

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO



TÍTULO DE TESIS

“HOTEL 5 ESTRELLAS EN SAN ISIDRO”

AUTOR

BACH. ARQ. MARAVI ARENS, KAREN ANDREA

DIRECTOR DE TESIS

ARQ. BENDEZÚ ZUMAETA, JORGE

LIMA- PERÚ

2017

ÍNDICE

CAPITULO I : GENERALIDADES.....	4
1.1 INTRODUCCIÓN.....	5
1.2 TEMA	6
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
1.4 OBJETIVOS	8
1.4.1 Objetivo General.....	8
1.4.2 Objetivos Específicos	8
1.5 ALCANCES Y LIMITACIONES	9
1.5.1 Alcances.....	9
1.5.2 Limitaciones	9
1.6 METODOLOGÍA.....	10
1.6.1 Esquema Metodológico	11
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO.....	11
2.1 ANTECEDENTES	11
2.1.1 Antecedentes de Hoteles en Lima	11
2.1.1.1 Hotel Costa del Sol	11
2.1.1.2 Hotel Courtyard by Marriott	15
2.1.2 Antecedentes de Hoteles en el Mundo.....	18
2.1.2.1 Hotel Ramada Encore	18
2.1.2.2 Hotel NOI	22
2.2 BASE TEÓRICA.....	25
2.3 BASE CONCEPTUAL.....	26
CAPITULO III: EL HOTEL.....	28
3.1 REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.....	28
3.2 CATEGORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE	34
3.3 REQUISITOS MÍNIMOS DE ACUERDO A LA CATEGORÍA DE LOS HOTELES	36
3.4 FORMA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PLACAS INDICATIVAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE	37
CAPITULO IV: EL DISTRITO DE SAN ISIDRO	39
4.1 ASPECTO HISTÓRICO.....	40
4.2 ASPECTO GEOGRÁFICO	42
4.3 CLIMA	43
4.4 POBLACIÓN	46
CAPÍTULO V: EL TURISMO	47
5.1 EL TURISMO EN EL PERÚ	48
5.2 EL TURISMO EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO	49
5.2.1 Bosque El Olivar:	49
5.2.2 Huaca Huallamarca:	50
5.2.3 Museo Marina Núñez del Prado:.....	51
5.2.4 Casa Hacienda Moreyra:	52
5.2.5 Country Club Lima Hotel:.....	53
5.2.6 Huaca Santa Cruz:.....	54

5.2.7 Iglesia Virgen del Pilar:	55
5.2.8 Ubicación de Lugares Turísticos en San Isidro	56
5.3 TIPOS DE TURISMO:.....	57
5.3.1 Turismo por Vacaciones en el Perú	57
5.3.2 Turismo por Negocios en el Perú.....	59
5.4 UBICACIÓN DE HOTELES 5 ESTRELLAS EN SAN ISIDRO.....	61
CAPITULO VI: PROGRAMACIÓN	62
6.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	62
6.2 CRITERIOS DE DISEÑO.....	70
6.2.1 Criterios Funcionales del Hotel	70
6.2.2 Criterios Ambientales.....	71
6.2.2.1 Orientación	72
6.2.2.2 Ventilación	73
CAPÍTULO VII: EL PROYECTO.....	75
7.1 EL TERRENO.....	76
7.1.1 Localización del proyecto.....	76
7.1.2 Ubicación del proyecto.....	76
7.1.3 Levantamiento Fotográfico.....	77
7.2 VIABILIDAD.....	80
7.3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.....	81
7.3.1 Memoria Descriptiva	81
7.3.2 Zonificación del Proyecto.....	86
7.3.3 Relación de Láminas	87
BIBLIOGRAFÍA.....	88

CAPITULO I
GENERALIDADES

1.1 INTRODUCCIÓN

Lima es el departamento del Perú que recibe el mayor flujo de turistas, para vacacionar o hacer negocio, día tras día se incrementan las visitas de turistas extranjeros y las llegadas por temas de negocios en el país, por ello la demanda de hoteles 5 estrellas aumenta, sin embargo muchas personas no toman en cuenta que un hotel es el que protagoniza un papel muy importante porque es el encargado de albergar a los visitantes y brindar las comodidades necesarias para que el huésped se pueda encontrar en confort.

El turismo por vacaciones crece considerablemente conforme pasan los años gracias a actividades culturales, ferias gastronómicas y visitas a Machu Picchu, teniendo muchas veces como paso obligado la ciudad de Lima. El turismo de negocios se incrementa por las nuevas inversiones que están llegando al país.

Debido al incremento de los turistas que llegan a hacer negocio, existe una mayor demanda de hoteles de 4 y 5 estrellas. Según PromPerú, en El Perfil del Turista Extranjero 2013 y 2015, entre el 65% y el 70 % de los turistas de negocios se alojaron en hoteles de 4 y 5 estrellas, y la estadía promedio de este tipo de turistas fue de 8 noches.

1.2 TEMA

El proyecto a desarrollar es un hotel 5 estrellas en San Isidro que se concentrará específicamente en el tema de turismo por placer y negocios, ya que son los principales motivos por los que el Perú recibe la mayor cantidad de visitas. El distrito de San Isidro es idóneo para que el turista que llega por temas de negocios pueda hospedarse ya que en este distrito se encuentra uno de los principales centros financieros de Lima y se encuentra cerca al principal centro de convenciones de Lima que tiene acceso desde la misma vía Principal (Av. Javier Prado) en donde se desarrollará este proyecto.

El turismo ha logrado ser uno de los principales generadores de divisas en el Perú, ocupando el segundo lugar, por este motivo el proyecto busca generar una gran atracción hacia los turistas empresarios y turistas que viajan por recreación intensificando la demanda hotelera y turística del país.

La infraestructura del hotel tomará en cuenta todos los aspectos necesarios para el desarrollo de actividades recreacionales y de negocios, promoviendo espacios que faciliten el desarrollo de estas y considerando los criterios normativos en el diseño.

Este hotel se proyectará a ser un referente para el distrito de San Isidro gracias a su altura, sus estructuras, diseño innovador y ubicación ya que se encontrará en la avenida Javier Prado, una de las avenidas principales de Lima y que es una vía de acceso rápida para muchos distritos.

Por lo comentado líneas arriba, este hotel de 5 estrellas ofrecerá espacios multifuncionales para realizar convenciones de negocios, espacios versátiles para realizar cualquier tipo de evento y espacios abiertos propicios, equipados de una manera organizada para ofrecer el mejor servicio de alojamiento a los visitantes. Este hotel otorgará servicios adicionales, como comercio, casino, restaurante, bar, gimnasio y servicios de conferencias ya que en Lima se están realizando muchos congresos y eventos mundiales importantes para el desarrollo de la economía. De esta manera se buscará llenar las expectativas del turista que llegue a la ciudad de Lima por negocios como por placer y además se logrará que este hotel de 5 estrellas sea un ejemplo para el desarrollo de futuros hoteles en Perú.

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En Lima, como se menciona anteriormente, la demanda de hoteles de 4 y de 5 estrellas está incrementando por el segmento de turistas de negocios y turistas que llegan por placer. Por eso se debe lograr un buen desarrollo de la infraestructura, tomando en cuenta la función del edificio y el diseño, logrando brindar el mejor confort al huésped.

Lima cuenta con un gran potencial de desarrollo en la infraestructura que se puede lograr utilizando la variedad de recursos que tiene el país, uno de los principales retos será satisfacer las exigencias del usuario, creando ambientes acogedores, versátiles y funcionales.

Cabe resaltar que es necesario proponer espacios que brinden una mejor calidad de vida al turista y además generar nuevas soluciones constructivas.

Lima es una ciudad que está en la mira de todo el mundo ya que existe mucha actividad financiera, empresarial, comercial e industrial, y es dónde se están comenzando a realizar eventos mundiales muy importantes, un claro ejemplo fue la Reunión de la Junta de Gobernadores del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional, que se desarrolló en octubre del 2015, fue un evento en el que llegaron aproximadamente 10 000 personas. Javier Hundskopf, el Presidente de Ahora Perú (Asociación Peruana de Hoteles, Restaurantes y Afines) informó que había un déficit de habitaciones en Lima para atender eventos de esa magnitud. Por ejemplo, con ese evento las habitaciones de 3, 4 y 5 estrellas ya estaban copadas para esas fechas casi en su totalidad meses antes que se desarrolle el evento. En Lima se desarrollaron muchos eventos de esta magnitud como la Cumbre del APEC en el año 2016 y se realizarán más, como la Cumbre de Las Américas en el año 2018 y uno de los más importantes los Juegos Panamericanos en el año 2019, en el que se debe estar preparado y cumplir con la demanda de Hoteles que requerirán eventos de esta categoría.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivo General

Diseñar un Hotel 5 estrellas en San Isidro.

1.4.2 Objetivos Específicos

-Estudiar el entorno inmediato del terreno para proponer un diseño que se encuentre en armonía con el contexto urbano y que a la vez sea un referente para el distrito.

-Evaluar referentes de categorías similares y analizar los espacios, observando la función, distribución, iluminación, materialidades y mobiliario para que sirvan de guía en el desarrollo de este hotel.

-Investigar los requerimientos del usuario, centrándome principalmente en las deficiencias para así lograr que este hotel de 5 estrellas en San Isidro cumpla con todas las expectativas para desarrollar eventos pequeños como de gran magnitud y así poder recibir tanto al turista que llega a nuestro país por negocio o por placer.

- Analizar los tipos de turismo en el Perú y proponer una programación arquitectónica que satisfaga las necesidades del turista, sea ejecutivo o vacacionista.

-Estudiar los lugares más representativos del distrito de San Isidro.

1.5 ALCANCES Y LIMITACIONES

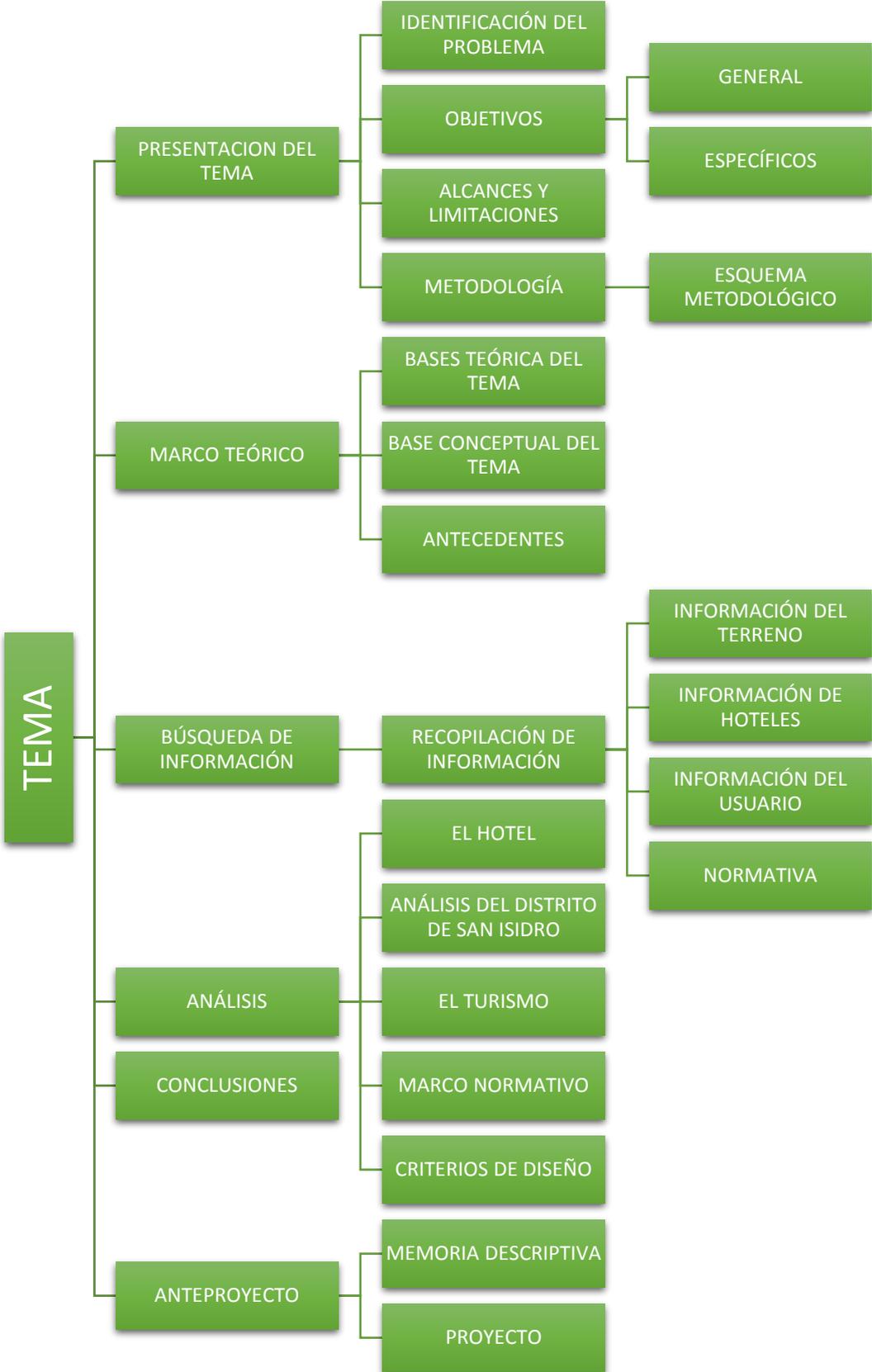
1.5.1 Alcances

Para realizar este proyecto se evaluarán las edificaciones de las cuadras aledañas, hacia el sur se tomarán 3 cuadras para hacer el análisis considerando hasta el punto en donde se encuentra el centro comercial Camino Real y principalmente se enfatizará hacia el este y oeste del terreno en donde tenemos la Avenida Javier Prado que es una de las principales vías de la ciudad y cuenta con edificaciones mucho más altas en comparación a las demás calles y avenidas, de esta manera se logrará un perfil urbano armonioso respecto a la altura y forma de la nueva edificación. Además se analizarán 2 proyectos de nuestro medio, tomando en cuenta la distribución de los espacios, función, iluminación y el desarrollo general de las zonas públicas y privadas que conforman estos hoteles.

1.5.2 Limitaciones

Los órganos competentes y encargados de brindar la información estadística del turismo en el país no se encuentran actualizados al año 2015. La falta de esta información dificulta el desarrollo de la tesis ya que la información obtenida me brinda información de años pasados.

1.6 METODOLOGÍA



CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES

2.1.1 Antecedentes de Hoteles en Lima

2.1.1.1 Hotel Costa del Sol

Es un hotel de 4 estrellas ubicado en el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, cuenta con 192 habitaciones, restaurante, bar, sala de eventos, spa y gimnasio.



Ilustración1: Hotel Costa del Sol.

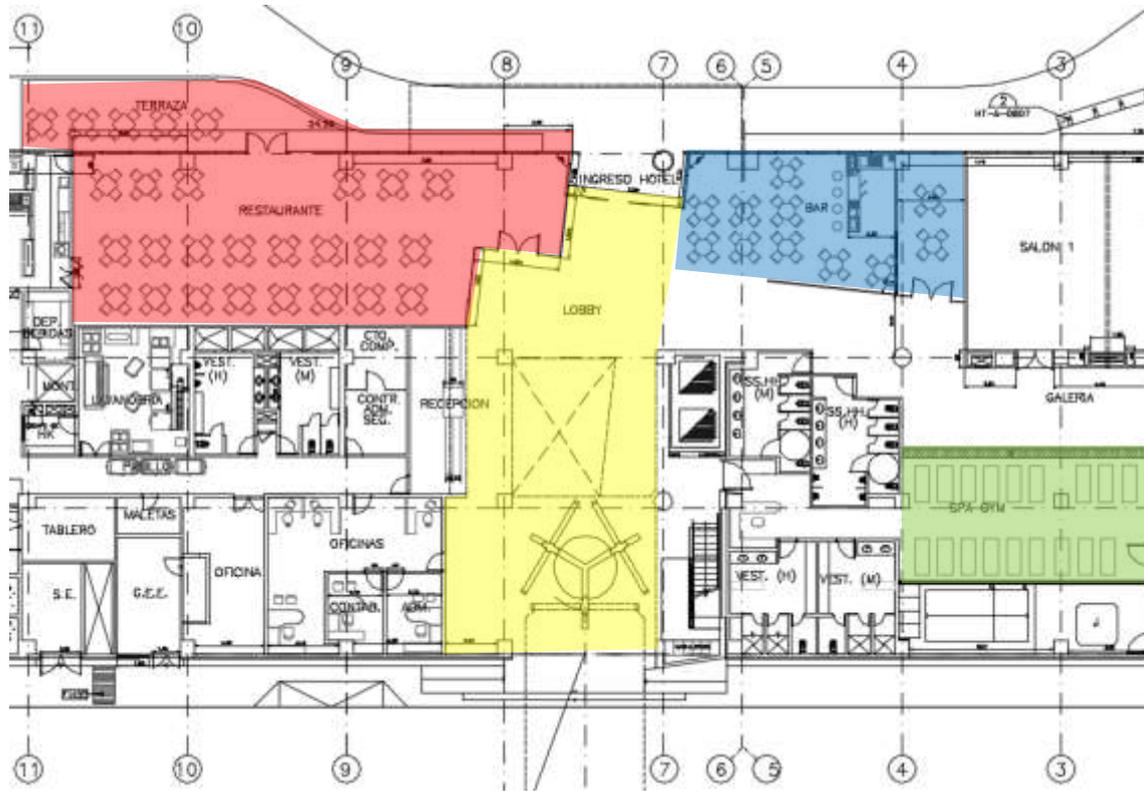
Fuente:<http://www.boletinhotelero.com/boletin/boletin.php?id=20110404>

Análisis:

Este hotel, de 192 habitaciones, está directamente enfocado en los negocios, su ubicación en el Aeropuerto internacional Jorge Chávez brinda instalaciones acogedoras para los visitantes que se encuentran de paso por nuestro país para realizar algún negocio.

