



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

TESIS PARA OPTAR AL
TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

**EDIFICIO DE USOS MIXTOS
“HOTEL Y COMUNIDAD JESUITA EN MIRAFLORES”**

AUTOR: BACH. SEBASTIÁN ASTE CANNOCK

DIRECTOR: ARQ. JUVENAL BARACCO BARRIOS.

LIMA - PERÚ

2016

Contenido

1.1 INTRODUCCIÓN.....	4
1.2 EL TEMA	6
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	7
1.4 OBJETIVOS.....	8
14.1 <i>Objetivo General</i>	8
14.2 <i>Objetivos Específicos:</i>	8
1.5 ALCANCES Y LIMITACIONES.....	9
1.5.1 <i>Alcances</i>	9
1.5.2 <i>Limitaciones</i>	9
1.6 METODOLOGÍA	10
2.0 MARCO HISTÓRICO	11
2.1 RESEÑA HISTÓRICA DEL DISTRITO	11
2.2 RESEÑA HISTÓRICA DE LA PARROQUIA	16
RESEÑA HISTÓRICA DE LOS HOTELES	17
EN EL MUNDO.....	17
2.4 RESEÑA HISTÓRICA DE LOS HOTELES EN PERÚ Y LIMA	22
3.1 DEFINICIÓN	27
CLASIFICACIÓN DE HOTELES	29
SEGÚN NORMATIVA PERUANA.....	29
3.3 TIPOLOGÍA DE HOTELES	36
SEGÚN ESTANDARES INTERNACIONALES	36
3.3.1 <i>Hoteles Urbanos</i>	38
3.3.2 <i>Hoteles de Diseño</i>	40
ANTECEDENTES (ANÁLISIS DE HOTELES	44
SELECCIONADOS EN EL PERÚ).....	44
3.4.1 <i>Hotel JW Marriott</i>	44
3.4.2 <i>Hotel Hilton</i>	45
3.4.3 <i>Hotel Belmond Miraflores Park</i>	45
3.4.4 <i>Hotel CY Marriott Miraflores</i>	46
3.4.5 <i>Hotel Westin Libertador</i>	47
CONSIDERACIONES PARA EL	51
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	51
3.5.1 <i>Planta de habitaciones</i>	51
3.5.2 <i>Habitaciones</i>	53
3.5.3 <i>Espacios Públicos</i>	55
3.5.4 <i>Área de Servicios (BOTH)</i>	60
3.6 SERVICIOS COMUNALES.....	66
3.7 ORDENANZAS N°387 Y N°401 MIRAFLORES	67
4.1 EL DISTRITO	69
4.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICO GEOGRÁFICAS.....	70
4.2.1 <i>Topografía</i>	70
4.2.2 <i>Clima</i>	70
4.2.3 <i>Aspectos Biológicos</i>	71
4.3 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	72
4.4 IMAGEN URBANA	73
4.5 FODA	75
4.6 EL TERRENO.....	77
4.6.1 <i>Emplazamiento, demarcación y condiciones</i>	77
4.6.2 <i>Zonificación del entorno cercano</i>	78
4.6.3 <i>Alturas del entorno cercano</i>	80
4.6.4 <i>Levantamiento fotográfico</i>	80
4.6.5 <i>Rutas y sistema vial</i>	82
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	83
EXISTENTES.....	83

4.7.1 Hoteles en la zona	83
4.7.2 Restaurantes en la zona	83
4.7.3 Lugares de Interés	84
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	85
PARA EL PROYECTO.....	85
5.1 DEFINICIÓN DE ACTORES	86
5.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTORES	86
5.2.1 Actores - Hotel.....	88
6.1 CONCEPTUALIZACIÓN	96
6.2 PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO	97
6.2.1 Esquema funcional	98
6.2.2 Zonificación del proyecto.....	99
6.2.3 Diagramas Explicativos del Proceso	100
6.3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	101
(RELACION DE LAMINAS)	101
6.4 PROGRAMACIÓN	102
6.5 MEMORIA DESCRIPTIVA.....	108
6.7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	121
7.0 BIBLIOGRAFÍA.....	123

1.1 INTRODUCCIÓN

1.0 GENERALIDADES

Lima está buscando a través de distintas campañas publicitarias posicionarse como una ciudad atractiva para visitar y hacer negocios, para lo cual es necesario tener una oferta comercial y hotelera acorde con los más altos estándares internacionales.

En la ciudad existen numerosos terrenos de gran valor comercial debido a su ubicación estratégica y a su tamaño, que sin embargo están siendo desaprovechados. Estos terrenos se pueden detectar muy fácilmente en los distritos más desarrollados de la capital ya que generan un claro contraste con su entorno.

San Isidro y Miraflores son los distritos más desarrollados de la ciudad ya que cuentan con una vasta oferta cultural, comercial, hotelera, educacional y de vivienda. Son estos distritos donde es más fácil identificar estos terrenos con gran potencial actualmente desaprovechado.

El malecón de Miraflores es tal vez el mejor lugar para proyectos hoteleros del más alto nivel internacional, debido a la vista sobre el océano Pacífico, la calidad de los espacios públicos, la cercanía a centros comerciales y culturales, la gran oferta de

restaurantes y el fácil acceso vehicular y peatonal. Sin embargo, se encuentra ocupado casi en su totalidad lo cual genera una gran demanda por los pocos grandes terrenos libres.

1.2 EL TEMA

El tema a desarrollarse se inscribe en el campo de la arquitectura para el comercio, el turismo, la vivienda y los servicios comunitarios.

Específicamente se trata de proyectar un edificio de usos mixtos que este dividido en dos áreas principales, por un lado un hotel cinco estrellas y por el otro, la Comunidad Jesuita de La Inmaculada que incluye vivienda para los sacerdotes y los servicios comunitarios que ofrecen. El proyecto está ubicado en el terreno que actualmente ocupa la Comunidad Jesuita junto a la iglesia de Fátima en Miraflores.

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Comunidad Jesuita de La Inmaculada (Jesuitas) posee un terreno ubicado en la avenida Armendáriz donde se encuentra la Iglesia de Fátima. A pesar del amplio potencial de la zona, este terreno está ocupado parcialmente por el Templo y por una serie de pequeñas edificaciones entre las cuales destacan salones anexos a la iglesia, capilla, velatorios, dormitorios, oficinas y una pequeña enfermería de los jesuitas, mientras que la mayor parte del terreno es ocupado por una playa de estacionamiento, la cual es alquilada actualmente al hotel Belmond Miraflores, y áreas verdes.

Actualmente, los Jesuitas están buscando la manera de sacarle provecho a esta excelente ubicación, para lo cual están planeando dar en concesión la mitad del terreno por un número indeterminado de años para que se construya un hotel y a la vez modernizar sus instalaciones de vivienda y demás servicios en la otra mitad del terreno.

De acuerdo a lo señalado, los jesuitas plantean dividir la manzana por la mitad en dos lotes desde la av. Armendáriz hacia el malecón. Reubicando en el lote junto a la parroquia todos los servicios de los jesuitas, manteniendo solamente el Templo actual. En el lote con frente principal hacia la calle San Ignacio de Loyola, se levantará un hotel cinco estrellas, aprovechando la vista hacia el horizonte y la ubicación estratégica gracias a la cantidad de vías de acceso, sobre todo la vía de la vía Costa Verde que comunica directamente con el aeropuerto.

1.4 OBJETIVOS

14.1 Objetivo General

Desarrollar el anteproyecto de un edificio de usos mixtos que incluya un hotel cinco estrellas y el conjunto de vivienda y servicios de la comunidad Jesuita en el distrito de Miraflores en la provincia de Lima, Perú.

1.4.2 Objetivos Específicos:

- Demostrar la viabilidad de unir el programa del hotel y de la comunidad Jesuita en un solo edificio.
- Elevar la calidad y área del espacio público en la zona.
- Crear un acceso adecuado para los velatorios y columbario.
- Integrar la volumetría de la parroquia de Fátima al proyecto.
- Diseñar un Edificio que se convierta en un ícono para los turistas y la comunidad local.
- Diseñar un objeto arquitectónico de acuerdo a los más altos estándares en diseño.

1.5 ALCANCES Y LIMITACIONES

1.5.1 Alcances:

- Se desarrollará el plan maestro para el terreno incluyendo el tratamiento de los exteriores de la parroquia.
- El área correspondiente al conjunto de vivienda y servicios comunales de los Jesuitas tendrá un desarrollo interior esquemático.
- Se desarrollará a nivel de anteproyecto todo el establecimiento del hotel y área de servicios; y a nivel de planos de obra una parte de este.
- En cuanto a las estructuras, se determinarán los materiales y sistemas constructivos que se utilizarán. Se pre dimensionarán los elementos estructurales, mas no se procederá al cálculo estructural. En caso que un elemento estructural tenga carácter ornamental, este se desarrollará a nivel de detalle.

1.5.2 Limitaciones:

- Pocas facilidades brindadas por las cadenas hoteleras en cuanto a proporcionar sus manuales de estándares de diseño.
- Falta de actualización de datos estadísticos.
- Limitación por parte de los propietarios del terreno (Comunidad Jesuita de La Inmaculada) sobre tipos de servicios a ofrecer en el centro empresarial.

1.6 Metodología

- Trabajo en Campo

Reconocimiento del lugar donde se propone el proyecto, levantamiento fotográfico y de diferencias de alturas del terreno, utilizando el método de nivel de manguera. Comprobación de información teórica según la situación real del área a trabajar

- Entrevistas

Elaboración de entrevistas a profesionales de diferentes áreas con experiencia en el rubro, para obtener respuestas puntuales y para conocer sus puntos de vista sobre criterios a considerar en el diseño.

- Búsqueda en Internet

Tiene como fin encontrar información actualizada, que en algunas ocasiones no se obtiene en los libros. El internet será una herramienta muy útil siempre y cuando se consigan fuentes confiables.

- Bibliografía

Búsqueda de información que trate el tema hotelero principalmente.

- Recopilación de información extra

Planos, revistas, publicaciones, entrevistas, congresos, conferencias, seminarios.

2.0 MARCO HISTÓRICO

2.1 RESEÑA HISTÓRICA DEL DISTRITO

La historia del distrito se remonta a los antiguos pobladores de la cultura Lima, cuyos restos han sido hallados en la zona arqueológica de la Huaca Pucllana. Según los análisis de los vestigios, estos datan de los años 200 a 700 d.C. (Miraflores, 2016)

En la época virreinal y comienzos de la república, el área del actual distrito de Miraflores le perteneció a Magdalena. El título político y jurídico apareció por primera vez en el censo de 1850, sin haberse emitido una ley general que se lo otorgase. Recién el 2 de enero de 1857 se fundó oficialmente el distrito, brindándole su categoría político-administrativa. Miraflores fue creado al mismo tiempo que otras cinco municipalidades debido a la urgencia de crearlas según lo establecido en la constitución de 1856. La fundación del distrito fue promulgada en el Callao por el presidente provisorio Ramón Castilla. El pueblo se denominaba anteriormente San Miguel de Miraflores. (Miraflores, 2016)

El origen del nombre Miraflores proviene de la Cartuja de Miraflores, monasterio ubicado sobre una loma conocida como Miraflores, fundado por Juan II de Castilla en 1442 cerca de la ciudad de Burgos, España. El antiguo nombre de San Miguel de Miraflores provenía del Arcángel San Miguel, figura venerada por la orden de la Merced, primera congregación en construir su sede en Lima. Esta sede denominó San Miguel de Miraflores a uno de sus terrenos. (Miraflores, 2016)

La expansión de la ciudad de Lima se da en un principio hacia el puerto del Callao y luego hacia los balnearios de Chorrillos y Barranco, en esta ruta se encuentra el distrito de Miraflores, el cual se vio beneficiado por su ubicación estratégica.

El primer plano que muestra los alrededores de Lima fue elaborado en el año 1744 (Grafico 1). En este se menciona el pueblo de Miraflores y se aprecia un uso neto-

mente agrícola de la zona. En el “Plano General de los Ferrocarriles Electricos de Lima, Callao y Chorrillos” de 1908 (Grafico 2), se aprecia la evolución urbanística del

distrito, convirtiéndose en el quinto asentamiento urbano más grande de la capital, probablemente en consecuencia del tranvía eléctrico Lima-Chorrillos construido entre los años 1902 y 1906. El plano de Lima de 1935 (Grafico 3), muestra una gran expansión del centro de la ciudad hacia Miraflores, sin embargo este distrito aún se encuentra aislado por un cinturón agrícola entre las inmediaciones de la huaca Pucllana y el Olivar de San Isidro hacia el centro histórico y en la urbanización Leuro hacia Barranco. Para el año 1954 (Grafico 4) el distrito ya estaba totalmente anexado al resto de la ciudad y ocupaba casi todo su territorio actual, incluidas algunas urbanizaciones entorno al Ovalo Higuiereta. (Municipalidad de Lima Metropolitana-Petro Peru (Selección, Introducción y Notas Juan Gunther Doering), 1983)

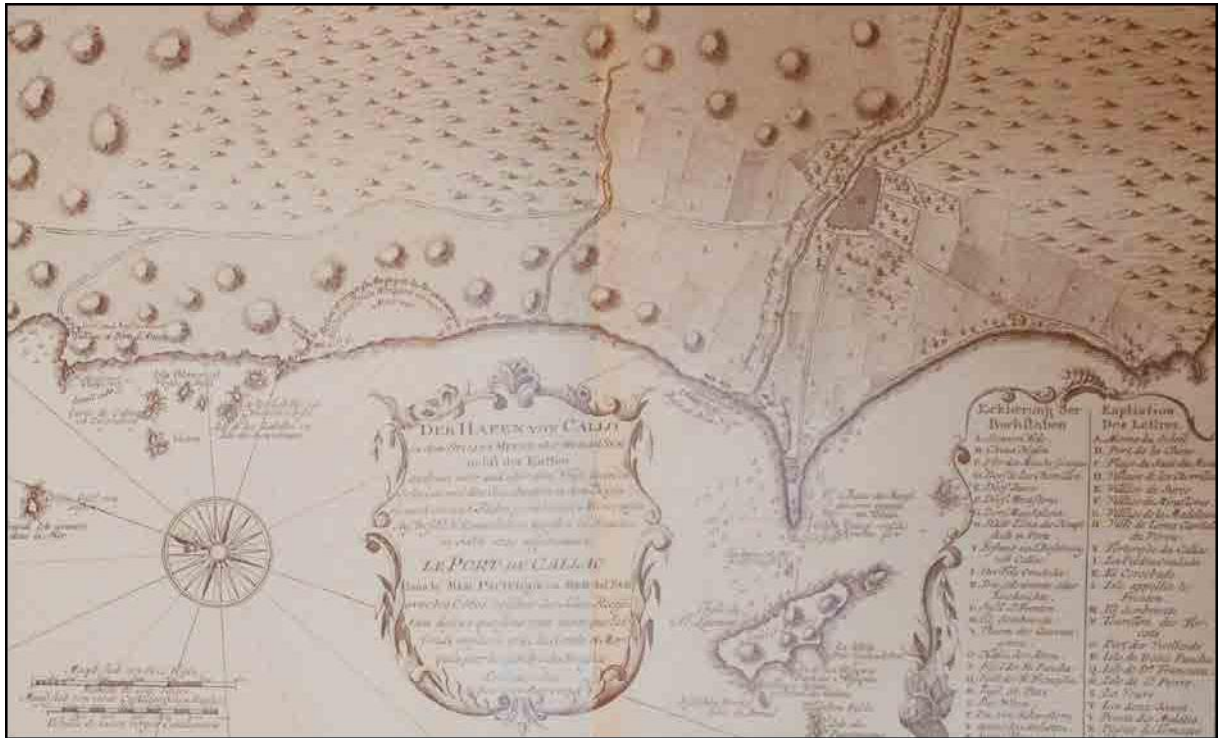


Grafico 1 (Plano Lima 1744_Primer plano que muestra alrededores de Lima)



Grafico 2 (Plano Lima 1908 Plano General de los Ferrocarriles Electricos de Lima, Callao y Chorrillos)

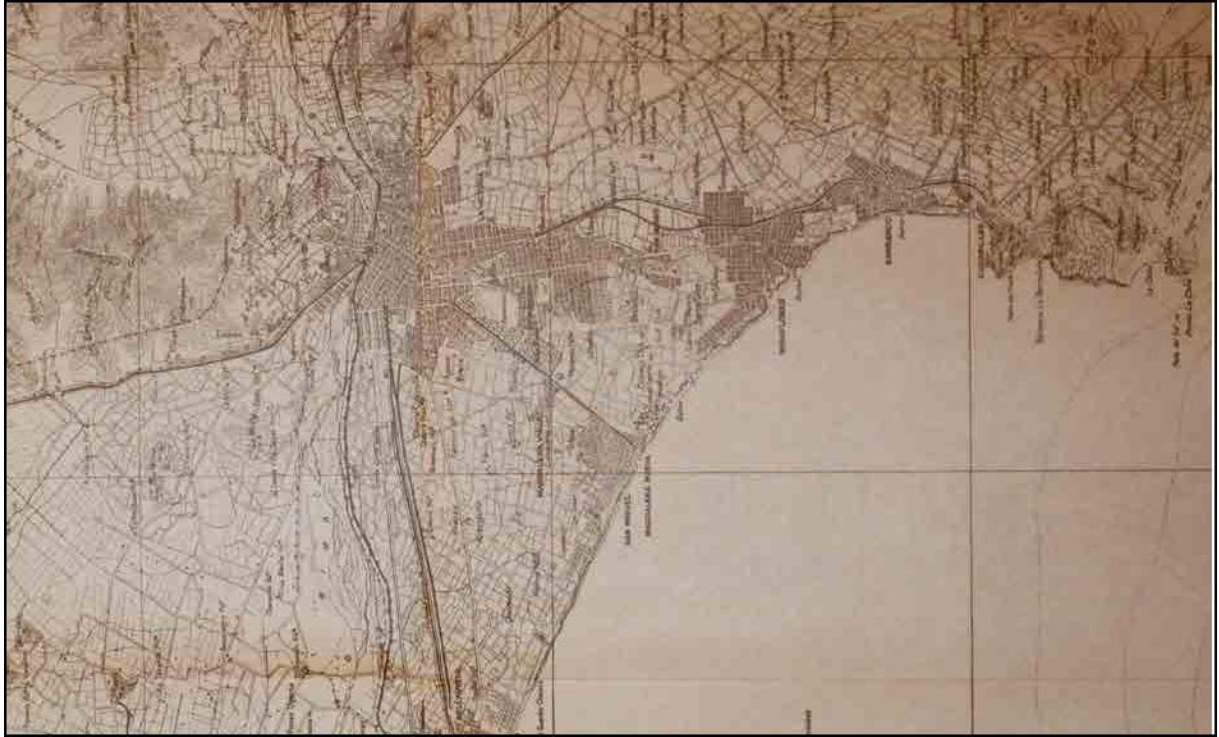


Grafico 3 (Plano Lima 1935)



Grafico 4 (Plano Lima 1954)

2.2 RESEÑA HISTÓRICA DE LA PARROQUIA

La parroquia Nuestra Señora de Fátima nace de una iniciativa de los padres Jesuitas a comienzos de la década del 50. Dentro de los responsables del proyecto resaltan tres personas: el padre Martín Urrutia, promotor del templo, la Sra. Leonor Valdés de Avendaño, quien facilitó el financiamiento de la obra y el ingeniero Guillermo Payet, quien diseñó y construyó la parroquia. (Fatima, 2016)

La parroquia tiene un estilo neocolonial peruano, sin embargo no ha sido declarada patrimonio cultural de la nación, más aún la zona ha no sido declarada como de valor urbanístico para el distrito de Miraflores ni pertenece a los lugares de interés cultural que promueve la municipalidad.

Cronología de obras:

- El 7 de mayo de 1965, el Cardenal Juan Landázuri Ricketts inauguró la parroquia Nuestra Señora de Fátima.
- Entre los años 1972 y 1980 se edificaron las oficinas parroquiales y se implementaron las canchas de fútbol y de vóley ubicadas al costado de la parroquia.
- Entre 1988 y 1990 se amplió el salón parroquial y se construyó encima del mismo seis aulas.
- Entre los años 1991 y 2005 se construyeron los velatorios y la Capilla del Santísimo el 13 de mayo de 1994.
- A partir del 2005 hasta la fecha se han llevado a cabo la remodelación de las aulas de reuniones y los velatorios así como la construcción del nuevo columbario y una sala de proyecciones y conferencias.

RESEÑA HISTÓRICA DE LOS HOTELES

EN EL MUNDO

Es muy difícil encontrar una fecha exacta sobre los inicios del rubro hospitalario en la historia. Desde que el hombre ha tenido la necesidad de moverse de un lugar a otro, han existido lugares de refugio para los viajeros. En muchos casos estos eran viviendas privadas donde podían hospedar a algún visitante, pero conforme fueron creciendo las rutas comerciales, establecimientos de hospedaje fueron ubicándose a su alrededor. Los autores (Richard Penner, 2013) hacen un recuento de la historia mundial de la hotelería desde sus probables inicios hasta la actualidad:

- Tal vez los antepasados más antiguos de los hoteles de modernos se crearon en el Medio Oriente y sur de Europa alrededor del año 500 A.C. Los griegos crearon los primeros resorts entorno a sus aguas termales. Los romanos crearon mansiones a lo largo de los caminos imperiales para alojar a los enviados del gobierno y extendieron los Spa Resorts a lo largo del imperio. En medio oriente se creó el caravasar persa, un tipo de edificación cerrada con un patio central, diseñado para albergar y dar reposo a viajeros y sus animales (Wikipedia, 2016); se ubicaron a lo largo de las principales rutas comerciales a través de Asia, el norte de África y el suroriente de Europa principalmente a lo largo de la Ruta de la Seda. Dentro de las ciudades persas se crearon posadas llamadas Khans.
- En la Edad Media las casas de los señores feudales, abadías y monasterios se convirtieron en los principales lugares de reposo de viajeros. Se crearon hospicios que funcionaban como lugares de refugio y hospitales para los cruzados en camino a Tierra Santa.
- En el siglo XII se hizo más seguro viajar por Europa, como consecuencia de esto se desarrolló la industria hospitalaria en Europa. Se creó el hotel más antiguo que sigue operando actualmente, “Three Kings Inn” en Basel, Suiza. En el siglo XIV, se desarrolló la industria en Inglaterra y los franceses crearon una ley para proteger a los viajeros de hurtos dentro de posadas, obligando a los posaderos a reponer los

objetos robados a estos además de pagar tres veces el precio de estos objetos. En el siglo XV Francia creó el primer registro oficial de hoteles y los ingleses crearon las primeras regulaciones para sus establecimientos. El siglo XVI vio renacer a los resorts en Europa y se creó la primera guía de clasificación hotelera en Francia.

- En el siglo XVII se desarrolló aún más la hotelería en Europa con estándares de calidad de servicio y cocina. Se crearon los primeros hoteles en Norte América ubicados en puertos como Filadelfia. En Massachusetts se crearon por ley posadas en cada pueblo. En el siglo XVIII la revolución industrial estimuló el crecimiento de los hoteles en Europa y Norte América; y se desarrollaron los hoteles tipo resort. En 1809 se construyó el “Exchange Coffee House Hotel” en Boston el primer hotel con atrio.
- En la década de 1820 se construyó el hotel “Tremont House” en Boston, primer hotel de lujo en el centro de la ciudad que contaba con baños privados dentro de las habitaciones, puertas de las habitaciones con llave y menú a la carta.
- En la década de 1850 se construye el “Fifth Avenue Hotel”, primer hotel con ascensor de pasajeros en Nueva York. En la década de 1870 se construye el primer hotel con estructura a prueba de fuego, el “Palmer House” en Chicago, fue el más grande hotel que se haya construido hasta ese momento. La década de 1880 vio un gran avance en la hotelería, con la construcción de los primeros hoteles con sistema eléctrico y baño en todas las habitaciones. En Londres El hotel “Savoy” fue el primero que contó con teatro, capilla, lavandería y servicio de impresiones. En la década de 1890 se construyó el hotel “Netherland” en Nueva York, primer hotel con teléfono en todas las habitaciones.
- En la década de 1920 se dio el primer boom hotelero en Estados Unidos, a consecuencia de la prosperidad económica. En el centro de Nueva York se creó el primer

antepasado de los complejos hoteleros actuales, conectando a cinco hoteles. En Boston se construyó el primer edificio de usos mixtos que incluía hotel y oficinas.

- En la década de 1950 se generó el segundo boom hotelero en Estados Unidos, debido a la masificación del transporte aéreo. Se desarrollaron los hoteles casino en las Vegas y los resorts en el Caribe.
- En la década de 1960 se desarrollaron los resorts del Mediterráneo y en Estados Unidos el “Hyatt Regency” en Atlanta, diseñado por el arquitecto John C. Portman Jr. reintrodujo el concepto del atrio. En Nueva York se construyeron los primeros centros de congresos utilizados extensamente por empresarios.
- La década de 1970 se caracterizó por la expansión hotelera en el Medio Oriente generada por el alza del petróleo, la presencia de aerolíneas en el desarrollo inmobiliario de hoteles, la inauguración del Walt Disney World Resort, el hotel-parque de diversiones más grande del mundo y por la apertura de China a turistas extranjeros.
- En la década de 1980 sucedió el tercer boom hotelero, guiado por las innovaciones en marketing y el desarrollo de tipologías de hotel más especializadas como: Hoteles de aeropuerto, centros de congresos, hoteles spa, lodges de esquí y resorts de tiempo compartido. La compañía Ving inventó la llave tarjeta para las habitaciones. Se crearon leyes para discapacitados.
- En la década de 1990 se dio el cuarto boom hotelero generado por innovaciones tecnológicas, calidad de diseño y resultados positivos de marketing especializado en segmentos. Ganaron popularidad los hoteles que ofrecían servicio de spa y los hoteles boutique. Se desarrollaron grandes torres de edificios de hoteles y usos mixtos en Shanghái, Bangkok y otras ciudades de Asia.

