



# **PROPUESTA DE PLAN ESPECÍFICO “CENTRO FINANCIERO SAN ISIDRO”**

**SAN ISIDRO - LIMA**

ELABORADO POR: URBANIZADORA JARDIN S.A.  
E INMUEBLES LIMTAMBO S.A.

JULIO 2021

## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Justificación</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Marco normativo</b> .....	<b>8</b>
	<b>3.1 De alcance nacional</b> .....	<b>8</b>
	<b>3.2 De alcance metropolitano</b> .....	<b>8</b>
	<b>3.3 De alcance distrital</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>VISIÓN DE DESARROLLO</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>OBJETIVOS DEL ESTUDIO</b> .....	<b>13</b>
	<b>5.1 Objetivo general</b> .....	<b>13</b>
	<b>5.2 Objetivos específicos</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>ALCANCE DEL PLAN</b> .....	<b>14</b>
	<b>7.1 Temporalidad</b> .....	<b>14</b>
	<b>7.2 Delimitación del área de estudio</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO</b> .....	<b>18</b>
	<b>8.1 Subsistema físico - espacial</b> .....	<b>18</b>
	<b>8.1.1 Zonificación vigente</b> .....	<b>18</b>
	<b>8.1.2 Altura normativa</b> .....	<b>18</b>
	<b>8.1.3 Usos de suelo predominante</b> .....	<b>19</b>
	<b>8.1.4 Morfotipología</b> .....	<b>21</b>
	<b>8.1.5 Manzaneo y Parcelación</b> .....	<b>21</b>
	<b>8.1.6 Tipologías Edificatorias</b> .....	<b>22</b>
	<b>8.2 Normatividad</b> .....	<b>24</b>
	<b>8.2.1 Normatividad Nacional</b> .....	<b>24</b>
	<b>8.2.2 Evaluación de la problemática específica del área de estudio</b> .....	<b>25</b>
	<b>8.3 Referentes de normativa internacional</b> .....	<b>32</b>
	<b>8.4 Subsistema movilidad</b> .....	<b>33</b>
	<b>8.4.1 Análisis de viajes</b> .....	<b>33</b>
	<b>8.4.2 Análisis de modos de transporte</b> .....	<b>34</b>
	<b>8.4.3 Riesgos</b> .....	<b>46</b>
	<b>8.5 Conclusiones del análisis</b> .....	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTEN LA PROPUESTA DEL PLAN</b> .....	<b>50</b>
	<b>9.1 Propuestas específicas</b> .....	<b>50</b>
	<b>9.1.1 Visión de desarrollo</b> .....	<b>50</b>

<b>9.2</b>	<b>ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN</b> .....	50
<b>9.2.1</b>	<b>Estrategias para la mejora urbanística del Centro Financiero</b> .....	50
<b>9.2.2</b>	<b>Esponjamiento del tejido urbano</b> .....	51
<b>9.2.3</b>	<b>Pacificación de vías</b> .....	64
<b>9.2.4</b>	<b>Mezcla de usos</b> .....	65
<b>9.3</b>	<b>Propuesta de zonificación general del uso del suelo y reglamentación AD HOC</b> .....	65
<b>9.3.1</b>	<b>Zona de Reglamentación Especial - ZRE</b> .....	66
<b>9.3.2</b>	<b>Índice de usos</b> .....	69
<b>9.3.3</b>	<b>Propuesta de integración vial</b> .....	70
<b>9.3.4</b>	<b>Gestión de riesgos</b> .....	72
<b>9.3.5</b>	<b>Parámetros</b> .....	73
<b>10</b>	<b>Aplicación normativa integral – para proyectos de inversión</b> .....	82
<b>10.1</b>	<b>Propuesta normativa zona 1</b> .....	84
<b>10.2</b>	<b>Propuesta normativa zona 2</b> .....	86
<b>11</b>	<b>Modelo de gestión</b> .....	94
<b>12</b>	<b>Gestión del plan</b> .....	94
<b>13</b>	<b>Indicadores</b> .....	96
<b>14</b>	<b>ETAPAS DE DESARROLLO DE LA VISIÓN INTEGRAL</b> .....	97
<b>15</b>	<b>FINANCIAMIENTO</b> .....	98
<b>16</b>	<b>ANEXOS</b> .....	98
	Anexo 1: Plano de alturas.....	98
	Anexo 2: Plano de coeficientes .....	98
	Anexo 3: Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas	
	Anexo 4: Bibliografía utilizada	

## Índice de Ilustraciones

Ilustración 1: Habilitación Urbana original (1955) .....	22
Ilustración 2: Desarrollo actual (2021).....	23
Ilustración 3: Acumulación de lote estado actual.....	23
Ilustración 4: aplicación de parámetros de altura en función del ancho de la calle en tejidos regulables.....	25
Ilustración 5: Aplicación del parámetro de altura en función del ancho de la calle en tejidos de anchos variables.....	25
Ilustración 6: Vista en planta de la MZ 574 .....	27
Ilustración 7: Estado actual MZ 574.....	27
Ilustración 8: Normativa actual MZ 574.....	27
Ilustración 9: Vista en planta de la MZ 525 .....	28
Ilustración 10: Estado actual MZ 525.....	29
Ilustración 11: Normativa actual MZ 525.....	29
Ilustración 12: Vista en Planta MZ 524.....	29
Ilustración 13: Estado actual MZ 524.....	30
Ilustración 14: Normativa actual MZ 524.....	30
Ilustración 15: BENCHMARKS INTERNACIONALES .....	33
Ilustración 16: Análisis de las rutas de evacuación en estación en caverna de la Línea 4 del metro de Lima (Perú) .....	37
Ilustración 17: Plano y corte de la Av. Javier Prado .....	38
Ilustración 18: Tejido existente consolidado.....	51
Ilustración 19: Incorporación de vacíos.....	51
Ilustración 20: Altura y volumetría por anchos de calle .....	52
Ilustración 21: Altura y volumetría definidas por rasantes .....	52
Ilustración 22: Coeficientes de ocupación del suelo.....	53
Ilustración 23: Grados de pacificación .....	64
Ilustración 24: Usos permitidos propuestos.....	70
Ilustración 25: Aplicación de coeficiente de ocupación de suelo .....	71
Ilustración 26: Coeficiente de ocupación de pisos superiores .....	72
Ilustración 27: Envolvente de normativa .....	72
Ilustración 28: Envolvente de normativa de bonificación .....	73
Ilustración 29: Esquema metodológico para el cálculo de estacionamiento .....	75
Ilustración 30: POPS - Espacios privados de uso público en New York.....	76
Ilustración 31: EPAP – Espacio público de acceso privado.....	78
Ilustración 32: Variables de aplicación de coeficiente de ocupación de suelo .....	79
Ilustración 33: Componentes del EPAP .....	80
Ilustración 34: Beneficios del EPAP .....	81
Ilustración 35: Aplicación de normativa actual .....	83
Ilustración 36: Aplicación de nueva normativa .....	83
Ilustración 37: Aplicación de normativa integral .....	83
Ilustración 38: Gestión del Plan .....	95

## Índice de imágenes

Imagen 1: Centro Financiero San Isidro de noche .....	1
Imagen 2: Área de estudio del centro Financiero de San Isidro .....	15
Imagen 3: Área de estudio en el centro Financiero de San Isidro .....	15
Imagen 4: Habilitación urbana del centro financiero de San Isidro .....	21
Imagen 5: Habilitación del centro financiero de San Isidro .....	22
Imagen 6: Vista de las Begonias distrito de San Isidro.....	27
Imagen 7: Cruce de Chinchón con Navarrete- San Isidro .....	27
Imagen 8: Cruce de Merino con Las Begonias.....	28
Imagen 9: Cruce Javier Prado con Francisco Masías .....	28
Imagen 10: Centro Financiero de San Isidro .....	50
Imagen 11: Zona 1 -Frente urbano .....	69
Imagen 12: Zona 2 Centralidad interior .....	69
Imagen 13: Espacio privado de acceso público al interior del proyecto ubicado en 1166 Sixth Avenue en Nueva York .....	77

## Índice de Mapas

Mapa 1: Zonificación de usos de suelos .....	10
Mapa 2: Usos de suelo del distrito de San Isidro .....	10
Mapa 3: Delimitación del área de estudio .....	16
Mapa 4: Área de estudio .....	17
Mapa 5: Plano de zonificación vigente .....	18
Mapa 6: Plano de Alturas de Edificación vigente .....	19
Mapa 7: Uso de suelos predominantes .....	20
Mapa 8: Plano de identificación de manzanas .....	26
Mapa 9: Ubicación MZ 574 distrito de San Isidro .....	27
Mapa 10: Ubicación de la manzana 525 -San Isidro .....	28
Mapa 11: Ubicación de la MZ 524-San Isidro .....	29
Mapa 12: Destino de viaje hora punta (6-9am) .....	34
Mapa 13: Sistema de transporte público en el Centro Financiero de San Isidro.....	35
Mapa 14: Lujos vehiculares .....	40
Mapa 15: Rutas del transporte público.....	39
Mapa 16: Plano del Sistema Vial .....	40
Mapa 17: Esquema de centralidades .....	41
Mapa 18: Flujo peatonal en hora punta -9am.....	42
Mapa 19: Flujo peatonal en hora punta - detalles .....	43
Mapa 20: Playas de estacionamiento público .....	45
Mapa 21: Mapa de zonas críticas de San Isidro.....	46
Mapa 22: Mapa de niveles de riesgo de San Isidro .....	47
Mapa 23: Mapa de subsectores.....	66
Mapa 24: Zona de Reglamentación Especial - ZRE.....	67
Mapa 25: Plano de Zonificación .....	68
Mapa 26: Mapa general de pacificación por grados .....	72
Mapa 27: Plano de Alturas de Edificación.....	74
Mapa 28: Plano de Coeficientes de Edificación actual.....	68
Mapa 29: Plano de Coeficientes de Edificación propuesto.....	69
Mapa 30: Manzana 557 .....	84
Mapa 31: Manzana 574 .....	86
Mapa 32: Manzana 554 .....	88
Mapa 33: Manzana 534 .....	90
Mapa 34: Manzana 535-1 .....	92

## Índice de Tablas

Tabla 1: Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.....	13
Tabla 2: Parámetros de la MZ 574-4.....	27
Tabla 3: Parámetros de la MZ 525.....	28
Tabla 4: Parámetros de la MZ 524.....	30
Tabla 5: Parámetros Lote 542-1 .....	30
Tabla 6: Parámetros Lote 556-1 .....	30
Tabla 7: Parámetros Lote 540.....	31
Tabla 8: Parámetros Lote 554.....	31
Tabla 9: Parámetros Lote 535.....	31
Tabla 10: Parámetros Lote 526.....	31
Tabla 11: Parámetros Lote 543.....	31
Tabla 12: Parámetros Lote 557.....	31
Tabla 13: Parámetros Lote 534.....	31
Tabla 14: Parámetros acumulación lotes MZ 534 .....	32
Tabla 15: Parámetros acumulados lotes MZ 554 .....	32
Tabla 16: Parámetros acumulación lotes MZ 540 .....	32
Tabla 17: Índice de desocupación de estacionamiento .....	46
Tabla 18: Matriz FODA .....	49
Tabla 19: Índice de estacionamiento en actividades comerciales, administrativas y de servicios.....	73
Tabla 20: Índice de estacionamiento en edificaciones residenciales.....	75
Tabla 21: Cuadro Comparativo de POPS .....	77
Tabla 22: Cuadro resumen de parámetros urbanísticos y edificatorios .....	82
Tabla 23: Cuadro de Indicadores.....	96

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo presentar la propuesta de un Plan que realiza la evaluación del Centro Financiero de San Isidro, con el fin de sustentar la aprobación del mismo, el cual permitirá mejorar las condiciones urbanísticas y edificatorias sostenibles en los predios de lo conforman.

Para la elaboración del Plan y propuesta se ha considerado el marco normativo vigente y referencial, basado en la Ord. N° 1862-MML y sus modificatorias, que permitan establecer los alcances de dichas normas y las mejoras que permite la propuesta planteada. Asimismo, se define la delimitación del área de estudio que corresponde al diagnóstico, se realiza un análisis de la movilidad y del desarrollo físico del área de estudio.

Finalmente se establece la propuesta general de modelo urbano, la zonificación propuesta, parámetros a aplicar, índice de usos y el modelo de Gestión y desarrollo proyectado orientados a una visión de desarrollo sostenible.

Imagen 1: Centro Financiero San Isidro de noche



Fuente: Google images

## 2 JUSTIFICACIÓN

El Centro Financiero de San Isidro es uno de los nodos de actividad financiera, comercial y de servicios más importante que existe actualmente en la metrópoli. Su ubicación estratégica, contigua a los principales ejes de movilidad, le ha permitido capitalizar una serie de oportunidades desde su formación inicial hace más de medio siglo. Sin embargo, a raíz de los diversos cambios que ha experimentado la ciudad en las últimas décadas, se presentan una serie de condicionantes que plantean nuevos desafíos. En este contexto, los instrumentos de planificación urbana resultan cruciales para adaptarse a estos nuevos escenarios.

El Centro Financiero presenta una serie de características que lo convierten en un área singular, tales como su potencial edificatorio todavía no alcanzado, sus usos intensivos de alcance metropolitano, su localización estratégica, entre otros. Cabe mencionar, así mismo que, situaciones como la emergencia sanitaria del COVID-19, demandan una necesaria evaluación de sus condiciones actuales con el objetivo de proyectar los escenarios que se presenten a futuro.

Es, precisamente, debido a las características particulares que presenta el Centro Financiero y a los desafíos que debe enfrentar para su crecimiento futuro, que se plantea la necesidad de crear una Zona de Reglamentación Especial, con la finalidad de dotar a esta área urbana de un instrumento técnico normativo que contribuya a mejorar su gestión urbanística y orientar el desarrollo de la actividad inmobiliaria y edificatoria.

Con este objetivo se ha elaborado el presente Plan Específico, que se enmarca en las políticas de desarrollo urbano provincial y distrital, atendiendo así mismo a los procedimientos administrativos vigentes para que sea presentado ante las instancias municipales correspondientes para su aprobación e implementación.

Finalmente, el Plan de Desarrollo Urbano de San Isidro 2012 – 2022, establece que el Centro Financiero tiene que ser considerado como una Zona de Reglamentación Especial pendiente de establecer, el cual ha ido identificado como una Zona de emisiones neutras (Zona ZEN), dentro del distrito, cuya finalidad es otorgar sostenibilidad a dicho sector a partir de la generación de edificaciones sostenibles y la recuperación del espacio público y su integración con espacios privados de uso público.

### **3 MARCO NORMATIVO**

#### **3.1 De alcance nacional**

- Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE  
Aprobado con D.S: N° 011-2006-VIVIENDA del 08.05.2006
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible  
Aprobado con D.S: N° 022-2016-VIVIENDA del 22.12.2016

Es la norma de mayor jerarquía en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible en el país. Define conceptualmente los alcances de sus instrumentos, los clasifica de acuerdo a su ámbito de aplicación y define sus requisitos correspondientes. Así mismo, contiene una serie de instrumentos técnicos y de gestión a ser incorporados en los planes.

De acuerdo a este reglamento, los planes específicos son instrumentos de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano que corresponden a sectores urbanos.

Así mismo, se indica que los planes específicos son aplicables a sectores urbanos que presentan características especiales, siendo algunos de estos casos áreas donde se presenta la oportunidad de “Constituir espacios cuyo mejor uso y optimización pueden generar posibilidades de renta a los propietarios e inversionistas, lo cual facilita mayores y mejores procesos de desarrollo urbanístico de las áreas urbanas y urbanizables.”