De la fachada compuesta por bloques macizos y con pocos vanos al exterior, se puede deducir que la intención del proyecto es generar espacios aislados del caos, tanto visual como sonoro que de por sí representa el aeropuerto.

En el piso de ingreso (**ver Ilustración 2**), tiene un restaurante y bar semi-públicos que atienden tanto a los huéspedes como al público en general, la ubicación de la recepción permite un control de ingreso de personas que van solo a utilizar estos servicios, como de las personas que se quedan alojadas en el Hotel. La zona de gimnasio y spa resulta pequeña para tal número de habitaciones.



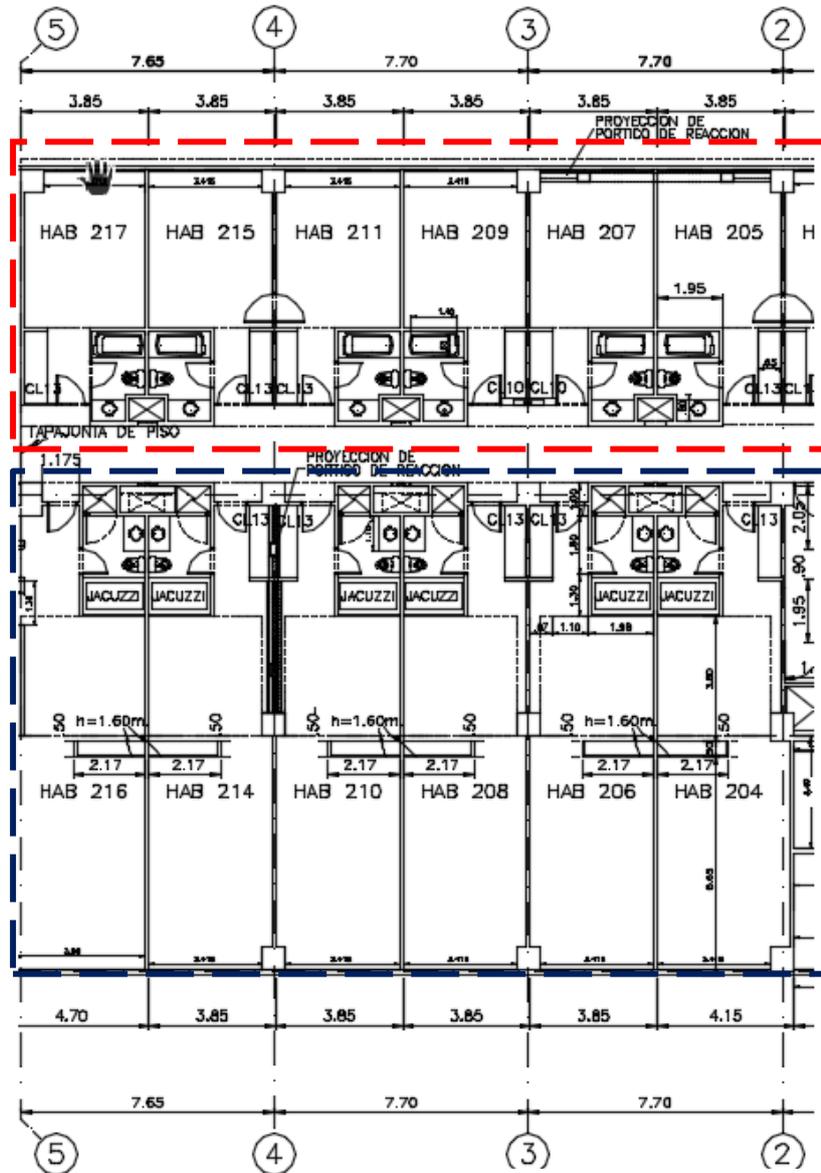
Leyenda:

Restaurante	
Bar	
Lobby	
Spa- Gym	

Ilustración2: Primera planta de Hotel Costa del Sol. Fuente: Propia (base plano del hotel).

Las columnas dispuestas cada 7.70 metros permiten la modulación de las habitaciones (dos por módulo) para todos los casos, sean simples, dobles o suites, sin embargo, las suites utilizan una doble modulación en sentido transversal, con la cual éstas terminan siendo muy largas y angostas, con poca iluminación natural para la zona del estar (ver

Ilustración 3).



Legenda:

Habitaciones Simples y dobles - - - - -

Suites - - - - -

Ilustración3. Planta de Habitaciones de Hotel Costa del Sol. Fuente: Propia (base plano del hotel).

2.1.1.2 Hotel Courtyard by Marriott

El hotel se encuentra en la intersección de la calle Schell y la calle Alcanfores en el distrito de Miraflores, cuenta con 10 pisos en los que se encuentran 154 habitaciones, restaurante, bar, 2 salones para reuniones y un gimnasio.



Ilustración 4: Hotel Courtyard by Marriott Fuente: <http://www.tnews.com.pe/noticias/courtyard-by-marriott-miraflores-estara-listo-a-mediados-del-2015.htm>

Análisis:

El hotel presenta una fachada compacta

que pierde peso gracias al primer piso de muro cortina y con un ritmo claro en los vanos de todo el edificio.

Tiene una gran ubicación en esquina pero el ingreso no aprovecha de manera correcta esta ventaja, además de una bahía para taxis también pequeña (**ver ilustración 5**).

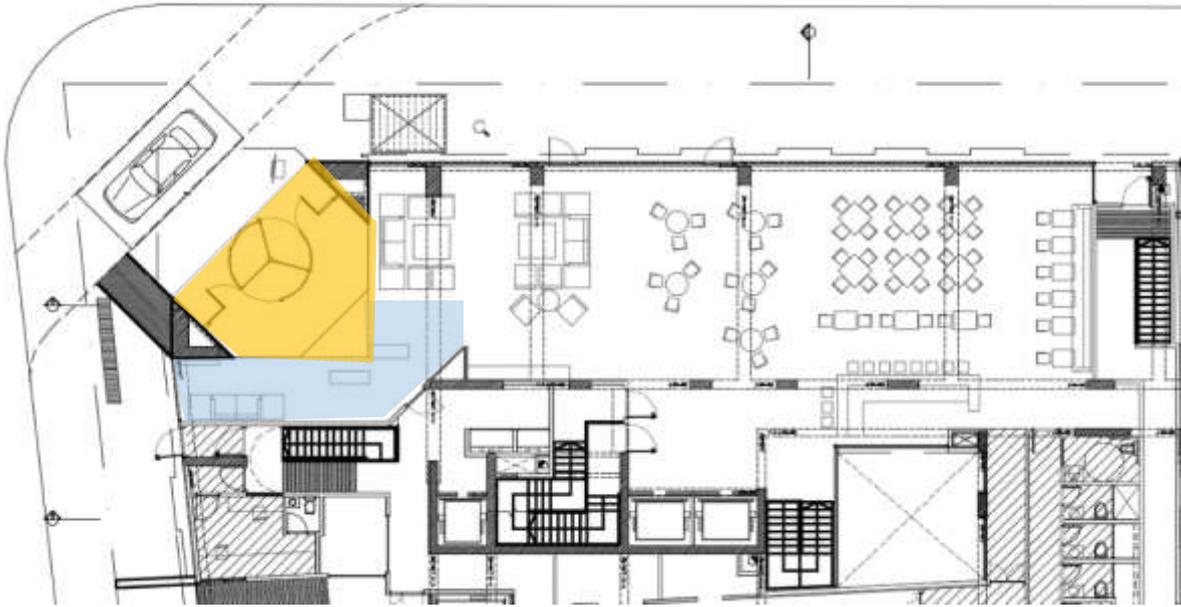


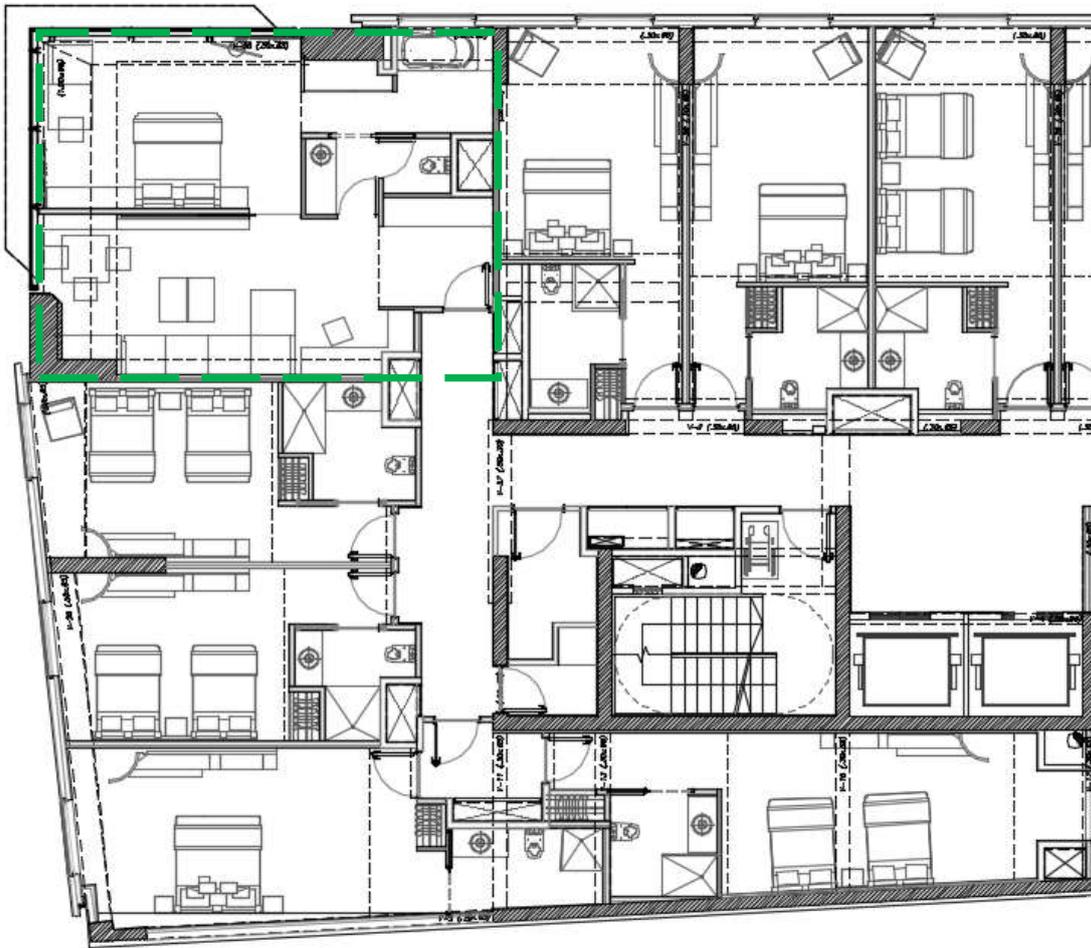
Ilustración 5: Primera planta de Hotel Courtyard by Marriott. Fuente: Propia (base plano del hotel).

Las habitaciones matrimoniales, simples y dobles son bastante amplias, teniendo también dos habitaciones por cada módulo de columnas como en el caso del hotel Costa del Sol, pero a diferencia de éste, aprovecha mejor el espacio e iluminación natural para el caso de las suites (**ver Ilustración 6**).

Legenda:

Ingreso

Recepción



Leyenda:

Suite

Ilustración 6: Planta de Habitaciones de Hotel Courtyard by Marriott. Fuente: Propia (base plano del hotel).

Un punto negativo encontramos en los pocos espacios de esparcimiento (considerando el número de habitaciones) como spa o piscinas, solo cuenta con un gimnasio de espacio reducido.

2.1.2 Antecedentes de Hoteles en el Mundo

2.1.2.1 Hotel Ramada Encore

Se encuentra ubicado en Guadalajara México, es un edificio de 7 niveles con 135 habitaciones, restaurante- bar, área de juegos, zona de estar, gimnasio y salones para eventos.



Ilustración 7: Hotel Ramada Encore Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/02-379986/hotel-ramada-encore-guadalajara-echauri-morales-arquitectos>

Análisis:

El hotel presenta una fachada de volúmenes muy sencillos y definidos, con una cobertura en madera de color rojo sobre un muro en cemento pulido. Además cuenta con ventanas desfasadas en las habitaciones, algunas de estas poseen parasoles y otras no con el propósito de quitarle rigidez a la horizontalidad o verticalidad de esta fachada.

Cuenta con una recepción bastante pequeña, pero que logra amplitud gracias a su triple altura y buena iluminación a través del cristal (**ver ilustración 8**).



Ilustración 8: Recepción triple altura en Hotel Ramada Encore
Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/02-379986/hotel-ramada-encore-guadalajara-echauri-morales-arquitectos>

El hotel posee un gran salón para eventos de 300 m² en el segundo nivel, que gracias a sus muros móviles se puede dividir en 6 salones con la capacidad de 20 a 280 personas,

permitiendo flexibilidad y versatilidad para cualquier tipo de evento (**ver ilustración 9**). En este mismo nivel se encuentra una terraza de 240 m².



Leyenda:

Salón para eventos 

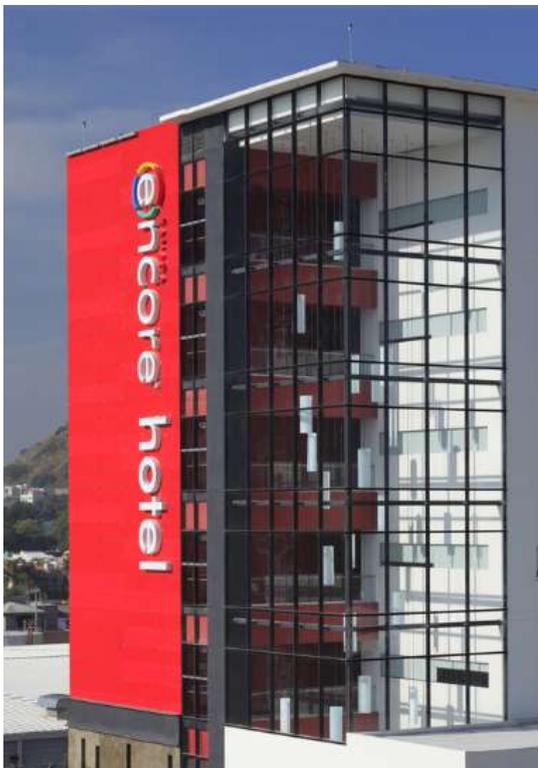
Ilustración 9: Segundo Piso Hotel Ramada Encore Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/02-379986/hotel-ramada-encore-guadalajara-echauri-morales-arquitectos>

Entre la planta 3 y 7 se reparten 130 habitaciones ejecutivas y 5 suites haciendo un total de 135 habitaciones.



Ilustración 10: Piso de habitaciones en Hotel Ramada Encore
 Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/02-379986/hotel-ramada-encore-guadalajara-echauri-morales-arquitectos>

Las suites tienen el privilegio de contar con una iluminación proveniente de la caja de luz de una altura libre de 7 pisos que a la vez genera un gran vacío vertical a lo largo de todo el edificio, el cual se logra apreciar desde la fachada dándole un aspecto de mayor jerarquía en su entorno inmediato (**ver ilustración 10 y 11**).



