



UNIVERSIDAD DE ORIENTE
SEDE "JULIO ANTONIO MELLA"

TRABAJO DE DIPLOMA

TÍTULO: ELABORACIÓN DE VARIANTES
ARQUITECTÓNICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN
DEL HOTEL "EL PRINCIPAL" EN EL CENTRO
HISTÓRICO URBANO DE LA CIUDAD DE
BARACOA.

AUTOR: LEONARDO NOA LORES

TUTOR: ARQ. FABIÁN QUINTERO MACHADO.

CONSULTANTE: ARQ. SONIA QUESADA.

Junio del 2012
Año 54 de la Revolución

Dedicatoria

Dedicatoria:

A mis padres y hermano, por el apoyo y la confianza que pusieron en el trabajo. A todas las personas que de una forma u otra intervinieron en el largo proceso de formación, por su dedicación y trabajo durante estos años para que hoy se cumpla nuestro sueño.

Agradecimientos

Agradecimientos.

A todas aquellas personas que con su apoyo incondicional han hecho posible la realización de este trabajo, de manera especial: a mí tutor, Fabián Quintero; y a nuestros amigos y colaboradores,

A todos ellos Muchas Gracias

Resumen

Resumen.

El presente trabajo de Diploma está basado en el estudio preliminar y conformación de dos variantes de proyecto arquitectónico con el propósito de consolidar uno de los lotes de la manzana 139 del Centro Histórico Urbano de Baracoa. Por medio de la inserción de un edificio que reintegrará en dicho lugar el hotel “El Principal”, se busca dar respuesta al déficit de hospedaje que presenta la ciudad.

El trabajo consta de dos partes. La primera hace una breve caracterización y estudio histórico del lugar escogido, así como los antecedentes de la situación actual, análisis conceptuales, normativos y requerimientos legales que rigen las intervenciones en la zona. Recoge todo una búsqueda informativa acerca del objeto de estudio permitiendo conocer las problemáticas y las potencialidades de la zona derivada de una serie de condicionamientos políticos – económicos y de análisis realizados por especialistas acerca de las probabilidades de comportamiento del turismo a nivel mundial, en Cuba y en específico Baracoa. La segunda parte comprende todo lo concerniente a los estudios preliminares de propuestas de variantes arquitectónicas en plantas y elevaciones con algunos criterios valorativos que sirvan de guía para futuras proyecciones.

Abstract

Abstract.

This work is based Diploma in the preliminary study and creation of two variants of architectural design in order to consolidate one of the lots on the block 139 of the Urban Historic Centre of Baracoa. Through the inclusion of a building on that site reimburse the hotel "The Principal", seeks to answer the shortage of housing that the city presents.

The work consists of two parts. The first gives a brief characterization and historical study of the chosen location and the history of the current situation, conceptual analysis, regulatory and legal requirements that guide interventions in the area. Collect all information about a search of the subject matter know the problems and potentials of the area derived from a series of political conditions - economic and analyzes by experts about the likely behavior of the global tourism in Cuba and specifically Baracoa. The second part includes all matters relating to proposed preliminary studies of variants in plants and architectural elevations with some assessment criteria to guide for future projections.

Índice

Índice.

Introducción.....	1
Capítulo I.	12
1.1. Selección del área.	12
1.2. Estudio histórico	13
1.3. Caracterización del área de estudio y su entorno.....	18
1.4. Análisis del marco Legal e Institucional.	19
1.5. Levantamiento arquitectónico:	27
1.6. Análisis medio ambiental:	35
Capítulo II: Estudio de variantes.....	37
2.1. Criterios Rectores.	37
Conclusiones.....	80
Recomendaciones.....	81
Bibliografía.	82
Anexos.	85

Introducción

Introducción.

Hoy día la actividad turística se ubica entre los primeros renglones de la economía de muchos países del mundo teniendo un efecto positivo en los ingresos nacionales de divisas que se revierte en mayor desarrollo y genera una gran cantidad de empleos directos e indirectos conllevando a la mejora y bienestar para esas poblaciones.

En los últimos años el turismo se ha incrementado a nivel mundial creciendo paulatinamente debido en gran medida a la creación de nuevas modalidades, el debut de muchos lugares auténticos para el desarrollando de la actividad en cuestión y la promoción y acondicionamiento de los ya existentes. Cuba no ha estado fuera de estas tendencias aunque la práctica del turismo como actividad, a pesar que la misma se realiza bajo circunstancias irregulares debido al bloqueo económico impuesto por los Estados Unidos de América y por los sabotajes perpetrados a instalaciones turísticas. El pasado año se arribó, en fecha antes de lo programado, la cifra de dos millones de turistas y en el presente año se rebasa la cifra de un millón de turistas que han arribado a nuestro país.

Baracoa constituye actualmente uno de los principales destinos turísticos del país al contar con grandes potencialidades para el auge y gestión del turismo en diversas modalidades. Unido al privilegio histórico de ser la primera villa fundada en Cuba, así como la primera capital y sede episcopal, se da el hecho de poseer un paisaje caracterizado por su relieve montañoso y una gran red hidrográfica. Sus costas, donde alternan playas y acantilados, poseen en conjunto una belleza original. La flora y la fauna de la región son significativas por su alto grado de endemismo. La abundancia de sitios arqueológicos la define como la capital arqueológica del país. Aunque su herencia arquitectónica y urbana no es abundante, conforma un conjunto monumental de construcciones digno de conservar. Resultan significativos, el sistema de plazas, la conservación de los techos de tejas francesas y españolas que han permitido la homogeneidad de la zona, sus habitantes hospitalarios y gentiles y la tenencia de un patrimonio intangible rico en platos auténticos y música y bailes típicos hacen de la ella y sus alrededores de un lugar hacia el cual trazar la línea de viaje por vez primeras y en ocasiones reiteradas. Debido a esto el pasado año se

registró un crecimiento de turistas de un 6% respecto al año anterior y en lo que va del presente se mantienen las cifras según lo previsto.¹

Entre las modalidades que explota el territorio por medio de la Corporación Gaviota S.A., una de las de mayor preferencia es la del Turismo de Ciudad. Así lo demuestran las estadísticas que para el año 2011 se consignaron al reportar 23710 clientes alojados en casas de alquiler y se superaron los 20 000 clientes alojados en las instalaciones de Villa Gaviota Baracoa, ambas cuantías superaron las cifras de años anteriores. El hecho de que los turistas alojados en las casas de alquiler sea mayor cantidad que los acogidos en los hoteles hace deducir el déficit de habitaciones en el territorio que posee la empresa encargada.

A tales situaciones expertos del Ministerio del Turismo en Cuba compatibilizan las inversiones previstas en los planes elaborados con los planes territoriales y encomiendan la búsqueda de lugares aptos para la construcción, reconstrucción y rehabilitación de inmuebles con el propósito de la paridad de objetivos que se resuelve con la aplicación de conceptos como el de la economía urbana, principalmente en los Centros Históricos Urbanos donde coexisten numerosos edificios, muchos con valores patrimoniales, ambientales e históricos dignos de rescatar y poner en funcionamiento y cualificar entornos necesitados de intervenciones sólidas.

Los exponentes arquitectónicos que durante largos periodos de tiempo han ido conformando, transformando y caracterizando una población, son importantes testimonios de la historia de cada región. “La ciudad es la sucesión de diferentes momentos históricos que definen ambientes particulares en cada uno de ellos y que a su vez se interrelacionan, enfatizando así la complejidad presente en las ciudades actuales”².

No son pocas las ocasiones en que ambientes urbanos se ven altamente degradados o descualificados por la pérdida total o el deterioro irreversible de inmuebles que poseen una vital importancia para zonas o puntos dentro de la trama urbana en general o de un Centro Histórico Urbano (C.H.U.) en específico. En virtud de la recuperación de muchos de estos, numerosos países desarrollan políticas encaminadas a dichos propósitos.

En Cuba desde los primeros años de la Revolución se dio un gran impulso a programas y planes que trajeron consigo diversas acciones constructivas, despertando el interés

hacia los análisis críticos en pos de valorar y encaminar el futuro urbano-arquitectónico en el país. A partir del año 1959 con el triunfo de la Revolución, las acciones en la esfera de la construcción dieron lugar al nacimiento de una imagen desarrollada al paso de estos años, y que ha sido legada hasta hoy, caracterizando la etapa y articulándose una nueva concepción de la arquitectura. A su vez, esto ha repercutido a escala de ciudad ampliándose el espectro de crecimiento, nuevas lecturas de la trama urbana y un nuevo conjunto de relaciones entre sus partes.

Un gran ejemplo, para el mundo, de estrategia gubernamental para el manejo y gestión de centros históricos lo constituye nuestro país. Desde muy temprano la máxima dirección del país institucionalizó planes y leyes para la preservación, conservación y rehabilitación de áreas monumentales. El Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros aprobó el 29 de noviembre de 1979 el Decreto # 55, llamado *“Reglamento para la ejecución de la ley de los Monumentos Nacionales y Locales”*, con el objetivo de reglamentar el trabajo sobre los sitios, inmuebles y objetos declarados como Monumentos, se instauraron así en las principales ciudades patrimoniales la Oficinas Técnicas de Monumentos y Sitios Históricos, posteriormente en el año 1993 por medio del Decreto 143 se funda la Oficina del Historiador de La Habana y poco después la Oficina del Conservador de la Ciudad en Camaguey, Santiago de Cuba y Trinidad, todas ellas con sus respectivas oficinas del Plan Maestro que se encarga esencialmente de dictar las políticas, estrategias y acciones que permitan llevar adelante el desarrollo de los procesos de rehabilitación en la zonas priorizadas para la conservación utilizando para ello diversos instrumentos de planeación y gestión urbana para garantizar dichos procesos.

La ciudad de Baracoa y su CHU fue declarado Monumento Nacional desde 1978, al igual que otras ciudades cuenta con la estructura técnico – profesional para enfrentar los desafíos que imponen la conservación y rehabilitación del patrimonio construido como legado histórico de nuestros ancestros, no obstante el desenvolvimiento de la municipalidad en dicho sentido tiene que desarrollarse bajo complejas circunstancias:

1 Entrevista al ing. Hernán Hernández Director General Villa Gaviota Baracoa.

2 Flora de los A. Morcate Labrada, La obra de Walter Betancourt en la cultura arquitectónica cubana. Tesis presentada en opción al grado científico de Doctor en Ciencias Técnicas.

por una parte, efectos de la actual crisis mundial, los planes de rehabilitación, la no tenencia de un mecanismo económico que revierta finanzas para la rehabilitación del Centro Histórico Urbano, la pérdida de las cultura constructiva o conservadora, y de la conciencia, respeto a lo patrimonial, lo autóctono, lo propio.

Bajo todas las circunstancias anteriores se enmarca el presente Trabajo de Diploma que propone la consolidación de uno de los lotes en una de las manzanas del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa a la misma vez que expone dos variantes de solución arquitectónica para disminuir el déficit de alojamiento existente por medio de la construcción de un hotel categoría tres estrellas. El lugar escogido se ubica dentro del área de mayor valor patrimonial y ha estado bajo la influencia de la pérdida paulatina de uno de los contenedores de la memoria histórica, en este caso la desaparición del hotel “El Principal”,

Antecedentes del problema:

El problema que se pretende enfrentar ha derivado de diferentes hechos y condicionantes histórico – sociales y económicos y de algunos intentos de soluciones realizados para el lugar. El inmueble del hotel “El Principal” que existió en el área de estudio fue destruido por un incendio en el año 1978, esto trajo consigo la pérdida de un servicio de alojamiento y gastronomía, esta instalación se creó en un momento de auge económico para Baracoa que provocó una gran demanda de hospedaje. Luego de altos y bajos en la economía, la ciudad ha tenido que desenvolverse bajo la carencia de este tipo de servicio. En 1994 se fundó el hotel “Porto Santo” hacia la periferia de la ciudad lo que alivió el déficit hotelero. En el año 1995 se realizó un trabajo de diploma que consistía en un estudio preliminar para la tarea de proyección del hotel “Principal”, el cuál por problemas de recursos no se pudo llevar a la práctica. En 1998 se hizo y ejecutó un proyecto en esta área que buscó elevar el nivel estético de la manzana. Esta solución aunque mejora el área no redujo o eliminó las problemáticas. El Pasado año 2011 se inauguraron dos obras con el mismo propósito de aumentar el número de habitaciones, una de estas obras lo fue la ampliación del hotel “El Castillo” y la otra la construcción de un hostel nombrado ahora “1511” y que se ubicó donde existió un hotel conocido históricamente como hotel “Liberación”. A pesar de todos éstos antecedentes el problema persiste.

Contexto en que surge el trabajo:

El trabajo se desarrolla por una parte en circunstancias favorables para la solución de las problemáticas que aun perduran. Por una parte el crecimiento del turismo internacional y nacional agudizaría el déficit hotelero el Baracoa pero por la otra parte constituye una buena motivación para decisores e inversores para llevar a vía de hecho la construcción del hotel propuesto. En el caso específico de Baracoa se prevé que en el actual año 2012 se incremente en 2640 la cantidad de turistas y se continúan incrementando las casas de alquiler³. Otro escenario favorable lo proporcionan los lineamientos establecidos en el VI Congreso del Partido Comunista de Cuba de los cuales se relacionan en el ANEXO – 1 un extracto de aquellos referidos a las políticas de: inversiones, turismo y las construcciones y que son tocante al tema que se enfrenta con el trabajo.

Por otra parte la marcha en la ejecución del Paseo Peatonal en el Centro Tradicional y de Servicios, cuyo proyecto identificó el lugar escogido como uno de los puntos a intervenir a mediano o largo plazo, constituye una oportunidad a aprovechar para la elaboración de las variantes para intervenir en el lugar, interesando también para ello la voluntad política manifiesta por parte del Gobierno y el Partido del municipio y la provincia.

Situación Problémica:

Baracoa ha ido alcanzando cierto desarrollo turístico en las últimas décadas, suscitado primeramente por el significado histórico-cultural de la ciudad con las zonas rurales, y luego por las condiciones físicas – geográficas que ofrece la zona para esta actividad. Como resultado de esta posición, diversas empresas nacionales y extranjeras centran atención en nuestra ciudad y sus alrededores como base de sus actuales y posibles inversiones. La necesidad de esta propuesta parte de los análisis estadísticos realizados por la Corporación Gaviota S.A del municipio referentes al comportamiento histórico y probabilidades del incremento del turismo en el territorio y los estudios del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro Histórico, realizado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Baracoa.

El lote está ubicado en el núcleo o Centro Tradicional de Servicios, caracterizado por ser la zona de mayor centralidad, intercambio y participación ciudadana, esta zona está considerada la de mayor prioridad para la conservación y la recuperación integral del patrimonio construido. En el área de estudio se ubicó una instalación que formó parte de la red histórica de inmuebles de servicio hotelero desarrollada a finales del siglo XIX

y las primeras décadas del XX. La pérdida de éste exponente, en su momento, causó desequilibrio volumétrico-espacial y la discontinuidad de la línea de fachada. Existe la necesidad de completar la volumetría del lote así como la urgencia de aumentar el nivel de hospedaje de Baracoa, sobre todo en el Centro Tradicional de Servicios, además predomina la escasez de instalaciones hoteleras, según la demanda. Aprovechar el marco de la intervención a escala urbana (Construcción del paseo peatonal) y la voluntad política de mejorar el primer cuadro de la ciudad con la introducción de edificaciones que aumenten el nivel estético y ambiental de la zona.

De todo lo anteriormente planteado se define como **problema de la investigación:** ¿Qué variantes arquitectónicas serán las más adecuadas para que la nueva instalación hotelera que se propone recuperar cumpla con alto nivel estético y funcional las exigencias del lote de estudio con un buen confort en relación a la mayor cantidad de habitaciones?

La elaboración de un anteproyecto de un hotel en el Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa constituyen el **objeto de estudio** de la investigación, definiéndose como **campo de acción** variantes de diseño para concebir plantas y volúmenes arquitectónicos para la futura construcción del hotel “El Principal” ubicada en la manzana de la calle Maceo entre Rafael Trejo y Ciro Frías del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa para incrementar la capacidad de recepción de turistas que optan por Baracoa como destino turístico.

Se define como **objetivo general:**

Concebir una variante óptima de diseño para la futura construcción del hotel “El Principal” en el Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa, cualificando de manera especial los diseños en interiores y exteriores resolviendo la mayor cantidad posibles de habitaciones.

Para alcanzar el cumplimiento de dicho objetivo se definen los **objetivos específicos** en correspondencia con el alcance de cada etapa de la investigación como:

1. Realizar un análisis desde el punto de vista histórico del contexto donde se ubica el objeto de estudio y de la ciudad de Baracoa.
2. Elaborar dos variantes de diseños arquitectónicos que posibilite la evaluación de las mismas para definir la variante óptima.
3. Recopilar la información necesaria para la elaboración de las documentaciones técnicas de proyecto necesaria a realizar.

Como **hipótesis** de partida en la investigación se considera que:

La elaboración de variantes arquitectónicas que cumplan con las exigencias y requerimientos del hotel “El principal” servirá de punto de partida para una eficaz evaluación de especialistas y decisores para la confección del proyecto técnico - ejecutivo y la consecutiva construcción de la obra.

Los **aportes científicos** del trabajo se pueden ubicar en tres vertientes fundamentales: En el plano **teórico** se realiza un estudio integral del sitio de trabajo y la identificación de las dificultades que con mayor incidencia se presentan en la misma. Se recogen una serie de datos históricos-sociales y económicos que permitan tener una caracterización del objeto de estudio así como las condiciones y premisas actuales para la concreción y viabilidad de la propuesta.

En el plano **metodológico** se define un sistema de trabajo por fases que permite integrar las variantes de diseño partiendo de la estructuración de un proceso lógico de análisis del sitio en función de la problemática existente. Es significativo como aporte la elaboración de un instrumento de recogida de datos donde aparecen de forma gráfica y fotográfica las irregularidades encontradas, así como datos de dimensionamiento y procesamiento de las mismas.

Desde el punto de vista **práctico** aporta soluciones de variantes arquitectónicas (plantas, elevaciones, estudios volumétricos, estudio de diseños interiores a través de imágenes tridimensionales muy cercanas a la realidad y se hace una valoración de costos de cada variante para evaluar su factibilidad.

La realización del levantamiento detallado del área de estudio le confiere una **relevancia e importancia a la investigación**, ya que permite conocer el estado actual del sitio, las irregularidades que más los afectan y poder determinar en un futuro acciones de construcción para dicho hotel.

Para el desarrollo de la investigación se han utilizado **métodos científicos** que permiten cumplir con los objetivos previstos en cada una de las etapas:

Histórico-Lógico: Se presenta el condicionamiento del período histórico donde se desarrolla la arquitectura del objeto de estudio en la investigación, lo que permite llegar a conocer las circunstancias del surgimiento y desarrollo y pérdida del edificio.

Análisis y Síntesis: Se utiliza en todas las etapas de la investigación, desde la definición del marco histórico que condiciona el surgimiento y desarrollo de la arquitectura que presenta el objeto de estudio y la caracterización del estado actual de las mismas, llegándose a definir las irregularidades más importantes y que con mayor frecuencia se presentan, así como la recopilación de sus datos y la recopilación de las problemáticas.

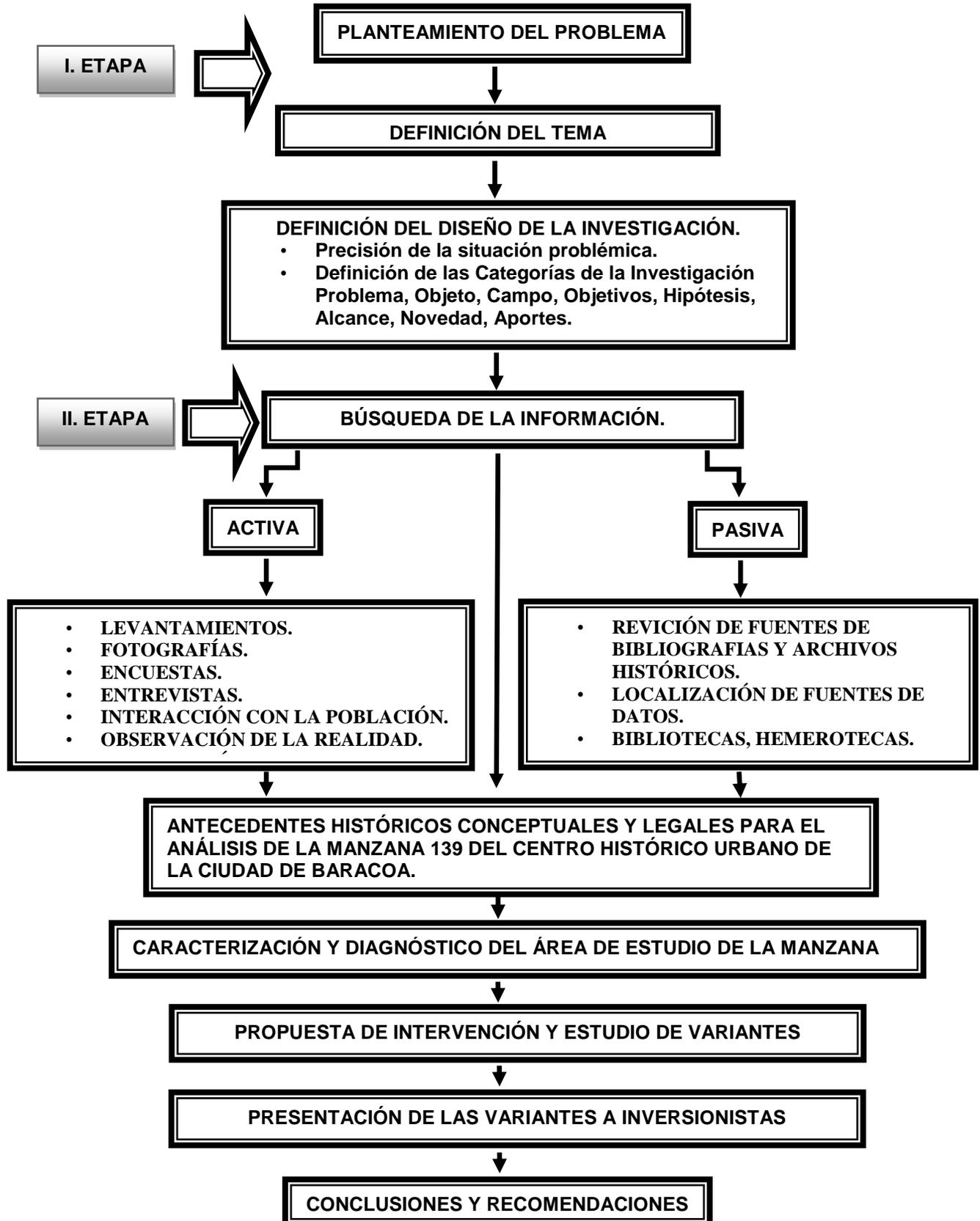
Inducción – deducción: Para recopilar información del área e inventario.

Observación: Este método fue esencial en la investigación por cuanto se aplicó desde la etapa inicial y principalmente en el trabajo de campo. Permite, a partir de una inspección, conocer la situación actual del área de estudio, determinando para ello las irregularidades presentes.

Sistémico: Permite realizar la desarticulación del sitio en sus elementos componentes más significativos y de ellos el análisis de las afectaciones más frecuentes. Además el propio diseño del instrumento utilizado para la recogida de datos en el terreno (planillas), se estructuró para lograr de forma rápida, llegar a conclusiones generales y específicas sobre el estado del objeto que se estudia.

Método de modelación: para modelar las propuestas, evaluar el impacto de estas en el área y hacer viable la exposición de las ideas.

MÉTODO DE TRABAJO



El método de investigación utilizado permite la realización de un análisis lógico partiendo de los aspectos más generales a los particulares, además de establecer por etapas un desarrollo ordenado y coherente de cada una de ellas. Se estructura en tres partes.

- Una **primera etapa** que abarca la investigación preliminar donde se definen las categorías del diseño de investigación: planteamiento general del problema con la determinación del objeto de estudio, su campo, la definición de objetivos etcétera. Se realizó una primera aproximación al conocimiento y reconocimiento por medio de recorrido y la observación.
- En la **segunda etapa** se realizó primeramente un reconocimiento técnico donde se evaluaron los aspectos climáticos, constructivos y de otras índoles auxiliándose en archivos de fotos, imágenes y documentos escritos, esto permitió junto al análisis histórico de la manzana en general llegar a tener una caracterización y diagnóstico completo del área de estudio para así dar paso a las propuestas de intervención.

Tareas de Investigación

- Analizar aspectos conceptuales, leyes y normativas que existen para la inserción de nuevas edificaciones en centros históricos. Caso particular Centro Histórico de Baracoa.
- Caracterizar y diagnosticar las problemáticas del área donde se enclavara el objeto de estudio por medio de observación de la realidad y el estudio histórico, sugiriendo las acciones preliminares a desarrollar en el área para su recuperación inmediata.
- Emplear el Método de modelación: para modelar las propuestas de anteproyecto, evaluar el impacto de estas en el área y hacer viable la exposición de las ideas.

Aportes del Trabajo.

- 1- Se da solución viable al déficit habitacional existente en Baracoa.

- 2- Se consolida la manzana 139 desde el punto de vista volumétrico en uno de los lotes que se ubica hacia la parte de mayor valor monumental de Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa.
- 3- Se recupera el ritmo y armonía en el perfil urbano donde se interviene.
- 4- Se logra intervenir en la zona manteniendo la memoria gráfica de los pobladores.
- 5- Se recogen datos históricos del inmueble que existió originalmente, datos estos que no estaban registrado en ninguna bibliografía.
- 6- Se logró reunir un compendio de informaciones y normas y regulaciones para enfrentar y vitalizar el proyecto técnico ejecutivo y de esta manera concretar la idea presentada.
- 7- Se hace un análisis técnico económico que permitió la evaluación, selección y factibilidad a la parte inversionista.
- 8- Las propuestas se realizaron con el uso de novedosas técnicas informáticas de modelaciones en tres dimensiones, posibilitando así una mejor comprensión y
- 9- Apreciación de las variantes por parte de decidores, inversionistas y proyectistas.

Capítulo 1

Capítulo I.