- Texto único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

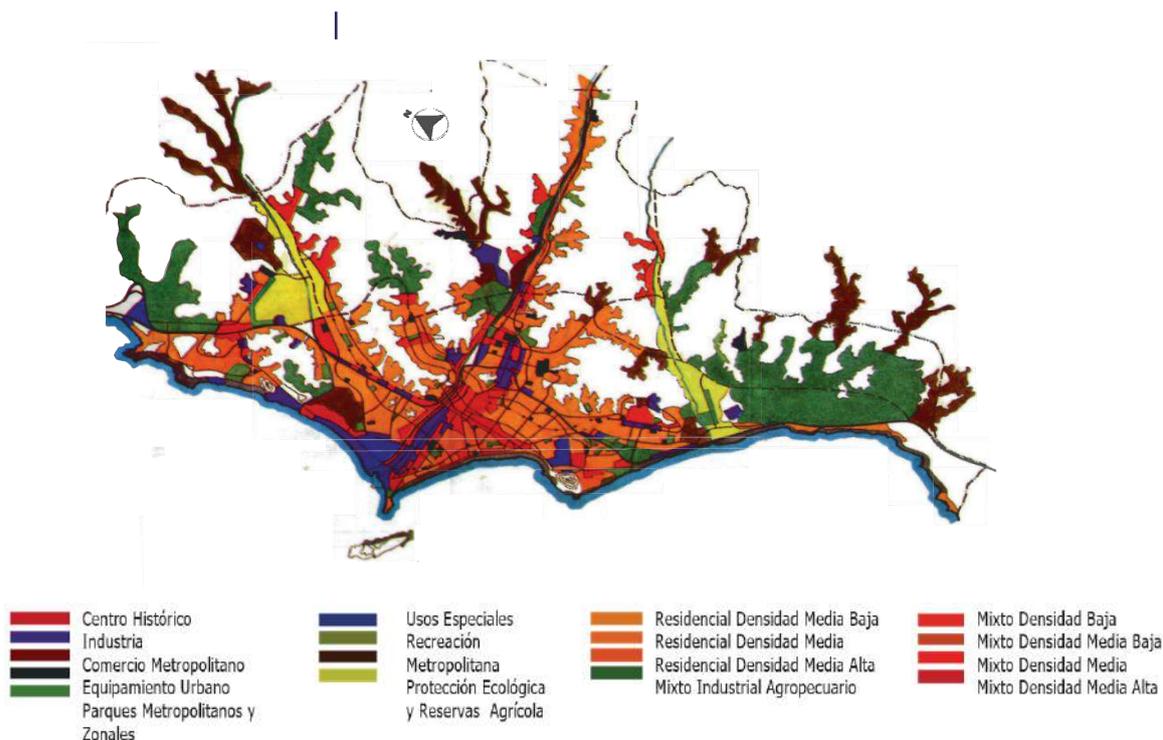
#### **3.2 De alcance metropolitano**

- Plan de Desarrollo Metropolitano para Lima PLANMET 1990-2010

Si bien el PLANMET 1990-2010 debía haber culminado ya su periodo de vigencia, ante la inexistencia de un nuevo instrumento de planificación metropolitana se ha prolongado su vigencia de manera indefinida. En tanto siga siendo vigente, cabe mencionar que plantea la promoción de la elevación de la densidad urbana y la intensificación del uso de suelo urbano, específicamente en áreas consolidadas con servicios o con factibilidad de renovación de los mismos.

A nivel metropolitano se identifica un Centro de Servicios Metropolitano que corresponde a una gran área comprendida entre el Centro Histórico y Miraflores. En este contexto, en el eje Lima - Miraflores se plantea consolidar el uso comercial de nivel metropolitano, el cual promoverá el desarrollo de actividades financieras, comerciales e institucionales, acompañadas de vivienda de alta densidad.

Mapa 1: Zonificación de usos de suelos



Fuente: IMP, 1992. Zonificación de usos de suelo

### 3.3 De alcance distrital

- **Plan Urbano Distrital de San Isidro 2012-2022**

San Isidro cuenta con un plan urbano distrital vigente 2012-2022, el mismo que se formuló en el marco de la Ordenanza MML N° 620.

El plan vigente plantea una visión. Identifica así mismo un conjunto de ejes desarrolladores los cuales coinciden con las vías de jerarquía metropolitana por lo que condicionan la organización espacial del distrito, siendo la Av. Javier Prado el principal y una especie de “columna vertebral” por su función integradora y dinamizadora.

Estos ejes desarrolladores interactúan con los ejes interiores de cada uno de los sectores en los que se subdivide el distrito. De manera específica el sector 4, donde se encuentra el Centro Financiero comprende las siguientes vías: Eje Javier Prado en el sentido Oeste-Este, Andrés Reyes, Paz Soldán – Canaval Moreyra y La Habana; el sentido Norte Sur Paseo de la Republica, República de Panamá, Rivera Navarrete y las Camelias.

En relación al crecimiento urbano distrital se plantea ratificar las densidades contempladas en las áreas que cuenten con Zonificación Comercial. Así mismo, revisar los parámetros urbanísticos con la finalidad principal de prever “los niveles de servicio (población a servir) y/o su acondicionamiento, en función de ello los

requerimientos de estacionamientos, áreas y frentes de lotes mínimos, alturas, accesibilidad vial, entre otros.”

En relación a la vialidad y tránsito vehicular local se plantea actualizar el Plan Director de Vialidad, Tránsito y Transporte con el enfoque de un plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) el cual se formuló y aprobó el año 2016 (ver ítem respectivo). En este contexto se planea la creación de cinco circuitos urbanos accesibles para facilitar la movilidad y traslado de las personas con movilidad reducida (PMR). Uno de estos circuitos es el que corresponde al Centro Financiero del distrito. Se plantea, así mismo, la implementación de una red de ciclovías en el distrito.

En relación a los parámetros edificatorios, se indica que en su definición se deberá considerar el espacio urbano, perfiles y escena urbana. Así mismo, se plantea revisiones periódicas con la finalidad de actualizar los parámetros que propicien un medio ambiente equilibrado, preservar la calidad residencial, el paisaje urbano y una mayor calidad arquitectónica de las edificaciones del distrito.

Mapa 2: Usos de suelo del distrito de San Isidro



Fuente: Plan Urbano Distrital de San Isidro 2012-2022

- **Ordenanza MML N°1862-MML**

La Ordenanza N° 1862-MML, fue aprobada por el Concejo Metropolitano el 23 de diciembre de 2014. Tomó como base la ordenanza N° 620 que guardaba relación con el DS N°027-2003-VIVIENDA el cual fue derogado y reemplazado por el DS N° 004-2011-VIVIENDA y posteriormente por el DS N°022-2016-VIVIENDA

(RATDUS). La nueva ordenanza N° 1862 promueve la implementación de nuevos instrumentos de gestión urbanística para la metrópoli.

La Ordenanza N°1862 establece así mismo el marco regulatorio para la formulación de planes específicos los cuales son aplicables a áreas urbanas que, por sus características particulares, requieren de una normativa específica para regular su desarrollo de manera adecuada. En este contexto, la formulación de un plan específico lleva a la creación de una Zona de Reglamentación Especial - ZRE.

Es necesario precisar que la Ordenanza N° 1862-MML que regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana de Lima en su artículo 22° (Definición y Características del Plan Específico) establece que el Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o en la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) y/o aquellas que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano. El referido artículo también agrega que, para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial - ZRE.

Al respecto, la Ordenanza N° 950-MML(que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación del distrito de San Isidro) en sus artículos del 7° al 9° identificó y delimitó tres zonas de Reglamentación Especial (El Bosque de Los Olivos, Sector Costa Verde, Centro Comercial Camino Real) y encargó a la Municipalidad Distrital de San Isidro la elaboración de una propuesta de Reglamentación Especial para los sectores de la Zona Monumental del Bosque de Los Olivos y del Centro Comercial Camino Real respectivamente para su posterior aprobación por el Concejo Metropolitano. Siendo que mediante Ordenanza N° 1569-MML se aprobó la Reglamentación Especial de la Zona Monumental del Bosque de Los Olivos y mediante Ordenanza N° 1529-MML se aprobó el Reglamento para la Zona de Reglamentación Especial Centro Comercial Camino Real del distrito de San Isidro.

Como se aprecia, en la Ordenanza N° 950-MML no se identificó ni delimitó como Zona de Reglamentación Especial a la Zona del Centro Financiero de San Isidro.

Así mismo, se establece que los planes específicos se sujetan al PMDU o a la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana. En este sentido, la zonificación se define como “el instrumento técnico-normativo del PMDU, que orienta, regula y organiza la localización de las actividades y los usos del suelo, en concordancia con los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano”. Adicionalmente, cabe mencionar que uno de los objetivos específicos que la zonificación persigue es “La promoción de la más alta calidad del ambiente urbano de la ciudad”.

Los instrumentos técnicos normativos que definen la zonificación son los siguientes:

- El Plano de Zonificación de los Usos del Suelo.
- El Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo.
- El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

- **Ordenanza N°1328-MML**

Del 14.12.2009, que actualiza el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del distrito de San Isidro aprobado por Ordenanza N° 1067-MML.

- **Reglamento Integrado Normativo de San Isidro (RIN)**

Por otro lado, la Municipalidad Distrital de San Isidro cumpliendo el encargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que mediante Ordenanza N° 1705-MML dispuso que la Municipalidad Distrital de San Isidro unifique las normas distritales sobre parámetros urbanísticos y edificatorios, de conformidad a la normatividad metropolitana vigente, es que aprobó mediante Ordenanza N° 523-MSI el Reglamento Integrado Normativo – RIN. Es necesario precisar que el RIN de la Municipalidad de San Isidro no creó ninguna norma reglamentaria sobre zonificación, índice de usos o parámetros urbanísticos, sino que sólo compiló los ya aprobados por distintas normas metropolitanas o decretos de alcaldía distritales (que normaron sobre: Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos y Densidades Netas).

En virtud de ello, la Ordenanza N° 523-MSI (RIN), estableció que la Norma SI-00 y Norma SI-01 del RIN son de aplicación en toda la jurisdicción del distrito de San Isidro, a excepción de las Zonas de Reglamentación Especial: Zona Monumental del Bosque de Los Olivos de San Isidro, del Sector Comercial de Camino Real y del Sector de la Costa Verde. Asimismo, la Norma SI-00 estableció en el distrito de San Isidro, de conformidad con el Plan Urbano Distrital 2012-2022, cinco (5) Sectores de Planeamiento que han sido delimitados en función de sus características físicas y funcionales diferenciadas, siendo el Sector 4 delimitado por las avenidas Paseo de la República, República de Panamá, Andrés Aramburú, Arequipa, calle Percy Gibson Moller y el límite distrital con Lince, el sector donde se encuentra la zona denominada Centro Financiero. Y cuando delimita los Ámbitos Urbanos Homogéneos al Sector 4 le corresponde el Ámbito Urbano Homogéneo D, sin embargo en el plano del Ámbitos Urbanos Homogéneos el Centro Financiero se encontraría fuera, siendo éste delimitado específicamente tal como se muestra en el Plano de Ámbitos Urbanos Homogéneos.

La Municipalidad Distrital de San Isidro aprobó en julio de 2020 el Reglamento Integrado Normativo que reúne la normativa urbanística aplicable al distrito en relación a los parámetros urbanísticos y edificatorios, de ordenamiento y control del uso del suelo. Este reglamento reemplazó al anterior RIN aprobado con ordenanza N° 474-MSI en marzo de 2018.

El nuevo RIN, consta de los siguientes componentes:

- La Norma SI-00: presenta los aspectos generales.
- La Norma SI-01: regula la aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- La Norma SI-02: regula los niveles operacionales y estándares de calidad.
- La Norma SI-03: regula la normatividad respecto al ornato.

El RIN establece una sectorización del distrito de San isidro, estando el Centro Financiero comprendido dentro del sector de planeamiento urbano N° 4.

La zonificación aplicable al Centro Financiero, en la actualidad, es Comercio Metropolitano la cual cuenta con los siguientes parámetros:

- Para definir la altura normativa en un área de comercio intensivo (CM) se aplica el parámetro de 1.5 (a+r), donde “a” es el ancho de la calle y “r” los retiros. Como puede observarse, la altura de la edificación está directamente relacionada al

ancho de la calle donde se encuentra.

Cuando este parámetro se aplica a propiedades frente a grandes avenidas tales como la vía Expresa (70 m) o Javier Prado (50 m), se obtienen alturas de 20 y 30 pisos respectivamente. En este contexto, si los lotes presentan grandes superficies (> 5,000 m<sup>2</sup>) con mayor frente que fondo, podrían generar grandes bloques masivos longitudinales.

- En relación a las áreas libres, la normativa actual vigente en el distrito establece que, en zonificaciones comerciales, no se exigirá área libre para el uso exclusivamente comercial, “debiendo solucionar, adecuadamente, la iluminación y ventilación de sus ambientes y áreas de circulación”. Cabe mencionar que este parámetro edificatorio no se sustenta en la calidad edilicia del tejido urbano sino en la posibilidad de solucionar la iluminación y/o ventilación de edificios comerciales y de oficinas. Como resultado de esto, las áreas que cuentan con este tipo de zonificación en Lima, tales como el emporio comercial de Gamarra o el Centro Financiero de San Isidro, tienden a saturar al máximo posible su tejido edificado.

Tabla 1: Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

ZONA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (m)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	ÁREA LIBRE MÍNIMA
Comercio Metropolitano (CM)	RDMA-RDA	600 m <sup>2</sup>	25	Según planos de alturas de edificación aprobados	No exigible para uso comercial

#### 4 VISION DE DESARROLLO

Se plantea una visión de desarrollo a futuro, la misma que guarda relación con el marco que conforman los planes de desarrollo vigentes a nivel distrital y provincial:

“El Centro Financiero de San Isidro es el principal centro de negocios del país, que cumple un rol de liderazgo en la metrópoli por su gestión orientada a la calidad de sus servicios, la innovación y la sostenibilidad”

#### 5 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

##### 5.1 Objetivo general

El objetivo general del estudio es desarrollar un plan específico que permita dotar al Centro Financiero de San Isidro de un instrumento técnico normativo que contribuya a mejorar su gestión urbanística y orientar el desarrollo sostenible de la actividad inmobiliaria y edificatoria, el cual se enmarca en las políticas de desarrollo urbano provincial y distrital, atendiendo así mismo a los procedimientos administrativos vigentes para que sea presentado ante las instancias municipales correspondientes para su aprobación e implementación.

## 5.2 Objetivos específicos

Se plantea, además, los siguientes objetivos específicos para el presente Plan Especifico

- Desarrollar un crecimiento edificatorio ordenado y sostenible, con espacios públicos y de uso público de alta calidad y uso permanente.
- Proporcionar mayor confort habitable a los residentes y población flotante con el objetivo de mejorar la calidad de vida, ornato, accesibilidad a servicios.
- Actualizar e incorporar índices de usos que permitan lograr
- Optimizar el potencial edificatorio todavía no alcanzado equivalente a otros centros similares de nivel internacional.

## 6 ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL

La zona materia de estudio está conformada por 40 predios en un total de 9.8 Ha. Urbanizadora Jardín S.A. e Inmuebles Limatambo S.A. administrados mediante Urbanova Inmobiliaria S.A son propietario del 56% (5.5 ha) del total de predios de la zona, asimismo, el Grupo Falabella es propietario del 20% del total de predios de la zona, quedando un 24% restante de propiedades conformado por varios Stakeholder del Centro Financiero de San Isidro.

Del 24% de propietarios varios de predios, aproximadamente entre el 12% se trata de predios con posibilidad de desarrollo acogiendo a las normas propuestas, encontrándose los restantes con una consolidación de alta densidad edificatoria.

Con la propuesta del PE – Centro Financiero San Isidro se lograría consolidar la capacidad edificatoria de la zona, pero con mejoras efectuadas por la integración espacio público y espacio privado que sería de uso público.

## 7 ALCANCE DEL PLAN

### 7.1 Temporalidad

Con el objetivo de potenciar la estrategia, se plantea como horizonte para el Plan Especifico, lo establecido por el artículo 57°.- Vigencia del PE, del Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA, que rige para el presente caso, donde se considera que el horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años, para generar el margen de mejora necesario y ajustar las estrategias definidas y analizadas en la redacción del documento.

