

MEMORIA DESCRIPTIVA

Ante - Proyecto

Archipiélago de las Mulatas

CONTENIDO

- 1. UBICACIÓN**
- 2. PROPIETARIO**
- 3. TERRENO**
- 4. USO**
- 5. OBJETIVOS DEL PROYECTO**
- 6. CONCEPTO GENERADOR**
- 7. PROPUESTA ARQUITECTONICA**
- 8. PROPUESTA SERVICIOS**
- 9. AREAS DE CONSTRUCCION**
- 10. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO**
- 11. ANEXO FOTOGRAFICO**

Proyecto: Arq. Raul Figueroa
 Arq. Juan Miranda
 Arq. Marianny Velásquez
 Arq. Vanessa Velásquez

1. UBICACIÓN

Se encuentra ubicado en Cocuyé Abajo del Distrito de Santa Isabel, Provincia de Colon, Republica de Panamá; en tres (3) localizaciones específicas: Los Caletones, Rio Cocuyé y Los Uveros.

2. PROPIETARIO

FUNDACION ECOLOGICA SANTA ISABEL

3. TERRENO

La propuesta está desarrollada sobre tres (3) lotes de terreno que dan frente a la costa con disfrute de la playa.

LOTE 1 Los Caletones: 161.850,00 M2

LOTE 2 Rio Cocuyé: 47.785,00 M2

LOTE 3 Los Uveros: 4.928,48 M2

Las características de los terrenos son variadas en cuanto a su topografía. En el Lote 1 de Los Caletones la topografía es mixta, área muy planas en las cercanías al mar y montañosa en las áreas del fondo, con elevaciones entre 3 a 28 mts, con pendientes importantes. Los lotes 2 y 3 tienen una topografía relativamente plana, con variante frente fondo de máximo 4 mts.

En cuanto a la vegetación, esta es mixta, generalmente Tropical con muchos árboles frutales y de bosques tropicales de tamaños medios a grandes. Habrían: Jobos, Almendros de Playa, Nísperos, Robles, Guayacanes, Palma Coroso, Cocoteros, Mangos, Mangostán, Papaya, Guineo, Plátano, Cacao, Caimito, Guayabas, Marañon, Guanábana, Limones y muchos otros basados en el tipo Tropical Boscoso.

4. USO

Turístico Resort (Ecológico - Safari)

5. OBJETIVOS DEL PROYECTO

Se plantea un desarrollo habitacional turístico para el disfrute y descanso de los usuarios bajo las actividades contemplativas y de conexión con el medio ambiente para lo cual el tema ecológico y ambiental es la variable importante, así como las actividades que se plantean están basadas en un carácter holístico.

6. CONCEPTO GENERADOR

Comunidades Indígenas **GUNA YALA / EMBERA – WOUNAAN**

Guna Yala es una comarca indígena en Panamá, habitada por la etnia Guna. Antiguamente la comarca se llamaba San Blas hasta 1998 y Kuna Yala hasta 2010. Los locales la conocen con varios nombres como: "Dulenega", "Yarsuid", "Duleyala" Su capital Gairgigordub. Limita al norte con el mar Caribe, al sur con la provincia de Darién y la comarca Emberá Wounnan, al este con Colombia y al oeste con la provincia de Colón.

La comunidad Guna Yala la conforman más de 30.000 indígenas y se ha extendido entre el Urabá chocoano hasta las islas cercanas a la selva del Darién, en Panamá. Esta etnia se caracteriza por confeccionar las famosas molas: piezas en tela que además de identificar a las mujeres, se ponen delante y detrás del tórax para proteger al cuerpo de los espíritus malignos.

Emberá-Wounaan es una comarca indígena de la República de Panamá. Fue creada en 1983 a partir de dos enclaves ubicados en la provincia de Darién, específicamente de los distritos de Chepigana y Pinogana.

Durante la época colonial a estos aborígenes tanto a la etnia Emberá y como a la etnia Wounaan se les conocía con otros nombres tales como: Citares, Zirambiraes, Citabiraes, Chocoes y otros.

Como concepto general para el ante proyecto queremos destacar la importancia de las raíces aborígenes panameñas y hemos escogido estas comunidades indígenas como inspiración gracias su riqueza cultural, la cual ha sido reconocida internacionalmente; y en este sentido continuar realzando y dando a conocer mediante el turismo la historia y cultura panameña.

