de diseño hacia una tarea técnica o programa arquitectónico con importante información de partida.
- Propuesta de diseño hacia las ideas conceptuales pertenecientes a la intervención rehabilitadora sugerida para el inmueble, su documentación técnica, líneas de deseos, requisitos de diseño e indicadores económicos.

2.7 PREMISAS DE DISEÑO.

- Conservación de la fachada original por los valores arquitectónicos, socioculturales e históricos que presenta.
- Demolición de todas las partes de la antigua construcción cuyo estado de deterioro no permita la posterior integración en el diseño así como de todos los muros nuevos que interfieran con el desarrollo del mismo.
- Inclusión en la propuesta de las áreas del Barbería y la Cafetería y la Atelier.
- Elaborar una propuesta de diseño que contribuya a la conservación de los valores arquitectónicos que presenta el inmueble y sea a la vez expresión de contemporaneidad.
- Decoración de los interiores minimalista con vistas a ahorrar recursos sin restarle importancia al diseño de los mismos.
- Restauración de la fachada
- Se usarán vitrales en lugares públicos con salida a exteriores para lograr el tamizado de la luz natural y el agradable efecto que produce. Se tendrá en cuenta que el uso de estos elementos forma parte de nuestras tradiciones.
- Se potenciará la decoración con el uso de iluminación focalizada que además contribuirá al logro del confort en interiores.
- La carpintería de la fachada se mantendrá siempre que se encuentre en buen estado, mientras que en el interior del edificio se procederá a su sustitución siempre que no afecte los valores del inmueble.
- La entrada principal del Hotel se mantendrá por la Ave 62 o Calle Castillo.
- La nueva inserción será ejecutada teniendo en cuenta todas las normas y regulaciones de la ciudad y principalmente las del Casco Histórico.
- Debe lograrse en la rehabilitación del inmueble, las características propias de un hotel III Estrellas, el cual debe cumplir con determinados aspectos tales como: destacarse por su elegancia y confort. Sus áreas, habitaciones, y otros servicios, dispondrán de las técnicas modernas de la hotelería, siempre y cuando respeten las características de la edificación. Los elementos de ambientación formarán un conjunto armonioso. El mobiliario, el equipamiento y los accesorios serán de calidad superior y se contará con la cantidad de personal suficiente para brindar un servicio distinguido a cada huésped.
- Todas las habitaciones, tendrán baños independientes como está establecido en las bases de diseño para instalaciones turísticas.
- Se garantizara una habitación el acceso de las personas discapacitadas a casi la totalidad del Hotel como Lobby, Restaurant.

2.8 LÍNEAS DE DESEO.

Los espacios interiores se concibieron partiendo de una línea de deseo pautada donde el concepto general de diseño fuera Minimalista.
Para la conceptualización se realizó una labor investigativa donde se recopilaron imágenes y bibliografía relacionadas con las líneas de deseo, y que sirvieron de base

para crear o dar soluciones de diseño que reflejaran principalmente la elegancia y ornamentación arquitectónica.
El uso de la línea recta y escalonada forman parte del protagonismo de los espacios, la selección de mobiliario, luminarias y demás elementos que conforman su diseño. El estudio y tratamiento de colores en las paredes, la iluminación tanto natural como artificial, los pavimentos, enchapes y el uso del yeso darán a los espacios el confort adecuado para un hotel de esta categoría.

Los elementos que componen los espacios exteriores tendrán un carácter contemporáneo, sin intenciones de agredir los valores del edificio existente. Lo nuevo y lo viejo coexistirán y se complementarán garantizando su coherencia histórica y espacial.

En la cubierta del inmueble que se encuentra en estos momentos en desuso se pretende incorporar diversas funciones por ser un gran espacio libre, que adoptará disímiles configuraciones a partir de la disposición del mobiliario, por ello resulta fundamental el tratamiento de los límites del espacio.

Fig. 33 Imágenes de las Líneas de Deseo.

2.9 ÁREAS ÚTILES.

Luego de un cuidadoso análisis de la NC 127 del 2001 y la NC 775 del 2010 o Bases para el diseño y construcción de instalaciones turísticas se llegó a la elaboración de un cuadro de áreas para los espacios principales de la instalación a rehabilitar, las áreas que no aparecen en él se asumieron teniendo en cuenta requerimientos técnicos o espacio existente.

Subsistema Alojamiento.		
Local	**Cantidad**	**Área útil (m^2)**
Habitación.	**23**	**15.0**
Ama de llaves.	1	**33.0**
Oficina del ama de llaves.	1	4.0
Servicio sanitario.	1	3.0
Depósito de ropa limpia.	1	10.4
Depósito de ropa sucia.	1	2.6
Almacén de insumos.	1	3.2
Medios y equipos.	1	4.0
Closet para productos de limpieza.	1	3.7

Tabla2.9.1–Áreas útiles por local del subsistema de alojamiento.

Subsistema Gastronómico.		
Local	**Cantidad**	**Área útil (m^2)**
Restaurante internacional.	**1**	**135.0**
Almacén climatizado.	**1**	**10.5**
Antecámara.	1	3.5
Carnes.	1	3.5
Pescados y mariscos.	1	3.5
Almacén no climatizado	**1**	**35.0**

Viandas y vegetales.	1	6.3
Víveres secos.	1	12.5
Bebidas.	1	7.3
Insumos.	1	8.9
Área de preparación	**1**	**28.0**
Carnes.	1	8.0
Pescados y mariscos.	1	6.0
Viandas y vegetales.	1	8.0
Víveres secos.	1	6.0
Cocción.	**1**	**36.0**
Fregado.	**1**	**11.0**

Tabla2.9.3–Áreas útiles por local del subsistema Gastronómico.

Subsistema Público Comercial.		
Local	**Cantidad**	**Área útil (m^2)**
Vestíbulo.	**1**	**52.0**

Tabla2.9.3–Áreas útiles por local del subsistema público comercial.

Subsistema Administrativo.		
Local	**Cantidad**	**Área útil (m^2)**
Recepción y carpeta.	**1**	**30.0**
Dirección.	**1**	**52.0**
Dirección.	1	18.0
Subdirección.	1	18.0
Secretaria	1	10.0
Contabilidad.	**1**	**13.0**
Cajero central.	1	8.0
Jefe económico	1	5.0
Empleados.	**1**	**25.0**
Recursos humanos.	1	5.0
Personal.	1	5.0
Jefe de protección física.	1	5.0
Baños.	1	3.0
Apoyo y servicios.	**1**	
Jefe de aseguramiento.	1	6.0
Taller.	1	10.0
Pañol.	1	7.0

Tabla 2.9.4– Áreas útiles por local del subsistema administrativo.

2.10 FICHAS TÉCNICAS.

Para la mejor organización del proyecto y su mejor entendimiento se propone la creación de fichas técnicas por local que contengan las especificaciones necesarias. A continuación se pone un ejemplo.

<table>
<tr><td colspan="9">Proyecto: Complejo Villa Blanca El Piropo en Ave. No 9. Caibarién.</td></tr>
<tr><td colspan="9">LOCAL: Habitaciones</td></tr>
<tr><td colspan="4">Descripción de la actividad: Desarrollado para habilitar bajo las condiciones requeridas tanto para turismo nacional como el internacional, con todo el equipamiento y mobiliario</td><td colspan="5">Relaciones funcionales: Sus locales constituyen un conjunto intercomunicado compuesto por dormitorios, salas y otras facilidades que le proporcionan el nivel más alto de confort dentro del</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tiempo de</td><td colspan="3">Personal</td><td colspan="5">Dimensiones del lugar</td></tr>
<tr><td>Frecu</td><td>Tiempo</td><td>M</td><td>F</td><td>T</td><td>Largo</td><td colspan="2">Ancho (m)</td><td>Puntal</td><td>Área</td></tr>
<tr><td>Diar</td><td>Variado</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">Condiciones Ambientales</td><td colspan="6">Requerimientos técnicos.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ventilación</td><td>Natural</td><td colspan="2">x</td><td>Oxígeno</td><td colspan="2">Agua Fría</td><td>A. Caliente</td><td>G</td></tr>
<tr><td>Artificial</td><td colspan="2">x</td><td></td><td colspan="2">x</td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ilumin</td><td>Nivel</td><td colspan="2">200</td><td>A. Comp</td><td colspan="2">Teléfono</td><td>Interco</td><td>Au</td></tr>
<tr><td>Tipo</td><td colspan="2">Fluorescente</td><td>-</td><td colspan="2">x</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Nivel</td><td>Emite</td><td colspan="2"></td><td rowspan="2">Toma</td><td colspan="2">110</td><td>220</td><td>220-</td></tr>
<tr><td>Admite</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">x</td><td>x</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">TERMINACIONES</td><td colspan="3"></td><td colspan="4">CARPIN</td></tr>
<tr><td>Lug</td><td>Material</td><td>Color</td><td>Textur</td><td colspan="3">Element</td><td colspan="2">Material</td></tr>
<tr><td>Pis</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="3">Puert</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>Par</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="3">Ventan</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>Cubi</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>Privacida</td><td colspan="2">B x</td><td>R____</td><td>M</td></tr>
<tr><td colspan="4">EQUIPAMIENTO</td><td>Cantida</td><td colspan="2">Dimensione</td><td colspan="2">Característi</td></tr>
<tr><td colspan="4">Telé</td><td>1</td><td colspan="2">25x17 cm</td><td colspan="2">N</td></tr>
<tr><td colspan="4">Tele</td><td>1</td><td colspan="2">32"</td><td colspan="2">Marca:</td></tr>
<tr><td colspan="4">Mini</td><td>1</td><td colspan="2">0,50 x 0,45 x</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">MOBILIARIO (Por habitación)</td><td>Cantida</td><td colspan="2">Dimensión</td><td colspan="2">Característi</td></tr>
<tr><td colspan="4">Butaca</td><td>2</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Mesa de centro</td><td>1</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Portamaletas</td><td>1</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Cama matrimonial</td><td>1</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Cama personal</td><td>2</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Armario</td><td>1</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Mesa de noche</td><td>2</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Espejo de cuerpo entero</td><td>1</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="4">Mesa tocador con espejo</td><td>1</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
</table>

Caja fuerte	1	-	-
Luminarias	-	-	-
(Cuarto de baño)	-	-	-
Inodoro con asiento y tapa	1	-	-
Ducha o poceta	1	-	-
Lavamanos	2	-	-
Repisa para accesorios higiénicos	1	-	-
Espejo	1	-	-

Tabla 2.10.1 – Ficha técnica de una habitación. Fuente: Elaborada por el autor.