Leyenda:

Suites 

Leyenda:

Suites

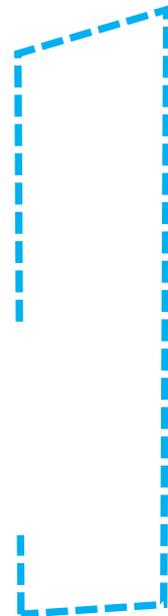


Ilustración 11: Piso de habitaciones en Hotel Ramada Encore
 Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/02-379986/hotel-ramada-encore-guadalajara-echauri-morales-arquitectos>

2.1.2.2 Hotel NOI

Es un hotel de 5 estrellas ubicado en Santiago de Chile. Tiene una ubicación privilegiada entre tiendas, restaurantes, bares, cafés y galerías de arte. Cuenta con 10 pisos y 5 sótanos, a partir del segundo piso están las 87 habitaciones y en el último piso una terraza con piscina y una vista panorámica de la ciudad.



Ilustración 12: Hotel NOI

Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/pmWxa7iehy/hotel-noi-jorge-figueroa-asociados-arquitectos>

Análisis

El hotel tiene 2 ingresos, desde el hall de acceso de cada uno de estos se puede ver 3 alturas libres de 7 pisos bordeadas por plataformas que te dirigen a cada una de las habitaciones del hotel generando una sensación de conjunto.



Ilustración 13: Vista desde el primer piso Hotel NOI

Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/pmWxa7iehy/hotel-noi-jorge-figueroa-asociados-arquitectos>

Con las 3 alturas libres mencionadas con anterioridad, este hotel gana mayor verticalidad, mejor iluminación natural por medio del vidrio traslucido que marca el ingreso y además se obtiene un registro visual bastante marcado desde todos los pisos de

habitaciones hacia el primer piso, ingresos, algunas áreas comunes del hotel y las demás habitaciones (**ver ilustración 13 y 14**).

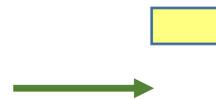
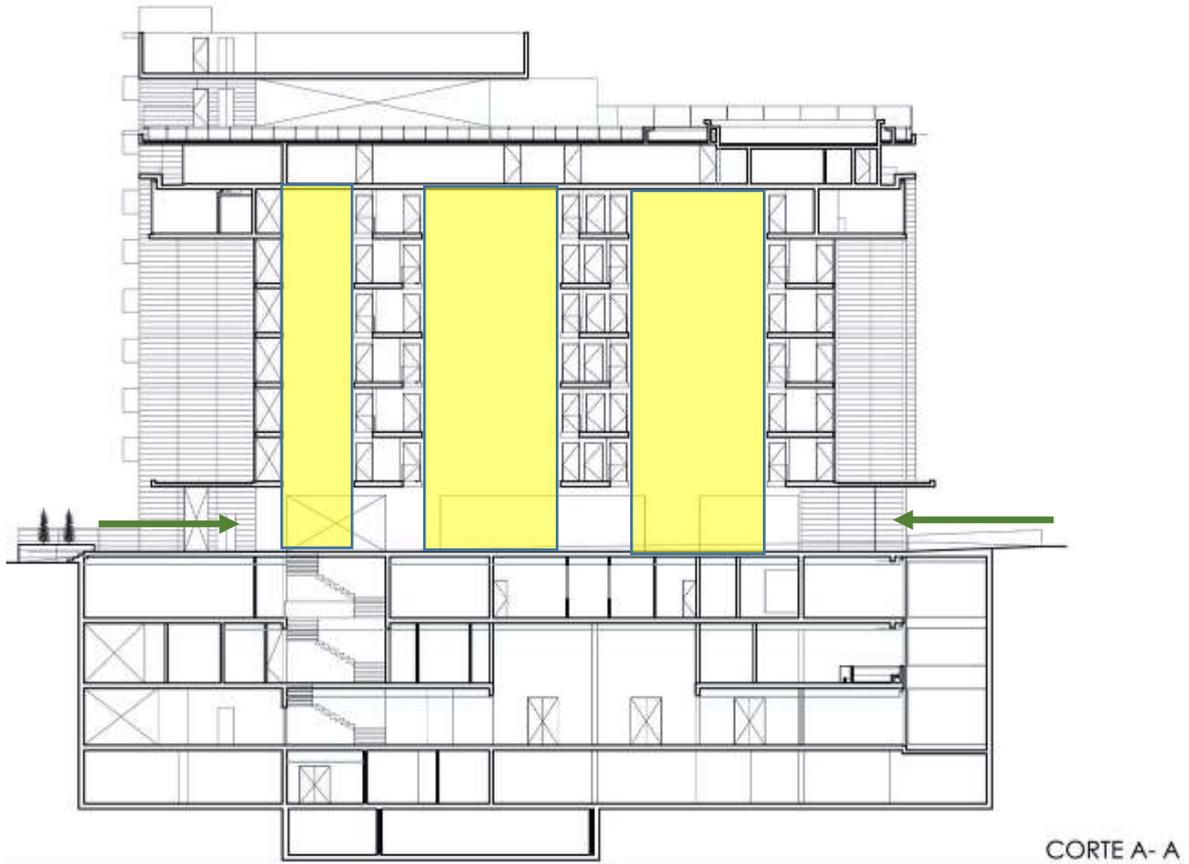


Ilustración 14: Corte A-A, Hotel NOI

Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/pmWxa7iehy/hotel-noi-jorge-figueroa-asociados-arquitectos>

La fachada está cubierta por una piel de madera de pino Oregón a modo de celosía que transmite una arquitectura simple, permite un ingreso de luz controlada a las

habitaciones y mayor privacidad para los huéspedes controlando la visión desde el exterior al interior de las habitaciones (**ver ilustración 15**).



Ilustración 15: Recubrimiento de Fachada, Hotel NOI

Fuente: <http://www.archdaily.pe/pe/pmWxa7iehy/hotel-noi-jorge-figueroa-asociados-arquitectos>

2.2 BASE TEÓRICA

Un establecimiento de hospedaje de 5 estrellas deberá plasmar una forma que transmita equilibrio con el entorno, generando sensaciones con la funcionalidad, color, materialidad e iluminación que serán percibidos tanto por el huésped como por las personas que transiten por los alrededores.

La relación que exista entre los distintos espacios, tanto interiores como exteriores, públicos como privados permitirá experimentar y fomentar la integración entre las personas en momentos de recreación y de trabajo. Por lo mencionado el hotel debe ofrecer lugares para el esparcimiento, congresos y eventos de gran magnitud, cosas que se deben tener en cuenta en el diseño de cada uno de los espacios logrando que sean versátiles.

2.3 BASE CONCEPTUAL

Estos son los principales conceptos que se han utilizado en el desarrollo de la Tesis. Estos significados guardan relación con el tema tratado en la investigación.

- a. **El vacacionista:** Es el turista que viaja por motivos de descanso o diversión, siendo el propio turista quien decide hacer el viaje turístico. Durante el viaje, en ocasiones, se visita a parientes y amigos, aunque no es éste el motivo principal de la visita.
- b. **Hospedaje:** Alojamiento y asistencia que se da a alguien.
- c. **Hotel:** Establecimiento de hostelería capaz de alojar con comodidad a huéspedes o viajeros.
- d. **Recreación:** Es la diversión para alivio del trabajo.
- e. **Turista:** Persona que se traslada a un lugar distinto de donde reside y que permanece en él por un periodo mínimo de una noche y no mayor de doce meses consecutivos. Su principal motivo de viaje no es realizar una actividad remunerada o residir en el lugar de destino.
- f. **Turismo:** Es el conjunto de actividades realizadas por las personas durante sus viajes y permanencia en lugares distintos a su entorno habitual, por un periodo

consecutivo inferior a un año, y por motivos diferentes al de ejercer una actividad remunerada en el lugar visitado.

- g. **Turismo de negocios:** Es el turista que viaja por exigencias relacionadas con su ocupación o la actividad económica de la empresa para la que trabaja. Además, la realización del viaje y su financiamiento son decisiones tomadas frecuentemente por alguien diferente al viajero mismo. También incluye a funcionarios gubernamentales y trabajadores de organizaciones sin fines de lucro.

CAPITULO III EL HOTEL

3.1 REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

Esta normativa se obtiene directamente del Reglamento Nacional de Edificaciones con la finalidad de tomar en cuenta todas las consideraciones de diseño exigidas por la ley peruana vigente.

ASPECTOS GENERALES ¹

Artículo 1.- La presente norma técnica es de aplicación a las edificaciones destinadas a hospedaje cualquiera sea su naturaleza.

Artículo 2.- Las edificaciones destinadas a hospedaje para efectos de la aplicación de la presente norma se definen como establecimientos que prestan servicio temporal de alojamiento a personas y que, debidamente clasificados y/o categorizados, cumplen con los requisitos de infraestructura y servicios señalados en la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 3.- Para efectos de la aplicación de la presente norma, las edificaciones destinadas a hospedaje son establecimientos que prestan servicio y atención temporal de alojamiento a personas en condiciones de habitabilidad.

Artículo 4.- Las edificaciones destinadas a hospedaje, deben cumplir con los requisitos de infraestructura y servicios señalados en el << Reglamento de Establecimiento de Hospedajes>>, aprobado por la autoridad competente según haya sido clasificada y/o categorizada.

¹ Reglamento Nacional de Edificaciones (actualizado 2009)

Artículo 5.- En tanto se proceda a su clasificación y/o categorización, se deberá asegurar que la edificación cumpla las siguientes condiciones mínimas:

- a) El número de habitaciones debe ser de seis(6) o más;
- b) Tener un ingreso diferenciado para la circulación de los huéspedes y personal de servicio;
- c) Contar con un área de recepción;
- d) El área de las habitaciones (incluyendo el área de closet y guardarropa) debe tener como mínimo 6m²;
- e) El área total de los servicios higiénicos privados comunes debe tener como mínimo 2 m².
- f) Los servicios higiénicos deben ser revestidos con material impermeable. En el caso del área de ducha , dicho revestimiento será de 1.80m
- g) Para el caso de un establecimiento de cinco (5) o más pisos, este debe contar por lo menos con un ascensor.
- h) La edificación debe guardar armonía con el entorno en el que se ubica;
- i) Los aspectos relativos a condiciones generales de diseño y accesibilidad para personas con discapacidad deberán cumplir con las disposiciones contenidas en las normas A-010 Y A-120.
- j) Los aspectos relativos a los medios de evacuación y protección contra incendios deberán cumplir con las disposiciones contenidas en la Norma A-130: Requisitos de Seguridad.

Artículo 6.- Los establecimientos de hospedaje se clasifican y/o categorizan en la siguiente forma:

Clase	Categoría
Hotel	Una a cinco estrellas
Apart- hotel	Tres a cinco estrellas
Hostal	Una a tres estrellas
Resort	Tres a cinco estrellas
Ecolodge	-----
Albergue	-----

Artículo 7.- En todas las edificaciones de establecimientos de hospedaje, salvo los albergues, el área mínima corresponde al área útil y no incluye el área que ocupan los muros.

Artículo 8.- En el caso de los ecolodges, estos deben ser edificados con materiales naturales propios de la zona, debiendo guardar estrecha armonía con su entorno natural. La generación de energía preferentemente debe ser de fuentes renovables, como solar, eólica, entre otras. De la misma forma los ecolodges deben de contar con un sistema que les permita el manejo de sus residuos.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

Artículo 9.- Las edificaciones destinadas a hospedajes, se podrán ubicar en los lugares señalados en los Planes de Acondicionamientos Territorial y Desarrollo Urbano, dentro de las áreas urbanas, de expansión urbana, en zonas vacacionales o en espacios y áreas naturales protegidas en cuyo caso deberán garantizar la protección de dichas reservas.

Artículo 10.- Cuando se edifican locales de hospedaje ubicados en áreas urbanas, serán exigibles los retiros, coeficientes de edificación y áreas libres de acuerdo a lo dispuesto por la zonificación municipal vigente, y señalados en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y de Edificación.

Artículo 11.- Los proyectos destinados a la edificación de un establecimiento de hospedaje, debe tener asegurado previamente en el área de su localización, la existencia de los siguientes servicios:

a) Agua para consumo humano

El agua destinada al consumo humano debe reunir las condiciones de calidad prevista en las normas sanitarias respectivas, siendo que los depósitos de acumulación deben ser accesibles a fin de facilitar la limpieza y mantenimiento periódico.

El suministro de agua deberá abastecer al establecimiento con un volumen mínimo de 150 litros por habitación.

b) Aguas Residuales

La evacuación de las aguas residuales se realizará a través de la red general de alcantarillado, y en el caso de no existir dicha red, el establecimiento deberá comprometerse a realizar directamente el tratamiento y evacuación mediante la instalación de un sistema de depuración y vertido, en concordancia con las disposiciones sanitarias vigentes.

c) Electricidad

Se deberá contar con una conexión eléctrica de baja tensión o con una verificación de alta tensión que permita cumplir con los niveles de electrificación previstos.

Los accesos, estacionamientos y áreas exteriores de uso común deberán disponer de iluminación suficiente, la misma que deberá provenir de una red de distribución eléctrica subterránea.

En todas las tomas de corriente de uso público se indicará el voltaje e intensidad.

d) Accesos

Deberá disponer de accesos viales y peatonales debidamente diferenciados que reúnen las condiciones exigidas por el presente Reglamento y que provean seguridad vial, la misma que se debe alcanzar a las personas con discapacidad.

e) Estacionamientos

Dispondrán de espacios destinados a estacionamiento de vehículos en función de su capacidad de alojamiento, según lo normado en el plan distrital o de desarrollo urbano.

f) Recolección, almacenamiento y eliminación de residuos sólidos

La recolección y almacenamiento de residuos sólidos, deberá de realizarse mediante el uso de envases herméticos y contenedores. La eliminación de estos se realizará a través del servicio público de recolección, con arreglo a las disposiciones de manera que no afecte el medio ambiente.

g) Sistema de Comunicación

Deberán contar con un sistema de comunicación permanente conectado a la red pública.

Artículo 12.- Cuando se ubiquen fuera de las áreas urbanas, será exigible que cuenten con los requisitos mínimos de infraestructura que se señalan en la presente

norma, así como la presentación de informes favorables de las entidades responsables del cuidado y control de las Reservas Naturales y de los Monumentos Históricos y Arqueológicos, cuando sea pertinente.

Artículo 13.- Los aspectos relativos a condiciones generales de diseño, referente a ventilación, iluminación, accesos, requisitos de seguridad y accesibilidad de vehículos y personas, incluyendo las de discapacidad, se regirán de acuerdo a lo dispuesto para tal fin, en las respectivas normas contenidas en el presente Reglamento.

Artículo 14.- Los ambientes destinados a dormitorios cualquiera sea su clasificación y/o categorización, deberán contar con espacios suficientes para la instalación de closets o guardarropas en su interior.

Artículo 15.- La ventilación de los ambientes de dormitorios se efectuara directamente hacia áreas exteriores, patios, y vías particulares o públicas.

Artículo 16.- Las condiciones de aislamiento térmico y acústico de las habitaciones deberán lograr un nivel de confort suficiente que permita el descanso del usuario.

CARACTERÍSTICAS DE LOS COMPONENTES

Artículo 17.- El número de ocupantes de la edificación para efectos del cálculo de las salidas de emergencia, pasajes de circulación de personas, ascensores y ancho y número se hará según lo siguiente.

Hoteles de 4 y 5 estrellas	18.0m ² por persona
Hoteles de 2 y 3 estrellas	15.0 m ² por persona
Hoteles de 1 estrella	12.0 m ² por persona
Apart-hotel de 4 y 5 estrellas	20.0 m ² por persona
Apart hotel de 2 y 3 estrellas	17.0m ² por persona
Apart hotel de 1 estrella	14.0m ² por persona
Hostal de 1 a 3 estrellas	12.0m ² por persona
Resort	20.0 m ² por persona

Artículo 18.- Los establecimientos de hospedaje a partir del cuarto nivel, deberán contar con ascensores de pasajeros y de montacargas independientes. El número y

capacidad de los ascensores de pasajeros se determinará según el número de ocupantes.

Artículo 19.- Se dispondrá de accesos independientes para los huéspedes y para el personal de servicio.

Artículo 20.- El ancho mínimo de los pasajes de circulación que comunican a dormitorios no será menor de 1.20m².

Artículo 21.- Los establecimientos que suministre comida a sus huéspedes, deberán contar con un ambiente de comedor y otro de cocina, según lo establecido en los anexos a la presente norma. La cocina estará provista de ventilación natural o artificial, y acabada con revestimientos que garanticen una fácil limpieza.

DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 22.- Los Establecimientos de Hospedaje deberán contar para el servicio de huéspedes con ambientes de recepción y conserjería. Asimismo, deberán contar con servicios higiénicos para público, para hombres y mujeres.

Artículo 23.- Los Servicios Higiénicos, deberán disponer de agua fría y caliente, en lavatorios, duchas y/o tinas.

Artículo 24.- Los ambientes de aseo y de servicios higiénicos, deberán contar con pisos de material impermeable y zócalos hasta un mínimo de 1.50 m. de material de fácil limpieza.