1.1. Selección del área.

Para la selección del área de estudio se tuvo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial el cual tiene identificado en el Centro Histórico áreas y puntos que establecen relaciones inarmónicas en el entorno donde se enclavan. (ver figura 1)

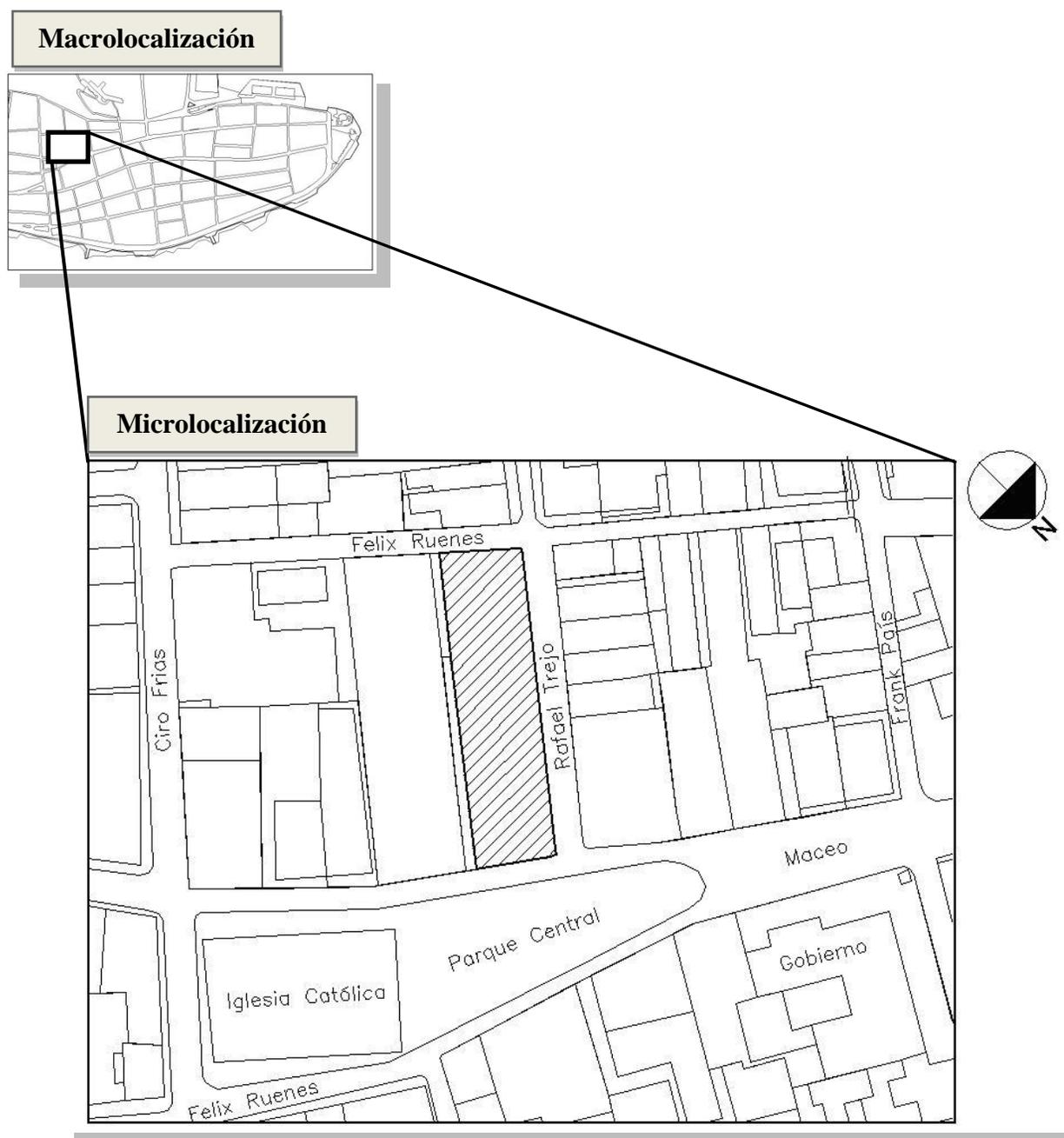


Figura 1: Planta del área de estudio.

1.2. Estudio histórico



Figura 2: Origen de la Ciudad de Baracoa.

La ciudad de Baracoa fue la primera villa fundada en Cuba por Diego Velázquez, el cuál llegó a estas costas a finales de 1510 o a principios del siguiente año. La autorización para repartir indios y tierras, condición indispensable del acto fundacional, no llegó hasta 1513. Esto sugiere la posibilidad de que el asiento inicial establecido sin dudas en 1511 no fuera más que un campamento militar. Precisamente una vez que Velázquez recibe la mencionada real cédula es que se inicia propiamente la conquista de Cuba y consiguiente fundación de las primeras villas mediante la correspondiente expedición por tierra y mar de sus huestes. Esta circunstancia podría explicar, tal vez, que el trazado urbano de Baracoa no responda al modelo regular integrado por manzanas cuadradas y organizado entorno a un centro representado por la plaza Mayor, y que la villa, prácticamente abandonada al fundarse la de Santiago de Cuba en 1515, creciera al modo de las viejas poblaciones altomedievales españolas según una estructura integrada por tres calles longitudinales, casi paralelas, que bordean el frente marítimo y que establecen el

enlace entre dos puntos de interés, en este caso, las construcciones militares de los primeros años del siglo XVIII cuando recibe renovada atención dada las incursiones en la región de los piratas y corsarios de las naciones enemigas de España. Baracoa pertenece por derecho propio al grupo de ciudades “caribeñas” antillanas, consolidadas urbanamente a partir de la segunda mitad del siglo XIX momento en que disfrutó con un período de bonanza económica en virtud de alza bananera de la región- en las que se mezclan, funden, dialogan, contaminan elementos formales provenientes de la tradición hispánica de casa de patio en arrimo con la nueva propuesta extendida por el Caribe franco y anglo de casa- villa carente de patio, de madera, aislada una de la otra por medio de jardines perimetrales, matizada en las primeras décadas del siglo XX con los recursos de un eclecticismo popular de curiosa gracia que no eludió el maridaje con un Art Decó de la misma estirpe.

A lo largo de su historia Baracoa tuvo que desarrollarse bajo situaciones difíciles de orden económico, político y social que limitaron seriamente sus posibilidades de crecimiento y desarrollo técnico material; afortunadamente acontecimientos como el auge tomado por la producción bananera hace que se enriquezca a la par de sus productores y comerciantes la cultura Baracoense y comiencen a aparecer ejemplares arquitectónico y urbanos cualificados de la ciudad y especialmente de su centro urbano,

Baracoa ha sido paradójicamente la primera población y capital de Cuba, y posteriormente la última en jerarquía. La posición aislada y las peculiaridades del clima y relieve de la región condicionaron desde sus inicios la trayectoria histórica de su cabecera, pero también fueron determinantes los factores de orden social, como las limitaciones comerciales y la falta de protección de los gobiernos colonial y neocolonial.



Figura 3: a) Hotel "La Rusa", b) Hotel "El Principal"



Figura 4: a) El Yunque, b) Hostal "Bar de Candita"

La red de alojamiento tiene sus inicios en la pseudo-república con un sistema de hoteles en su centro de servicio. Los hoteles que llegan de esta época al triunfo revolucionario se les entregan al pueblo, a la par se impulsa el turismo en los últimos quinquenios con la construcción de nuevos hoteles y bajo la premisa de estimular el tiempo libre de los ciudadanos y el hecho de darle la importancia requerida a este renglón por los grandes ingresos a la economía. Dentro de esta red de hoteles y casas de huéspedes estuvo el otrora hotel "El Principal", instalación ésta que fue

resultado del incremento del servicio de alojamiento que para las décadas de los años 30 y 40 tuvo su mayor esplendor. “En el centro tradicional de servicios se localizó una amplia red de hoteles, hostales y casas de huéspedes, destacándose los hoteles La Liberación, La Plaza, El Principal, La Habanera, El Yunque, El Iris y el hostel La Baracoesa”².

El hotel El Principal como tal se ubicaba en un segundo nivel, disponiendo de una pequeña cocina y siete habitaciones entre ellas la de la propietaria cuál se llamaba Mercedes Conde Rey. El acceso se realizaba por el lateral posterior a través de una escalera de dos ramas. A principios de la revolución dejó de funcionar como hotel para albergar a personas con cierto nivel de pobreza. Las paredes interiores o divisorias eran de madera así como el piso y su fachada frontal, laterales y el frente inferior de muros de mampuesto. Contaba además con un balcón cuyo piso se conformaba con elementos de vigas por losas y reposaba sobre siete columnas redondas de concreto visible frontalmente y una cubierta de dos aguas de tejas francesas con una boardilla ubicada frontalmente en el centro de la primera crujía.



a)



b)

Figura 5: Hotel “El Principal”.

El primer nivel de la edificación en general funcionaba como bar, el cuál se nombraba “Café Principal y en su interior se ubicaba una barra a todo el ancho de la parte posterior, doce mesas con cuarenta y ocho sillas, un servicio sanitario y una vitrola.

El piso era de baldosas decoradas con motivos florales formando grandes mosaicos. En la parte trasera de esta instalación se erguía un cine - teatro el cual por cuestiones de rivalidad con el Cine – Teatro “Encanto”, fracasó años más tarde por la no afluencia de público. Luego se emplazó en el área un cuadrilátero de boxeo y más adelante un área de juegos con dos mesas de billar pertenecientes a un señor de apellido Cremé. El local de almacén que hoy en la actualidad pertenece al rumbo era en el pasado un espacio de radio llamado Radio Propaganda que salía al aire de siete a diez de la noche y lo dirigía un señor de apellido Goart.

El tres de agosto de 1978 desaparece la edificación por un corto circuito en unas de las habitaciones del hotel el cual provocó un gran incendio que se fue alimentando gracias a las estructuras de madera y a los depósitos de las cocinas de querosén que poseían los que en el segundo nivel habitaban, ya para esta fecha el bar había pasado a ser la Academia Municipal de Ajedrez la cual sucumbió también el incendio.

En el año 1980 se ubicó hacia la parte media del lote una instalación para la venta de discos y casetes de música grabada conocida como el Bazar, hacia la parte delantera se ubicaron seis kioscos de madera donde se realizaba ventas de diferentes cosas como: productos artesanales, libros, objetos de cerámica, peces ornamentales y otros. A finales de la década de 1980 los kioscos se deterioraron y fueron retirados quedando solamente la tienda de música grabada la que se convirtió a principio de 1990 en una tienda de ropas y artículos artesanales.

Toda el área hacia la parte delantera permaneció como un área libre hasta el año 1998 cuando se realizó y ejecutó el proyecto de la actual Cafetería. Para esa fecha se nombraba “Cafetería Rumbos” debido a la cadena extrahotelera que la creó, en la parte posterior del lote se instaló un área deportiva de esgrima la que posteriormente pasó a la práctica y entrenamiento de Judo. En el año 2002 pasa a pertenecer a la cadena extrahotelera Palmares y en el año 2008 hasta la actualidad fue apropiada y explotada por la cadena de hotelería y turismo Gaviota S.A.

1.3. Caracterización del área de estudio y su entorno.



Figura 6: Área de estudio.

El área de estudio se ubica en el Centro Histórico Urbano considerado una de las zonas de mayor valor monumental, ostenta gran prioridad para su intervención constructiva por ubicarse en los alrededores de la plaza parroquial o plaza mayor hoy parque central. Este importante espacio urbano de Baracoa, en franca posición frente al lugar seleccionado para este trabajo, es el resultado de una de sus principales arterias en angostas calles que durante largos periodos continuó desarrollándose hasta alcanzar la confirmación actual; estas zonas se corresponde además con la de mayor intercambio y participación social al encontrarse en ella la mayor cantidad de instalaciones comerciales, gastronómicas, de servicios y algunas de las edificaciones más representativas de la arquitectura con valores históricos y ambientales como son: La Iglesia Parroquial donde se resguarda la Santa Cruz de la Parra, El Ayuntamiento, Cine Teatro Encanto, Hotel Plaza, etcétera.

Estos ejemplares responden a los códigos variados (Eclécticos, Neoclásicos unido a los elementos aportados por la arquitectura colonial y la arquitectura Moderna) cuya caracterización más representativa relacionamos a continuación:

- Aparecen edificios de uno y dos niveles.
- El ancho varía entre trece y quince metros.
- Uso del corredor o portal.

- Existencia del patio interior generando plantas en forma de O, C, L y U y Plantas compactas, algunos de los patios se encuentran mutilados por el crecimiento o ampliación de las edificaciones hacia este importante espacio.
- Utilización de grandes vanos en puertas y ventanas con predominio de la verticalidad.
- Accesos jerarquizados por un bloque central que conforman corredores.
- Uso de columnas de órdenes clásicos.
- Aparecen elementos como frontones, dentículos, frisos, cornisas escalonadas.
- Abundante uso del arco de medio punto en exteriores o interiores.
- Grandes puertas de tableros resaltados.
- Ventanas francesas combinadas con cristales traslúcidos.
- En marques de puertas y jambas estriadas.
- Utilización de claves con decoraciones.
- Muros de gran espesor de superficie lisa o con incisiones.
- Pisos de granito.
- Cubiertas de tejas o planas con terminación a base de rasillas.
- Falsos techos de yeso u otros materiales.
- Sistemas constructivos variados.

1.4. Análisis del marco Legal e Institucional.

El análisis que permite recopilar toda información a favor o en contra de los objetivos planteados para el logro de los mismos incluyó la realización de las consultas pertinentes a la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F.) y a la Oficina Técnica de Monumentos y Sitios Históricos del municipio, estas instituciones son las encargadas del control del urbano territorial por medio de las Regulaciones Urbanísticas, instrumento devenido de las primeras Ordenanzas que con la incorporación de nuevos códigos aún rigen el desarrollo y evolución de la ciudad.

Con la asesoría de un especialista de cada una de las entidades antes mencionadas fueron analizadas las regulaciones, restricciones y lineamientos urbanos a nivel general y del lugar en específico que hacen que se sustente y preserven los valores urbanos, arquitectónicos y paisajísticos. Partiendo de las mismas se determinaron y

agruparon los artículos que se condicionan el tipo de intervención que se pretende realizar en el lugar seleccionado, ellos son:

Aparece en: CAPITULO II (Sección primera)

REGULACIONES GENERALES PARA TODA LA CIUDAD

Artículo 25: No se admiten accesos vehiculares o garajes y/o instalaciones en una distancia menor de diez metros desde la intersección de las vías.

Artículo 53: El valor de C.O.S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo) en las manzanas existentes nunca variará de forma que resulte menos de 0.5.

Artículo 54: Con relación a las edificaciones que por su ubicación quedarán con frente a más de una vía, éstas se diseñarán con un criterio unificado de manera que todas las direcciones impuestas como visuales por la trama se aprecie una sola identidad formal.

Artículo 59: La profundidad de los nuevos portales nunca será inferior a un metro.

Artículo 60: En ningún caso se ubicarán nuevos planos de fachada delante de la alineación predominante en la cuadra.

Artículo 70: Las soluciones de evacuación pluvial de las cubiertas excluirán la posibilidad de bombeo sobre el área y los paramentos de las propiedades colindantes, en caso de vertimiento directo sobre las vías y aceras, este no podrá realizarse a través de conductos que conecten el drenaje de las cubiertas, sino a través de aleros u otros. Las soluciones de recolección puntual se conducirán a través de bajantes pluviales hacia las cunetas.

Artículo 71: Se admite la diversidad de técnicas constructivas y materiales en las soluciones de cubiertas, siempre que las del tipo “ligeras” y otras que oportunamente se consideren, cuenten con las soluciones adecuadas de enmascaramiento, tales como: pretilas, cortafuegos, u otras.

Artículo 72: Se prohíben las soluciones estructurales que consideren vigas de sección variable en voladizos.

Artículo 74: Las acciones constructivas que implican nuevas construcciones y reconstrucciones considerarán puntales que no difieran de los predominantes en la cuadra.

Artículo 75: Se prohíbe la construcción de vanos de pasos menores de 2.10 metros de puntal y 0.60 metros de ancho, en caso de vanos de puertas principales las mismas tendrán un ancho de vano nunca inferior a 0.80 metros.

Artículo 77: Se prohíbe la ubicación de cuerpos avanzados hacia la acera que interrumpen la circulación peatonal, tales como: contadores, tuberías hidráulicas, verjas, elementos decorativos, escalones, escaleras, acondicionadores de aire y otros.

Artículo 78: Las proyecciones de los aleros u cornisas se encontrarán dentro de los límites de propiedad correspondientes a las edificaciones que se construyan; sus elementos de diseño, así como los materiales y las técnicas empleadas estarán en concordancia tanto con el diseño general de la edificación como con el entorno urbano.

Artículo 84: Las relaciones de contigüidad entre paramentos verticales no excluyen la colocación de carpintería considerando los artículos 84 y 85.

Artículo 86: Se prohíbe la instalación de acondicionadores de aire domésticos en las fachadas principales de edificaciones de uso público o privado, así como, la instalación de difusores verticales u horizontales que siendo visibles desde las vías o espacios públicos no se enmascaren adecuadamente por medio de pretilas u otras estructuras idóneas.

Aparece en: CAPITULO II (Sección primera)

REGULACIONES GENERALES CENTRO HISTÓRICO

DE LAS CUBIERTAS:

Pendientes:

Artículo 96: Se Deberá prevalecer la coloración rojiza de las cubiertas por ser esta una característica propia del Centro Histórico, solo podrá variarse en casos excepcionales en lugares con visuales indirectas desde los miradores naturales que posee la ciudad.

Artículo 97: No se autorizará la sustitución de la cubierta de tejas francesas o criollas en aquellos inmuebles que mantengan sus valores originales.

Artículo 99: Podrán utilizarse otros tipos de materiales para la cubierta en casos de nuevas inserciones, siempre y cuando mantengan los criterios de diseño que prevalecen dentro del Centro Histórico, como son: pendientes y coloración.

De las alturas:

Artículo 101: El puntal a utilizar (máximo y mínimo) debe estar definido por el puntal que prevalezca en el entorno.

Artículo 102: Las puertas y ventanas de inmuebles en planta baja inmediatas a la calle no podrán abrir hacia la calle, exceptuando aquellas puertas de los teatros y otros edificios de carácter público que así lo requieran como medida de seguridad.

Artículo 109: Las nuevas construcciones del C.H.U. deberán mantener los ritmos de las proporciones predominantes en el contexto que se ubiquen.

Artículo 110: No podrán alterarse las líneas de fachadas existentes en el entorno.

Portales:

Artículo 111: En los casos en que prevalezcan en fachadas los portales, cualquier intervención tiene que estar dirigida a la conservación de estos.

Artículo 112: Los portales que constituyen galerías transitables no se permitirá en su espacio la colocación de cierres de barandas o muretes que impidan su uso libremente, no podrán estacionarse muebles, ni objetos pertenecientes a industrias o comercios, bien sea de carácter permanente o transitorio.

Artículo 113: Los portales que originalmente fueron abiertos no podrán cerrarse.

Artículo 115: Se aprobarán balcones en nuevas inserciones siempre y cuando su diseño rescate la tradición de balconaje de la ciudad y que el contexto donde se ubiquen así lo permita.

Artículo 117: El uso de nuevas herrerías deberá rescatar y mantener los diseños, materiales y técnicas constructivas de las usadas tradicionalmente en nuestra arquitectura.

Artículo 118: Las luminarias a utilizar en inmuebles de valor y que se localicen en zonas protegidas deberán adecuarse al estilo arquitectónico y al contexto en que se ubiquen.

Artículo 119: Para aplicar pintura en cualquier inmueble que se localice dentro del C.H.U. tendrá que respetarse el estudio de color realizado por el Equipo Técnico de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F.).

De las demoliciones:

Artículo 139: Para practicar la demolición, ya sea total o parcial, de un inmueble será requisito indispensable que la misma sea aprobada por la Delegación Municipal de Monumentos, el Equipo Técnico de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F.), estos serán los máximos responsables de determinar en que forma y prioridad se realizará la demolición.

Artículo 140: Queda terminantemente prohibido el acopio de materiales en la vía pública, pudiendo hacerse solamente durante el tiempo de carga o descarga, operación que una vez iniciada debe continuarse hasta su terminación; el tramo de vía pública donde fue realizado este acopio se dejará libre de toda suciedad.

Artículo 141: Cuando se realicen demoliciones, los materiales que puedan ser recuperados se almacenaran en un sitio seguro garantizando así su posible reutilización.

Artículo 142: Se prohíbe arrojar en la vía pública escombros procedentes de las demoliciones desde lo alto de los edificios que se demuelan. Dichos escombros deberán bajarse a ella utilizando poleas, canales, etc.

De los accesos verticales:

Artículo 146: Las escaleras dado su objetivo deben ofrecer seguridad y comodidad al que la utilice, podrán ser abiertas o desarrollarse en espacios propios (cajas de escaleras).

Artículo 149: No se autorizan la ubicación de escaleras en el frente de inmuebles que se localicen en el C.H.U. y donde su construcción descualifique tanto el inmueble como el entorno donde se ubiquen.

De los cambios y usos de los materiales:

Artículo 153: Se permitirá la utilización de materiales modernos siempre y cuando ayuden a la calificación estético – formal, funcional y ambiental del inmueble y el entorno.

Del mobiliario urbano:

Artículo 165: Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster, etc de papel o cartón en la fachada de los inmuebles utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando éstos sean retirados.

Artículo 167: Se prohíbe colocar señalizaciones cuyas dimensiones no se encuentran en los rangos de largo: 0.6 metros a 1.50 metros, alto: de 0.40 metros a 0.60 metros. Su altura estará en dependencia de la altura del inmueble, su diseño estará acorde con las líneas generales del inmueble y del contexto donde serán colocados.

Artículo 168: Su aprobación deberá estar avalada por un estudio de color, iluminación y diseño en general.

Artículo 169: Toda pintura mural, grafica y murales artísticos que se pretendan realizar en el exterior del inmueble debe solicitarse la autorización acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, de lo contrario será facultad del Equipo Técnico de Monumentos y la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F.) para realizar dicha obra. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibro, etc.

Toldos:

Artículo 170: Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos o metálicos, pueden ser atendiendo a su forma: planos, semipiramidales, semiesféricos. Respecto a su posición: verticales, horizontales e inclinados. Según la que esta última sea se regulan en la forma siguiente:

Verticales: si son colocados en fachada que den frente directo a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2.00 metros.

Proyectantes: sobre la vía pública, si es la acera, su saliente será el ancho de ésta reducido 0.20 metros y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2.50 metros. Si proyectan sobre el pavimento de la calle su saliente no podrá sobrepasar el ancho de ésta reducido 1.00 metros y su altura no será menos de 4.00 metros.

Condicionales toldos: El uso de éstos últimos solamente será autorizado en los edificios a comercio e industrias en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancías. Se proyectan sobre terreno de propiedad privada o jardín, cualquiera

que sea su posición no podrá cubrir más del 30% del total del área libre sobre la que proyecten y su altura sobre el nivel de piso no será menos de 2.50 metros.

Una vez analizadas y agrupadas las regulaciones generales competentes se procedió por parte de los especialistas de la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F.) y a la Oficina Técnica de Monumentos y Sitios Históricos a la emisión de las regulaciones específicas para el lote donde se pretende la realización de la inserción del hotel "El Principal". Fueron declaradas para el lote en cuestión las siguientes regulaciones:

1. Podrá mantenerse el pórtico o fachada existente.
2. Se deberán usar vanos que mantengan las proporciones, ritmo y verticalidad de las edificaciones existentes en el entorno.
3. El puntal total hacia la parte delantera de la nueva edificación no podrá ser mayor que el primer cuerpo que define el cine – teatro "Encanto" y el hotel Plaza.
4. El puntal total hacia la parte posterior de la nueva edificación no podrá ser mayor que el volumen que define la edificación del cine – teatro "Encanto".
5. Las aguas pluviales de las cubiertas o terrazas no se pueden evacuar por caída libre ni gárgola. Se deberán usar bajantes pluviales para encausarlas hacia el lateral derecho entrando (calle Rafael Trejo) y hacia la parte del fondo (calle Rúber López).
6. Hacia el lateral izquierdo entrando las ventanas que se ubicarán frente al primer cuerpo que define el cine – teatro "Encanto" y el hotel Plaza en el nivel superior, serán altas (1.60 metros desde cada el N.P.T)
7. Hacia el frente, lateral derecho entrando y e fondo las ventanas podrán tener antepecho de altura según requiera el diseño.
8. Hacia todos los laterales los aleros de cubiertas y entrepisos no podrán sobrepasar los 0.60 metros.
9. Se deberán crear accesos para personas con discapacidad motoras en próximos a las entradas que poseerá la instalación.
10. Los residuales líquidos y sólidos se encausarán a fosa a construir en el lugar.

11. Los diseños de elementos decorativos en fachadas deberán ser armónicos y reinterpretar los códigos de la arquitectura circundante logrando una coherencia entre todos.
12. La cubierta final de la nueva edificación deberá ser de tejas de color terracota simulando las cubiertas de teja francesa o criollas o se podrán éstos mismos tipos de elementos.
13. No se podrán colocar aires acondicionados en paredes y carpintería que se visualicen hacia las calles: Maceo, Rafael Trejo y Rúber López y si hacia la fachada lateral izquierda entrando.
14. Los tanques elevados, equipos de sistemas divididos de enfriamiento deberán quedar enmascarados para impedir sean visualizados desde diferentes puntos altos de la ciudad.
15. Se podrán colocar sobre la cubierta los accesorios de fotoceldas de calentadores solares y otros que permita aprovechar las condiciones bioclimáticas del lugar.
16. No se permite la construcción de parqueo en ningún lateral de la nueva edificación.
17. No se permite la construcción de motor – lobby en ninguno de las fachadas de la nueva edificación.

Además quedaron definidos los implicados según el objeto social de las empresas que acometerán el proyecto propuesto, por lo tanto partiendo del conocimiento previo de los objetos sociales de las empresas involucradas, y la concatenación entre ellas. Se realizaron los pasos correspondientes para gestar el proceso inversionista a través de consultas hechas a las instituciones competentes para viabilizar el compendio de documentos legales y técnicos que permitirán la ejecución de los trabajos de construcción, dentro de los pasos acometidos se enumeran los siguientes:

- 1- Conciliación con la vicepresidencia de inversiones del Poder Popular con vista a presentar la propuesta de construcción del hotel “El Principal” en el Consejo de Administración Municipal para la toma de acuerdos y acometer la inversión.
- 2- Conciliación con la vicepresidencia de inversiones del Consejo de Administración Municipal para la toma de acuerdo, con vista a que la Corporación Gaviota

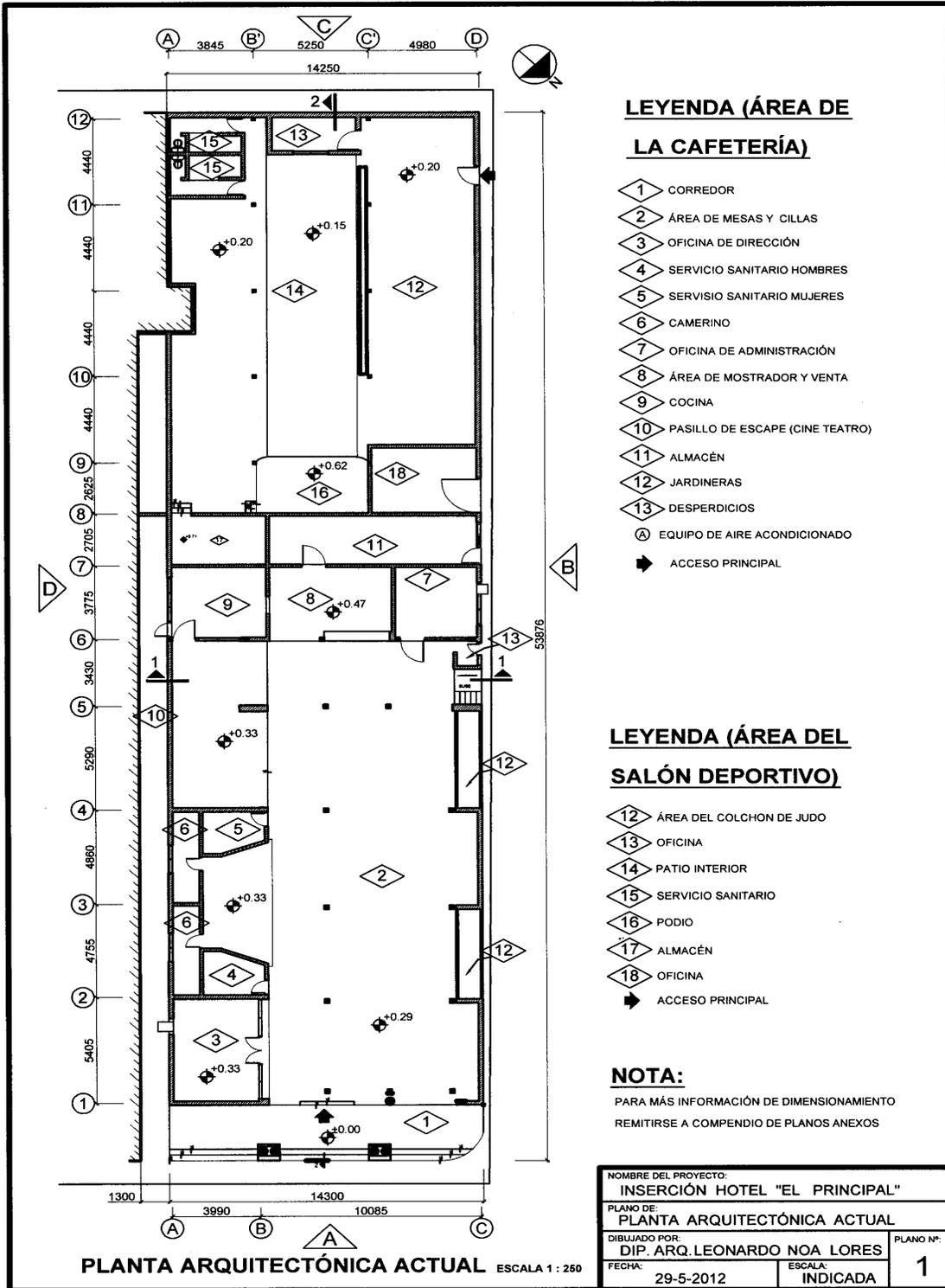
representada por la inmobiliaria ALMEST presente la propuesta a su organismo superior para su valoración y aprobación de la inversión en cuestión con vista a incluir en planes venideros según la disposición económica del país y en específico de la provincia.