2.11 ZONIFICACIÓN.

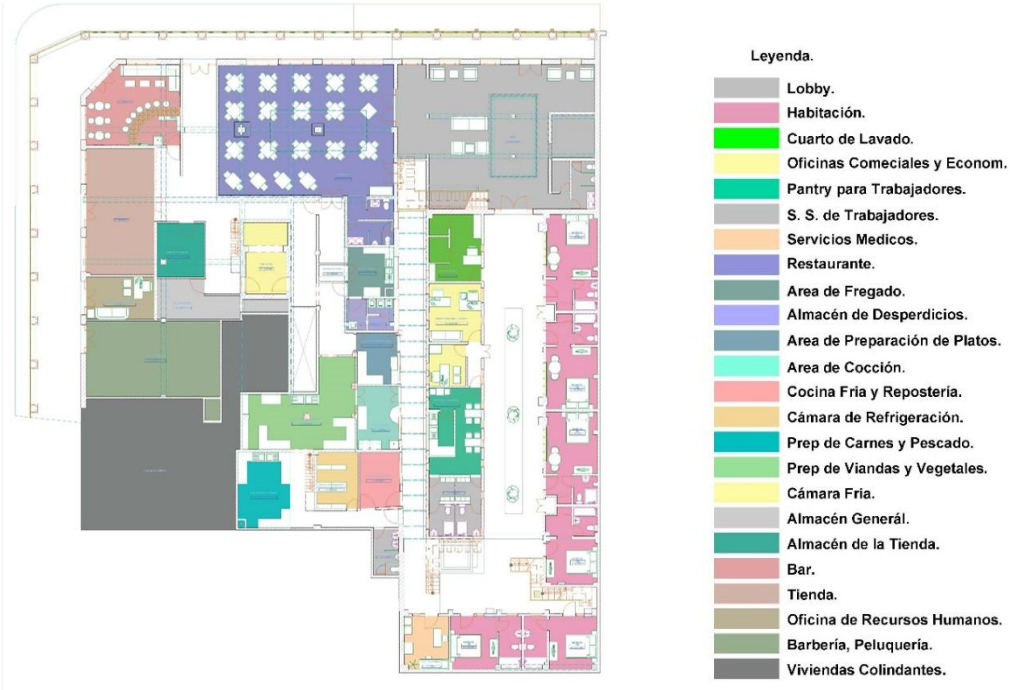


Fig. 34 Zonificación de la Propuesta.

2.12 ESPECIALIDADES.

2.12.1 Estructura.

La estructura se propone de hormigón armado con la recuperación de toda la existente en el inmueble, demoliendo los muros que no coincidan con las necesidades de la propuesta en todos los niveles.

La cubierta del segundo nivel será de hormigón pretensado y bovedillas de poliestireno expandido para disminuir el peso que debe soportar la estructura.

2.12.2 Electroenergética.

La energía eléctrica se suministrará desde el Sistema electroenergético de servicio público (SEN) a una tensión nominal de 4,16 kv. y una frecuencia de 60 Hz, conectado en estrella, con el punto neutro sólidamente puesto a tierra.

Se adoptará un esquema con una sola línea de suministro y la variante de un transformador trifásico, 4,16-0,415 kv, preferentemente con el primario conectado en delta y el secundario en estrella con el centro aterrado sólidamente, el cual estará ubicado en las áreas exteriores del edificio.

El suministro de emergencia se proveerá por medio de un grupo electrógeno (diésel – eléctrico) cuya tensión nominal de generación estará de acuerdo con la tensión nominal del Centro General de Distribución (CGD) de la instalación eléctrica de baja tensión. La potencia del grupo electrógeno será del 100% de la máxima demanda para la variante también con un solo transformador con sólo una línea de alimentación del SEN.

Por ser un establecimiento con aire acondicionado centralizado toda la carga eléctrica instalada en el subsistema de alojamiento, estará conectada a la barra de emergencia del CGD.

La demanda máxima de potencia eléctrica, según las nuevas Bases de Diseño, para un establecimiento de ciudad, sistema de climatización centralizado, categoría 4 estrellas y 52 habitaciones será de 2.5 KW/Hab, para un total de: 150 kW. La potencia del transformador será de 200 kVA. Se ha de considerar el factor de demanda total aproximadamente en un 60%.

La instalación electroenergética de baja tensión se diseñará para una tensión nominal de 240/415V, conexión “estrella” con el punto neutro conectado sólidamente a tierra. Responderá a un esquema TN-S, con un conductor neutro y

un conductor de protección independientes, todas las pizarras tendrán 5 barras principales.

Los receptores trifásicos tendrán una tensión especificada de 400V-60Hz, en tanto que los monofásicos (fan-coil, luminarias, cargas eventuales en tomacorrientes y otros) serán de 230V-60Hz. Los circuitos eléctricos correspondientes a los receptores monofásicos se diseñarán de manera que la carga eléctrica quede balanceada entre las tres fases.

El factor de potencia no será menor de 0.92 y a compensación se hará con un banco de capacitores en el CGD que tendrá regulación automática, además del control manual. Para lograr ahorros en el consumo de energía eléctrica, se diseñará la instalación eléctrica de manera que el huésped quede obligado a desconectar el suministro a la habitación siempre que no la esté ocupando, para ello se instalará un interruptor de tarjeta (centinela con módulo temporizador).

En esta categoría se dispondrá de un panel de interruptores en cada habitación, con protección diferencial de 30mA. Se recomienda que cada circuito terminal no tenga más de 5 habitaciones.

Se proveerá de un sistema único de electrodos de tierra, el valor máximo de la resistencia a tierra será de 0.5ohms, se emplearán electrodos artificiales de acero - galvanizado o de acero – cobre.

En cuanto al sistema de protección contra descargas eléctricas atmosféricas, en la protección extrema, se recomiendan pararrayos de gran radio de acción provistos de dispositivos de cebado sobre la cubierta montados en mástiles autoportantes y en la protección interna descargadores de sobretensiones para proteger el equipamiento electrónico sensible, instalaciones telefónicas y otros aparatos eléctricos.

2.12.3 Hidrosanitaria.

2.12.3.1 Agua fría.

El sistema estará compuesto por cisterna, tanque elevado y motobomba, se abastecerá de la red de acueducto existente en la zona.

2.12.3.2 Agua caliente.

El agua caliente viene de los tanques acumuladores instalados en la azotea en conjunto con calentadores solares, la red será de polietileno reticulado protegida en toda su longitud con armaflex. Con protección en P.V.C.

2.12.3.3 Red sanitaria.

La red sanitaria se conectará al alcantarillado existente en el área. Las tuberías serán

de PVC sanitario con diámetro 150 mm y 100mm, con las pendientes requeridas para que la velocidad se mantenga a 0.60 m/s y logrando tuberías limpias, se colocarán con cemento plástico, logrando así la estanquidad en las juntas.

La red de evacuación desde los baños de las habitaciones se realizará mediante bajantes – ventilador, ubicados en los patinejos, las instalaciones irán en primer nivel soterradas, en los niveles superiores colgadas sujetas con grapas con pendiente del 1% en todo su recorrido. Tendrán un registro que permita la limpieza de la línea.

2.12.3.4 Hidráulica Interior.

Las columnas que distribuyen dentro del patinejo serán agua fría (P.A.D.), agua caliente (P.R.), desde el patinejo hasta los muebles sanitarios se utilizará tubería de polietileno reticulado, empotrado y protegido por manguera flexible; todos los baños tendrán una válvula colocada antes del manifold, lo que permite independizarlas, facilitando su uso y mantenimiento.

2.12.4 Corrientes Débiles.

El “Hotel Perla del Sur”, con 23 habitaciones y categoría 3 estrellas, incluye en la especialidad de Corrientes Débiles los Sistemas de Teléfono, Antena Colectiva de TV, Detección de Incendios y Detección de Intrusos.

2.12.4.1 Sistema telefónico.

El sistema dará servicio a las 23 habitaciones, Carpeta, Lobby Bar, Oficinas, Restaurante, Cocina, Ama de Llaves, Servicio médico, Áreas de atención al público, y Mantenimiento, además se ubicarán dos teléfonos públicos en Vestíbulo. Del rack principal saldrán los multipares necesarios para dar servicio a todos los locales, dentro de tuberías plásticas.

Los aparatos telefónicos a usar serán:

Habitaciones - Aparato de 16 teclas para las funciones siguientes: Teclado numérico, dos teclas de funciones especiales, mensaje en espera, control de volumen del mensaje, control de volumen del timbre y el tono, etc.

Gerente y Carpeta – Teléfono especial de 30 teclas con pantalla de cristal líquido. Resto de los locales – Igual que las habitaciones.

2.12.4.2 Sistema de detección de incendios.

Este sistema abarcará todo el Hotel. Permite una rápida señalización del lugar donde se está desarrollando un incendio, para así tomar las medidas conducentes al dominio del mismo.

El sistema está compuesto por una estación central ubicada en el Local de Sistema

de Protección con un repetidor lumínico y sonoro en Carpeta donde se señala el comienzo de un incendio en cualquier área o local del Hotel. El sistema será direccionable, lo que da una señal puntual del lugar donde puede haber un incendio, la pizarra tendrá entre otras las siguientes características:

- Capacidad para detectores inteligentes, módulos monitores, aisladores y de control.
- Tarjetas del sistema básico.
- Módulo para funciones de entrada.
- Módulo para funciones de salida.
- Módulo de relés auxiliares.
- Pantalla de cristal líquido LCD-80 caracteres.
- Capacidad para diario de eventos con su historia.
- Programable desde el teclado del panel.
- Circuitos de inmunización de ruidos.
- Anunciador remoto multiplexado.
- 24 VDC para alimentación de dispositivos.

Se utilizarán detectores iónicos de humo y fotoeléctricos, detectores termovelocimétricos y de temperatura fija de acuerdo al lugar donde se vayan a instalar, los detectores de humo serán utilizados en habitaciones, oficinas, vestíbulo, tienda, locales de mantenimiento, almacenes, closets eléctricos y de corrientes débiles; los detectores termovelocimétricos serán utilizados en áreas de restaurante y bar; los detectores de temperatura fija serán utilizados en los lugares de cocción, o sea, en cocinas.

Estas centrales están diseñadas de forma tal que en caso de ocurrir una falla en la tensión de la red entra a funcionar un respaldo de baterías de 24 volts, por un espacio de tiempo de aproximadamente 4 horas.

Este proyecto requiere de la asesoría y aprobación de la Agencia de Protección contra Incendios.

2.12.4.3 Sistema de Alarmas.

El sistema contará con una Estación Central ubicada en el Local de Sistema de Protección y en el local de Carpeta se colocará un segundo señalizador lo que asegurará la detección de cualquier problema ya que en este local hay personas las 24 horas del día; esta estación tendrá como mínimo las siguientes características técnicas:

- Línea balanceada.
- Señalización lumínica y sonora para: alarma, avería de la estación, cortocircuito, en el lazo y rotura en la línea del lazo.
- Para falla del suministro eléctrico conmutará automáticamente al régimen de

trabajo con baterías con una autonomía de 6 a 8 horas.
- Estará diseñada para recibir señales de avisadores manuales y de sensores automáticos.
- Los locales que se proponen proteger son los siguientes:
- Almacén General.
- Útiles de Mantenimiento.
- Almacenes en Ama de Llaves.
- Closet de Insumos.

En habitaciones se usarán cajas guarda valores individuales.

Se recomienda para la protección de puertas utilizar sensores de contacto magnético, dentro de los locales a proteger se emplearán sensores infrarrojos volumétricos y sensores de protección contra rotura de vidrio. En Caja se emplearán además botón contra asaltos y sensor capacitivo de antena.

2.12.5 Mecánica.

2.12.5.1 Actividades.

- Aire Acondicionado.
- Calentamiento de Agua.
- Refrigeración.
- Ventilación y Extracción.
- Gas LP

2.12.5.1.1 Aire Acondicionado.

Selección del Sistema de Enfriamiento.

Para satisfacer la demanda de clima en el Hotel donde las habitaciones están distribuidas en varios niveles (2 niveles) se recomienda un sistema centralizado de climatización por agua fría con recuperación de calor, pues los demás sistemas no solucionan de manera integral el problema del aire acondicionado y el calentamiento de agua con el confort de una instalación de esta categoría 4.

Habitaciones.

La climatización de las habitaciones se propone con unidades ventiloconvectoras (fan- coils) con una capacidad de refrigeración de 1 ton (12000 Btu / h) a 220 volts, 1 fase, 60 ciclos, ubicados encima del falso techo del área de los baños.

2.12.5.1.2 Calentamiento de Agua.

Este sistema estará compuesto por los calentadores solares ubicados en la cubierta y tanque de almacenaje.