### 7.2 Delimitación del área de estudio

Para el análisis y diagnóstico se ha tomado el área comprendida entre las siguientes avenidas: Juan de Arona, Paseo de La República, Javier Prado y Las Camelias. Esta área comprende el parque Abtao y su entorno.

Para la propuesta de Plan Específico y Zona de Reglamentación Especial, se plantea tomar los siguientes límites: Juan de Arona, Paseo de la República, Javier Prado y Rivera Navarrete (Mapas 3 y 4).

A nivel distrital, ambas áreas forman parte del Sector de planeamiento urbano N° 4, Subsector N° 4.2, el cual se caracteriza por una fuerte presencia de actividades comerciales y de servicios de escala metropolitana.

**Imagen 2: Área de estudio del centro Financiero de San Isidro**



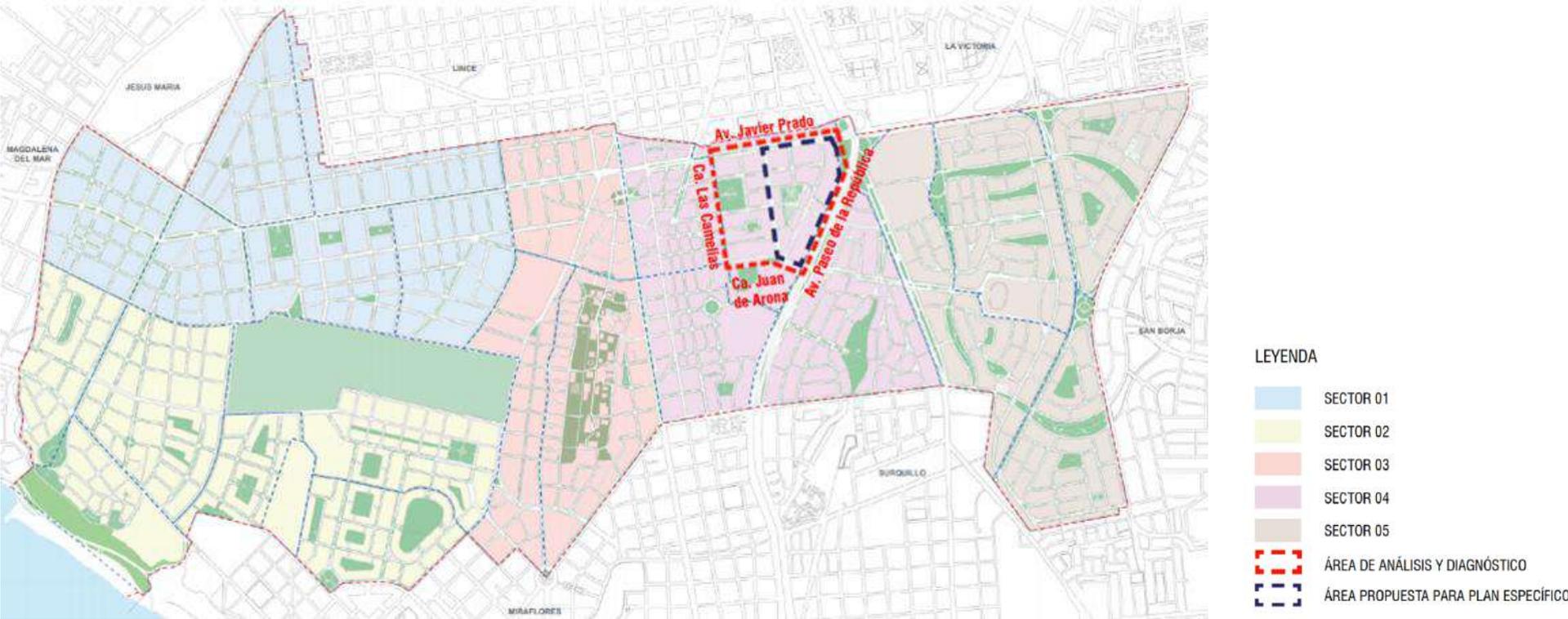
Fuente: Google images

**Imagen 3: Área de estudio en el centro Financiero de San Isidro**



Fuente: Google images

Mapa 3: Delimitación del área de estudio



Fuente: Subgerencia de Catastro de la Municipalidad de San Isidro

Sectores y subsectores de juntas Vecinales  
Fuente: Subgerencia de Catastro de la MSI









#### 8.1.4 Morfotipología

El análisis de la morfotipología de los tejidos urbanos posee una especial importancia debido a que constituye una condicionante crítica para los procesos de transformación de sectores específicos de la ciudad y debe, por lo tanto, ser tomado en consideración en la formulación de la normativa urbanística y los instrumentos de ejecución del planeamiento.

La morfotipología comprende el trazado del tejido urbano, la parcelación y la tipología edificatoria resultante de estos dos factores.

Imagen 4: Habilitación urbana del centro financiero de San Isidro

HABILITACIÓN URBANA ORIGINAL (1955)



TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO FINANCIERO. ESTADO ACTUAL



Elaboración propia  
Fuente: Google Earth, 2021

#### 8.1.5 Manzaneo y Parcelación

El Centro Financiero de San Isidro presenta un manzaneo y parcelación de carácter mixto en relación a su trama y superficies. Se observa lotes medianos y grandes hacia la avenida Paseo de la República, mientras que hacia el este la parcelación se hace más menuda hasta llegar a la escala de lotes residenciales.

**Imagen 5: Habilitación del centro financiero de San Isidro**

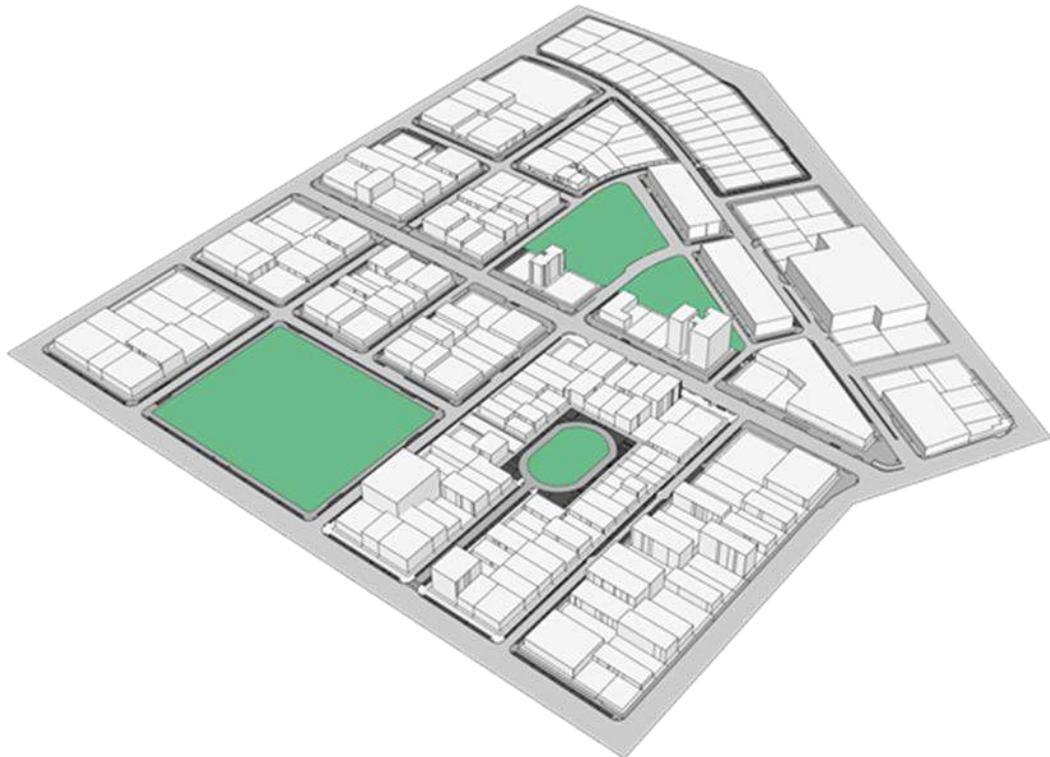


Imágenes del Centro Financiero de San Isidro 2021  
Fuente: Google Images, 2021

### 8.1.6 Tipologías Edificatorias

Las superficies de los lotes originales en la primera habilitación urbana del Centro Financiero no permiten, por su tamaño, desarrollar edificaciones de mediana o gran escala. A lo largo del tiempo, algunos lotes se han acumulado generando unidades inmobiliarias de mayores dimensiones. Este factor unido a la zonificación y sus parámetros urbanos ha generado en la mayoría de los casos la aparición de edificios de oficinas como bloques compactos de altura media.

*Ilustración 1: Habilitación Urbana original (1955)*



Fuente: Elaboración propia

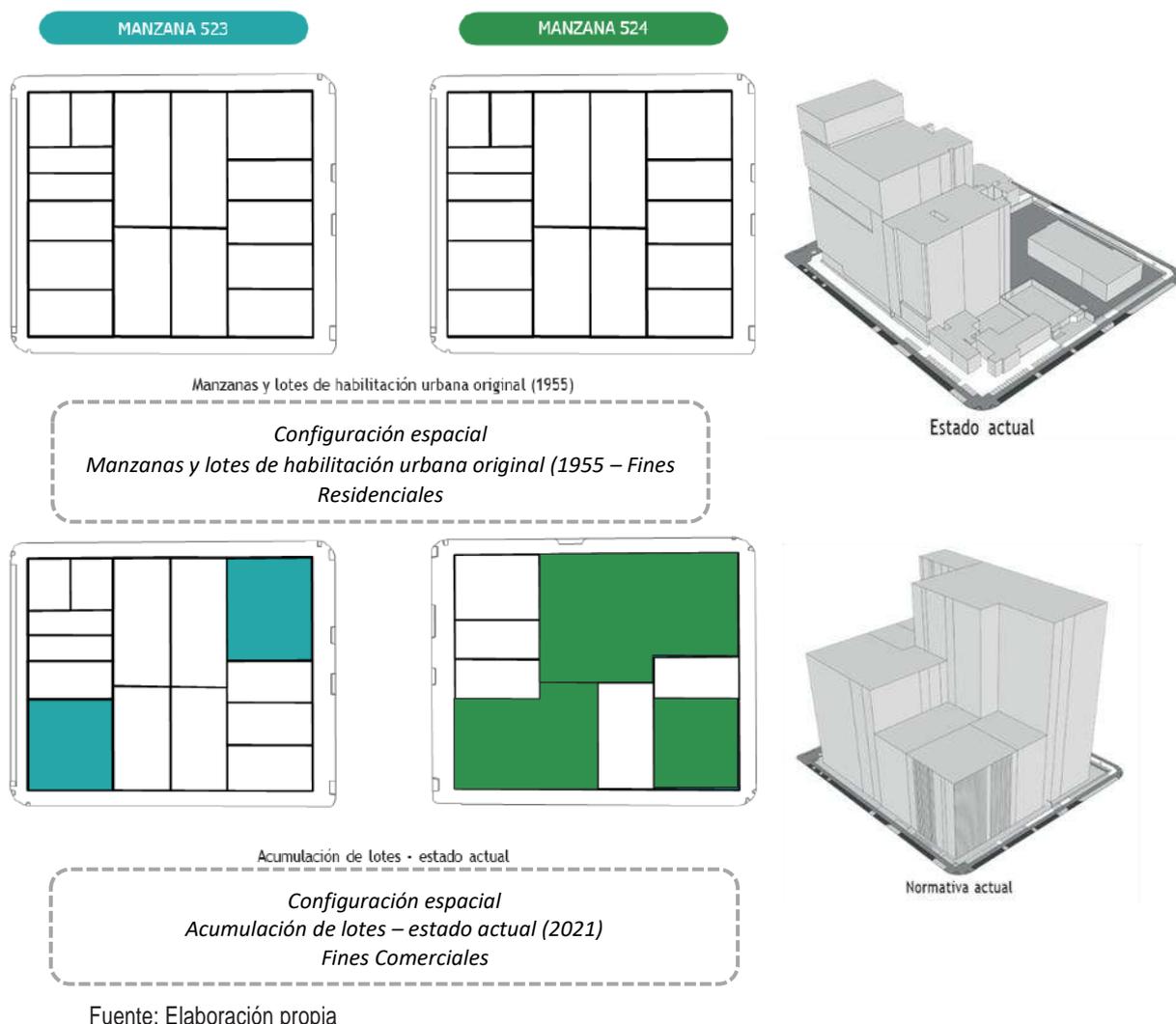
Ilustración 2: Desarrollo actual (2021)



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 3: Acumulación de lote estado actual





## 8.2 Normatividad

El marco normativo nacional y municipal provincial, en materia de desarrollo urbano, contempla la posibilidad de desarrollar un plan específico con la finalidad de generar normativa urbanística ad hoc para sectores como el Centro Financiero, de modo que pueda atender de manera satisfactoria sus necesidades actuales y optimizar su desarrollo futuro, en concordancia con lo que establece el interés público a nivel distrital y metropolitano.

### 8.2.1 Normatividad Nacional

#### LIMITACIONES Y POSIBILIDADES DEL MARCO NORMATIVO ACTUAL

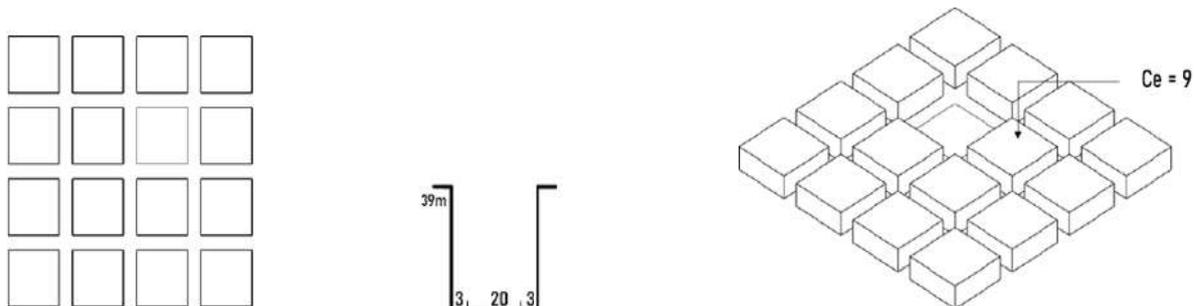
Con relación a los usos de suelo, la normativa actual de la zona de estudio presenta un carácter limitativo a diversos usos debido, principalmente, a la falta de actualización del Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, el cual no contempla una serie de nuevas actividades urbanas que respondan a las necesidades de los usuarios y a la evolución del mercado. Así mismo, la escasa presencia de usos residenciales en el Centro Financiero es un factor que contribuye a la falta de actividad en toda el área durante algunas horas del día, fines de semana y días festivos. En este sentido,

la aparición de nuevos proyectos de vivienda se encuentra fuertemente condicionada por los altos costos que implicaría su desarrollo. La superficie mínima para vivienda que establece el Reglamento Integrado Normativo aprobado en julio de 2020, fija en 70 m<sup>2</sup>, establece como mínimo el tamaño de unidad de vivienda, lo cual dificulta encontrar una correspondencia entre el valor del producto inmobiliario resultante y las características de la demanda existente.

En relación a los parámetros edificatorios, su definición es bastante general en aspectos tales como la altura máxima de edificación, cuyo valor se encuentra directamente relacionado al ancho de la calle, lo que termina generando coeficientes de edificación bastante altos hacia las avenidas principales como Paseo de la República y Javier Prado, donde es posible identificar coeficientes promedio de 16.5 y 18.6 respectivamente.