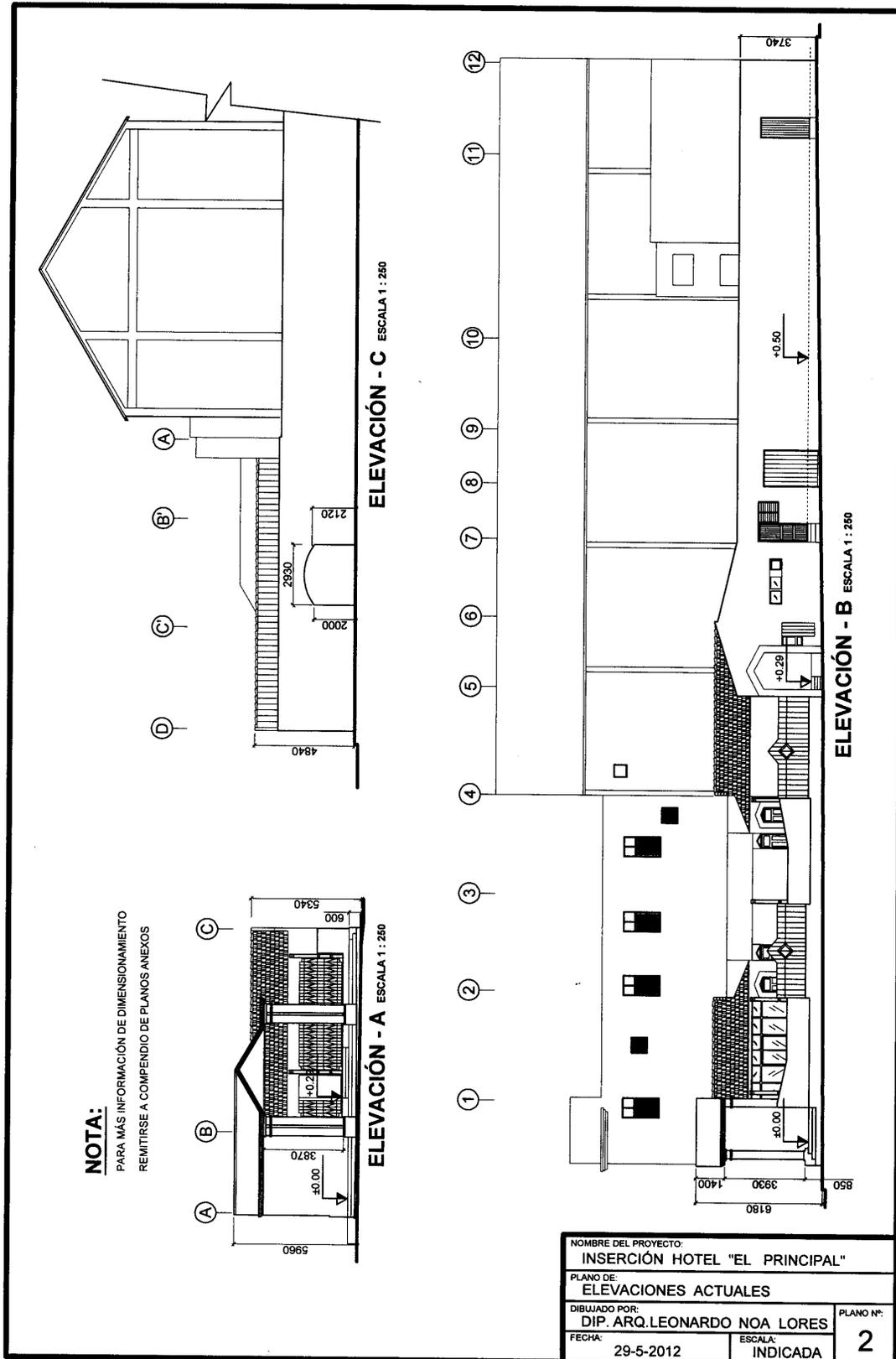
- 3- Solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física del Certificado de Microlocalización con las respectivas regulaciones urbanísticas y las consultas a entidades para los servicios eléctricos, acueducto y alcantarillado, compatibilización con la defensa para la inserción del nuevo edificio.
- 4- Solicitud a la Empresa de Ingeniería y Diseño GÉNEDIS para la contratación de los servicios

De estos cuatro pasos realizados los dos primeros tuvieron respuestas positivas y se encaminan los restantes pasos para su consiguiente ejecución.

1.5. Levantamiento arquitectónico:

Tomando como referencia la pared lateral derecha entrando del edificio del cine – teatro “Encanto” se efectuaron las mediciones correspondientes al levantamiento arquitectónico del inmueble que ocupa actualmente el área de emplazamiento del objeto de estudio. La referencia tomada posibilitará tener los puntos de partida para las acciones de demolición y de índole constructiva a acometer.





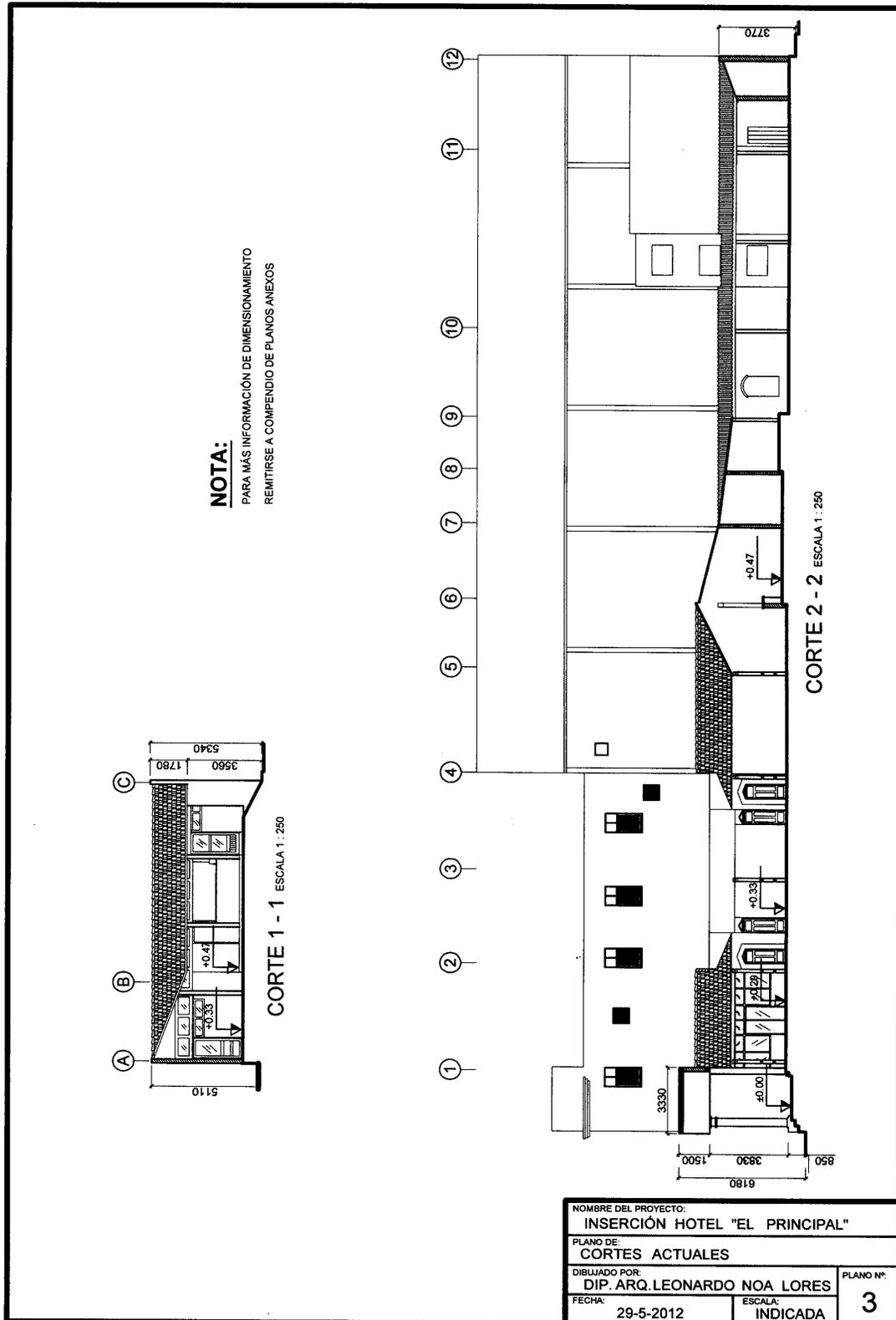




Figura 7: Área de cafetería. Vista del frente hacia el fondo.



Figura 8: Área de cafetería. Vista del fondo hacia el frente.



Figura 9: Área Deportiva. Vista interior.



Figura 10: Área Deportiva. Vista fondo.

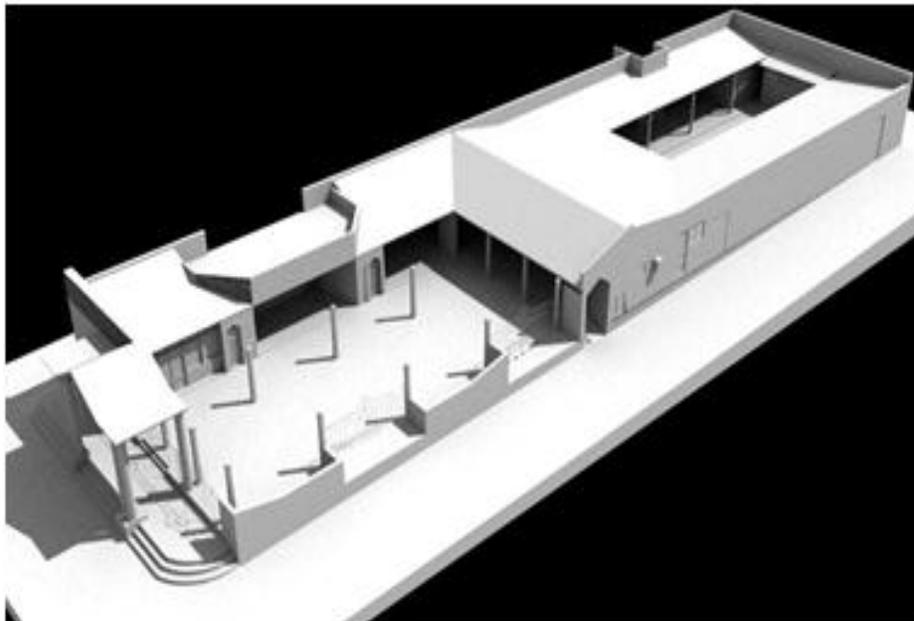


Figura 11: Esquema volumétrico del conjunto actual del área objeto de estudio. Vista aérea.

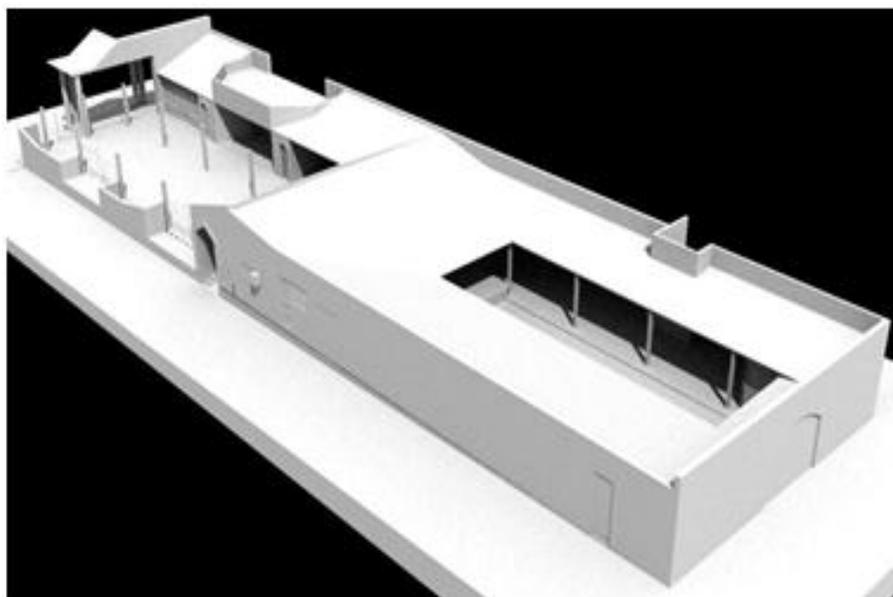


Figura 12: Esquema volumétrico del conjunto actual del área objeto de estudio. Vista aérea por el fondo



Figura 13: Esquema volumétrico del conjunto actual del área objeto de estudio. Vista del pórtico frontal.

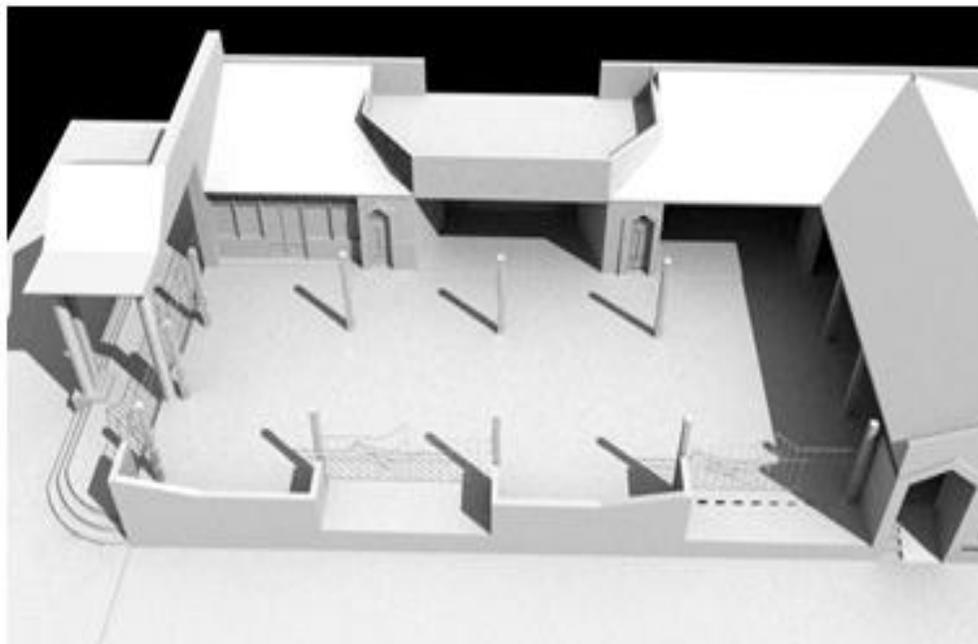


Figura 14: Esquema volumétrico del conjunto actual del área objeto de estudio. Vista aérea por el lateral

1.6. Análisis medio ambiental:

- Desde el punto de vista climático se puede decir que en el área de estudio los vientos predominantes son desde el este y noreste, lo que se debe tener en cuenta para la ubicación de las futuras habitaciones.
- La incidencia solar en la parte noreste del área no presenta mayores problemas debido a la protección que da la vegetación de la plaza principal en horas tempranas de la mañana, en horas de la tarde el sol incide en la fachada noroeste por lo que se debe estudiar la ubicación de elementos de protección solar.

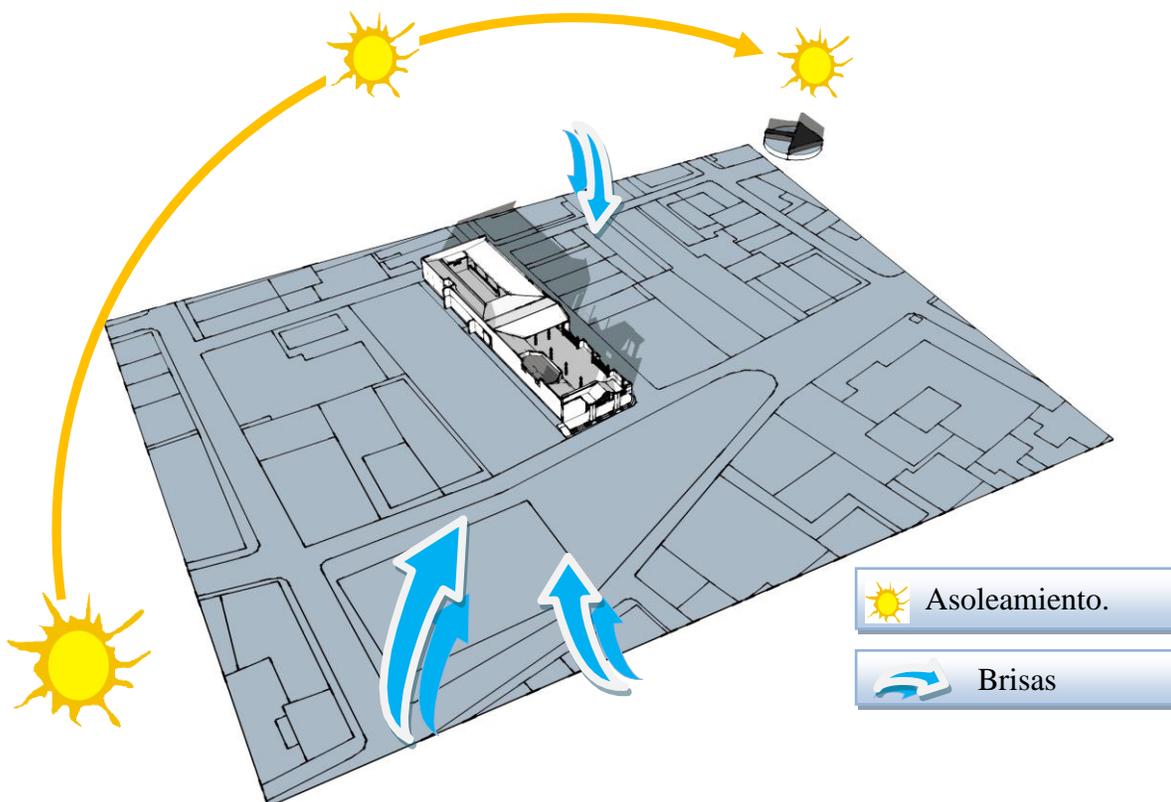


Figura 15: Análisis Medioambiental.

- En lo acústico el área se encuentra afectada por la contaminación sónica producida por el cono de aproche del aeropuerto y el flujo tanto peatonal como vehicular, al estar ubicada en uno de los ejes de articulación más importante de la ciudad.

- Vertimiento de aguas albañales provenientes fosas ubicadas próximas a la zona.

- Al analizar la temperatura se tomaron datos que en el departamento de Agrometeorología de la Empresa Municipal Agraria (E.M.A), se tienen para la ciudad de Baracoa. Para este análisis se escogieron los meses donde se registran las mayores temperaturas, por ser este aspecto el que más influye en confort térmico, lo que puede ser útil para el diseño arquitectónico y la ubicación de los locales según convenga.

		Temperaturas			Horas	
		Máxima (°c)	Mínima (°c)	Media (°c)		
M e s e s	Febrero	31.4	18.2	24.5	5.00 am	11.00 am
	Marzo	39.9	17.6	23.7	5.00 am	11.00 am
	Abril	31.8	19.2	25.2	6.00 am	12.00 m
	Mayo	33.1	21.0	27.0	6.00 am	12.00 m

Capítulo 2

Capítulo II: Estudio de variantes.

Para la elaboración de las variantes se partió en ambos casos de los criterios rectores, teniendo en cuenta además los estudios medio ambientales realizados, el análisis del entorno urbano circundante al edificio, los perfiles urbanos, las regulaciones generales existentes y las regulaciones específicas emitidas. Cada una de las variantes posee características estéticas- formales y funcionales diferentes.

También se tomó como punto de partida para el diseño arquitectónico y dimensionamiento de los espacios y locales componentes las Normas Cubanas para la construcción de hoteles tres estrellas.

2.1. Criterios Rectores.

➤ **Formales**

La edificación a concebir se emplazará en el lote de la manzana de tal forma que se integre arquitectónicamente al contexto existente. Contará con un ritmo continuo caracterizado particularmente por la secuencia de vanos. La verticalidad resaltará en esta así como el empleo de líneas curvas y rectas que armonizarán con las ya existentes en la trama urbana. El volumen de la edificación no alterará los perfiles de las manzanas aledañas a esta. La entrada principal será jerarquizada con volúmenes salientes de tal forma que sea identificada inmediatamente.

➤ **Funcionales**

Las circulaciones verticales y horizontales se garantizarán con escaleras y pasillos espaciosos y bien iluminados. Debido al alto puntal del primer nivel se utilizarán pisos intermedios. Las habitaciones se colocarán a partir del segundo nivel, de esta forma se aprovecharán los balcones y terrazas. El primer nivel se empleará en los sistemas y subsistemas públicos comerciales.

➤ **Ambientales**

Todos los espacios serán dotados de una buena iluminación y ventilación tanto natural como artificial. Los espacios públicos se ornamentarán con vegetación endémica de la zona.

➤ **Técnico – Constructivos**

El sistema constructivo a emplear será de hormigón armado con una estructura de esqueleto de modulación estandarizada exceptuando en algunos módulos donde

haya que reajustar para adecuar el edificio al lote. Las dimensiones de las columnas y vigas variaran en dependencia de los puntales y de algunos requerimientos formales y expresivos hacia interiores y exteriores. Se trabajaran las texturas y se emplearan los colores claros. Los pasillos serán enchapados y a su vez se resaltarán los enmarques de las puertas y ventanas. Producto a que la ciudad cuenta con una industria productora local se emplearan algunos de los materiales y elementos que se elaboran en la misma.

Memoria Descriptiva Variante - I

Información general:

Nombre del Proyecto:	HOTEL EL PRINCIPAL
Objeto de Obra	Edificio Variante - I.
Tipo de Proyecto:	Específico
Unidad de fin:	Turismo nacional e internacional.
Cantidad de unidad de fin:	36 habitaciones.
Sistema Constructivo:	Convencional.
Cantidad de plantas:	4 niveles
Superficie Útil total:	2 834.0 M2

➤ **Aspectos generales.**

Esta Memoria Descriptiva se adjunta a la Variante – I de proyecto para la construcción del hotel “El Principal”. Se ubica en un lote de la manzana número 139 del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa perteneciente al Consejo Popular de la Asunción. (Ver Macrolocalización y Microlocalización).

➤ **Objetivos del proyecto**

El proyecto responde a la necesidad de alojamiento existente en Baracoa todo esto a causa del crecimiento experimentado de arribo de turistas al territorio y a los pronósticos de aumento de la actividad en años venideros.

➤ **Concepción arquitectónica**

El edificio se desarrollará en cuatro niveles para optimizar el espacio asignado y satisfacer las necesidades y requerimientos que exige una instalación de este tipo,

para una rápida compensación de la inversión y la correspondiente obtención de utilidades.

Desde el punto de vista arquitectónico el nuevo inmueble se concibió con características estilísticas que se adecuan al entorno circundante de una zona de suma importancia patrimonial y social. El inmueble en general constituye un volumen que se escalona intencionalmente para retirarse así de la línea de la fachada principal de la calle Maceo lo que proporciona la continuidad del perfil urbano hacia dicha calle con referencia al perfil del cine – teatro “Encanto”. Hacia la parte posterior se realizó la misma concepción.

Las puertas y ventanas se enmarcan con platabandas con el objetivo de acentuar la verticalidad de vanos y del edificio en general. La entrada principal quedará jerarquizada por la calle Maceo, se propone cubrir con una cristalería que permita las visuales hacia el lobby y la carpeta. Las habitaciones se incorporaran a partir del segundo nivel y los accesos a estas serán a través de un pasillo que cuente con una buena iluminación y circulación de las brisas. Destacar que el montículo donde se ubica el hotel “El Castillo” de unos 50 metros sobre el nivel del mar, proporciona sombra a la parte posterior y lateral de la edificación en determinado horario del día y para la fachada principal se mantiene el corredor en primer nivel y balcón corrido en toda la fachada lo que permitirá mitigar el asoleamiento en horas matutinas avanzadas alrededor de las de diez a doce del día aproximadamente. En horas tempranas la fachada principal es protegida por los árboles del Parque Central.

Teniendo en cuenta todos estos parámetros, el edificio, se distribuye según se muestra en los planos 4, 5, 6, 7.

➤ **Albañilería y acabados:**

Las paredes propuestas, tanto para el primer como para el segundo nivel serán de bloques de 0.15m de espesor y algunas divisorias de 0.10m, las alturas correspondientes de éstas se refieren en elevaciones y cortes, sobre las mismas se aplicará un resano grueso y luego el repello fino para dar una terminación con dos manos de pintura de vinyl. Todos los baños se enchaparán con azulejos hasta la altura del techo, los pisos serán de gres cerámico exceptuando en las áreas de cocinas, (tanto de la cafetería como la del hotel), las cuales serán con losas

antiácidas. Los falso techos serán de PVC simulando madera todos serán con ensambles registrables.

➤ **Carpintería**

Toda la carpintería exterior serán de aluminio y cristalería con una terminación simulando la madera. Todas las puertas a clientes serán de madera trabajadas por cuarterones; galvánica lacada en color blanco.

➤ **Cubierta**

La cubierta del cuerpo delantero será de hormigón armado se construirá con la pendiente necesaria para evacuar de forma efectiva las aguas pluviales por medio de bajantes hasta el nivel de la calle, luego de fundida y de realizarle una terminación similar a la de un betún, se aplicará una masilla fluida de cemento y agua, se procederá a la aplicación de la membrana impermeable la que se propone hacer con pintura elastomérica, sobre esta se colocará el relleno de material calizo para incrementar la pendiente, luego el mortero de terminación sobre el que asentarán losas tipo tochos sobre la que se aplicarán también pintura elastomérica de color rojo.

La cubierta del cuerpo posterior y más elevado tendrá una cubierta inclinada de hormigón armado cubierta con teja francesa. Se preverán los aditamentos y zonas en cubiertas para la colocación de los sistemas divididos de enfriamiento y los calentadores solares.

➤ **Mobiliario**

El mobiliario a utilizar en este objeto de obra cumplirá los requerimientos establecidos para una instalación de este tipo teniendo en cuenta las condiciones, normas y parámetros para este tipo de actividad.