Las redes de tuberías tanto para Agua Fría como para Agua Caliente en el bloque energético serán de acero y desde este hasta los consumidores serán de material sintético.

2.12.5.1.3 Refrigeración.

En el área de almacenaje del bloque de servicios encontramos las cámaras frías encargadas de conservar y mantener congelados los diferentes insumos a la temperatura y humedad requerida según se muestra a continuación:

Todas las cámaras tendrán un sistema de refrigeración independiente, del tipo compacto para ubicar detrás de la cámara; formado por la unidad de condensación por aire, evaporador de tiro forzado con resistencias para la descongelación en el caso de las cámaras con temperatura inferiores a cero grado. Deben tener válvulas de servicio, el refrigerante debe ser ecológico, sistema de control termostático para controlar la temperatura y los ciclos de deshielo del evaporador en los casos necesarios.

Las cámaras se elaborarán de paneles modulares con protecciones contra los golpes de los carritos y piso antideslizante se tendrán en cuenta los drenajes para los evaporadores y los drenajes de piso para las cámaras con temperatura sobre cero.

2.12.5.1.4 Ventilación y Extracción.

Las zonas del bloque de servicios que requieren extracción (área de cocción) tendrán campanas acopladas con su extractor, las cuales contaran con filtros de grasa y colector para el condensado. Además en estas áreas se suministrara aire fresco mediante conductos enrejados en las zonas de trabajo.

2.12.5.1.5 Gas LP

El cálculo y selección de los depósitos de combustible de Gas L.P depende de los consumos específicos de todos los aparatos en el área de cocción de la cocina central.

El depósito o los depósitos se ubicarán sobre base de hormigón en la cubierta del edificio, cumpliendo con las normas vigentes para este tipo de instalación, así como los documentos técnicos - normalizativos de las empresas comercializadoras y distribuidoras de Gas L.P y Normas de Seguridad emitidas por la APCI. Los depósitos debes estar protegidos y delimitado por cerca de celosías o malla eslabonada.

La red de distribución parte desde de los depósitos a través de una tubería de cobre protegida con una mezcla de asfalto con arena y encamisada con una tubería de PVC que suministra al Calentador de Respaldo de la Recuperación de Calor del

Sistema Central de Climatización y el otro ramal bajará por el patinejo hasta el área de la cocina, en esta área el recorrido será expuesto suministrando los equipos de cocción.

2.13 Conclusiones del Capítulo.

En esta parte del trabajo se puede concluir lo siguiente:

- Es válido el repertorio analizado como antecedente para el presente proyecto pues ilustra las tendencias de la arquitectura en la rehabilitación, la adecuación de normas cubanas para los casos, las valoraciones económicas y el resto de las especialidades.

- La propuesta respeta tanto las regulaciones urbanas como los criterios más apremiantes por las bases técnicas del turismo para proyectos de este tipo.

- Las premisas de diseño no solo están en el orden de la contemporaneidad sino de las realidades actuales en función del objetivo mayor que es la recuperación del inmueble como instalación que aportara al desarrollo local por su importancia y cumpliendo la estrategia trazada.

- Como criterio más importante es preservar la fachada y su estado de consolidación, perfeccionarlo y adecuar las acciones a una recuperación factible a escala municipal.

- Los indicadores económicos de partica cumplen las exigencias de las cadenas hoteleras cubanas en la actualidad.

CAPÍTULO 3.

PROPUESTA DE DISEÑO. DOCUMENTACIÓN E INDICADORES TÉCNICO - ECONÓMICO.

CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE DISEÑO. DOCUMENTACIÓN E INDICADORES TÉCNICOS- ECONÓMICOS MÁS IMPORTANTES.

Breve introducción inicial.

El presente capitulo presenta los resultados de la investigación precedente en forma de documentación de proyecto, memoria descriptiva, planos y un breve estudio de presupuesto de la propuesta de diseño realizada.

3.1 Memoria descriptiva.

3.1.1 Antecedentes.

La presente Memoria descriptiva, los planos y presupuesto que lo acompañan tienen como objetivo la posible rehabilitación del Hotel Perla del Sur, de categoría 3 estrellas que constara con 23 habitaciones y servicios varios.

3.1.2 Datos generales del Proyecto.

Superficie Total: 1035.9 m²

Superficie Ocupada: 1035.9 m²

Coeficiente Ocupación del Suelo (COS): 100%

Coeficiente Utilización del Suelo (CUS):

Altura Máxima: 11.25 m.

3.1.3 Limites de Construcción.

Norte – Avenida 62, Sur – Viviendas, Este – Ofician de Efectos Médicos, Oeste – Calle 37.

3.1.4 Topografía del Terreno.

Las parcelas que componen el objeto de obra a rehabilitar se encuentran ya convertidas en terrazas dada la existencia de edificaciones en las mismas, por lo que no será necesario un movimiento de tierra.

3.1.5 Características del proyecto.

El punto de partida del diseño es la rehabilitación de las fachada que presenta valores históricos, ambientales y por ende arquitectónicos en esa localidad; logrando al mismo tiempo interiores que transpiran contemporaneidad a través de un diseño minimalista que aboga por la estética de las texturas, la madera y el color blanco, con un distintivo uso de la iluminación y detalles decorativos pequeños.

El proyecto se desarrolla en un solo edificio. Cuenta con un primer nivel dedicado a los servicios y seis habitaciones, un segundo nivel destinado a habitaciones y una parte de la cubierta consta de un servicio de bar.

3.1.6 Descripción del Proyecto.

El proyecto cuenta con un edificio principal y un edificio con función de servicio (centro nocturno).

En el edificio principal podemos encontrar las funciones de alojamiento en conjunto con los servicios básicos de una instalación de este tipo. El primer nivel está contiene las siguientes funciones:

- Vestíbulo y funciones anexas a este.
- Bar.
- Tienda mixta.
- Restaurante internacional con su cocina.
- Área administrativa.
- Servicios médicos.
- Barbería – Peluquería.
- Habitaciones.

En el nivel superior se encuentran las habitaciones o zona de alojamiento y vinculadas a esta los espacios para amas de llaves y camareras. Ya en cubierta del segundo nivel se encuentra parte del equipamiento tecnológico así como el bar mirador que aprovecha la altura privilegiada de la edificación.

Los dos niveles del edificio principal se encuentran unidos mediante tres escaleras que pudieran funcionar para evacuar en caso de incendio de acuerdo con sus dimensiones y con base en la norma.

3.1.7 Sistema constructivo.

El sistema constructivo empleado será mixto aprovechando la estructura porticada del primer nivel del edificio y los muros existentes. La cubierta será ejecutada de teja criolla sobre viguetas de hormigón pretensado y tabletas de hormigón.

3.1.8 Carpintería.

La carpintería será de madera con lucetas de vidrio que permitan la tamización de la luz hacia el interior. Se tendrá en cuenta la función y el valor de la edificación.

3.1.9 Muros y divisiones.

Todos los muros y divisiones que se le van a incorporar a la edificación en el caso que lo requiera según las soluciones del proyecto serán de bloques de hormigón de 100mm.

3.1.10 Acabados.

Los muros exteriores serán rehabilitados, su acabado será de repello fino y pintura de color pastel tomando en cuenta el estilo arquitectónico con que fue construido el edificio. Los pisos de las habitaciones, los servicios prestados al cliente y los espacios de estar serán de cerámica y presentarán segmentos ocupados por áridos en dependencia del diseño de interiores, al tiempo que los pisos de los locales técnicos serán de hormigón integral. El pavimento de las áreas exteriores será de rasilla, piedra u otro material antirresbalante y de alta resistencia al intemperismo.

3.1.11 Impermeabilización de cubiertas.

La impermeabilización de las cubiertas transitables como la del edificio principal con función de bar mirador será de enrajonado y soladura, mientras la del resto de los objetos de obra será una cubierta de teja criolla sobre viguetas de hormigón pretensado y tabletas de hormigón.

3.2 Indicadores Técnicos - Económicos:

Índice técnico económico del costo por habitación utilizado como punto de partida:

135 000.00 CUP/Habitación.

Fuente: Hoteles Encanto. Cubanacán 2014.

Teniendo en cuenta que el hotel constara con 23 Habitaciones, el valor total de la inversión se estima en 3 105 000.00 CUP.

Por ser esta inversión, una rehabilitación donde nos encontramos el 60% de Construcción y Montaje de la edificación ya concluidas, la inversión alcanza un costo menor de 1 242 000.00 CUP.

	TOTAL DE LA INVERSIÓN	3 105 000.00	100%
1	CONSTRUCIÓN Y MONTAJE	1 863 000.00	60.0
2	EQUIPOS	683 100.00	22.0
3	OTROS	558 900.00	18.0

Tabla. 3.2.1 Total del Presupuesto de la Inversión del Hotel Perla del Sur.

Estimando la calidad y tipos de servicios que se van a brindar en el Hotel ya sea a los huéspedes u otro tipo de clientes que visite la instalación y sus servicios, se prevé recuperar la inversión en un tiempo estimado de 5 años.

3.2.1 Estudio de Factibilidad:

Suponiendo que la tarifa de las 23 Habitaciones del Hotel sea de 20 CUC el día a un nivel de ocupación del 80% en 365 días, se recaudaran 134 320.00 CUC en un año.

Servicio		Días de Serv.	Tarifa	Capacidad	Ingreso Anual
1	Restaurante	365 días	4 CUC	64 personas	74 752.00 CUC
2	Bar	365 días	5 CUC	70 personas	102 200.00 CUC
3	Peluquería, Barbería	360 días	40 CUC por día		11 520.00 CUC
4	Alojamiento	365 días	20 CUC	23 Hab.	134 320.00 CUC
Total de Ingreso Estimado por Año.					322 792.00 CUC

Tabla. 3.2.1.1 Estudio de Ingreso Estimado por Año del Hotel Perla del Sur.

3.3 Planos.

3.4 Conclusiones del Capítulo.

- La memoria descriptiva recoge todos los aspectos mas importantes de la propuesta de diseño, destacando toda la línea de materiales, así como la rehabilitación de toda la fachada. Se tuvo en cuenta el aprovechamiento al máximo de la edificación, utilizando la mayor cantidad de muros existentes que interfirieran en la nueva propuesta de diseño.

- Se mantuvieron algunas de las funciones originales con que constaba el edificio antes de ser intervenido, por demostrar estas que son un potencial importante en la recaudación de capital, sirviendo este para el autofinanciamiento en la rehabilitación del inmueble.

CONCLUSIONES GENERALES.

Si bien en el transcurso del proyecto o trabajo se han ofrecido conclusiones parciales de cada parte procede ahora ofrecer las conclusiones finales:

- Se realiza una caracterización de la ciudad de Cienfuegos teniendo en cuenta el potencial de este municipio de acuerdo con la cantidad de turistas que visitan la ciudad y el déficit existente de capacidades hoteleras para el turismo de ciudad en esa urbe, todo lo cual acentúa la importancia de la presente propuesta de proyecto.