Sus viviendas las construyen sobre pilares, para protegerlos de las inundaciones de los ríos teniendo siempre un área social central y las áreas de descanso como elementos anexos a través de puentes (Ver imágenes 1, 2, 3)

El techo es cónico, se fabrica utilizando las hojas de la planta conocida como **Guagara**, aunque también utilizan las hojas de la **Palma Real**, pero utilizan también otros estilos, el piso es de corteza de palma llamada jira.

Para la propuesta queremos hacer una conexión entre la arquitectura indígena panameña y el confort moderno, destacando siempre el contacto con la naturaleza y el Paisaje.

Se propone un proyecto con edificaciones que no impacten el medio ambiente existente integrándose con el mismo y tratando el tema de la ecología como el principal parámetro de diseño.

7. PROPUESTA ARQUITECTONICA

Se propone un desarrollo Turístico-Vacacional bajo el esquema de Resort para el descanso del cuerpo y mente teniendo actividades holísticas dentro de un ambiente natural (ver imagen 4, 5, 6, 7).

La propuesta consta de varios tipos de villas y edificaciones para actividades comunes de los residentes.

VILLAS

El desarrollo consta de 272 villas de 1, 2, 3, 4 y 5 habitaciones:

Villas TIPO A de 1 Habitación: 108

Villas TIPO B de 2 Habitaciones: 77

Villas TIPO C' de 3 Habitaciones: 65

Villas TIPO C de 3 Habitaciones: 8

Villas TIPO D de 4 Habitaciones: 11

Villas TIPO E de 5 Habitaciones: 5

El concepto planteado para las villas es del tipo abierto creando espacios internos integrados con el exterior, dándole la posibilidad de que el usuario decida el nivel de intimidad que requiera. Todas las villas constan de área social con sala, comedor, cocina y baño; con áreas de terrazas que rodean las áreas internas para actividades contemplativas y de descanso. Las áreas de dormitorios se plantearon de dos formas:

- Villas A, B y C' con una habitación en ALTILLO sobre el área social y habitaciones complementarias en el caso de villas B y C' en volúmenes separados al área social en módulos de un (1) dormitorio con armario y baño.
- Las villas C, D y E no tienen contemplado el ALTILLO, estas tienen las habitaciones diseñados en volúmenes separados al área social, en módulos de un (1) dormitorio o de dos (2) dormitorios con armario y baño (ver imagen 8, 9, 10, 11).

Áreas brutas que incluyen áreas internas y áreas de corredores externos:

Villa TIPO A de 1 Habitación	80,00 M2
Villa TIPO B de 2 Habitaciones	128,00 M2
Villa TIPO C' de 3 Habitaciones	182,00 M2
Villa TIPO C de 3 Habitaciones	182,00 M2
Villa TIPO D de 4 Habitaciones	377,00 M2
Villa TIPO E de 5 Habitaciones	396,00 M2



AREAS COMUNES

Consta de dos (2) edificaciones tipo club para las actividades recreativas de los residentes:

Casa Club: esta edificación de dos (2) niveles es donde están las áreas de recepción huéspedes y lobby, piscinas, spa, áreas de comedores, local comercial, sanitarios y vestuarios públicos y para empleados, la circulación entre los niveles esta planteada por escaleras y dos (2) ascensores (ver imagen 12, 13, 14)

Club de Mar: es una edificación sobre pilotines en el mar con servicios de áreas de yoga, masajes, comedores, solárium, sanitarios y muelles flotantes para navíos de los residentes (ver imagen 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21).

Se plantea que el proyecto ARCHIPIELAGO DE LAS MULATAS pueda ser un paraíso para los amantes de deportes de todo tipo. Actividades vinculadas a la naturaleza como senderismo, bicicleta de montaña, piragüismo, diving, snorkeling, safari lodge, kite surf, kayaking, canopy, fogatas y movie nights al aire libre son algunos de los deportes y actividades que se pueden practicar.

Además, contara con áreas deportivas como tenis, pádel y voleibol de playa en varios espacios del desarrollo (ver imagen 22).

Así mismo proponemos la creación de un Huerto Orgánico que complementa el concepto de desarrollo sostenible del proyecto.

La movilidad de los huéspedes dentro del conjunto es básicamente peatonal a través de una red de senderos y camineras elevadas, como alternativa se proponen vehículos eléctricos (46) del tipo usado en el golf y que tiene prevista su área de aparcamiento en la casa club.