Artículo 25.- En las zonas del país, donde se presentan condiciones climáticas superiores a 25 grados Celsius o inferiores a 10 grados Celsius, los establecimientos de hospedaje deberán contar con sistemas de calefacción y /o aire acondicionado o ventilación que permitan alcanzar niveles de confort al interior de los ambientes de dormitorio y estar.

Artículo 26.- Todo establecimiento de hospedaje, cualquiera sea su clasificación y /o categorización, deberá contar con teléfono público o sistema de comunicación radial de fácil acceso.

3.2 CATEGORIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones clasifica los establecimientos de hospedaje en Hotel, Apart-Hotel, Hostal, Resort, Ecolodge y Albergue:

Hotel:

Se categorizan de 1 a 5 estrellas. Cuenta con 20 habitaciones como mínimo, ocupa la totalidad de un edificio o parte de este totalmente independizado. Constituyen sus dependencias una estructura homogénea. (Ver ilustración 7)

Apart- Hotel:

Se categoriza de 3 a 5 estrellas. Compuesto por departamentos que integran una unidad de explotación y administración.

Hostal:

Se categoriza de 1 a 3 estrellas. Cuenta con 6 habitaciones como mínimo, ocupa la totalidad de un edificio o parte de este totalmente independizado. Constituyen sus dependencias una estructura homogénea.

Resort:

Se categoriza de 3 a 5 estrellas. Se encuentra ubicado en zonas vacacionales como playas, ríos y lugares con un entorno natural. Ocupa la totalidad de un conjunto de edificaciones y posee una extensión de áreas libres a sus alrededores.

Ecolodge:

Se encuentra ubicado en espacios naturales. Cumple con los principios del Ecoturismo minimizando los impactos ambientales y sociales.

Albergue:

Se encuentra ubicado fuera del área urbana. Este establecimiento brinda alojamiento a un grupo de gente que comparte intereses comunes.

3.3 REQUISITOS MÍNIMOS DE ACUERDO A LA CATEGORÍA DE LOS HOTELES

NORMA A. 030 HOSPEDAJE

ANEXO 1
INFRAESTRUCTURA MÍNIMA PARA UN ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE
CLASIFICADO COMO HOTEL

REQUISITOS MÍNIMOS	5****	4****	3***	2**	1*
Nº de Ingresos de uso exclusivo de los Huéspedes (separado de servicios)	1	1	1	-	-
Nº de habitaciones El número mínimo de suites debe ser igual al 5% del número total de habitaciones. (·)	40 (·)	30	20	20	20
Salones (m2 por número total de habitaciones) El área techada útil en conjunto no debe ser menor a:	3 m2	2.5 m2	1.5 m2	-	-
Bar independiente	Obligatorio	Obligatorio	-	-	-
Comedor - Cafetería (m2. por Nº total de habitaciones) Deben estar techados y en conjunto no debe ser menor a:	1.5 m2 (separados)	1.25 m2	1 m2	-	-
Todas las habitaciones deben tener un closet o guardarropa de un mínimo de: m2	1.5 x 0.7	1.5 x 0.7	1.2 x 0.7	Debe tener	Debe tener
-Simples (m2)	13 m2	12 m2	11 m2	9 m2	8 m2
-Dobles (m2)	18 m2	16 m2	14 m2	12 m2	11m2
-Suites (m2 mínimo, si la sala está integrada al dormitorio)	28 m2	26 m2	24 m2	-	-
-Suites (m2 mínimo, si la sala está separada del dormitorio)	32 m2	28 m2	26 m2	-	-
-Cantidad de servicios higiénicos por habitación (tipo de baño)	1 baño privado con tina	1 baño privado con tina	1 baño privado con ducha	1 cada 2 hab. con ducha	1 cada 4 hab. Con ducha
-Área mínima	5.5 m2	4.5 m2	4m2	3 m2	3 m2
-Todas las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada (metros)	altura 2.10	altura 2.10	altura 1.80	altura 1.80	altura 1.80
Servicios y equipos para las habitaciones: - Aire acondicionado frío (tomándose en cuenta la temperatura promedio de la zona) - Calefacción (tomándose en cuenta la temperatura promedio de la zona) - Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped) - Alarma, detector y extintor de incendios - Tensión 110 y 220 v. - Teléfono con comunicación nacional e internacional (en el dormitorio y en el baño)	Obligatorio Obligatorio Obligatorio en ducha y lavatorio Obligatorio Obligatorio	Obligatorio Obligatorio Obligatorio en ducha y lavatorio Obligatorio Obligatorio	- - Obligatorio - Obligatorio (solo en el dormitorio)	- - Obligatorio - -	- - Obligatorio - -
- Ascensor de uso público (excluyendo sótano o semi-sótano) - Ascensor de servicio distintos a los de uso público (con parada en todos los pisos y incluyendo sótano o semi-sótano). - Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores	Obligatorio a partir de 4 plantas. Obligatorio a partir de 4 plantas Obligatorio	Obligatorio a partir de 4 plantas. Obligatorio a partir de 4 plantas Obligatorio	Obligatorio a partir de 5 plantas. - Obligatorio	Obligatorio a partir de 5 plantas. - -	Obligatorio a partir de 5 plantas. - -

- Estacionamiento privado y cerrado (porcentaje por el N° de habitaciones)	30 %	25 %	20 %	-	-
- Estacionamiento frontal para vehículos en tránsito	Obligatorio	Obligatorio	-	-	-
- Generación de energía eléctrica para emergencia	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	-	-
-Recepción y Conserjería	Obligatorio-separados	Obligatorio-separados	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
-Sauna, Baños turcos o hidromasajes	Obligatorio	-	-	-	-
-Servicios higiénicos públicos	Obligatorio diferenciados por sexo	Obligatorio diferenciados por sexo	Obligatorio diferenciados por sexo	Obligatorio	Obligatorio
-Teléfono de uso público	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
-Cocina (porcentaje del comedor)	60%	50%	40%	-	-
-Zona de manteniendo	Obligatorio	Obligatorio	-	-	-
-Oficio(s) de piso	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio sin teléfono	-	-

Ilustración 16. Infraestructura mínima para un establecimiento de hospedaje clasificado como Hotel.
Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones

3.4 FORMA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PLACAS INDICATIVAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE



HOTEL



APART HOTEL



HOSTAL



ALBERGUE

Ilustración 17. Forma y características de las placas indicativas de los establecimientos de hospedaje.
Fuente: Mincetur

Características:

Marco:

Color: Blanco o dorado

Dimensiones: 20mm por lado (frontal). Espesor del cuadrado 400mm.

Letras:

Color: Blancas, plateadas o doradas. (Tipo Bodoni)

Dimensiones:

Letras mayúsculas: 180 mm

Letras minúsculas: 120mm

Estrellas de 5 puntas:

Color: Blancas, plateadas o doradas.

Dimensiones: 57mm. de diámetro. Deberán colocarse en la parte superior del letrero y centradas.

Fondo:

Color: Granate, verde o dorado.

CAPITULO IV
EL DISTRITO DE SAN ISIDRO

4.1 ASPECTO HISTÓRICO

Este distrito se encuentra sobre lo que fue en un momento fundos rústicos de San Isidro y San José de Huatica donde se había instaurado el señorío de los Huallas.

Se crearon 3 urbanizaciones. En 1920 se formó la urbanización San Isidro que se extendió alrededor de El Olivar, a lo largo de La Avenida Conquistadores y del óvalo de la cuadra 28 de la Avenida Arequipa. En 1924 se creó la Urbanización Orrantia considerando parte de la Avenida Javier Prado. Por último, un año después se estableció la urbanización Country Club que abarcaba toda La zona del Country Club y el Club el Golf.



Ilustración 18. Perspectiva de la Avenida Orrantia desde El Country Club. Fuente: <http://sanisidrodeantes.blogspot.pe/2014/02/avenida-orrantia-y-urbanizacion-country.html>



Ilustración 19. Perspectiva de la Urbanización Country Club. Fuente:
<http://sanisidrodeantes.blogspot.pe/2014/02/avenida-orrantia-y-urbanizacion-country.html>

Posteriormente, las urbanizaciones mencionadas líneas arriba pasan a formar parte del distrito de San Isidro que nace después de la caída del Oncenio de Leguía e inmediatamente después del Golpe de estado de Sánchez Cerro, en una junta de gobierno que fue dirigida por David Samanez Ocampo del 11 de Marzo al 8 de Diciembre de 1931 en donde se formó el Decreto Ley N° 7113 (24 de Abril de 1931) en donde se indica la circunscripción distrital.

4.2 ASPECTO GEOGRÁFICO

El distrito de San Isidro es uno de los 43 distritos de la provincia de Lima. Este distrito limita al norte con: Jesús María, Lince y La Victoria, al este con el distrito de San Borja, al sur con: Miraflores y Surquillo, y al oeste con el distrito de Magdalena y con el océano Pacífico (**ver Ilustración 20**), considerándose como uno de los distritos con una de las ubicaciones privilegiadas.



Ilustración 20. Mapa del distrito de San Isidro. Fuente: <http://www.map-peru.com/es/mapas/ficha-distrito-de-san-isidro>

San Isidro cuenta con una población aproximada de 58 056 habitantes y según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, este distrito ocupa el primer puesto en el Índice de Desarrollo Humano de los distritos del Perú. Este es un indicador del desarrollo humano por país que se mide por la salud, educación y por el nivel de riqueza de los habitantes.

El área total de San Isidro es de 11,1km² y se encuentra ubicado a 109m.s.n.m.

4.3 CLIMA

En esta zona de Lima (Litoral Subtropical) existe diferencia estacional poco marcada con temperaturas medias anuales bastante moderadas (alrededor de los 17 y 21°C) y con amplitudes térmicas bajas (entre 5 y 10°C). En verano suelen llegar, en promedio, hasta los 29°C y en invierno bajan hasta alrededor de los 14°C. Cuenta con una humedad relativa media/alta (con medias máximas entre 80 y 90% y medias mínimas entre 50 y 70%), principalmente en otoño e invierno.

Sus precipitaciones son muy escasas y generalmente menores a 20 mm (acumulado anual). Hay neblina recurrente y nubes bajas en los meses más fríos, originando generalmente pocas horas de radiación solar directa en invierno. Existe la presencia constantes de brisas marinas, principalmente del suroeste y del sureste durante el día y la noche, respectivamente.²



— Ilustración 21. Extensión territorial de la zona climática del litoral subtropical. Fuente: WIESER REY,
² Martín. Cuadernos 14 “Consideraciones Bioclimáticas en el Diseño Arquitectónico: El Caso Peruano”
 P^t página 40.
 1²

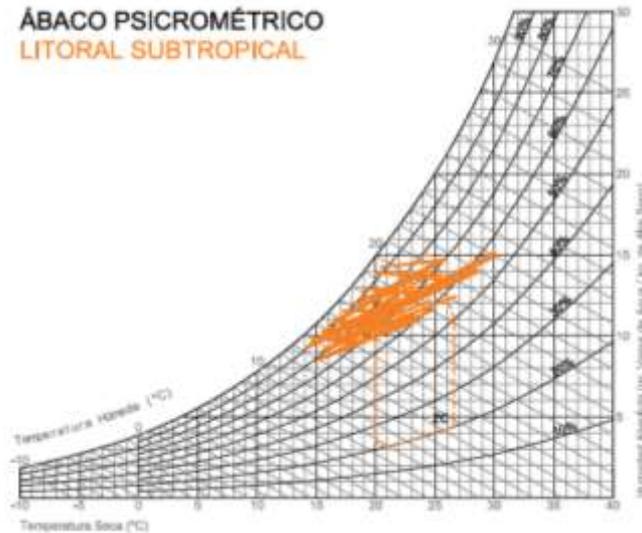


Ilustración 22. Ábaco psicrométrico de la temperatura y humedad proveniente del clima del litoral subtropical. Fuente: WIESER REY, Martín. Cuadernos 14 “Consideraciones Bioclimáticas en el Diseño Arquitectónico: El Caso Peruano” página 41

Existen estrategias de diseño para las distintas zonas climáticas (**ver ilustración 23**), para los lugares que se encuentran ubicados en el Litoral Subtropical se recomienda la captación solar, es recomendable tomar en cuenta la inercia térmica y en muchas zonas es imprescindible el control de la radiación.

ESTRATEGIAS	ZONAS CLIMATICAS							
	1 Litoral Tropical	2 Litoral Subtropical	3 Desértico	4 Continental Templado	5 Continental Frio	6 Continental muy Frio	7 Selva Tropical Alta	8 Selva Tropical Baja
1 Captación Solar	-2	-2 / 1	-2	-1 / 1	1	2	-2	-2
2 Ganancias Internas	-1	-1 / 1	-1	1	2	2	-1	-2
3 Protección de vientos	-1	-1 / 1	1	1	2	2	-1	-2
4 Inercia térmica	-1	1	2	2	2	2	1	-2
5 Ventilación diurna	2	1 / -1	-1	-1	-1	-2	1	2
6 Ventilación nocturna	1	1 / -1	2	1	-1	-2	1	1
7 Refrigeración evaporativa	1	1 / 0	2	1	0	0	-1	-1
8 Control de radiación	2	2 / 1	2	1	1	1	2	2

Imprescindible	2
Recomendable	1
Indistinto	0
No recomendable	-1
Peligroso	-2

Nota:
En los casilleros que existan dos valores (x/y), las recomendaciones se dividen según la estación (verano/invierno).

Tabla III.a. Recomendaciones generales de diseño arquitectónico según zona climática.

Ilustración 23. Recomendaciones generales de diseño arquitectónico según zona climática. Fuente: WIESER REY, Martín. Cuadernos 14 “Consideraciones Bioclimáticas en el Diseño Arquitectónico: El Caso Peruano” página 54

El clima de San Isidro cuenta con la temperatura media anual de **18 grados centígrados** (64,4 grados farenheit). La temperatura máxima en los meses veraniegos puede llegar a los **30°C** (86°F) y la mínima a los **12°C** (53.6°F) en época invernal.³ Siendo recomendable la protección contra la radiación hacia el oeste e inercia térmica.

En el siguiente cuadro se muestra las condiciones meteorológicas del distrito de San Isidro.

TEMPERATURA													
°C	ANUAL	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
	18.8	22.1	22.8	22.4	20.7	18.5	16.7	15.9	15.6	15.8	16.7	18.2	20

PRECIPITACIONES													
mm	ANUAL	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
	17	0.6	0.5	0.5	0.5	0.8	2.5	2.6	3.2	2.4	0.7	0.6	2.1

NÚMERO DE DÍAS CON PRECIPITACIONES													
DÍAS	ANUAL	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
	12.4	1.3	1	0.7	0.7	1.2	1	1.1	1.9	1.3	0.8	0.7	0.7

HORAS DE SOL													
HORAS	ANUAL	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
	12.5	13.1	12.8	12.5	12.5	11.9	11.8	11.9	12.1	12.4	12.7	13.1	13.2

HUMEDAD RELATIVA													
%	ANUAL	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
	84.5	82.1	81.1	82.1	83	84.9	86.4	86.7	87.9	88.1	85.2	83.4	82.7

VELOCIDAD DE VIENTO													
km/h	ANUAL	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
	11.5	12.2	11.2	11.2	11.2	10.8	9.4	10.4	12.2	11.9	12.2	13	12.6

Ilustración 24: Condiciones meteorológicas del distrito de San Isidro. Fuente:

<http://www.weatherbase.com/weather/weather.php?s=604535&cityname=San-Isidro-Lima-Peru>

En el distrito de San Isidro las recomendaciones serían generar ventilación en

Verano porque las temperaturas son elevadas desde el mes de diciembre hasta

Abril y proteger contra la radiación solar hacia el este y el oeste ya que en el

³ <http://www.sanisidroperu.com/turismo-san-isidro-lima-peru/clima-geografia-poblacion.php>

Verano la radiación solar es muy fuerte.

4.4 POBLACIÓN

El distrito de San Isidro tiene una población total de 58,056 habitantes.

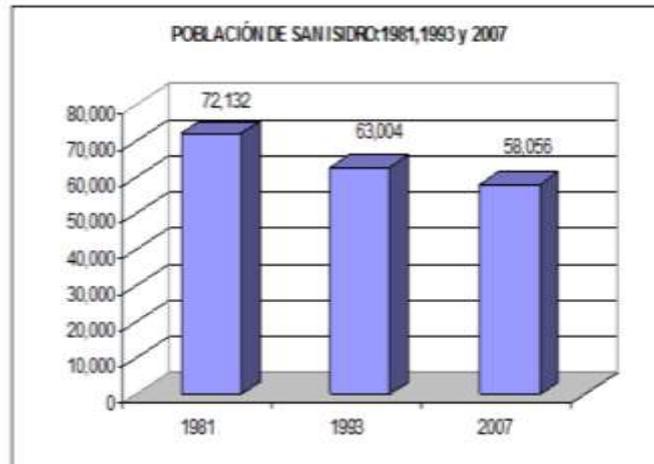


Ilustración 25: Población de San Isidro: 1981, 1993 y 2007

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Censos Nacionales 1981, 1993 y 2007.