➤ **Cimentación**

Será una cimentación aislada la cual tendrá en cuenta la existencia en el área de cisternas y una fosa en el área deportiva. Se diseñará teniendo en cuenta la construcción de la nueva fosa hacia la parte posterior debajo del acceso vehicular previsto.

➤ **Estructura**

Será una estructura de esqueleto resistente de columnas y vigas de hormigón armado, se tendrá en cuenta a la hora de la elaboración del proyecto estructural que las columnas no se expresen hacia el exterior. Se propone una modulación estándar para mejor contractibilidad y garantizar también la estandarización de locales como las habitaciones, las dimensiones propuestas se reflejan en los cortes realizados.

➤ **Instalaciones Hidrosanitarias**

Se previeron conductos en línea vertical que van desde el nivel superior hasta el nivel 0.00, estos permitirán la colocación de las tuberías para la evacuación de residuales hacia un lateral de los conductos y hacia el otro lateral las tuberías hidráulicas para el suministro de agua a los locales húmedos.

➤ **Instalaciones Eléctricas**

Se previeron conductos en línea vertical que van desde el nivel superior hasta el nivel 0.00, estos permitirán la colocación de las instalaciones eléctricas previstas.

➤ **Instalaciones Especiales**

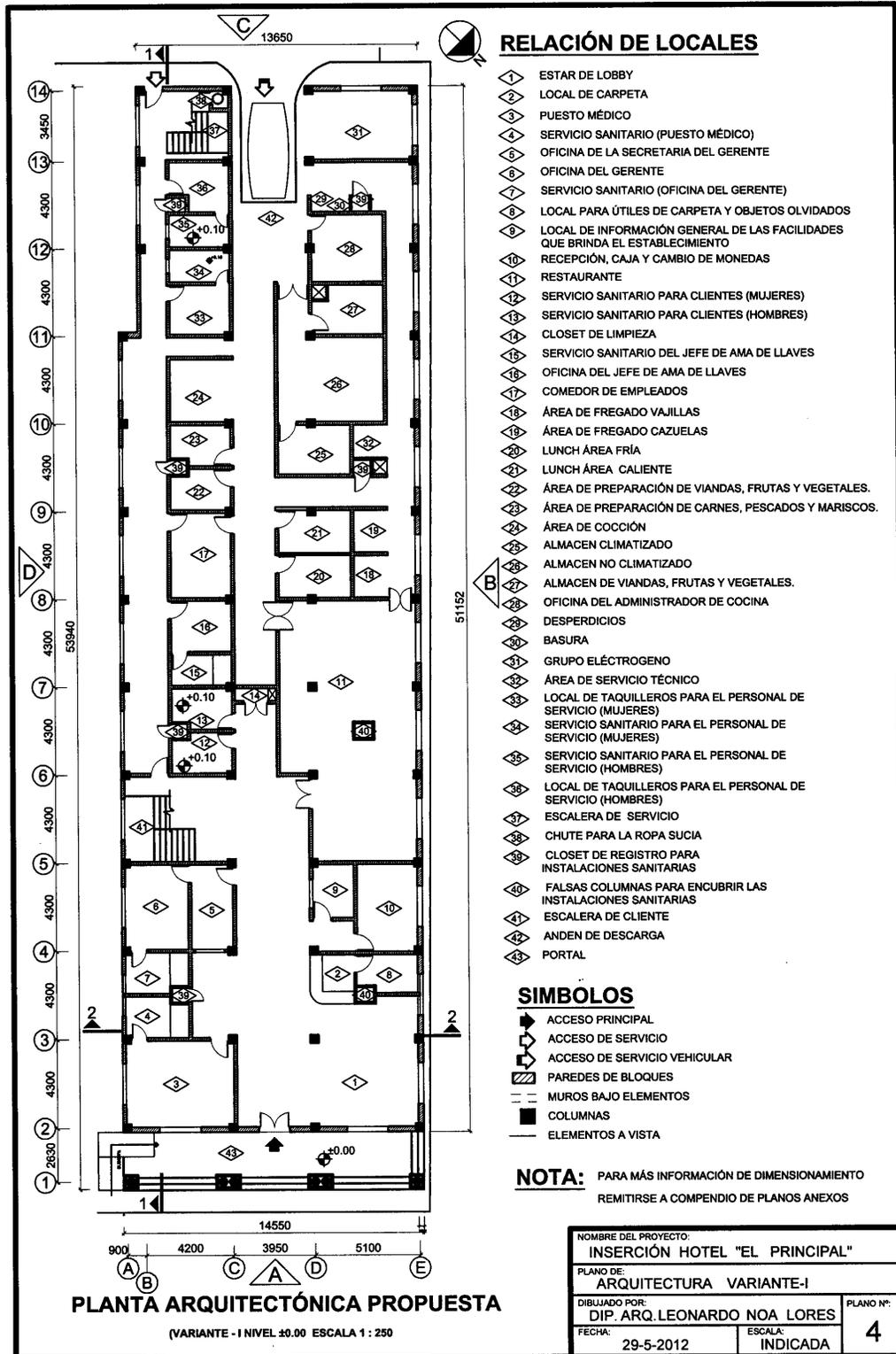
Se prevé la instalación de dos montacargas en el área de servicio uno para los flujos sucios y otro para los limpios que iría desde el primer nivel hasta la cocina ubicada en el nivel superior.

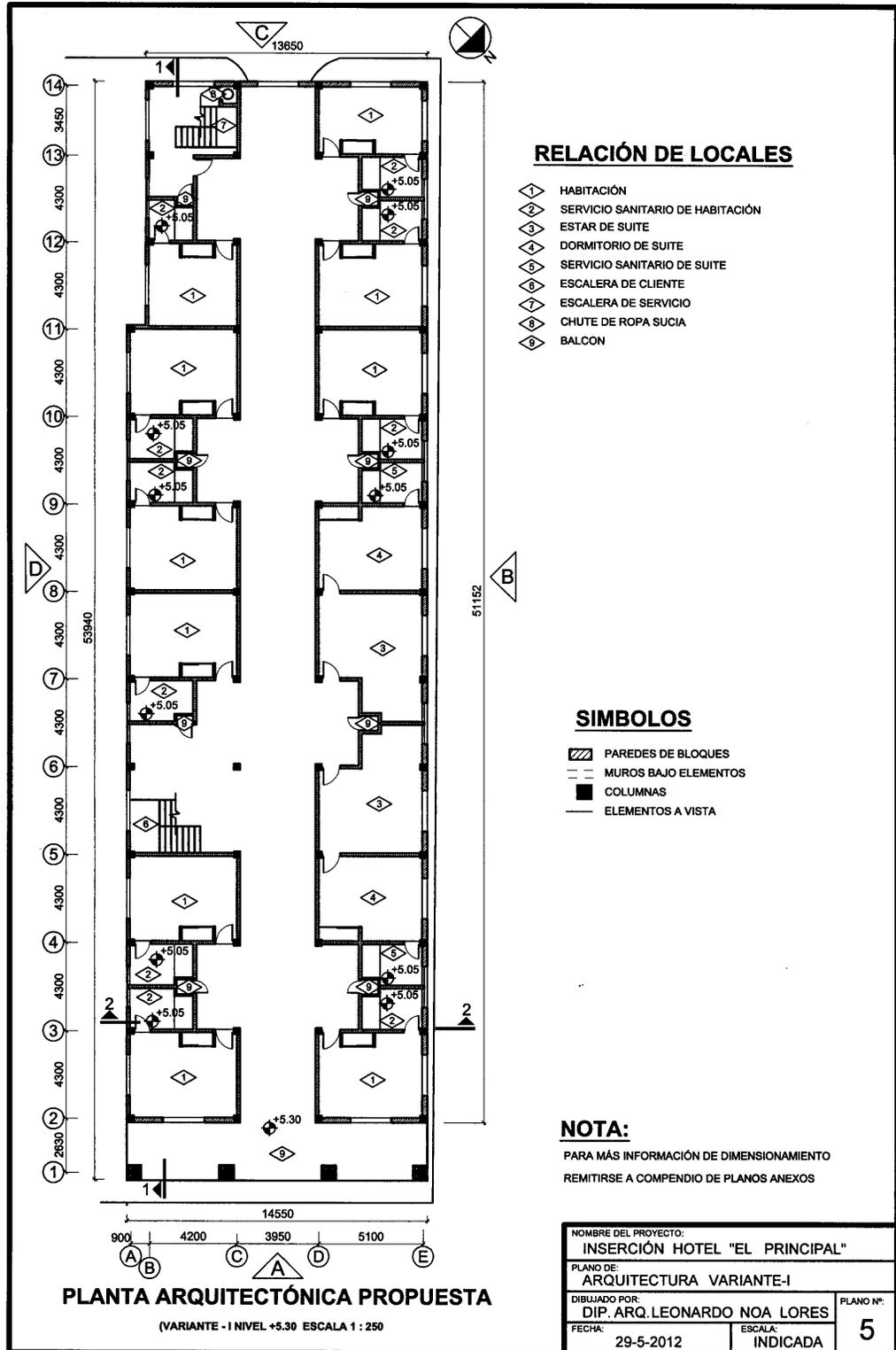
Se preverán los conductos para las tuberías del gas licuado hasta el área de cocción, los balones de gas licuado se proponen ubicar fuera del edificio en pasillo entre el cine y el inmueble propuesto.

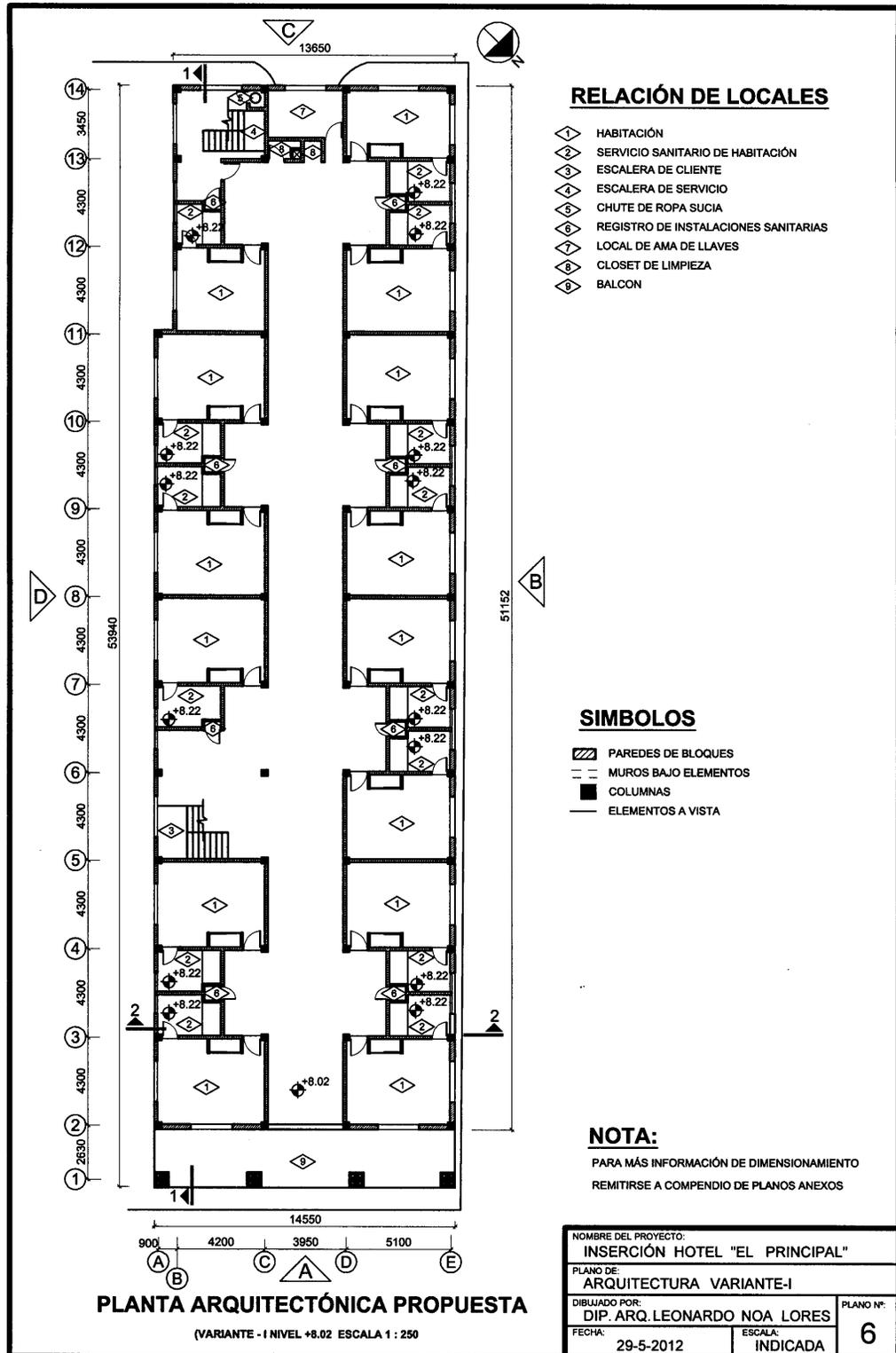
Se preverán los conductos de las unidades de los sistemas de enfriamiento divididos y la colocación de estos en la cubierta final, igualmente se prevé la ubicación e instalación de los calentadores solares.

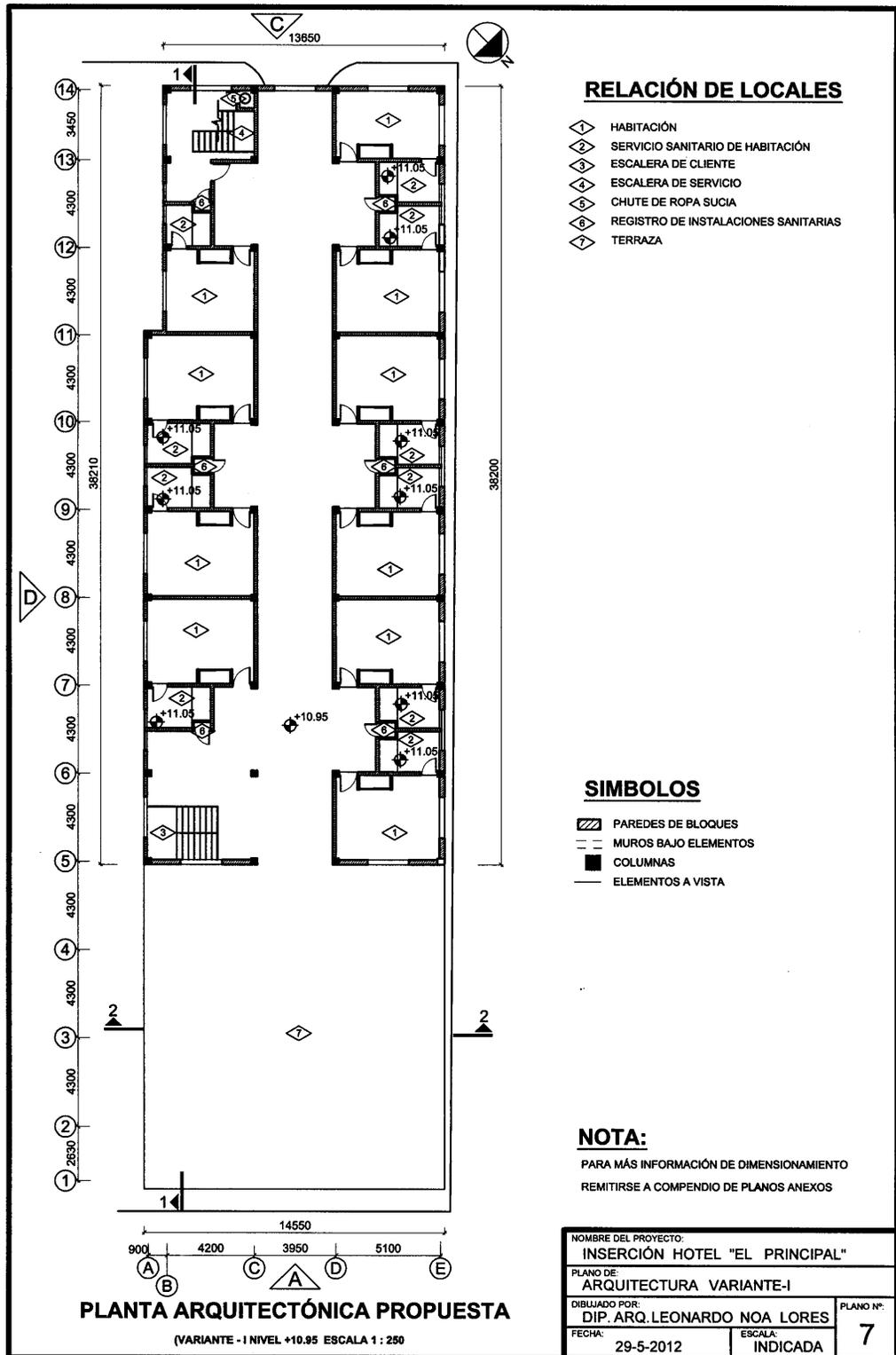
➤ **Telefonía**

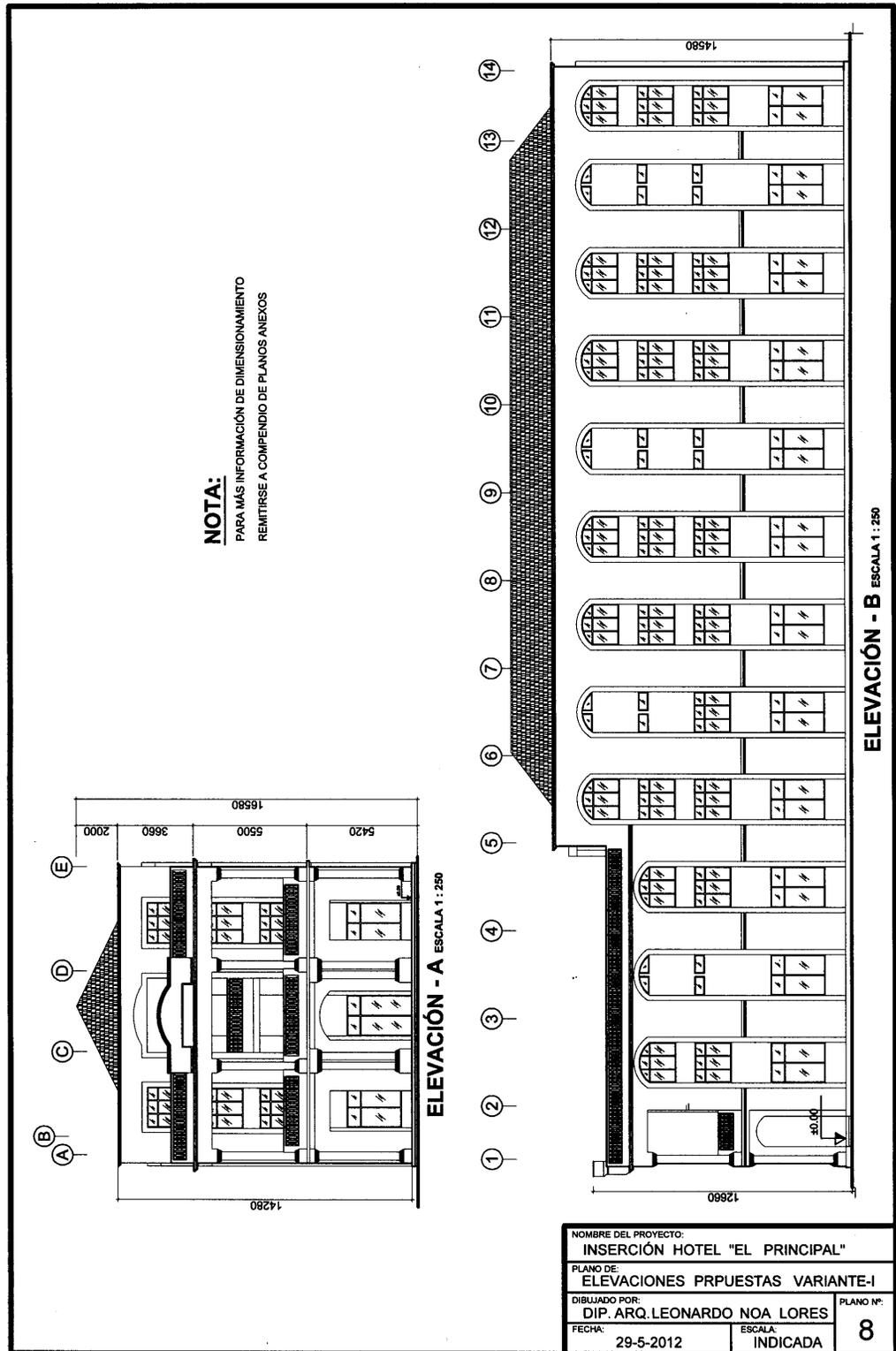
Los conductos de teléfonos se preverán empotrados en paredes y pisos.