- La década del 2000 trajo las siguientes novedades: Se introdujo el concepto de “Great Room” en el lobby, que consiste en juntar la mayor cantidad de funciones posibles en un solo gran ambiente, para estimular la socialización y mayor flujo de personas en todas las operaciones. Los hoteles urbanos empezaron a incluir grandes servicios de spa. Se tercerizaron las operaciones de alimentos. Se toma interés en el diseño sostenible para lograr eficiencias en la operación y como método de marketing.
- A partir del 2010 han surgido cambios importantes como el uso de aplicativos móviles en los celulares para el check-in/out y como llave de las habitaciones; y se añadieron sistemas de entretenimiento en las habitaciones. Las cadenas de hoteles empezaron a colocar dos o más marcas en sus propiedades para generar economías de escala y eficiencia en las operaciones. (Richard Penner, 2013)

2.4 RESEÑA HISTÓRICA DE LOS HOTELES EN PERÚ Y LIMA

La historia hotelera del Perú se puede remontar al impero Inca en los siglos XIV y XV. Los Incas construyeron una red vial conectando su territorio llamado “Qhapaq Ñam” y a lo largo de este se edificaron posadas llamadas Tambos en intervalos de 20 a 30 kilómetros. La función de estas edificaciones era proveer un lugar de descanso para los chasquis, emisarios del imperio, así como centros de acopio de alimentos, lana, leña y otros materiales básicos. (Wikipedia, Wikipedia - Tambo (arquitectura), 2016)

A partir de la época de la colonia, hasta la década de 1850 los lugares de alojamiento eran simples posadas o casas particulares. A mediados del siglo XIX la ciudad de Lima empieza a recibir un gran número de viajeros europeos en su mayoría debido a la coyuntura económica del guano y gracias al progreso de la navegación. (Orrego, 2009)

El literato peruano Manuel Atanasio Fuentes escribe en el año 1860 “La Guía del Viajero en Lima”, rotulada de manera formal en la portada como “Guía Historico-de-scriptiva, administrativa, judicial y de domicilio de Lima”. En esta guía menciona que la ciudad de Lima contaba con 8 hoteles, 12 posadas y 42 tambos. De igual modo menciona los principales hoteles con sus respectivos dueños y dirección (Orrego, 2009):

- Hotel Morin (Dueño: Courenjolle, López y Cía) Portal de escribanos 128
- Hotel Maury (Dueño: Pedro Maury) Calle de Bodegones 153
- Hotel Bola de Oro (Dueño: Marchand y Maroux) Calle de Mercaderes 7
- Hotel Americano (Dueño: J. Grelland) Calle de Espaderos 14
- Hotel del Universo (Dueño: Estanislao Courtheoux) Plazuela del Teatro 194
- Hotel de la Europa (Dueño: Eduardo Gil) Calle de Jesús Nazareno 126

Según el autor los dos mejores hoteles eran el Morin y el Maury ya que ofrecían mayores comodidades y tenían la mayor capacidad. Ambos pertenecían a empresarios franceses. El hotel Morin ubicado en la Plaza de Armas contaba con 46 habitaciones y ofrecía alimentación completa, contaba con comedor y fonda. El servicio era de estilo

francés y se hablaba además de español, inglés y francés. En la planta baja había un café, mesas de billar y servicio de baños tibios. El hotel Maury ubicado en la actual cuadra 3 de jirón Carabaya, contaba con 52 habitaciones y el servicio de comedor era a las 9:30 de la mañana y a las 4:30 de la tarde. Contaba con café, billar y un importante bar. Los hoteles Bola de Oro (actualmente cuadra 4 del jirón de la Unión) y Americano (actualmente cuadra 5 del jirón de la Unión) no contaban con comedor, solo con fondas las cuales atendían todo el día. Ambos contaban con billar y café. El hotel Europa (actualmente cuadra 1 del jirón Ayacucho) no contaba con servicio de comida, solo de té, chocolate y licores. El hotel del Universo (actualmente frente al teatro segura) con ofrecía servicio de comida ni bebidas. (Orrego, 2009)

El autor concluye en que las demás posadas generalmente pertenecían a fondas de segunda clase, donde se podían encontrar habitaciones entre doce a veinticinco pesos mensuales. Los tambos estaban situados en los alrededores de las portadas de la ciudad amurallada y servían generalmente de alojamiento a los arrieros e importadores de víveres de la sierra. Los principales tambos fueron “Tambo del Sol” en la plaza Baratillo y “Tambo de Huanuco” en jirón Huanuco. En la mayoría de tambos se pagaba por la habitación un real o medio real diario y un cuarto de real por cada bestia en los corrales. Los tambos no brindaban servicios ni comodidades para los viajeros, las habitaciones eran pequeñas y desaseadas, contaban con pocos muebles en el mejor de los casos, entre estos un catre con asiento de cuero y sin colchón ni ropa de cama. (Orrego, 2009)

A finales de la década de 1880 el viajero alemán Ernst W. Middendorf visitó Lima y dejó las impresiones más precisas que tenemos sobre el nivel de los hoteles de la época en la ciudad. Middendorf hace una dura crítica a los hoteles de la capital, afirmando que no se ofrece la atención a la cual los viajeros están acostumbrados en Europa o América del Norte. Sin embargo resalta lo siguiente: “En Lima hay dos hoteles que, en comparación con los demás de la ciudad, merecerían considerarse de primera clase:

el Hotel Maury y el Hotel de France et d'Angleterre". (Orrego, 2009)

Esto es lo que comenta sobre ambos:

Hotel Maury: "Es el más antiguo de estos dos establecimientos, está situado en la esquina de las calles Bodegones y Villalta, a una cuadra de la Plaza de Armas y en la zona más comercial. Antes era muy frecuentado, pero debido a que su propietario era chileno cayó en desfavor y decadencia durante la guerra y sólo ahora vuelve a recuperarse. (Orrego, 2009)

Hotel de France et d'Angleterre: "Está situado también, muy cerca de la Plaza de Armas, en la Plazuela delante del convento de Santo Domingo, en una zona que aunque sin gran movimiento comercial, está cerca del Correo y de las dos estaciones de ferrocarril. Hace pocos años que existe, y por esta razón las instalaciones de los cuartos, especialmente las alfombras, son relativamente nuevas y de calidad. Por esto y porque se puede comer a cualquier hora a la carta, la mayoría de los viajeros prefieren este hotel. Nosotros también quisimos seguir el dictado de la moda y lo elegimos para nuestra residencia.

El edificio no fue construido para hotel, sino para una casa corriente, con un segundo piso, en el que los cuartos interiores dan sobre dos pequeños patios. El primer patio ha sido convertido en un agradable jardín, donde en pequeñas divisiones rodeadas de plantas, se encuentran puestas las mesas, que los huéspedes pueden elegir a voluntad. Los cuartos del segundo piso tienen balcones techados que dan a la calle y a la plazuela y son utilizados como vestíbulos para los cuartos adyacentes. La casa está bastante bien cuidada por el hotelero y dueño, un francés cojo y con una inteligencia algo torpe, pero con una esposa que posee agilidad y humor por ambos: una mujer pequeña, fortachona, con rostro rojizo y pelo blanco encrespado, que había sido antes lavandera y cuyos salientes pómulos, fuerte y pequeña dentadura y labios

ligeramente contraídos anuncian un grado de inteligencia poco común. En la casa, se le oye renegar sin cesar para mantener en orden y en actividad a los perezosos mozos morenos. Sin embargo, el servicio es malo, pero se le puede mejorar en alguna forma, como ocurre también en cualquier otra parte, si se da a entender oportunamente a los criados que el monto de la esperada propina depende de su celo en el servicio, y se les estimula con un pequeño pago adelantado.

Un inconveniente del hotel, es la proximidad al convento de los dominicos, que está al frente, y en el que el repique de las campanas es incesante; sobre todo en las mañanas en que se celebran generalmente las exequias, el quejido de las campanas pequeñas, que no armonizan entre sí, es una gran molestia hasta para los nervios menos sensibles. Sin embargo, con el tiempo uno llega a acostumbrarse, del mismo modo que se acostumbra a otras molestias. No es lo peor el sonido discordante de las campanas, que en Lima ofende el oído civilizado, sino las voces de los vendedores ambulantes y sus pregones, tan hirientes que es imposible habituarse a ellos, y que según el estado de ánimo en que uno se encuentra llevan, por momentos, a la desesperación o a la rabia.” (Orrego, 2009)

Entre los años 1920 -1940 se empezaron a construir los primeros grandes hoteles que existen en la actualidad como son el Bolívar (1924) ubicado en la Plaza San Martín, Cercado de Lima y Country Club (1927) ubicado en la calle Los Eucaliptos, San Isidro, cabe resaltar que en el momento de su construcción, San Isidro era parte de Miraflores y este es el primer gran hotel de la ciudad creado fuera del centro histórico. Estos hoteles revolucionaron el mercado por la calidad de servicio que ofrecían. Además de hospedaje ofrecían otros entretenimientos con lo cual han mantenido el prestigio hasta la actualidad. (Vásquez, 2010)

En los años setenta se inauguraron dos importantes hoteles en la historia de la ciudad, estos son el Sheraton (1973) ubicado en el Paseo de los Héroes Navales, Cercado de

Lima y el Cesar's (1974) ubicado en la calle la Paz, Miraflores. Ambos hoteles siguen una línea brutalista como consecuencia del movimiento moderno que predominó entre los años 1950 y 1970.

En los años ochenta y principios de los noventa el sector turismo tuvo un gran declive en el país producto de la crisis económica y la amenaza del terrorismo. Es recién a partir del año 1993 que se reactiva el sector debido al mayor flujo de turistas hacia el Perú a consecuencia de la estabilización del país tanto económica como social con la captura de los jefes de Sendero Luminoso y a los beneficios tributarios que otorgó el gobierno a las empresas que invirtieron en el sector hotelero. Esta medida logró el efecto deseado atrayendo a muchos inversionistas y la infraestructura hotelera creció significativamente. (Yaurivilca)

Entre los años 1991 y 2014 se han construido en Lima 61 nuevos establecimientos hoteleros de categoría 4 y 5 estrellas, siendo el distrito de Miraflores con 28 establecimientos nuevos, el distrito preferido para el rubro hotelero sobre el distrito de San Isidro con 25 nuevos establecimientos. Es precisamente en estos dos distritos donde se ubican los más importantes y modernos hoteles de la capital, destacando el JW Marriott Lima en Miraflores (300 habitaciones), el Belmond Miraflores (81 habitaciones) y el Westing en San Isidro (301 Habitaciones).

Nuevas cadenas hoteleras están ingresando a la capital en los últimos años concentrando sus operaciones en estos dos distritos principalmente y enfocándose en el segmento empresarial con hoteles de categoría 4 estrellas que muchas veces cumplen los estándares de cinco estrellas. En Miraflores la zona principal es el entorno del Parque Central y en San Isidro el centro Empresarial Camino Real. Ejemplos de esto son los hoteles Courtyard Marriott (calle La Paz, Miraflores) y Atton (calle Juan de Arona, San Isidro).

3.1 DEFINICIÓN

3.0 MARCO TEÓRICO

La evolución de la hotelería se ha caracterizado por una constante innovación y especialización. Conforme ha avanzado el tiempo han surgido nuevas necesidades y tipos de clientes, para lo cual se ha segmentado la oferta hotelera haciéndose cada vez más especializada.

Cuando hablamos de la diferencia entre hoteles, automáticamente pensamos en su clasificación por estrellas, sin realmente comprender bien en que está basada ni de quien depende. La primera guía hotelera de la que hay referencia se creó en Francia en el siglo XVI y desde ese momento han aparecido diferentes organizaciones que evalúan a la industria. Es importante comprender que no existe un estándar a nivel mundial en cuanto clasificación hotelera se refiere. En muchos países como el nuestro se utiliza el sistema de estrellas del uno al cinco, sin tener necesariamente una equivalencia entre países; en otros como Estados Unidos se utilizan diamantes; y en algunos otros se clasifican por letras de la “A” a la “F”, sin embargo los sistemas más efectivos son los que indican el tipo de hotel y público objetivo como “primera clase/superior” o “turista/estándar”. Las diferencias no solo radican en los tipos de clasificación sino tal vez más importante en la autoridad encargada de clasificarlos. En algunos países como el nuestro, el gobierno es el encargado de establecer la clasificación, en el Perú la autoridad encargada es el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo “Mincetur”. En Europa las encargadas son principalmente las asociaciones de la industria hotelera, mientras que en Estados Unidos no existe un estándar a nivel nacional y son varias las organizaciones que otorgan la clasificación, en algunos casos los mismos hoteles se autocalifican. (Wikipedia, 2016)

CLASIFICACIÓN DE HOTELES

SEGÚN NORMATIVA PERUANA

Como se mencionó anteriormente existen diferentes tipos de clasificaciones según la categoría y tipología de cada hotel. En el presente capítulo se analizará la clasificación de hoteles en el Perú según la normativa local.

El Ministerio de Comercio Exterior y Turismo tiene entre sus funciones establecer el marco normativo para el desarrollo de las actividades turísticas en el país, supervisar su cumplimiento y emitir las sanciones correspondientes de ser el caso. Siendo el responsable de clasificar, categorizar y supervisar el funcionamiento de los establecimientos de hospedaje dentro del país.

El “Reglamento de Establecimientos de Hospedaje” establece las siguientes clasificaciones para los establecimientos de hospedaje (Mincetur, 2015):

a) Hoteles:

Ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizado, constituyendo sus dependencias una estructura homogénea. Los Hoteles son de categorías de 1 a 5 estrellas, debiendo cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el *gráfico 3.2.0*

b) Apart-Hoteles:

Está compuesto por departamentos que integran una unidad de explotación y administración. Los Apart-Hoteles pueden ser categorizados de 3 a 5 estrellas.

c) Hostales

Ocupa la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independizado, constituyendo sus dependencias una estructura homogénea. Los Hostales pueden ser categorizados de 1 a 3 estrellas

d) Resorts

Está ubicado en zonas de playas, lagos, ríos y de entorno natural, que ocupa la totalidad de un conjunto de edificaciones, que posee una extensión de áreas libres alrededor del mismo. Los Resorts pueden ser categorizados de 3 a 5 estrellas.

e) Ecolodges

Se encuentra ubicado en espacios naturales, aplicando los principios del Ecoturismo. Debe ser operado y administrado de una manera sensible a todo lo relacionado con el cuidado y protección del medio ambiente.

f) Albergues

Se encuentra ubicado fuera del área urbana cuyo giro principal consiste en brindar servicio de alojamiento a determinado grupo de huéspedes que comparten uno o varios intereses comunes, los que determinarán la modalidad del mismo.

g) Alojamiento Básico

Ocupa la totalidad de una edificación o parte de la misma completamente independizado, cuyas áreas están destinadas a servir para prestar el servicio de hospedaje, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Además brinda las siguientes definiciones para el tema:

- Establecimiento de Hospedaje: Establecimiento destinado a prestar habitualmente servicio de alojamiento no permanente, a efecto que sus huéspedes pernocten en dicho local, con la posibilidad de incluir otros servicios complementarios, a condición del pago de una contraprestación previamente convenida.
- Clase: Identificación del Establecimiento de Hospedaje, de acuerdo a la clasificación antes mencionada.
- Categoría: Son los rangos en estrellas definidos por este Reglamento a fin de dif-

erenciar dentro de cada clase de Establecimiento de Hospedaje, las condiciones de funcionamiento y servicios que éstos deben ofrecer, de acuerdo a los requisitos mínimos establecidos. Sólo se categorizan la clase de Hotel, Apart- Hotel, Hostal y Resort.

- Ecoturismo: Modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar áreas naturales con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales y las manifestaciones culturales, a través de un proceso que promueve la conservación. Tiene un bajo impacto ambiental y cultural además de propiciar una participación activa y socioeconómicamente beneficiosa de las poblaciones locales.
- Sala de Interpretación: Ambiente destinado a impartir conocimientos acerca de las características naturales, culturales y sociales del lugar.
- Contrato de Hospedaje: Es la relación jurídica que se genera entre los huéspedes y el establecimiento de hospedaje, por la sola inscripción y firma del Registro de Huéspedes, regulada por el Título VII del Código Civil y por el Reglamento Interno de los Establecimientos de Hospedaje.
- Registro de Huéspedes: Registro llevado en fichas o libros, en el que obligatoriamente se inscribirán, por lo menos, el nombre completo del huésped, sexo, nacionalidad, documento de identidad, dirección habitual, fecha de ingreso, fecha probable de salida, medio de transporte utilizado, el número de la habitación asignada y la tarifa correspondiente, con indicación de los impuestos y sobrecargos que se cobren adicionalmente (o que estén incluidos en la tarifa).
- Día hotelero: Período de 24 horas dentro del cual el huésped podrá permanecer en el establecimiento a efectos de fijar la tarifa respectiva.
- Servicios higiénicos: Es el ambiente que cuenta como mínimo con un lavatorio, inodoro, tina y/o ducha (lo último no necesario si se trata de medio baño), iluminación eléctrica, tomacorriente y un espejo. Las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada de acuerdo a lo establecido en los Anexos del presente Reglamento.
- Guardarropa: mueble cerrado para ser usado dentro de las habitaciones para

guardar la ropa u otros objetos.

- Closet: Mueble empotrado con puertas y anaqueles o perchas para guardar ropa y otros objetos.
- Personal Calificado: Aquel que está capacitado o cuenta con experiencia demostrada para trabajar en un Establecimiento de Hospedaje.
- Recepción y Conserjería: Servicios ubicados en el Área de Recepción, la misma que deberá ser suficientemente espaciosa para permitir la presencia de no menos del 10% del número total de huéspedes que pueda albergar el Establecimiento de Hospedaje.
- Inspector: Funcionario Público autorizado por el Órgano Regional Competente, para verificar el cumplimiento de las condiciones y requisitos mínimos exigidos según la clase y/o categoría.
- Supervisor: Funcionario público designado por el Órgano Regional Competente, que ejerce la supervisión de la labor efectuada por el inspector.
- MINCETUR: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo
- DNDT: Dirección Nacional de Desarrollo Turístico.
- Órgano Regional Competente: Las Direcciones Regionales de Comercio Exterior y Turismo de los Gobierno Regionales.

REQUISITOS MINIMOS DE ACUERDO A LA CATEGORIA DE LOS HOTELES					
REQUISITOS MINIMOS	5*	4*	3*	2*	1*
Nº de Habitaciones	40	30	20	20	20
Nº de Ingresos de uso exclusivo de los Huéspedes (separado de servicios)	1	1	1	-	-
Salones (m ² por Nº total de habitaciones) El área techada útil en conjunto, no debe ser menor a:	3m ²	2.5m ²	1.5m ²	-	-
Bar independiente	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Comedor - Cafetería (m ² por Nº total de habitaciones) Deben estar techados, y en conjunto no ser menores a:	1.5m ² separados	1.25m ²	1m ²	-	-
Habitaciones (incluyen en el área un closet o guardarropa) mínimo:	1.5 x 0.7	1.5 x 0.7	1.2 x 0.7	si	si
Simple (m ²)	1	12	11	9	8
Dobles (m ²)	18	16	14	12	11
Suites (m ² mínimo, si la sala está INTEGRADA al dormitorio)	28	26	24	-	-
Suites (m ² mínimo, si la sala está SEPARADA del dormitorio)	32	28	26	-	-
Cantidad de baños por habitación (tipo de baño) (1)	1 privado - con tina	1 privado - con tina	1 privado - con ducha	1 cada habitación con ducha	2 1 cada habitación con ducha
Area mínima m ²	5.5	4.5	4	3	3
Todas las paredes deben estar revestidas con material impermeable de calidad comprobada	altura 2.10m	altura 2.10m	altura 1.80m	altura 1.80m (2)	altura 1.80m (2)
Habitaciones (servicios y equipos)					
Aire acondicionado frío	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Calefacción (3)	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Agua fría y caliente las 24 horas (no se aceptan sistemas activados por el huésped)	obligatorio en ducha y lavatorio	obligatorio en ducha y lavatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Alarma, detector y extintor de incendios	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Tensión 110 y 220 v.	obligatorio	obligatorio		-	-
Frigobar	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Televisor a color	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Teléfono con comunicación nacional e internacional (en el dormitorio y en el baño)	obligatorio	obligatorio	obligatorio (no en el baño)	-	-

Servicios Generales					
Servicio de ascensor de uso público (excluyendo sótano)	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 5 plantas	obligatorio a partir de 5 plantas	obligatorio a partir de 5 plantas
Atención a Habitaciones (24 horas)	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Ascensores de servicio distintos a los de uso público (con parada en todos los pisos y excluyendo sótano)	obligatorio a partir de 4 plantas	obligatorio a partir de 4 plantas	-	-	-
Cambio regular de sábanas como mínimo	diario (5)	diario (5)	diario (5)	2 veces por semana	2 veces por semana
Cambio regular de toallas como mínimo	diario (5)	diario (5)	diario (5)	diario (5)	diario (5)
Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Custodia de valores (individual o con caja fuerte común)	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
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	-	-
Guardarropa - custodia de equipaje	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Limpieza diaria del hotel y habitaciones	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Oficio por piso (con teléfono o similar)	obligatorio	obligatorio	obligatorio pero sin teléfono	-	-
Personal calificado (1)	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Personal uniformado (las 24 horas)	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Recepción y conserjería (1)	obligatorio - separados	obligatorio - separados	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Sauna, baños turcos o hidromasajes	obligatorio	-	-	-	-
Servicio de despacho de correspondencia	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Servicio de facsímil	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Servicio de lavado y planchado (4)	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Servicio de llamadas, mensajes internos, y contratación de taxis	obligatorio	obligatorio	obligatorio	-	-
Servicios de peluquería y de salón de belleza (4)	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Servicios higiénicos públicos	obligatorio diferenciados por sexos	obligatorio diferenciados por sexos	obligatorio diferenciados por sexos	obligatorio	obligatorio

Teléfono de uso público	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio	obligatorio
Servicio de atención de primeros auxilios	obligatorio	obligatorio	botiquín	botiquín	botiquín
Ambiente para comercio de artículos y souvenirs	obligatorio	obligatorio	-	-	-
Cocina (porcentaje del comedor)	60%	50%	40%	-	-
Zona de mantenimiento	obligatorio	obligatorio	-	-	-
CONSIDERACIONES GENERALES					
- Los bienes muebles, acabados, espacios comunes, equipos mecánicos y la calidad de los servicios del hotel deben guardar relación con su categoría.					
- Las condiciones relativas a: Ventilación, zonas de seguridad, escaleras, salidas de emergencia, etc., se cumplirán conforme a las disposiciones municipales y del Instituto Nacional de Defensa Civil según corresponda.					
- Los Establecimientos de 5 Estrellas deben tener un mínimo de suites correspondiente al 5 % de sus habitaciones.					
- No se podrá dejar de brindar a los huéspedes los servicios de recepción, comedor y cafetería, si estas áreas se utilizan para eventos como congresos, reuniones, u otros similares.					
- El área mínima corresponde al área útil y no incluye el área que ocupan los muros.					
(1) Definiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.					
(2) En el caso de Hoteles de una y dos estrellas el revestimiento de las paredes que no corresponda al área de ducha será de 1.20					
(3) Se tomará en cuenta la temperatura promedio de la zona.					
(4) Este servicio puede ser brindado mediante convenio con terceros.					
(5) El huésped podrá solicitar que no se cambien regularmente de acuerdo a criterios medioambientales u otros.					

Grafico 3.2.0

3.3 TIPOLOGÍA DE HOTELES

SEGÚN ESTANDARES INTERNACIONALES

El mercado hotelero internacional es mucho más específico en comparación a la normativa peruana que solo clasifica los establecimientos de hospedaje en siete categorías. En este capítulo se presentarán las categorías mencionadas en el libro “Hotel Design, Planning and Development” del autor Richard Penner (2013), considerado la principal guía para el diseño, planeamiento y desarrollo de establecimientos de hospedaje y se explicarán brevemente las categorías en las cuales podría considerarse este proyecto de tesis y los hoteles en la ciudad analizados en el capítulo posterior.

El libro “Hotel Design, Planning and Development” considera nueve categorías principales, las cuales serán explicadas a continuación (Richard Penner, 2013):

- Hoteles Urbanos
- Hoteles de Diseño
- Hoteles Sub-urbanos
- Conjuntos Hoteleros de Múltiples Marcas
- Hoteles en Complejos de usos mixtos
- Resorts
- Hoteles Casino
- Hoteles de Convenciones
- Hoteles de Conferencias

Debido a que los hoteles se clasifican según su ubicación, función y algunas características especiales, es posible que un hotel encaje en más de una de las categorías mencionadas. Sin embargo la clasificación se basa en el modo como se distinguen los hoteles normalmente en el mercado internacional.

3.3.1 Hoteles Urbanos

Los hoteles urbanos se ubican en los centros de negocio de las ciudades. Originalmente se encontraban ubicados en los alrededores de las estaciones de tren, entorno a las cuales se crearon centros financieros, en el Perú el hotel Westin es un claro ejemplo de esto, ubicado en el centro financiero de San Isidro. Los hoteles de alto lujo entran en la categoría de hoteles urbanos y estos normalmente se ubican en las zonas residenciales más importantes y cerca de las tiendas de moda de lujo, como es el caso del JW Marriot y el Belmond Miraflores Park en Miraflores, ubicados en el malecón a pocos metros de Larcomar.

Hay ciertas cosas importantes a tomar en consideración al planear y diseñar este tipo de hoteles. Las más importantes son el valor del suelo para poder rentabilizar la operación y las normativas locales que definen usos permisibles, densidades y otras regulaciones.

A diferencia de los hoteles ubicados fuera de los centros de la ciudad, los lotes disponibles son escasos y normalmente de tamaño reducido siendo de vital importancia para lograr una operación rentable lograr una correcta distribución, enviando la mayor cantidad de zonas de operaciones, de ahora en adelante llamaremos "BOTH" por sus siglas en inglés (Back of the House), que no requieren vista hacia la calle al sótano ya hacerlas lo más funcionales posibles para evitar demoras en la atención a los huéspedes. La zonas de desembarque de camiones y recibo de mercadería debe ubicarse en un lugar opuesto al ingreso principal ya que es la zona menos deseada debido a la bulla, sonido y visuales de los camiones. De igual modo es importante que los salones de eventos con grandes luces entre columnas no estén ubicados bajo la torre de habitaciones ya que esto supondría aumentar el costo de las estructuras.

Estas consideraciones deben tomarse en cuenta sobre todo en lugares que dificulten construir en sótano debido a niveles altos de la napa freática o a redes de transporte existentes que atraviesen el lote.

En cuanto a la torre de habitaciones es necesario saber que las habitaciones con mejor vista pueden alquilarse a mayor precio con lo cual se debe tomar en cuenta la rentabilidad a futuro y no solo la de construcción. Un ejemplo de esto sería que un hotel de poca altura con muchas habitaciones por planta es más rentable al construir que una torre alta con pocas habitaciones por planta debido a costos de estructuras y circulaciones, pero esta última puede lograr mejores vistas desde las habitaciones y por consecuencia ofrecerlas a un rango de precio más elevado con lo cual puede resultar más beneficioso. Otro punto importante a considerar es el ancho y largo de las habitaciones, es más rentable tener habitaciones largas que anchas debido a la reducción de metros lineales de circulación en los pasillos y al mejor aprovechamiento que se le puede dar a la habitación con más mobiliario.

Finalmente el último concepto importante a tomar en cuenta es el lobby de ingreso. Tradicionalmente no ha existido una visión única de cómo debe ser este y ha ido variando dependiendo de las modas y climas económicos. En lo que si hay unanimidad es en que este es la primera y la última impresión que los huéspedes se llevan del hotel, por lo tanto es el espacio principal de la edificación. En los años veinte se dio un cambio importante en el sector, privilegiando los grandes espacios, luego durante la depresión económica se privilegió la decoración de las habitaciones sobre los grandes espacios públicos. El hotel Waldorf-Astoria construido en Nueva York en 1931 vuelve a imponer la moda de los grandes lobbies y amplios salones. A finales de los años sesenta, el Hyatt Regency de Atlanta marca un hito en la historia de la hotelería con la introducción del atrio vertical. Desde ese momento hasta finales de siglo se privilegiaron los grandes atrios aunque no necesariamente verticales, en algunas ocasiones incluyendo grandes jardines techados como los hoteles Gaylord. Con la llegada del siglo XXI se vienen privilegiando lobbies más íntimos y cálidos con mejores acabados y piezas de arte.