Con el paso de los años la población de San Isidro ha ido reduciendo de 72, 132 habitantes en 1981 a 58,056 habitantes en el 2007 (**ver ilustración 25**).

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO: 2000, 2015

Número de habitantes

Años	Hombre	Mujer	TOTAL
2000	28,096	36,645	64,741
2001	27,900	36,409	64,309
2002	27,679	36,143	63,822
2003	27,434	35,846	63,280
2004	27,167	35,518	62,685
2005	26,878	35,159	62,037
2006	26,560	34,761	61,321
2007	26,216	34,328	60,544
2008	25,859	33,876	59,735
2009	25,500	33,420	58,920
2010	25,150	32,973	58,123
2011	24,810	32,535	57,345
2012	24,472	32,098	56,570
2013	24,134	31,658	55,792

Ilustración 26: Proyección de la población del distrito de San Isidro:

Fuente: Estimaciones y proyecciones por sexo, según departamento, provincia y distrito: 2000 2015 INEI

CAPÍTULO V EL TURISMO

5.1 EL TURISMO EN EL PERÚ

El Turismo en el Perú es una actividad que hoy en día ocupa un espacio muy importante en el sector económico, se constituye en la tercera industria más grande del Perú después de la pesca y la minería; generando una mayor cantidad de puestos de trabajo.

En el año 2016 el Perú ocupó el puesto 51 de competitividad mundial entre 153 países, mejorando 7 puestos en comparación al 2015. Según la Organización Mundial del Turismo, en ese mismo año, este sector le concedió empleo a 390 655 personas en el Perú. Además atrajo alrededor de 3.5 millones de turistas extranjeros quienes generaron ingresos al país por 3,320 millones de dólares. De esta manera, el PBI alcanzado por la industria turística fue 7,376 millones de dólares, siendo un 3.8% del PBI nacional

Por otro lado, el Perú enfrenta algunas limitaciones y condiciones que no le favorece, como la inseguridad teniendo el puesto 108 en seguridad y protección ciudadana. Además si se habla de competitividad de precios, comprendiendo los impuestos aéreos y cargos, entre otros, el Perú obtiene el puesto 127. En cuanto a la infraestructura portuaria y terrestre ocupa el puesto 109.

5.2 EL TURISMO EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO

5.2.1 Bosque El Olivar:

El inicio del bosque El Olivar fue en el año 1560 cuando el alcalde de ese entonces Antonio de Rivera llevó Olivos al distrito de San Isidro iniciando su propagación. El Olivar tiene una extensión de 23 hectáreas y está delimitado por las Avenidas Paz Soldán, Conquistadores, Pardo y Aliaga, Santa Cruz y Arequipa. Actualmente cuenta con aproximadamente 1600 árboles de Olivo y 200 árboles de diferentes tipos en donde habitan distintas especies de aves. Aparte de sus áreas verdes posee una pérgola, una laguna artificial, La Biblioteca Municipal, La Biblioteca Infantil, una galería de arte, una sala de usos múltiples, el Teatro de Cámara y la Casa Museo Marina Núñez del Prado.

El 16 de Diciembre de 1959 fue declarado Monumento Nacional, bajo la Resolución Suprema N°577.



Ilustración 27: Bosque El Olivar. Fuente: Propia

5.2.2 Huaca Huallamarca:

Esta huaca se encuentra ubicada en el distrito de San Isidro entre las avenidas El Rosario y Nicolás de Rivera. Antiguamente llamada Pan de Azúcar y finalmente gracias a Julio César Tello llamada Huallamarca (pueblo de los Hualla en Quechua).

Es una construcción prehispánica que tiene forma de pirámide trunca en una zona residencial del distrito. Se construyó aproximadamente en el siglo I antes de nuestra era y en el siglo III de nuestra era fue abandonada y convertida en un cementerio en donde se encontraron entierros de la cultura Lima, Ychsma, Huaura, Chincha y Sicán.

En los años 1950 fue reconstruida por Arturo Jiménez Borja. Sin embargo el aspecto actual no es el que tuvo originalmente.

“Mi amor por las ruinas, por nuestro folklore, tan rico, por nuestro país, nació siendo yo aún niño. Creo que esto lo explica la raíz indígena que me nutre... Mi abuelita Dolores (fue) descendiente directa de Toribio Ara, último cacique indígena de Tacna, patriota que estuvo al lado de Francisco de Zela en el primer grito de emancipación”.⁴

Jiménez no logró terminar la reconstrucción de este sitio arqueológico. Esto permitió realizar investigaciones arqueológicas en la zona que no fue intervenida (sector este) y descubrir la arquitectura original: una pirámide escalonada construida con adobes modelados a mano, los muros de sus plataformas con una marcada pendiente y

una
barro
amarillo.



revestidos con
gruesa capa de
pintado en color

⁴ JIMENEZ BORJA, Arturo, https://es.wikipedia.org/wiki/Arturo_Jim%C3%A9nez_Borja

Ilustración 28. Vista aérea Huaca Huallamarca (década 1950 y año 2000) Fuente:
<http://www.arqueologiadelperu.com.ar/huallamarca.htm>

5.2.3 Museo Marina Núñez del Prado:

Esta casona fue construida por Luis Alayza y Paz Soldán en 1926. En la década de 1970, la escultora Boliviana Marina Núñez del Prado tenía su taller y un espacio de exhibición de sus obras en esta casa ubicada en la calle Ántero Aspíllaga 300.

Siendo la primera casa construida en el Parque El Olivar, privilegiada por su ubicación y arquitectura neocolonial fue declarada Patrimonio Cultural de la Nación en 1973.

En 1984 la escultora junto con su esposo crea la fundación Marina Núñez del Prado de Falcón con el objetivo de enseñar sus obras y las de su esposo el escritor peruano Jorge Falcón. En 1995 Marina fallece y el legado queda en manos de la fundación.

En el 2008 La Municipalidad de San Isidro junto con la fundación firman un contrato de Comodato para la casa museo y hasta el día de hoy se exhiben esculturas en el jardín y una colección de arte en su interior.



5.2.4 Casa Hacienda Moreyra:

La Casa Hacienda Moreyra, se encuentra ubicada en la Av. Paz Soldán en el distrito de San Isidro. Fue diseñada por el arquitecto catalán Pedro de Noguera y construida en la segunda mitad del siglo XVII.

En el siglo XVIII, después del terremoto de 1746, la casa fue reconstruida. Algunos murales encontrados demuestran una decoración barroca colonial.

En 1777 la casa es adquirida por el primer conde de San Isidro Isidoro de Cortázar y Abarca. Desde ese mismo año esta casa se conoce como La Hacienda de San Isidro, ya que San Isidro es el patrono de los agricultores en el mundo.

Ocurrían varios eventos en esta hacienda, entre los más importantes fue una recepción

Ilustración 29. Museo Marina Núñez del Prado. Fuente: Propia

para el libertador Don José de San Martín aproximadamente en el año 1821.

Por varios años la hacienda pasó por diferentes propietarios y en una subasta en el año 1853 fue comprada por José Gregorio Paz Soldán y Ureta.

El 28 de diciembre de 1972, la Casa Hacienda San Isidro fue declarada Monumento



Ilustración 30. Casa Hacienda Moreyra. Fuente: http://www.cenandoporelmundo.com/Blog/wp-content/uploads/2014/04/Astrid_Moreyra1.jpg

Histórico y actualmente es el Restaurante Astrid & Gastón.

5.2.5 Country Club Lima Hotel:

La construcción se empezó en el mes de Agosto de 1925 sobre 1 300 000 m² por la empresa “Sociedad Anónima Propietaria del Country Club” y diseñado por los arquitectos Álvarez Calderón y Benavides .En Febrero de 1927 fue inaugurado por el Presidente de ese entonces, Augusto B. Leguía, siendo declarado ese mismo año Patrimonio Cultural de la Nación.

En el año 1996 el Country Club vivió su peor momento y se encontraba súper descuidado como consecuencia de una mala administración. Por este motivo en 1997 Los Portales Consorcio Hotelero S.A. obtuvo la aprobación para convertirlo en un hotel 5 estrellas.

Durante los 80 años de existencia el hotel country Club ha recibido la visita de personajes relacionados con la política, el espectáculo y la cultura, dando lugar a numerosos eventos sociales.



Ilustración 31. Hotel Country Club años 30. Fuente: Blog Juan Luis Orrego Penagos



Ilustración 32. Hotel Country Club actualidad. Fuente: Municipalidad de San Isidro

5.2.6 Huaca Santa Cruz:

Esta Huaca se encuentra ubicada en la cuadra 3 de La Avenida Belén en el Distrito de San Isidro. Es parte de la época del señorío Ichma (años 1000 al 1500 d.C.). Según algunas investigaciones arqueológicas, fue un centro administrativo y contiene un pequeño cementerio de la época Inca con más de 100 tumbas y en el pasado se conectaba con la huaca Pucllana mediante un camino y un sistema de canales. Está compuesta por una plataforma construida por muros de tapia, en la cima se puede observar patios y recintos cuadrangulares.

Lamentablemente hoy en día solo se puede apreciar las zonas más relevantes de esta Huaca, en donde en los últimos años se encontró un fardo funerario con más de 400 años de historia y luego se hallaron momias republicanas.

Este sitio arqueológico fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación y es considerado como zona arqueológica intangibles desde el 4 de Diciembre del 2003.



Ilustración 33. Huaca Santa Cruz. Fuente: <http://huacas-arte21.blogspot.pe/2007/11/huaca-santa-cruz.html>

5.2.7Iglesia Virgen del Pilar:

Esta iglesia se encuentra ubicada en la Avenida Víctor Andrés Belaúnde en el distrito de San Isidro. Se construyó en el año 1937.

En 1948 se inició la construcción de una nueva iglesia neocolonial sobre la base de lo que ya estaba construido. Cuenta con una amplia nave central y un hermoso retablo colonial de estilo barroco en madera tallada y recubierto en pan de oro. Este retablo es del siglo XVIII y fue donado por la familia De La Borda.

En esta iglesia se celebran muchos matrimonios y bautizos y es un hito del distrito de San Isidro.



Ilustración 34. Iglesia Virgen del Pilar. Fuente: Propia

5.2.8 Ubicación de Lugares Turísticos en San Isidro

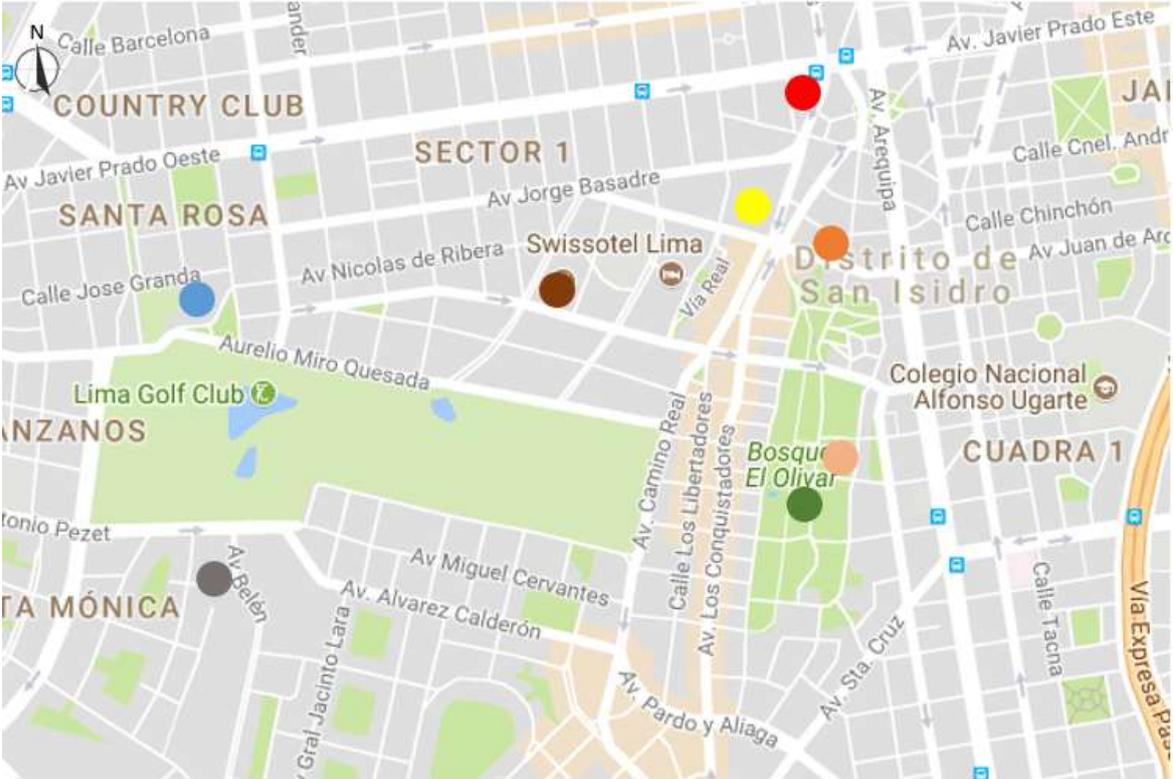


Ilustración 35. Ubicación de lugares turísticos en San Isidro. Fuente: Propia (base google maps).



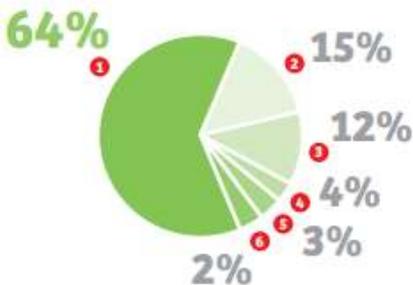
5.3 TIPOS DE TURISMO:

5.3.1 Turismo por Vacaciones en el Perú

La decisión del viaje de este grupo de turistas se realiza por voluntad propia y el objetivo principal del viaje es por recreación. La mayoría en este grupo tienen entre 25 y 54 años de edad, tomando en cuenta que de cada 10 vacacionistas 6 son hombres y 4 son mujeres.

En los últimos años, las vacaciones se han convertido en el motivo principal de viaje en el Perú (ver Ilustración 36). Existen numerosas razones por las que el país es visitado siendo la principal razón Machu Picchu con el 79% (ver ilustración 37), luego la ciudad de Cusco con el 57% (teniendo

Principal motivo de viaje	Llegadas de turistas (2015)
1 Vacaciones	2 100 909
2 Negocios	492 401
3 Visita a familiares	393 921
4 Tratamiento médico	131 307
5 Asistir a conferencias	98 480
6 Otros	65 653
Total	3 282 671



muchas veces como paso obligado la ciudad de Lima) y como tercer lugar visitar la ciudad de Lima con el 46%.

Ilustración 36. Principal motivo de viaje en el Perú. Fuente: Perfil del Turista Extranjero 2015, página 19



Ilustración 37. Principal motivo de viaje en el Perú. Fuente: Perfil del Turista Extranjero 2015, página 25

La mayoría de turistas mayores de 55 años viajan con su pareja y los menores de 25 años con amigos o parientes. El primer grupo mencionado se hospeda principalmente en hoteles de 4 y 5 estrellas y los menores de 25 años en hoteles de 1 y 2 estrellas. La estadía promedio del turista de vacaciones es de 8 a 9 días, el gasto promedio por día es de 123 dólares y el gasto total aproximado por el total de días mencionados líneas arriba es de 1108 dólares.

Este tipo de turista toma en cuenta la cultura, naturaleza, actividades de aventura, entretenimiento, sol y playa, variando el porcentaje según el lugar de procedencia (ver **ilustración 38**).



Ilustración 38. Tipo de actividades realizadas según procedencia de turistas. Fuente: Perfil del Turista Extranjero 2015, página 31.

5.3.2 Turismo por Negocios en el Perú

Este tipo de turismo es propuesto por la empresa o por la organización en la que la persona trabaja y el motivo principal es: convenciones, congresos y eventos. Representan el 15 % del total de arribos en el Perú, ocupando el segundo puesto entre los motivos principales de viaje en nuestro país (**ver ilustración 36**).

La permanencia promedio es de 7 noches y el gasto total aproximado es de 870 dólares. La mayoría de ellos tienen entre 35 y 54 años de edad, el 85 % son hombres y el 15% son mujeres, el 17% reside en Chile y el 14% en EE.UU (**ver ilustración 39**).