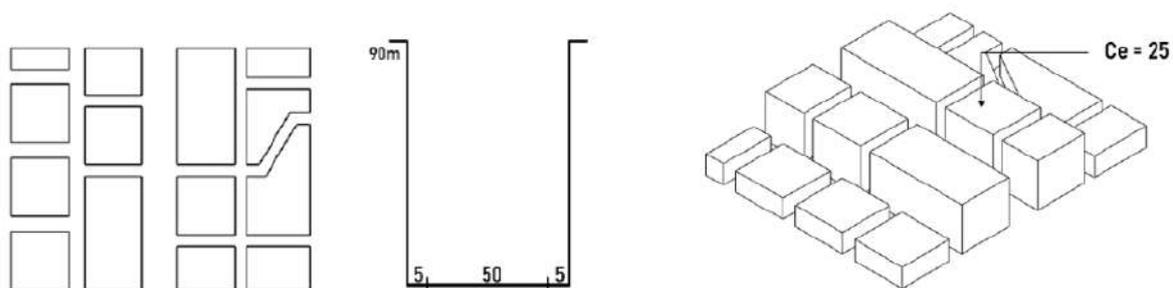
Así mismo, la aplicación de la norma a lotes que cuenten con frentes a calles de ancho distinto, ya sea que ocupen parte de una manzana o su totalidad, genera soluciones volumétricas bastante complejas, sujetas a más de una interpretación debido a la diversidad de las características morfológicas del tejido urbano.

*Ilustración 4:* aplicación de parámetros de altura en función del ancho de la calle en tejidos regulables



Fuente: Elaboración propia

*Ilustración 5:* Aplicación del parámetro de altura en función del ancho de la calle en tejidos de anchos variables



Fuente: Elaboración propia

## 8.2.2 Evaluación de la problemática específica del área de estudio

Para poder determinar las limitaciones y posibilidades del marco normativo vigente se ha realizado un ejercicio de aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes de cada de las manzanas que conforman la zona en

estudio, lo cual permite verificar la capacidad edificatoria y el perfil resultante, el cual ha sido referente para la elaboración de la propuesta.

Mapa 8: Plano de identificación de manzanas



Fuente: Elaboración propia

**a) Aplicación de los parámetros actuales de altura máxima MZ. 574**

Se ha realizado un análisis detallado de los lotes que conforman la manzana 574, a fin de tener una clara visión de los parámetros aplicables y a partir de ellos establecer la propuesta normativa.

Mapa 9: Ubicación MZ 574 distrito de San Isidro



Ilustración 6: Vista en planta de la MZ 574

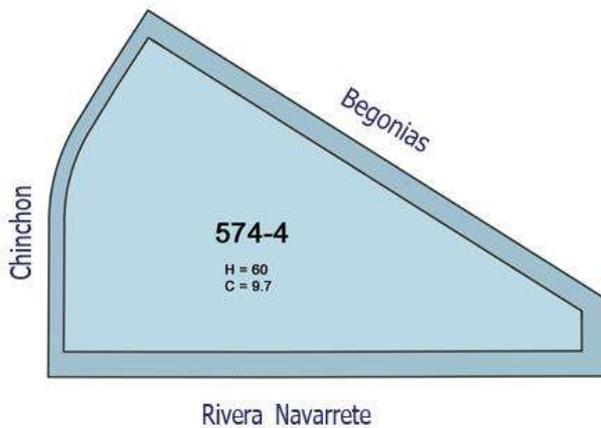


Ilustración 7: Estado actual MZ 574

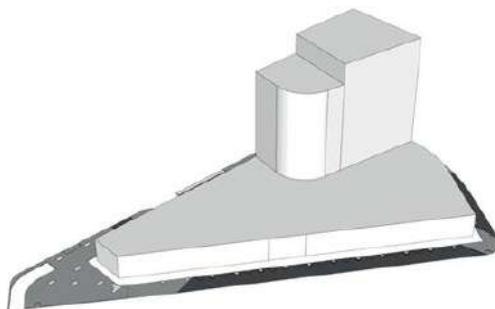


Imagen 6: Vista de las Begonias distrito de San Isidro



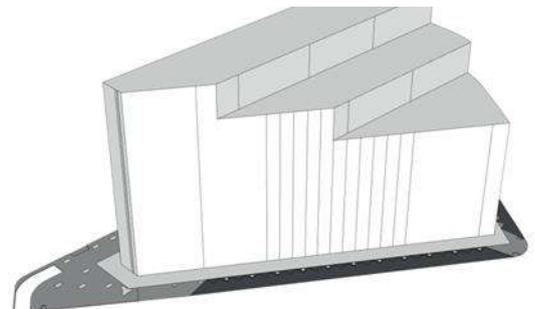
Imagen 4: cruce de Chinchón con Navarrete - San Isidro



Tabla 2: Parámetros de la MZ 574-4

Parámetro / Lote	574-4
Altura	60
N° de Pisos	15
Lote edificable	3950.26
Área de lote	5070.33
Área techada	51041.51
Coefficiente	10.1

Ilustración 8: Normativa actual MZ 574



Fuente: Elaboración propia

### b) Aplicación de los parámetros actuales de altura máxima MZ. 525

Se ha realizado un análisis detallado de los lotes que conforman la manzana 525, a fin de tener una clara visión de los parámetros aplicables y a partir de ellos establecer la propuesta normativa.

Imagen 8: Cruce de Merino con Las Begonias



Fuente: Google Street View

Imagen 9: Cruce Javier Prado con Francisco Masías



Mapa 10: Ubicación de la manzana 525 -San Isidro



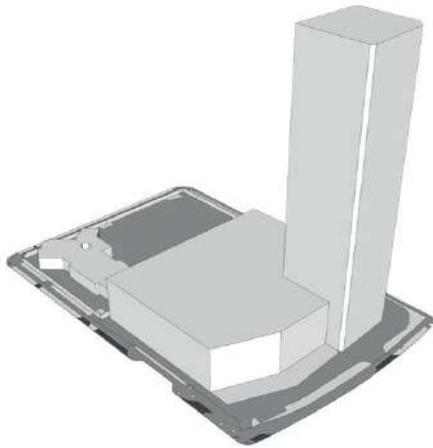
Ilustración 9: Vista en planta de la MZ 525



Tabla 3: Parámetros de la MZ 525

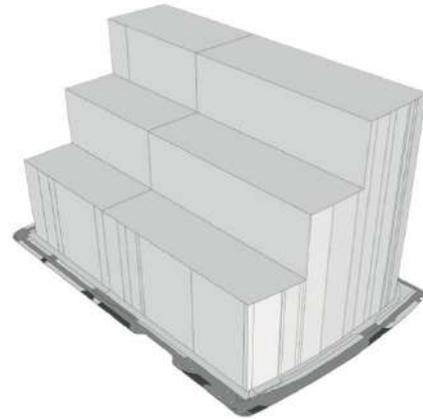
Parámetro / Lote	525-5	525-7
Altura	90	90
N° de Pisos	22.5	22.5
Lote edificable	4,040	6,070
Área de Lote	5,265	7.601
Área techada	65,673	98,739
Coefficiente	12.5	13.0

Ilustración 10: Estado actual MZ 525



Estado actual

Ilustración 11: Normativa actual MZ 525



Normativa actual

Fuente: Elaboración propia

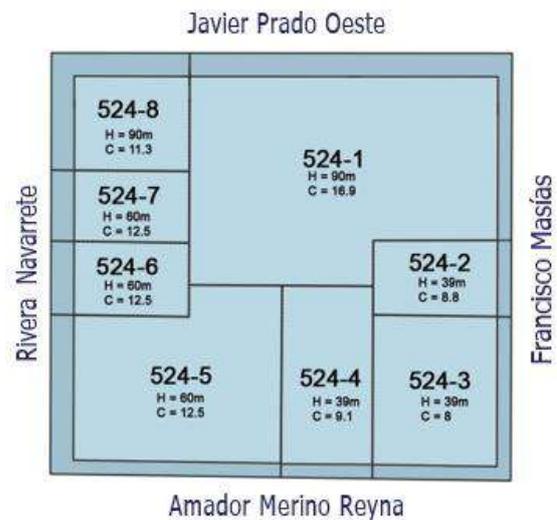
**c) Aplicación de los parámetros actuales de altura máxima MZ. 524**

Se ha realizado un análisis detallado de los lotes que conforman la manzana 525, a fin de tener una clara visión de los parámetros aplicables y a partir de ellos establecer la propuesta normativa.

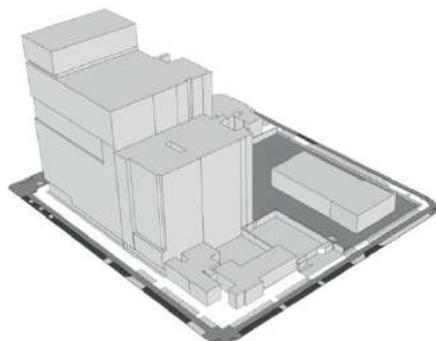
Mapa 11: Ubicación de la MZ 524-San Isidro



Ilustración 12: Vista en Planta MZ 524

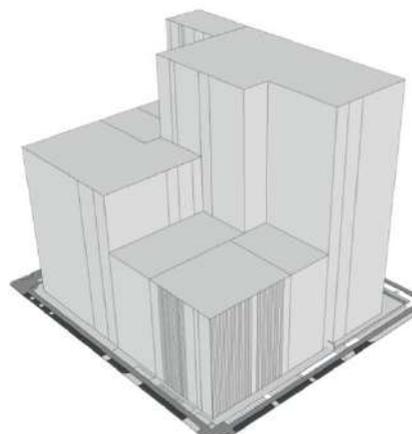


**Ilustración 13: Estado actual MZ 524**



Estado actual

**Ilustración 14: Normativa actual MZ 524**



Normativa actual

**Tabla 4: Parámetros de la MZ 524**

Parámetro / Lote	524-1	524-2	524-3	524-4	524-5	524-6	524-7	524-8
Altura	90	39	39	39	60	60	60	90
Nº de Pisos	22.5	9.75	9.75	9.75	15	15	15	22.5
Lote edificable	2389.14	433.69	863.29	754	1535	393.13	379.94	378.47
Área de lote	3178.45	482.65	1049.21	812.13	1840.02	471.7	455.57	752.77
Área techada	53755.65	4228.48	8417.08	7351.5	23025	5896.95	5699.1	8515.58
Coficiente	16.9	8.8	8.0	9.1	12.5	12.5	12.5	11.3

**d) Aplicación de los parámetros actuales de altura máxima en las MZS. 526 – 534 – 535 – 540 – 542 – 543 – 554 – 556 – 557**

En las tablas adjuntas se especifican cada uno de los parámetros aplicables a las manzanas que conforman la Zona de Reglamentación Especial.

Tabla 5: Parámetros Lote 542-1

Parámetro / Lote	542-1
Altura	45
Nº de Pisos	11
Lote edificable	2389.14
Área de lote	3023
Área techada	25425.18
Coficiente	8.4

Tabla 6: Parámetros Lote 556-1

Parámetro / Lote	556-1
Altura	45
Nº de Pisos	11
Lote edificable	2768.03
Área de lote	3569.83
Área techada	30448.33
Coficiente	8.5

Tabla 7: Parámetros Lote 540

Parámetro / Lote	540-1	540-2	540-3
Altura	60	60	60
N° de Pisos	15	15	15
Lote edificable	592.7	450.81	730.3
Área de lote	873.31	584.56	1051.63
Área techada	8890.5	6762.15	10954.5
Coefficiente	10.2	11.6	10.4

Tabla 8: Parámetros Lote 554

Parámetro / Lote	554-1	554-2	554-3	554-4	554-5
Altura	60	60	60	60	60
N° de Pisos	15	15	15	15	15
Lote edificable	650.08	432.63	436.81	431.88	597.61
Área de lote	949.39	562.05	566.21	560.3	879.66
Área techada	9751.2	6489.45	566.21	6478.2	8964.15
Coefficiente	10.3	11.5	11.6	11.6	10.2

Tabla 9: Parámetros Lote 535

Parámetro / Lote	535-1	535-2	535-3	535-6	535-7
Altura	39	39	39	39	39
N° de Pisos	9.75	9.75	9.75	9.75	9.75
Lote edificable	6120.16	277.83	333.59	260.32	674.39
Área de lote	7133	384.93	373	375.65	748.95
Área techada	59671.56	2708.84	3252.50	2538.12	6575.30
Coefficiente	8.4	7.0	8.7	6.8	8.8

Tabla 10: Parámetros Lote 526

Parámetro / Lote	526-1
Altura	135
N° de Pisos	33
Lote edificable	17965.64
Área de lote	21082.65
Área techada	606340.35
Coefficiente	28.8

Tabla 11: Parámetros Lote 543

Parámetro / Lote	543-1
Altura	135
N° de Pisos	33
Lote edificable	2331.85
Área de lote	3071.41
Área techada	78699.94
Coefficiente	25.6

Tabla 12: Parámetros Lote 557

Parámetro / Lote	557-1
Altura	135
N° de Pisos	33
Lote edificable	16095.6
Área de lote	19192.4
Área techada	356500
Coefficiente	10.2

Tabla 13: Parámetros Lote 534

Parámetro / Lote	534-1	534-2	534-15	534-5	534-6	534-7	534-8	534-9
Altura	39	39	39	28	28	28	60	60
N° de Pisos	9.75	9.75	9.75	7	7	7	15	15
Lote edificable	618.44	380.27	593.95	344.45	350.61	380	499	399.21
Área de lote	777.08	422.39	750.09	382.68	390.26	421.85	687.09	479.01
Área techada	6029.79	3707.6325	5791.01	2411.15	2454.27	2660	7485	5988.15
Coefficiente	7.8	8.8	7.7	6.3	6.3	6.3	10.9	12.5

Parámetro / Lote	534-14	534-12	534-13
Altura	60	39	39
N° de Pisos	15	9.75	9.75
Lote edificable	1022.9	413.5	430.1
Área de lote	1268.48	451.83	470.72
Área techada	15343.5	4031.63	4193.48
Coefficiente	12.1	8.9	8.9

### e) Acumulación de lotes

Se ha realizado el ejercicio acumulando lotes a fin de determinar los parámetros resultantes aplicables, determinándose que podría lograrse un mejor resultado edificatorio y de espacios de uso público a partir de la propuesta de Zona de Reglamentación Especial.

Tabla 14: Parámetros acumulación lotes MZ 534

Parámetro / Lote	534(01+02+12+13+15)
Altura	58.5
N° de Pisos	14
Lote edificable	2374.28
Área de lote	2872.11
Área techada	23149.23
Coefficiente	8.7

Tabla 15: Parámetros acumulados lotes MZ 554

Parámetro / Lote	554(01+02+03+04+05)
Altura	80
N° de Pisos	20
Lote edificable	1846.02
Área de lote	3517.56
Área techada	38250
Coefficiente	10.9

Tabla 16: Parámetros acumulación lotes MZ 540

Parámetro / Lote	540(01+02+03)
Altura	80
N° de Pisos	20
Lote edificable	1272.17
Área de lote	2509.21
Área techada	26607.45
Coefficiente	10.6

## 8.3 Referentes de normativa internacional

La aplicación de los parámetros de altura en áreas como el Centro Financiero de San Isidro en Lima, donde no son exigibles áreas libres dentro del lote, genera coeficientes de edificación bastante altos, los cuales deberían guardar relación con la capacidad de soporte de los servicios urbanos y la accesibilidad, entre los aspectos principales.

En el centro financiero de san isidro se identifica coeficientes de edificación de hasta 18 veces la superficie del lote, los cuales son equivalentes a áreas centrales en otras ciudades tales como Manhattan en New York, donde se resuelven estas edificabilidades en edificios de gran altura que superan los 200m de altitud.

Así mismo, la necesidad de rebajar las alturas en los frentes de manzana que dan hacia calles de menor sección genera volumetrías escalonadas que, cuando se aplican a un predio que posee frentes a calles de distinta sección, hacen difícil encontrar soluciones arquitectónicas eficientes y funcionales en relación a las circulaciones verticales, distribución de plantas, servicios, entre otros.