Se plantean 11 Módulos de Faenas ubicados en diferentes lugares del conjunto conectados a las áreas de circulación peatonal, este módulo tiene un área de faena sucia (basura) y otra área de faena limpia (área de camareras).

AREAS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Se plantea un área externa al desarrollo en terrenos colindantes con edificaciones de apoyo a la actividad hotelera. En esta se ubicarán las Residencias de Empleados con sus servicios de comedor y cocina. También áreas para los servicios conexos tales como: Lavandería, Talleres de Mantenimiento, Almacenes y Depósitos, patio de carga y descarga de suministros, área para el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales o Grises, área de recepción preliminar de Huéspedes con su respectiva área de estacionamientos para los vehículos de los huéspedes y colaboradores, con previsión de sistema de transporte de personal. Un (1) Dispensario Médico para Huéspedes y Empleados con un área de Helipuerto. Cualquier otra área requerida de servicios colaterales al Proyecto. Para esta área se tiene contemplado un área mínima de 10.000,00 M2 y la misma estará ubicada en la parte posterior y contigua del LOTE 1 (Los Caletones)

CONSIDERACIONES PERSONAS DISCAPACITADAS

En la propuesta se ha considerado todo lo relacionado con los discapacitados tanto en áreas públicas como en las villas aplicado las normas existentes.

Casa Club se plantean dos (2) ascensores para permitir la comunicación vertical para uso de discapacitados y personas de tercera edad.

Sanitarios públicos con inodoros y lavamanos especiales para discapacitados según las normas.

Vehículos eléctricos para accesibilidad a las villas

10 Villas con una habitación y sanitario especial (02 villas de 2 habitaciones y 08 villas de 3 habitaciones)

MATERIALES CONSTRUCTIVOS

Los materiales tanto estructurales como de tabiquería de las villas y las edificaciones de áreas comunes como los clubes y servicios complementarios del desarrollo están planteados en madera con elementos estructurales metálicos especiales para conexiones y techos livianos en madera y palma, cerramientos con ventanales panorámicos plegables de madera y vidrios traslucidos, solo adaptando las instalaciones necesarias para un confort consonó con la propuesta, la interrelación entre las villas y las áreas comunes es a través de camineras elevadas también madera.

La comunicación entre los desarrollos al estar separados será a través de una caminera por el lindero de la costa que permite el tráfico peatonal y de vehículos ecológicos.

8. PROPUESTA SERVICIOS

Electricidad: se tiene previsto la conexión al Sistema Nacional de Suministro, a través de cableado aéreo por medio de postes, llevando una acometida en Media Tensión, para transformar en un área dentro del sector de Servicios Complementarios, Adicionalmente y como parte del desarrollo y apoyo del proyecto se plantea energía híbrida, generadas por termoeléctricas (solo respaldo) y solar tratando de con esta alternativa producir el menor impacto en el sector.

Aguas Servidas: la solución escogida para el tratamiento de las aguas Residuales o Grises, en un Sistema Híbrido de Tratamiento, compuesto principalmente de Humedales Artificiales, Biodigestores (Bacterias Digestoras), Campos de Irrigación de aguas finales o Sistema de Riego de Plantaciones, Huertos y Áreas Verdes a todo lo largo del proyecto, implementando un sistema de tratamiento que no requiere de Energía Eléctrica y que se incorpore al entorno Ecológico deseado y que genere el menor impacto posible.

Agua Potable: existen gran cantidad de afluentes de aguas fluviales en el sector que se podrían potabilizar y se plantea la incorporación de Pozos Profundos con sistema de almacenamiento en varios tanques en zonas elevadas con un sistema de bombeo integral.