Pais de residencia

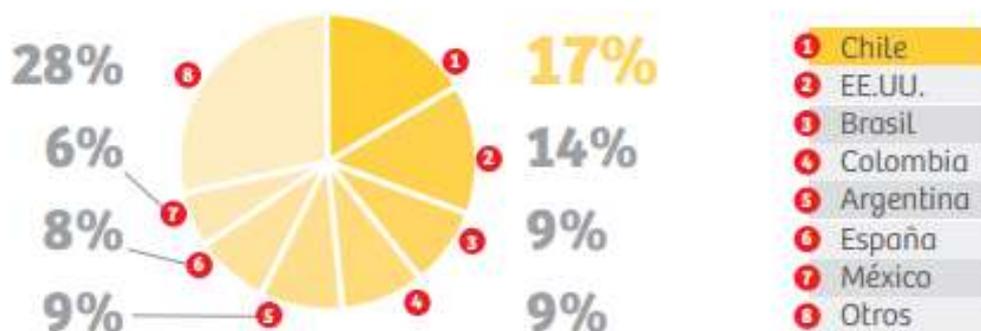


Ilustración 39. País de residencia de los turistas por negocios. Fuente: Perfil del Turista Extranjero 2015, página 41.

El tipo de alojamiento elegido por el turista de negocios es el hotel de 4 y 5 estrellas (**ver ilustración 40**) siendo principalmente la modalidad de viaje por paquete turístico.

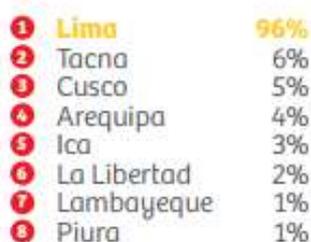
Tipo de alojamiento



Ilustración 40. Tipos de alojamiento elegidos por el turista de negocios. Fuente: Perfil del Turista Extranjero 2015, página 41.

La mayoría de turistas que viajan al Perú por negocios, tienen como destino principal Lima (**ver ilustración 41**). Las actividades realizadas en sus tiempos libres son recorrer la ciudad, comprar artesanías y visitar parques y plazas.

Regiones visitadas*



(*) Base: total de turistas extranjeros que visitaron el Perú por motivo de negocios.

Ilustración 41. Regiones visitadas por el turista de negocios. Fuente: Perfil del Turista Extranjero 2015, página 42.

5.4 UBICACIÓN DE HOTELES 5 ESTRELLAS EN SAN ISIDRO

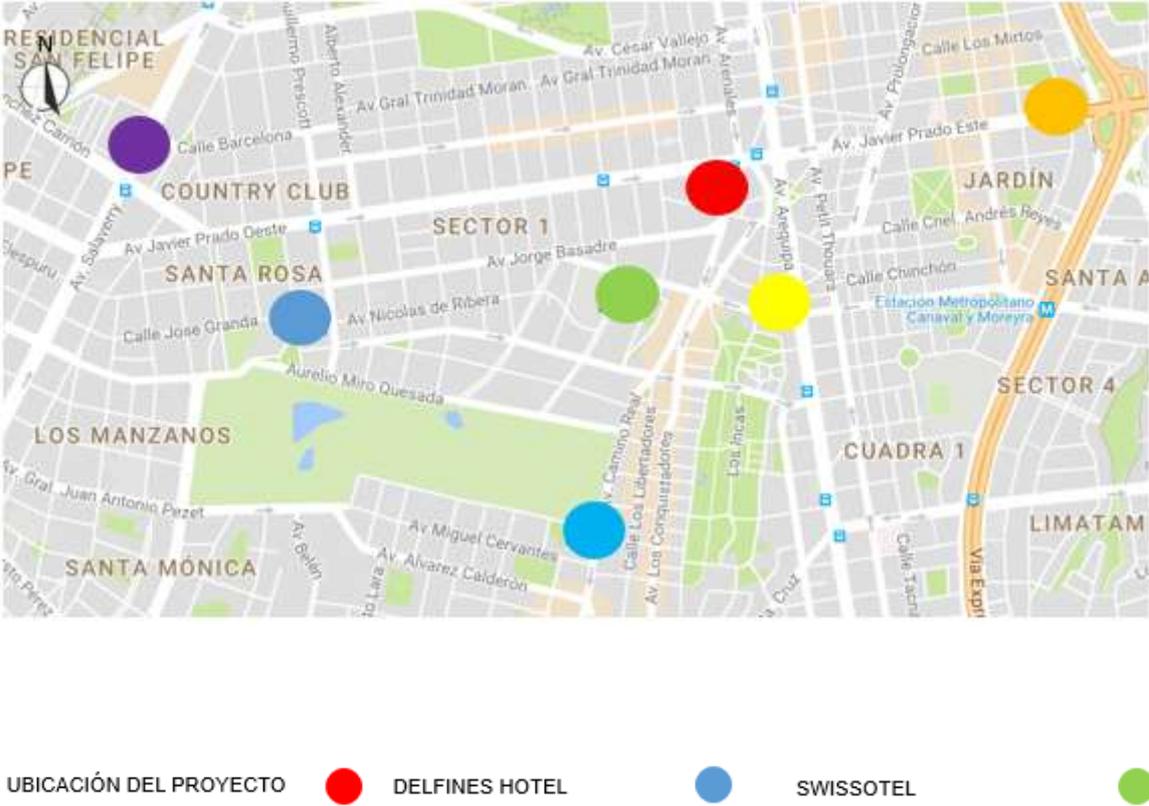


Ilustración 42. Ubicación de Hoteles 5 estrellas en San Isidro. Fuente: Propia, Base: Google Maps.

CAPITULO VI PROGRAMACIÓN

6.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Luego de haber desarrollado el presente proyecto, la programación planteada inicialmente en el plan de tesis ha variado ligeramente con la finalidad de optimizar tanto los espacios interiores como exteriores del proyecto.

ZONA DE SERVICIOS GENERALES	SOTANO 3	AREAS	SUBTOTAL
	Depósito de Limpieza	5.09	228.52
	Cuarto de Máquinas	31.19	
	Cuarto de Condensadores	68.53	
	Cuarto de Máquinas de Cisternas	32.11	
	Cisterna de Reserva	29.34	
	Cisterna de Agua de Uso Útil	30.61	
	Cisterna de Agua Contra Incendios	31.65	
TOTAL ZONA DE SERVICIOS GENERALES			228.52

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS	SOTANO 2	AREAS	SUBTOTAL
	Cuarto máquinas de Inyección de aire	17.91	2,653.64
	Cuarto máquinas de extracción de monóxido	34.53	
	Depósito 1	19.31	
	Depósito general	67.91	
	Depósito 2	17.98	
	Cuarto de tableros	56.33	
	Sub-estación eléctrica	33.40	
	Cuarto de grupo electrógeno	24.08	
	Hall	107.92	
	Depósito 3	24.33	
	Depósito 4	22.64	
	Depósito de limpieza	6.68	
	Hall 2	123.64	
	Zona Vehicular	2,096.98	
SOTANO 1		AREAS	SUBTOTAL
Cuarto máquinas de Inyección de aire	17.91	2,762.53	
Cuarto máquinas de extracción de monóxido	34.53		
Depósito general	61.96		
Depósito 2	17.98		
Dispensa restaurante	56.49		
Frigorífico restaurante	57.69		
Cuarto de grupo electrógeno	24.08		
Hall	107.92		
Depósito 3	24.33		
Depósito 4	22.64		

	Depósito de limpieza	6.68	
	Hall 2	123.64	
	SSHH de servicio - Hombres	21.54	
	SSHH de servicio - Mujeres	24.35	
	Lavandería	144.55	
	Cuarto de basura seca	6.30	
	Cuarto de basura húmeda	9.03	
	Zona Vehicular	2,000.91	
	TOTAL ZONA DE ESTACIONAMIENTOS		

ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL HOTEL	PRIMERA PLANTA	AREAS	SUBTOTAL	
	Plaza de Ingreso (no techada)	335.49	453.76	
	Recepción y sala de espera	213.47		
	Información turística	74.42		
	Conserjería e Informaciones	27.87		
	Depósito de Valores	3.55		
	Depósito de Maletas	12.69		
	Zona de teléfonos y cajeros automáticos	5.28		
	Hall de ingreso a Salas de Conferencias	67.46		
	SSHH hombres	21.32		
	SSHH mujeres	20.30		
	SSHH discapacitados	7.40		
	RESTAURANTE			703.19
	Recepción	63.32		
	Área de mesas	185.92		
	Zona Lounge	72.80		
	Bar	21.29		
	Cocina caliente	55.61		
	Cocina Fría	61.79		
	Depósito y montacargas	19.31		
Área de control y descarga	62.57			
Zona de teléfonos y cajeros automáticos	160.58			
GALERIA COMERCIAL			633.34	
Plaza comercial	436.20			
Local comercial 1	43.35			
Local comercial 2	26.10			
Local comercial 3	83.96			
SSHH hombres	20.32			
SSHH mujeres	18.05			
SSHH discapacitados	5.36			
CASINO			407.10	
Zona de Juegos	343.92			
Escenario	20.40			

	Ingreso de empleados	6.67	
	Tesorería	6.50	
	Fichas	11.49	
	Administración	8.09	
	SSHH para personal	3.32	
	Vestidores para personal	6.71	
	TOTAL ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL HOTEL	2,197.39	

ZONA DE SERVICIOS PÚBLICO Y CONVENCIONES	SEGUNDA PLANTA	AREAS	SUBTOTAL	
	Hall	63.30	860.09	
	SSHH Mujeres	13.61		
	SSHH Hombres	19.78		
	SSHH Discapacitados	6.08		
	Depósito de limpieza	6.68		
	Sala de estar	127.30		
	Oficio	32.86		
	Sala de usos múltiples 1	149.09		
	Sala de usos múltiples 2	244.24		
	Sala de usos múltiples 3	126.39		
	Karaoke	70.76		
	GALERIA COMERCIAL			425.30
	Corredor comercial	185.58		
Local comercial 5	18.40			
Local comercial 6	24.13			
Local comercial 7	40.26			
Local comercial 8	26.16			
Local comercial 9	37.22			
Local comercial 10	61.29			
Local comercial 11	32.26			
CASINO			467.45	
Zona mesas de juego	447.05			
Escenario	20.40			
TOTAL ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y CONVENCIONES			1,752.84	

ZONA DE CONVENCIONES Y NEGOCIOS	TERCERA PLANTA	AREAS	SUBTOTAL
	Hall	63.30	660.78
	SSHH Mujeres	13.61	
	SSHH Hombres	19.78	
	SSHH Discapacitados	6.08	
	Depósito de limpieza	6.68	
	Sala de estar	122.08	
	Depósito de salas de conferencias	32.86	
	Sala de conferencias 1	150.25	
	Sala de conferencias 2	120.57	
	Sala de conferencias 3	125.57	

SALÓN EJECUTIVO		
Área de trabajo	411.36	491.20
Kitchenette	23.90	
Barra	13.67	
Sala de reuniones 1	9.32	
Sala de reuniones 2	13.86	
Sala de reuniones 3	19.09	
SALA DE CONFERENCIAS		
Hall de conferencias	228.47	772.58
Sala de conferencias 1	46.17	
Sala de conferencias 2	50.50	
Sala de conferencias 3	64.79	
Sala de conferencias 4	56.95	
Sala de conferencias 5	65.85	
Sala de conferencias 6	74.66	
Sala de conferencias 7	75.30	
Sala de conferencias 8	109.89	
TOTAL ZONA DE CONVENCIONES Y NEGOCIOS		1,924.56

ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS DEL HOTEL	CUARTA PLANTA	AREA (m²)	SUBTOTAL
	Terraza	279.13	637.52
	Terraza (no techada)	177.32	
	Piscina (no techada)	194.28	
	SSHH y Vestidores Hombres	38.22	
	SSHH y Vestidores Mujeres	41.82	
	SSHH Discapacitados	8.04	
	Oficio	15.92	
	Depósito	5.28	
	Depósito 2	5.51	
	Nutrición	13.65	
	Área de juegos al exterior (no techada)	116.02	
	Área de juegos pasivos	163.66	
	Tópico	23.80	
	SSHH Hombres	17.54	
	SSHH Mujeres	18.57	
	SSHH Discapacitados 2	6.38	
GIMNASIO Y SPA			1,087.44
Recepción gimnasio	97.47		
Zona de Máquinas	217.14		
Zona de Pesas	139.55		
Baile y Aeróbicos	62.86		
Spinning	44.57		
Recepción Spa	14.96		
Zona de Lockers	5.75		

	SSHH y Vestidores Hombres	93.25		
	SSHH y Vestidores Mujeres	84.32		
	SSHH Discapacitados	5.85		
	Baños Turcos 1	20.72		
	Baños Turcos 2	23.43		
	Sauna	40.44		
	Sauna 2	29.68		
	Sala de Masajes 1	51.84		
	Sala de Masajes 2	40.02		
	Sala de Masajes 3	77.09		
	Sala de Masajes 4	38.50		
	PELUQUERÍA			
	Recepción	5.16		318.54
	Depósito	6.19		
	Zona Mujeres	218.41		
Zona Hombres	88.78			
TOTAL ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS DEL HOTEL			2,043.50	

ZONA DE EXHIBICIONES	QUINTA PLANTA	AREA (m ²)	SUBTOTAL
	Kitchenette	33.72	951.10
	SSHH Hombres	21.47	
	SSHH Mujeres	18.75	
	SSHH Discapacitados	7.57	
	Depósito de Limpieza	6.68	
	Zona de exhibiciones temporales y presentaciones (techada)	862.91	
	Zona de exhibiciones temporales y presentaciones (no techada)	1,622.43	
TOTAL ZONA DE EXHIBICIONES			951.10

ZONA DE ALOJAMIENTO	PLANTA TÍPICA 1 (6° al 9°; 12° al 15° y 18° al 20°)	AREA (m ²)	SUBTOTAL
	Suite + Terraza	67.17	776.29
	Habitación simple 1 + terraza	33.45	
	Habitación simple 2 + terraza	31.65	
	Habitación simple 3 + terraza	32.53	
	Habitación simple 4 + terraza	31.09	
	Habitación simple 5 + terraza	36.48	
	Habitación doble 1 + terraza	43.63	
	Habitación doble 2 + terraza	50.23	
	Habitación doble 3 + terraza	42.60	
	Habitación doble 4 + terraza	51.41	
	Habitación doble 5 + terraza	51.13	
	Habitación doble 6 + terraza	55.81	
	Habitación doble 7 + terraza	54.68	

Habitación doble 8 + terraza	39.72	
Habitación doble 9 + terraza	42.78	
Habitación doble 10 + terraza	42.18	
Oficio	20.82	
Depósito	7.32	
Depósito de Limpieza	6.68	
Estar 1	23.70	
Estar 2	11.23	
TOTAL (11 PISOS)		8,539.19
PLANTA TÍPICA 2 (10º y 16º)	AREA (m²)	SUBTOTAL
Suite + Terraza	67.17	784.80
Habitación simple 1 + terraza	33.45	
Habitación simple 2 + terraza	31.65	
Habitación simple 3 + terraza	32.53	
Habitación simple 4 + terraza	31.09	
Habitación simple 5 + terraza	36.48	
Habitación doble 1 + terraza	43.63	
Habitación doble 2 + terraza	50.23	
Habitación doble 3 + terraza	42.60	
Habitación doble 4 + terraza	53.82	
Habitación doble 5 + terraza	42.78	
Habitación doble 6 + terraza	42.18	
Zona Lounge	207.44	
Oficio	20.82	
Depósito	7.32	
Depósito de Limpieza	6.68	
Estar 1	23.70	
Estar 2	11.23	
TOTAL (2 PISOS)		1,569.60
PLANTA TÍPICA 3 (11º y 17º)	AREA (m²)	SUBTOTAL
Suite + Terraza	67.17	696.46
Habitación simple 1 + terraza	33.45	
Habitación simple 2 + terraza	31.65	
Habitación simple 3 + terraza	32.53	
Habitación simple 4 + terraza	31.09	
Habitación simple 5 + terraza	36.48	
Habitación doble 1 + terraza	43.63	
Habitación doble 2 + terraza	50.23	
Habitación doble 3 + terraza	42.60	
Habitación doble 4 + terraza	53.82	
Habitación doble 5 + terraza	42.78	
Habitación doble 6 + terraza	42.18	
Zona Lounge	91.44	

Estar Lounge	27.66	
Oficio	20.82	
Depósito	7.32	
Depósito de Limpieza	6.68	
Estar 1	23.70	
Estar 2	11.23	
TOTAL (2 PISOS)		
VIGÉSIMA PRIMERA PLANTA	AREA (m²)	SUBTOTAL
Suite + Terraza	67.17	783.52
Suite Presidencial	134.68	
Habitación simple 1 + terraza	31.65	
Habitación simple 2 + terraza	32.53	
Habitación simple 3 + terraza	31.09	
Habitación simple 4 + terraza	36.48	
Habitación doble 1 + terraza	42.60	
Habitación doble 2 + terraza	51.27	
Habitación doble 3 + terraza	51.13	
Habitación doble 4 + terraza	55.81	
Habitación doble 5 + terraza	54.68	
Habitación doble 6 + terraza	39.72	
Habitación doble 7 + terraza	42.78	
Habitación doble 8 + terraza	42.18	
Oficio	20.82	
Depósito	7.32	
Depósito de Limpieza	6.68	
Estar 1	23.70	
Estar 2	11.23	
TOTAL		
TOTAL ZONA DE ALOJAMIENTO		12,285.23

RESUMEN DE ÁREAS	ZONA DE SERVICIOS GENERALES	228.52 M ²
	ZONA DE ESTACIONAMIENTOS	5,416.17 M ²
	ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL HOTEL	2,197.39 M ²
	ZONA DE SERVICIOS PUBLICO Y CONVENCIONES	1,752.84 M ²
	ZONA DE CONVENCIONES Y NEGOCIOS	1,924.56 M ²
	ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS DEL HOTEL	2,043.50 M ²
	ZONA DE EXHIBICIONES	951.10 M ²
	ZONA DE ALOJAMIENTO	12,285.23 M ²

	MUROS Y CIRCULACIONES (30%)	8,039.79 M ²
	ÁREA TECHADA TOTAL	34,839.10 M²

6.2 CRITERIOS DE DISEÑO

6.2.1 Criterios Funcionales del Hotel

Se plantea un hotel que está orientado al alojamiento de turistas que visitan el país por vacaciones o por temas de negocios. Es una edificación que contempla los usos de hotel, comercio y convenciones.