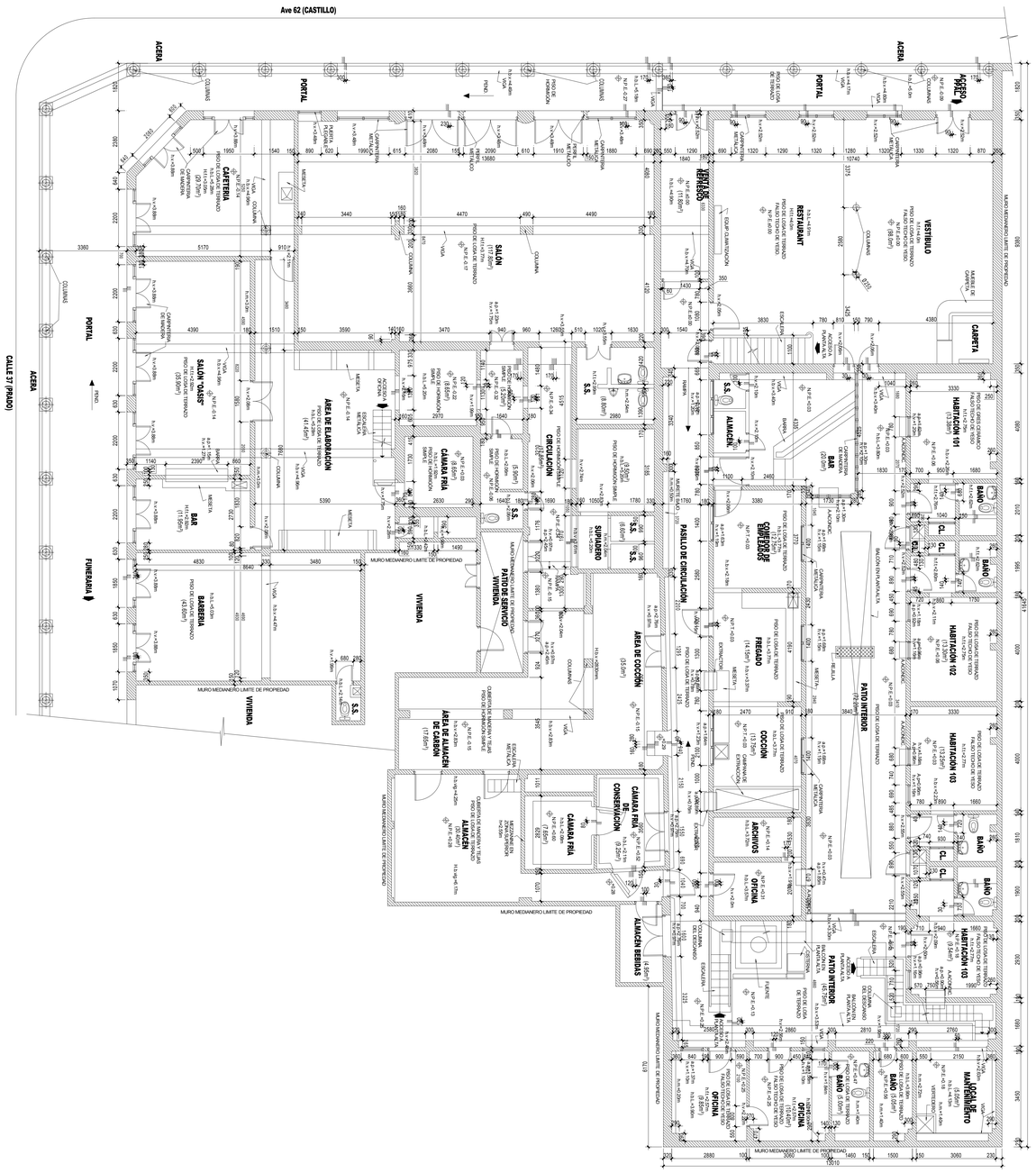
- Se estudia y profundiza en la estrategia de desarrollo local valorando no solo sus líneas y programas estratégicos sino sus potencialidades y barreras en relación con la presente propuesta.

- Se realiza un adecuado análisis de repertorio nacional, de las bases de diseño, de las regulaciones urbanas y de las riquezas del patrimonio edificado y de la propia instalación para proponer interesantes premisas de diseño y líneas de deseo que contribuyan al logro de un proyecto marcado por el rescate de los valores tradicionales con elementos de contemporaneidad arquitectónica.

- Se presenta una propuesta de documento que incluye requisitos de diseño, regulaciones, restricciones, indicadores de áreas y económicos hacia una tarea técnica o programa arquitectónico como importante información de partida para la propuesta de proyecto, se incluyen criterios de especialidades importantes también en esta dirección que complementa el material.

- Se logra una propuesta de diseño para la rehabilitación del Hotel Perla del Sur” en la ciudad de Cienfuegos, en correspondencia con los requisitos de diseño formulados, las regulaciones urbanas de la ciudad y las bases de diseño para instalaciones de este tipo, así como su documentación técnica e indicadores económicos.

- La propuesta pudiera recuperarse en términos económicos en 5 años a un 80% de ocupación y un 40 % de utilización de los servicios lo cual es un indicador muy significativo y de gran factibilidad, acorde a las exigencias actuales.



Planta de Arquitectura Estado Actual 1er Nivel

Planta de Arquitectura Estado Actual 2do Nivel

Plano No. 1

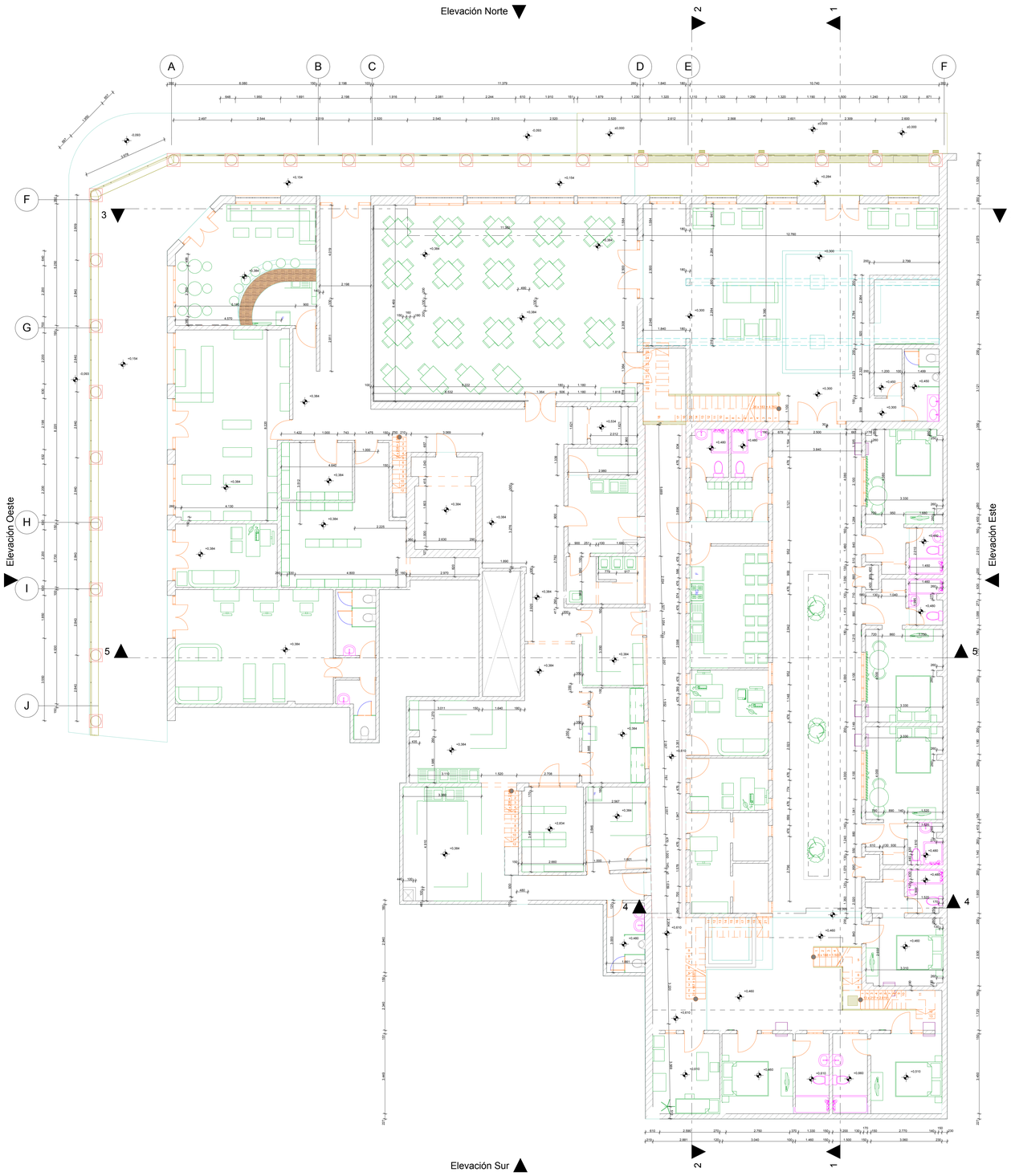
Plano del Estado Actual.

Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia.
Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Alvarez López.

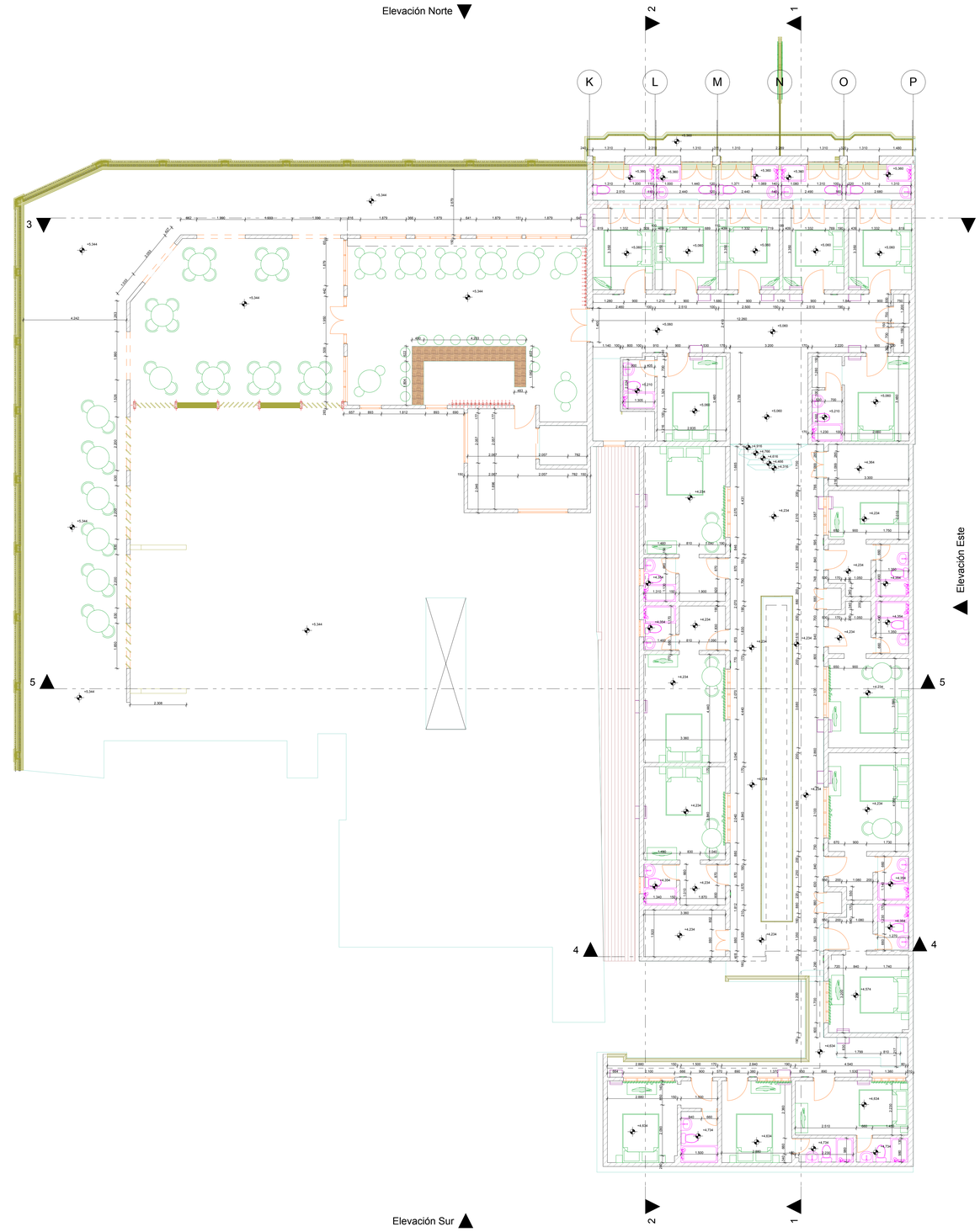
Fecha 03/06/2014

Trabajo de Diploma.