Ilustración 15: Referentes internacionales



## 8.4 Subsistema movilidad

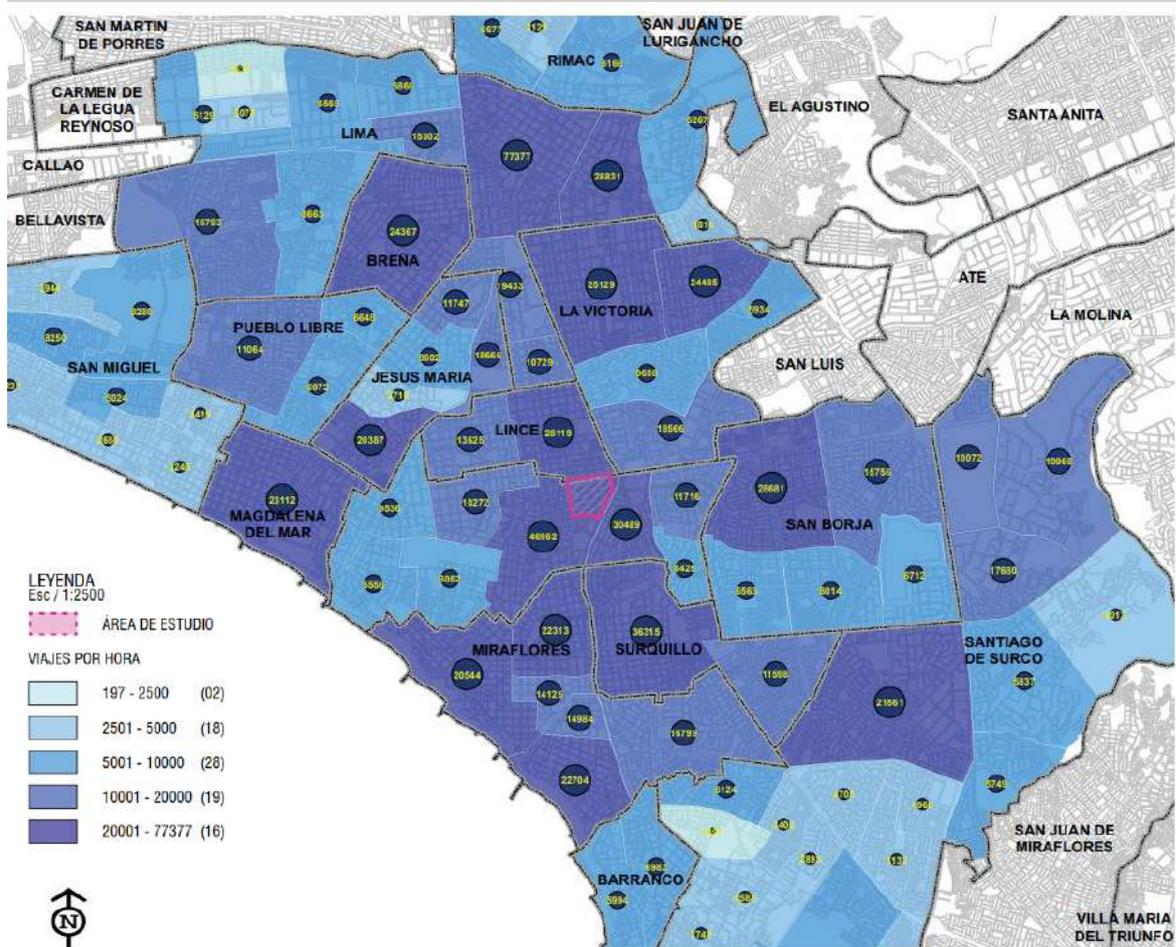
San Isidro es uno de los distritos del área central metropolitana que genera mayor cantidad de viajes diarios desde diversos puntos de la ciudad. Al interior del distrito, es el Centro Financiero en su calidad de centralidad metropolitana el que genera una alta demanda de viajes desde diversos puntos de la metrópoli.

En relación a la partición modal, más de dos tercios de viajes en Lima se dan en transporte público, por lo que, a continuación, se desarrolla el análisis de sus principales modalidades vinculadas al Centro Financiero de San Isidro.

### 8.4.1 Análisis de viajes

El Centro de Financiero es el segundo generador de viajes en el área metropolitana de Lima y Callao, después del Centro Histórico. Como se puede observar, en hora punta de la mañana (9:00 am) se generan 46,962 viajes al área donde se encuentra el Centro Financiero provenientes de distintos distritos de la metrópoli.

Mapa 12: Destino de viaje hora punta (6-9am)



Elaboración propia  
Fuente: MSI 2019

## 8.4.2 Análisis de modos de transporte

### 8.4.2.1 Sistema de transporte: metropolitano

El Corredor Segregado de Alta Capacidad (COSAC), conocido como Metropolitano, es un sistema de transporte masivo en la modalidad de BRT. La concesión del metropolitano se encuentra en etapa de pre-operación desde el año 2010. Sólo cuando se inicie su operación, se activará el plazo de vigencia del contrato que es de 12 años. En la actualidad, el Metropolitano transporta a más de 700,000 pasajeros por día y se encuentra operando en la máxima capacidad que permite el sistema BRT. Debido a esto, es poco factible que se amplíe significativamente la capacidad del servicio en los próximos 10 años. Existen dos estaciones del Metropolitano en el perímetro del Centro Financiero que son Canaval y Moreyra y Andrés Reyes. Estas estaciones son las mismas que presentan mayor número de usuarios en todo el sistema.

Mapa 13: Sistema de transporte público en el Centro Financiero de San Isidro



#### 8.4.2.2 Corredores Complementarios

Los corredores complementarios de transporte son rutas concesionadas de buses a empresa formales, las cuales cuentan, así mismo, con un sistema de recaudo único. Dos de estos corredores, el rojo y el morado, circulan contiguos a la Zona Financiera de San Isidro.

Estos corredores enfrentan en la actualidad problemas en su operación y funcionamiento al enfrentar la competencia desleal de unidades informales y las deficiencias que presenta la infraestructura vial pues carece de carriles de circulación exclusivos.

#### 8.4.2.3 Proyecto de movilidad Urbana - Línea 4 Metro de Lima

La Línea 4 del Metro de Lima recorrerá la metrópoli en el sentido este-oeste, pasando por la Av. Javier Prado; sin embargo, no cuenta aún con estudios de factibilidad. Cuando estos se aprueben, se deberá evaluar la posibilidad de que el estado aborde una inversión de la magnitud que esta obra requiere (US \$ 5 mil millones) y que la priorice, incluso, sobre la Línea 3 que cuenta con una mayor demanda.

En caso el proyecto fuera priorizado, deberá considerarse el plazo del concurso de adjudicación y su posterior ejecución, lo que se estima no tomará un plazo menor que 10 años hasta que entre en etapa de operación.

### **Estación Rivera Navarrete**

La línea 4 del metro de Lima se desarrollará a lo largo de la Avenida Javier Prado y tiene estaciones en el cruce con la Vía Expresa y la avenida Rivera Navarrete. Es necesario prever el impacto de la actividad urbana que se generará a partir de la alta concentración de usuarios del servicio de metro.

La Línea 4 del metro de Lima recorrerá la metrópoli en el sentido este-oeste, pasando por la Av. Javier Prado. Sin embargo, aún no cuenta con los estudios de factibilidad aprobados. Cuando estos se aprueben, se deberá evaluar la posibilidad de que el Estado aborde una gran inversión y la priorice. En caso el proyecto sea priorizado, se deberá contemplar el plazo del concurso de adjudicación y su posterior ejecución, por lo que se estima tomará un plazo no menor a 10 años hasta que entre en etapa de operación.

Se ha realizado un análisis evaluativo conceptual y general, sin embargo, no se efectúa precisiones sobre la Línea 4 del Metro, en tanto no se pueda tener certeza de la ubicación de la estación o estaciones que podrían ubicarse dentro de la zona piloto o de influencia, pues podría arrojar información errónea sobre la movilidad en el PE – CFSI, más aun considerando que de acuerdo con el artículo 57°.- Vigencia del PE, del Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA, que rige para el presente caso, el horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años.

En ese sentido, considerando que respecto a la Línea 4, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) ha encargado a PROINVERSIÓN el desarrollo de los estudios de preinversión así como el proceso de promoción de la inversión privada de la referida Línea, dichos estudios se encuentran en etapa de elaboración de los estudios de preinversión que permitan la obtención de la viabilidad del proyecto en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP), siendo aún incierta, la fecha de definición de paraderos que permitan incluir dentro del análisis del PE – CFSI, la influencia de la Línea 4 del Metro de Lima.



Ilustración 17: Plano y corte de la Av. Javier Prado



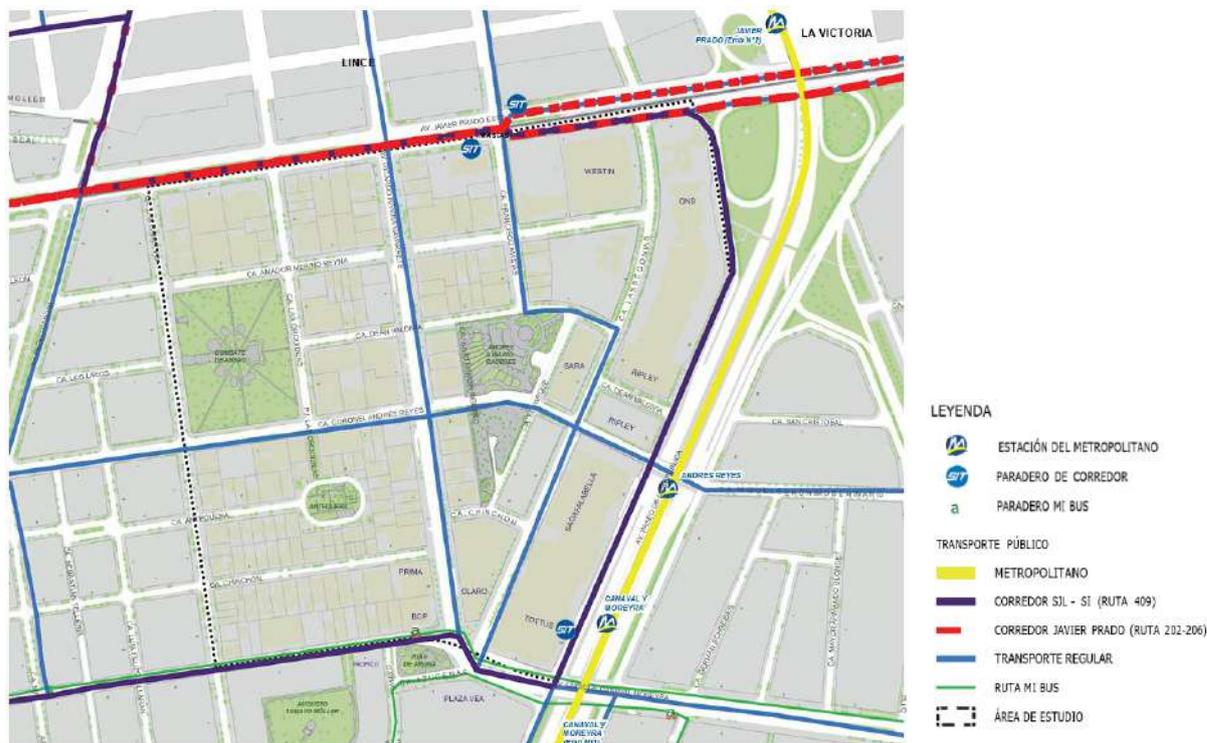
Fuente: Elaboración propia

#### 8.4.2.4 Transporte público local

El sistema vial existente al interior del centro financiero de San Isidro es de carácter local. Sólo dos vías perimetrales, las avenidas Javier Prado y Paseo de La República son de jerarquía metropolitana.

En el sentido N-S, sólo dos vías atraviesan el centro financiero: Andrés Reyes y Juan de Arona.

**Mapa 14: Rutas del transporte público**



Elaboración propia

Fuente: Ruta mi bus (MSI, 2020) Corredores (MML, 2020) Transporte regular (ATU, 2020)

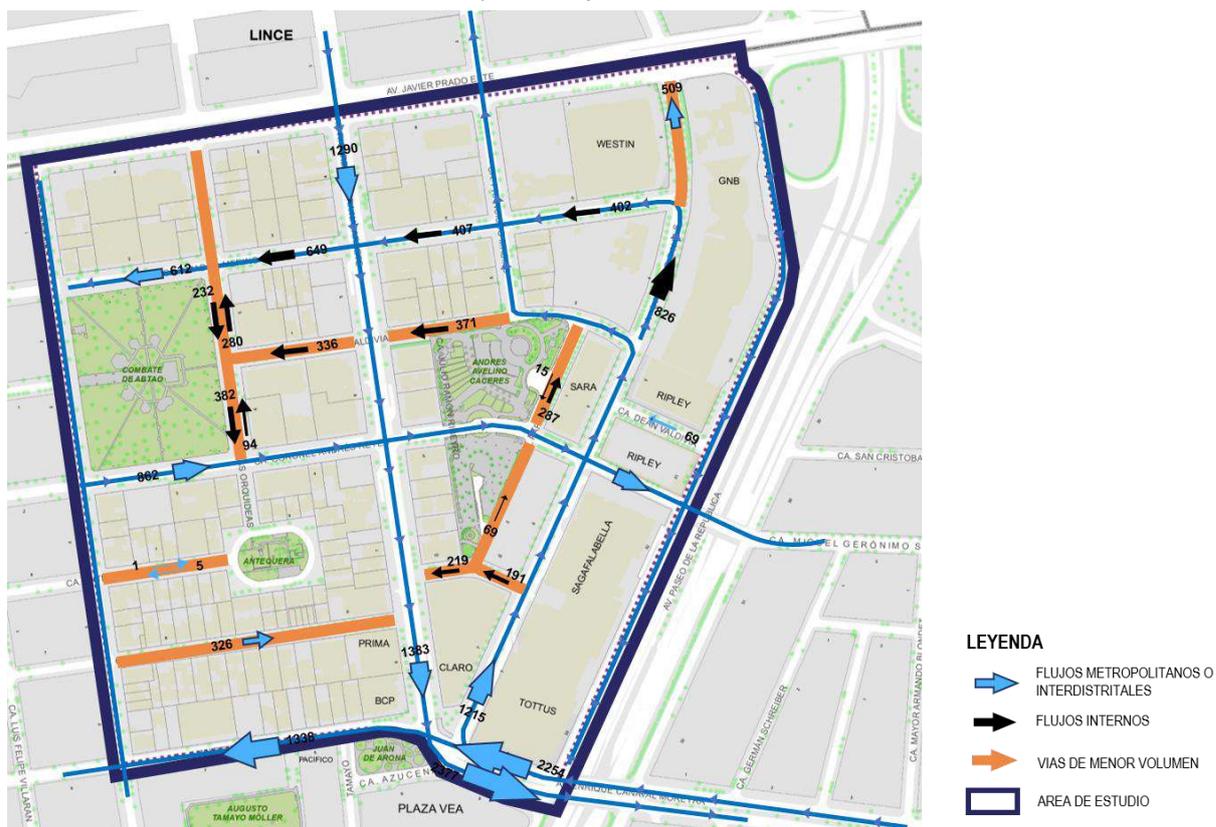
#### 8.4.2.5 Análisis vehicular

El sistema vial en el área de estudio y diagnóstico está enmarcado en el nor-este por vías de jerarquía metropolitana como son las Av. Javier Prado y la Av. Paseo de la República, mientras que por el sur-oeste está enmarcada por vías de carácter local de gran importancia para el distrito de San Isidro, como los son la Av. Juan de Arona y la Calle Camelias.