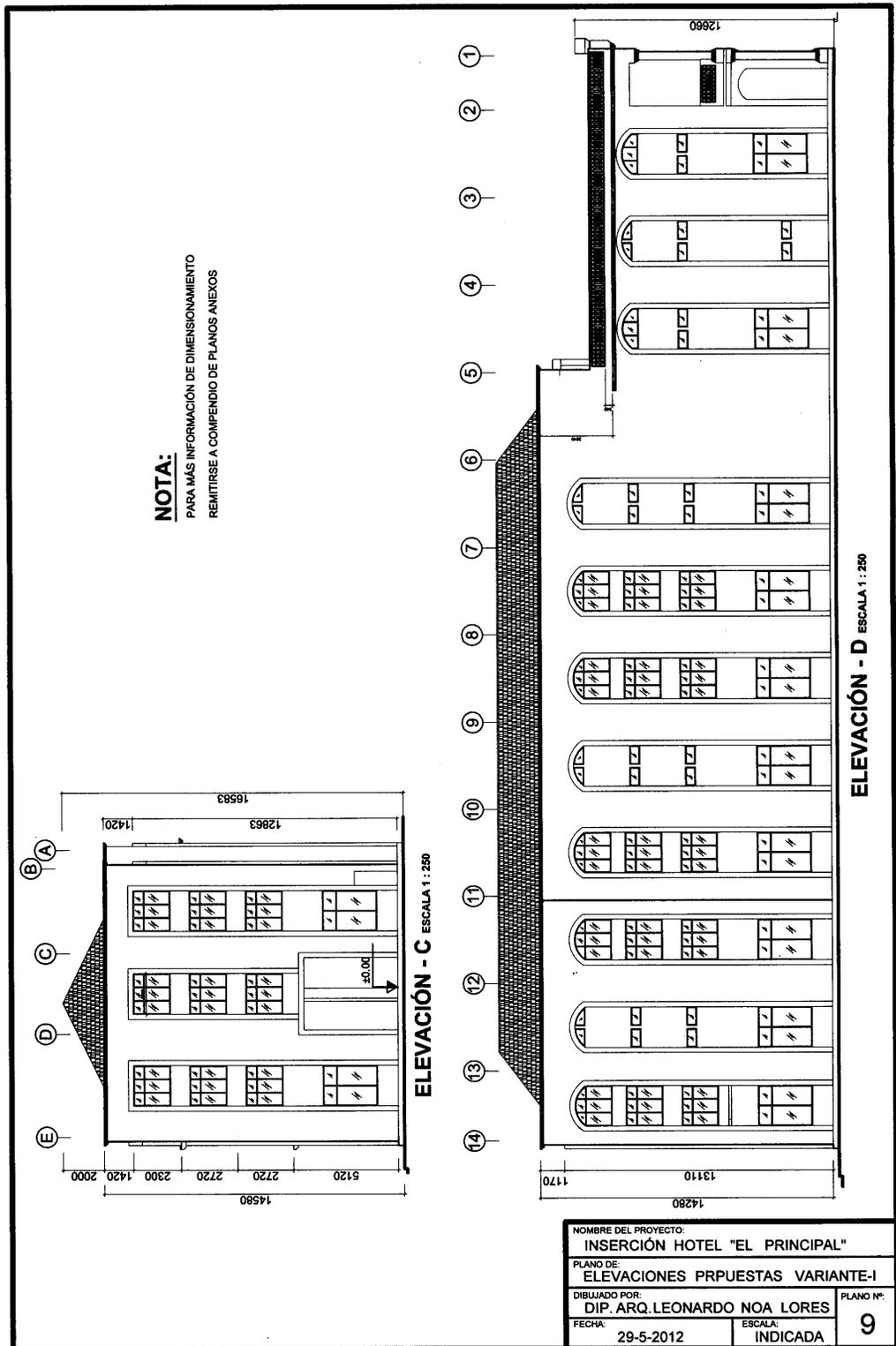


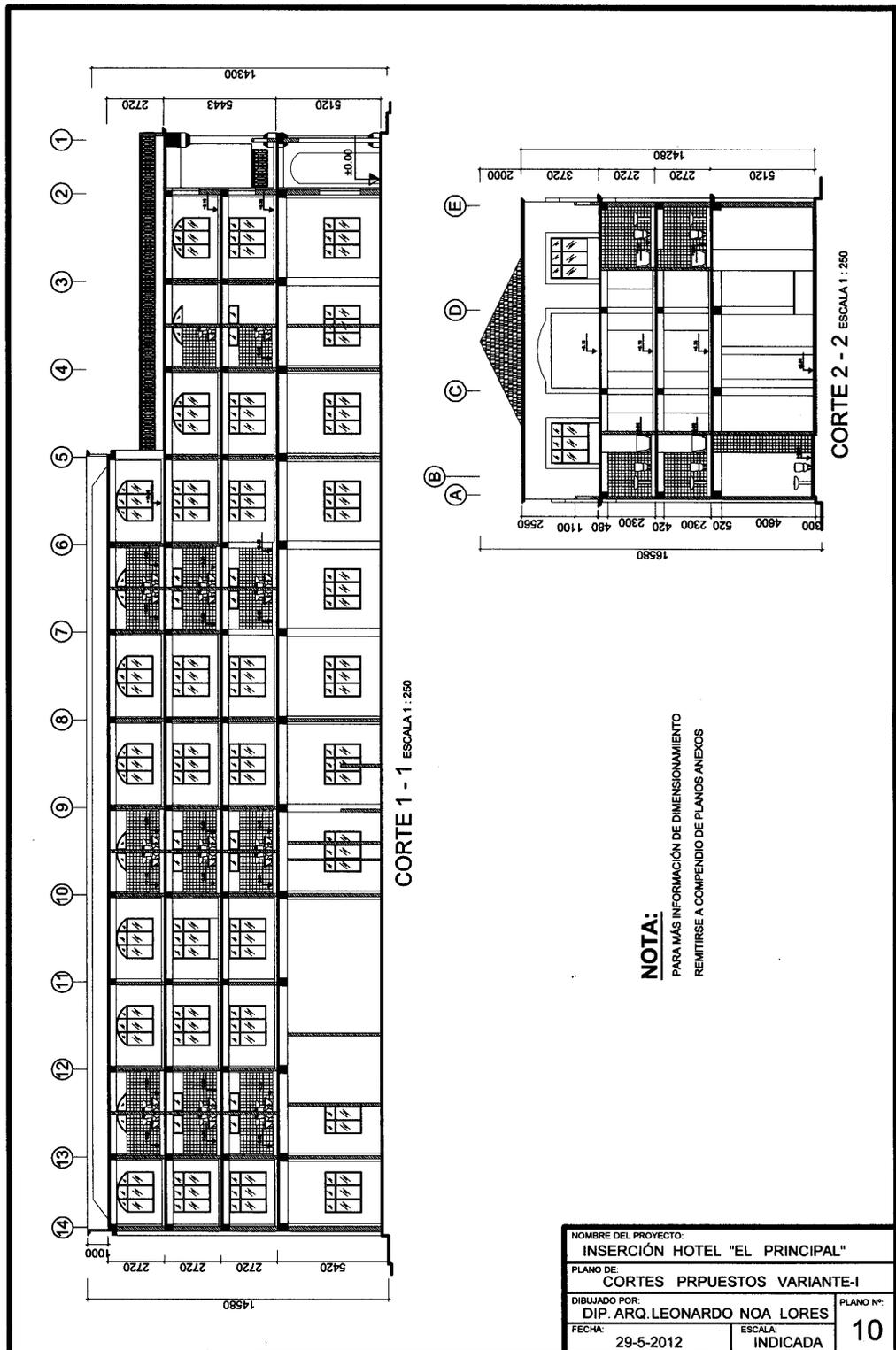


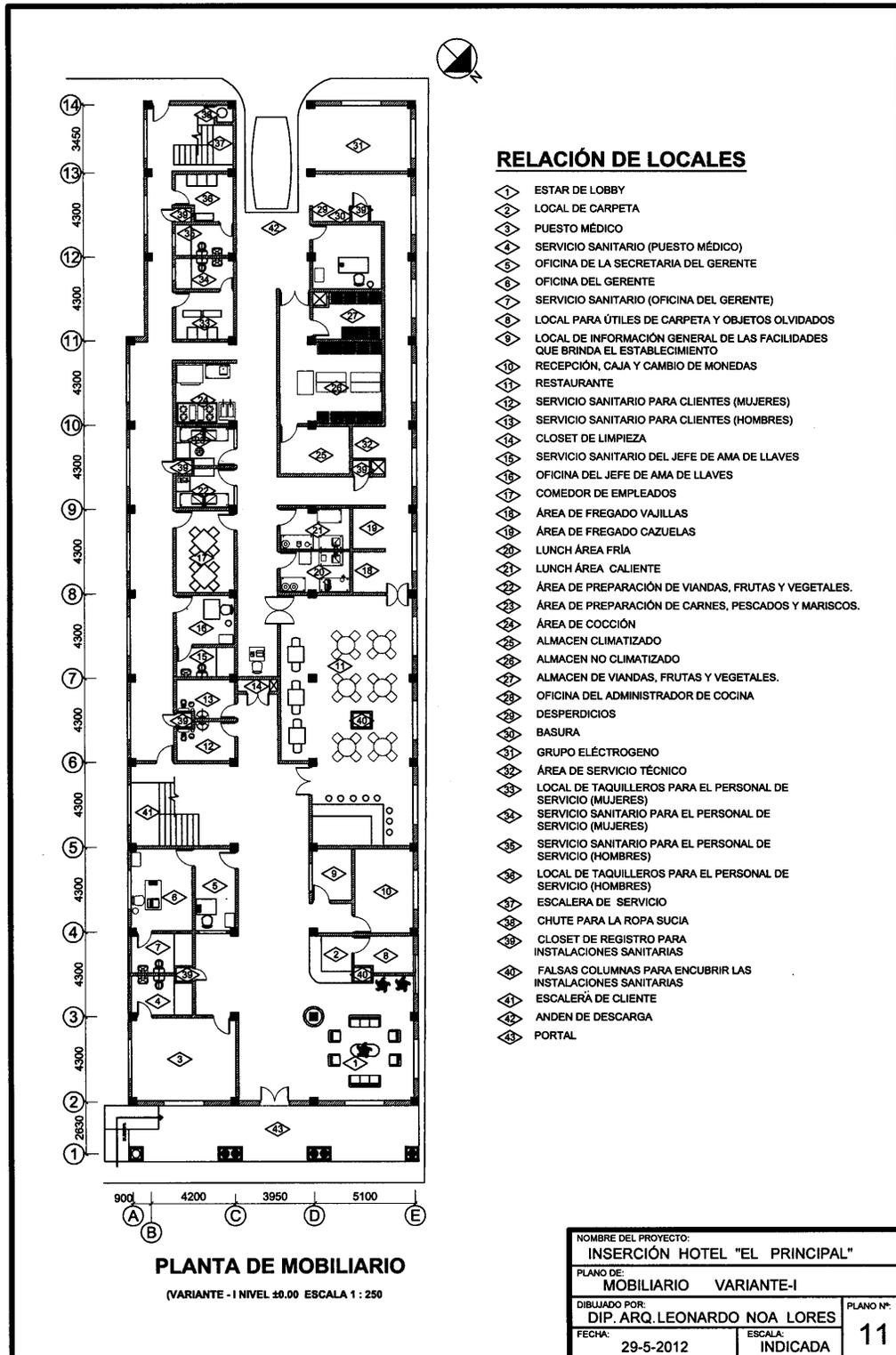


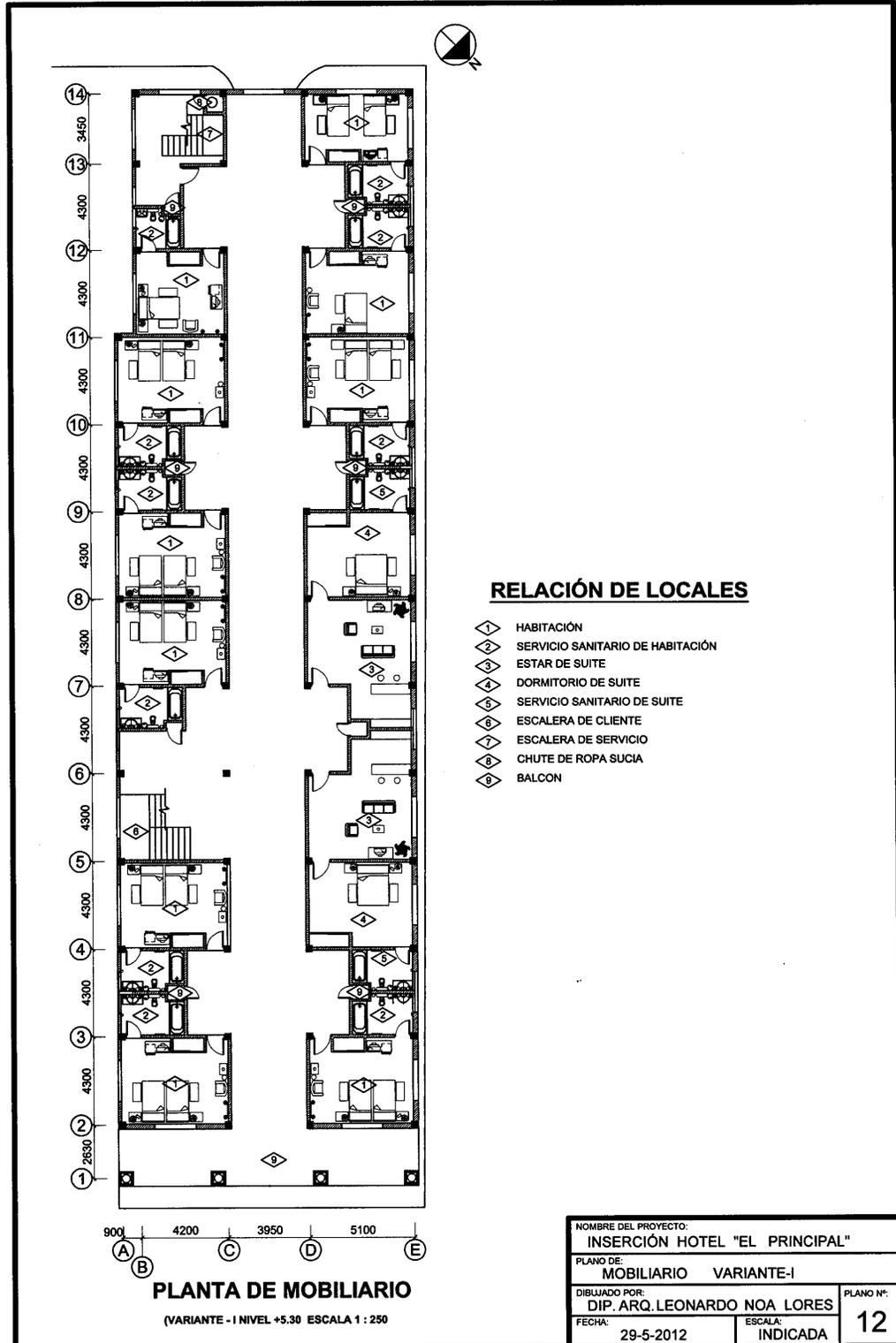


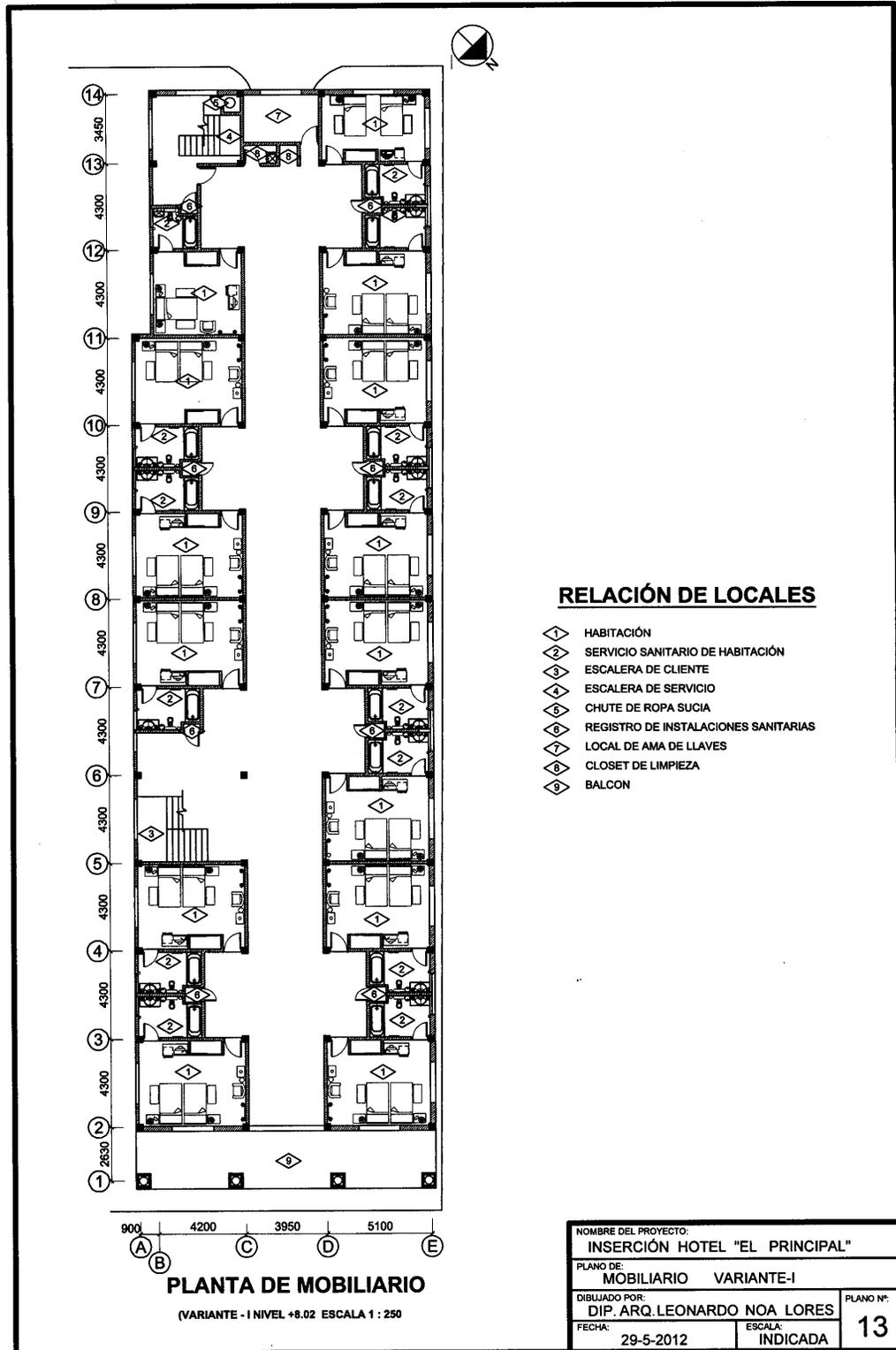


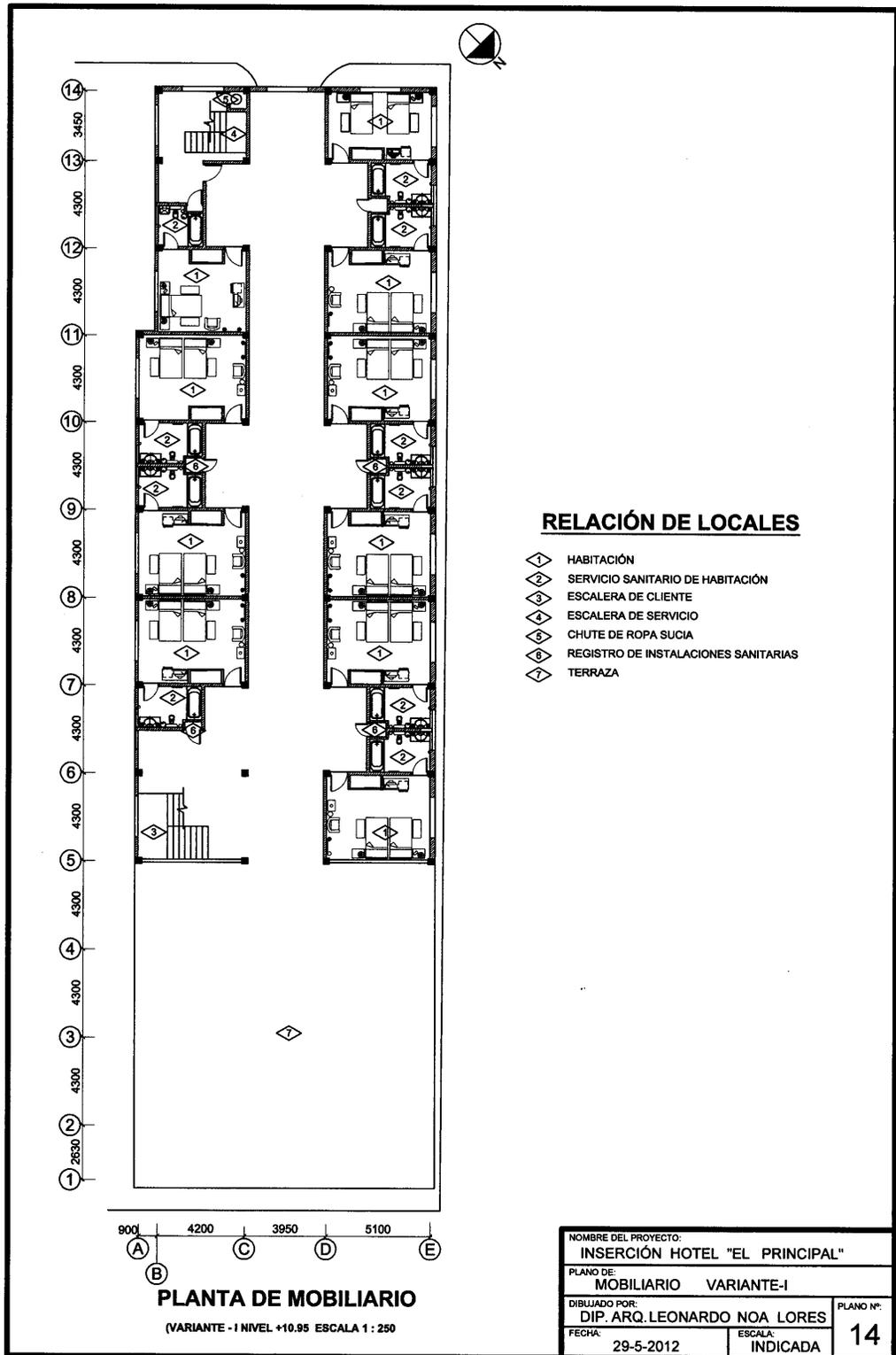


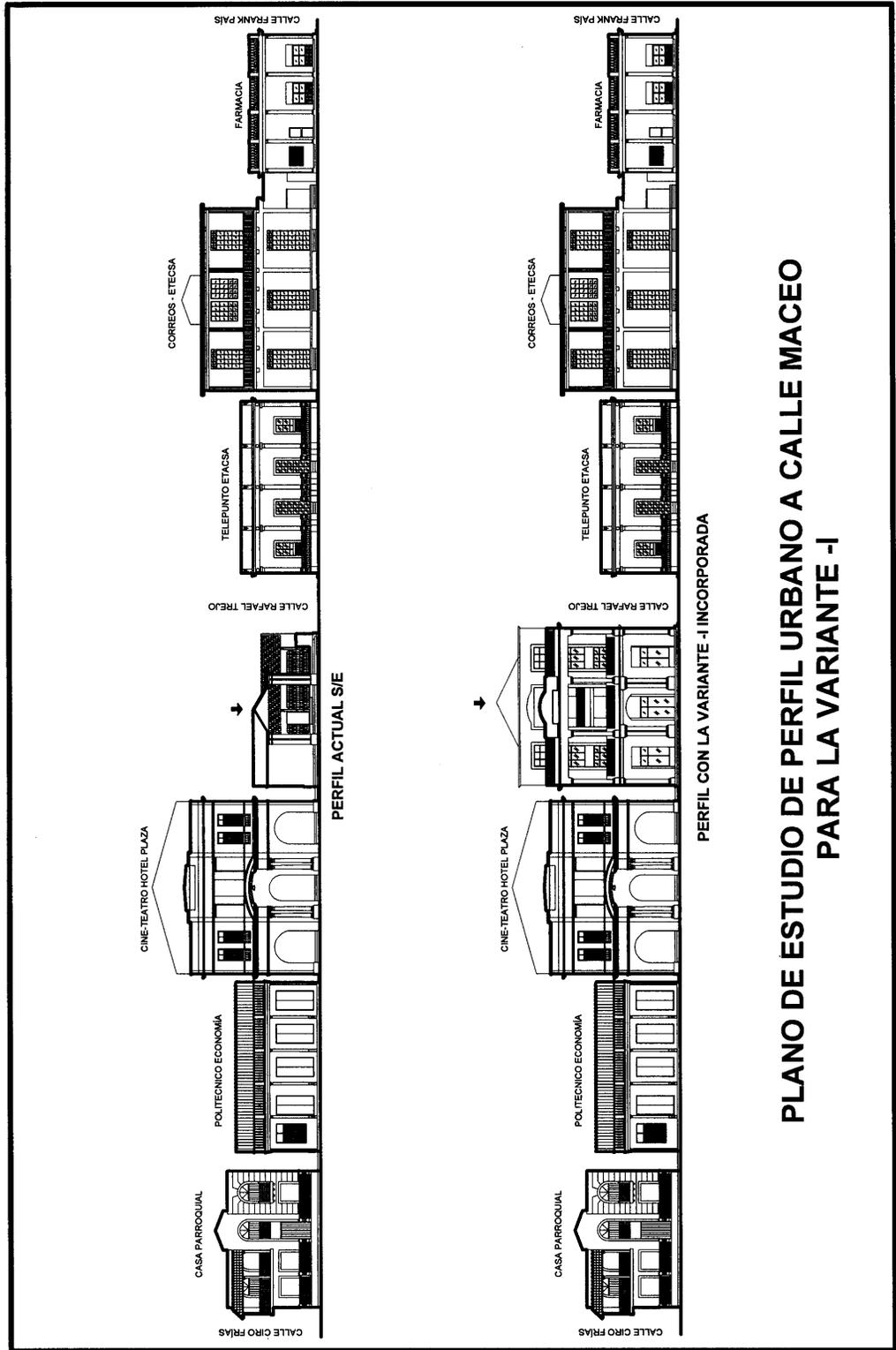












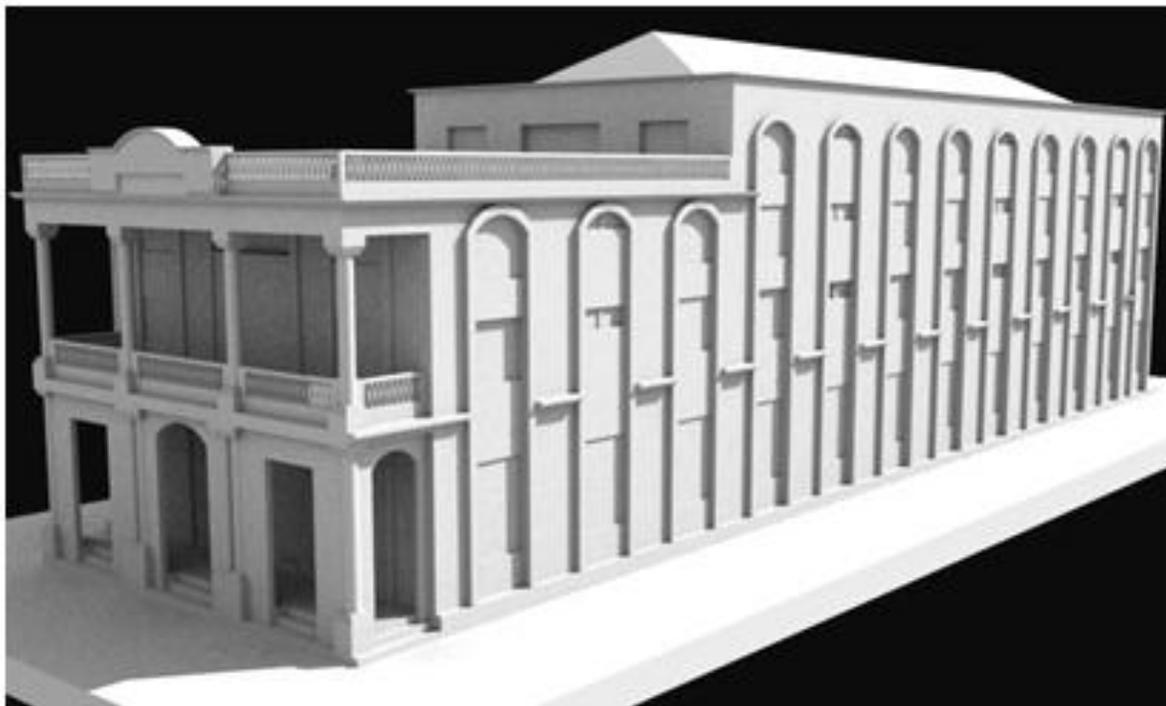


Figura 16: Esquema volumétrico VARIANTE- I. Vista aérea por el frontal y lateral.

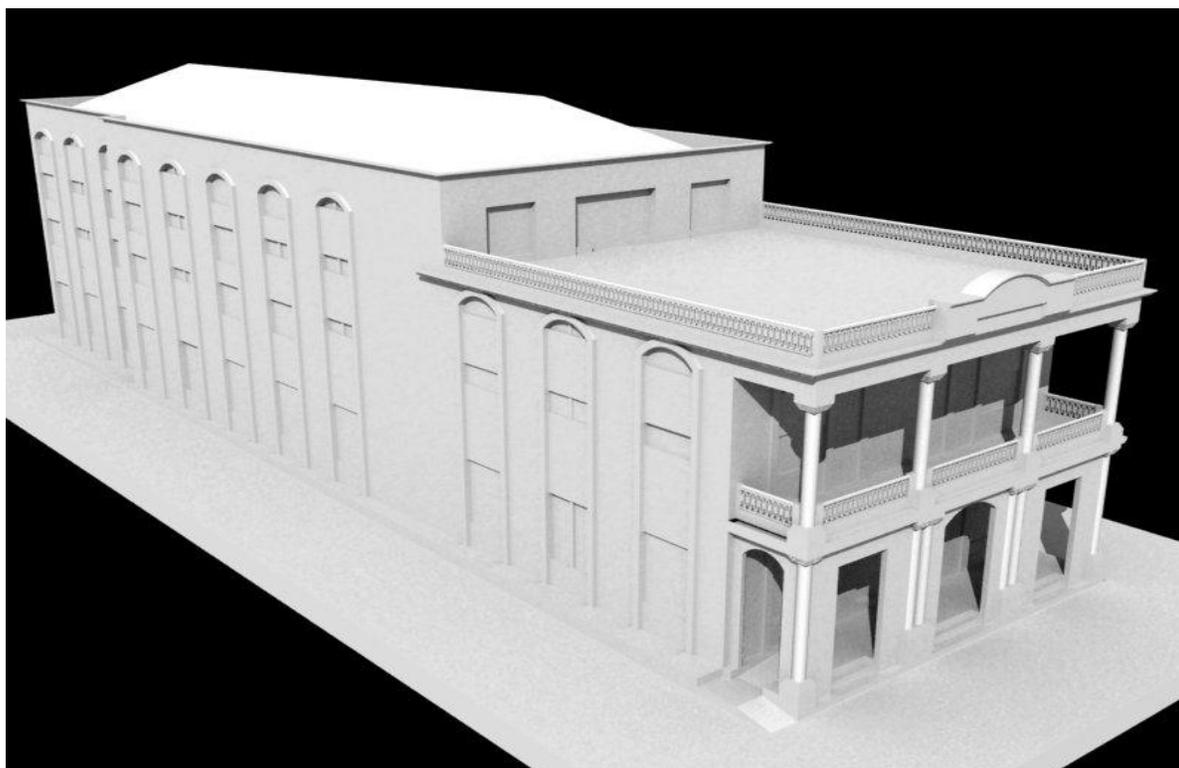


Figura 17: Esquema volumétrico VARIANTE- I. Perspectiva de frente y lateral izquierdo.



Figura 18: Esquema volumétrico VARIANTE- I. Perspectiva de frente

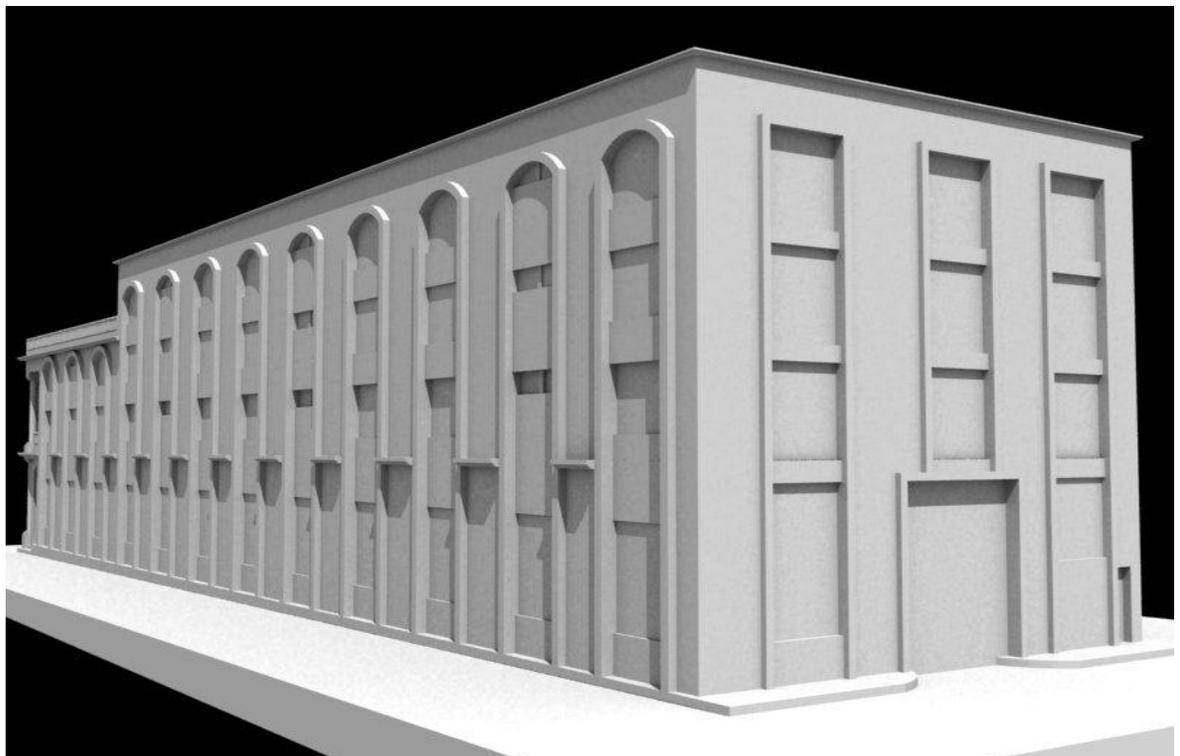


Figura 19: Esquema volumétrico VARIANTE- I. Perspectiva por el fondo y lateral.