3.3.2 Hoteles de Diseño

El término hoteles de diseño se refiere al grupo que comprenden los hoteles de diseño, los hoteles boutique y los hoteles de estilo. Estos tres grupos poseen básicamente las mismas características, sin embargo existen pequeñas diferencias entre ellos que serán comentadas en este capítulo.

Desde que en la década de 1950 los inversionistas hoteleros se dieron cuenta que el buen diseño da valor agregado a sus propiedades y esto se traduce en mayores ingresos, todas las tipologías hoteleras han adoptado de cierta manera mejoras en la calidad de sus diseños.

En los años cincuenta, después de la segunda guerra mundial, hubo una tendencia a la estandarización tanto de productos como de servicio. Las cadenas de hoteles se convirtieron en la moda adaptando los mismos edificios a diferentes ciudades del mundo. En la década de 1980 surgió como reacción a esta mediocridad la idea de que una arquitectura provocativa y de gran diseño podría ser un buen producto de marketing. Con esto se descubrió un segmento de clientes potenciales antes insatisfecho, el tipo de clientes a los que se dirigían estos nuevos hoteles de diseño eran los que apreciaban el arte y disfrutaban la sensación de exclusividad. Estos nuevos hoteles atrajeron a figuras del espectáculo, modelos, diseñadores, artistas y directores de cine; como consecuencia de esto aumentaron enormemente su popularidad.

En los años ochenta y noventa, el término más utilizado para describir este tipo de hoteles era el de hotel boutique, sin embargo la definición oficial de “boutique” es pequeño, por lo cual no se podría aplicar a todos los hoteles de diseño. Las principales diferencias entre los tres grupos antes señalados son los siguientes:

- Hoteles de diseño: Enfocado en diseño experimental, innovador y poco convencional. Puede estar dirigido a un mercado más amplio, desde bajo costo hasta alto lujo.

Suelen tener menos capacidad que las cadenas de hoteles, sin embargo esto no es obligatorio.

- Hoteles boutique: Tienen una capacidad máxima de 100 a 150 habitaciones, aunque esto viene aumentando últimamente. Suelen ser antiguas edificaciones restauradas, poseen decoraciones más sobrias y convencionales. Están dirigidos a un público que busca un alto lujo.
- Hoteles de estilo: Pueden tener características de los otros dos estilos, pero se diferencian por brindar un ambiente de mayor entretenimiento y servicio más personalizado.

Las tres categorías suelen tener ubicaciones en los centros de las ciudades y normalmente son operadas por los propios dueños.

3.3.3 Hoteles en Complejos de usos mixtos

En un complejo de usos mixtos, cada elemento se beneficia del conjunto. Al tratarse de proyectos de mayor escala, las partes logran mayor visibilidad y eficiencias en el uso de suelo, construcción y financiamiento.

Los grandes proyectos suelen incluir diseños innovadores permitiendo mejoras en la vitalidad de la zona y beneficios para la comunidad como mayor área pública. Gracias a su mayor poder de negociación con las autoridades hay más facilidades para modificar reglamentos de zonificaciones desactualizadas.

Los grandes complejos de usos mixtos suelen ser parte de planes urbanos. Debido a que el impacto de un hotel suele ser beneficio para la localidad, ya que sirven como catalizadores para nuevas inversiones y desarrollo del lugar, las autoridades locales muchas veces otorgan beneficios como mayores alturas o densidades a los complejos de usos mixtos con la condición que incluyan hoteles.

Los un complejo de usos mixtos presentan las siguientes ventajas:

- Mayor visibilidad al formar parte de un proyecto grande.
- Mayores eficiencias en usos de suelo, construcción y financiamiento
- Mayor demanda cautiva incorporada
- Cercanía a audiencia cautiva
- Algunos costos de operación compartidos
- Una sola subestación eléctrica para todo el conjunto
- Área de carga y descarga de camiones compartida
- Mejoras en control de tráfico y circulaciones vehiculares
- Seguridad compartida
- Reducción en número total de estacionamientos por diferentes horarios pico de cada elemento
- Mayor equilibrio en cuanto a demandas del mercado protege la inversión

En cuanto a las consideraciones en el diseño de estos conjuntos, es necesario darle áreas más grandes a los espacios públicos en comparación a hoteles urbanos comunes. Por ejemplo el lobby debe ser 20% más grande y los restaurantes y bares un 30% además de estar conectados directamente al gran atrio o espacio de circulación principal del conjunto.

Cuando los usos del conjunto están divididos verticalmente por pisos y el hotel se encuentra en los pisos superiores, es muy probable que se necesite crear un “sky lobby”, Lobby en los pisos superiores en español, y en el nivel de ingreso debe haber un counter y personal de recepción para recibir a los huéspedes. En el sky lobby se deben encontrar todas las facilidades comunes en un lobby de hotel como restaurantes y bares. A partir de este nivel debe estar separado otro grupo de ascensores que comunique a las habitaciones.

En Lima, empezó a desarrollarse la tipología de edificios de usos mixtos durante los años sesenta y setenta, sin embargo estos no incluyeron hoteles dentro de los programas. Después de esta época, disminuyó considerablemente el número de este tipo de proyectos, prefiriéndose proyectos de uso único en parte debido a las crisis económicas y sociales que vivió el país (Semana Económica, 2009). En los últimos años, esta tipología de proyectos ha empezado a ser aplicada nuevamente y ahora sí se está considerando a los hoteles como parte de las propuestas, ejemplo de esto son el hotel Hilton en Miraflores, cuyo edificio cuenta con oficinas y restaurantes independientes, el hotel JW Marriott también en Miraflores con una torre de hotel y una de oficinas además de un casino en el primer nivel y el Swiss hotel en el centro empresarial Camino Real en San Isidro cuyo programa incluye edificios de oficinas y centro comercial. Actualmente se está desarrollando el proyecto del Cuartel San Martín que una vez construido se convertiría en el proyecto de usos mixtos más grande de la ciudad, incluyendo hotel, viviendas, comercio y oficinas (El Comercio, 2014).

ANTECEDENTES (ANÁLISIS DE HOTELES

SELECCIONADOS EN EL PERÚ)

3.4.1 Hotel JW Marriott

Ubicación:	Malecón de la Reserva 615, Miraflores, Lima
Año de Inauguración:	1998
Programa:	300 habitaciones, casino, salón de banquetes, dos restaurantes, salas de conferencias, gimnasio, piscina, spa, cancha de tenis, centro de negocios y club ejecutivo.
Categoría:	5 Estrellas
Pisos:	24
Arquitectura:	Arquitectonica

El edificio es un proyecto de usos mixtos conformado por una torre de oficinas y una de hotel, las cuales están articuladas en el primer nivel por un zócalo comercial que incluye tiendas y cafeterías además de un casino. Los ingresos a cada área son independientes directamente desde la calle o por el estacionamiento común en sótanos. La torre de oficinas se ubica hacia la Avenida Larco y la calle Arístides Aljovín, la misma por la cual se da el ingreso al estacionamiento. El lobby del hotel está ubicado en el segundo nivel de manera que se integran a este los dos restaurantes uno en cada extremo del lobby. En este nivel se ubica la cocina principal que abastece directamente al restaurante principal e indirectamente a través de un pantry al restaurante de especialidad. También están ubicados los servicios de empleados, lavandería y housekeeping. En el primer nivel hay una pequeña recepción de bienvenida a la cual se puede ingresar a través del área comercial o directamente desde la puerta principal del hotel. En el tercer nivel se ubican el gimnasio y oficinas administrativas, mientras que en el cuarto nivel se encuentra el salón de banquetes y terraza de eventos. El hotel cuenta con dos núcleos de ascensores, el primero conecta los sótanos, nivel de ingreso con el lobby y con el nivel de gimnasio y de eventos; mientras que el segundo núcleo conecta el lobby con todos los niveles superiores de servicios y habitaciones.

La torre de habitaciones tiene una disposición lineal favoreciendo las visuales hacia el horizonte. La recepción de mercadería se da por la calle Las Dalias.

3.4.2 Hotel Hilton

Ubicación:	Av. la Paz 1099, Miraflores, Lima
Año de Inauguración:	2012
Programa:	207 habitaciones, salas de eventos, restaurante-lounge, gimnasio, piscina.
Categoría:	5 Estrellas
Pisos:	11
Arquitectura:	JGJ Projectistas

El edificio es un proyecto de usos mixtos conformado por una torre de oficinas con un zócalo comercial que cuenta con cuatro restaurantes y una torre de hotel, las tres áreas no están articuladas y solo comparten el sótano de estacionamiento. Los ingresos a cada área son independientes directamente desde la calle o por el estacionamiento común en sótanos. El hotel no ofrece acceso directo desde el sótano, solo lo hace a través de valet parking, por lo cual el ingreso del público que estaciona directamente se da a través de los ascensores públicos del lobby de oficinas, ubicado en la Avenida La Paz. El ingreso al lobby del hotel se da en la esquina entre la Avenida La paz y la calle Manco Cápac. En este nivel se ubican el restaurante del hotel, la cocina, las oficinas del hotel y el área de recepción de mercadería con frente hacia la calle Grimaldo del Solar. Una escalera abierta en el lobby, comunica con el segundo nivel donde se ubican los salones de eventos. En los niveles superiores se encuentran las habitaciones y en la azotea se encuentran la piscina y gimnasio.

3.4.3 Hotel Belmond Miraflores Park

Ubicación:	Malecón de la Reserva 18, Miraflores, Lima
Año de Inauguración:	2014 (Remodelación)
Programa:	81 habitaciones, salas de eventos, restaurante-lounge, gimnasio, spa, piscina.
Categoría:	5 Estrellas
Pisos:	11
Arquitectura:	Palacio Arquitectos

El hotel Belmond podría definirse como un hotel boutique. Cuenta con dos restau-

rantes, uno ubicado en el piso 11 solo sirve desayunos, mientras que el otro ubicado en el primer piso funciona en horario de almuerzo y cena, este no se encuentra integrado al lobby del hotel directamente, el acceso se da directamente desde la calle Los Carolinos o desde la terraza de ingreso al lobby. Al otro extremo del lobby se encuentra la biblioteca, el bar, y las tiendas. En el segundo nivel conectado a través de una escalera en caracol en el lobby, se ubican los salones de eventos. En el tercer piso se ubican las oficinas administrativas, mientras que en los niveles superiores están distribuidas las habitaciones en una configuración lineal hacia ambos lados del corredor. Este hotel tiene la particularidad de no contar con estacionamientos ni con zona de carga y descarga de productos ya que se trata de una remodelación y en el momento no fue exigido, por lo tanto esto se da directamente en la calle Las Acacias hacia el frente posterior del edificio.

3.4.4 Hotel CY Marriott Miraflores

Ubicación:	Calle Schell 400, Miraflores, Lima
Año de Inauguración:	2015
Programa:	154 habitaciones, restaurante-lounge, centro de negocios, patio central.
Categoría:	4 Estrellas
Pisos:	10
Arquitectura:	Giad Architects & Designers / Beatriz Pestana Arquitectos

Este es un hotel de categoría cuatro estrellas enfocado en el segmento empresarial. El edificio está implantado en un lote en “L” por lo cual se consideró un patio central interior en la intersección para iluminar naturalmente todas las habitaciones. Este patio está ubicado en el primer sótano y forma junto a los salones privados el centro de negocios. El acceso al lobby se da mediante una escalera integrada y ascensores. El lobby del hotel está diseñado bajo el concepto de “Great Room”, un gran ambiente donde se incluyen todos los espacios sociales del hotel incluido el restaurante lounge

para brindar una sensación de mayor amplitud. En los niveles superiores se ubican las habitaciones en una configuración lineal en “L”.

3.4.5 Hotel Westin Libertador

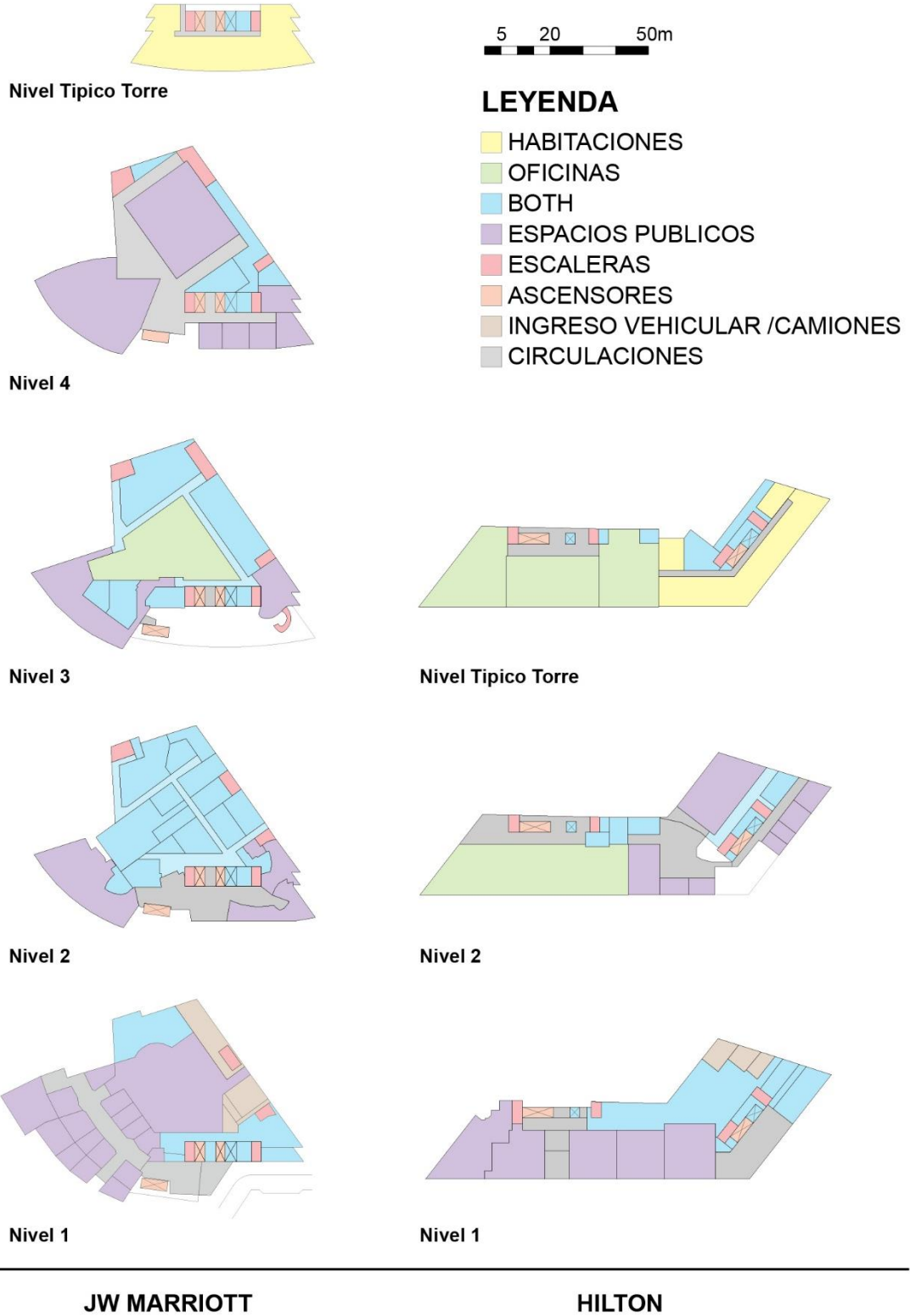
Ubicación:	Calle Las Begonias 450, San Isidro, Lima
Año de Inauguración:	2011
Programa:	301 habitaciones, dos restaurantes, dos bares lounge, spa, gimnasio, piscina y un centro de convenciones para 2000 personas.
Categoría:	5 Estrellas
Pisos:	30
Arquitectura:	Arquitectonica

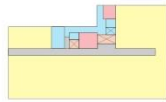
Este hotel pertenece a la tipología de centros de convenciones con espacio para eventos de dos mil personas. Volumétricamente el edificio es un gran zócalo rectangular de cinco niveles de seis metros y medio de alto cada uno aproximadamente, con una torre de habitaciones en una de las esquinas. El lobby es un gran espacio fragmentado por un bar bajo las escaleras eléctricas. En torno a este se ubican el restaurante principal, un bar privado, la recepción y una zona de tiendas que comunica con el restaurante de especialidad, este cuenta con acceso directo desde la calle lateral. El hotel cuenta con dos núcleos de ascensores públicos. El primero hacia el lado izquierdo del ingreso dedicado al público del centro de convenciones, comunica los estacionamientos y todos los niveles del zócalo; el segundo se ubica en el extremo derecho dedicado a los huéspedes, comunica desde el lobby a la torre de habitaciones con acceso a los niveles del zócalo. Hacia la parte posterior del edificio se ubican los ingresos de empleados y los accesos vehiculares desde la Avenida Javier Prado y la calle Amador Merino Reyna, en esta calle interior se ubica el patio de maniobras y andén de carga de productos. El andén de carga conecta mediante un corredor de servicio a la cocina principal, hacia el pantry del restaurante de especialidad, hacia los ascensores de servicio de las habitaciones y hacia un tercer ascensor de servicio que comunica

con el primer sótano donde se encuentran los almacenes de alimentos y bebidas, lavandería, housekeeping y área de empleados.

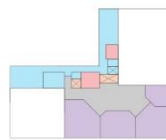
En el segundo nivel conectado mediante ascensores y escaleras eléctricas al lobby, se ubica el spa, gimnasio, piscina temperada y oficinas administrativas. En el tercer y cuarto nivel se encuentra el centro de convenciones conformado por un gran salón divisible de casi once metros de altura libres, salones de eventos auxiliares y salas de directorio. La torre de habitaciones tiene una configuración rectangular, con el núcleo de circulación ubicado al centro.

Esquemas de distribución de hoteles analizados

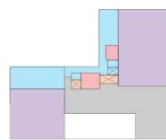




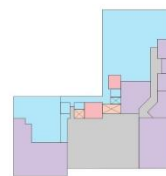
Nivel Tipico Torre



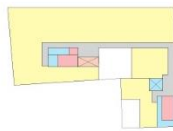
Nivel 3



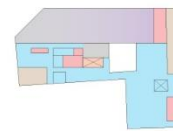
Nivel 2



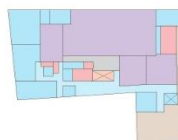
Nivel 1



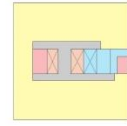
Nivel Tipico Torre



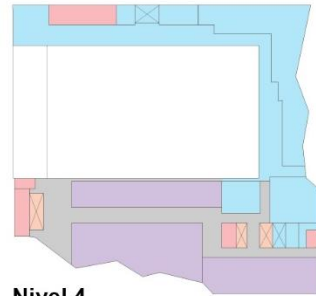
Nivel 2



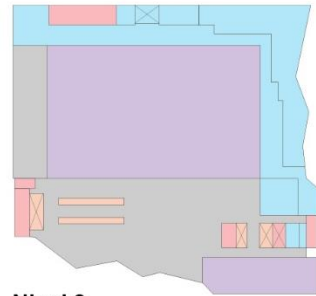
Nivel 1



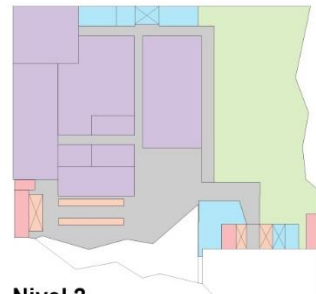
Nivel Tipico Torre



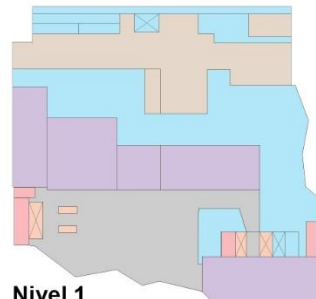
Nivel 4



Nivel 3



Nivel 2



Nivel 1

BELMOND

COURTYARD

WESTIN

CONSIDERACIONES PARA EL

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Antes de empezar a diseñar un hotel es necesario tener ciertos conceptos claros como la tipología de hotel que se va a realizar; el entorno en el cual va a estar ubicado; los reglamentos locales de construcción y de zonificación; el presupuesto de construcción; y finalmente el usuario al cual va a estar dirigido el hotel. Una vez definidos estos conceptos se debe elaborar la programación y analizar el costo beneficio de una solución u otra para definir si se agregan o se quitan operaciones.

En cuanto al diseño propiamente dicho la configuración del hotel se divide en dos zonas principales:

- El front of the house (Frente de la casa o zonas que van a recorrer los huéspedes y otros usuarios) Dentro de esta zona se incluyen las habitaciones, los espacios públicos como el lobby, salones de reuniones, restaurantes, bares, spa, gimnasio, etc.
- El back of the house “BOTH” (Áreas de servicio) Esta zona incluye corredores de servicio, cocinas, patios, lavandería, almacenes, ascensores de servicio, etc.)

Para el buen funcionamiento de la operación es básico que las circulaciones de estas dos zonas estén bien diferenciadas y no se crucen en ningún momento.

3.5.1 Planta de habitaciones

Debido a que las plantas de habitaciones ocupan la mayor parte del área construida del edificio, normalmente entre el 65% al 85% del total, estas son el elemento principal que determina la forma y carácter del edificio. Es necesario considerar los distintos tipos de configuraciones que se dan y las ventajas y desventajas que presenta cada uno.

Las configuraciones principales son:

- Configuración lineal con habitaciones a un lado del corredor

Las habitaciones se ubican a un lado del corredor y al otro las escaleras de escape y

caja de ascensores. El porcentaje de área de habitaciones es de 65% del total de la planta. La cantidad de habitaciones por planta varía entre 12 y más de 30.

- Configuración lineal con habitaciones en ambos lados del corredor

Es más eficiente que la configuración anterior ya que casi se duplican las habitaciones servidas por metro lineal de corredor. El porcentaje de área de habitaciones es de 70% del total de la planta. Las escaleras de escape suelen ubicarse en los extremos y la caja de ascensores hacia uno de los frentes.

La cantidad de habitaciones por planta varía entre 16 y más de 40.

- Configuración lineal desfasada con habitaciones en ambos lados del corredor

Es la configuración más eficiente, ya que se ubica la caja de ascensores en el desfase permitiendo más habitaciones con vista al exterior. El porcentaje de área de habitaciones es de 72% del total de la planta. La cantidad de habitaciones por planta varía entre 24 y más de 40.

- Configuración de torre rectangular

Ascensores y escaleras se nuclean en el centro de la torre. El porcentaje de área de habitaciones es de 65% del total de la planta. Se tiene que agregar área de corredores para servir a las habitaciones en esquina. Menos de 16 habitaciones por planta complica el diseño del núcleo central.

La cantidad de habitaciones por planta varía entre 16 y 24.

- Configuración de torre circular

Corredor más eficiente que en la torre triangular, pero aumenta la complejidad para diseñar los baños y aumenta la fachada exterior por habitación. El porcentaje de área de habitaciones es de 67% del total de la planta. La cantidad de habitaciones por planta varía entre 16 y 24.

- Configuración de torre triangular

Núcleo central ineficiente por ángulos agudos, habitaciones en esquina son más fácil de diseñar en comparación a la torre rectangular. El porcentaje de área de habitaciones es de 64% del total de la planta. La cantidad de habitaciones por planta varía entre 24 y 30.

- Configuración de torre con atrio central

Es la configuración menos eficiente, pero la más impactante para el usuario al ingresar al edificio. Diseño más complejo de extracción de humo. El porcentaje de área de habitaciones es de 62% del total de la planta. La cantidad de habitaciones por planta varía de 24 a más.

3.5.2 Habitaciones

Muchos operadores hoteleros creen que la habitación y el baño privado tienen un mayor impacto que el lobby o la imagen exterior del edificio en la impresión que se llevan los huéspedes. La evolución de la habitación ha ido de la mano del resto de la operación hotelera y debido a que ocupa la mayor parte construida del edificio ha sido sujeto de diferentes análisis y experimentos. El diseño de la habitación depende del diseñador de interiores y junto con el lobby son las dos áreas más importantes, sin embargo el dimensionamiento y disposición general dependen del arquitecto y este debe ser evaluado por el operador e inversionista desde un principio, para lograr una máxima eficiencia.

Para poder diseñar correctamente las habitaciones hay que tener definidas las características de los huéspedes. Los huéspedes se pueden clasificar en dos tipos de viajeros, quienes viajan por trabajo y quienes lo hacen por vacaciones. Estos grupos a la vez se pueden segmentar para analizar las características específicas según la siguiente tabla:

- Viajeros por Trabajo

El propósito de estos viajeros es asistir a convenciones, conferencias y reuniones de trabajo o entrenamiento. Pueden viajar en grupos o individualmente. Las habitaciones deben estar amobladas con camas King o dos camas dobles, baño con cambiador y área de trabajo. El costo del hotel no los afecta significativamente.

--Grupos: Buscan habitaciones simples o dobles, el tiempo promedio de la estancia es entre 2 y 4 noches. La proporción de hombres y mujeres es de 55% a 45%. El costo del hotel no los afecta.

--Individuales: Buscan habitaciones simples, el tiempo promedio de la estancia es entre 1 y 2 noches. La proporción de hombres y mujeres es equitativa.

- Viajeros por Vacaciones

El propósito de estos viajeros es distraerse de la rutina las actividades más buscadas son de diversión, cultura, comercio y deporte.

--Familias: Buscan habitaciones grandes para toda la familia, el tiempo promedio de la estancia es entre 1 y 4 noches, esto aumenta en resorts. Buscan hoteles de costo bajo a medio. Las habitaciones deben estar amobladas con 2 camas dobles o deben ser dos habitaciones conectadas. Deben tener una sala de estar con televisión, baños compartimentados y balcón.

--Parejas: El tiempo promedio de la estancia es entre 1 y 7 noches. Buscan hoteles de costo medio y alto. Las habitaciones deben estar amobladas con 1 cama king, mesa para comedor, escritorio suficiente espacio en closets y baños amplios y compartimentados.

--Individuales: Enfocado en profesionales jóvenes a mayores. Buscan hoteles de

costo medio y alto. Las habitaciones deben estar amobladas con 1 cama king o queen, sala de estar y baño estándar.

Una vez definido el carácter del hotel y tipo de huésped, se debe tomar en cuenta el dimensionamiento y configuración de las habitaciones. Un ancho estándar para habitaciones es 3.7m, mientras que el largo estándar es de alrededor de 5.5m. Obviamente las dimensiones de la habitación deben ir de acuerdo a la categoría del hotel y del usuario. En hoteles de bajo costo las dimensiones pueden llegar a 3.5m por 6.2m incluyendo baños de 1.5m de lado dando una rea total de 21.9m², mientras que en hoteles de lujo, las habitaciones deben tener 41.8m² o más, con dimensiones mínimas de 4.5m por 9.1m incluyendo baños de 2.3m por 2.7m.

El siguiente paso en el diseño es determinar la proporción de tipos de habitaciones. En hoteles urbanos el 60% de habitaciones tienen camas King destinado a parejas o viajeros solos, el 30% deben ser habitaciones dobles, el 10% restante serán suites y king estudio. Las suites son habitaciones más grandes que incluyen un ambiente de sala de estar que puede estar integrado o separado a la habitación. Las habitaciones king estudio pueden ser consideradas suites más pequeñas que cuentan con sofá cama. Los términos suite presidencial, junior suite y otros son usados por los diferentes hoteles para determinar y diferenciar tamaños y servicios que ofrece cada una.