Escala Indicada.

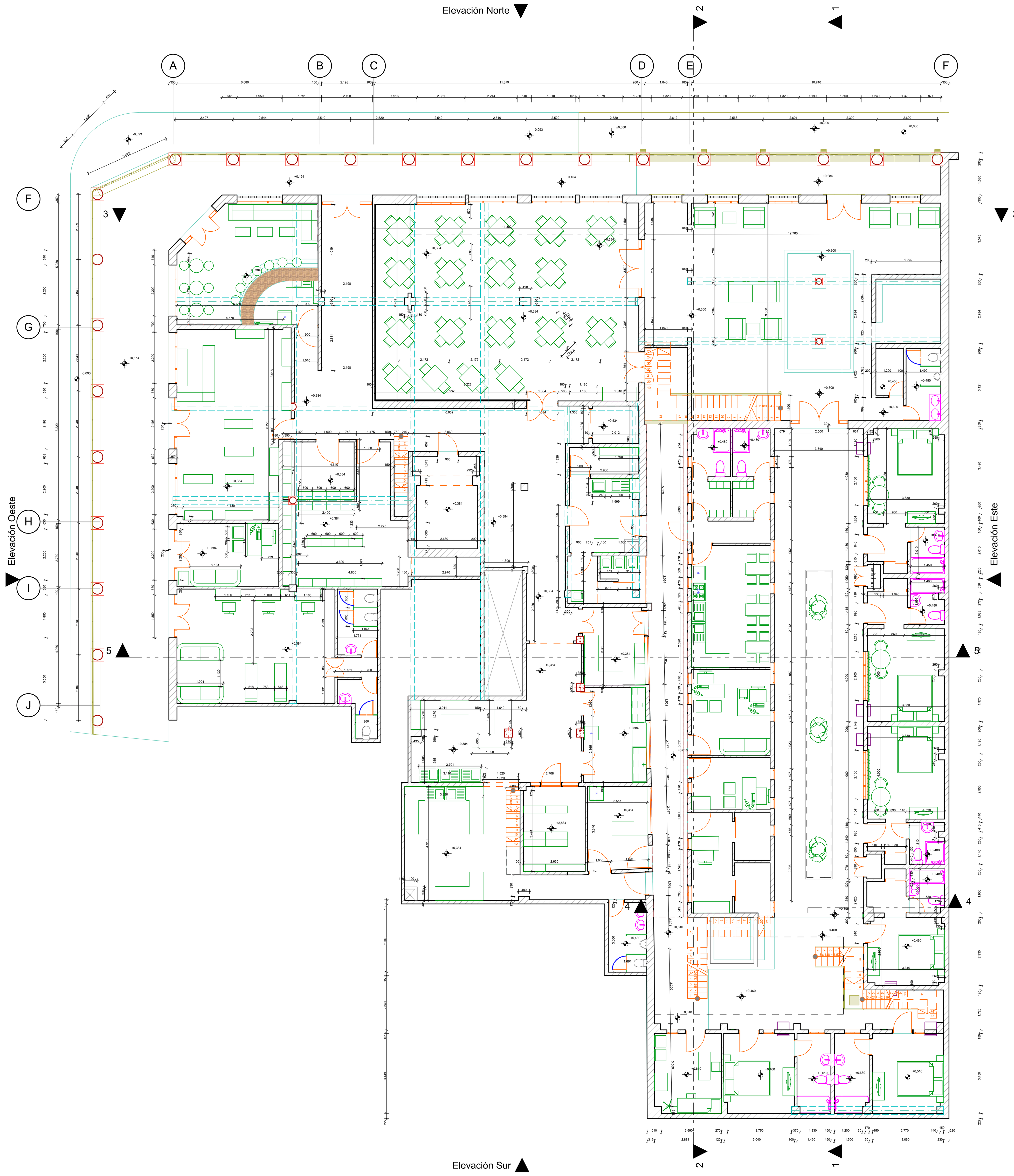


Planta de Arquitectura 1er Nivel

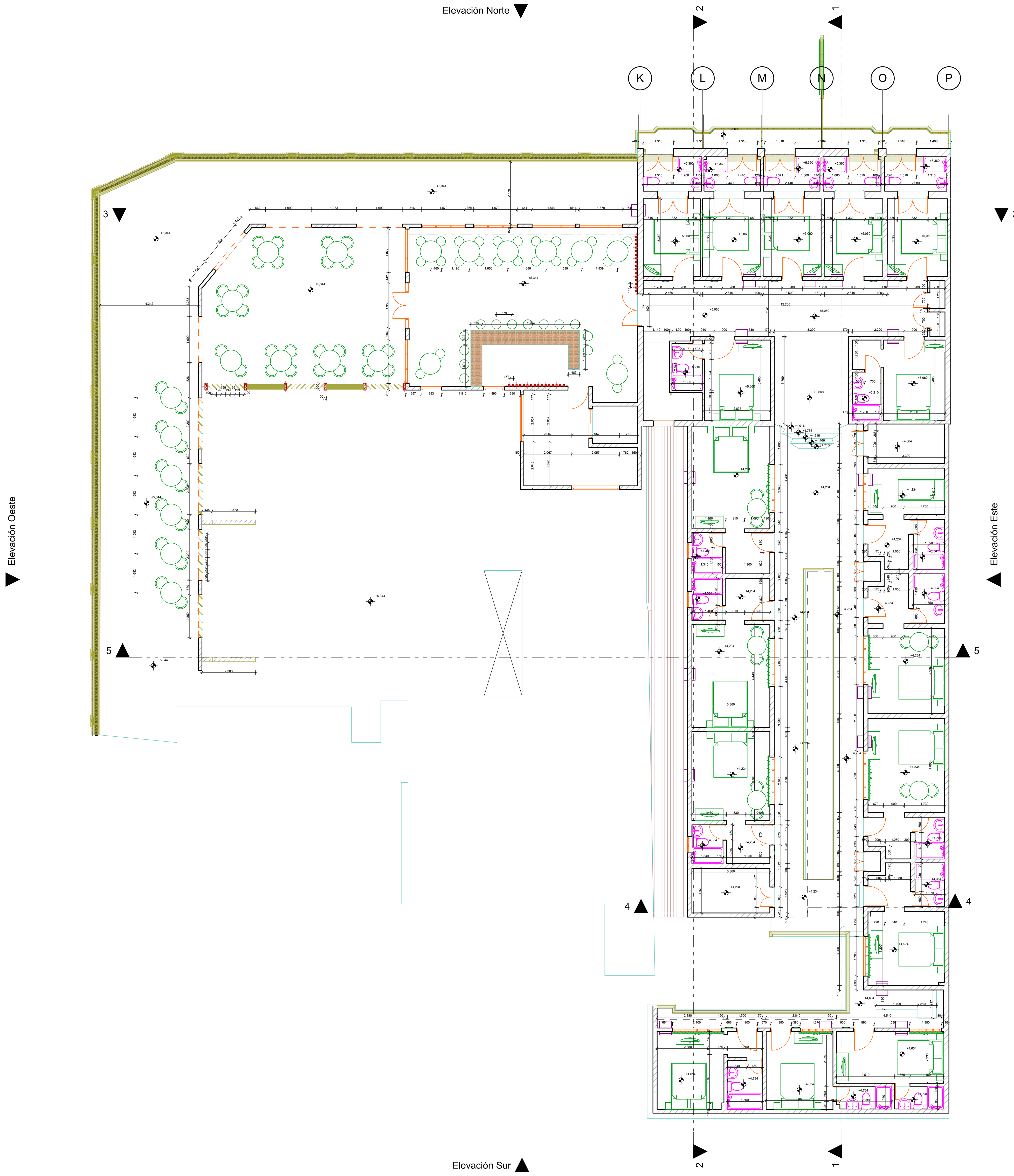


Planta de Arquitectura 2do Nivel

Plano No. 2	**Plano de Arquitectura.**	Fecha 03/06/2014
Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia. Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.		Trabajo de Diploma. Escala Indicada.



Planta de Albañilería 1er Nivel



Planta de Albañilería 2do Nivel

Object Inventory List

Nombre del Objeto	Air Conditioner 16	Apple Mouse 16	Bamboo Ta...	Bar Stool 16	Basin 02 16	Bed 01 16	Bed Layout 16	Book Shelf 01 16			Book Shelf 02 16	Built-in Hood 16	Cabinet Base 2D 16				Cabinet Base ...	Cabinet Base Corn-L 16						Cabinet Base-MultiDrawer 16				Cabinet B-P 2D 16			Chair 02 16	Coffee Table 02 16	Column Doric 02 16					Commercial Bath Stall 16				Copier...	Credenza 16	Designer C...	Designer C...	Designer Sofa...	Designer Sofa 02 16			
Cantidad	23	4	1	50	29	1	22	1	1	6	14	2	1	1	2	5	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	7	13	3	1	1	2	6	17	1	2	2	2	1	1	54	2	6	1	1	1	2
Longitud (A)	509	60	432	400	516	900	2.031	1.260	1.690	1.200	1.200	1.476	600	1.399	889	900	1.372	717	863	1.043	1.076	1.218	1.550	993	1.047	1.055	1.200	1.708	900	952	400	517	300	300	360	562	562	960	785	806	859	434	1.483	490	518	900	2.363	809	870	765
Ancho (B)	600	110	600	400	450	2.000	2.004	401	327	400	350	564	604	604	600	623	591	2.055	2.055	1.620	1.644	2.055	2.055	618	600	600	600	299	441	312	400	570	300	300	360	562	562	1.046	889	1.041	611	354	600	490	1.640	900	887	513	513	513
Altura (Z Size)	450	22	500	815	850	660	1.230	2.100	2.100	2.100	1.800	200	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	2.100	2.100	2.100	800	450	4.410	4.426	4.710	3.670	4.419	2.225	2.225	2.225	2.200	162	900	800	800	800	800	730	730	730
Rep. Planta																																																			
Rep. 3D																																																			

Object Inventory List

Nombre del Objeto	Dining Table 02 16			Dining Table Rectangle 16		escalera 2	escalera b1	escalera b2	Escalera del Jefe de ...	escalera Lobby	Examination B...	Flexible Shelf 16	Infusion Stan...	Keyboard 16	LCD Monitor 16	Lockers 16	Lounge Chair...	Medical Cart 16	Multi-Basin C...	Office Cabinet 01 16				Office Cabinet...	Office Chair 0...	Office Chair ...	Office Desk L-Sh...	Office Desk Rect 16		Plant 03 16	PlasmaTV 16		Range Gas 16	Rectangular Table 01 16		Refrigerator 16		Round Table 02 16				Shelf Wall 16		Shower ...							
Cantidad	2	3	18	4	14	1	1	1	2	1	1	5	1	4	4	4	8	1	1	1	1	1	1	1	3	5	1	1	3	3	1	23	5	3	18	1	3	3	8	8	13	1	3	25	1	1	1	1	1	1	1
Longitud (A)	775	1.100	1.210	1.500	1.500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	650	1.240	650	470	505	900	500	770	1.143	400	400	439	514	800	561	715	1.409	1.171	1.400	800	795	795	750	500	800	600	600	600	817	921	921	342	667	1.000	986	1.230	1.305	1.340	1.450	1.460	1.500
Ancho (B)	513	497	513	800	1.500	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.900	400	650	170	168	300	500	570	500	1.113	518	1.594	2.019	600	545	682	1.200	600	600	1.109	130	130	600	1.070	800	600	600	600	817	921	921	200	200	1.000	831	700	700	700	700	650	700
Altura (Z Size)	730	730	730	850	850	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	700	1.240	1.270	20	367	2.000	720	1.000	25	600	600	600	600	2.000	1.000	950	750	750	750	2.100	521	573	900	750	750	2.100	1.500	1.100	700	1.100	718	308	308	115	100	100	100	100	100	100	100
Rep. Planta																																																			
Rep. 3D																																																				