Figura 20: Esquema volumétrico VARIANTE- I. Perspectiva por el frente y lateral.

Memoria Descriptiva Variante -II

Información general.

Nombre del Proyecto:	HOTEL “EL PRINCIPAL y CAFETERÍA”
Objeto de Obra	Edificio Variante II.
Tipo de Proyecto:	Específico
Unidad de fin:	Turismo nacional e internacional.
Cantidad de unidad de fin:	22 habitaciones.
Sistema Constructivo:	Convencional.
Cantidad de plantas:	5 niveles
Superficie total de construcción:	2948.5 M2

➤ Aspectos generales

Esta Memoria Descriptiva se adjunta a la Variante – II de proyecto para la construcción del hotel “El Principal”. Se ubica en un lote de la manzana número 139

del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Baracoa perteneciente al Consejo Popular de la Asunción. (Ver Macrolocalización y Microlocalización).

➤ **Objetivos del proyecto**

El proyecto responde, por una parte a la necesidad de alojamiento existente en Baracoa y por otra a la intención mantener y mejorar el servicio de cafetería que actualmente se presta en el lugar. Todo esto a causa del crecimiento experimentado de arribo de turistas al territorio y a los pronósticos de aumento de la actividad en años venideros.

➤ **Concepción arquitectónica**

El edificio se desarrollará en cinco niveles para optimizar el espacio asignado y satisfacer las necesidades y requerimientos que exige una instalación de este tipo, para una rápida compensación de la inversión y la correspondiente obtención de utilidades.

Desde el punto de vista arquitectónico el nuevo inmueble se concibió con características estilísticas que se adecuan al entorno circundante de una zona de suma importancia patrimonial y social. De ahí que esta variante aprovecha el pórtico existente cuya tendencia se encauza por la corriente estilística post – moderna y hace suya las líneas rectas y formas triangulares para el diseño del resto del edificio y de los elementos compositivos de manera que exista una coherente lectura en las fachadas. El inmueble en general constituye un volumen que se escalona intencionalmente para retirarse así de la línea de la fachada principal de la calle Maceo lo que proporciona la continuidad del perfil urbano hacia dicha calle con referencia al perfil del cine – teatro “Encanto”. Hacia la parte posterior se realizó la misma concepción.

Las puertas y ventanas se enmarcan con platabandas con el objetivo de acentuar la verticalidad de vanos y del edificio en general. La entrada de la cafetería quedará jerarquizada por el pórtico que se mantendrá y la del hotel propuesto se prevé hacia la mitad de la calle Rafael Trejo, este acceso es enfatizado con la simulación de un pórtico similar al existente, se propone cubrir con una cristalería que permita las visuales hacia el lobby y la carpeta donde se proyectó un doble puntal con mezanime. Para todas las habitaciones se proponen balcones con carpintería los

cuales pueden cerrarse o abrirse según los gustos de los clientes. Estos balcones serán un elemento arquitectónico regulador climático al ubicarlos intencionalmente hacia la fachada con orientación noroeste, asoleada en horas de la tarde, aunque es bueno destacar que el montículo donde se ubica el hotel “El Castillo” de unos 50 metros sobre el nivel del mar, proporciona sombra. Para la fachada principal se mantiene el corredor en primer nivel y balcón corrido en toda la fachada lo que permitirá mitigar el asoleamiento en horas matutinas avanzadas alrededor de las diez a doce del día aproximadamente. En horas tempranas la fachada principal es protegida por los árboles del Parque Central.

Teniendo en cuenta todos estos parámetros, el edificio, con dos funciones diferenciadas, se distribuye según se muestra en los planos (Ver Planos 15, 16, 17, 18, y 19)

➤ **Albañilería y acabados**

Las paredes propuestas, tanto para el primer como para el segundo nivel serán de bloques de 0.15m de espesor y algunas divisorias de 0.10m, las alturas correspondientes de éstas se refieren en elevaciones y cortes, sobre las mismas se aplicará un resano grueso y luego el repello fino para dar una terminación con dos manos de pintura de vinyl. Todos los baños se enchaparán con azulejos hasta la altura del techo, los pisos serán de gres cerámico exceptuando en las áreas de cocinas,(tanto de la cafetería como la del hotel), las cuales serán con losas antiácidas. Los falso techos serán de PVC simulando madera todos serán con ensambles registrables.

➤ **Carpintería**

Toda la carpintería exterior serán de aluminio y cristalería con una terminación simulando la madera. Todas las puertas a clientes serán de madera trabajadas por cuarterones; galvánica lacada en color blanco.

➤ **Cubierta**

La cubierta del cuerpo delantero será de hormigón armado se construirá con la pendiente necesaria para evacuar de forma efectiva las aguas pluviales por medio de bajantes hasta el nivel de la calle, luego de fundida y de realizarle una terminación similar a la de un betún, se aplicará una masilla fluida de cemento y agua, se procederá a la aplicación de la membrana impermeable la que se propone hacer con pintura elastomérica, sobre esta se colocará el relleno de material calizo para incrementar la pendiente, luego el mortero de terminación sobre el que asentarán losas tipo tochos sobre la que se aplicarán también pintura elastomérica de color rojo.

La cubierta del cuerpo posterior y más elevado tendrá una cubierta inclinada de hormigón armado cubierta con teja francesa. Se preverán los aditamentos y zonas en cubiertas para la colocación de los sistemas divididos de enfriamiento y los calentadores solares.

➤ **Mobiliario**

El mobiliario a utilizar en este objeto de obra cumplirá los requerimientos establecidos para una instalación de este tipo teniendo en cuenta las condiciones, normas y parámetros para este tipo de actividad.

➤ **Cimentación**

Será una cimentación aislada la cual tendrá en cuenta la existencia en el área de cisternas y una fosa en el área deportiva. Se diseñará teniendo en cuenta la construcción de la nueva fosa hacia la parte posterior debajo del acceso vehicular previsto.

➤ **Estructura**

Será una estructura de esqueleto resistente de columnas y vigas de hormigón armado, se tendrá en cuenta a la hora de la elaboración del proyecto estructural que las columnas no se expresen hacia el exterior. Se propone una modulación estándar para mejor contractibilidad y garantizar también la estandarización de locales como las habitaciones, las dimensiones propuestas se reflejan en los cortes realizados.

➤ **Instalaciones Hidrosanitarias**

Se previeron conductos en línea vertical que van desde el nivel superior hasta el nivel 0.00, estos permitirán la colocación de las tuberías para la evacuación de residuales hacia un lateral de los conductos y hacia el otro lateral las tuberías hidráulicas para el suministro de agua a los locales húmedos.

➤ **Instalaciones eléctricas**

Se previeron conductos en línea vertical que van desde el nivel superior hasta el nivel 0.00, estos permitirán la colocación de las instalaciones eléctricas previstas.

➤ **Instalaciones especiales**

Se prevé la instalación de dos montacargas en el área de servicio uno para los flujos sucios y otro para los limpios que irá desde el primer nivel hasta la cocina ubicada en el nivel superior.

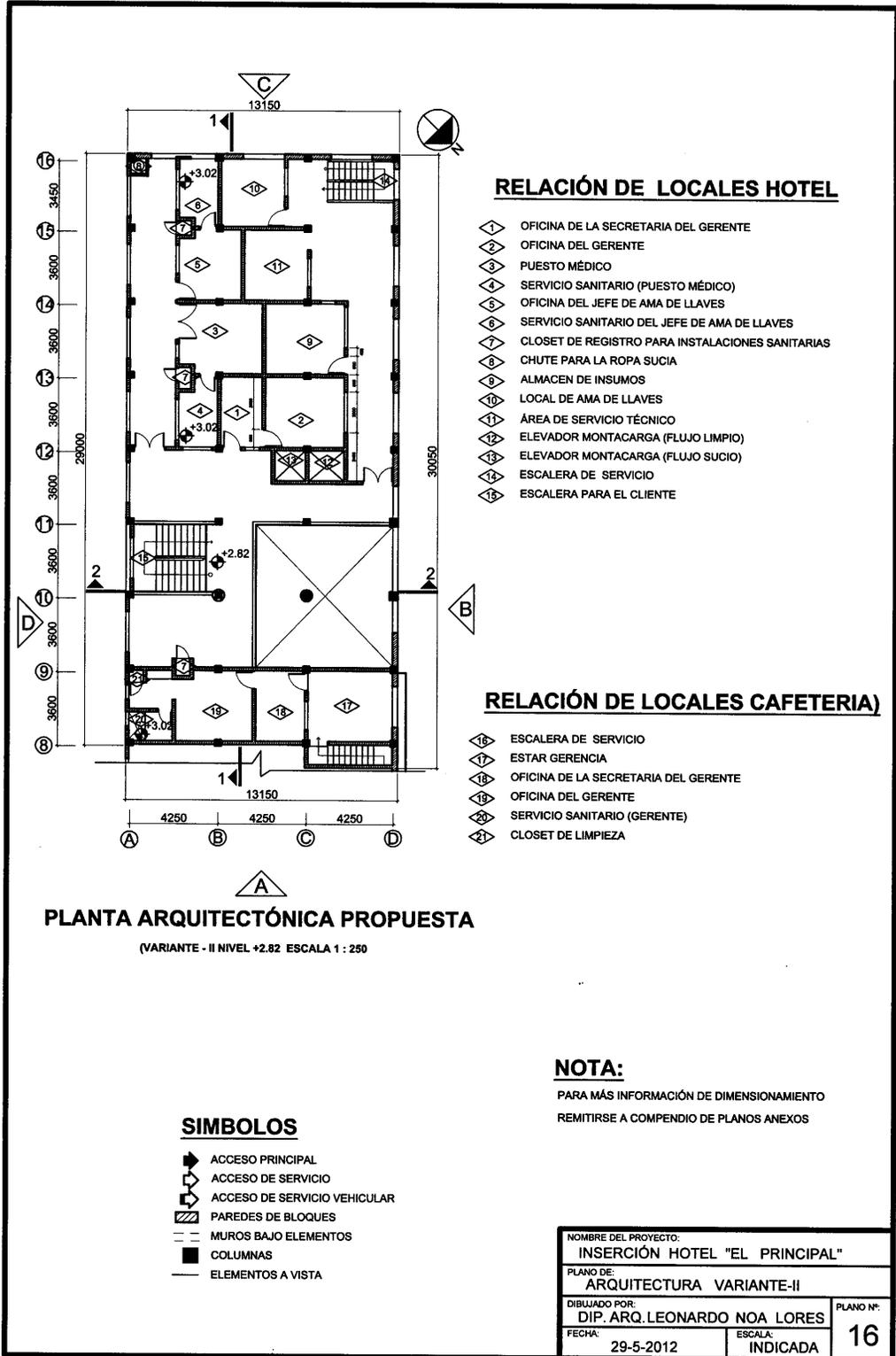
Se preverán los conductos para las tuberías del gas licuado hasta el área de cocción, los balones de gas licuado se proponen ubicar fuera del edificio en pasillo entre el cine y el inmueble propuesto.

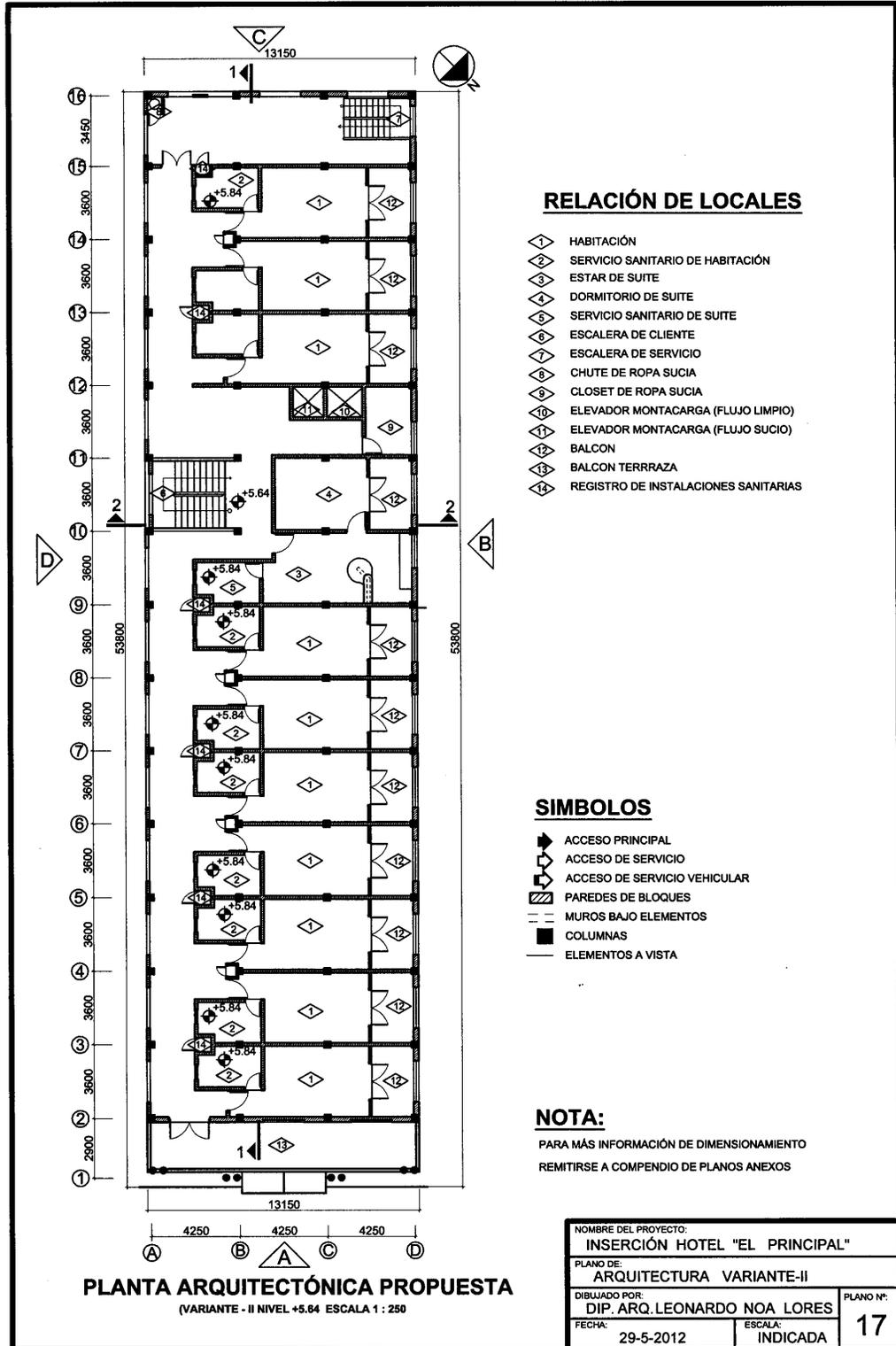
Se preverán los conductos de las unidades de los sistemas de enfriamiento divididos y la colocación de estos en la cubierta final, igualmente se prevé la ubicación e instalación de los calentadores solares.

➤ **Telefonía**

Los conductos de teléfonos se preverán empotrados en paredes y pisos.







RELACION DE LOCALES

- 1 HABITACIÓN
- 2 SERVICIO SANITARIO DE HABITACIÓN
- 3 ESTAR DE SUITE
- 4 DORMITORIO DE SUITE
- 5 SERVICIO SANITARIO DE SUITE
- 6 ESCALERA DE CLIENTE
- 7 ESCALERA DE SERVICIO
- 8 CHUTE DE ROPA SUCIA
- 9 CLOSET DE ROPA SUCIA
- 10 ELEVADOR MONTACARGA (FLUJO LIMPIO)
- 11 ELEVADOR MONTACARGA (FLUJO SUCIO)
- 12 BALCON
- 13 BALCON TERRAZA
- 14 REGISTRO DE INSTALACIONES SANITARIAS

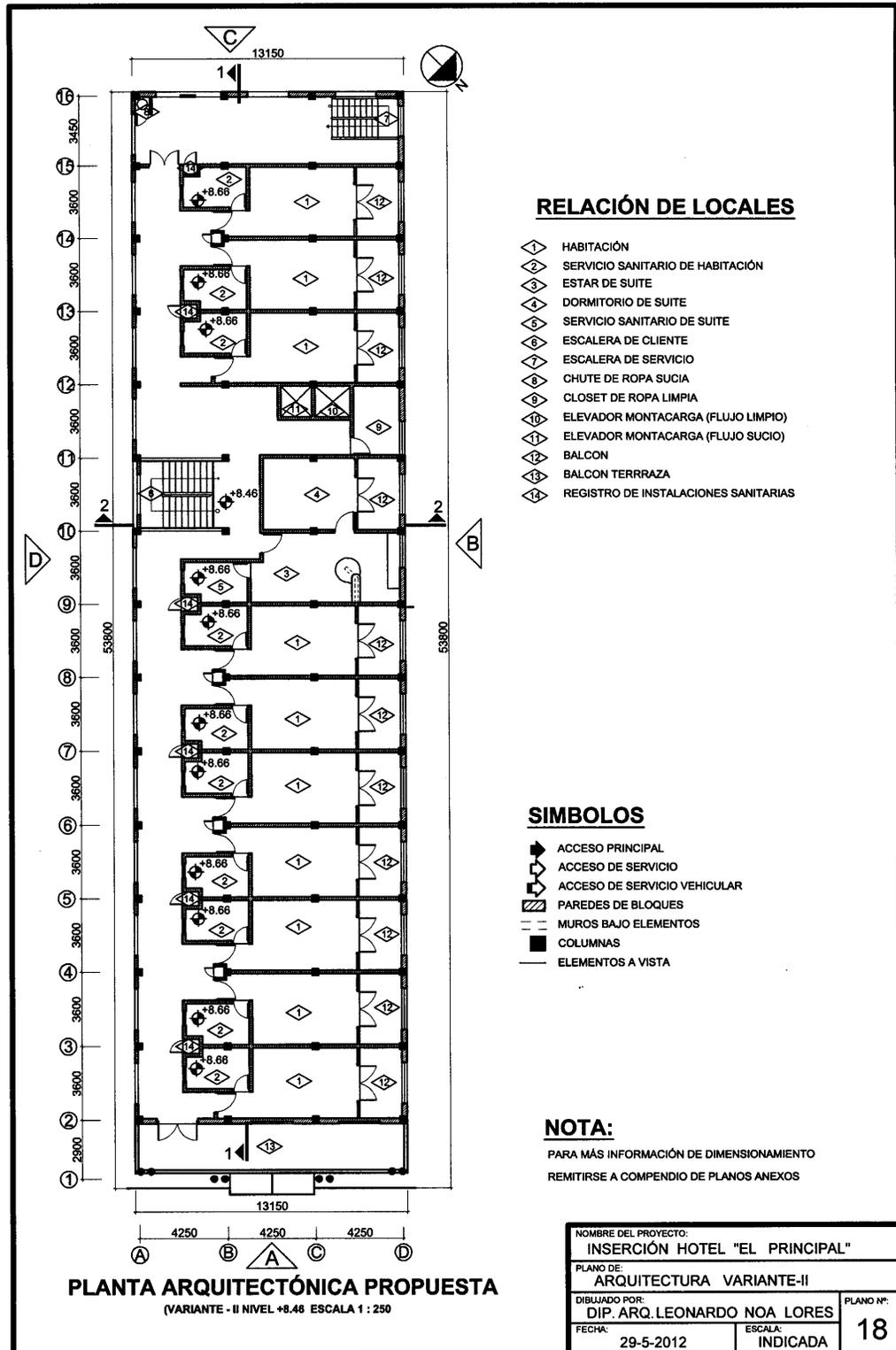
SIMBOLOS

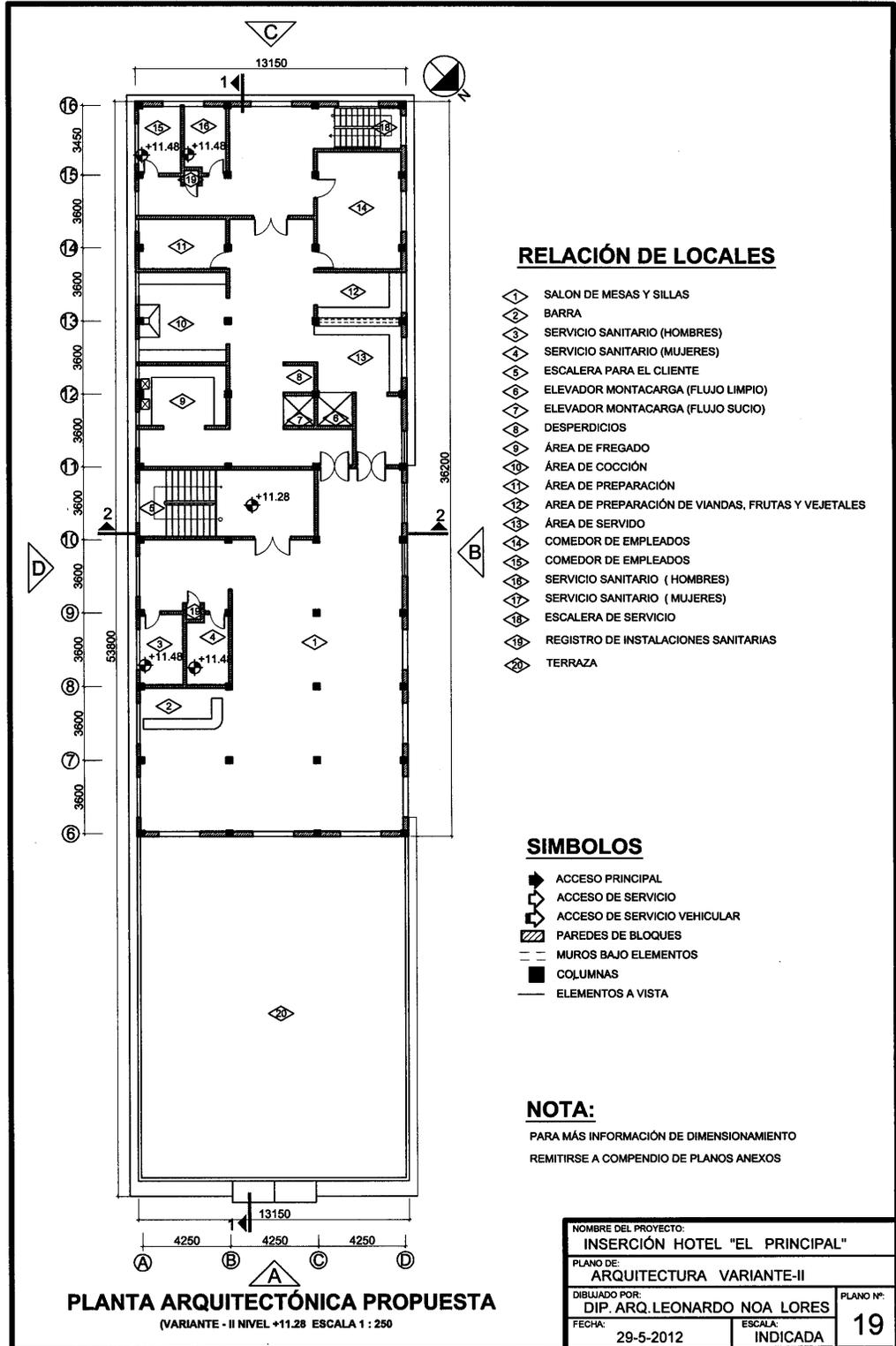
- ➡ ACCESO PRINCIPAL
- ➡ ACCESO DE SERVICIO
- ➡ ACCESO DE SERVICIO VEHICULAR
- ▨ PAREDES DE BLOQUES
- MUROS BAJO ELEMENTOS
- COLUMNAS
- ELEMENTOS A VISTA

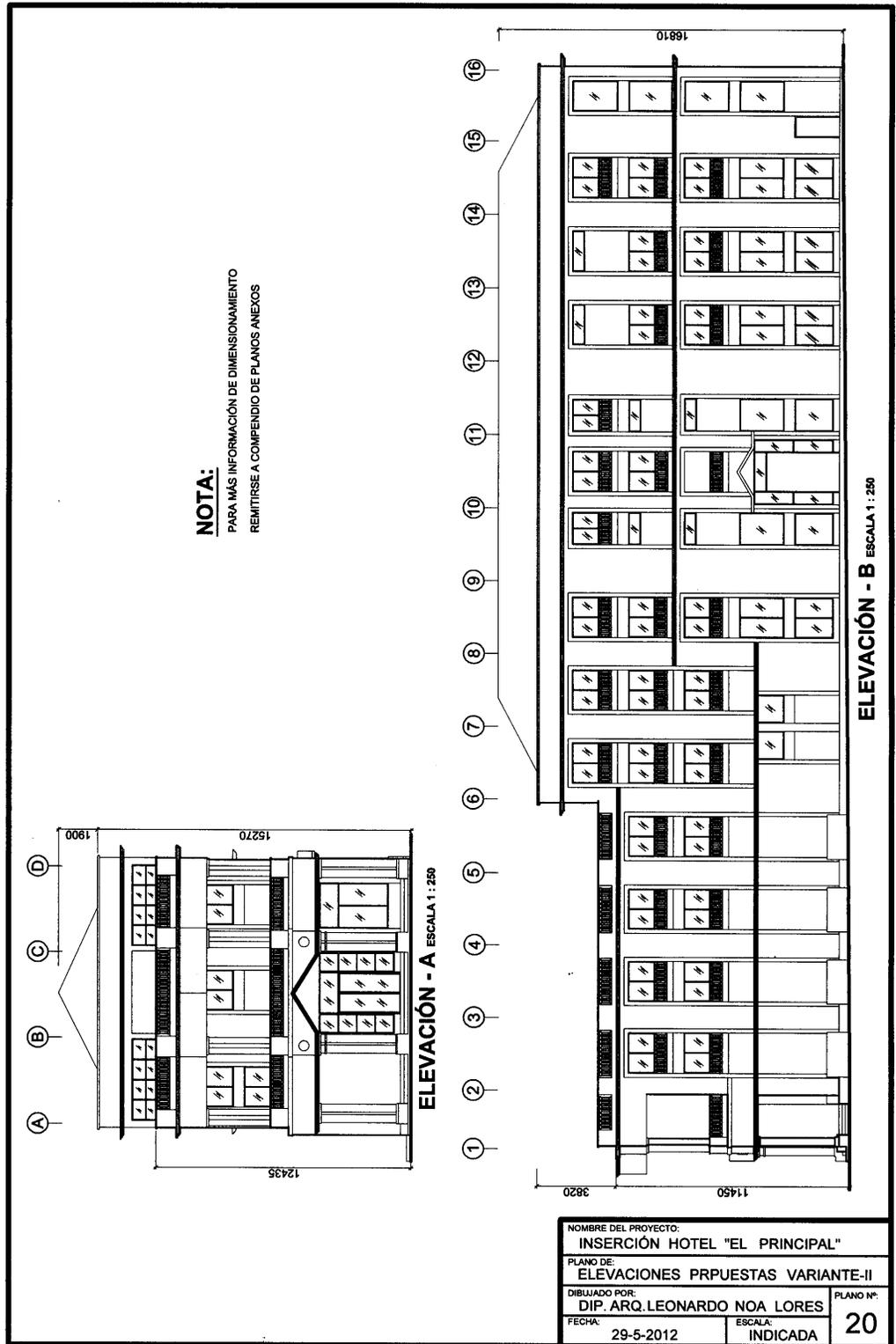
NOTA:

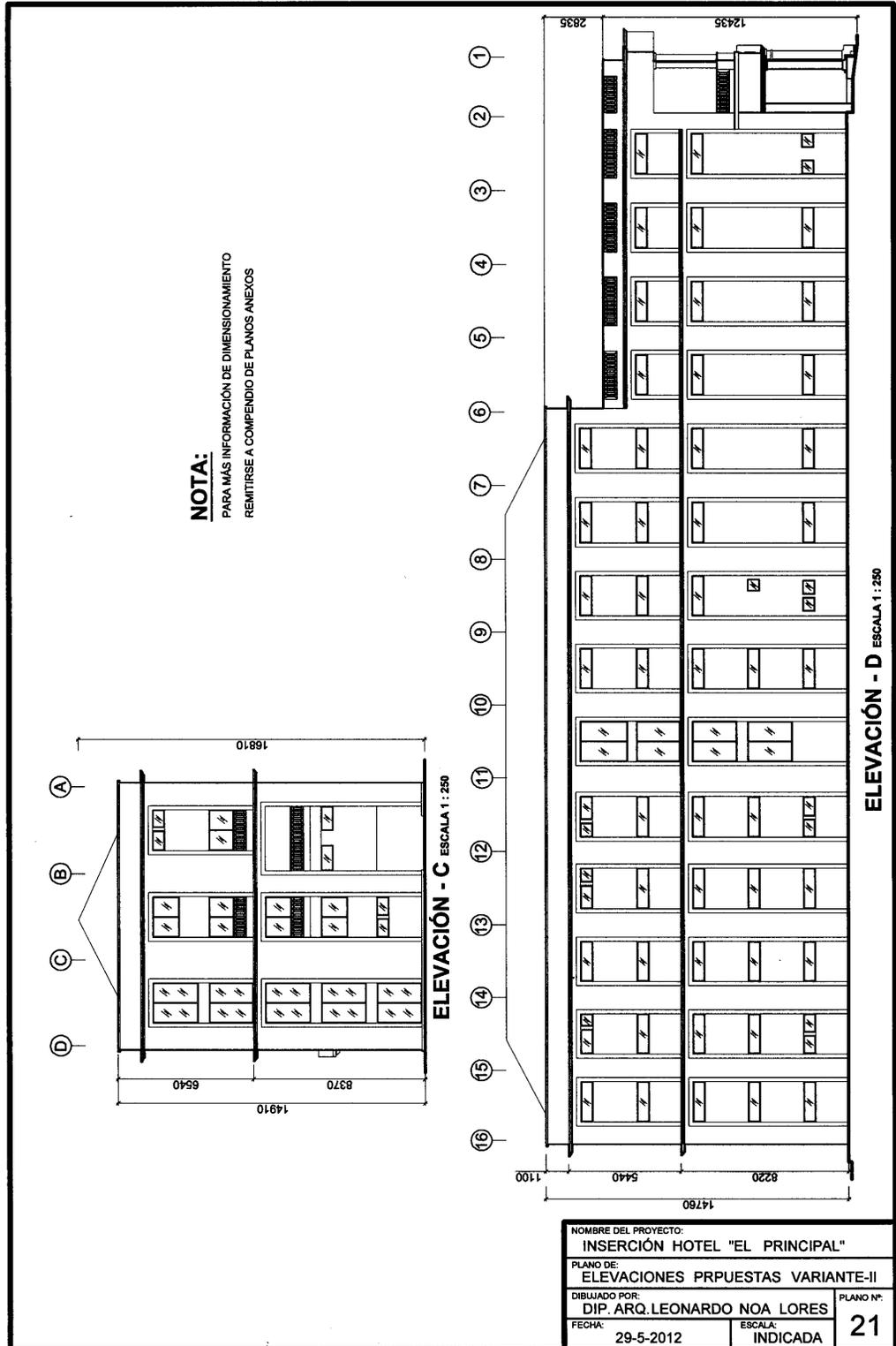
PARA MÁS INFORMACIÓN DE DIMENSIONAMIENTO
REMITIRSE A COMPENDIO DE PLANOS ANEXOS

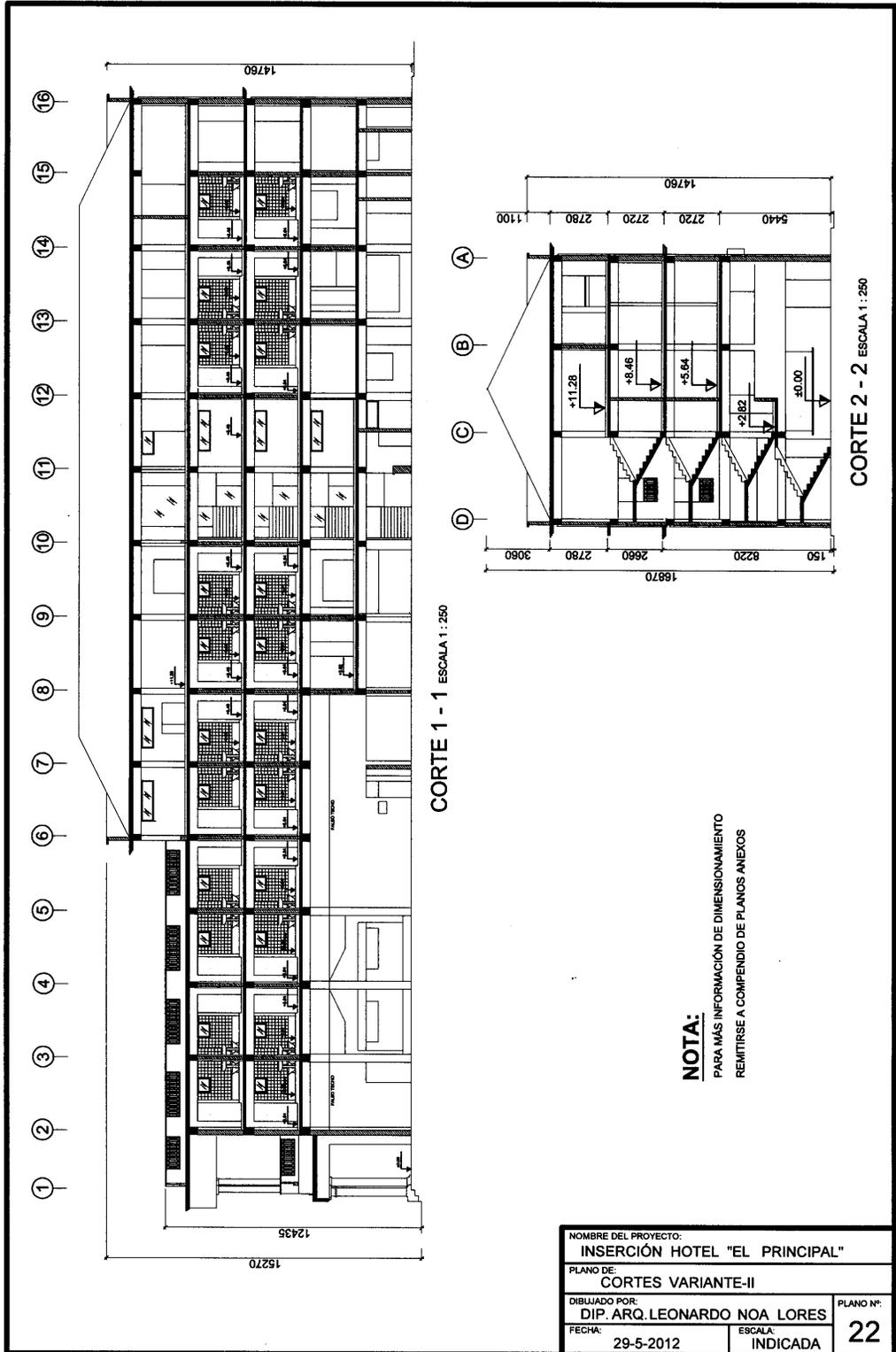
NOMBRE DEL PROYECTO: INSERCIÓN HOTEL "EL PRINCIPAL"	
PLANO DE: ARQUITECTURA VARIANTE-II	
DIBUJADO POR: DIP. ARQ. LEONARDO NOA LORES	PLANO N°: 17
FECHA: 29-5-2012	ESCALA: INDICADA



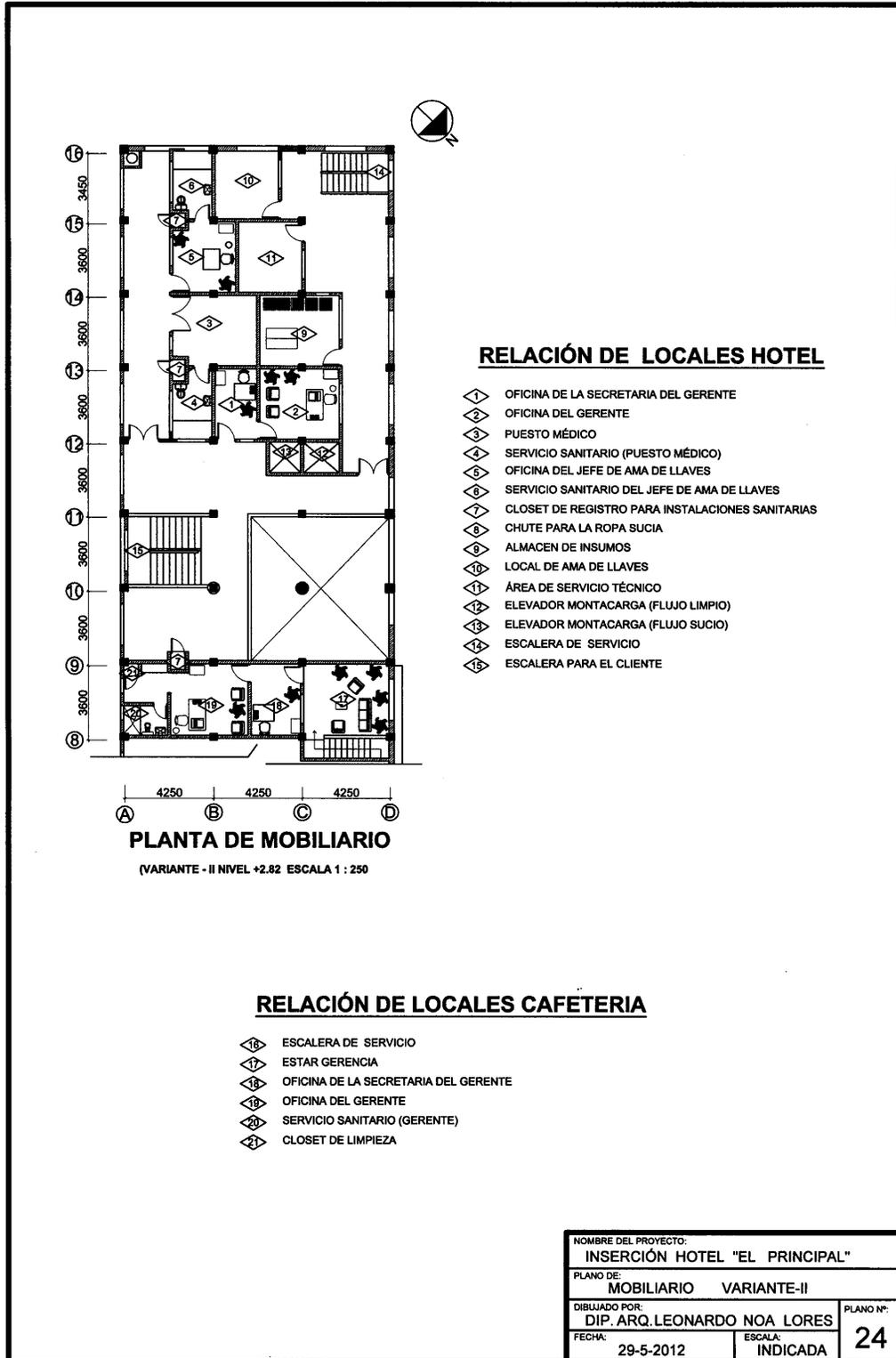


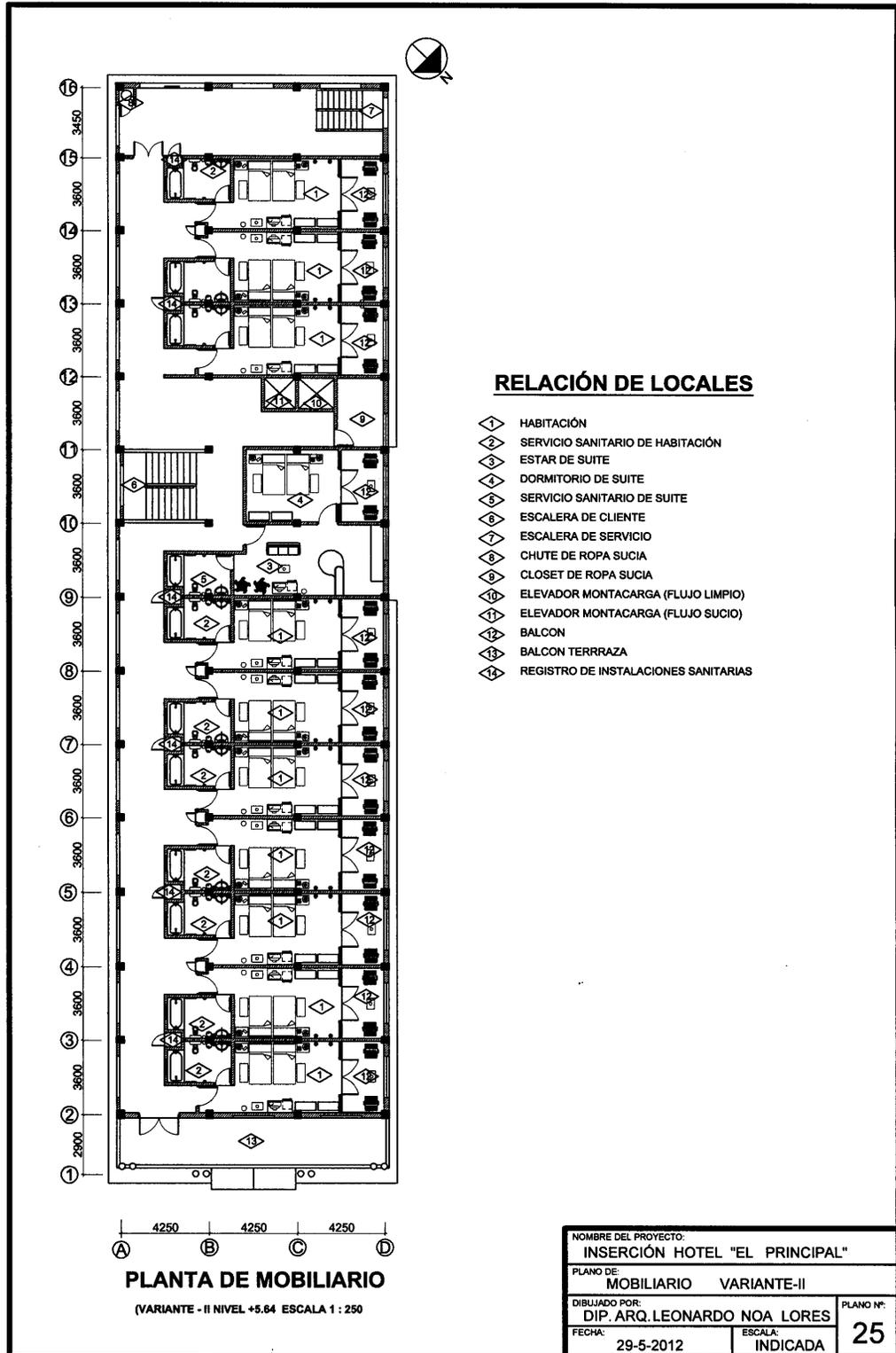


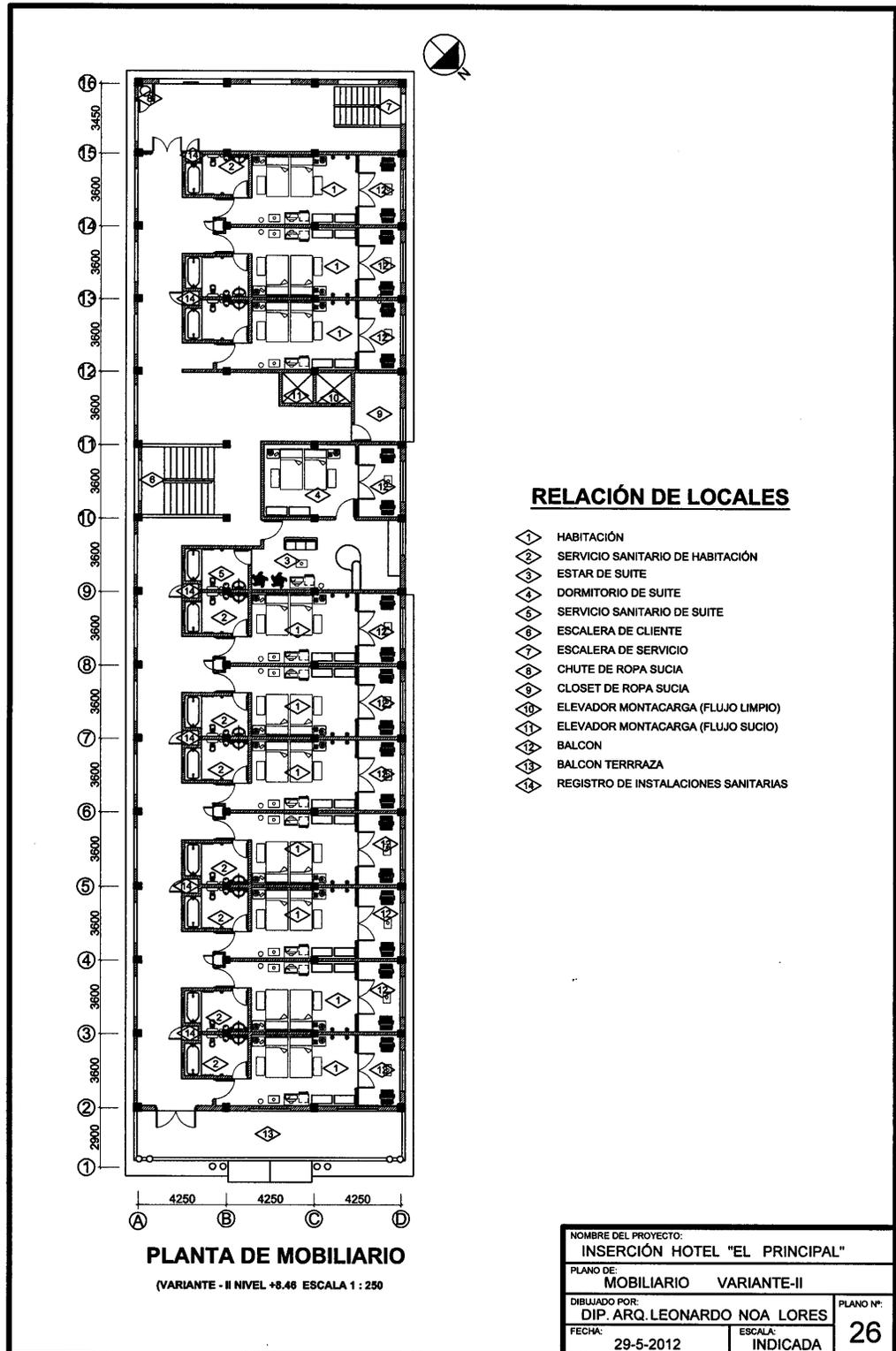


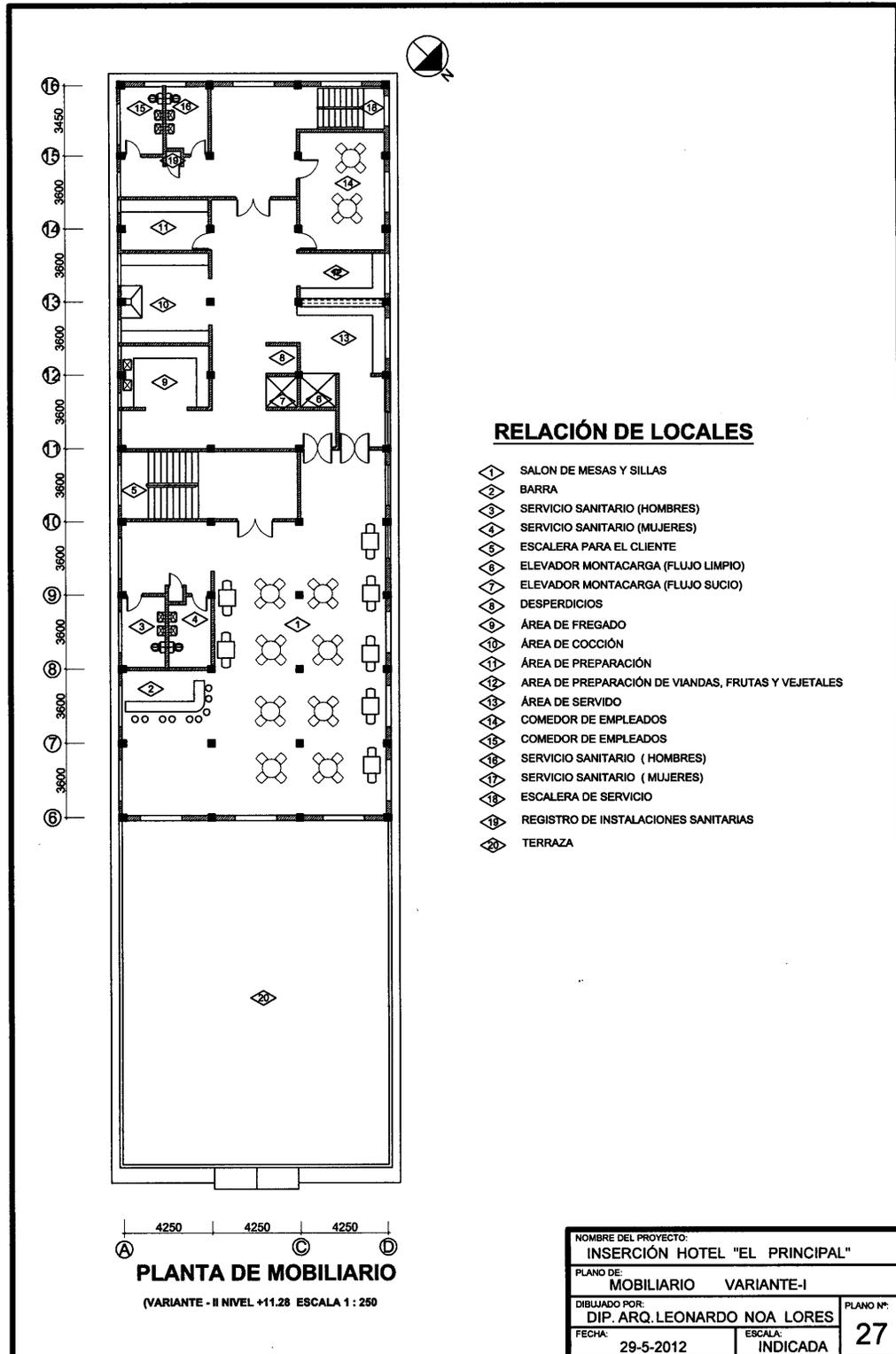


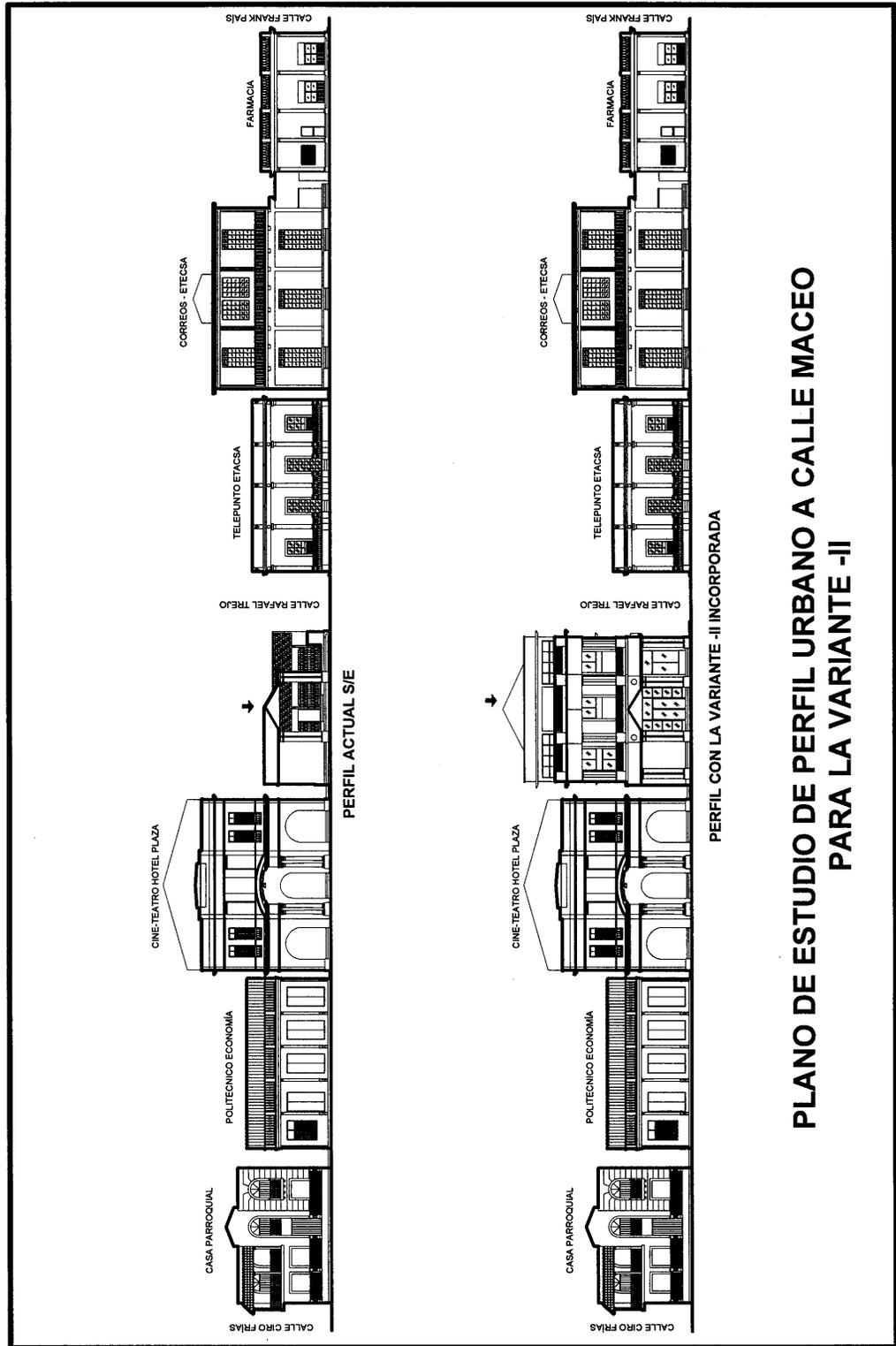












**PLANO DE ESTUDIO DE PERFIL URBANO A CALLE MACEO
PARA LA VARIANTE -II**



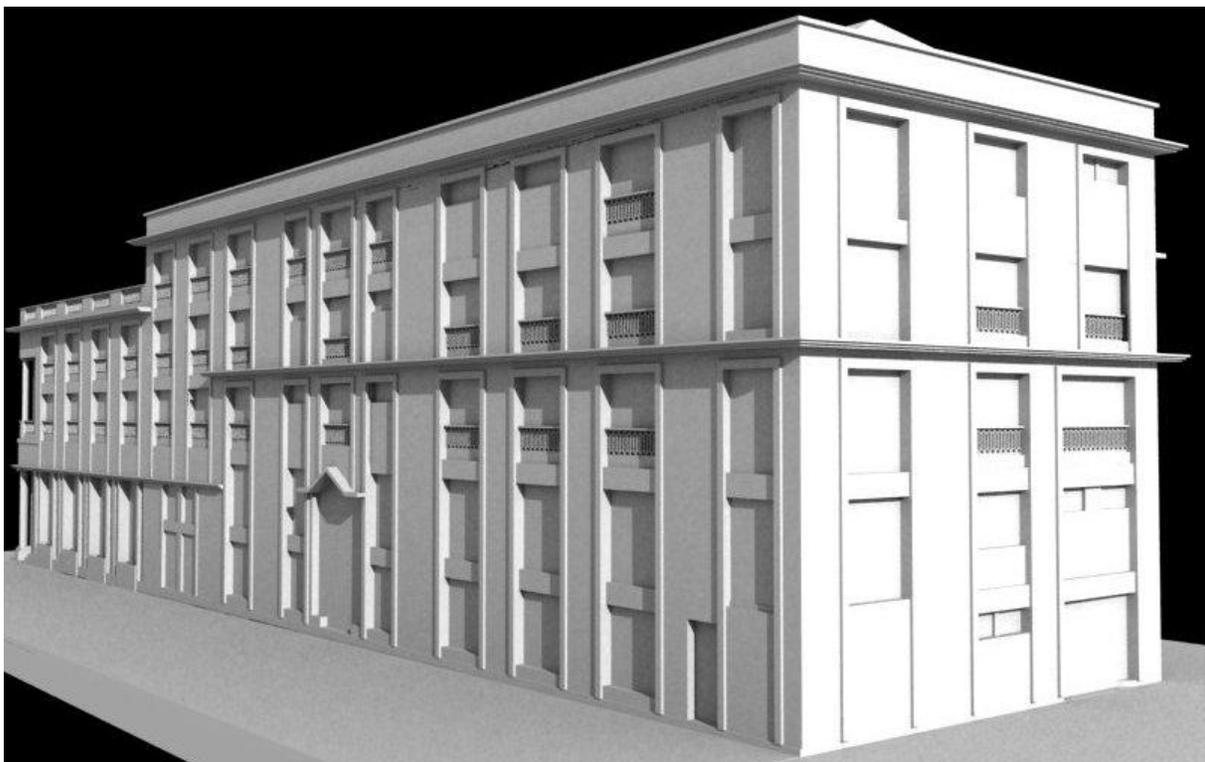
Figura 21: Esquema volumétrico VARIANTE- II. Perspectiva de frente y lateral derecho.