3.5.3 Espacios Públicos

Si bien las plantas de habitaciones ocupan la mayor parte de los hoteles, el carácter del hotel la determina el diseño de los espacios públicos en especial el lobby, ya que es la primera imagen que tienen los huéspedes al ingresar y salir del hotel. Los espacios públicos del hotel incluyen el lobby, restaurantes, bar, salas de conferencias, salón de eventos y lugares de esparcimiento. Las características de estos espacios están definidas por la tipología del hotel y por las características del mercado local.

Sea cual fuese la tipología del hotel, es recomendable agrupar las distintas zonas en torno al lobby del hotel para reducir circulaciones innecesarias y aumentar los flujos de cada operación. De igual modo deben ubicarse de tal manera que no haya cruces de circulación entre ellas y menos aún con la zona de habitaciones. En el caso de hoteles verticales, deberán proveerse un núcleo de ascensores para las habitaciones y otro para el público en general, controlando los accesos de tal manera que haya una conexión directa a ciertas zonas como la piscina, spa o gimnasio sin tener que atravesar el lobby del hotel.

Al diseñar los diferentes espacios públicos del hotel hay que tener objetivos específicos para lograr un óptimo funcionamiento de ellos.

El ingreso del hotel es la primera aproximación que tienen los huéspedes y por ello debe ser lo suficientemente imponente para llamar la atención de los usuarios y crear gran expectativa en ellos. Dependiendo del tamaño del hotel será necesario establecer ingresos independientes para las diferentes áreas de modo que no se hagan colas para ingresar. Estos ingresos deben estar claramente diferenciados y señalizados para evitar confusiones.

Algunos elementos que deben considerarse en el ingreso son los siguientes:

- Cubierta
- Ingreso vehicular de taxis
- Ingreso al estacionamiento
- Tratamiento paisajístico de veredas exteriores
- Puertas giratorias o automáticas
- Espacio para carritos de maletas
- Espacio para anfitrión, botones y personal de valet parking

El primer espacio es el lobby principal del hotel, el tamaño de este varía considerable-

mente de acuerdo a la tipología y es el ambiente que tiene mayor impacto en la percepción de los usuarios. En muchos casos suelen integrarse al lobby, el bar, restaurante y tienda del hotel para aumentar el área y hacerlo más imponente. La cadena de hoteles Marriott creó el concepto "Great Room" para sus hoteles Courtyard en la cual integraba todas las áreas sociales del hotel en un solo gran espacio alrededor de un patio central de modo que se percibe un espacio mucho más grande y dinámico.

La circulación principal del lobby es la siguiente: (Ingreso-Recepción-Ascensores).

Debido a esto la recepción debe ser visible desde el ingreso y esta debe estar conectada directamente con los núcleos de ascensores de las habitaciones. En torno a esta circulación principal deben ubicarse el restaurante principal, bar y tienda del hotel, así como servicios higiénicos y acceso a oficinas administrativas. Además del núcleo de ascensores de las habitaciones, debe proveerse otro núcleo de ascensores que comunique los sótanos de estacionamientos y pisos donde se ubiquen espacios públicos con el lobby del hotel, estos ascensores conectarán los estacionamientos directamente con espacios como gimnasio, spa y salas de eventos para poder ser utilizados por la comunidad local sin tener que aumentar el número de personas en el lobby.

Tradicionalmente se requiere que las recepciones cuenten con un counter de 1.8m de largo por cada 150 habitaciones, además del espacio necesario para acomodar a los huéspedes haciendo cola para registrarse. A parte de esto es necesario ubicar un espacio para el conserje cerca de la recepción. Normalmente suele ubicarse una pequeña área de administración y caja detrás del counter. Los avances tecnológicos han cambiado el rol tradicional de la recepción del hotel, cada vez menos huéspedes hacen cola para el check-in debido a que pueden hacerlo desde su teléfono antes de llegar o desde el bar del hotel mientras esperan que su habitación esté lista. Esto no solo es más cómodo para los huéspedes sino que reduce el espacio necesario del counter de recepción y puede dividirse esta de la oficina administrativa, ubicándola detrás del lobby y facilitando la circulación principal.

Las operaciones de alimentos y bebidas forman el segundo grupo y son el principal servicio que se brinda a los huéspedes, siendo necesario que existan de alguna manera en cualquier categoría y clasificación de hospedaje. Al planear estas operaciones es preferible definir la imagen y el tipo de servicio que se va a ofrecer en cada una antes de empezar la etapa de diseño de modo de poder dimensionar y ubicar adecuadamente los espacios.

Cuando existen varios restaurantes y bares, por lo menos el restaurante y bar principales deben estar ubicados en torno al lobby del hotel y el resto de operaciones deben tener acceso desde las circulaciones públicas. El restaurante principal del hotel debe ofrecer desayuno, almuerzo y comida; si hay más operaciones estos pueden ser de especialidad y temático. Es preferible que los restaurantes tengan acceso directo desde la vía pública para aumentar la visibilidad de la operación y en consecuencia los flujos de usuarios locales. Cuando sea posible todos los restaurantes deben tener conexión directa a la cocina principal, en caso el planteamiento no lo permita, los restaurantes de especialidad y temático podrán abastecerse desde pantries.

Los autores mencionan las siguientes consideraciones al planear las operaciones:
(Richard Penner, 2013)

- Estación de recepción y caja
- En operaciones grandes, espacios deben ser divisibles
- Utilizar mesas rectangulares dobles, dan más flexibilidad al juntarse
- Espacio en barra de atención
- Espacio de buffet
- Iluminación especial
- Música ambiental
- Diseño gráfico de todos los elementos

Los espacios de eventos forman el tercer grupo de áreas públicas. La cantidad y di-

versidad de estas están definidas por la tipología del hotel. El espacio más común es el salón de baile o gran salón, este debe contar con divisiones móviles para albergar grupos más pequeños y aumentar su rentabilidad. Los autores recomiendan tomar las siguientes consideraciones al planear estos espacios. (Richard Penner, 2013):

- Agrupar todas las áreas de eventos
- Ingreso independiente desde la calle
- Ubicar estas áreas cerca y con acceso desde el lobby
- Ubicar baños, guardarropas, teléfonos y oficinas cerca del foyer
- Ubicar el pantry de banquetes en el nivel del gran salón
- Ubicar depósitos cerca del gran salón
- El foyer o espacio de pre-función debe tener elementos que faciliten la ubicación del público

Las instalaciones recreativas forman el último grupo de áreas públicas, estas incluyen la piscina, gimnasio, spa o health club y en propiedades grandes campos de golf, tenis, etc. En hoteles urbanos, muy pocos huéspedes hacen uso de la piscina y otras áreas recreativas sin embargo esperan que existan estos servicios y puede determinar su elección por un hotel en específico. A pesar del poco uso que normalmente dan los huéspedes a estos servicios, muchos operadores prefieren agrandar sus operaciones para poder dirigirlos hacia al mercado local.

Al diseñar la piscina hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Fácil acceso desde las habitaciones, sin tener que cruzar por el lobby
- Orientar la piscina de acuerdo al asoleamiento evitar obstrucciones
- Dimensiones mínimas de la piscina deben ser 6m por 12m
- Debe considerarse un deck para tomar sol de mínimo 3m alrededor de la piscina
- Se deben considerar servicios higiénicos, camerinos, bar y cuarto de maquinas

Dependiendo del tamaño de la propiedad, se puede considerar un spa y gimnasio o un health club. Para ellos hay que considerar las siguientes áreas:

- Recepción
- Peluquería
- Camerinos
- Mini spa grupal (sauna, jacuzzi y ducha española)
- Salones privados
- Salones de masajes grupales
- Salas de parejas
- Gimnasio
- Salón de aeróbicos

3.5.4 Área de Servicios (BOTH)

Las áreas de servicio suelen nuclearse para aumentar eficiencias y reducir traslados innecesarios del personal. De igual modo suelen ubicarse en sótanos o en zonas que no tienen vista al exterior, ya que estas deben aprovecharse para ubicar habitaciones u operaciones de alimentos y bebidas. Las áreas de servicio del hotel se agrupan de la siguiente manera:

- Oficinas de administración
- Preparación de alimentos y almacenes de alimentos y bebidas
- Zona de recibo de mercancías, cuartos de basura, depósitos
- Zona de empelados
- Lavandería y ama de llaves
- Ingeniería y cuartos de maquinas

3.5.4.1 Oficinas de administración

Las oficinas de administración son el primer grupo del BOTH y está conformado por cinco áreas administrativas:

- Oficina de recepción (se ubica cerca de la recepción del lobby) Conformada por la recepción del lobby, conserjería, área de trabajo, gerencia de área, oficina de reservas, cuarto de contabilidad y cuarto de control.
- Oficinas ejecutivas (Ubicación variable) Conformada por la recepción, gerencia general, gerentes de operaciones, zona de asistentes y sala de reuniones.
- Oficina de eventos (Ubicada cerca de los salones de eventos) Conformada por la recepción, director de ventas, jefatura de banquetes, gerencia de eventos, zona de asistentes y sala de reuniones.
- Oficina de contabilidad (Preferiblemente se ubica cerca de la recepción) Conformada por la gerencia de finanzas, sub gerencia de finanzas, cajero y zona de asistentes.
- Oficina de sistemas (Ubicada en la zona de servicio o cerca de otras áreas) Conformada por la oficina del director de sistemas, soporte técnico, mesa de ayuda, cuarto de servidores (a menos que se utilice la nube)

3.5.4.2 Preparación de alimentos y almacenes de alimentos y bebidas

Las áreas de preparación de alimentos están conformadas por la cocina principal, pantries y almacenes de alimentos. Es fundamental conocer los flujos de personal para poder desarrollar un planteamiento funcional y viable económicamente. Los costos de equipos de cocina son muy elevados por lo cual es necesario nuclear las operaciones para evitar repetición de equipos y aumento de costos. Si bien es recomendable tener una gran cocina que sirva a todas las operaciones de alimentos, en los hoteles urbanos normalmente esto es complicado por las reducidas áreas de terrenos. En estos casos la respuesta usual es ubicar la cocina principal junto al restaurante principal del hotel y junto a los ascensores de servicio de las habitaciones; y en los otros restaurantes y bares ubicar pantries o cocinas satélite donde se hagan preparaciones finales más simples. En lugares reducidos, se suelen ubicar cocinas de preproducción en los sótanos o junto al área de camiones y recibo de mercancías. Todas estas deben estar

conectadas a través de corredores de servicio con la cocina principal.

Los autores (Richard Penner, 2013) catalogan las conexiones críticas y preferibles que se deben considerar al planear estas áreas:

- Conexiones Críticas
 - Almacenes de comida - Cocina principal
 - Cocina principal - Restaurantes
 - Servicio a la habitación - Ascensores de servicio
 - Pantry de banquetes - Gran salón
- Conexiones Preferibles
 - Recibo de mercancía - Almacenes de comida --
 - Cocina principal - Pantry de banquetes
 - Pantry de banquetes - Salones secundarios
 - Pantry de banquetes - Foyer pre-función
 - Cocina principal - Servicio a la habitación
 - Cocina principal - Bares
 - Cocina principal - Depósitos de basura
 - Cocina principal - Comedor de empleados

De igual manera mencionan la importancia de conocer el tipo de comida que se va a elaborar antes de pensar en el dimensionamiento, diseño y equipamiento de la cocina. En contraste con la normativa local que exige que el área de cocinas sea equivalente al 60% del área de comedor en hoteles 5 estrellas, los autores plantean como base para determinar áreas de cocina el siguiente cálculo:

- 0.6m^2 / persona (restaurante) +
- $0.14\text{-}0.2\text{m}^2$ / persona (salones) +
- $0.1\text{-}0.14\text{m}^2$ / persona (bares) +
- $0.1\text{-}0.14\text{m}^2$ / habitación

3.5.4.3 Zona de recibo de mercancías, cuartos de basura, depósitos

Al diseñar el área de carga y descarga de camiones, hay que considerar el efecto negativo que esta tiene en los usuarios, por lo tanto es necesario que su ubicación este lo más alejada posible de los ingresos principales al establecimiento. En cuanto al diseño de esta zona, los autores (Richard Penner, 2013) mencionan las siguientes consideraciones:

- Espacio para dos camiones en paralelo, a partir de 400 habitaciones considerar uno extra
- Prever altura libre de camiones y radios de giro
- Cuarto de recibo y oficina de recibo con ventanas
- Evitar circulaciones cruzadas entre recibo y recojo de mercancías
- Separar el área de cuartos de basura y de recibo de mercancías
- Cuarto de basura refrigerado
- Área de reciclaje
- Considerar espacio extra si se terceriza la lavandería
- Considerar depósitos extra para equipo de mantenimiento, mobiliario, etc.

3.5.4.4 Zona de empelados

La zona de empleados está conformada por las siguientes áreas y tienen las siguientes características:

- Oficina de recursos humanos

Incluye: Oficina de gerencia de RH; sala de entrevistas; sala de entrenamiento; sala de primeros auxilios.

- Hall de ingreso de empleados

Debe ser independiente del ingreso de camiones; ubicar aquí el controlador de tiempo y oficina de seguridad.

- Camerinos de empleados

Proveer camerinos independientes para hombres y mujeres; acceso a baños sin tener que pasar por camerinos; considerar camerinos independientes para equipo de banquetes.

- Comedor de empleados

Ubicarlo cerca de la cocina principal o a los camerinos de empleados; debe tener espacio de mostrador para autoservicio; mesas y máquinas dispensadoras; considerar horas pico.

- Vivienda de empleados

En algunos hoteles grandes se debe incluir un departamento para el administrador del hotel y otros para algunos gerentes; en el caso de ubicaciones remotas; se debe considerar vivienda y área de recreación para los empleados.

3.5.4.5 Lavandería y ama de llaves

La decisión de tener lavandería dentro del hotel está relacionada fundamentalmente con el número de habitaciones, los hoteles con más de 150 habitaciones suelen contar con este servicio. Los autores (Richard Penner, 2013) mencionan las siguientes consideraciones al planear estas áreas:

- Lavandería

- Considerar conexión directa con el ducto de ropa sucia de la torre de habitaciones.
- Planear flujo continuo de la ropa.
- Contar con equipo de lavado en seco.
- Almacén con llave para químicos de limpieza.

- Housekeeping (Ama de llaves)

- Ubicar oficinas con control visual de las áreas de lavandería y housekeeping.
- Ubicar cuarto de uniformes en el corredor de servicio, cerca de los camerinos.
- Proveer cuarto con llave para productos de entretenimiento de huéspedes.

--Proveer cuarto de objetos perdidos.

3.5.4.6 Ingeniería y cuartos de maquinas

La zona de Ingeniería y cuartos de máquinas está conformada por las siguientes áreas y tienen las siguientes características:

- Oficinas de ingeniería

Ubicar secretaría para controlar acceso a talleres y cuartos de máquinas; proveer cuarto de control de energía, agrupar oficinas de ingeniería y asistentes.

- Talleres de mantenimiento

Agrupar talleres de carpintería, tapicería y pintura; proveer sistema de extracción de aire para pintura y madera.

- Cuartos de máquinas

Techos altos; ubicar lejos de áreas públicas por ruido y vibraciones; proveer espacio suficiente para maniobrar y reemplazar equipos.

3.6 Servicios Comunes

El Reglamento Nacional de Edificaciones define los servicios comunales de la siguiente manera: “Se denomina edificaciones para servicios comunales a aquellas destinadas a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la comunidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades de servicios y facilitar el desarrollo de la municipalidad.”

En la categoría de servicios comunales se encuentran los locales de culto como templos y cementerios. Debido a que el proyecto contempla una zona de velatorios y columbario, el cálculo de las áreas y la dotación de servicios será basada en este capítulo del RNE, además de cumplir con las normas A.010, A.120 y A.130. El cálculo del aforo para recintos de culto será de 6.0m² por persona. Los servicios sanitarios para empleados se hará según la siguiente tabla:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
de 1 a 6 empleados	1L, 1u, 1l	
de 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
de 26 a 75 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
de 76 a 200 empleados	3L, 3u, 3l	3L, 3l
Por cada 100 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

En los casos que existan ambientes de uso por el público, se proveerán servicios higiénicos para público, de acuerdo con la siguiente tabla:

Número de personas (público)	Hombres	Mujeres
de 0 a 100 personas	1L, 1u, 1l	1L, 1l
de 101 a 200 personas	2L, 2u, 2l	2L, 2l
Por cada 100 personas adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Los locales de culto deberán proveer un número mínimo de estacionamientos según la siguiente tabla:

Estacionamientos	Para personal	Para público
Uso general	1 est. cada 6 pers.	1 est. cada 10 pers.
Estacionamientos Discapacitados	1 cada 50 estacionamientos	

3.7 Ordenanzas N°387 y N°401 Miraflores

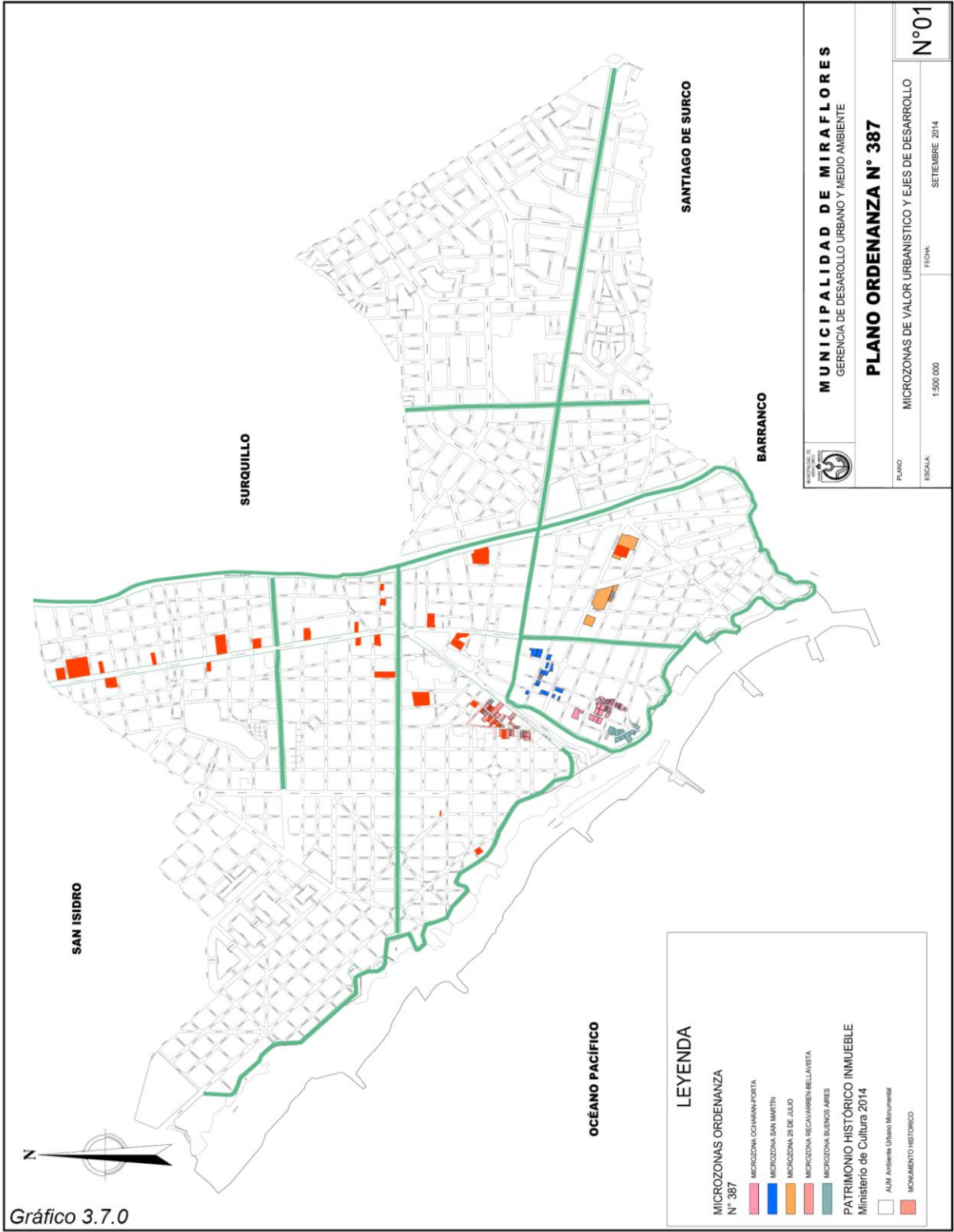
Las ordenanzas N°387 y N°401 fueron creadas con el objetivo de promover la conservación y mejoramiento de casonas declaradas patrimonio cultural de la nación y casonas ubicadas en zonas declaradas de interes arquitectónico de la municipalidad.

El mecanismo funciona de la siguiente manera:

El dueño de una casona seleccionada por la municipalidad puede vender los derechos edificatorios de esta, por la cantidad de metros cuadrados no construidos en altura en relación al numero de pisos permitidos en la zona, a una inmobiliaria que desarrollara un edificio ubicado en uno de los ejes de aprovechamiento indicados en la ordenanza. Con el dinero de esta venta, el dueño de la casona debe realizar las refacciones de la vivienda. (Ver gráfico 3.7.0)

El primer paso es acogerse voluntariamente a la ordenanza N°387MM, luego debe inscribirse la carga técnica en Registros Público, con lo cual se bloquea automáticamente la propiedad y se asegura la conservación de la casona. Estos dos pasos son requisito para obtener el certificado de derecho edificatorio el cual puede ser vendido a un tercero, ya sea empresa o persona natural. El receptor del certificado puede construir entre uno y tres pisos por encima del limite de altura de la zona en la cual va a edificar, siempre y cuando la edificación este ubicada en uno de los ejes de aprovechamiento y cuente con la suficiente cantidad de metros cuadrados necesarios según el o los certificados que posea. El numero de pisos extra esta establecido en la ordenanza mencionada. Para verificar que los certificados han sido vendidos con la finalidad de restaurar o conservar la casona, recién se le otorgará la licencia de funcionamiento al nuevo edificio una vez que la casona haya pasado la inspección técnica de la municipalidad.

La Ordenanza N° 401-MM establece disposiciones de aplicación a la Ordenanza N° 387/MM



4.1 El Distrito

4.0 : UBICACIÓN

Miraflores es uno de los 43 distritos que conforman la provincia de Lima. Está ubicado aproximadamente a 8.5 Kilómetros al sur de la Plaza de Armas, en la zona geográfica conocida como “Lima moderna”. Tiene una extensión de 9.62 kilómetros cuadrados, está subdividido en 14 zonas y tiene una altitud de 79 metros sobre el nivel de mar.

Los límites de Miraflores son los siguientes:

- Por el norte limita con el distrito de San Isidro
- Por el este limita con los distritos de Surquillo y Santiago de Surco
- Por el sur limita con el distrito de Barranco
- Por el oeste limita con el Océano Pacífico

Departamento	Lima
Provincia	Lima
Distrito	Miraflores
Altura Capital (m.s.n.m.)	79
Clima	12° C - 30° C
Latitud	12° 06´ 51” SUR
Longitud	77° 03´27” Oeste de Greenwich
Número de zonas	14
Número de manzanas	779
Número de lotes urbanos (2007)	11,300
Número de viviendas según (2007)	33,093
Número de viviendas según catastro (2007)	33,783
Número de establecimientos comerciales (2010)	8,958
Número de predios (2010)	76,619
Número de contribuyentes (2010)	49,974
Superficie Territorial	9.62 km ²
Número de Urbanizaciones	55

Fuente: Municipalidad de Miraflores, Instituto Nacional de Estadística e Informática (Censo Nacional 2007)

4.2 Características Físico Geográficas

La ciudad de Lima en su mayoría, incluyendo el distrito de Miraflores se encuentra ubicada en la zona climática denominada Litoral Subtropical, la cual presenta las siguientes características climáticas: Es moderada en temperatura y humedad relativa y posee una amplitud térmica baja.

Esta zona se localiza en la costa litoral del Perú, longitudinalmente partiendo desde Paita hacia el sur del país y transversalmente es la franja de los primeros 15 km. o hasta los 200 m.s.n.m.

4.2.1 Topografía

El distrito está ubicado a 79 metros sobre el nivel del mar. Presenta un relieve relativamente plano con excepción del acantilado de la Costa Verde, el cual genera un borde natural dividiendo el distrito y sus playas.

4.2.2 Clima

• Temperatura

La ciudad tiene una diferencia estacional poco marcada con temperaturas medias anuales bastante moderadas, alrededor de los 16 y 23°C y con amplitudes térmicas bajas (entre 3 y 6 C°), con mayor variación en los meses de verano. La temperatura suele llegar en verano hasta los 27-30°C y en invierno bajan hasta alrededor de los 14°C.

• Humedad Relativa

El distrito posee una humedad relativa media/alta (con medias máximas alrededor del 90% y medias mínimas alrededor del 70%), El promedio anual de humedad relativa es de 80-85%.

• Precipitaciones

Las precipitaciones en el distrito son muy escasas, generalmente menores a 20 mm en el acumulado anual.

- Neblina

El distrito presenta neblina recurrente y nubes bajas sobre todo en los meses más fríos, originando generalmente pocas horas de radiación solar directa en invierno.

- Vientos

Existe una presencia constante de brisas marinas, principalmente del suroeste durante el día y del sureste y durante la noche.

4.2.3 Aspectos Biológicos

El distrito cuenta con un total de 1'119,384 metros cuadrados de áreas verdes, dando como resultado aproximadamente trece metros cuadrados de áreas verdes por cada ciudadano, sobrepasando el límite exigido por la Organización Mundial de la Salud (OMS) que es de diez metros cuadrados. Cabe señalar que en este cálculo solo se ha tomado en cuenta el número de residentes del distrito (85,065 personas) y no a la población flotante la cual diversas fuentes señalan podría llegar a 580,000 personas, dando un total de 665,065 personas y 1.68 metros cuadrados de áreas verdes por personas. Además en el distrito se encuentra el 95% de las cincuenta y tres especies forestales existentes en la ciudad de Lima.

Áreas verdes		
Total de áreas verdes	151	1,119,384
Número de Parques	74	545,828
Número de Plazuelas	9	9,117
Número de Ovalos	9	8,829
Número de Triangulos	22	5,256
Complejos Deportivos	2	18,000
Bermas Centrales	25	116,005
Bermas Laterales	-	113,000
Pasajes	8	2,160
Quintas	2	1,189
Acantilados de la Costa Verde	-	300,000

Fuente: Municipalidad de Miraflores

4.3 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Debido a la falta de información actualizada, se tomara como referencia el censo nacional del año 2007. En ese momento Miraflores contaba con una población de 85,065 personas. Siendo el 55.54% Mujeres y el 44.46% Hombres. La proyección estadística de la población al 2015 era decreciente bajando a 81,932 personas. En el distrito existen 28,116 hogares de los cuales 4,039 cuentan con algún miembro de la familia con algún tipo de discapacidad. El promedio de habitantes por vivienda es de 3 integrantes. La esperanza de vida es de 76.5 años y la edad promedio de la población es de 40 años. Miraflores ocupa el tercer lugar de los 1832 distritos del País en cuanto a menor población en condición de pobreza, representando solo el 0.018% del total de pobladores del distrito. La población económicamente activa en el distrito es 43,557 personas, las cuales representan el 51.2% del total de pobladores. El ingreso familiar per cápita es de 953.4 Nuevos Soles y la tasa de alfabetismo es de 0.9971%.