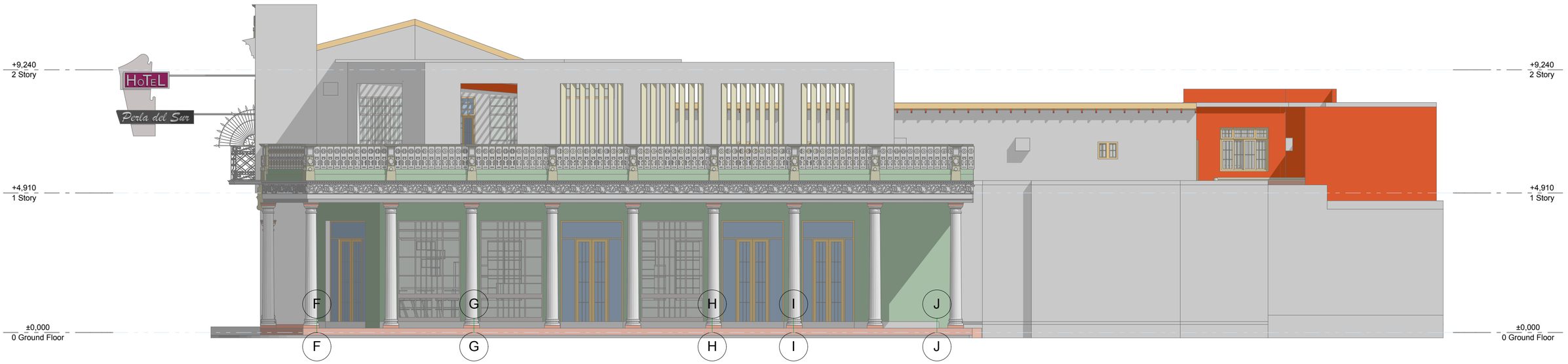
Object Inventory List

Nombre del Objeto	Shower Tray 16								Sofa 07 16		Sofa Set 01 16					Text 3D 16																				Trash Can 2 16	Vertical Blinds 16				Wardrobe 16	WC 16
Cantidad	1	2	2	2	2	2	2	5	2	2	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	5	4	1	1	2	8	1	25
Longitud (A)	1.520	980	1.016	1.270	1.310	1.350	1.520	1.000	1.994	2.181	686	1.000	1.073	2.064	665	148	151	153	158	190	1.209	1.987	113	129	139	149	151	210	246	295	331	384	2.373	130	132	480	1.877	2.182	1.447	2.191	1.561	350
Ancho (B)	626	700	731	700	700	700	788	700	730	723	686	686	686	686	398	25	25	25	25	31	31	20	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	560	50	50	50	50	500	701
Altura (Z Size)	100	100	100	100	100	100	100	100	700	700	800	800	800	800	800	76	76	76	76	208	295	283	76	76	76	76	76	230	230	389	389	389	339	76	76	930	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	400
Rep. Planta																																										
Rep. 3D																																										

Inventario de Objetos.

Plano No. 3	Plano de Albañilería.	Fecha 03/06/2014
	Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia. Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.	Trabajo de Diploma.
		Escala Indicada.

Elevación Norte 1:100



Elevación Oeste 1:100

Plano No. 4

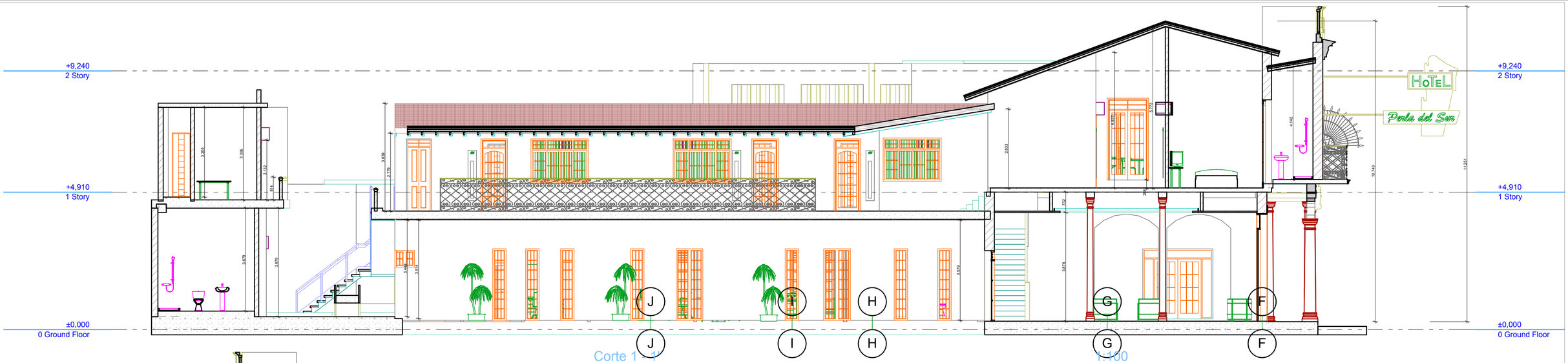
Plano de Elevaciones.

Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia.
Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.

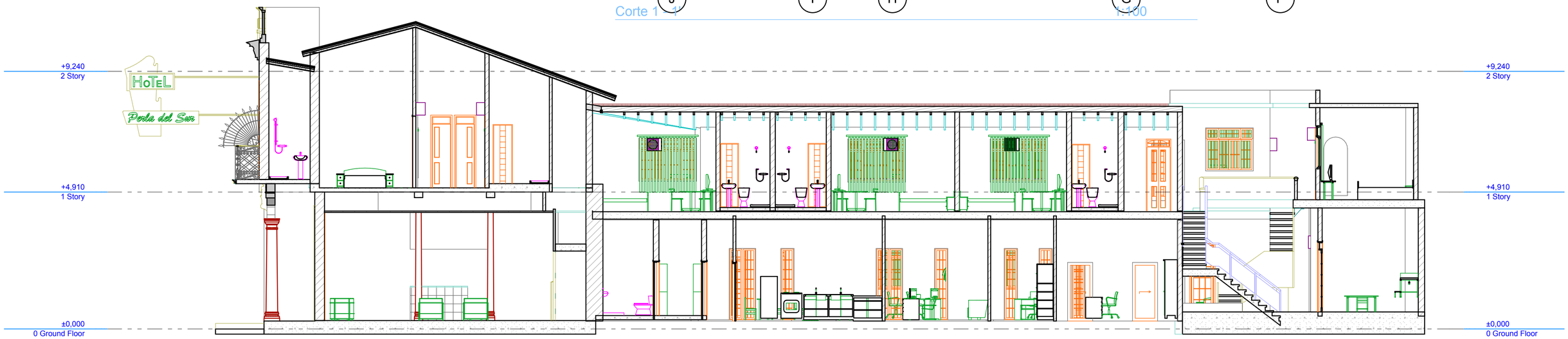
Fecha 03/06/2014

Trabajo de Diploma.

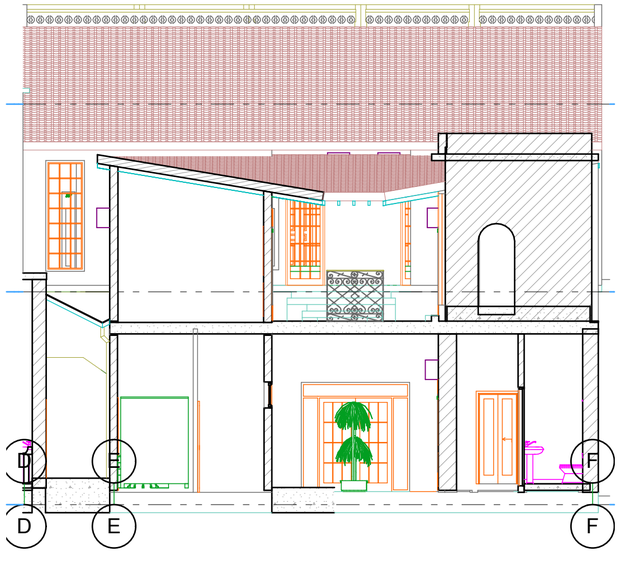
Escala Indicada.