Las avenidas de carácter local que atraviesan la zona de estudio en el centro Financiero de San Isidro son:

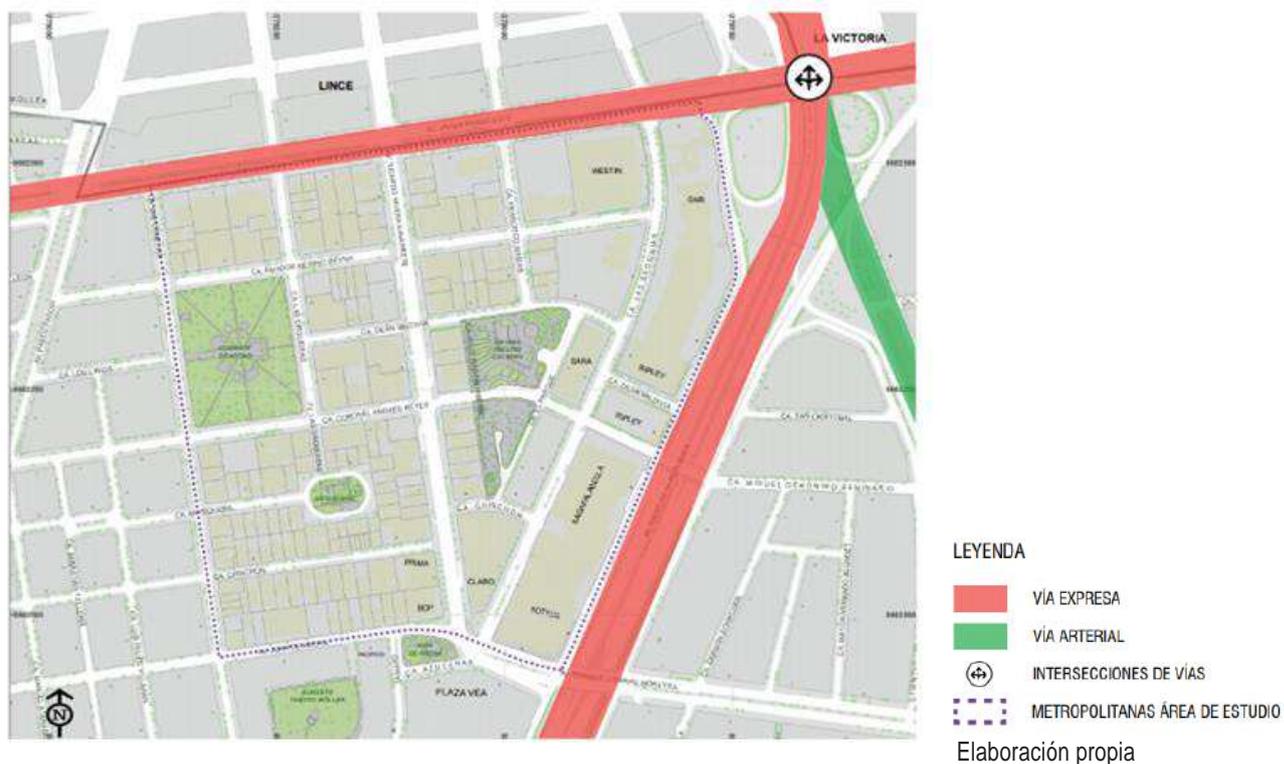
- En el sentido N-S la Av. Rivera Navarrete
- En el sentido O-E la Av. Andrés Reyes

Mapa 15: Flujos vehiculares



Elaboración propia  
Fuente: Manuel Chamorro. Estudio complementario 2020

Mapa 16: Plano del Sistema Vial



Fuente: Municipalidad de San Isidro 2019

### 8.4.2.6 Análisis de Flujo Peatonal

El Centro Financiero de San Isidro presenta una alta intensidad de movilidad peatonal en sus calles. En hora punta (9:00 a.m.) es posible encontrar transitando más de 3,000 personas por hora en algunos sectores como el cruce de las calles Juan de Arona y Begonias.

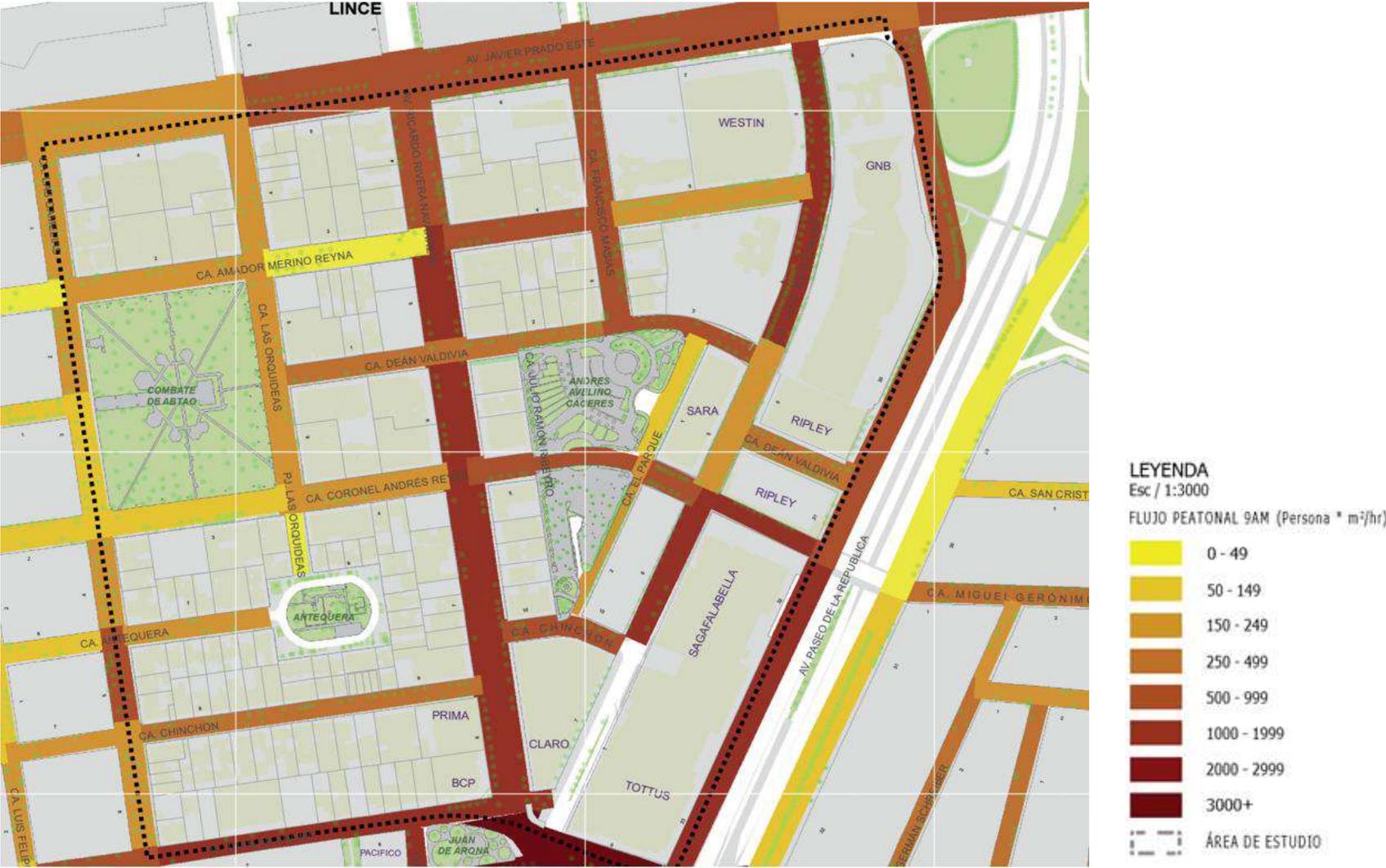
En contraposición, es posible observar una menor intensidad de uso de los espacios públicos como el parque Cáceres o en menor medida el parque Abtao.

Mapa 17: Esquema de centralidades



Fuente: PLAM 2035

Mapa 18: Flujo peatonal en hora punta -9am



Fuente: Estudio de análisis y diagnóstico urbano de San Isidro 2015, Llana Urban Design

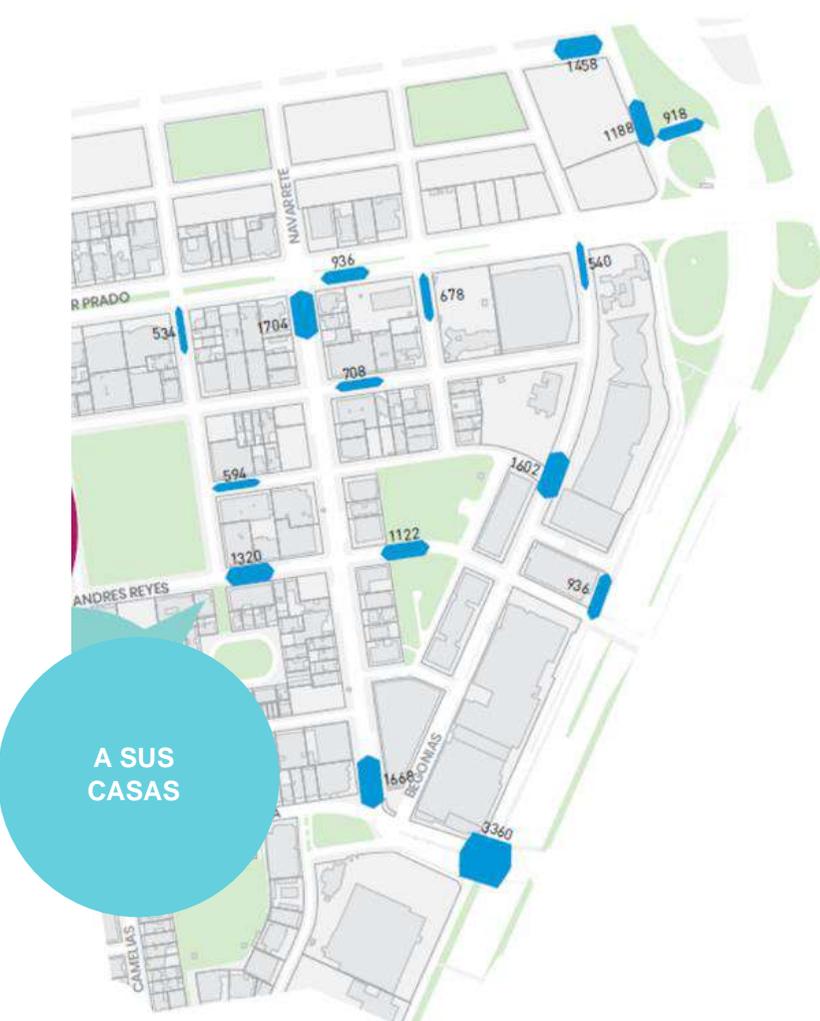
Mapa 19: Flujo peatonal en hora punta - detalles



Movimientos durante la semana 8:00 am



Movimientos durante la semana 1:00 pm



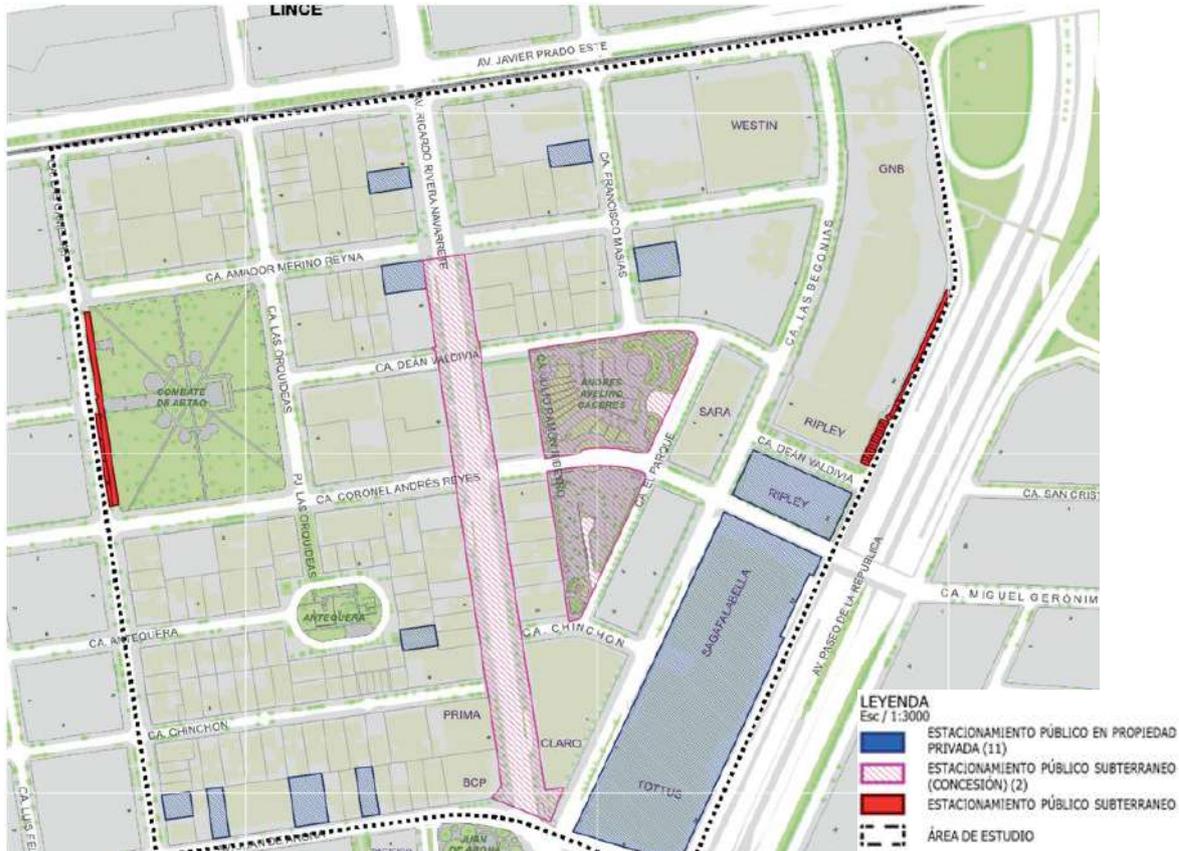
Movimientos de lunes a viernes 6:00 pm

Fuente: Elaboración propia

#### 8.4.2.7 Oferta de estacionamiento de acceso público

El desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y la normativa vigente sobre requerimiento de estacionamientos ha generado una oferta privada de nuevos estacionamientos de uso público, la misma que se presenta en distintas modalidades: edificios de estacionamientos, lotes baldíos temporales y concesiones en subsuelo de vías (Rivera Navarrete) o espacios públicos (Parque Cáceres). Cabe mencionar así mismo, que los estacionamientos privados se han identificado porcentajes de desocupación de 40%.

Mapa 20: Playas de estacionamiento público



Elaboración propia

Fuente: Estacionamiento público (MSI,2019)

#### 8.4.2.8 Estacionamientos

Por varias décadas, los estándares que determinaban el requerimiento mínimo de estacionamientos en Lima se han definido principalmente por el uso del suelo, así como por su intensidad y por un enfoque de movilidad basado en el vehículo motorizado privado como principal medio de transporte. A partir de esto, se estableció altas cuotas de estacionamientos por superficie construida (área techada) para los distintos tipos de uso, siendo el más alto el referido a los usos comerciales, correspondientes a la categoría de zonificación de Comercio Metropolitano (CM).

Se debe considerar así mismo que la capacidad del sistema vial existente al interior del centro financiero no puede ser incrementada y solo es posible

impulsar mejoras de tránsito cuyo impacto es limitado en relación a la mejora de la accesibilidad al área de estudio.

Las altas cuotas de plazas para estacionamientos aplicables antes del año 2018 generaron grandes estacionamientos subterráneos de varios niveles de profundidad en edificios de oficinas y comercio, produciendo como resultado altos niveles de desocupación en las plazas ofertadas.