Figura 22: Esquema volumétrico VARIANTE- II. Perspectiva vista de frente.



Figura 23: Esquema volumétrico VARIANTE- II. Perspectiva aérea de lateral izquierdo



entrando y frente.

Figura 24: Esquema volumétrico VARIANTE- II. Vista lateral y por el fondo



Figura 25: Esquema volumétrico VARIANTE- II. . Vista por el frente y por el fondo.

VALORACIÓN TÉCNICA – ECONÓMICA PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS VARIANTES

La evaluación de las dos variantes desarrolladas permitió establecer una comparación entre cada una de ellas por parte de los inversionistas. Para ofrecer los datos se promediaron los índices presupuestarios resultados de otras construcciones de hoteles tres estrellas realizadas en la ciudad de Baracoa tales como la ampliación del hotel “El Castillo”, el hotel “Liberación”, nombrado para su fundación hotel “1511” y del hotel Malecón o “Río Miel” según nombre comercial, este último aún en ejecución.

Este análisis arrojó tres coeficientes para los tres renglones generales de gastos de la inversión para erigir 1 metro cuadrado de hotel categoría tres estrellas se gastan \$ 1 412.81 por concepto de construcción y montaje, \$ 300.52 gastos de componentes y equipos y \$ 355.76 de otros gastos indirectos. Por lo tanto se relacionan estos índices para cada variante:

VARIANTE – I: (36 habitaciones)

- Gastos de construcción y montaje = \$ 4 003 903.54
- Gastos de componentes y equipos= \$ 851 673.68
- Otros gastos indirectos = \$ 1 008 223.84

VARIANTE – II: (22 habitaciones + cafetería)

- Gastos de construcción y montaje = \$ 4 165 670.28
- Gastos de componentes y equipos= \$ 886 083.22
- Otros gastos indirectos = \$ 1 048 958.36

Criterios para la selección de la variante óptima por la parte inversionista inmobiliaria ALMES–GAVIOTA SA.

Luego de presentadas y valoradas ambas variantes desde el punto de vista arquitectónico, fue seleccionada la Variante – II debido a los siguientes criterios urbanos- arquitectónicos y funcionales expuestos por los inversionistas:

1. Se mantiene el pórtico existente y se hace una adecuada inserción aprovechando los elementos formales que lo definen.

2. Se mantiene la función de cafetería la que además puede tener la posibilidad de funcionar como restaurante de comidas ligeras.
3. Hace uso de la calle Rafael Trejo para el acceso del hotel posibilitando la cercanía de estacionamiento de autos en la calle Rúber López.
4. Se segregan y diferencian mejor las zonas o subsistemas que conforman el hotel.
5. Se aprovecha el nivel superior para instaurar el restaurante con una terraza amplia que permitirá excelentes visuales hacia diferentes puntos de la ciudad y zonas aledañas como: el hotel “El Castillo”, las bahías de Baracoa y Miel, las terrazas de Yara, entre otros puntos de interés paisajístico.

Posteriormente el especialista de la Inmobiliaria ALMEST S.A. Arq. Nairobis Cesar Columbié realizó, con los datos técnicos económicos ofertados, un estudio de factibilidad para la valoración de recuperación financiera de la inversión, dicho estudio fue hecho en los tres días posteriores a la presentación arrojando que la ejecución en el término de dos años que tienen establecidos y puesta en explotación de la Variante – II del hotel “El Principal”, es una inversión recuperable en ocho años según las tendencias del comportamiento del turismo en Cuba y el Caribe para las temporadas venideras. El Anexo - 3 corresponde con la carta o acta de la evaluación y selección de la variante óptima.

Conclusiones

Conclusiones.

- 1- La concepción de dos variantes de intervención para el área de estudio y la presentación de estas con el nivel gráfico e informativo requerido permitió la evaluación y selección por parte inversionista de la variante de mejor factibilidad.
- 2- Por medio del estudio histórico realizado se pudieron recoger imágenes de la época y datos inéditos aportado por los habitantes del lugar.
- 3- Se logró un compendio de información necesaria para enfrentar los proyectos técnicos ejecutivo, los proyectos de diseño de interior y proyectos ejecutivos.

Recomendaciones

Recomendaciones.

- 1- Que a la hora de emprender el proyecto ejecutivo se tenga en cuenta la decoración de los distintos espacios de tal forma que se logre una imagen estético-ambiental donde el cliente pueda reconocer determinados elementos de nuestra identidad histórico-cultural.
- 2 - Dar continuidad al trabajo por las diferentes empresas e instituciones que están implicadas en el proceso inversionista.
- 3- Realizar los estudios pertinentes a la hora de la elaboración del proyecto técnico ejecutivo para la compatibilización de la variante óptima con la utilización de un sistema constructivo prefabricado flexible a la modificación y enmascaramiento.

Bibliografia

Bibliografía.

1. Colectivo de Autores: "Oriente de Cuba, Guía de Arquitectura", Oriente de Cuba – Andalucía, 2002, p. 208-213.
2. Colectivo de Autores: "II Jornadas de Geografía Urbana", Universidad de Alicante, 1996, Las fachadas urbanas, marítimas y fluviales, p.317-485.
3. Desafío de una utopía, una estrategia integral para la gestión de salvaguarda de La Habana vieja, Ed. Boloña.
4. Florián Florián, José Enrique y Fabián Quintero: Baracoa a través de su historia urbano y arquitectónica, Ed. Soledad Paguicla, Kathleen Hennessey, 2001.
5. Escobar Loret de Mola, Emilio: Sociedad y Ciudad, Ed. Facultad de Arquitectura ISPJAE, 1986.
6. Hotel Varadero Cuba, Disponible en: www.hicuba.com/reservar-hotel.htm, Consultada el 30 de Junio del 2012.
7. Hoteles tres estrellas en Cuba, Disponible en: www.cuba.cu/reserva/hoteles/3estrellas.php, Consultada el 12 de Marzo del 2012.
8. Krier, Leon. Arquitectura: elección o destino adverso. Teoría del Nuevo Urbanismo. Volumen II.
9. HARTMANN Matos, Alejandro: Baracoa, Ciudad Primada de Cuba. Baracoa. 1999.
10. Lynch, Kevin: "La imagen de la Ciudad", Ediciones Ciencia y Técnicas, Instituto del Libro, La Habana, 1970.
11. LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PARTIDO Y LA REVOLUCIÓN.
12. MENDÉZ A. Carlos E. Metodología. Guía para Elaborar Diseños de Investigación. Mc Graw Hill. Colombia. 1995.
13. Metodología de la Investigación Social /Francisco Ibarra Martín. et. al. /Holguín. Editorial Pueblo y Educación. 1988.
14. PÉREZ – BEATO Fernández Augusto. La investigación Aplicada en la Construcción. Elementos de su Metodología. Servi - G, MICONS, 1917.

15. Quintero, Fabián: Estrategia matriz para la revitalización del Centro Histórico Urbano de la villa de Nuestra Señora de la Asunción de Baracoa. Tesis de Maestría, Tutor: Msc. Arq. José E. Florián Florián, 2000.
16. Reserva tu Hotel de tres Estrellas, Disponible en: www.hoteltresestrellas.es/, Consultada el 22 de Abril del 2012.
17. NC -53 -200: 90 “Reglamentación del proceso inversionista del turismo internacional”.
18. NC -53 -199: “Barreras Arquitectónicas”
19. NC – XX-X: 1999 Esquemas funcionales generales de atención y servicio al huésped
20. Plan Maestro· Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana: Cuadernos De Cultura Urbana Regulaciones Urbanísticas volumen 1, La Habana Vieja Centro Histórico. Junio 2011.
21. Propuesta de recuperación del área de mayor valor monumental DPPF.
22. Tamayo Tamayo, Yoryana y Osmay Sidnen: Estudio preliminar para la tarea de proyección de Hotel Principal, tesis de diploma, Tutor: Arq. José E. Floiran, Universidad de Oriente, sede “Julio Antonio Mella”, Facultad de Construcciones, ISPJAM, Santiago de Cuba, 1995.

ENTREVISTAS:

1. Entrevista a Eddy Martínez Roja sobre el local para transmisiones de radio que en años pasados se localizaba en el área de estudio, en su vivienda el 28 de marzo del 2012.
2. Entrevista a Rudy Malberty Martínez sobre el Cine Teatro que en un pasado existió en el área de estudio, en el Parque el 5 de abril del 2012.
3. Entrevista a Eldi Antonio Caballero Harmant sobre el hotel “Principal” en el Parque Central el 5 de abril del 2012.
4. Entrevista a Nildo Ortiz Machado sobre el hotel “Principal”, en su vivienda el 25 de marzo del 2012.
5. Entrevista a José Manuel Lovaina Gálvez. Sobre las edificaciones y funciones que tenía el área de estudio en años pasados, en su vivienda el 17 de abril del 2012.

Anexos

Anexos.

ANEXO -1

- **Extracto de los lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución.**

IV Política inversionista:

116. Las inversiones fundamentales a realizar responderán a la estrategia de desarrollo del país a corto, mediano y largo plazos, erradicando la espontaneidad, la improvisación, la superficialidad, el incumplimiento de los planes, la falta de profundidad en los estudios de la factibilidad y la carencia de integralidad al emprender una inversión.

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 infraestructuras necesarias para el desarrollo sostenible de la economía del país.

120. Se elevará la calidad y la jerarquía de los planes generales de ordenamiento territorial y urbano 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 respuesta en los procesos obligados de consulta, rescatando la disciplina territorial y urbana.

128. Valorar la aplicación de la licitación de los servicios de diseño y de construcción entre entidades cubanas, proponiendo sus regulaciones e implementación para elevar la eficiencia, competitividad y calidad que se requiere en el proceso inversionista en el país.

IX Política para el turismo:

255. El objetivo fundamental de la actividad turística es la captación directa de divisas, maximizando el ingreso medio por turista.

256. La actividad turística deberá tener un crecimiento acelerado que permita dinamizar la economía, sobre la base de un programa de desarrollo eficiente

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 adecuada coherencia en la relación calidad/precio.

259. Incrementar los arribos, diversificando los mercados emisores y los segmentos de clientes, elevando los ritmos de crecimiento en correspondencia con el desarrollo turístico.

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

262. La actividad no estatal en alojamiento, gastronomía y otros servicios, se continuará desarrollando como oferta turística complementaria a la estatal.

263. Consolidar un esquema integral de autofinanciamiento de la actividad turística, con el objetivo de lograr su aseguramiento y un eficiente funcionamiento en toda la extensión de la cadena que interviene en dicha actividad; en particular será necesario estudiar mecanismos de abastecimiento a las entidades turísticas que aprovechen las potencialidades de todas las formas productivas a escala local.

264. Diseñar y desarrollar como parte de la iniciativa municipal por los territorios, ofertas turísticas atractivas como fuentes de ingreso en divisas (alojamientos, servicios gastronómicos, actividades socioculturales e históricas, ecuestres, de campañas, turismo rural, observación de la flora y la fauna, entre otras).

266. Elevar la participación de la industria y los servicios del país en los recursos que se utilizan en la operación e inversión turística, con lo cual se contribuirá al desarrollo de otras ramas de la economía.

268. Lograr una gestión más eficiente y eficaz de las oficinas y empresas en el exterior, con el objetivo de captar e incrementar nuevas modalidades de turismo y segmentos de mercados de altos ingresos.

Construcciones:

287. Continuar perfeccionando la elaboración del balance de la capacidad de construcción y montaje del país por su importancia como instrumento en la planificación eficiente de las inversiones y de los recursos asociados a ellas.

ANEXO -2

Para la realización de las variantes se tuvo en cuenta las tablas de la norma cubana destinada a la proyección de hoteles tres estrellas:

TABLA 1
DIMENSIONES MINIMAS DEL SUBSISTEMA DE ALOJAMIENTO

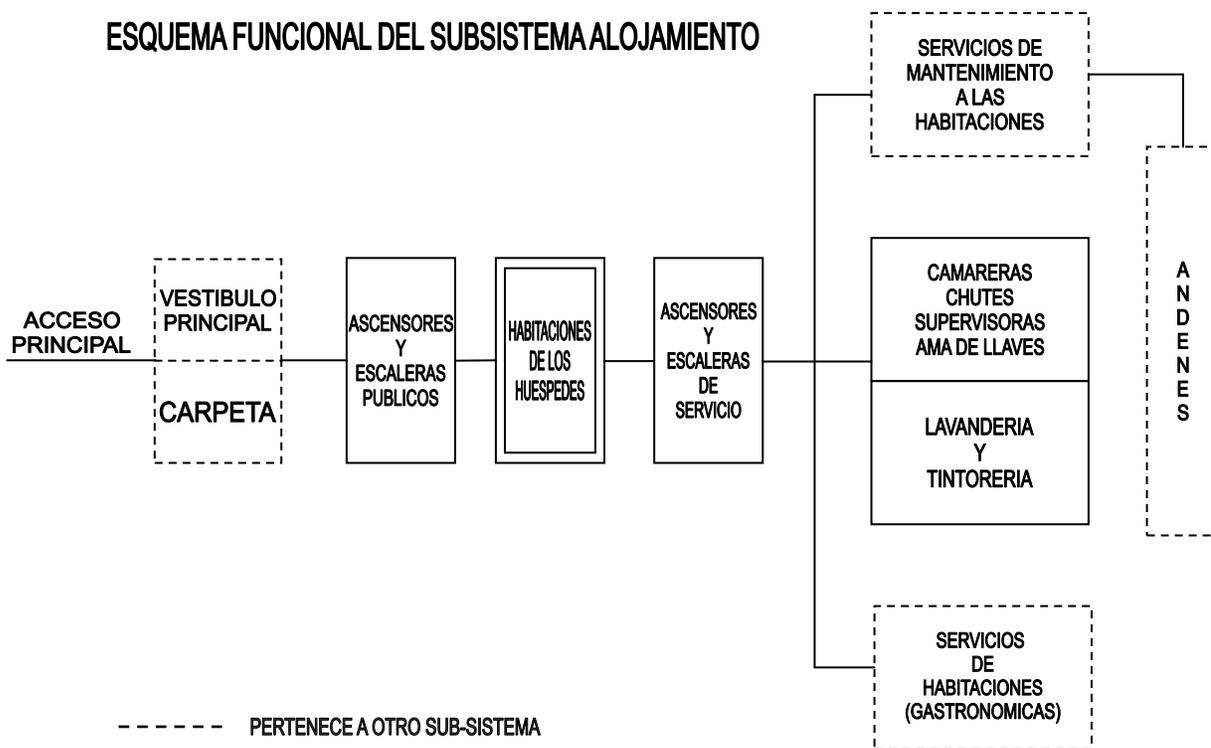
No.	Areas y Dimensiones	Unidad	Categoría del Establecimiento				
			5*	4*	3*	2*	1*
	SUPERFICIES:						
1	Dormitorio doble en hotel y villa	m ²	24,00	20,00	17,00	15,00	13,00
2	Dormitorio doble en motel	m ²	-	-	15,00	14,00	13,00
3	Dormitorio doble en aparthotel	m ²	17,00	15,00	14,00	-	-
4	Baños (3)	m ²	7,50	6,00	5,00	4,00	3,50
5	Cocina (4)	m ²	5,00	4,50	4,00	-	-
6	Terraza (1)	m ²	4,00	3,50	3,50	3,00	3,00
	ANCHOS: (6)						
7	Ancho en las habitaciones (5)	m	4,00	3,80	3,60	3,20	3,20
8	Ancho en los baños	m	2,10	2,10	1,80	1,50	1,50
9	Ancho vestíbulo de acceso habitación	m	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00
10	Ancho mínimo terraza (1)	m	1,40	1,40	1,40	1,20	1,20
11	Profundidad del closet o armario	m	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
12	Ancho vano de puerta acceso a la habitación	m	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
13	Ancho vano de puerta acceso al baño	m	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	Ancho pasillo bloque habitacional						
	1) con habitaciones a ambos lados	m	1,60	1,40	1,40	1,30	1,20
	2) con habitaciones a un solo lado	m	1,50	1,40	1,30	1,20	1,20
15	Ancho escalera para huéspedes (2)	m	1,80	1,50	1,30	1,20	1,20
16	Ancho escalera de servicio (2)	m	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
	ALTURAS:						
17	Altura en dormitorios y salas	m	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
18	Altura en baños y vestíbulos de acceso	m	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
19	Altura en cocinas (apartamentos y otros)	m	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
20	Altura puerta acceso de habitación	m	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
21	Altura puerta acceso al baño	m	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10

NOTAS:

Para valores inferiores al señalado mínimo, la terraza se calificará como balcón. El área relacionada se refiere a la superficie útil.

- (1) Si la escalera de servicio se usara como de evacuación este ancho se determinará por esta última condición.
- (2) Cuando se separen o independicen los muebles sanitarios en 5 ó 4 estrellas, cada superficie mínima puede aumentarte, lo cual se podrá precisar en el Programa.
- (3) En aparthoteles se podrán utilizar muebles compactos e integrados.
- (4) En establecimientos de 4* y con carácter excepcional, avalado por el nivel que aprueba la Inversión, podrá reducirse este ancho hasta 3,60 m.
- (5) Para el caso de habitaciones, apartamentos y demás locales, áreas y pasillos donde está previsto circulación y/o estancia de minusválidos con limitaciones motoras, se cumplirá lo establecido en la NC

ESQUEMA FUNCIONAL DEL SUBSISTEMA ALOJAMIENTO

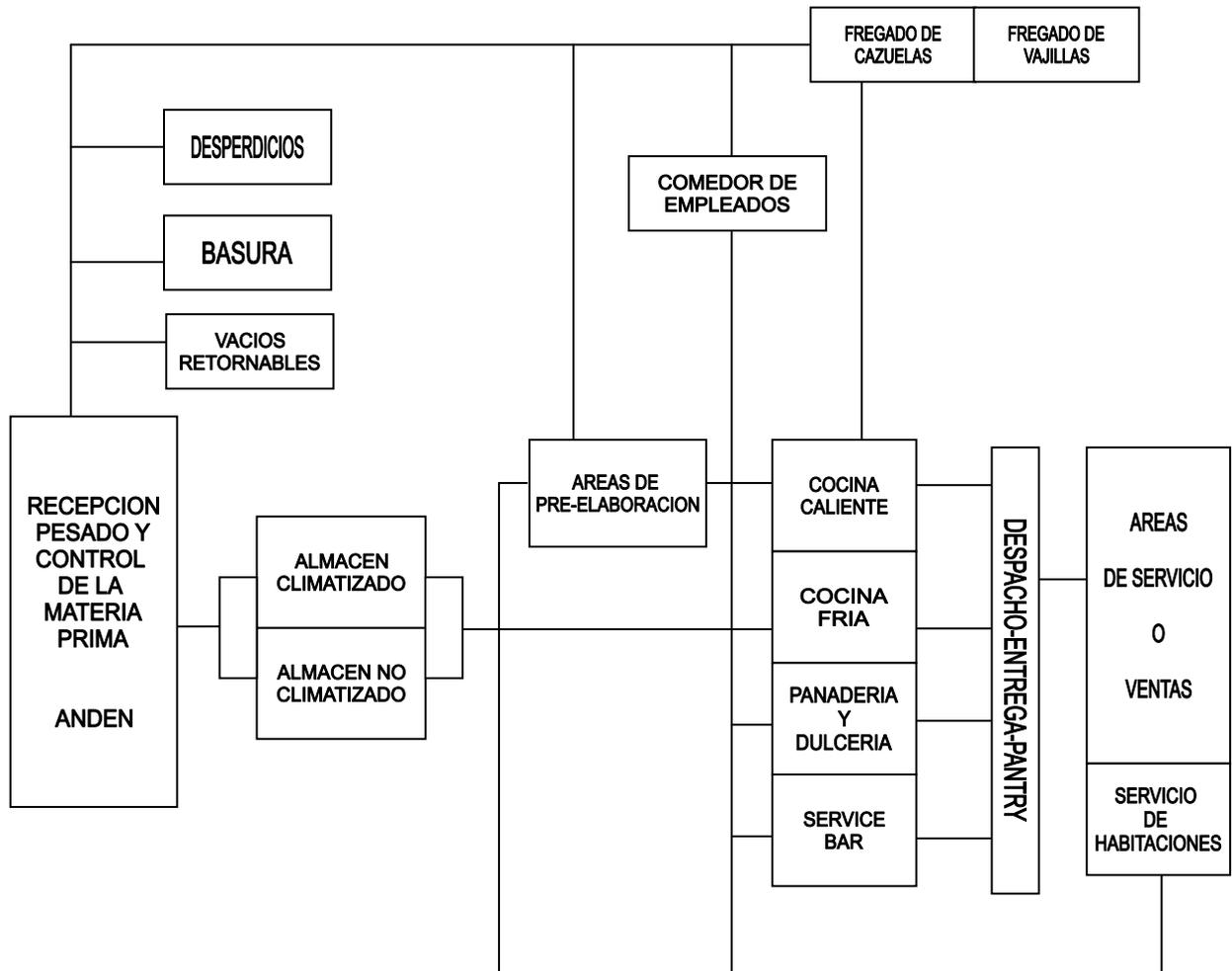


BASE DE DISEÑO PARA LA PROYECCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURISTICO EN CUBA	ESPEC: BTT	ANEXO:	PLANO:
	TITULO: ESQUEMA FUNCIONAL DEL SUB-SISTEMA ALOJAMIENTO FIG. 1		

TABLA 3
INDICES ORIENTATIVOS DE m²/hab PARA LAS DEPENDENCIAS DE AMA DE LLAVES

Locales	Min.	Max.	Observaciones
Ropa limpia	0,28	0,34	
Ropa de cuerpo y costura	0,20	0,24	
Ropa sucia	0,05	0,06	
Muebles en tránsito	0,10	0,15	
Insumos	0,08	0,09	
Equipo e insumos de limpieza	0,09	0,10	
Ropa de huéspedes	0,09	0,10	
Otras áreas (oficina del jefe de ama de llaves, jefe de limpieza, servicio sanitario y closet de útiles de ama de llaves)			La oficina del jefe de ama de llaves en establecimientos de alojamiento de menos de 150 hab. tendrá 9,00 m ² ; para más de 150 y hasta 250 hab. tendrá 12,00 m ² y para más de 250 hab. tendrá 15,00 m ² . El servicio sanitario del jefe de ama de llaves tendrá 3m ² . El local de útiles de ama de llaves deberá ser de 6 m ² hasta 250 hab. y de 9 m ² para más de 250 hab.
Indice total general	0,97	1,29	

ESQUEMA FUNCIONAL DEL SUB-SISTEMA GASTRONOMICO



BASE DE DISEÑO PARA LA PROYECCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURISTICO EN CUBA	ESPEC: BTT	ANEXO:	PLANO:
	TITULO: ESQUEMA FUNCIONAL DEL SUB-SISTEMA GASTRONOMICO FIG. 2		

ANEXO -3



Ordinaria.
EJEMPLAR-----

Baracoa, 29 de mayo de 2012
"Año 54 de la Revolución"

Director GENEDIS

Ref: Valoración para la selección de la variante óptima.

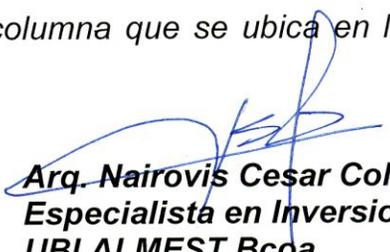
Se valoraron las dos variantes presentadas a nuestra entidad para la futura construcción del hotel "El Principal" en el Centro Histórico de la Ciudad de Baracoa.

Se determinó que la **VARIANTE – II** es la que mejor cumple con los requisitos que se plantearon en el Programa de la inversión entregado a la Empresa de Ingeniería y Diseño GÉNEDIS por la entidad explotadora **Gaviota S.A.** teniendo en cuenta además el monto de cada propuesta y aplicando las técnicas para la determinar la factibilidad de la obra.

No obstante se hacen algunos señalamientos para su corrección a la hora de la ejecución del Proyecto Técnico Ejecutivo a elaborar, ellos son:

- 1- Ubicar una escalera auxiliar de escape contra incendio hacia la parte delantera izquierda entrando con salidas desde todos los pisos.
- 2- Ubicar en planta baja una habitación para minusválidos junto a una habitación doble intercomunicadas, según como se valoró en la discusión sostenida.
- 3- Valorar estructuralmente suprimir la columna que se ubica en la parte central del escenario de la cafetería.


Lic. Arnold Laffita Columbié
Director General
UBI ALMEST Bcoa


Arq. Nairovis Cesar Columbié
Especialista en Inversiones
UBI ALMEST Bcoa