9. AREAS DE CONSTRUCCION

CUADRO GENERAL DE AREAS DEL DESARROLLO							
AREAS GENERALES DE LOS LOTES DEL PROYECTO							
LOTE 1 - LOS CALETONES						161,850.17	
LOTE 2 - RIO COCUYE						47,785.32	
LOTE 3 - LOS UVEROS						4,928.48	
AREA TOTAL DE LOS LOTES DEL PROYECTO EN M2:						214,563.97	
TIPO DE VILLA	LOTE 1 LOS CALETONES	LOTE 2 RIO COCUYE	LOTE 3 LOS UVEROS	TOTAL DE VILLAS	CANTIDAD TOTAL DE HABITACIONES POR TIPO DE VILLA	AREAS EN M2	
						POR TIPO DE VILLA	TOTALES POR TIPO DE VILLA
A - 1 HAB	82	26		108	108	80.00	8,640.00
B - 2 HAB	57	20		77	154	128.00	9,856.00
C' - 3 HAB	48	16	1	65	195	182.00	11,830.00
C - 3 HAB	4	4		8	24	242.00	1,936.00
D - 4 HAB	5	4	2	11	44	377.00	4,147.00
E - 5 HAB	3	2		5	25	396.00	1,980.00
TOTALES	199	72	3				
TOTAL DE VILLAS Y HABITACIONES:				274	550	TOTAL M2:	38,389.00
NUMERO DE HABITACIONES PARA MINUSVALIDOS O ESPECIALES:					10		
TOTAL AREAS COMUNES DEL PROYECTO EN M2:						10,850.00	
TOTAL CAMINERIAS EN EL PROYECTO EN M2:						4,800.00	
AREAS DE RECREACION PARA USUARIOS DEL PROYECTO EN M2:						5,850.00	
AREAS INTERVENIDAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO :						59,889.00	
AREAS VERDES TRATADAS Y NATURALES SIN TRATAR:						154,674.97	

Áreas para Servicios Complementarios

10.000,00 M2

10. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO

Se tiene contemplado el ejecutar el proyecto por CUATRO (4) ETAPAS bien definidas de manera que se puedan hacer entregas escalonadas de Unidades o Villas, teniéndose como objetivo paralelamente desarrollar las áreas comunes y servicios básicos generales por cada una de estas etapas.

Las etapas quedarían de la siguiente manera:

Las tres primeras etapas serán desarrolladas sobre el lote 1 (LOS CALETONES)

- **PRIMERA ETAPA:**

AREA DE TERRENO A SER INTERVENIDA: 53,907.14 M2

CANTIDAD DE VILLAS: 61 VILLAS

CANTIDADES POR TIPO:

- Villas TIPO A de 1 Habitación: 26 (80 M2)
- Villas TIPO B de 2 Habitaciones: 16 (128 M2)
- Villas TIPO C' de 3 Habitaciones: 16 (182 M2)
- Villas TIPO C de 3 Habitaciones: 01 (242 M2)
- Villas TIPO D de 4 Habitaciones: 01 (377 M2)
- Villas TIPO E de 5 Habitaciones: 01 (396 M2)

METROS CUADRADOS TOTALES EN VILLAS: 8,055 M2

CANTIDAD TOTAL DE HABITACIONES: 118 HAB.

- **SEGUNDA ETAPA:**

AREA DE TERRENO A SER INTERVENIDA: 67,109.29 M2

CANTIDAD DE VILLAS: 78 VILLAS

CANTIDADES POR TIPO:

- Villas TIPO A de 1 Habitación: 28 (80 M2)
- Villas TIPO B de 2 Habitaciones: 21 (128 M2)
- Villas TIPO C' de 3 Habitaciones: 22 (182 M2)
- Villas TIPO C de 3 Habitaciones: 03 (242 M2)
- Villas TIPO D de 4 Habitaciones: 03 (377 M2)
- Villas TIPO E de 5 Habitaciones: 01 (396 M2)

METROS CUADRADOS TOTALES EN VILLAS: 11,185 M2

CANTIDAD TOTAL DE HABITACIONES: 162 HAB.