Carcacterística Poblacional	Grupo de Edades	Total	%	Hombres	Mujeres
	Total	85,065	100	37,823	47,242
Niños	0-10	8,206	10	4,172	4,034
Adolescentes	11-17	5,993	7	2,853	3,140
Jóvenes	18-29	16,241	19	7,112	9,129
Adultos	30-59	36,547	43	16,558	19,989
Ancianos	60 a más años	18,078	21	7,128	10,950

Fuente: INEI - Censo Nacional 2007 XI de Población y VI de Vivienda

El distrito presenta un proceso de envejecimiento de la población, con un predominio de población adulta y anciana. Sin embargo como se señaló en el capítulo anterior estos datos no toman en consideración a la población flotante del distrito la cual podría llegar a 580,000 personas, generando un total de 665,065 personas. La mayor parte de esta población flotante circunda el distrito entre las 11 y 13 horas y luego entre las 18 y 21 horas, siendo en su mayoría jóvenes y adultos.

4.4 IMAGEN URBANA

La imagen urbana está referida al conjunto de elementos naturales y artificiales que forman la imagen física de una ciudad, estando al mismo tiempo relacionada con las costumbres y usos de los habitantes. La imagen urbana es la manera mediante la cual cada persona identifica y relaciona las distintas partes de la ciudad según determinadas características.

El urbanista Kevin Lynch dividió en cinco categorías la percepción del espacio urbano. Las cuales utilizare para analizar el distrito a continuación:

- **Sendas:** Tradicionalmente las sendas principales del distrito han sido la Avenida Larco y la Avenida Arequipa, las cuales conectan al distrito con el centro histórico de Lima.
- **Bordes o Límites:** El distrito presenta dos bordes principales al interior del mismo. El acantilado de la Costa Verde es un claro ejemplo de borde natural mientras que la vía expresa Paseo de la República es un borde artificial. La influencia de estos dos bordes es opuesta, mientras que el borde natural genera espacios públicos y área verde, siendo un lugar de encuentro de la población; el borde artificial ha generado una fractura del distrito social y espacial, siendo esta una zona peligrosa y poco amigable en el imaginario de la población. El distrito presenta otros dos bordes naturales, la quebrada de Armendáriz la cual es el límite que divide el distrito con su vecino Barranco y la quebrada de la Bajada Balta con grandes oportunidades para convertirse en el gran espacio público del distrito ya que conecta el Parque Central de Miraflores con las playas de la Costa Verde. Actualmente este espacio es un borde más que un sendero debido a la existencia del club Terrazas, el cual ha crecido de espaldas a la quebrada negando el carácter de espacio público que esta debería tener.
- **Barrios:** El distrito de Miraflores está conformado por cincuenta y cinco urbanizaciones con diferentes características. El distrito su puede agrupar en dos zonas cuyos barrios presentan características similares. El elemento que divide estas dos zonas es la vía expresa Paseo de la República. Hacia el este de esta avenida se

agrupan barrios residenciales de densidad media y baja. Hacia el oeste se ubica la zona comercial del distrito y barrios de densidad media y alta hacia el malecón. Dentro de esta zona se ubican barrios con ciertas características y valor histórico, sobre todo alrededor de la avenida Arequipa, la avenida 28 de Julio, y las calles Ocharán, San Martín y Recavarren.

- Nodos: Los nodos principales del distrito son: el parque Central, el malecón y el centro comercial Larcomar, los cuales congregan a la mayoría de visitantes del distrito.
- Hitos: Tal vez el hito principal del distrito es el hotel JW Marriott debido a la diferencia de alturas con respecto al resto de edificios cercanos y a su ubicación privilegiada en el cruce de la Avenida Larco y el malecón.

4.5 FODA

- Fortalezas:

- El distrito cuenta con una ubicación privilegiada dentro de la Lima Tradicional, ubicado en el centro de la zona denominada "Lima Moderna".

- El distrito se extiende a lo largo de la Costa Verde y es el que mantiene en mejor estado su malecón.

- Miraflores se encuentra en segundo lugar del índice de desarrollo humano a nivel nacional.

- Junto con el distrito de San Isidro es el lugar preferido por los turistas extranjeros para elegir hospedaje.

- Oportunidades

- Miraflores es uno de los principales distritos donde los jóvenes quisieran vivir.

- El distrito presenta una de las mayores ofertas gastronómicas y hoteleras de la ciudad.

- La Costa Verde tiene un gran potencial turístico desaprovechado actualmente.

- En los últimos años se ha intensificado la construcción de ciclo vías, esto podría ayudar a reducir los niveles de contaminación ambiental.

- Debilidades

- La falta de estadísticas actualizadas dificultan el trabajo de planeamiento.
- El sistema de transporte público de la capital no se ha modernizado, con lo cual la gran cantidad de población flotante del distrito genera caos vehicular y contaminación ambiental y sonora.
- Falta de espacios públicos y verdes para albergar a la población flotante.
- Conexiones ineficientes entre la parte superior del distrito y sus playas.
-

- Amenazas

- La contaminación creciente de la capital puede afectar el interés de acudir al distrito
- La descontrolada expansión de la ciudad y la falta de regulación del mercado puede alterar los centros tradicionales, desplazando a la población a otras localidades.
- Reglamento Nacional de Edificaciones promueve el uso de vehículos privados, generando mayor costo en las edificaciones y amenazando la calidad de vida de los pobladores.
- Falta de acceso a viviendas para jóvenes por regulaciones municipales, obliga a los jóvenes a migrar del distrito.

4.6 EL TERRENO

4.6.1 Emplazamiento, demarcación y condiciones

Como se puede observar en el grafico (4.6.1) el terreno que se utilizara para desarrollar el proyecto de tesis está delimitado por la Av. Armendariz, Malecón de la Reserva, Ca. San Ignacio de Loyola y Ca. Vasco Nuñez de Balboa. El área total del lote es de 13,058.936 m² y cuenta con un perímetro de 443.301 metros lineales, sin embargo no se intervendrá la parroquia existente, no obstante se trabajara paisajísticamente todo el lote para de esta manera lograr una imagen integrada de la iglesia y el proyecto.

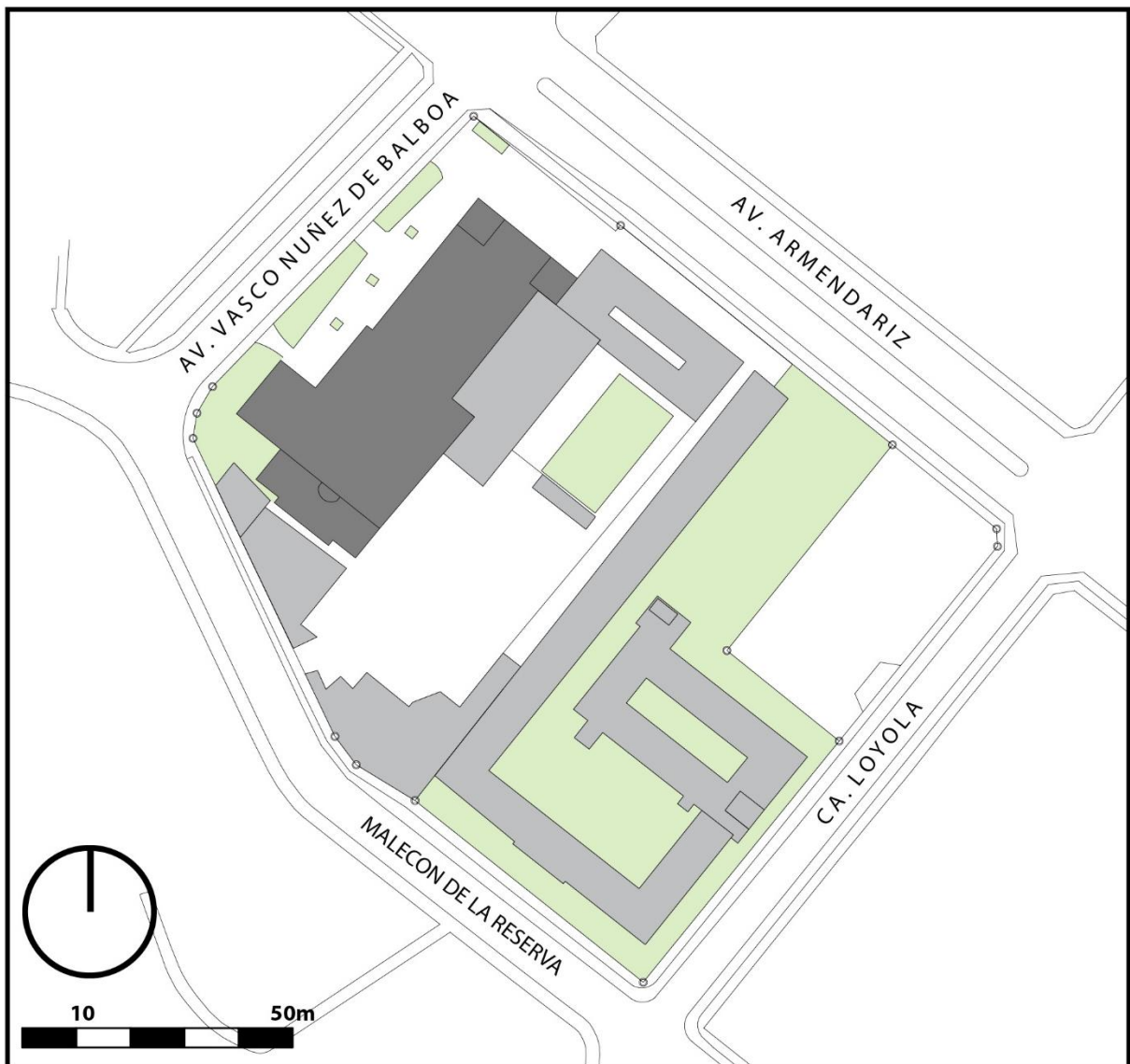


Grafico 4.6.1

4.6.2 Zonificación del entorno cercano

Como se puede apreciar en el plano de zonificación, el terreno elegido tiene una zonificación de E1 (Educación Básica) y de OU (Usos Especiales). Sin embargo esto no es compatible con el uso actual del terreno, el cual es utilizado como parroquia en el área correspondiente a E1 y como vivienda de la Comunidad Jesuita en el correspondiente a OU. Las edificaciones en las manzanas colindantes tienen zonificación de RDMA hacia el Malecón, RDM hacia las calles laterales y CZ hacia la Av. Armendáriz.

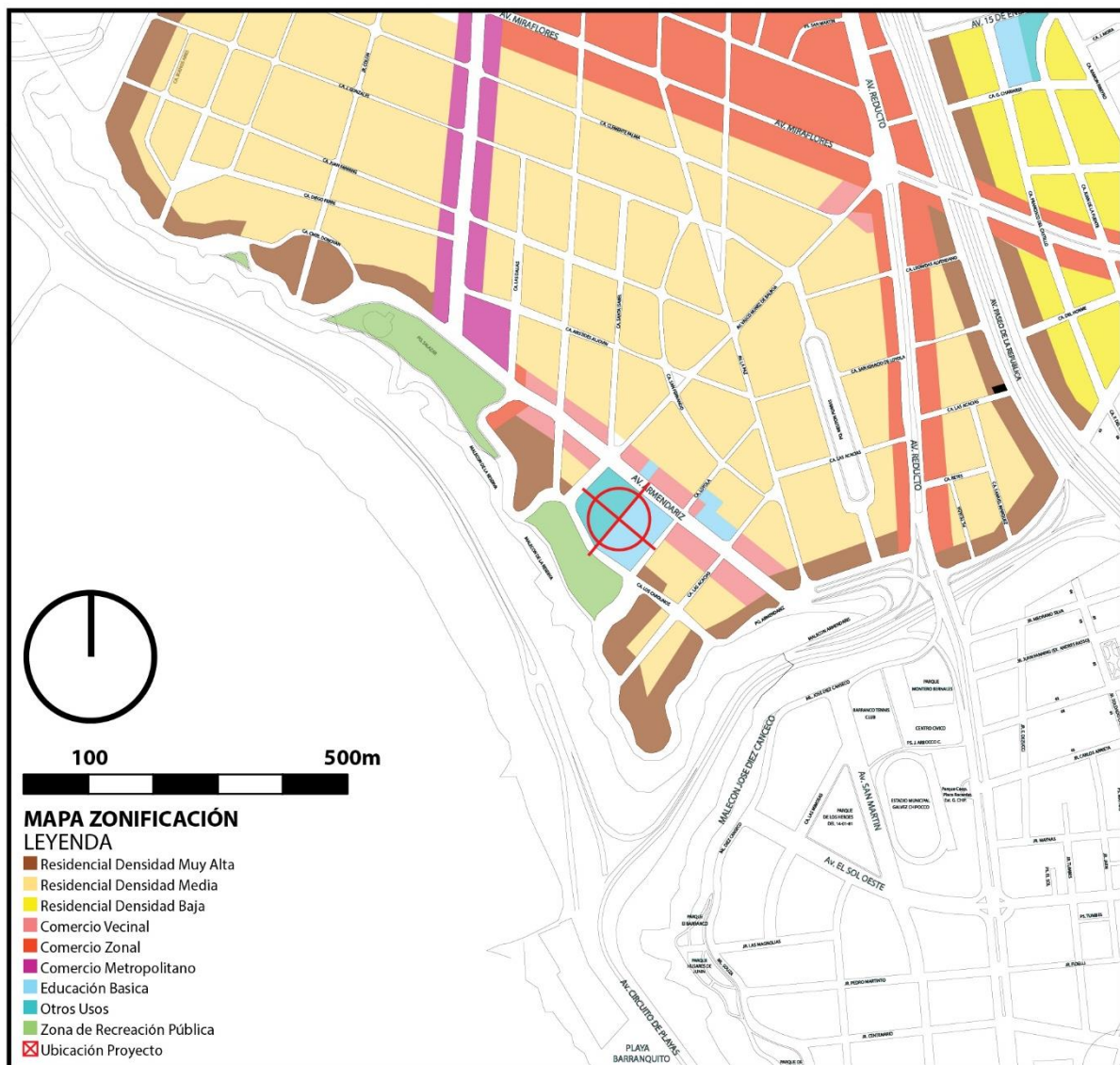


Grafico 4.6.2

Por otra parte en la siguiente cuadra del malecón está ubicado el Hotel Belmond Miraflores Park demostrando la compatibilidad de usos entre una zonificación residencial y la presencia de un hotel cinco estrellas. Por las razones antes expuestas es adecuado un cambio de zonificación para el terreno. (Ver Grafico 4.6.2 / pag 76)

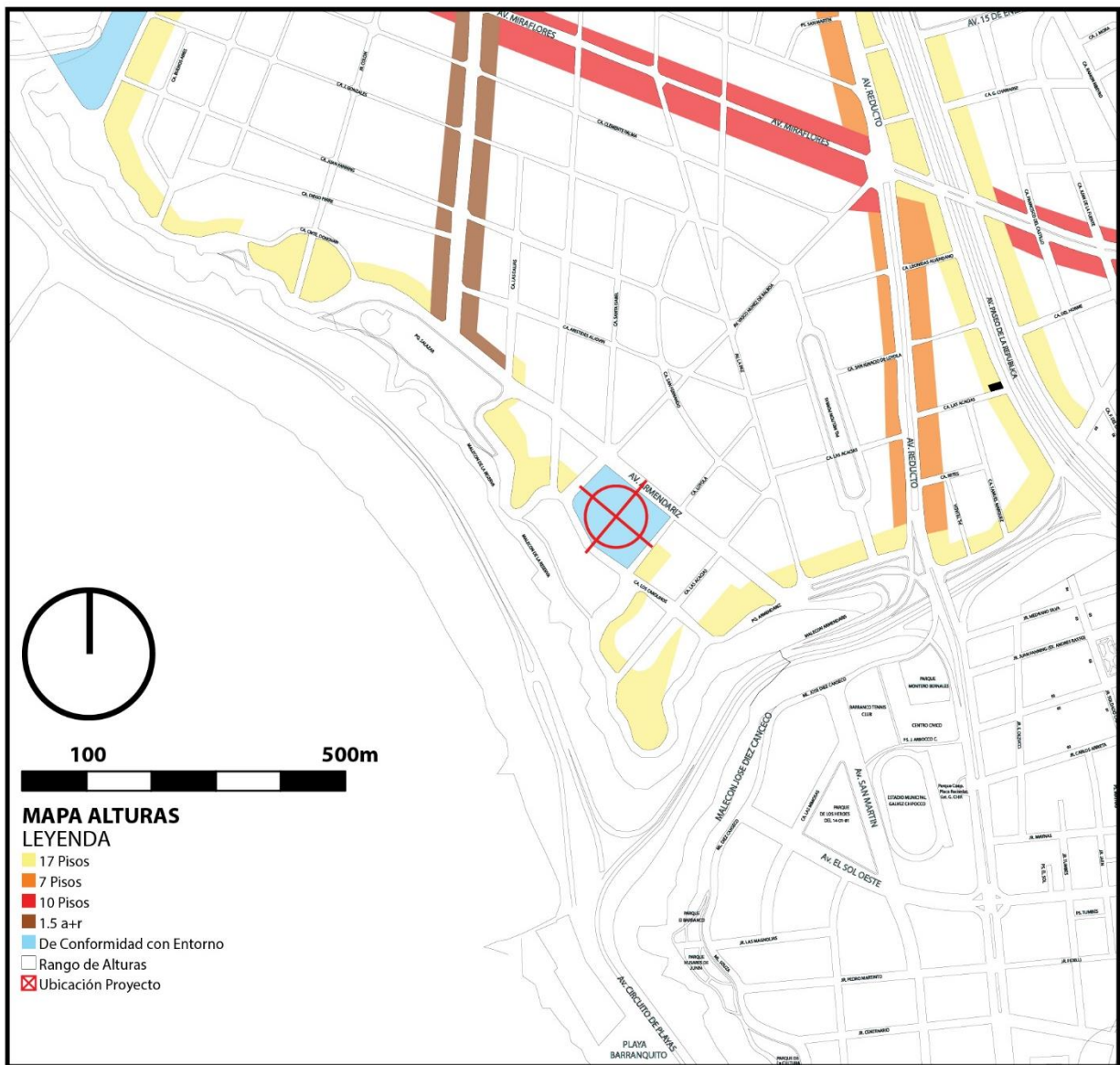


Grafico 4.6.3

4.6.3 Alturas del entorno cercano

Como se puede apreciar en el plano de alturas aprobado por la municipalidad de Miraflores, la altura permitida de las edificaciones en el Malecón es de 17 pisos mientras que el resto de las manzanas adyacentes están regidas según el renglo de alturas existentes. Sin embargo el terreno al presentar una zonificación de E1 solo estaría permitida una altura de tres pisos, alterando negativamente el perfil urbano del Malecón. El proyecto considera una altura máxima de 20 pisos frente al Malecón y reducir esta altura progresivamente hasta llegar a 7 pisos en el frente de la Av. Armendáriz, mientras que en la fachada norte del proyecto que mira hacia la iglesia se propone un volumen de 6 pisos de altura y un zócalo de 1 piso de alto. Tanto el zócalo como el volumen de 6 pisos se han diseñado para bajar la escala del proyecto y lograr integrar el volumen existente de la iglesia.

Si bien los 20 pisos proyectados estarían sobrepasando el máximo permitido de 17 pisos, estos tres pisos de diferencia están sustentados con las ordenanzas N°387 y N°401 a través de la transferencia de derechos de edificación con el fin de promover las casonas con valor histórico del distrito. (Ver Grafico 4.6.3 / pag 77)

4.6.4 Levantamiento fotográfico

(Ver Grafico 4.6.4 / pag 78)



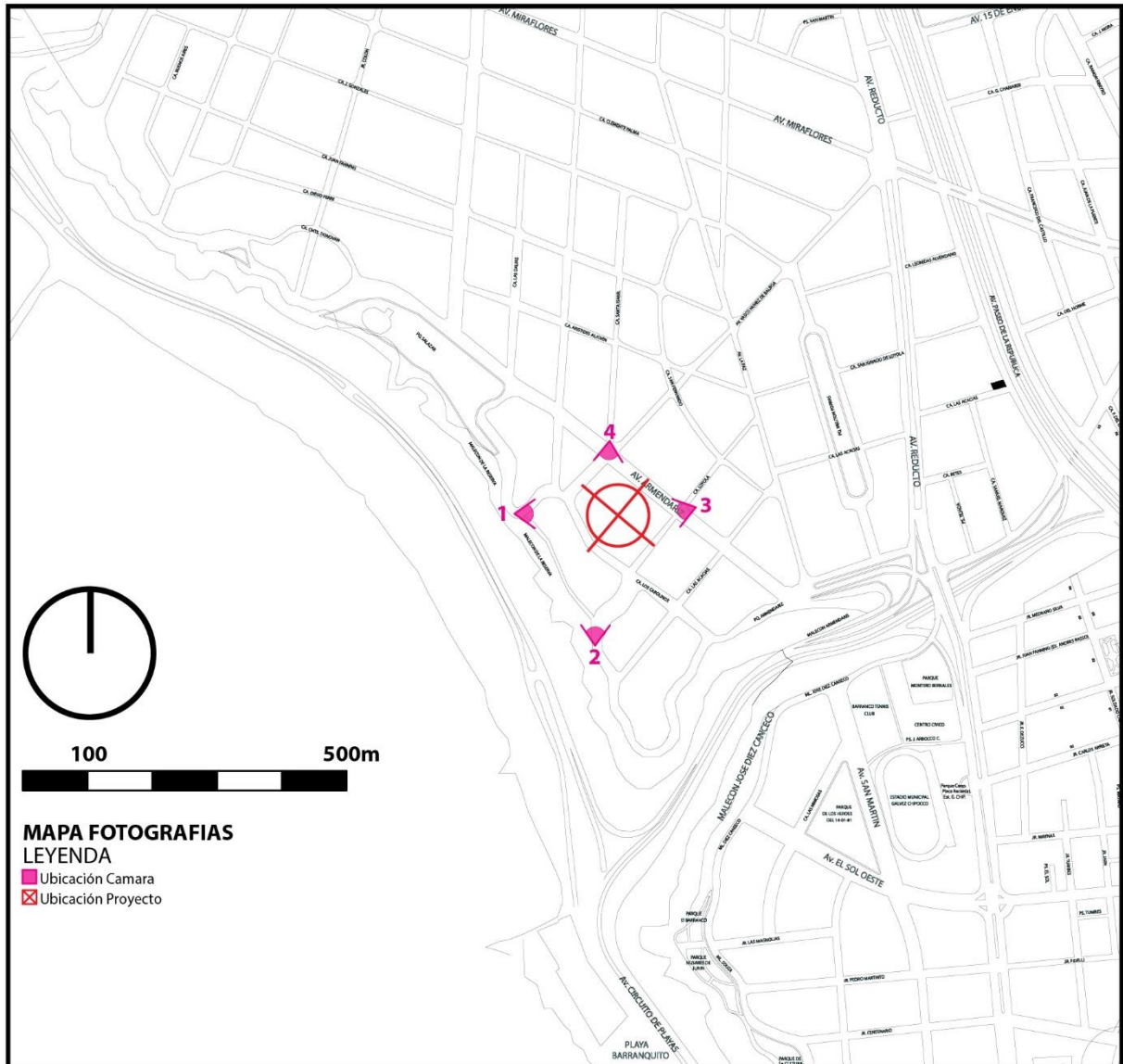


Grafico 4.6.4



4.6.5 Rutas y sistema vial

El terreno tiene una ubicación estratégica con conexiones directas a las vías metropolitanas Costa Verde que conecta la ciudad desde Chorrillos hasta el Callao, facilitando el acceso al aeropuerto Jorge Chávez; y la vía expresa Paseo de la República que conecta con el centro financiero de la ciudad en San Isidro. La avenida Armendáriz tiene carácter de vía Arterial conectando el distrito con la Costa Verde y con el distrito vecino de Barranco. (Ver Grafico 4.6.5 / pag 80)

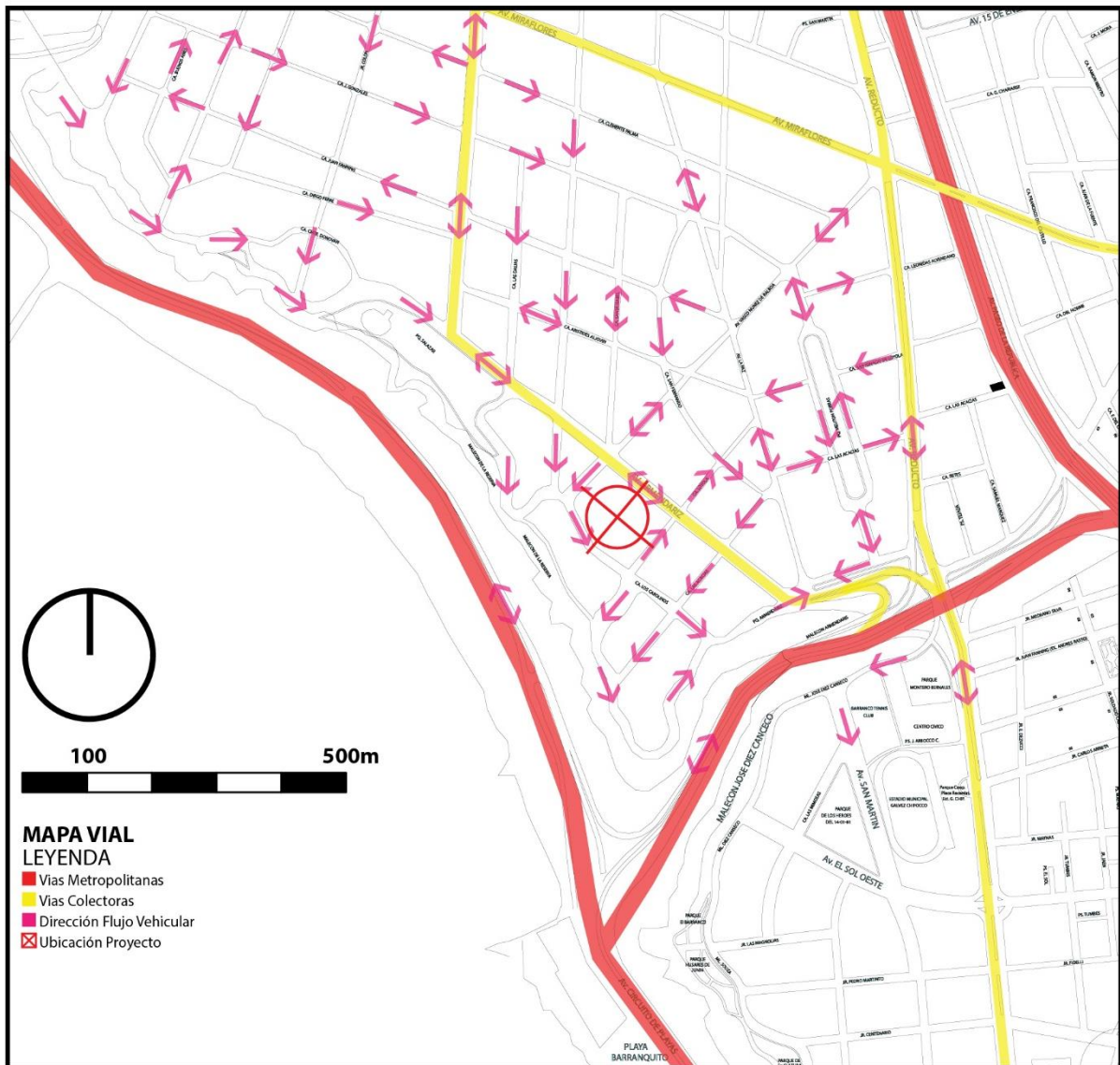


Grafico 4.6.5

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

EXISTENTES

4.7.1 Hoteles en la zona

El distrito de Miraflores tiene una gran oferta de hoteles de diferentes clasificaciones. En cuanto a hoteles de cuatro y cinco estrellas hay dos tipos de público objetivo. Los hoteles dirigidos a empresarios y los hoteles de lujo dirigido a turistas. Para el primer grupo, la tendencia ha sido agruparse en los alrededores del Parque Central, mientras que para el segundo grupo se ha priorizado la zona del malecón y Larcomar con dos de los hoteles más lujosos del País, el JW Marriott ubicado en el eje de la Av. Larco con el Malecón y el hotel Belmond Miraflores Park en el parque Domosdossola.