Tabla 17: Índice de desocupación de estacionamiento

DESOCUPACIÓN DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS CORPORATIVOS - SAN ISIDRO					
EDIFICACIÓN	PISOS	NIVELES DESTINADOS A ESTACIONAMIENTO	ESPACIOS HABILITADOS	ESPACIOS DESOCUPADOS	% DESOCUPACIÓN
TORRES BEGONIAS	27	7	814	333	41%
PLAZA EL SOL	13	1	343	185	54%
PLAZA REPÚBLICA I	20	7	732	300	41%
TARGA	14	5	181	112	62%
CENTRO EMPRESARIAL JUAN DE ARONA	12	5	608	298	49%
FIBRA	15	6	217	69	32%
ABACO	14	4	130	55	42%
TORRE SIGLO XXI	22	4	327	131	40%
CROMO 332	7	5	212	151	71%
CUBICA	14	7	780	296	38%

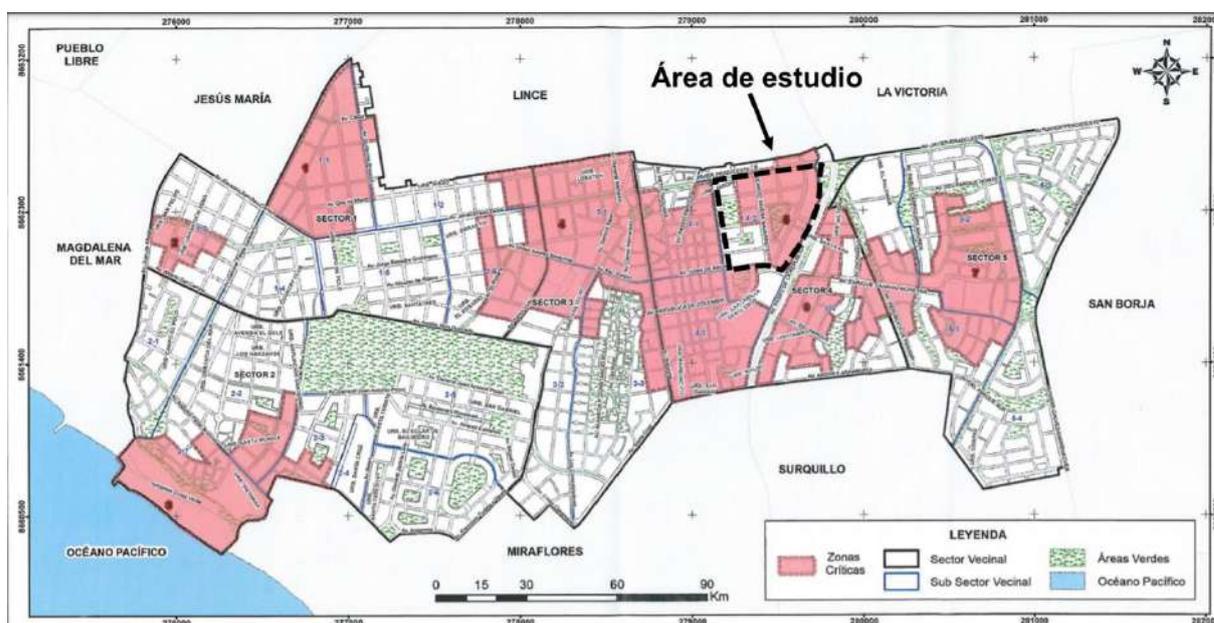
Fuente: Municipalidad de San Isidro, 2015

### 8.4.3 Riesgos

El distrito de San Isidro cuenta con el Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – PPRD, aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 090 MSI, del 30 de enero de enero de 2019.

Dicho Plan identifica las zonas críticas del distrito de terminando para la zona materia de estudio con aglomeración de riesgo alto, infraestructura con altura mayor a 10 pisos y poca presencia de Brigadistas de Defensa Civil.

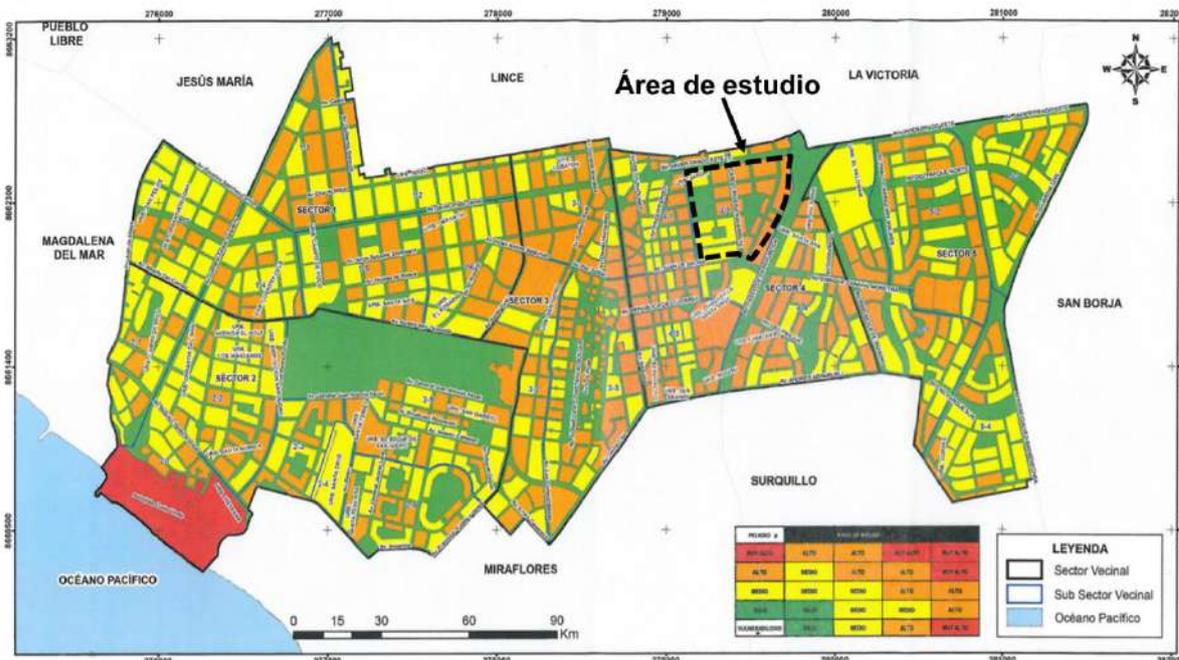
Mapa 21: Mapa de zonas críticas de San Isidro



Fuente: Municipalidad de San Isidro 2019

La evaluación de cada una de las vulnerabilidades a determinado el nivel de riesgo en el distrito, calificando con nivel alto y medio el área correspondiente a la ZRE, a partir de lo cual se establecerá el Plan de reducción de la vulnerabilidad de la población y sus medios de vida ante riesgo de desastres.

Mapa 22: Mapa de niveles de riesgo de San Isidro



Mapa de niveles de riesgo de San Isidro

<b>ALTO</b>	<p>Depósitos de arenas de compacidad suelta a media, depósitos de limos y arcillas de consistencia blanda a media. Periodos de vibración ambiental mayores a 0,40s. Áreas con recurrencia de deslizamiento de roca y suelo.</p> <p>Grupo etario predominante de 5 a 12 años y de 60 a 65 años; con discapacidad visual; cuenta con seguro SIS; cuenta con nivel educativo inicial; la manzana donde residen cuenta con 1 Brigadista de Defensa Civil.</p> <p>Predomina el material estructural de ladrillo; con antigüedad de construcción de 30 a 40 años; con número de pisos de 8 a 10; con proceso de construcción medio.</p>
<b>MEDIO</b>	<p>Zonas de afloramiento de roca con diferentes grados de fracturación, depósitos de grava y depósitos de limos y arcillas de consistencia rígida a muy rígida. Periodos de vibración ambiental menores a 0,30s.</p> <p>Grupo etario de 12 a 15 años y de 50 a 60 años; con discapacidad mental o intelectual; cuenta con seguro EsSalud; cuenta con nivel educativo primario; la manzana donde residen cuenta de 2 a 3 Brigadistas de Defensa Civil.</p> <p>Predomina el material estructural de ladrillo; con antigüedad de construcción de 20 a 30 años; con número de pisos de 6 a 7; con proceso de construcción medio.</p>

Fuente: Municipalidad de San Isidro 2019

La MSI ha elaborado un Plan de prevención y reducción del riesgo de desastres a cargo del Grupo de Trabajo de Gestión de Riesgos del distrito de San Isidro, a través del cual busca evitar y reducir las condiciones de riesgo de los medios de vida la población con enfoque territorial, entre otras.

La implementación del citado Plan será financiada por el Programa Presupuestal 0068: Reducción de la vulnerabilidad y atención de emergencias por desastres, a cargo de la MSI.

## 8.5 Conclusiones del análisis

- El Centro Financiero de San Isidro es una centralidad de carácter metropolitano que, por su localización estratégica, tiene posibilidades de desarrollar una amplia oferta de servicios, comercio, recreación, trabajo para ciudadanos provenientes de distintos distritos de la metrópoli.
- El escaso desarrollo de sistemas de transporte masivo que convergen en el Centro Financiero de San Isidro, condiciona fuertemente la accesibilidad de los usuarios actuales y futuros. Esta situación limita, así mismo, la aplicación extensiva de medidas de pacificación del tránsito vehicular motorizado, que al día de hoy es un medio de transporte imprescindible para un porcentaje importante de usuarios de la zona financiera en la medida que los sistemas de transporte público masivo no tienen la capacidad suficiente para atender adecuadamente las demandas de viajes hacia la zona.
- Bajo un nuevo enfoque de movilidad urbana sostenible, los gobiernos locales buscan impulsar los medios de transporte no motorizados en sus jurisdicciones. Esta situación ha cobrado un nuevo impulso a raíz de la situación de emergencia generada por el COVID-19. Debido a lo anterior, es necesario acondicionar las vías y espacios públicos existentes priorizando un enfoque de coexistencia con distintos sistemas de transporte que no restrinja aún más la accesibilidad en el Centro Financiero.
- La predominancia de actividades de trabajo y terciarias dificulta la animación del espacio público en el Centro Financiero a ciertas horas del día y los fines de semana. Así mismo, al ser desfavorables las condiciones para la aparición de nuevos proyectos de vivienda, se hace más necesaria la generación de nuevas actividades en los espacios públicos existentes y promover la aparición de actividades comerciales y de recreación dirigidas a usuarios que no mantengan necesariamente una relación laboral con el Centro Financiero.
- La aplicación de parámetros edificatorios de carácter genérico como la altura de edificación definida por 1.5 veces el ancho de la calle más los retiros reglamentarios, con una zonificación que no exige área libre en el lote, genera volúmenes edificatorios bastante altos, los mismos que no pueden ser resueltos adecuadamente con las alturas establecidas. Este parámetro genera una calidad edilicia bastante deficiente en la zona.

Tabla 18: Matriz FODA

VARIABLE	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
 <b>MOVILIDAD</b>	<p>El Centro Financiero de San Isidro posee una localización estratégica a nivel metropolitano, constituyéndose así mismo en el segundo nodo de atracción de viajes en la metrópoli luego del centro histórico</p>	<p>Algunos de los principales sistemas de transporte masivo existentes o planificados de la metrópoli, pasan contiguos al Centro Financiero (COSAC, Corredor rojo, Línea 4 del metro, entre otros). La situación de emergencia generada por el COVID -19 está permitiendo priorizar medidas de movilidad sostenible en la metrópoli</p>	<p>Los sistemas de transporte público masivo tiene un retraso considerable en sus cronogramas de implementación, viéndose así mismo afectados por la situación de emergencia generada por el COVID-19</p>	<p>La aplicación de medidas de restricción de tránsito vehicular al Centro Financiero, no habiéndose implementado todavía nuevas líneas de transporte masivo ni las reformas en el sistema existente, puede afectar seriamente su desarrollo y funcionamiento actual.</p>
 <b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<p>El parque Cáceres representa un 20% de la superficie de suelo del Centro Financiero</p>	<p>El parque Cáceres se encuentra disponible, previo reacondicionamiento, para promover actividades que activen e intensifiquen su uso. Existe una gran cantidad de usuarios, permanentes y temporales, en el Centro Financiero quienes podrían hacer uso de sus espacios públicos si se ofrecen las condiciones adecuadas</p>	<p>El parque Cáceres presenta poco uso por parte de los usuarios del Centro Financiero. Las vías públicas del Centro Financiero responden a un modelo de diseño vial que prioriza a la movilidad vehicular motorizada y segrega fuertemente los espacios de circulación para peatones y vehículos motorizados</p>	<p>La falta de uso de los espacios públicos reduce el atractivo del Centro Financiero en su conjunto</p>
 <b>USOS Y ACTIVIDADES</b>	<p>Por su ubicación, el Centro Financiero mantiene una posición de liderazgo en la captación de la demanda de oficinas prime y retail a nivel metropolitano</p>	<p>La afluencia de un número significativo de usuarios al Centro Financiero permite ampliar y diversificar la oferta de servicios</p>	<p>La predominancia de usos terciarios (comercio, servicios, oficinas) dificulta alcanzar un balance de actividades urbanas a lo largo de la semana y horas diarias</p>	<p>La falta de actividad constante en todos los sectores que conforman el Centro Financiero impide incrementar la calidad de sus servicios</p>

## **9 ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTEN LA PROPUESTA DEL PLAN**

### **9.1 Propuestas específicas**

#### **9.1.1 Visión de desarrollo**

A partir de las principales dinámicas identificadas en el diagnóstico urbano del Centro Financiero de San Isidro, se plantea una visión de desarrollo a futuro, la misma que guarda relación con el marco que conforman los planes de desarrollo vigentes a nivel distrital y provincial.

La Zona Financiera de San Isidro es el principal centro de negocios del país, que cumple un rol de liderazgo en la metrópoli por su gestión orientada a la calidad de sus servicios, la innovación y la sostenibilidad.

Esta visión contribuirá a alinear la propuesta del Plan Específico y a definir las estrategias para alcanzar las metas propuestas.

Imagen 10: Centro Financiero de San Isidro



Fuente: Getty Images / Nacional Geography en español

### **9.2 ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN**

#### **9.2.1 Estrategias para la mejora urbanística del Centro Financiero**

Para alcanzar la visión de desarrollo planteada, se propone un conjunto de estrategias las cuales podrán ser llevadas a ejecución a través de los instrumentos de planeamiento urbano y proyectos específicos de mejora para el Centro Financiero.

### 9.2.2 Esponjamiento del tejido urbano

Los parámetros edificatorios existentes que corresponden a una zona de Comercio Metropolitano (CM) generan un volumen edificatorio de una densidad bastante alta. Esto se refiere específicamente a la altura de edificación vinculada al ancho de la calle y a la no obligatoriedad de dejar áreas libres. En el primer caso, al ser colindante el Centro Financiero con dos avenidas bastante anchas, Javier Prado (50 m) y Paseo de la República (70 m), la aplicación del parámetro de la altura máxima definida por 1.5 (a+r) genera alturas de 105 m y 130 m respectivamente.

Si se tradujera los parámetros edificatorios actualmente aplicables al Centro Financiero a coeficientes de edificación, se obtendría coeficientes altos frente a las grandes avenidas. En este sentido, se observa una falta de congruencia entre los coeficientes altos y los que definen la forma edificada pues esto obliga a resolver volumétricamente grandes masas edificadas en alturas relativamente bajas.

Por otro lado, se observa en lotes grandes que los desarrollos inmobiliarios no llegan a hacer uso de la totalidad de la edificabilidad posible pues hacerlo implica obtener soluciones arquitectónicas de baja calidad edilicia. Se observa, así mismo, que la utilización del total de la edificabilidad posible de ser aprovechada, cuando se trata de proyectos en grandes lotes, puede generar altos flujos vehiculares los cuales no pueden ser manejados adecuadamente de acuerdo a la capacidad de las vías actualmente existentes.

Esta situación puede llevar a la no aprobación de estudios de impacto vial, necesarios para el desarrollo de estos proyectos.

Dado que el Centro Financiero es un área altamente consolidada, no es factible generar nuevos espacios abiertos de propiedad pública. Se busca por lo tanto incorporar vacíos en los lotes de propiedad privada a través de parámetros edificatorios que ofrezcan incentivos a los nuevos proyectos que los apliquen.

Así mismo, el concepto de esponjamiento se lleva a la edificación en altura con la aplicación de coeficientes de ocupación sobre la superficie edificada a partir de una altura específica.