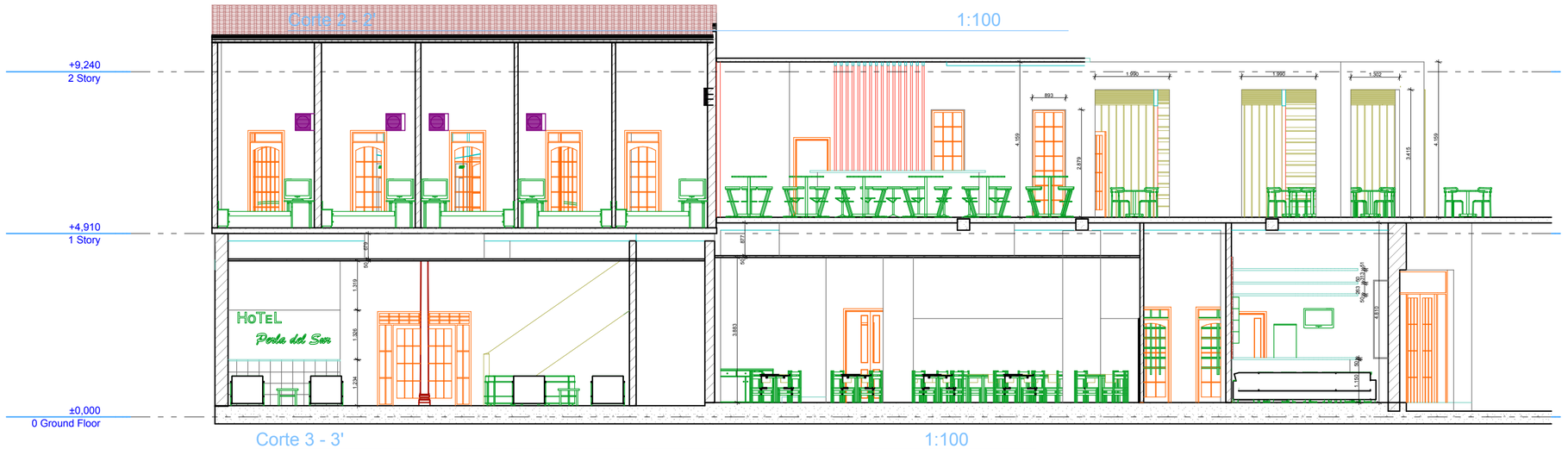
Corte 1 - 1' 1:100



Corte 2 - 2' 1:100



Corte 4 - 4' 1:100



Corte 3 - 3' 1:100

Plano No. 5

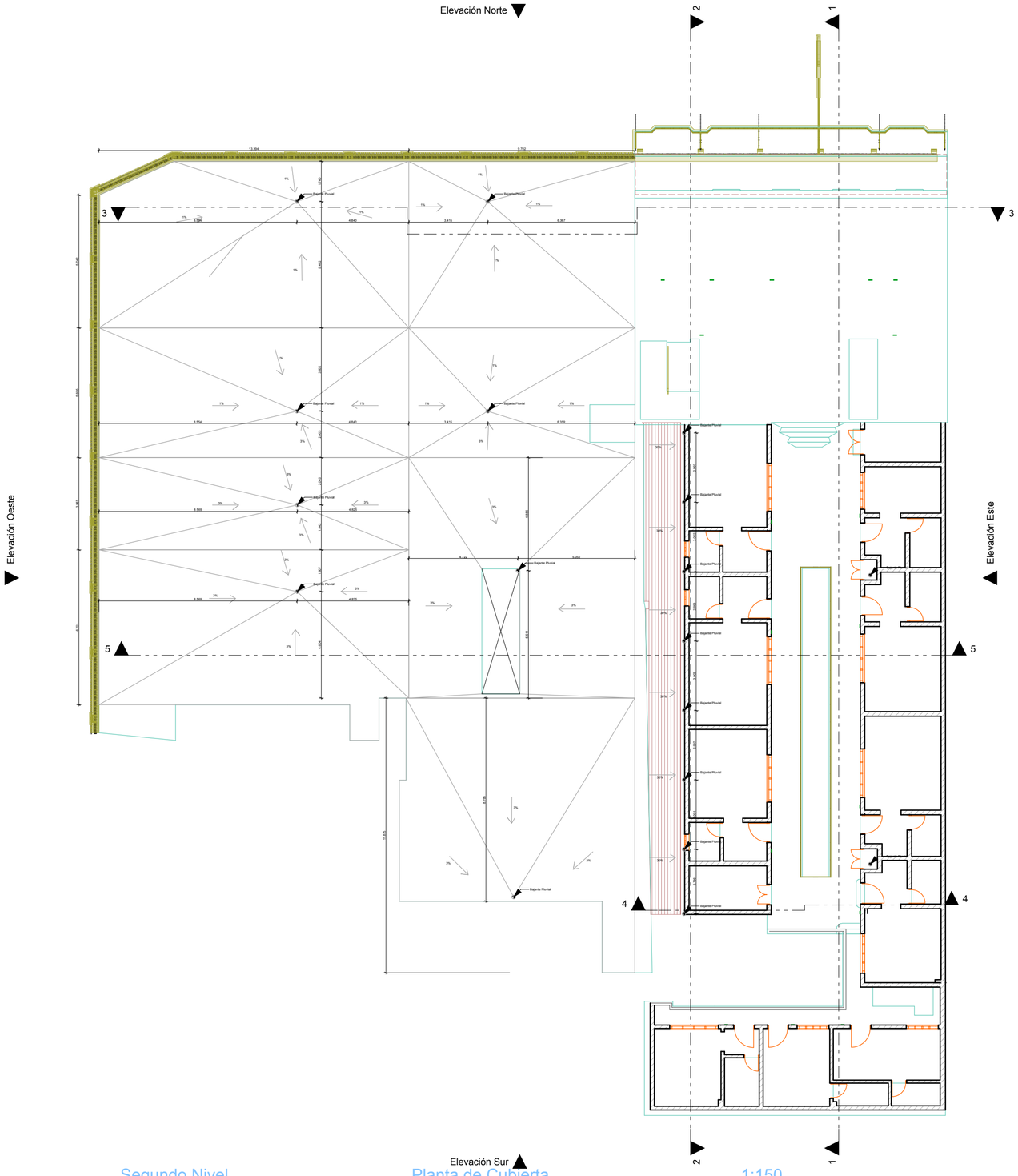
Plano de Cortes.

Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia.
Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.

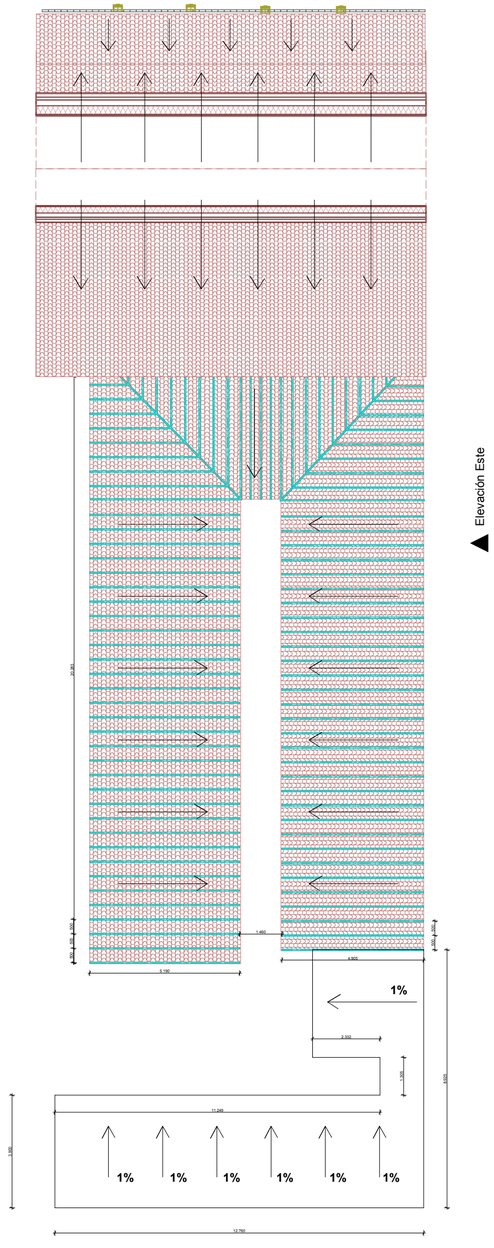
Fecha 03/06/2014

Trabajo de Diploma.

Escala Indicada.



Segundo Nivel. Planta de Cubierta. 1:150



Tercer Nivel. Planta de Cubierta. 1:150

Nota: En los lugares donde la cubierta sea transitable la pendiente será de del 1%, y los materiales que se deben ulizar aparecen explicados en la memoria descripva del proyecto. La evacuacion de aguas en todos los casos se realizará mediante bajantes pluviales, colocados segun se indiquen en los planos.

Plano No. 6

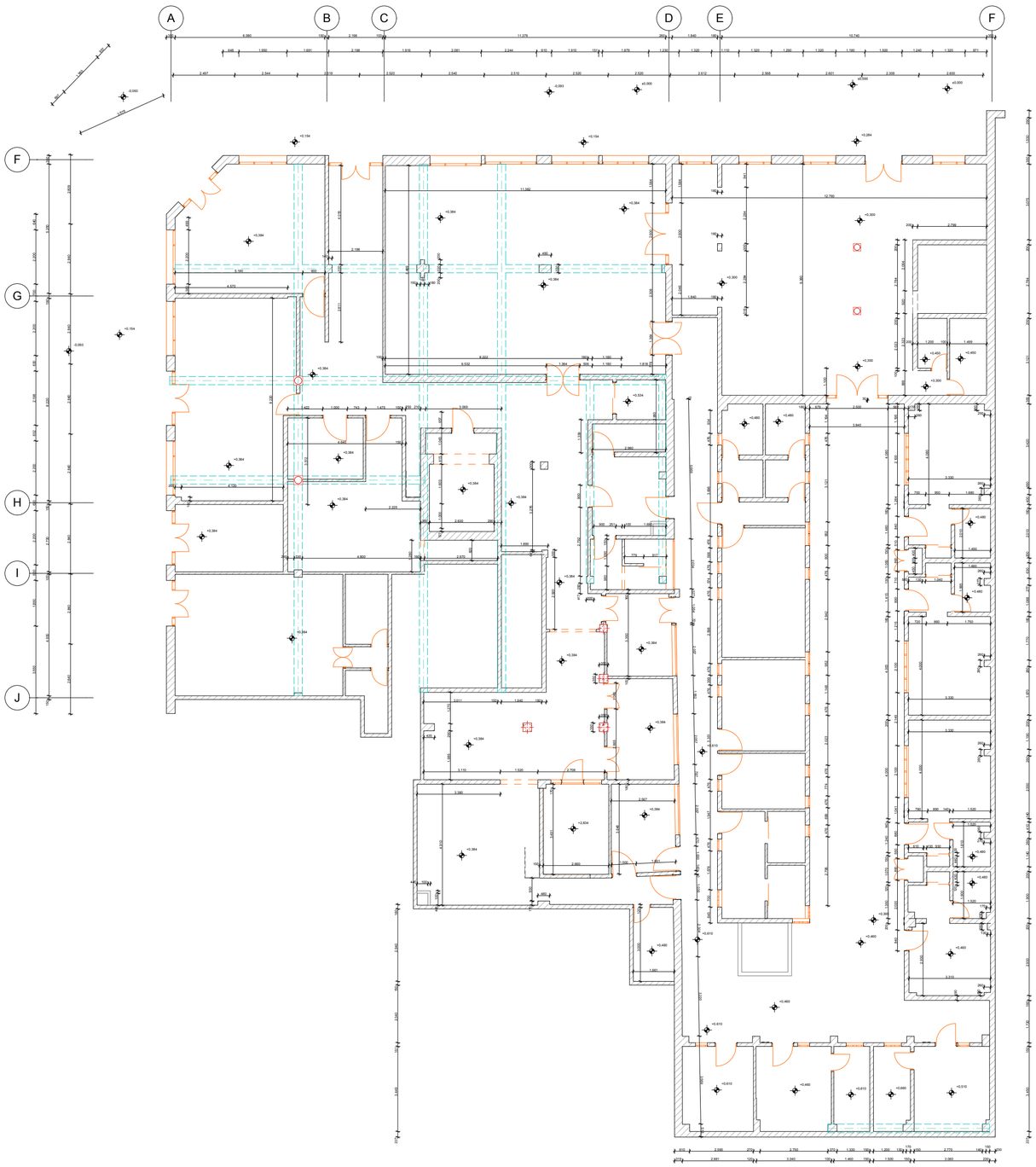
Plano de Cubiertas.

Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia.
Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.