4.7.2 Restaurantes en la zona

Miraflores es reconocido como un distrito gastronómico tanto por la cantidad como por la variedad de restaurantes y cafeterías que están ubicadas en el distrito. En la zona de influencia del proyecto se encuentran algunos de los más renombrados restaurantes en la actualidad. Dentro de este selecto grupo de establecimientos destaca el restaurante Central del Chef Virgilio Martinez ganador del premio Summum al mejor restaurante del país ubicado a 2 cuadras del terreno. Otros restaurantes destacados son Rafael del chef Rafael Osterling y Amaz del chef Pedro Schiaffino ambos ubicados en un radio de 6 cuadras.

4.7.3 Lugares de Interés

El distrito cuenta con diversas opciones de esparcimiento así como culturales y deportivas. Las culturales se ubican principalmente en los alrededores de Parque Central mientras que las deportivas principalmente a lo largo del Malecón. En las inmediaciones del proyecto podemos encontrar Larcomar con una gran oferta de comercial y cultural, el mismo malecón y sus parques; y cruzando al distrito de Barranco el Museo de Arte Contemporáneo.

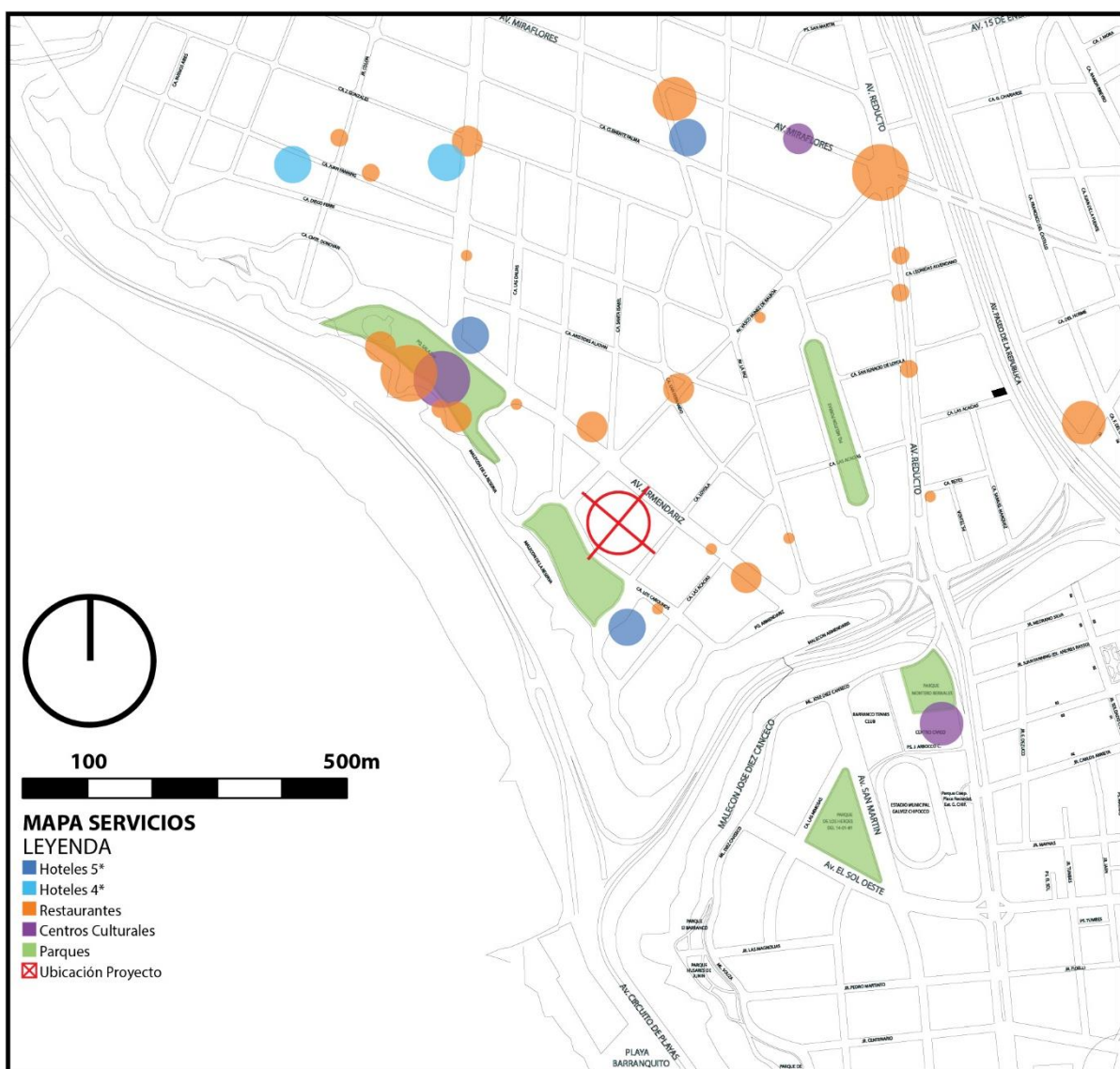


Grafico 4.7

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

PARA EL PROYECTO

Ante el análisis expuesto podemos concluir lo siguiente:

- El cambio de zonificación propuesto está respaldado por la proximidad a la zonificación comercial de la zona así como por los antecedentes mencionados.
- La construcción de un hotel de la más alta categoría en el terreno elegido es viable sustentado en la proximidad de otros hoteles con similares características.
- Las conexiones viales de la zona facilitan el acceso desde el hotel al aeropuerto y hacia el centro financiero.
- El entorno inmediato del terreno presenta atractivos turísticos para el usuario.
- En las inmediaciones del terreno se encuentra la mayoría de espacios públicos del distrito, sin embargo se debe brindar el máximo posible de área libre pública y áreas verdes para elevar el índice de área verde por habitante del distrito y satisfacer la demanda de la población flotante.
- La cantidad de nuevos restaurantes de alta cocina en la zona demuestra la existencia de una oferta insatisfecha.
- Es importante manejar adecuadamente el cambio de escala entre el proyecto y la iglesia para preservar la armonía del lugar.

Los actores son las personas que son parte de una acción. En el caso de una edificación donde se brindan servicios, estos pueden ser usuarios o personal.

- Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua la definición de la palabra actor es: Participante de una acción o suceso.
- Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua la definición de la palabra usuario es: Persona que tiene derecho de usar una cosa ajena con cierta limitación.
- Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua la definición de la palabra personal es: Conjunto de personas que trabajan en un mismo organismo, dependencia, fabrica, taller, etc.

5.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTORES

Al tratarse de una edificación de usos mixtos, se dividirá a los actores en dos grupos principales:

- Hotel
- Comunidad Jesuita

Estos grupos a la vez se dividirán entre usuarios y personal de la siguiente manera:

- Hotel
 - Usuarios
 - Personal
 - »» Personal administrativo
 - »» Personal no administrativo
- Comunidad Jesuita
 - Usuarios
 - Personal

»» Personal administrativo

»» Personal no administrativo

5.2.1 Actores - Hotel

5.2.1.1 Usuarios

Los usuarios del hotel se pueden clasificar en huéspedes y en público externo que hace uso de las instalaciones y servicios que ofrece el hotel.

5.2.1.1.1 Huéspedes

Los huéspedes se pueden clasificar en dos grupos principales:

- Turista de vacaciones
- Turista de negocios.

En el año 2014 el turismo receptivo mundial se incrementó en 4% mientras que en Perú se registró un incremento superior del 5.5%. La Organización mundial del turismo estima que en los siguientes años se mantendrá la tendencia de crecimiento entre 3% y 4% anual. 25% de los turistas que llegan al Perú se hospedan en hoteles de 4 y 5 estrellas, esta proporción aumenta al 75% para los turistas de negocios. La estadía promedio en el país es de 10 noches. El turismo de vacaciones es el principal segmento de turismo receptivo en el país, tanto en número de arribos como en gasto realizado. (Mincetur, 2015)

El público objetivo del hotel es un segmento de lujo por lo cual se enfocara en los siguientes tipos de huéspedes:

- Turistas de Vacaciones: El propósito de estos turistas es distraerse de la rutina las actividades más buscadas son de diversión, cultura, comercio y deporte.

Los turistas de vacaiones que visitan el Perú presentan las siguientes características (Mincetur, 2015):

--60% son hombres.

- 30% tienen un cargo ejecutivo o técnico.
- 40% tienen ingresos anuales mayores a US\$40,000.
- 70% tienen entre 25 y 54 años.
- 30% viaja en pareja.
- 28% viaja solo.
- 30% viaja con amigos.
- 39% de los mayores de 54 años viaja en pareja.

En cuanto al gasto realizado tenemos los siguientes datos (Mincetur, 2015):

- Los vacacionistas japoneses son los que más gastan diariamente US\$278, seguidos por Australia US\$205 y Reino Unido US\$177.
- Las personas mayores de 55 años realizan un gasto mayor.
- El mejor prospecto de vacacionista gasta en promedio US\$2079.

Características por tipo de habitación:

- Parejas: El tiempo promedio de la estancia es entre 1 y 7 noches. Buscan hoteles de costo medio y alto. Las habitaciones deben estar amobladas con 1 cama king, mesa para comedor, escritorio suficiente espacio en closets y baños amplios y compartimentados.
- Individuales: Enfocado en profesionales jóvenes a mayores. Buscan hoteles de costo medio y alto. Las habitaciones deben estar amobladas con 1 cama king o queen, sala de estar y baño estándar.
- Turistas de Negocios: El propósito de estos turistas es asistir a convenciones, conferencias y reuniones de trabajo o entrenamiento. Pueden viajar en grupos o individualmente. Las habitaciones deben estar amobladas con camas King o dos camas dobles, baño con cambiador y área de trabajo. El costo del hotel no los afecta significativamente.

Los turistas de negocios que visitan el Perú presentan las siguientes características (Mincetur, 2015):

- 90% son hombres.
- 70% son casados o convivientes.
- 80% tienen ingresos anuales mayores a US\$40,000.
- 80% son mayores de 35 años.
- 80% viajan sin compañía.

En cuanto al gasto promedio tenemos las siguientes cifras (Mincetur, 2015):

- Gasto promedio durante la estadía US\$911.
- Gasto diario promedio es US\$195.
- Permanencia promedio 7 noches.

La distribución del gasto es de la siguiente

manera: --40% <500 --21% = 500-999

--21% = 1000-1499

--8% = 1500-1999 -

-5% = 2000-2499 --

5% > 2500

Características por tipo de habitación:

- Grupos: Buscan habitaciones simples o dobles, el tiempo promedio de la estancia es entre 2 y 4 noches.
- Individuales: Buscan habitaciones simples, el tiempo promedio de la estancia es entre 1 y 2 noches. La proporción de hombres y mujeres es equitativa.

5.2.1.1.2 Público Externo

El público externo del hotel, se refiere a aquellos usuarios que hacen uso de las insta-

laciones sin estar hospedados. Estos pueden ser miembros de la comunidad o turistas hospedados en otro hotel.

El principal usuario externo de los servicios de alimentos y bebidas y health club son los vecinos del distrito. Miraflores ocupa el segundo lugar en el Índice de Desarrollo Humano a nivel nacional, lo cual asegura la presencia de un mercado local potencial para lograr un buen desempeño económico de las operaciones mencionadas.

En cuanto al usuario de los salones de eventos, podemos definir dos grupos. El primer grupo de usuarios es la comunidad local por las características antes mencionadas, quienes podrán hacer uso de los salones para eventos sociales, sobre todo relacionados a actividades religiosas como matrimonios, la presencia de la parroquia de Fátima incrementa este uso potencial. El segundo grupo de usuarios está enfocado en el sector empresarial local y extranjero. Miraflores es uno de los distritos con mayor número de establecimientos hoteleros de la ciudad enfocados al rubro empresarial, sin embargo existe una demanda insatisfecha por locales de eventos.

El tercer grupo de usuarios son los asistentes a la parroquia de Fátima, a los servicios que estos brindan y el hotel Belmond Miraflores Park. Actualmente existe una demanda insatisfecha por estacionamientos vehiculares en la zona, obligando a los usuarios a estacionar en lugares prohibidos en la vía pública, perjudicando la imagen urbana del entorno.

5.2.1.2 Personal

El personal del hotel este dividido según las siguientes áreas:

- Personal Administrativo
- Personal de Alimentos y Bebidas
- Personal Logístico (Zona de recibo de mercancías)
- Personal de Recursos Humanos

- Personal de Limpieza y Lavandería
- Personal de Mantenimiento

5.2.1.2.1 Personal Administrativo

El personal administrativo esta agrupado en cinco sub-áreas:

- Oficina de recepción
 - Gerente de área
 - Personal de reservas
 - Recepcionistas del Hotel
 - Conserje
 - Botones
 - Personal de Valet Parking
 - Personal de seguridad
- Oficina ejecutiva
 - Gerencia General
 - Gerentes de Operaciones
 - Asistentes administrativos
 - Recepcionista
- Oficina de eventos
 - Director de ventas
 - Representantes de ventas
 - Jefe de abastecimiento
 - Jefe de banquetes
 - Jefe de eventos
 - Asistentes administrativos
 - Recepción
- Oficina de contabilidad
 - Gerente de finanzas

- Sub-gerente de finanzas
- Cajero
- Asistentes de contabilidad
- Oficina de sistemas --
 - Director de sistemas
 - Personal de soporte técnico
 - Personal de mesa de ayuda

5.2.1.2.2 Personal de Alimentos y Bebidas

El personal de Alimentos y Bebidas no administrativo esta agrupado en dos sub-áreas:

- Personal de Producción
 - Chef ejecutivo: Jefe del área (Control y desarrollo de producción)
 - Sous Chef: Asistente del chef
 - Chef de estación: Chef especializado en un área específica
 - Cocineros: Elaboración d eplatos
 - Ayudantes de cocina: Pre-producción de alimentos
 - Supervisor de almacén: Stock de inventarios y control de suministros
 - Lavaplatos: Limpieza de vajilla, cristalería y cubiertos
 - Bachero: Limpieza de ollas
- Personal de Servicio
 - Anfitrión o Maitre
 - Camareros
 - Ayudantes
 - Recepcionista
 - Adicionista
 - Cantinero
 - Ayudante de bar
 - Telefonista

5.2.1.2.3 Personal Logístico (Zona de recibo de mercancías)

- Control de ingreso de mercadería
- Clasificación de mercadería

5.2.1.2.4 Personal de Recursos Humanos

- Controlador de tiempo
- Personal de seguridad

5.2.1.2.5 Personal de Lavandería y Housekeeping

- Lavandería
 - Jefe de Lavandería
 - Personal de Lavandería
- Housekeeping
 - Jefe de Housekeeping
 - Personal de Limpieza

5.2.1.2.6 Personal de Mantenimiento

- Ingenieros -
- Carpinteros
- Pintores
- Tapiceros

5.2.2 Actores - Comunidad Jesuita

5.2.2.1 Usuarios

Los usuarios de la Comunidad Jesuita se pueden clasificar en los habitantes del conjunto de vivienda y el público que hace uso de los servicios brindados por la parroquia.

5.2.2.1.1 Habitantes del Conjunto de Vivienda

Los habitantes del conjunto de vivienda son miembros de la comunidad de la Com-

pañía de Jesús. La mayor parte de ellos son sacerdotes de la tercera edad y en menor proporción son sacerdotes o hermanos de paso por Lima que se hospedan ahí.

Sus necesidades de hospedaje son relativamente simples, las habitaciones deben ser individuales y contar con baño privado. Las habitaciones para los miembros de edad avanzada deben contar con condiciones adecuadas para personas con discapacidad.

5.2.2.1.2 Público Externo

El público externo esta conformado por la comunidad local que hace uso de las instalaciones y servicios que ofrece la comunidad, divididos en servicios parroquiales y servicios sociales. Los usuarios de estos servicios son en su mayoría vecinos del distrito y poseen las características mencionadas en el capítulo 4.3. La mayor parte de este público hace uso de las instalaciones de la iglesia y eventualmente de los velatorios y columbarios, un tercer grupo que podría definirse como de menor nivel económico utiliza los servicios sociales de asesoría legal y médica.

El proyecto de tesis nace a consecuencia del requerimiento de la Compañía de Jesús de alquilar su terreno a un inversor externo para que este lotee el terreno existente y construya por un lado un hotel y oficinas; y por el otro reubique las viviendas y servicios de la comunidad.

Es ante este escenario y luego de estudiar y analizar diferentes hoteles y tipologías que planteo no dividir el terreno sino más bien agrupar los dos programas en solo volumen. De esta manera se lograría aumentar los espacios públicos abiertos hacia el exterior de la edificación y resultaría en una volumetría más interesante y menos restringida al lote, por otro lado permitirá una mejor articulación espacial y volumétrica con la iglesia existente y crearía una mejor conexión de la av. Armendáriz con el parque Domodossola en el malecón. Para lograr que este planteamiento sea válido había que estudiar cuidadosamente los diferentes flujos de los usuarios y del personal de servicio.

6.2 PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

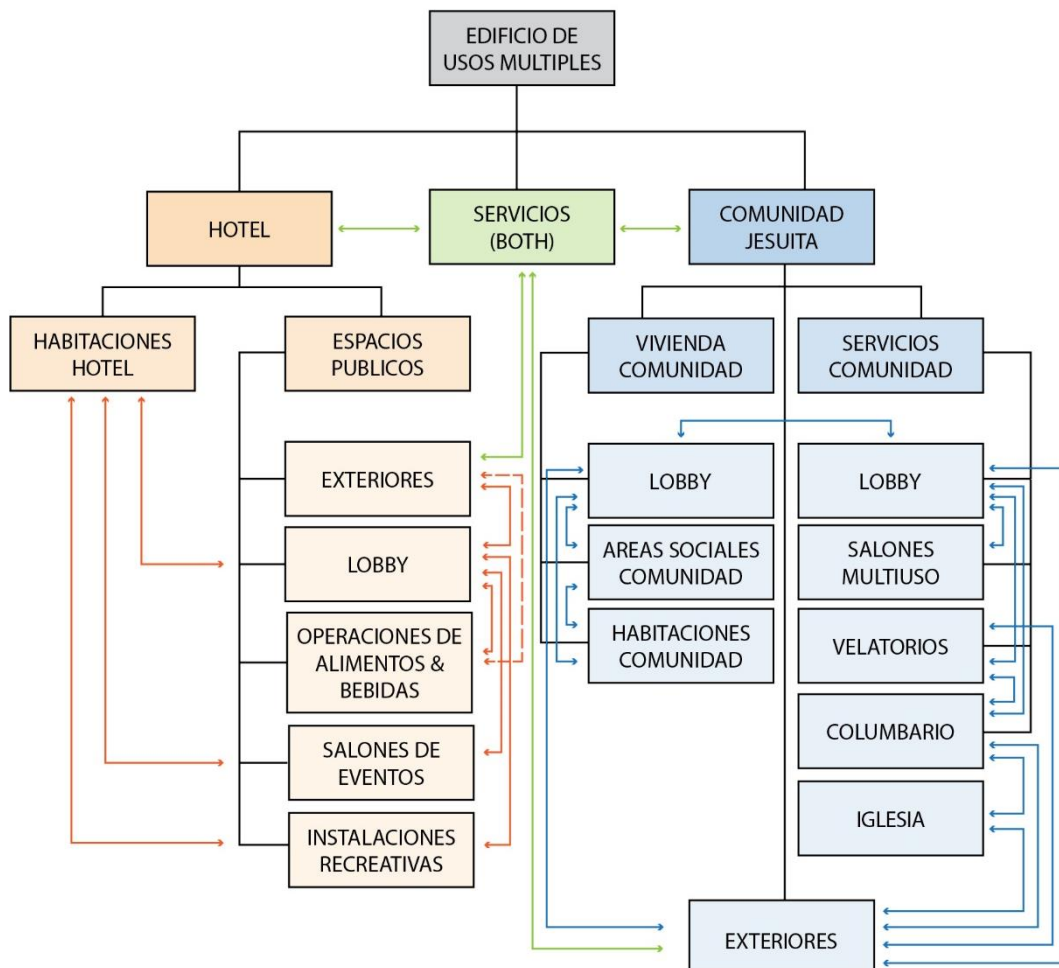
El proyecto parte de dos condicionantes principales, las alturas máximas permitidas en la zona y la preexistencia de la parroquia de Fátima. Las alturas máximas permitidas en la zona son 17 pisos hacia el malecón y 7 pisos hacia la Av. Armendáriz. Se consideró utilizar la ordenanza municipal n°387/MM la cual otorga hasta tres pisos extra por la compra de certificados de derechos de altura, para con esto llegar a 20 pisos en el malecón. Al tener una diferencia de alturas tan grande entre los volúmenes del hotel y de la parroquia, se hizo necesario generar un volumen de la misma altura de la iglesia y un zócalo que amarre ambos volúmenes.

Al plantear un solo volumen para el hotel y la comunidad Jesuita, se dividió el programa longitudinalmente al edificio, el ingreso al hotel y restaurantes sería principalmente por el frente de la calle San Ignacio, mientras que el acceso a la comunidad sería por la Av. Armendáriz al lado de la iglesia mediante un pasaje-terraza abierto a la vereda. Los velatorios se plantearían en sótano con acceso directo desde este pasaje, los salones multiuso también estarían conectados con la vía pública a través del pasaje, sin embargo estos se ubicarían a nivel de vereda encima de los ambientes de velatorios, accediendo a estos mediante un hall cerrado. A través de este hall también se daría el ingreso al conjunto de vivienda de la comunidad ubicado entre los pisos 2 y 7. El segundo nivel sería el espacio social principal del conjunto, contando con el comedor, sala de estar, recepción principal y biblioteca. En los niveles superiores se ubican los dormitorios, salas de TV y oficinas.

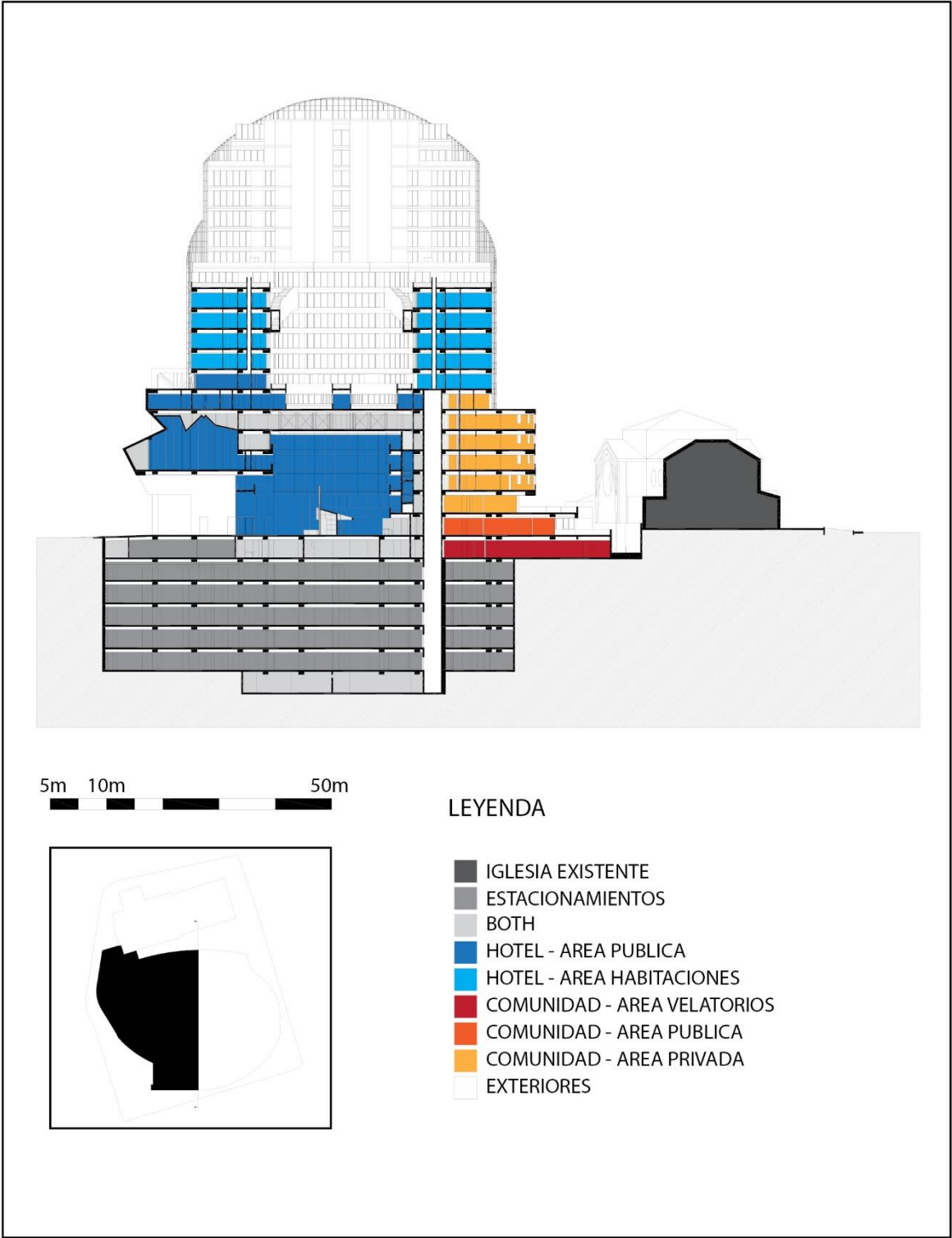
Por otra parte el diseño del edificio debería privilegiar las vistas desde las habitaciones del hotel, tratando de direccionar la mayoría de estas hacia el horizonte, debido a su mayor rentabilidad. El primer nivel debería contar con la mayor cantidad de comercio hacia el exterior. Se planteó el lobby principal en el eje central del proyecto, este es un espacio en doble altura, con un atrio central de tres niveles. Los restaurantes del hotel se ubican en el primer y segundo nivel entorno al lobby, todos cuentan con acceso directo a la vía pública. Las circulaciones verticales están agrupadas en dos bloques

opuestos en cada extremo del lobby, por el lado del malecón sirven a las habitaciones del hotel, mientras que las del lado de Armendáriz sirven a los espacios públicos desde los estacionamientos. Los espacios de función como el gran salón y los salones de reuniones se ubican en los niveles cuatro y ocho respectivamente. El health club y gimnasio en el nivel siete. Los servicios del BOTH están principalmente ubicados en el primer sótano y primer piso, en cada nivel hay dos cuartos de servicio por cada núcleo de ascensores, un ascensor en cada uno y ubicados en extremos opuestos, facilitando la circulación del personal a todos los ambientes del edificio evitando el cruce de circulaciones.