- **TERCERA ETAPA:**

AREA DE TERRENO A SER INTERVENIDA: 40,833.74 M2

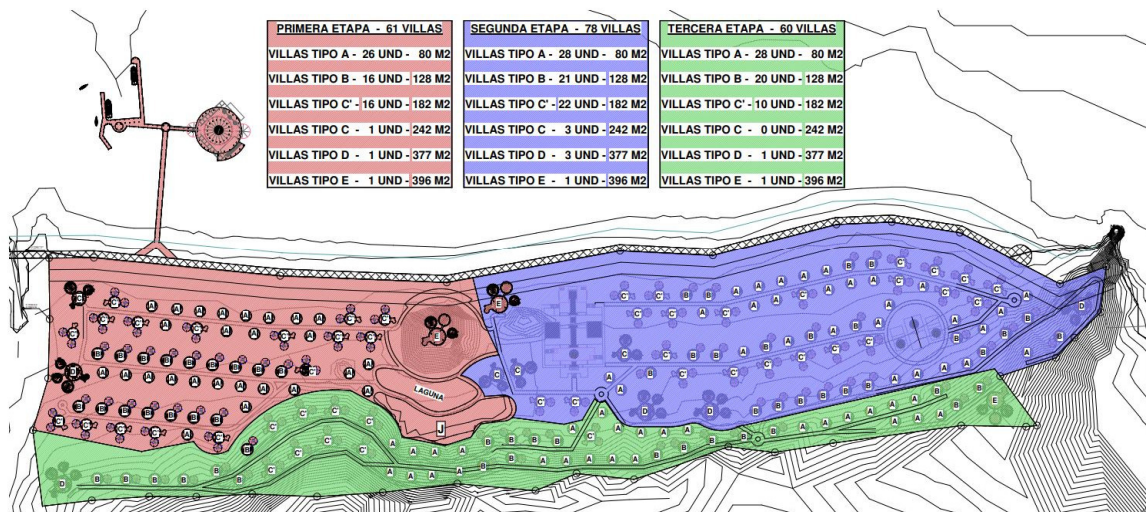
CANTIDAD DE VILLAS: 60 VILLAS

CANTIDADES POR TIPO:

- Villas TIPO A de 1 Habitación: 28 (80 M2)
- Villas TIPO B de 2 Habitaciones: 20 (128 M2)
- Villas TIPO C' de 3 Habitaciones: 10 (182 M2)
- Villas TIPO D de 4 Habitaciones: 01 (377 M2)
- Villas TIPO E de 5 Habitaciones: 01 (396 M2)

METROS CUADRADOS TOTALES EN VILLAS: 7,393 M2

CANTIDAD TOTAL DE HABITACIONES: 107 HAB.



La cuarta y última etapa será desarrollada sobre los lotes 2 (RIO COCUYE) y 3 (LOS UVEROS)

• **CUARTA ETAPA:**

AREA DE TERRENO A SER INTERVENIDA: 52,713.80 M2

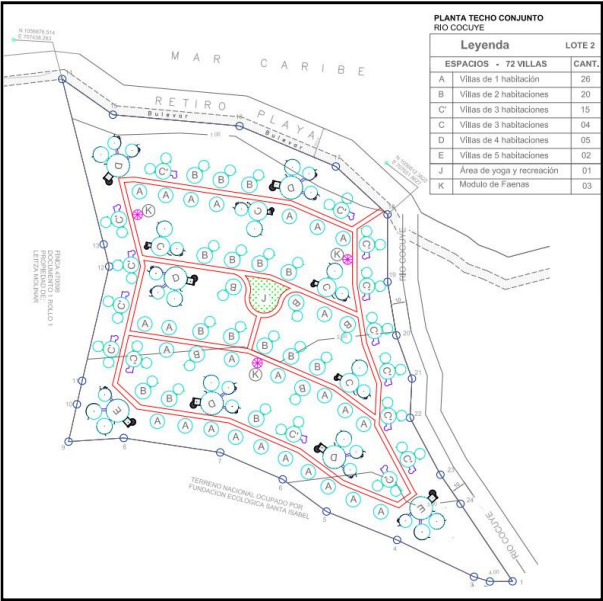
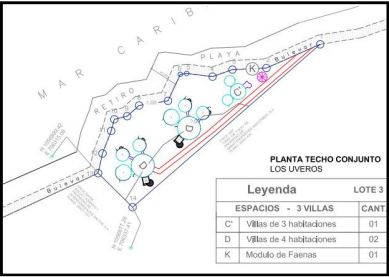
CANTIDAD DE VILLAS: 60 VILLAS

CANTIDADES POR TIPO:

- Villas TIPO A de 1 Habitación: 26 (80 M2)
- Villas TIPO B de 2 Habitaciones: 20 (128 M2)
- Villas TIPO C' de 3 Habitaciones: 17 (182 M2)
- Villas TIPO C de 3 Habitaciones: 04 (242 M2)
- Villas TIPO D de 4 Habitaciones: 06 (377 M2)
- Villas TIPO E de 5 Habitaciones: 02 (396 M2)

METROS CUADRADOS TOTALES EN VILLAS: 11,756 M2

CANTIDAD TOTAL DE HABITACIONES: 163 HAB.