Personal del Hotel

Recepcionista: Atiende al huésped registrando reservaciones.

Ama de llaves: Es responsable de la limpieza en general de las habitaciones y solicita servicios de mantenimiento para su área.

Botones: Cuando llega un huésped está alerta para ayudar con el equipaje. Acompaña al huésped a la habitación, informa sobre los servicios y muestra el funcionamiento de los aparatos electrónicos

Jefe de Habitaciones: Supervisa a las camareras, se encarga de la limpieza general de habitaciones y reporta al ama de llaves cualquier daño que sufra alguna de las habitaciones para que sea reparado en el momento.

Jefe de Mozos: Supervisa a los mozos y se encarga de lo que sucede en la cocina.

Jefe de Lavandería: Se encarga de que se ejecute de manera correcta el lavado de las prendas de los huéspedes, tiene a cargo las lavadoras, planchas y máquina de coser.

Personal de lavandería: Se encarga de recoger la ropa de los huéspedes en cada una de las habitaciones. Devuelve la ropa de la tintorería y lavandería a los huéspedes.

Personal de Limpieza: Realiza el aseo de los baños y habitaciones.

Accesibilidad a los Servicios Generales

Zona de Abastecimiento: Se encuentra cerca de la cocina para la carga y descarga de alimentos. Ubicado próximo a la circulación de servicio.

Servicio para los empleados: Área exclusiva para los trabajadores del hotel. Se considera sanitarios y vestidores.

Almacenamiento de Alimentos: Cocina y almacén situados en un espacio de fácil acceso desde la calle. No puede haber acceso de los huéspedes.

Cuarto de Basura: La basura requiere un espacio para almacenarse hasta que llegue el servicio municipal de limpieza.

Lavandería: Proporciona servicio de lavado, centrifugado, secado y planchado

Cuarto de máquinas: En este lugar se encuentra toda la maquinaria del hotel.

Circulaciones

Para los huéspedes: Antes de salir del hotel o al ingresar a sus habitaciones deben pasar por recepción.

Para el personal: El hotel debe de contar con un ingreso independiente y una escalera de servicio que comunica todos los niveles del edificio.

Instalaciones

La funcionalidad de un hotel también depende de estas especialidades: Aire Acondicionado, calefacción, sistema contra incendios, instalaciones sanitarias y eléctricas.

6.2.2 Criterios Ambientales

6.2.2.1 Orientación

Para las habitaciones que están ubicadas con dirección Nor- Oeste se plantea un elemento de protección ya que el ingreso solar podría incidir directamente al interior.

Se está considerando la latitud de Lima 12° , se asume que en Lima los meses de verano son desde el 21 de diciembre hasta los primeros días de abril, desde las 9:00 hasta las 16:00. Esto se puede observar en la Ilustración 43 (área resaltada de color verde).

El horario de mayor penetración solar durante los meses de verano es desde las 11:00 hasta las 16:00 horas. Por eso es imprescindible la protección solar.

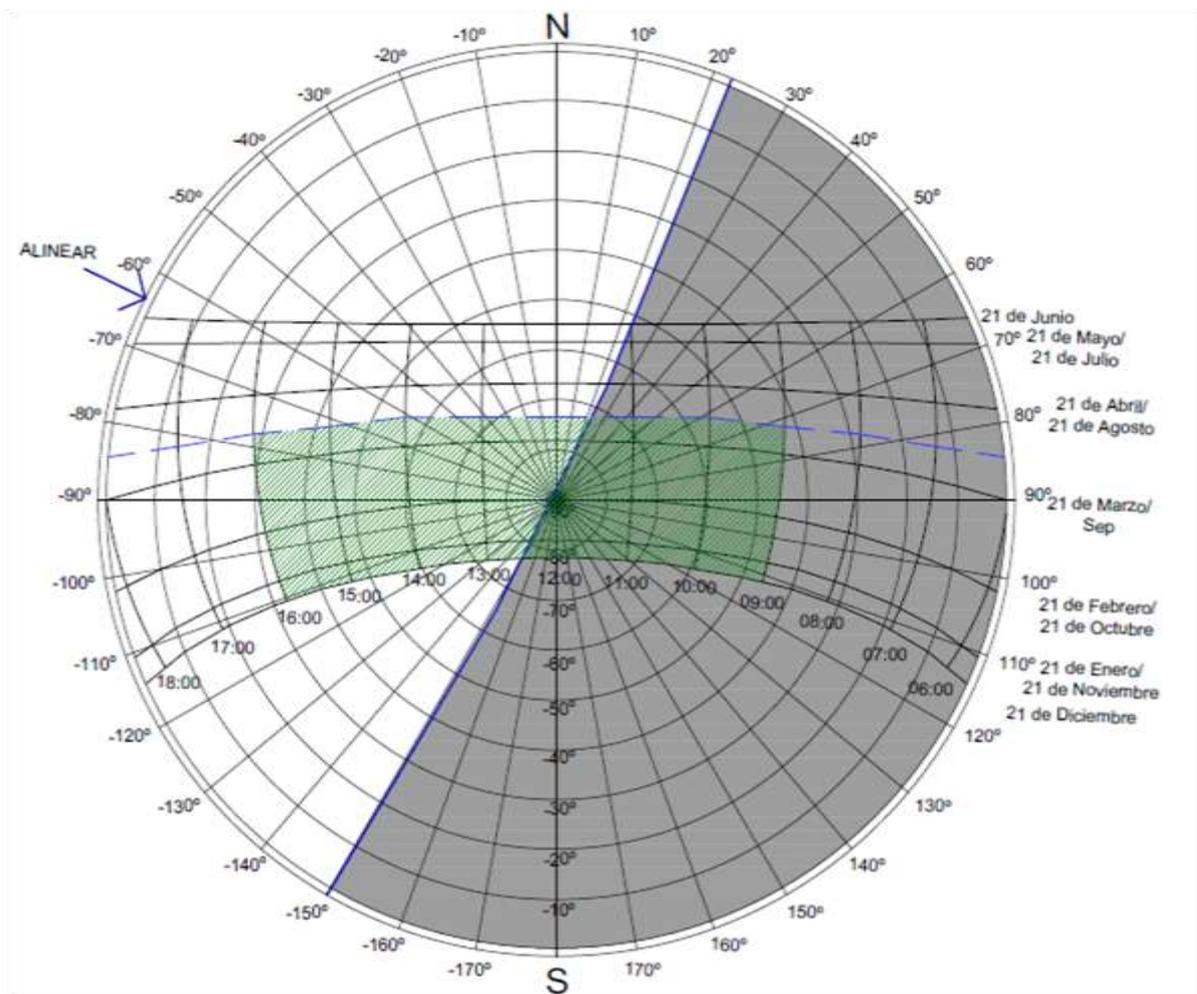


Ilustración 43: Proyección solar equidistante, orientación del vano. Fuente: Elaboración propia.
Base: WIESER, MARTIN, Geometría solar para arquitectos

Considerando el ángulo vertical de diseño se plantea una terraza que cumple la función de alero, impidiendo el ingreso directo del sol en la habitación pero permitiendo una correcta iluminación natural.

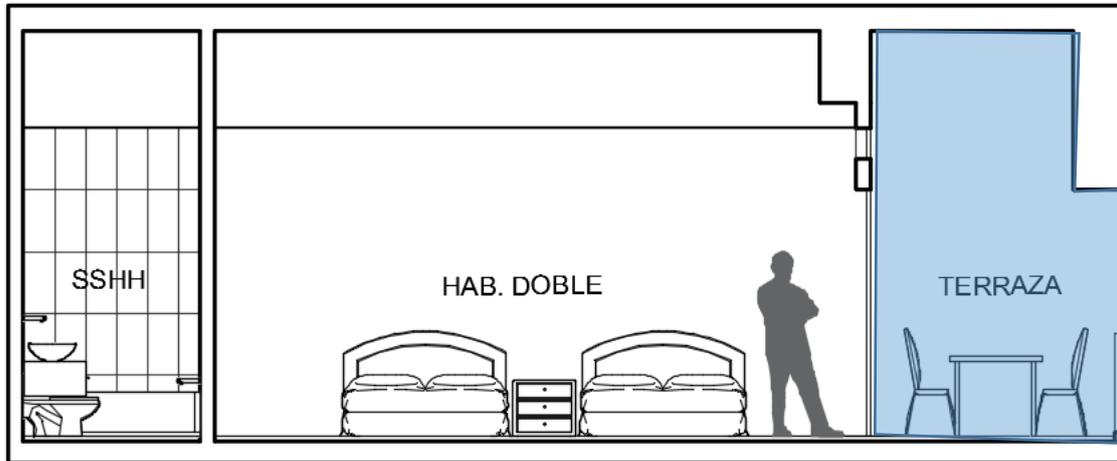


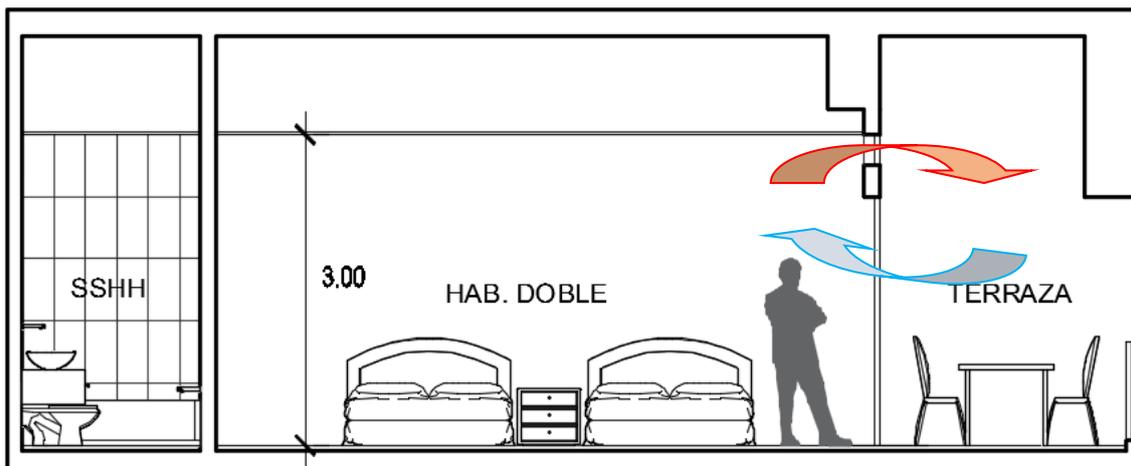
Ilustración 44: Corte Habitación del Proyecto. Fuente: Elaboración propia

TERRAZA



6.2.2.2 Ventilación

La ventilación selectiva nos ayudará a que el aire circule en el interior de la habitación removiendo el calor, partículas, microorganismos y controlando la humedad para lograr el



SALIDA DE AIRE CALIENTE 

INGRESO DE AIRE FRESCO 

confort adecuado.

Se genera el movimiento de aire gracias a una abertura en la parte superior del vano que sirve para eliminar el aire caliente de la habitación.

Se plantea una habitación de mayor altura, de esta manera el calor se disipa y la temperatura de la habitación disminuye ya que el aire caliente se eleva y sale por la abertura en la parte superior.

CAPÍTULO VII

EL PROYECTO

7.1 EL TERRENO

7.1.1 Localización del proyecto

Este proyecto se localiza en San Isidro, uno de los 43 distritos de la ciudad de Lima. Al norte limita con Jesús María, Lince y La Victoria, al este con San Borja, al sur con Miraflores y Surquillo, y al oeste limita con Magdalena del Mar y el Océano Pacífico.

7.1.2 Ubicación del proyecto

El terreno elegido para el hotel 5 estrellas se encuentra en la avenida Jorge Basadre Grohmann N° 260, en la urbanización Orrantia, a la altura de la cuadra 2 de la avenida Javier Prado Oeste y de la cuadra 3 de la calle Los Olivos.

Se ubica en una zona destinada para Comercio Zonal (Cz) donde el flujo vehicular se genera principalmente en la avenida Javier Prado siendo una de las principales vías de la ciudad ya que conecta muchos de los distritos como Magdalena del Mar, San Isidro, Lince, La Victoria, San Borja, Surco, Ate y La Molina.



7.1.3 Levantamiento Fotográfico

Se ha realizado un plano con la ubicación y dirección de las cámaras para indicar desde que punto se ha tomado la fotografía (ver ilustración 51).



Ilustración 46: Ubicación del Proyecto. Fuente: Google Earth

Ilustración 47: Foto 1. Fuente: Propia



Ilustración 48: Foto 2. Fuente: Propia



Ilustración 49: Foto 3. Fuente: Propia



Ilustración 50: Foto 4. Fuente: Propia

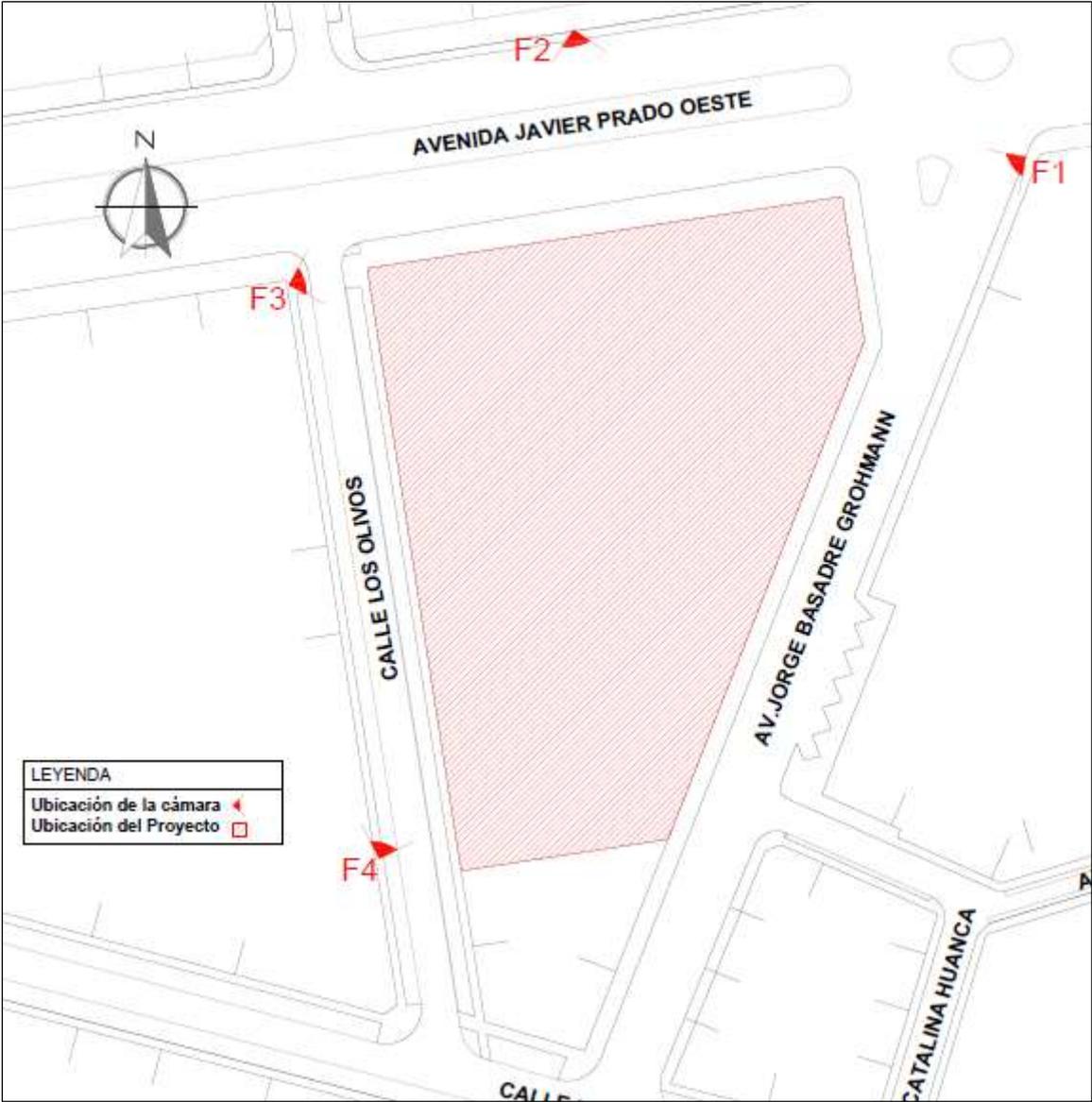


Ilustración 51: Plano de Fotografías. Fuente: Propia

7.2 VIABILIDAD

El hotel 5 estrellas en San Isidro podrá ejecutarse gracias al incremento de inversiones en el sector hotelero que se logra por la gran demanda de hoteles que existe en nuestro país debido a la llegada de turistas por placer y por negocios. En los últimos años el Perú atraviesa una gran acogida para la organización de eventos mundiales y congresos importantes que sirven para el desarrollo cultural y económico del país. Por este motivo los turistas que llegan por temas de negocios necesitarán de más establecimientos de hospedaje que cumplan con las expectativas del usuario, con una infraestructura adecuada, y espacios amplios y equipados para cubrir cualquier tipo de evento, características que poseerá este proyecto.