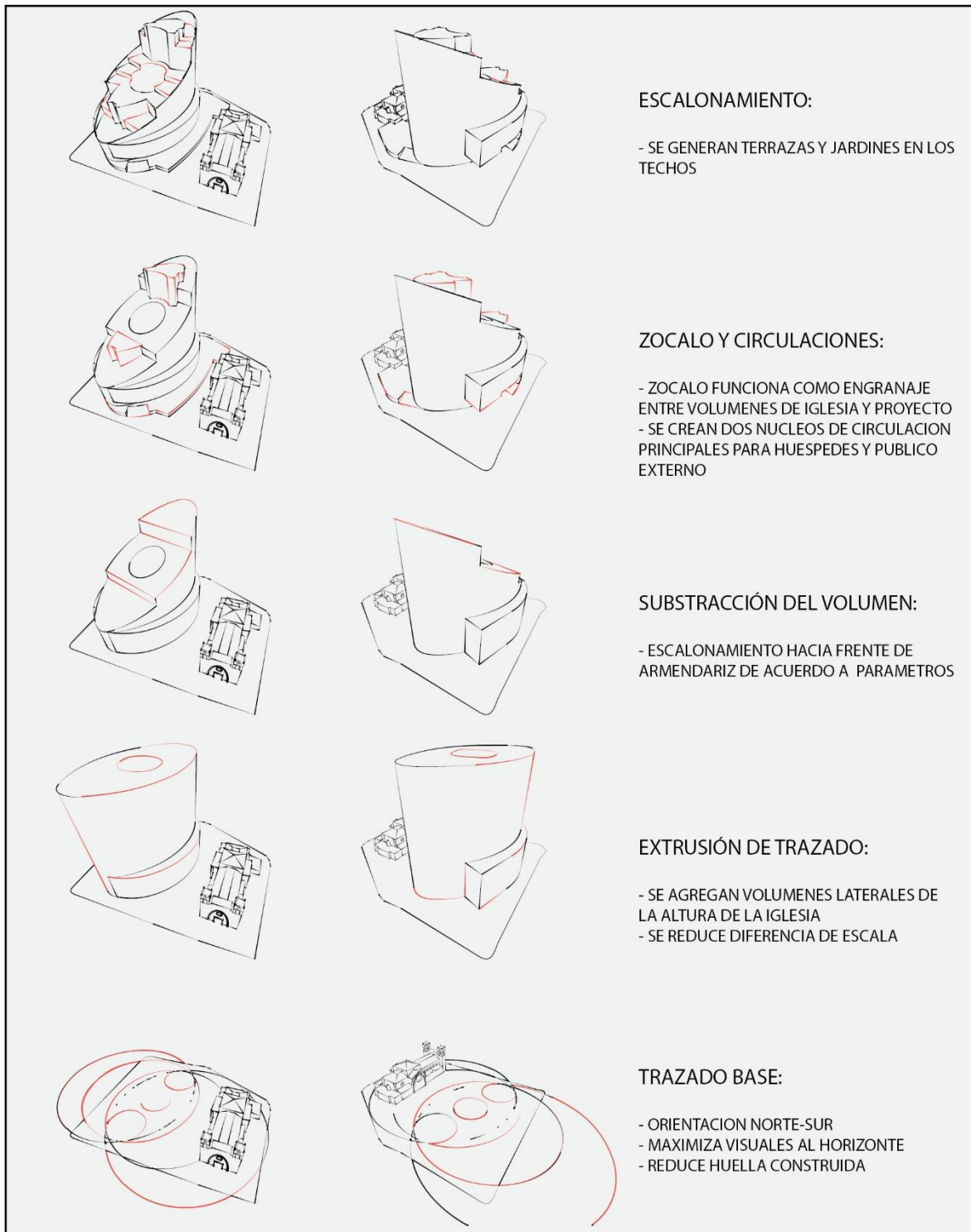
6.2.1 Esquema funcional



6.2.2 Zonificación del proyecto



6.2.3 Diagramas Explicativos del Proceso



6.3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

(RELACION DE LAMINAS)

Nº	CODIGO	CONTENIDO	ESCALA
1	U-01	Ubicación	INDICADA
2	A-00	Planta Sótano 7 (Cisternas)	1:100
3	A-01	Planta Sótano Típico (zona A)	1:100
4	A-02	Planta Sótano Típico (zona B)	1:100
5	A-03	Planta Sótano 1 (zona A)	1:100
6	A-04	Planta Sótano 1 (zona B)	1:100
7	A-05	Planta Piso 1 (zona A)	1:100
8	A-06	Planta Piso 1 (zona B)	1:100
9	A-07	Planta Piso 1 (zona C)	1:100
10	A-08	Planta Piso 2 (zona A)	1:100
11	A-09	Planta Piso 2 (zona B)	1:100
12	A-10	Planta Piso 3	1:100
13	A-11	Planta Piso 4	1:100
14	A-12	Planta Piso 5	1:100
15	A-13	Planta Piso 6	1:100
16	A-14	Planta Piso 7	1:100
17	A-15	Planta Piso 8	1:100
18	A-16	Planta Piso 9	1:100
19	A-17	Planta Piso 10	1:100
20	A-18	Planta Piso 11	1:100
21	A-19	Planta Piso 12	1:100
22	A-20	Planta Piso 13	1:100
23	A-21	Planta Piso 14	1:100
24	A-22	Planta Piso 15-18	1:100
25	A-23	Planta Piso 19	1:100
26	A-24	Planta Piso 20	1:100
27	A-25	Planta Techos	1:100
28	A-26	Elevación 1 Malecón	1:150
29	A-27	Elevación 2 Ca. San Ignacio	1:150
30	A-28	Elevación 3 Av. Armendariz	1:150
31	A-29	Corte Elevación 1	1:150
32	A-30	Corte 2	1:150
33	A-31	Corte 3	1:150
34	TR-01	Trazado	1:150
35	TR-02	Trazado / Cimentación	1:150
36	D-01	Cocina Principal - Pisos y Cortes	1:50
37	D-02	Cocina Principal - Cielo Raso, Luminarias y Cortes	1:50
38	D-03	Cocina Principal - Equipamiento	1:50
39	D-04	Cocina Principal - Detalles Vanos	INDICADA
40	D-05	Cocina Principal - Detalles Muros y Pisos	INDICADA
41	IS-01	Montantes Sanitarias	1:100
42	IE-01	Montantes Electricas	1:125
43	VA-01	Vistas 3D	N/E
44	CA-01	Cuadro de Acabados	N/E

6.4 PROGRAMACIÓN

Piso	Ambiente	Area Ambiente (m ²)	Capacidad / (m ²)	Aforo / Ambiente	Aforo / Piso
-7					-
	Cuarto de Bombas	173.58	-	-	(no aplica para calculo)
	Cisterna	436.8	-	-	(no aplica para calculo)
	Cisterna ACI	348.64	-	-	(no aplica para calculo)
-6					389
	Area Estacionamientos (Descontando rampas)	6223.10	16	389	
-5					389
	Area Estacionamientos (Descontando rampas)	6223.10	16	389	
-4					389
	Area Estacionamientos (Descontando rampas)	6223.10	16	389	
-3					389
	Area Estacionamientos (Descontando rampas)	6223.10	16	389	
-2					389
	Area Estacionamientos (Descontando rampas)	6223.10	16	389	
-1					1126
	Lavanderia	353.55	9.3	38	
	Ama de Llaves	61.3	9.3	7	
	Area Calderos y Ventiladores	293.62	-	-	(no aplica para calculo)
	Almacen Ropa Limpia	54.91	-	-	(no aplica para calculo)
	Almacen 2	49.25	-	-	(no aplica para calculo)
	SSHHEmpleados	310.62	-	-	(no aplica para calculo)
	Comedor Empleados	184.61	1.5	123	
	Grupo Electrogeno	144.29	-	-	(no aplica para calculo)
	Sub-Estacion	72.02	-	-	(no aplica para calculo)
	Talleres	329.23	9.3	35	
	Telecomunicaciones	32.91	9.3	4	
	Controlo Ingreso Camiones	10.93	9.3	1	
	Cuartos de Basura	30.67	-	-	(no aplica para calculo)
	Deposito Tachos Limpios	8.7	-	-	(no aplica para calculo)
	Lavado Tachos	9.95	-	-	(no aplica para calculo)
	Lavado Carros	9.95	-	-	(no aplica para calculo)
	Reciclaje	5.94	-	-	(no aplica para calculo)

	Oficina Recepcion Mercaderia	13.21	9.3	1	
	Logistica	13.44	9.3	1	
	Recepcion Mercaderia	23.57	9.3	3	
	Deposito Licores	41.7	-	-	(no aplica para calculo)
	Oficina Almacenes	5.13	9.3	1	
	Almacen de Secos	41.27	-	-	(no aplica para calculo)
	Almacen de Tuberculos	27.56	-	-	(no aplica para calculo)
	Camaras Refrigeradas	67.06	-	-	(no aplica para calculo)
	Cuarto de Limpieza Almacenes	3.02	-	-	(no aplica para calculo)
	Preparacion de Frutas	26.11	9.3	3	
	Preparacion de Carnes	42.23	9.3	5	
	Preparacion de Verduras	44.16	9.3	5	
	Deposito 1	144.92	-	-	(no aplica para calculo)
	Deposito 2	143.97	-	-	(no aplica para calculo)
	Deposito 3	187.63	-	-	(no aplica para calculo)
	Estacionamiento Camiones y Anden	179.4	-	-	(no aplica para calculo)
	Hall Velatorios	750.09	-	-	
	Recepcion Velatorios	40.77	1.4	29	
	Salon Velatorio 1	116.28	1.4	83	
	Terraza Velatorio 1	90.78	1.4	65	
	Salon Velatorio 2	108.91	1.4	78	
	Terraza Velatorio 2	106.75	1.4	76	
	Salon Velatorio 3	102.49	1.4	73	
	Terraza Velatorio 3	98.02	1.4	70	
	Salon Velatorio 4	114.01	1.4	81	
	Terraza Velatorio 4	122.45	1.4	87	
	Columbario	359.77	1.4	257	
	SSHH Velatorios	75.56	-	-	(no aplica para calculo)
	Deposito Velatorios	45.87	-	-	(no aplica para calculo)
1					1255
	Lobby Hotel	552.97	2.8	197	
	SSHH Lobby	80.76	-	-	(no aplica para calculo)
	Lobby Bar	38.57	1.4	28	
	Tienda Hotel	102.18	2.8	36	
	Restaurante 1	280.68	1.5	187	
	SSHH Restaurante 1	55.99	-	-	(no aplica para calculo)
	Cocina Restaurante 1	435.6	9.3	47	

	Tienda Exterior 1	48.97	2.8	17	
	Tienda Exterior 2	43.33	2.8	15	
	Tienda Exterior 3	60.3	2.8	22	
	Cajeros Automaticos Exterior	13.47	2.8	5	
	Administracion y Contabilidad	100.81	9.3	11	
	Deposito Maletas	53.35	-	-	(no aplica para calculo)
	Cuarto Control 1	57.4	9.3	6	
	Cuarto Control 2	27.54	9.3	3	
	Hall de Empleados	62.95	1.4	45	
	Sala Entrevistas Empleados	24.5	1.4	18	
	Oficina Jefe de Personal	20.01	9.3	2	
	Hall Comunidad Jesuita	301.44	1.4	215	
	Salon Multiusos 1	122.45	1.4	87	
	Salon Multiusos 2	162.58	1.4	116	
	Salon Multiusos 3	155.39	1.4	111	
	Salon Multiusos 4	119.84	1.4	86	
	Deposito	43.75	-	-	(no aplica para calculo)
	SSHH Comunidad	89.6	-	-	(no aplica para calculo)
	2				1855
	Restuarante 1	228.05	1.5	152	
	SSHH Restaurante 1	48.47	-	-	(no aplica para calculo)
	Pantry Restaurante 1	74.28	9.3	8	
	Restuarante 2	254.97	1.5	170	
	Pantry Restaurante 2	138.72	9.3	15	
	Terraza Restuarante 2	193.62	2.4	80	
	SSHH Restaurante 2 y 3	38	-	-	(no aplica para calculo)
	Restuarante 3	76	1.5	51	
	Pantry Restaurante 3	63	9.3	7	
	Terraza Restuarante 3	120.54	2.4	50	
	Comedor Comunidad Jesuita	234.6	1.5	156	
	Pantry Comedor Comunidad	80.4	9.3	9	
	Hall Comunidad Jesuita	226.76	1.4	162	
	Biblioteca	166.78	4.5	37	
	SSHH Comunidad	70.3	-	-	(no aplica para calculo)
	Terraza Comunidad Jesuita	1150.67	1.4	822	
	Jardin Comunidad Jesuita	190.73	1.4	136	
	3				363
	Restuarante 3	84.21	1.5	56	

	Salon Ejecutivo	184.36	1.4	132	
	Terraza Salon Ejecutivo	41.1	1.4	29	
	Foyer	502	9.3	54	
	Pantry	129.33	9.3	14	
	SSHH	145.08	-	-	(no aplica para calculo)
	Habitaciones Hotel	978.96	2	24	
	Habitaciones Comunidad Jesuita	425.59	1	8	
	Terraza Comunidad Jesuita	253.91	6	42	
	Estacion Enfermeros	32.95	9.3	4	
4					699
	Foyer	554.61	1.4	396	(no aplica para calculo)
	Gran Salon	692.61	1.4	495	
	Salon Auxiliar	189.29	1.4	135	
	SSHH	145.08	-	-	(no aplica para calculo)
	Pantry	226.1	9.3	24	
	Gerencia de Eventos	65.86	9.3	7	
	Habitaciones Hotel	978.96	2	24	
	Habitaciones Comunidad Jesuita	491.18	1	10	
	Terraza Comunidad Jesuita	249.09	-	-	
	Estacion Enfermeros	32.95	9.3	4	
5					114
	Oficinas	261.87	9.3	28	
	Cuarto Tecnico	260.87	9.3	28	
	Habitaciones Hotel	978.96	2	24	
	Habitaciones Comunidad Jesuita	494.21	1	10	
	Terraza Comunidad Jesuita	219.65	-	-	
	Estacion Enfermeros	32.95	9.3	4	
	Oficinas	73.34	9.3	8	
	Sala de Estar	73.34	6	12	
6					186
	Oficinas	1195.46	9.3	129	
	Habitaciones Hotel	978.96	2	24	
	Habitaciones Comunidad Jesuita	489.71	1	10	
	Terraza Comunidad Jesuita	306.07	-		
	Estacion Enfermeros	32.95	9.3	4	
	Oficinas	73.34	9.3	8	

	Sala de Estar	73.34	6	12	
7					135
	Spa	713.87	41	41	
	Foyer	522.05	1.4	373	(no aplica para calculo)
	Peluqueria	151.33	20	20	
	Gym	66.29	4.6	14	
	Yoga	35.84	1.4	26	
	SSHH Gym	112.83	-	-	
	Jardin Central	210.41	-		
	Habitaciones Hotel	876.17	2	24	
	Habitaciones Comunidad Jesuita	452.4	1	10	
8					349
	Foyer	292.88	1.4	209	(no aplica para calculo)
	Salones Directorio	443.77	1.4	317	
	Terraza Oficinas	43.58	-	-	
	Jardin Fachada Armandariz	151.32	-	-	
	Jardin Central	255.47	-	-	
	Habitaciones Hotel	864.21	2	24	
	Habitaciones Comunidad Jesuita	435.51	1	8	
9					48
	Habitaciones Hotel	2025.73	2	48	
	Jardines Fachada Armandariz	288.39			
10					48
	Habitaciones Hotel	1983.28	2	48	
11					48
	Habitaciones Hotel	1974.07	2	48	
12					40
	Habitaciones Hotel	1594.18	2	40	
	Jardines Fachada Armandariz	564.1	-		
13					32
	Habitaciones Hotel	1259.72	2	32	
	Jardines Fachada Armandariz	260.98	-		
14					24
	Habitaciones Hotel	864.07	2	24	
	Jardines Fachada Armandariz	343.12	-		

15					24
	Habitaciones Hotel	864.07	2	24	
16					24
	Habitaciones Hotel	864.07	2	24	
17					24
	Habitaciones Hotel	864.07	2	24	
18					24
	Habitaciones Hotel	864.07	2	24	
19					16
	Habitaciones Hotel	647.49	2	16	
	Jardines Fachada Armandariz	154.3	-		
20					205
	Hall Acceso a Terraza	91.91	-	-	
	Terraza	250.14	4.6	54	
	Piscina	99.84	1.5	150	
	SSH	53.09	-	-	
	Bar	10.33	9.3	1	

Areas (m ²)	
Area Terreno	1,3058.94
Area Libre Total (36.66%)	4,787.69
Area Construida Util	68,784.62
Muros Y Circulaciones (30%)	29,479.13
Area Construida Total	98,263.75

6.5 MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto tiene un área construida total de 98263.75m² y un área libre de 4787.69m² equivalente al 36.66% del terreno. Si descontamos del cálculo el área ocupada por la parroquia, el porcentaje de área libre sería del 42.36%; y si tomamos el área ocupada del primer piso descontando la parroquia existente y los voladizos sobre el exterior, el porcentaje de área libre llega al 47.93% del terreno. Lo que representa que casi la mitad del terreno disponible es de libre tránsito para los peatones, aumentando en 5,417.68m² las áreas públicas del distrito.

El proyecto se ubica en la manzana inscrita entre la avenida Armendariz, la calle San Ignacio de Loyola, la calle Vasco Nuñez de Balboa y el Malecón de la Reserva, en el distrito de Miraflores. El trabajo realizado incluye el tratamiento de veredas y áreas públicas de toda la manzana y solo se mantendrá la parroquia de Fátima existente.

Distribución

El proyecto se ha planteado como un edificio de usos mixtos, ubicado a un lado de la parroquia entre los frentes de la avenida Armendáriz, calle San Ignacio de Loyola y Malecón de la Reserva. El proyecto se puede dividir en dos zonas principales, mirando hacia la iglesia se ubica la comunidad Jesuita que incluye vivienda y servicios a la comunidad; y mirando hacia el lado opuesto un hotel de categoría cinco estrellas.

El edificio tiene un trazado simétrico y está orientado longitudinalmente a la calle San Ignacio de Loyola (Ver grafico 6.5.1). Las áreas correspondientes al hotel y a la comunidad Jesuita solo se comunican en los estacionamientos y en las áreas de servicios, aprovechando economías de aglomeración y reduciendo costos en infraestructura y equipamiento. Los niveles superiores se comunican mediante uno de los núcleos de circulación de servicio.

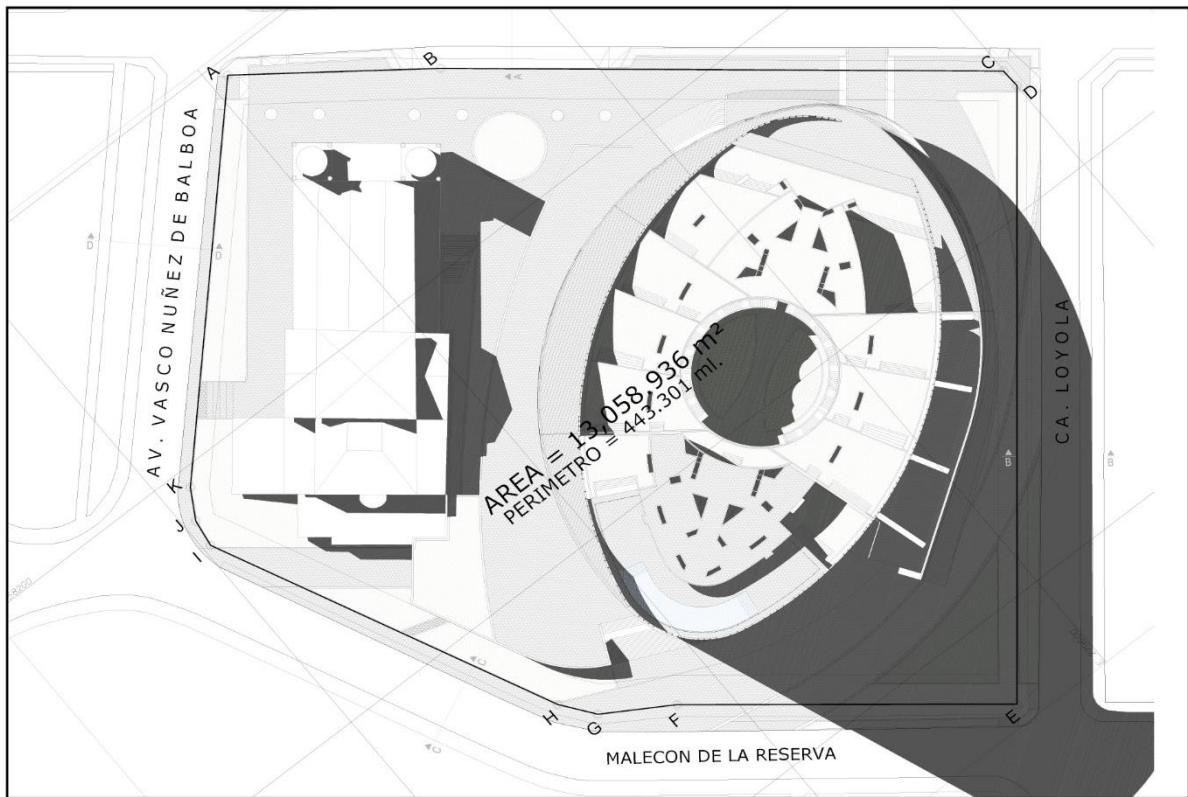


Grafico 6.5.1

El ingreso peatonal a la comunidad Jesuita se da desde la avenida Armendáriz. Al lado de la iglesia se ha generado una terraza de acceso a la comunidad. Al lado izquierdo se ubica el acceso a los salones de usos múltiples, mientras que al lado derecho junto a la parroquia se ubica una escalera abierta que comunica con el primer sótano, donde se encuentran los velatorios y el columbario. A este nivel también se puede acceder mediante una recepción ubicada al fondo de la terraza, la cual cuenta con una escalera integrada y un ascensor de carga para bajar los ataúdes o mediante el núcleo de circulación vertical principal de la comunidad que conecta los niveles de estacionamiento, con el resto de niveles. En la terraza del primer piso se ha diseñado un jardín circular, en el límite de esta y la vereda de la av. Armendáriz, esta sirve como barrera visual y sonora así como marcar el acceso y salida de las carrozas fúnebres.

(Ver grafico 6.5.2).

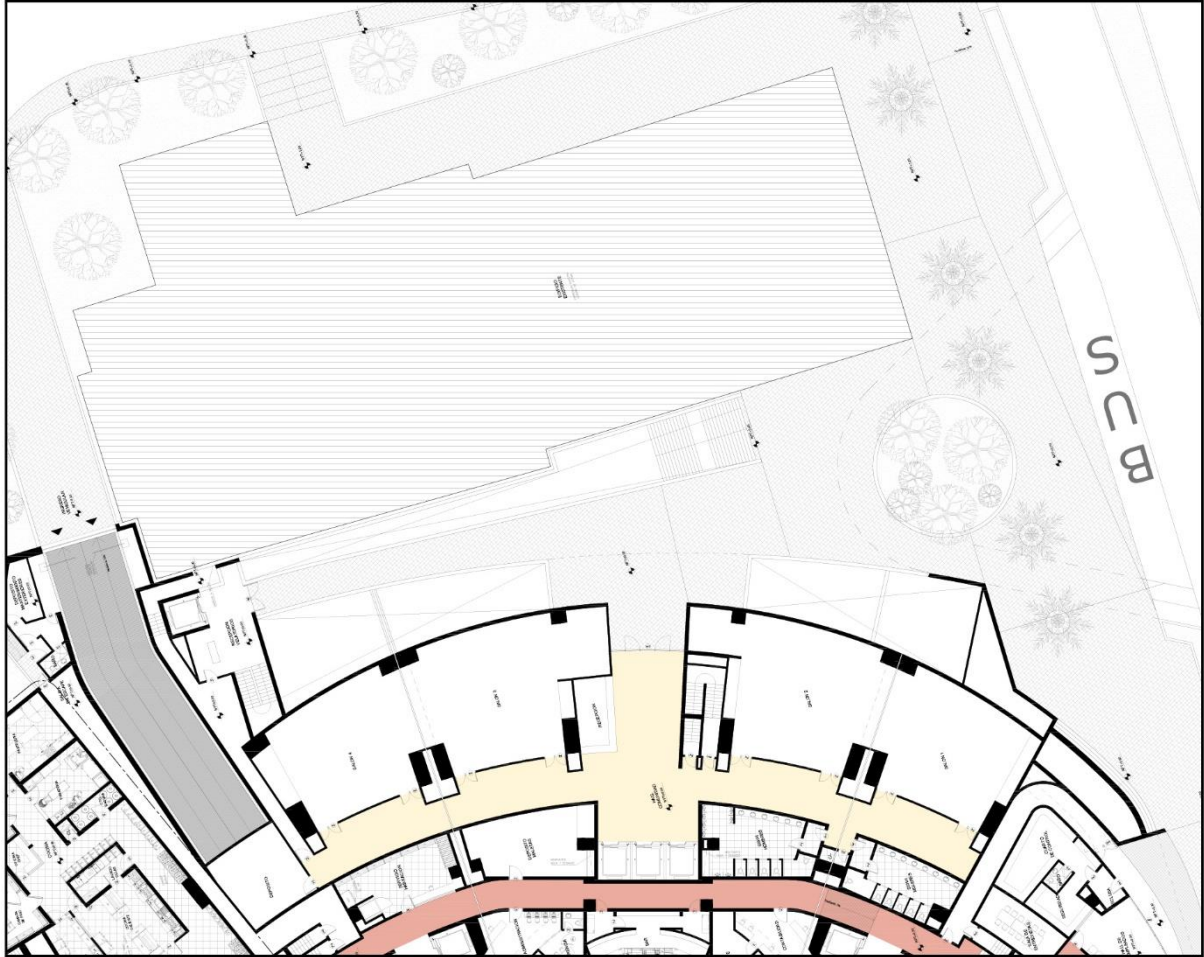


Grafico 6.5.2

La zona de salones de usos múltiples de la comunidad, cuenta con cuatro salones que varían entre los 120m² y 160m² cada uno, estos se pueden conectar en dos grandes salones de 280m² aproximadamente con capacidad para 200 personas cada uno.

Este nivel cuenta con servicios higiénicos para el público, un hall de recepción para los salones y está integrado a la recepción de ingreso a los velatorios mediante un pasillo privado y a la Parroquia de Fátima ingresando por una puerta lateral a la altura del altar.