11. ANEXO FOTOGRAFICO

IMAGEN 1



IMAGEN 2



IMAGEN 3

V I V I E N D A T A M B O

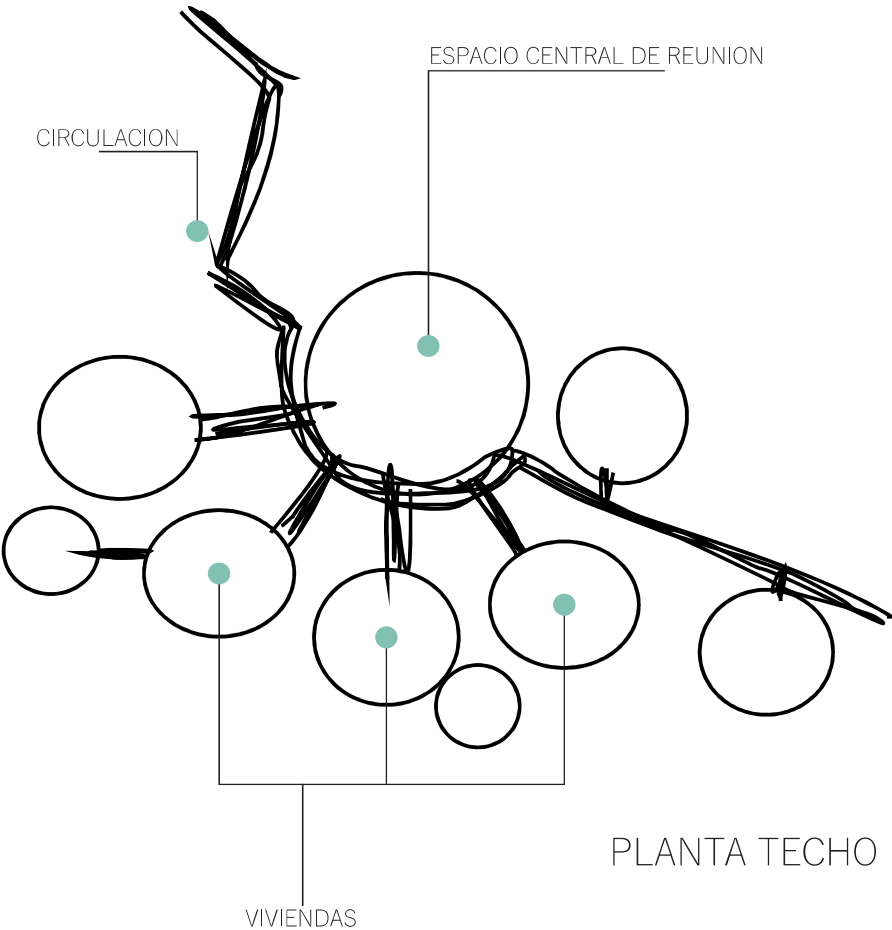
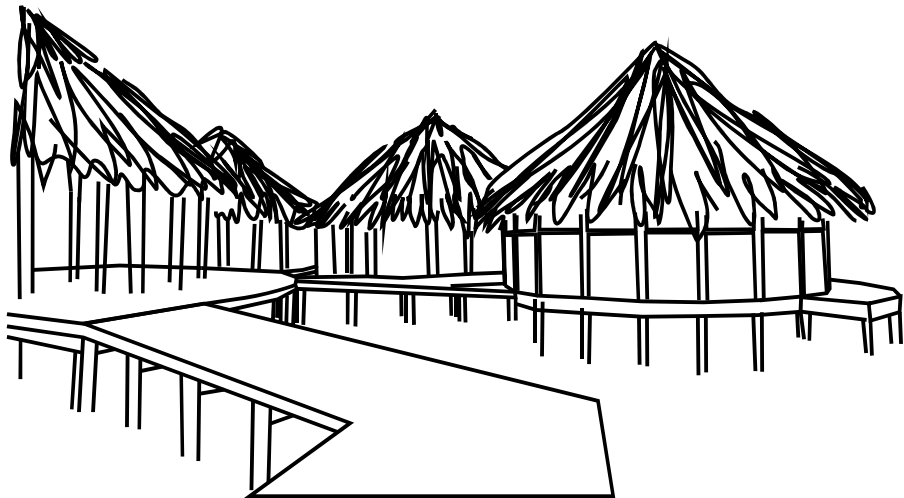


IMAGEN 4



IMAGEN 5



IMAGEN 6



IMAGEN 7



IMAGEN 8



IMAGEN 9



IMAGEN 10



IMAGEN 11



IMAGEN 12



IMAGEN 13



IMAGEN 14



IMAGEN 15



IMAGEN 16



IMAGEN 17



IMAGEN 18



IMAGEN 19



IMAGEN 20



IMAGEN 21



IMAGEN 22