Existe un reglamento realizado por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo que busca brindar los requisitos mínimos de acuerdo a la categoría de los Hoteles. En este reglamento se encuentra detallado la cantidad mínima de servicios y equipamiento que debe ofrecer el hotel, así como el metraje mínimo de cada uno de los ambientes. Además, se cuenta con el Reglamento Nacional de Edificaciones que ofrece la normativa general para el diseño. Cada uno de estos reglamentos contribuirá en el desarrollo del presente proyecto.

7.3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

7.3.1 Memoria Descriptiva

El Hotel 5 estrellas está situado en la avenida Jorge Basadre Grohmann N° 260, a la altura de la cuadra 2 de la avenida Javier Prado Oeste y de la cuadra 3 de la calle Los Olivos (Urbanización Orrantia), en el distrito de San Isidro.

El terreno tiene un área de 6672.46 m² y perímetro de 337.11 ml, considerando 81.90 ml hacia la Av. Javier Prado, 115.79 ml hacia la Av. Jorge Basadre, 103.06 ml hacia la calle Los Olivos y 36.36 ml hacia la edificación vecina. Además cuenta con un retiro de 5 metros hacia las Avenidas Javier Prado y Jorge Basadre y un retiro de 3 metros hacia la calle Los Olivos,

Es un edificio de 21 pisos y 3 sótanos y está dividido en 3 zonas importantes, cada una con un ingreso independiente. Cuenta con una plaza que conduce al ingreso principal de la zona hotelera (en la Av. Javier Prado), un ingreso hacia la zona de convenciones (en la Av. Jorge Basadre) y uno hacia la zona comercial (en la Av. Jorge Basadre). También tiene ingresos secundarios hacia el Restaurante principal del hotel, el casino, y un ingreso a la zona de estacionamientos por la Av. Jorge Basadre.

El ingreso principal cuenta con una triple altura, una recepción general del hotel con gran registro visual y un hall que comunica con la zona Comercial, la zona de Convenciones, el restaurante principal del hotel y una circulación vertical que conduce a las áreas privadas y las habitaciones del hotel. Esta zona de habitaciones se encuentra dividida de las áreas públicas y privadas por una planta libre generada en el quinto nivel, adaptable para exhibiciones y presentaciones ya que muestra solamente las estructuras, dándole mayor versatilidad a los espacios y una mayor jerarquía a los niveles superiores en donde se encuentran las habitaciones.

El ingreso de la zona de Convenciones tiene su propia recepción, una circulación vertical que lleva a las Salas de usos múltiples, salones de conferencias y servicios ejecutivos del Hotel. Además en el primer piso cuenta con un ingreso controlado a la zona de recepción y zona comercial del hotel.

La zona comercial posee un ingreso que lleva a los distintos locales comerciales distribuidos de manera radial, ubicados en el primer y segundo nivel. Además cuentan con unos ingresos controlados hacia la zona hotelera y el casino.

El restaurante principal del hotel cuenta con 2 ingresos, uno hacia la Av. Javier Prado y el otro hacia la Calle Los Olivos. Permitiendo que tanto las personas que están hospedadas en el hotel o las que están de paso puedan disfrutar de este restaurante. También tiene una circulación controlada hacia la zona hotelera.

Por último el casino cuenta con su ingreso principal hacia la Avenida Jorge Basadre, al entrar, una escalera conduce al segundo piso del casino en donde están las mesas de juego. Además tiene un pasillo controlado hacia la zona comercial.

Entre la planta 6 y 21 se reparten 238 habitaciones de las cuales 142 son dobles, 79 son simples, 16 son suites y 1 suite presidencial. Estas están equipadas para que el huésped pueda alojarse el tiempo que sea necesario.

La fachada está compuesta por 3 volúmenes limpios y estructuras visibles que recorren el proyecto desde el primer hasta el último piso, generando a partir del sexto piso un efecto de volumen flotante y además este está contenido entre dos placas falsas dándole mayor peso y jerarquía a los últimos pisos.

El terreno cuenta árboles existentes que se han preservado e integrado en las nuevas propuestas de plazas y jardines que bordean el proyecto. Y se han añadido árboles de distintas especies que pueden permanecer en Lima como el Jacarandá, el Palo Verde y la Ponciana Regia.



Ilustración 52: Hotel 5 estrellas (Vista 3D). Fuente: Propia



Ilustración 53: Ingreso Restaurante (Vista 3D). Fuente: Propia



Ilustración 54: Ingreso Principal (Vista 3D). Fuente: Propia



Ilustración 55: Zona recreativa y piso intermedio (Vista 3D). Fuente: Propia



Ilustración 56: Zona de piscina (Vista 3D). Fuente: Propia



Ilustración 57: Plaza de Ingreso (Vista 3D). Fuente: Propia



Ilustración 58: Ingreso zona comercial (Vista 3D). Fuente: Propia

7.3.2 Zonificación del Proyecto

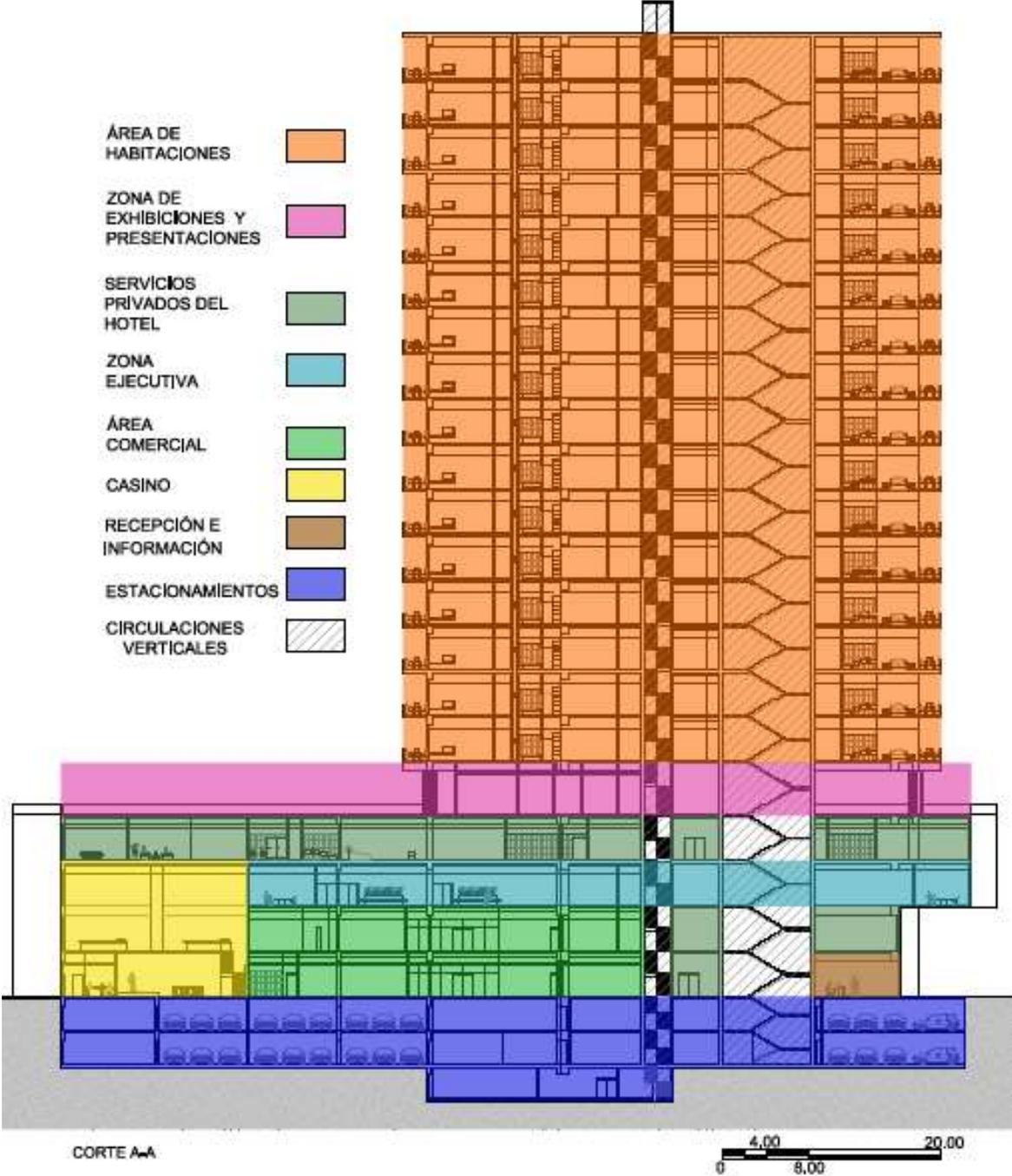


Ilustración 59: Zonificación. Fuente: Propia

7.3.3 Relación de Láminas

LISTA DE LAMINAS			
N°	CODIGO	CONTENIDO	ESCALA
1	U-01	PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	INDICADA
2	A-01	PLANO DE TRAZADO	1/200
3	A-02	PLOT PLAN	1/250
4	A-03	PAISAJISMO	1/200
5	A-04	SÓTANOS	1/200
6	A-05	PLANTA GENERAL	1/200
7	A-06	2° Y 3° PLANTA	1/200
8	A-07	4° Y 5° PLANTA	1/200
9	A-08	PLANTAS 6° a la 9°, 12° a la 15°, 18° a la 20°, 10° Y 16°	1/200
10	A-09	PLANTAS 11 y 17, 21	1/200
11	A-10	TECHOS	1/200
12	A-11	CORTE A-A	1/200
13	A-12	CORTE B-B	1/200
14	A-13	ELEVACIÓN A	1/200
15	A-14	ELEVACIÓN B	1/200
16	A-15	ELEVACIÓN C	1/200
17	A-16	SECTOR DE DESARROLLO - PRIMER SÓTANO	1/100
18	A-17	SECTOR DE DESARROLLO - PRIMERA PLANTA	1/100
19	A-18	SECTOR DE DESARROLLO - SEGUNDA PLANTA	1/100
20	A-19	SECTOR DE DESARROLLO - CORTES	1/100
21	A-20	DETALLE RESTAURANTE- PLANTA	1/50
22	A-21	DETALLE RESTAURANTE- CORTES Y DETALLES	1/50
23	A-22	DETALLE SUITE PRESIDENCIAL- PLANTA	1/25
24	A-23	DETALLE SUITE PRESIDENCIAL- CORTES	1/25
25	A-24	DETALLE SUITE PRESIDENCIAL- CORTE Y DETALLES	INDICADA
26	A-25	DETALLE DE BAÑOS- PLANTA Y CORTE A	1/25
27	A-26	DETALLE BAÑOS- CORTES Y DETALLES	INDICADA
28	A-27	DETALLE DE ESCALERAS	INDICADA
29	A-28	DETALLE DE VANOS-MAMPARAS	INDICADA
30	A-29	DETALLE DE VANOS - PUERTAS Y VENTANAS	INDICADA
31	E-01	PLANO DE ESTRUCTURACIÓN	1/200
32	E-02	PLANO DE ESTRUCTURACIÓN	1/200
33	IISS-01	REDES GENERALES DE AGUA Y DESAGÜE	1/200
34	IIIEE-01	PLANTAS GENERALES DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1/200
35	SEG-01	PLANTA GENERALES DE SEGURIDAD-EVACUACIÓN	1/200
36	SEG-02	PLANTAS GENERALES DE SEGURIDAD-SEÑALIZACIÓN	1/200

BIBLIOGRAFÍA

Libros consultados

WIESER REY, Martín. Cuadernos 14 “Consideraciones Bioclimáticas en el Diseño Arquitectónico: El Caso Peruano”

PLAZOLA ANGUIANO, Alfredo. Enciclopedia de Arquitectura PLAZOLA

TAMAYO SAN ROMÁN, Augusto. San Isidro Tradición y Modernidad. Editorial ARGOS.

DAAB, (Edición 2009). Hotel Design

MARTINEZ, Patricia. (Edición 2016). Hostels: A Revolutionary New Concept. Málaga, España. Editorial MONSA.

NARDONE, Arnaldo. (Edición 2014). El ABC del Turismo de reuniones y eventos. Editorial FONDO.

Publicaciones consultadas

Perfil del Turista Extranjero 2011, PromPerú

Perfil del Turista Extranjero 2013, PromPerú

Perfil del Turista Extranjero 2015, PromPerú

Brechas Hoteleras en 7 ciudades del Perú, Ministerio de Comercio Exterior y Turismo

Diccionario de la Real Academia Española

Nuestras Raíces: San Isidro y su historia, Municipalidad de San Isidro

Reglamento Nacional de Edificaciones

Páginas web consultadas

<http://americaeconomia.com/negocios-industrias/hoteles-de-3-4-y-5-estrellas-de-lima-estan-copados-para-reunion-de-bm-y-fmi>

<http://www.tvperu.gob.pe/informa/locales/micetur-presenta-perfil-del-turista-extranjero-2014>

<http://costadelsolperu.com/lima-airport/>

<http://www.tnews.com.pe/noticias/courtyard-by-marriott-miraflores-estara-listo-a-mediados-del-2015.htm>

<http://gestion.pe/economia/turismo-peruano-puesto-51-competitividad-mundial-como-mejorar-2188044>

<http://www.sanisidrolima.com/distrito/historia/>

<http://www.sanisidrolima.com/>

<http://msi.gob.pe/portal/nuestro-distrito/turismo-distrital/>

<http://www2.caretas.pe/Main.asp?T=3082&S=&id=12&idE=630&idSTo=169&idA=15745#.WbYGCbljHIU>

[https://es.wikipedia.org/wiki/Distrito_de_San_Isidro_\(Lima\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Distrito_de_San_Isidro_(Lima))

https://es.wikipedia.org/wiki/%C3%8Dndice_de_desarrollo_humano

<http://msi.gob.pe/portal/nuestro-distrito/informacion-general/extension/>

<http://www.sanisidrolima.com/distrito/atractivos-turisticos/>

<http://msi.gob.pe/portal/nuestro-distrito/turismo-distrital/bosque-el-olivar/>

<http://www.arqueologiadelperu.com.ar/huallamarca.htm>

https://es.wikipedia.org/wiki/Huaca_Huallamarca

<http://msi.gob.pe/portal/cultura/casa-museo-marina-nunez-del-prado/>

<http://www.enlima.pe/lugares/casa-museo-marina-nunez-del-prado>

<http://www.ecotourism.org/book/definicion-y-principios-del-ecoturismo>

<http://msi.gob.pe/portal/nuestro-distrito/turismo-distrital/casa-hacienda-moreyra/>

<http://msi.gob.pe/portal/nuestro-distrito/turismo-distrital/huaca-santa-cruz/>

<http://7mijail-labellalima.blogspot.pe/2012/02/huaca-santa-cruz.html>

<http://msi.gob.pe/portal/nuestro-distrito/turismo-distrital/iglesia-virgen-del-pilar/>

<http://www.archdaily.pe/pe/02-379986/hotel-ramada-encore-guadalajara-echauri-morales-arquitectos>

<http://www.archdaily.pe/pe/pmWxa7iehy/hotel-noi-jorge-figueroa-asociados-arquitectos>