En el segundo nivel es el gran espacio de integración de la comunidad. En este se ha planteado el hall principal de la comunidad, el comedor, la biblioteca, servicios higiénicos-

cos y una terraza y jardín semi-privada de aproximadamente 950m² a la cual se puede acceder desde el hall de recepción del segundo nivel o desde una escalera externa ubicada hacia el frente del malecón.

Entre los pisos tres al ocho se ubican las habitaciones en una distribución lineal todas con vista hacia la parroquia y las terrazas de la comunidad. El número de habitaciones por planta varía entre ocho y diez, dando un total de cincuenta y seis habitaciones de las cuales treinta y cuatro tienen acceso grandes terrazas privadas compartidas ubicadas entre los niveles tres y seis, y el resto cuentan con pequeñas terrazas balcón totalmente privadas. Los niveles tres al seis cuentan con espacios destinados a estaciones de enfermeros, los cuales podrían eventualmente ser modificados por pequeños oratorios. En los niveles cinco y seis se ubican una sala de estar y un ambiente de oficinas a ambos lados del núcleo de ascensores (Ver grafico 6.5.3).

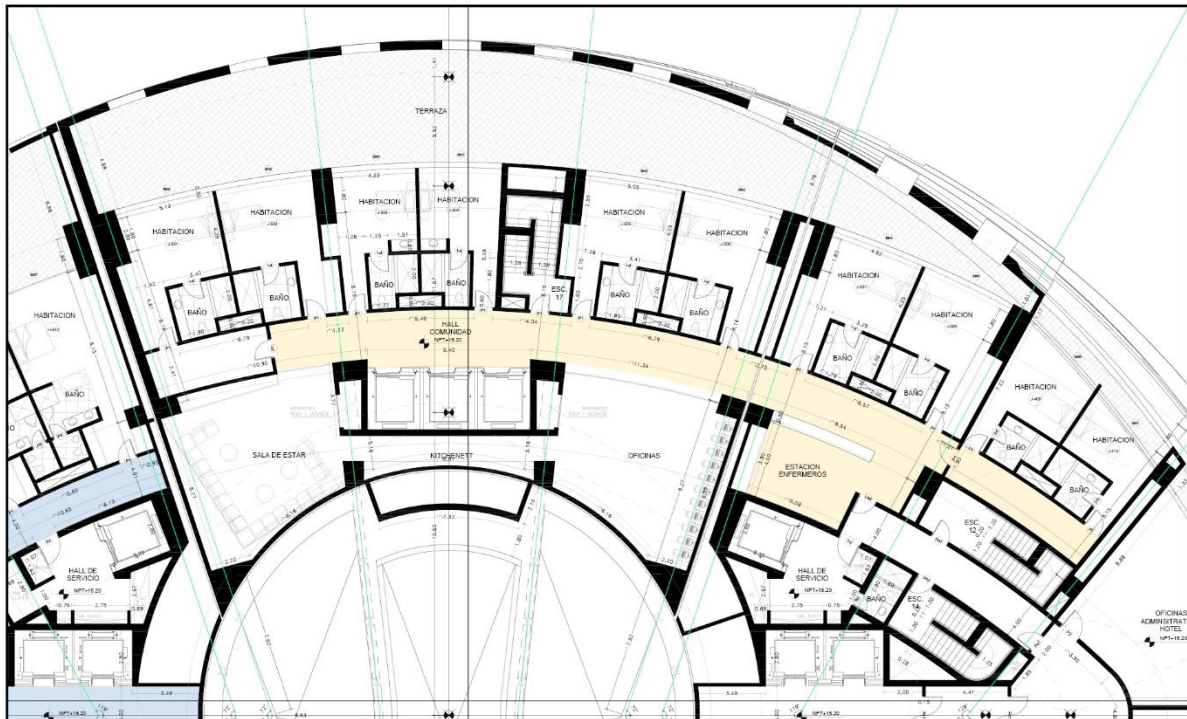


Grafico 6.5.3

Por el lado del hotel, la curvatura del edificio permite generar una gran plaza exterior entre las calles San Ignacio y Malecón de la Reserva (Ver grafico 6.5.3). Se aprovechó este espacio para ubicar el ingreso de valet parking y el atrio de ingreso al hotel de triple altura, enmarcado por el volumen en voladizo del gran salón. En el atrio exterior se ubica un espacio de recepción y un espacio escondido para los carritos de equipaje, en este atrio también se ubican las escaleras exteriores del restaurante 2 ubicado en el segundo nivel. El ingreso peatonal al hotel se da a través del atrio, mediante una puerta giratoria, para controlar más eficientemente la temperatura interior. El ingreso abre directamente a la recepción del lobby principal del hotel. La recepción se ubica en el eje central del proyecto sirviendo como elemento ordenador del espacio. Hacia el lado del malecón se ubica el núcleo de circulación de huéspedes que comunica el lobby con todos los niveles superiores, mientras que al lado de la avenida Armendáriz se ubica el núcleo de circulación del público externo, comunicando desde los estacio-



Grafico 6.5.3

namientos hasta el nivel ocho donde se encuentran las salas de reuniones.

Hacia la parte posterior de la recepción se ubica el lobby lounge y bar del hotel, así como las escaleras integradas que comunican hasta el nivel cuatro; mientras que frente a la recepción a un lado del ingreso está la zona de tiendas y servicios higiénicos y al otro lado el restaurante principal del hotel. Tras el bar del hotel, ubicada longitudinalmente se encuentra la zona de servicios (BOTH) por sus siglas en inglés. Hacia el frente del Malecón bajo la terraza de la comunidad Jesuita se encuentra la cocina principal del hotel la cual está conectada mediante un corredor de servicio con los cuatro ascensores de servicios ubicados en los diferentes núcleos. En la cara posterior de la iglesia, ubicado a un lado de la cocina principal, se encuentra el ingreso vehicular al hotel, mediante una rampa de dos carriles y con una pendiente de 15%. Hacia el frente de Armendáriz se ubican el ingreso y hall de empleados, sala de entrevistas, oficina de recursos humanos y la sala de control y una tienda, ambas con acceso directo desde el exterior. Al otro lado de la tienda se encuentra la salida vehicular de dos carriles, con pendiente del 15%. Al lado de la salida vehicular con frente a la calle San Ignacio, se ubican tres espacios comerciales, dos de ellos conectados a las áreas de servicio del hotel mediante corredores internos.

El restaurante principal se desarrolla en dos niveles, al primer nivel se accede directamente desde el lobby del hotel o desde la plaza exterior formada en esquina con vistas hacia el malecón. El segundo nivel cuenta con dos salones privados y un espacio para mesas con visuales sobre la doble altura del primer nivel, al segundo piso se puede acceder por medio de una escalera integrada ubicada antes del ingreso a la cocina o desde el núcleo de ascensores de huéspedes. La cocina principal está conectada con un pequeño pantry en el segundo nivel a través de una escalera integrada y un monta-cargas para platos ubicado en la oficina de servicio a la habitación. Hacia el frente de la avenida Armendáriz se ubican los dos restaurantes de especialidad, ambos cuentan con acceso directo desde la calle mediante escaleras o acceso mediante el estacionamiento y lobby del hotel a través del núcleo de ascensores públicos. Ambos restau-

rantes cuentan con pantries con acceso directo al núcleo de circulaciones de servicio y cuentan con dobles alturas. El restaurante 2 tiene un aforo máximo de 250 personas entre el salón y la terraza y el restaurante 3 tiene un aforo de 157 personas entre los dos niveles del salón y la terraza.

En el tercer nivel se encuentra el salón ejecutivo que tiene la opción de cerrarse para eventos privados manteniendo el foyer como espacio de libre acceso. El foyer se desarrolla en torno al vacío central que forma el atrio interior del hotel y tiene vistas hacia el atrio exterior del ingreso. En este nivel empiezan a desarrollarse las plantas de habitaciones con una disposición en “U” todas con vista hacia el Malecón.

En el cuarto nivel se ubica el gran salón de eventos, con capacidad para 495 personas y extensible hasta 630 personas anexando el salón auxiliar n°4. El gran salón de triple altura tiene una disposición lineal paralela a la calle San Ignacio y puede a su vez dividirse en tres salones con capacidad para 135 personas cada uno aproximadamente, dividiéndose mediante paneles móviles, creando un corredor de servicio cerrado. Este espacio es abastecido directamente por el pantry de banquetes ya sea cuando están totalmente integrado o cuando las salas están divididas. El foyer de doble altura, se ubica en el núcleo central del proyecto permitiendo el fácil acceso al público externo desde las escaleras integradas del lobby y desde el núcleo de circulación público o a los huéspedes del hotel desde el núcleo de circulación privado. Hacia la fachada de Armendáriz junto al pantry de banquetes, se ubica la oficina de eventos.

En los niveles cinco y seis se ubican las oficinas administrativas hacia el frente de Armendáriz, manteniéndose la triple altura del gran salón y la doble altura del foyer, sobre la cual se ubican cuartos técnicos.

En el nivel siete se encuentran el spa, gimnasio, peluquería y una terraza jardín en el núcleo central del edificio. El gimnasio se encuentra ubicado hacia el frente de Armendáriz, cuenta con una zona de máquinas cardiovasculares y una zona de yoga,

así como camerinos independientes. El spa se divide en dos grupos diferenciados por género, cada uno cuenta con camerinos, salas grupales y salas privadas de masajes. Ambas zonas se unen mediante un pasillo privado donde se ubican cuatro salas de parejas, cada una equipada con dos camillas de masajes, jacuzzi, sauna y ducha española. En este nivel empieza a aterrizar el edificio desde la avenida Armendáriz hacia el malecón.

El nivel ocho es el último nivel con acceso a público externo del hotel. En este nivel se ubican cuatro salones de reuniones sobre el spa, con capacidad para 79 personas cada uno. Este también es el último nivel de habitaciones de la comunidad Jesuita.

Desde el nivel nueve hasta el diecinueve el programa solo contempla habitaciones del hotel, con vistas hacia los cuatro frentes. En los niveles nueve, diez y once hay veinticuatro habitaciones, en el nivel doce hay veinte habitaciones, en el nivel trece hay dieciséis habitaciones, en los niveles catorce al dieciocho hay doce habitaciones y en el nivel diecinueve, ocho habitaciones. Dando un total de 248 habitaciones, de las cuales 34 son Suites y 214 Jr. Suites. Todas las habitaciones tienen cama king pero pueden convertirse en habitaciones dobles según sea requerido. Por otra parte, todas las habitaciones han sido diseñadas en pares de modo que puede modificarse la configuración interior fácilmente. En el nivel veinte se ubican la terraza y piscina del hotel con vistas panorámicas al horizonte. En este nivel también se encuentra ubicado el bar de la piscina y los camerinos.

En el primer sótano se encuentra la mayor parte de áreas de servicio del hotel. En el núcleo central se ubica la lavandería y oficinas de housekeeping, hacia el frente de Armendáriz se ubican los camerinos de empleados, el comedor de empleados, los talleres de mantenimiento, el grupo eléctrico y la subestación con acceso desde el retiro público. Hacia el frente de Armendáriz se ubican el cuarto del tanque de petróleo, depósitos, la zona de recepción de mercadería, los almacenes de comida y cocinas de

pre-producción de alimentos, así como las oficinas de logística y telecomunicaciones. En este nivel también se encuentran el acceso y salida vehicular del público desde los sótanos inferiores, separados físicamente del área de servicio.

En los sótanos dos al seis se encuentran los estacionamientos para el público del hotel y de la comunidad jesuita. Cada nivel de estacionamiento cuenta con espacio para ciento ocho vehículos, incluyendo cuatro espacios para discapacitados en cada nivel. El sótano siete es el último nivel de sótanos, en este se encuentran ubicadas en el núcleo central las cisternas y cuartos de bombas.

Protección Solar

La disposición del hotel así como la fachada han sido pensadas para proteger a los huéspedes de la radiación solar directa, así como hacer más eficiente la climatización artificial del edificio. La planta del edificio tiene una disposición nor-oeste / sur-este, maximizando las visuales hacia el horizonte y a la vez reduciendo la exposición es-te-oeste de un planteamiento típico de hotel con vista al mar. La fachada metálica ha sido diseñada con el sistema Screen Panel de la empresa Hunter Douglas, la cual permite hacer perforaciones aleatorias y es sujeta a la estructura principal mediante perfiles de aluminio. Esta fachada permite controlar la radiación directa sobre las habitaciones, manteniendo las visuales hacia el horizonte.

Medios de Evacuación

Para el cálculo de medios de evacuación se utilizó la norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el código de seguridad humana NFPA 101.

- Ancho libre para puertas y rampas peatonales: Se debe considerar la cantidad de personas por el área piso o nivel que sirve y multiplicarla por el factor de 0.005 m por persona. Siendo 0.90 m el ancho libre mínimo aceptable para puertas o rampas peatonales. Las puertas de evacuación podrán tener un ancho libre mínimo medido entre las paredes del vano de 1.00 m.

- Ancho libre de pasajes de circulación: El ancho libre de los pasajes de circulación debe ser de un mínimo de 1.20 m.
- Ancho libre para las escaleras: Debe calcularse la cantidad total de personas del piso que sirven hacia una escalera y multiplicar por el factor de 0.008 m por persona.
- Ubicar escaleras de escape en lugares opuestos.
- Distancia máxima de 60 metros hacia lugar seguro (edificación con rociadores).
- Distancia máxima de 15 metros en corredores sin salida.
- Pasos de escaleras de 28cm y contrapasos de mínimo 15cm y máximo de 18cm.
- Calculo de escaleras basado en la siguiente formula:
 - »» $0.64 > 2 \text{ Contrapasos} + 1 \text{ paso} > 0.60$

EL proyecto cuenta con veintidos escaleras en total, incluyendo integradas y de evacuación, las cuales se desarrollan de la siguiente manera:

- Sótano 7 al Primer Piso
 - Escaleras: 1, 2, 3 y 4 (Presurizadas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cada una cuenta con tramos de 24 contrapasos y un descanso. Se ubican en los núcleos centrales con excepción de la escalera 2 que esta desfasada de este).
- Sótano 1 a Piso 1
 - Escaleras 9 y 10: (Integradas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con 24 contrapasos y un descanso. Se ubican desfasadas de los nucleos centrales de los ejes J y J')
 - Escalera 6: (Presurizada / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con 24 contrapasos y un descanso. Se ubica en la zona de la comunidad Jesuita en el eje F')
 - Escalera 7: (Integrada / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 24 contrapasos y un descanso. Se ubica en la zona de la comunidad Jesuita en el eje B')
 - Escalera 8: (Integrada / ancho de 4.80m libres con baranda a ambos lados y uno

intermedio / cuenta con tramos de 26 contrapasos y un descanso. Se ubica en la zona de la comunidad Jesuita en el eje T3)

- Sótano 1 a Piso 2
--Escalera 5: (Integrada / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 24 contrapasos y un descanso. Se ubica en el núcleo central del eje A')
- Piso 1 a Piso 2
--Escaleras 18 y 19: (Integradas / ancho de 3.80m libres con baranda a ambos lados y uno central / cuenta con 24 contrapasos y un descanso. Se ubica en el núcleo central del proyecto en los ejes D' y G')
- Piso 2 a Piso 4
--Escalera 20: (Integradas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con 24 contrapasos y un descanso entre los pisos 2 y 3 y 20 contrapasos y un descanso entre los pisos 3 y 4. Se ubica en el núcleo central del proyecto

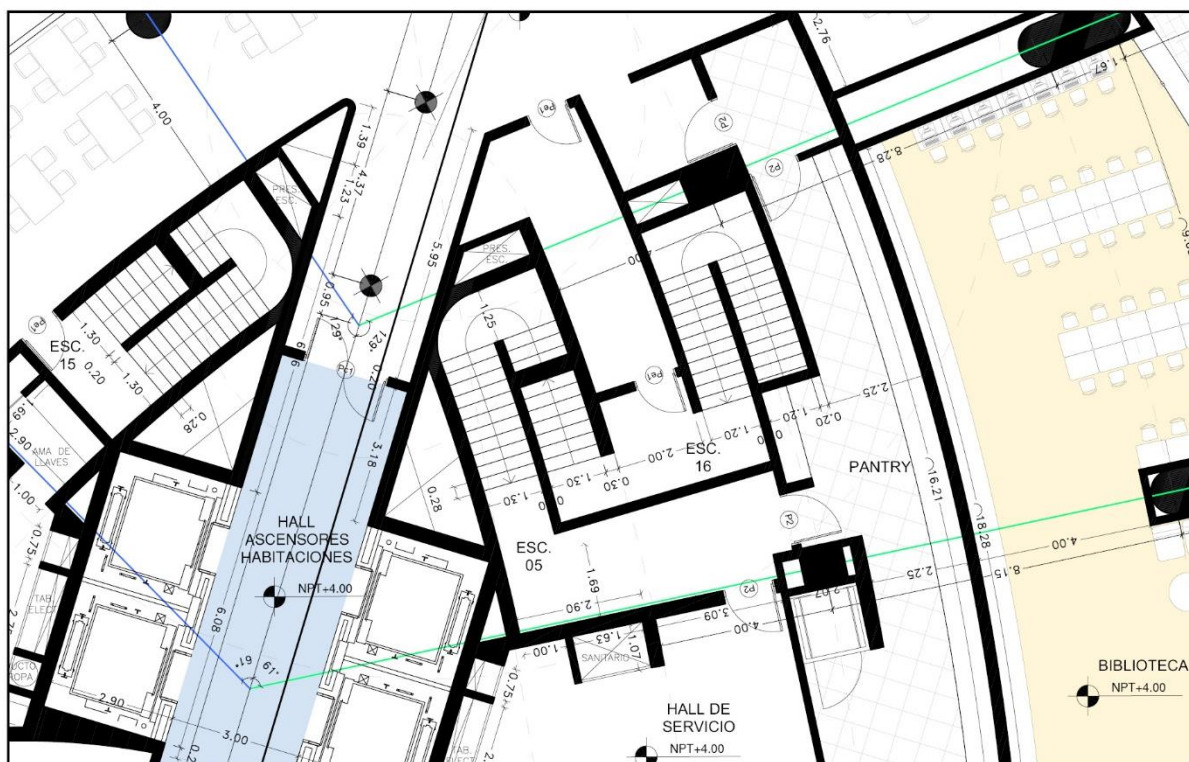


Grafico 6.5.4

en el eje TB)

- Piso 1 a Piso 20

--Escaleras 15 y 16: (Presurizadas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 24 contrapasos y un descanso entre los pisos 1 y 3 y 20 contrapasos y un descanso a partir del piso 3. Se ubica en el núcleo central de los ejes A y A'). (La escalera 16 se desfasa del núcleo central entre los niveles 1 y 2 para permitir el escape directo a la vía pública a través de un corredor de escape). (Ver gráfico 6.5.4).

- Piso 1 a Piso 7

--Escaleras 17: (Presurizada / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 24 contrapasos y un descanso entre los pisos 1 y 3 y 20 contrapasos y un descanso a partir del piso 3. Se ubica en la zona de la comunidad Jesuita, en el eje F').

--Escaleras 11 y 12: (Presurizadas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 21 contrapasos y un descanso entre los pisos 1 y 2; 24 contrapasos y un descanso entre los pisos 2 y 3; y 20 contrapasos y un descanso a partir del piso 3. Se ubican desfasadas de los núcleos centrales, en los ejes J y J').

- Piso 1 a Piso 11

--Escaleras 13 y 14: (Presurizadas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 21 contrapasos y un descanso entre los pisos 1 y 2; 24 contrapasos y un descanso entre los pisos 2 y 3; y 20 contrapasos y un descanso a partir del piso 3. Se ubican en los núcleos centrales, en los ejes J y J'). En el piso 10, se conectan con las escaleras 21 y 22 respectivamente.

- Piso 10 a Piso 15

--Escaleras 21 y 22: (Presurizadas / ancho de 1.20m libres con baranda a ambos lados / cuenta con tramos de 20 contrapasos y un descanso. Se ubican en el núcleo central, entre los ejes G-D y G'-D'). En el piso 10, se conectan con las escaleras 13 y 14 respectivamente.

Relación con la Parroquia de Fatima

Si bien la parroquia de Fátima no posee carácter de patrimonio cultural ni es promovida como lugar de interés por la municipalidad de Miraflores, es de interés de la comunidad Jesuita que el edificio se mantenga en pie. Desde su construcción hasta la actualidad la edificación ha sido objeto de ampliaciones que han menoscabado su imagen, como son los velatorios construidos en la fachada posterior, la capilla añadida hacia el frente de la calle Vasco Nuñez de Balboa y sobre todo del salón parroquial y aulario ubicados en el frente de la avenida Armendariz.

El presente proyecto de tesis busca recuperar la imagen inicial de la Parroquia quitando las edificaciones agregadas, excepto la capilla a pedido del propietario. De igual modo se plantea una separación entre la fachada lateral de la parroquia y la torre del hotel de quince metros lineales en la parte más angosta; de este modo se logrará independizar la iglesia del proyecto, liberando sus cuatro caras y aumentando su protagonismo como hito del distrito.

La adecuación del proyecto a la escala de la parroquia se logra mediante una sucesión de terrazas y volúmenes y un zocalo de cinco metros de altura en la parte posterior que iguala la altura de esta zona de la parroquia y sirve como engranaje de los dos volúmenes.

En cuanto al volumen del proyecto, se plantea un zocalo de seis niveles de alto (un nivel por debajo de la altura máxima de la parroquia) enchapado en baldosas de concreto que sirve como telón de fondo para resaltar la presencia de la parroquia.

6.7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Tras el análisis previo, el proyecto de tesis inicio con ciertos planteamientos base que creo he logrado resolver. Puedo concluir que si es posible juntar en solo edificio dos programas teóricamente incompatibles como son un hotel cinco estrellas y un conjunto de velatorios. De igual modo puedo concluir que es posible cambiar la disposición de claustro en que vive la comunidad Jesuita, integrándola y haciéndola más participe de la ciudad, manteniendo a la vez su carácter reservado a través de terrazas semi-públicas y privadas. A consecuencia del planteamiento arquitectónico fue posible eliminar las fachadas muertas que presenta la mayoría de hoteles urbanos grandes, dando como resultado calles más atractivas. Fue posible lograr una integración volumétrica entre edificios con una considerable diferencia de altura. Finalmente fue posible la reducción de la huella construida del edificio para aumentar el espacio público exterior y mejorar con esto la calidad del paisaje urbano.

En cuanto a recomendaciones para el desarrollo de proyectos de usos mixtos semejantes, es preciso y recomiendo investigar previamente a cada tipo de usuario y definir la compatibilidad de los usos y de ser incompatibles teóricamente imaginar escenarios en los que puedan serlo para de esta manera ampliar las posibilidades de diseño.

En cuanto al diseño de hoteles espero que esta tesis facilite el entendimiento de las diferentes tipologías a través del análisis comparativo realizado entre el libro “Hotel Design, Planning and Development” de Richard Penner, el cual me ha servido como guía y referente; y los hoteles locales elegidos. En cuanto al diseño del objeto en si mismo recomiendo definir desde un principio la ubicación y tamaño del espacio de eventos y si es posible ubicarlo en los primeros niveles ya que es el mas complicado de resolver debido a la necesidad de agregar escaleras y circulaciones eficientes del público y personal.

En lo referente a la arquitectura como objeto construido dentro de un territorio natural o artificial, es indispensable pensar en el impacto que este va a tener tanto en el

usuario directo como en el entorno y como la realización del edificio va a ser positiva. El manejo de la escala y los espacios públicos exteriores son tal vez los puntos más importantes y el aporte principal del edificio al entorno.

Finalmente, creo que los hoteles tienen un impacto positivo en las comunidades y a través del tiempo han demostrado su valía para el desarrollo de las mismas, por lo cual deberían promoverse y facilitar los cambios de zonificación que permitan este tipo de edificaciones. De igual modo los edificios de usos-mixtos, los cuales son la única manera de lograr ciudades sostenibles, en las cuales no tengas que movilizarte grandes distancias para acceder a un servicio y generando economías de escala. La calle debe pertenecer al peatón y para promover esto los zócalos de los edificios deben llenarse de vida y de comercio.

7.0 BIBLIOGRAFÍA

- Castillo, D. R. (20 de Junio de 2013). Antiguos Hoteles de Lima en el Perú. Obtenido de http://antiguoshotelesdelima.blogspot.pe/2013_06_01_archive.html
- Courtyard by Marriott. (2009). CALA Design Standards.
- El Comercio. (17 de Febrero de 2014). El Comercio. Obtenido de Megaproyecto en cuartel San Martín costará US\$680 millones: <http://elcomercio.pe/economia/peru/megaproyecto-cuartel-san-martin-costara-us680-millones-noticia-1710328>
- Fatima, P. d. (01 de Junio de 2016). Parroquia de Fatima. Obtenido de <http://www.parroquiafatima.org/>
- Mincetur. (9 de Junio de 2015). Mincetur. Obtenido de REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE: http://www.mincetur.gob.pe/turismo/proyectos/antep_hospedaje04.htm
- Mincetur. (2015). Perfil del Turista Extranjero 2014. Lima: Prom Peru.
- Miraflores, M. d. (01 de Junio de 2016). Municipalidad de Miraflores. Obtenido de <http://www.miraflores.gob.pe/>
- Municipalidad de Lima Metropolitana-Petro Peru (Selección, Introducción y Notas Juan Gunther Doering). (1983). Planos de Lima 1613-1983 Selección, Introducción y Notas . Lima: Industrial gráfica S.A.
- National Fire Protection Association. (2005). NFPA 101 : código de seguridad humana . Massachusetts : National Fire Protection Association.
- Orrego, J. L. (10 de Marzo de 2009). Blog de Juan Luis Orrego Penagos (Historia del Peru, America Latina y el mundo. Siglos XIX y XX). Obtenido de Los hoteles en la Lima del siglo XIX: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2009/03/10/los-hoteles-en-la-lima-del-siglo-xix/>
- Richard Penner, L. A. (2013). Hotel Design, Planning and Development - Second Edition. Nueva York, Estados Unidos: W.W. Norton & Company. Inc.
- Semana Economica. (31 de Agosto de 2009). Semana Economica. Obtenido de Edificios de uso mixto : una nueva generación de proyectos: <http://semanaeconomica.com/article/management/servicios-profesionales/85306-edificios-de-uso-mix-to-una-nueva-generacion-de-proyectos/>

- 4.8 Vásquez, L. A. (23 de Mayo de 2010). Slideshare - Historia de la Hoteleria en el Perú. Obtenido de <http://es.slideshare.net/lidey/historia-de-la-hoteleria-en-el-per>
- 4.9 Wikipedia. (01 de Junio de 2016). Wikipedia - Caravasar. Obtenido de <https://es-.wikipedia.org/wiki/Caravasar>
- 4.10 Wikipedia. (23 de Abril de 2016). Wikipedia - Hotel Rating. Obtenido de https://en.wikipedia.org/wiki/Hotel_rating
- 4.11 Wikipedia. (01 de Junio de 2016). Wikipedia - Tambo (arquitectura). Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Tambo_\(arquitectura\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Tambo_(arquitectura))
- 4.12 Yaurivilca, U. T. (s.f.). LA TRIBUTACION Y SU EFECTO EN LA INVERSION HO-TELERA: ANALISIS Y PROPUESTA. Obtenido de <http://coneccof.pe.tripod.com/investigacion5.htm>