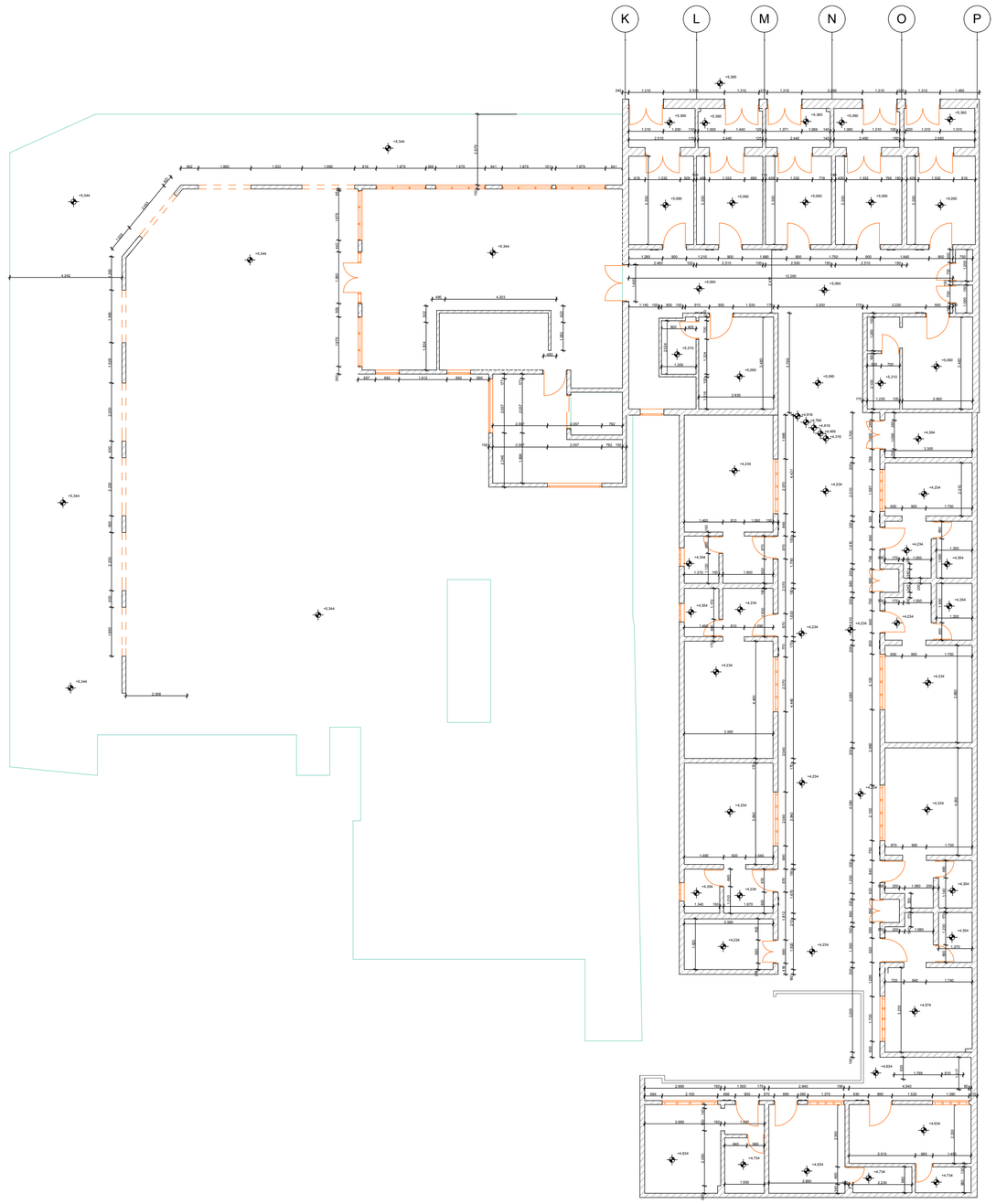
Fecha 03/06/2014

Trabajo de Diploma.

Escala Indicada.



Primer Nivel. Planta de Estructura. 1:150



Primer Nivel. Planta de Estructura. 1:150

Plano No. 7

Plano de Estructura.

Fecha 03/06/2014

Trabajo de Diploma.

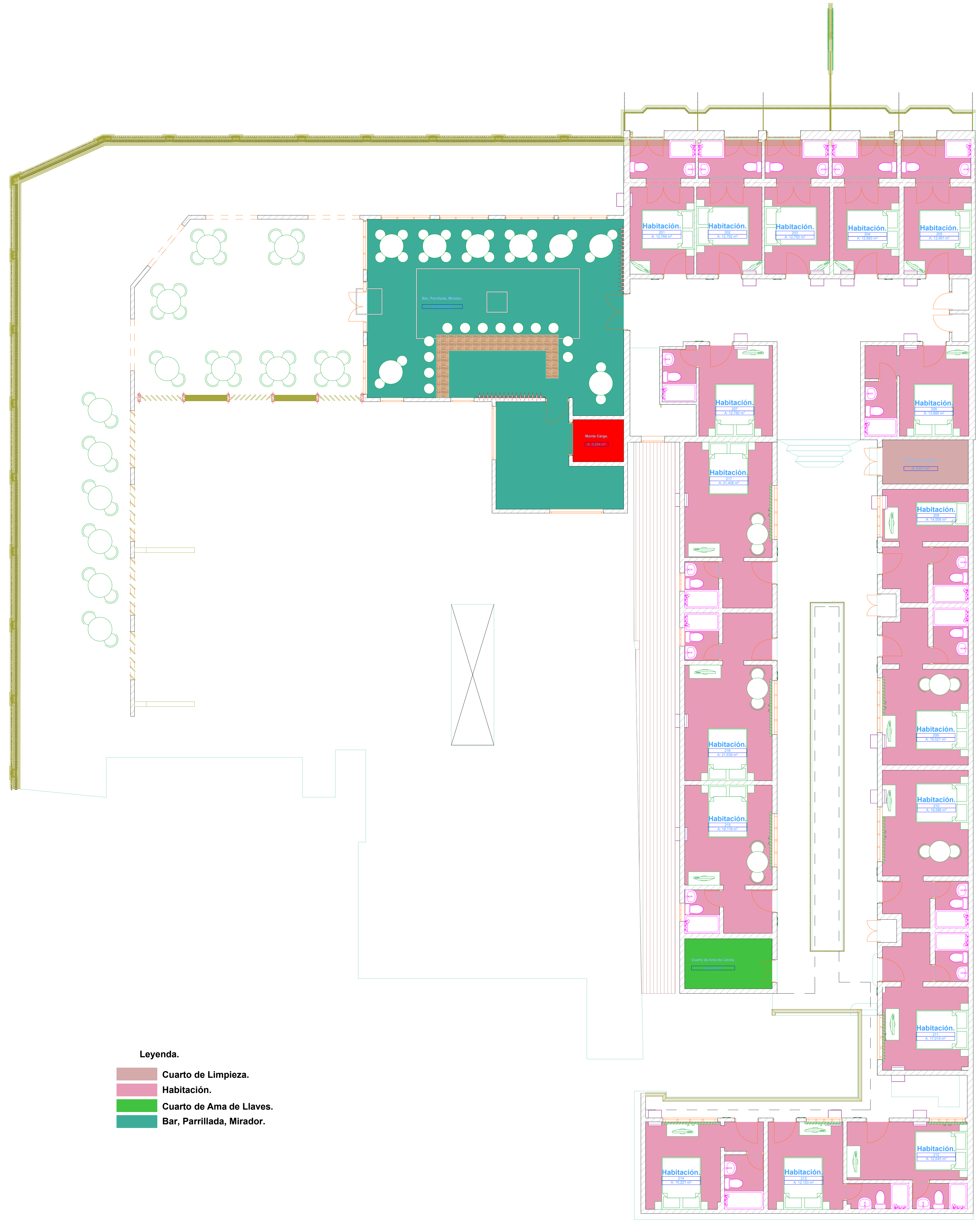
Escala Indicada.

Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia.
Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.

Leyenda.

- Lobby.
- Habitación.
- Cuarto de Lavado.
- Oficinas Comeciales y Econom.
- Pantry para Trabajadores.
- S. S. de Trabajadores.
- Servicios Medicos.
- Restaurante.
- Area de Fregado.
- Almacén de Desperdicios.
- Area de Preparación de Platos.
- Area de Cocción.
- Cocina Fria y Repostería.
- Cámara de Refrigeración.
- Prep de Carnes y Pescado.
- Prep de Viandas y Vegetales.
- Cámara Fria.
- Almacén Generál.
- Almacén de la Tienda.
- Bar.
- Tienda.
- Oficina de Recursos Humanos.
- Barbería, Peluquería.
- Viviendas Colindantes.

Primer Nivel. Planta de Zonificación 1:140



Leyenda.

- Cuarto de Limpieza.
- Habitación.
- Cuarto de Ama de Llaves.
- Bar, Parrillada, Mirador.

Segundo Nivel. Planta de Zonificación. 1:140

Plano No. 8

Plano de Áreas.

Proyectista Pricipál: Est. Jose Luis Carballo Garcia.
Tutor: Dr.Arq. Arnoldo Álvarez López.

Fecha 03/06/2014

Trabajo de Diploma.

Escala Indicada.

Bibliografia.

Historia del turismo internacional [Online]. http://www.natureduca.com/coc_cocytur_hist01.php. [Accessed 23 de marzo 2014].

Turismo en Cuba. [Online]. http://www.ecured.cu/index.php/Turismo_en_Cuba#Ministerio_de_Turismo [Accessed]. [Accessed 25 de marzo 2014].

2007a. *Desarrollo del turismo internacional* [Online]. http://vetasdigital.blogspot.com/2007/01/turismo-y-desarrollo-una-relacion.html. [Accessed 23 de marzo 2014].

2007b. Plan de Ordenamiento Turístico de Cienfuegos

ALBA, L. A. E. H. Y. H. R. 2011. Rehabilitación para un cambio de uso y prolongación de la vida útil en edificaciones. Principios y aspectos de diseño arquitectónico estructural para la reutilización de inmuebles. *Revista Académica de la FI-UADY.* Toluca, México.

ANNAYKA, R. A. A. A. 2008. *Etapas del desarrollo del turismo en Cuba* [Online]. http://www.monografias.com/trabajos64/etapas-desarrollo-turismo-cuba/etapas-desarrollo-turismo-cuba.shtml. [Accessed 23 de marzo 2014].

ARQS. JOSÉ ANTONIO CHOY, J. L. L. 2009. Hotel Prado y Malecón.

ARROYO, J. R. B. Y. S. P. 2000. Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido Carta de Cracovia.

MINGUELA, E. 2014. *Tradición inglesa, construccionón industrial y diseño español en la rehabilitación del hotel australiano Hougoumont.* [Online]. http://www.diarioDESIGN.com/magazine-de-diseño,-interiorismo-y-arquitectura.php. 13 de fefrero].

MUÑOZ, T. L. *Remodelación del Centro histórico de Cienfuegos.* Tesis de Diplomado, Universidad Central Martha Abreu de las Villas.

MUÑOZ, T. L. 2004. Plan general de ordenamiento urbano. Cienfuegos.

OLIVERA, R. A. 2011-2012. Conferencias de Tecnología IV, Patologías e intervención técnica en edificaciones.

OROZCO, R. S. *Propuesta de diseño para la rehabilitación del hotel Comercio en Caibarién*

Tesis de Diplomado, Universidad Central Martha Abreu de las Villas.

PCC 2011. Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución.

PENICHET, D. T. S. C. Y. A. R. 2006. *Exponentes más significativos de la Arquitectura Cienfueguera para integrar una Guía Arquitectónica Siglo XX.*, Universidad Central Marta Abreu de las Villas 2006.

PENTÓN, V. U. 2012. *Alojamiento y recreación en Cienfuegos. Análisis cronológico, histórico y arquitectónico.* Tesis de Diplomado, Universidad Central Martha Abreu de las Villas.

RAMÍREZ, J. A. Historia del turismo en el mundo.
RAMOS, J. D. L. C. T. Y. F. L. D. M. 2009. Los hoteles en Cuba. Santa Clara,Cuba.
ZERQUERA, C. I. M. 2013. *Rehabilitación del teatro Trianón de Cienfuegos.* Tesis de Diplomado, Universidad Central Martha Abreu de las Villas.

(2007b, 2007a, Alba, 2011, Annayka, 2008, Arqs. José Antonio Choy, 2009, Arroyo, 2000, Minguela, 2014, Muñoz, Muñoz, 2004, Olivera, 2011-2012, Orozco, PCC, 2011, Penichet, 2006, Pentón, 2012, Ramírez, Ramos, 2009, Zerquera, 2013)

RECOMENDACIONES.

Se procede en esta parte a ofrecer las recomendaciones generales.

- Dirigidas a introducir los resultados se le recomienda a las instituciones inversionistas del Comercio y la Gastronomía de Cienfuegos introducir esta propuesta y trabajar sobre ella en términos de planos y documentación técnica ejecutiva por su factibilidad y calidad técnica además de formal.

- Dirigidas a dar continuidad se le recomienda a la Facultad de Construcciones introducir este proyecto en el marco docente como ejemplo de repertorio.

- Se recomienda dar continuidad y lograr su adecuación y materialización en la práctica.