Ilustración 18: Tejido existente consolidado

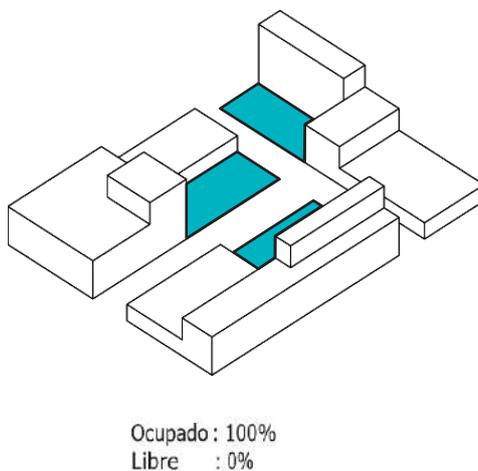


Ilustración 19: Incorporación de vacíos

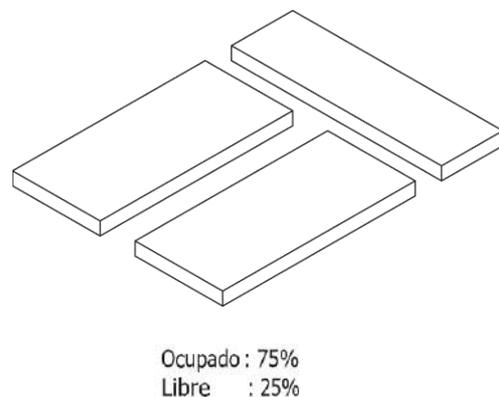


Ilustración 20: Altura y volumetría por anchos de calle

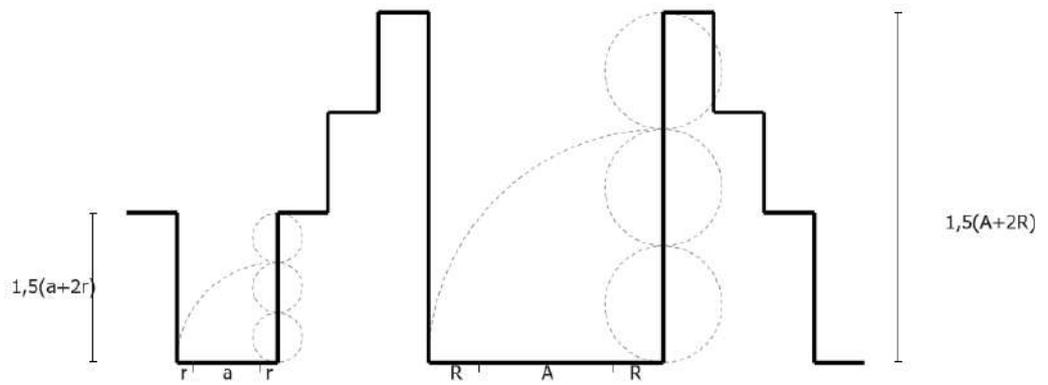
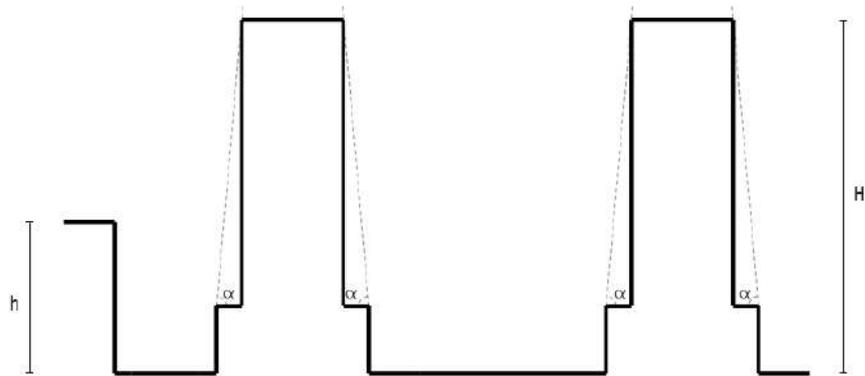
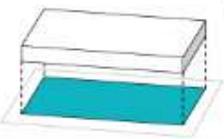
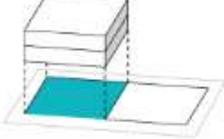
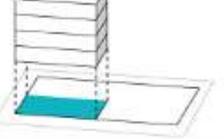
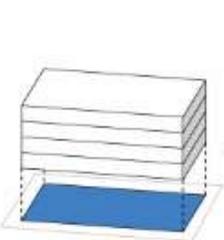
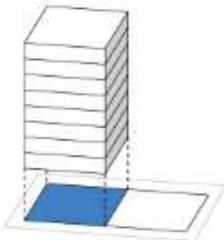
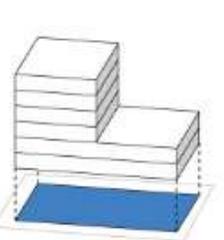
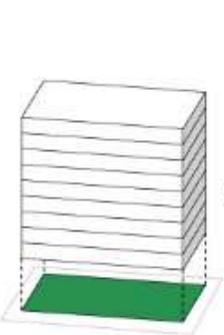
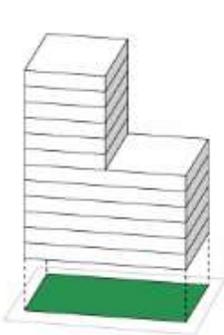
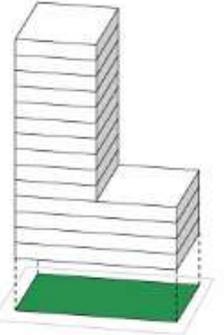


Ilustración 21: Altura y volumetría definidas por rasantes



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 22: Coeficientes de ocupación del suelo

<p>Coeficiente de edificación: 1</p>	 <p>1 nivel</p>	 <p>2 niveles</p>	 <p>4 niveles</p>
<p>Coef. ocupación del suelo</p>	<p>100%</p>	<p>Todos los Niveles 50%</p>	<p>Todos los Niveles 25%</p>
<p>Coeficiente de edificación: 4</p>	 <p>4 niveles</p>	 <p>8 niveles</p>	 <p>6 niveles</p>
<p>Coef. ocupación del suelo</p>	<p>Todos los niveles 100%</p>	<p>Todos los Niveles 50%</p>	<p>Primeros 2 niveles 100% Niveles superiores 50%</p>
<p>Coeficiente de edificación: 9</p>	 <p>9 niveles</p>	 <p>12 niveles</p>	 <p>14 niveles</p>
<p>Coef. ocupación del suelo</p>	<p>Todos los niveles 100%</p>	<p>Primeros 6 niveles 100% Niveles superiores 50%</p>	<p>Primeros 4 niveles 100% Niveles superiores 50%</p>

Fuente: Elaboración propia

### 9.2.3 Pacificación de vías

Se incorpora en la propuesta un enfoque de movilidad urbana sostenible que prioriza los desplazamientos peatonales, así como el uso de vehículos no motorizados y transporte público.

Cabe mencionar que la situación de emergencia generada por la pandemia del COVID-19 está generando un fuerte cambio en los patrones de movilidad en la ciudad de Lima, disminuyendo los viajes por motivos laborales en cualquier medio de transporte y al mismo tiempo incrementando los viajes en medios de transporte no motorizado. Esta situación ha llevado incluso a un impulso en la promoción de infraestructura ciclovial para toda la metrópoli por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la distrital de San Isidro y la Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao.

Cabe mencionar, sin embargo, que por las características de los usos que se dan en el Centro Financiero y debido al poco avance que tienen los sistemas de transporte masivo planificados, en el Centro Financiero de San Isidro se hace necesario todavía mantener niveles adecuados de accesibilidad vehicular tanto para usuarios, visitantes, carga, entre otros.

*Ilustración 23: Grados de pacificación*

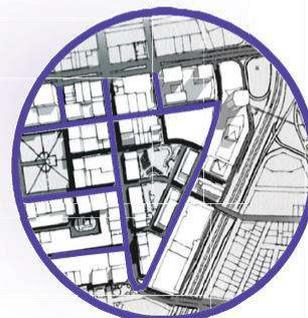
**GRADO 1**  
VÍAS PARA EL PEATÓN



**GRADO 2**  
VÍAS DE TRÁFICO CALMO



**GRADO 3**  
VÍAS ALIMENTADORAS



#### **9.2.4 Mezcla de usos**

Se buscará promover la mezcla de usos con la finalidad de generar un mayor balance en las actividades urbanas en distintos días de la semana y a distintas horas del día. Una opción es brindar mayores facilidades a las iniciativas de proyectos inmobiliarios destinados a usos residenciales de alta densidad que son compatibles con la zonificación CM. Así mismo, en el caso de la actividad predominante orientada al comercio y servicios, debería preverse una oferta inmobiliaria de actividades que atraigan visitantes al Centro Financiero, más allá que por motivos estrictamente laborales.

### **9.3 Propuesta de zonificación general del uso del suelo y reglamentación AD HOC**

El Centro Financiero de San Isidro es un área que presenta características homogéneas en relación al tipo e intensidad de usos. Así mismo, la morfo tipología de su tejido urbano se encuentra atravesando un proceso de acumulación progresiva de lotes con la finalidad de viabilizar inversiones inmobiliarias de mayor envergadura.

El Centro Financiero cumple así mismo un rol de centro de servicios a escala metropolitana, lo que se refleja en una alta concentración de usuarios y visitantes, y un menor número de residentes. Estas características establecen condiciones específicas para la formulación de propuestas de mejora urbanística, que las diferencian de áreas contiguas, las cuales también se encuentran sometidas a procesos de transformación, sin embargo, presentan una mayor mezcla de usos, lotes de menor tamaño y cuentan con un mayor número de residentes. Estas condiciones harían difícil replicar exitosamente estrategias diseñadas específicamente para el Centro Financiero por lo que se hace necesario establecer una delimitación clara.

Para el análisis específico se ha tomado el área comprendida entre las avenidas Juan de Arona, Paseo de La República, Javier Prado y Las Camelias. Esta área comprende el parque Abtao y su entorno, mientras que, para la propuesta de Plan Específico y Zona de Reglamentación Especial, se plantean como límites: Juan de Arona, Paseo de la República, Javier Prado y Rivera Navarrete. A nivel distrital, ambas áreas forman parte del Sector de planeamiento urbano N° 4, Subsector N° 4.2, el cual se caracteriza por una fuerte presencia de actividades comerciales y de servicios de escala metropolitana, a la cual se le denomina Etapa 1.

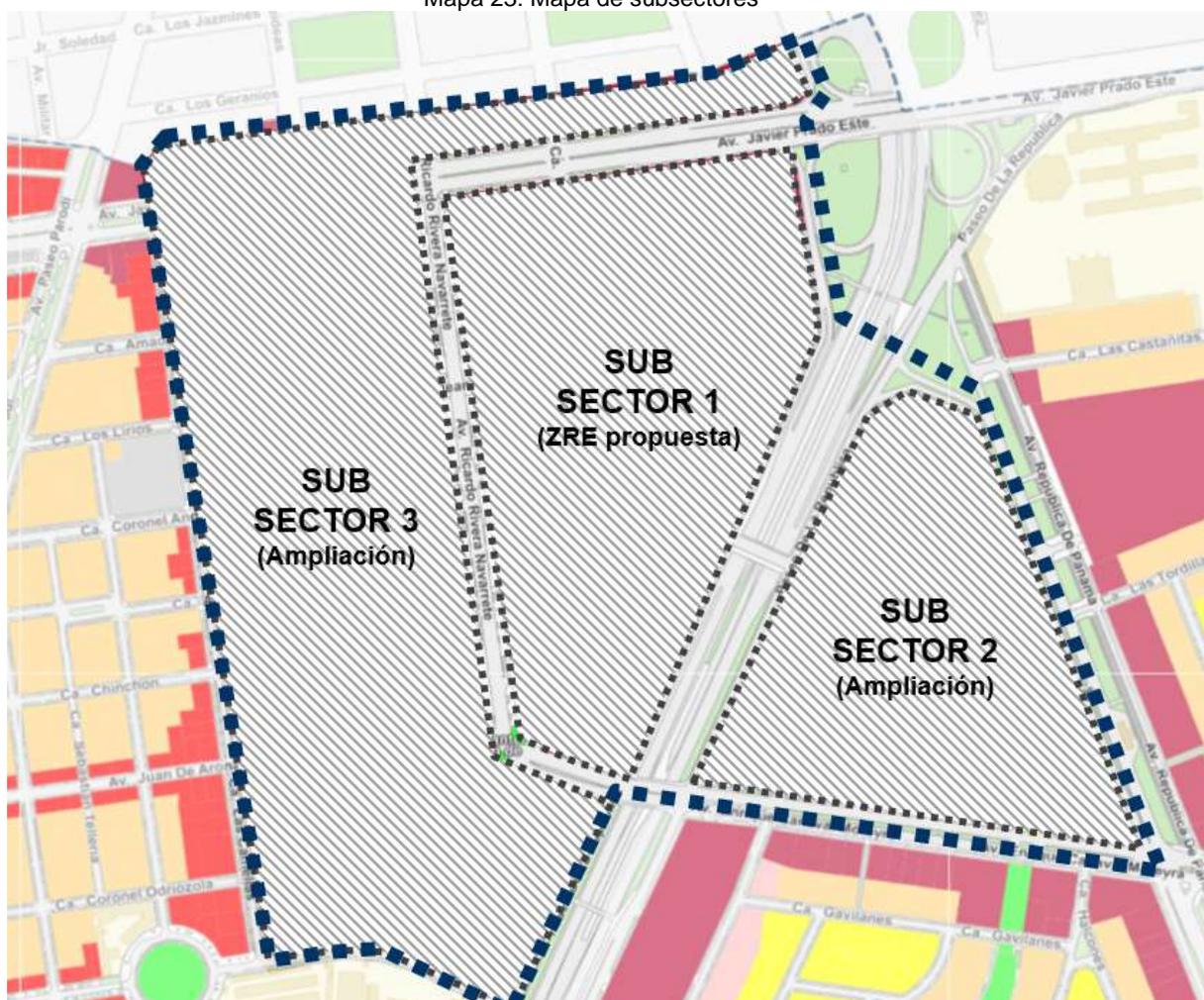
La Etapa 1 es el área definida para arrancar en Piloto de la ZRE del CF, debido a las características uniformes del sector, como la zonificación existente, 60% de lotes en potencial desarrollo o redesarrollo, y la influencia de Urbanova como Stakeholder principal en la zona.

Para el futuro desarrollo de las Etapas 2 y 3 (incluyendo la propuesta de bonificar los usos mixtos y fusión de lotes para incentivar el desarrollo de vivienda en el Centro Financiero y su área de influencia, donde los usos del suelo y zonificación de carácter mixto se presentan como una oportunidad para permitir ampliar y diversificar la oferta de servicios, para lo cual, se considera importante desarrollar el piloto del PE – CFSI.

Con relación al desarrollo urbano del entorno inmediato, hasta la Av. Arequipa y la Av. Andrés Aramburú, este sector presenta una configuración urbana más homogénea, el cual se vería beneficiado con la consolidación del Centro Financiero,

sin verse impactada pues la movilidad urbana se resolvería entre los ejes Juan de Arona, Paseo de La República, Javier Prado y Las Camelias.

Mapa 23: Mapa de subsectores



Fuente: Elaboración propia (Base: Mapa de zonificación de uso de suelo MSI)

Dentro del distrito de San Isidro se observa que la mayor concentración de actividades financieras, comerciales y de servicios se presenta en el área delimitada por las avenidas Javier Prado, República de Panamá y la calle Colombia. Sin embargo, dentro de esta área es posible observar un mayor nivel de consolidación de estas actividades y nuevas inversiones en el área delimitada por las avenidas Vía Expresa, Javier Prado y Rivera Navarrete. Debido a esto se plantea subdividir el área antes indicada con la finalidad de iniciar un proceso progresivo de intervención urbanística por fases. En este sentido, la implementación de la primera fase contribuirá a crear mejores condiciones para la aplicación viable de la segunda y tercera respectivamente.

### 9.3.1 Zona de Reglamentación Especial - ZRE

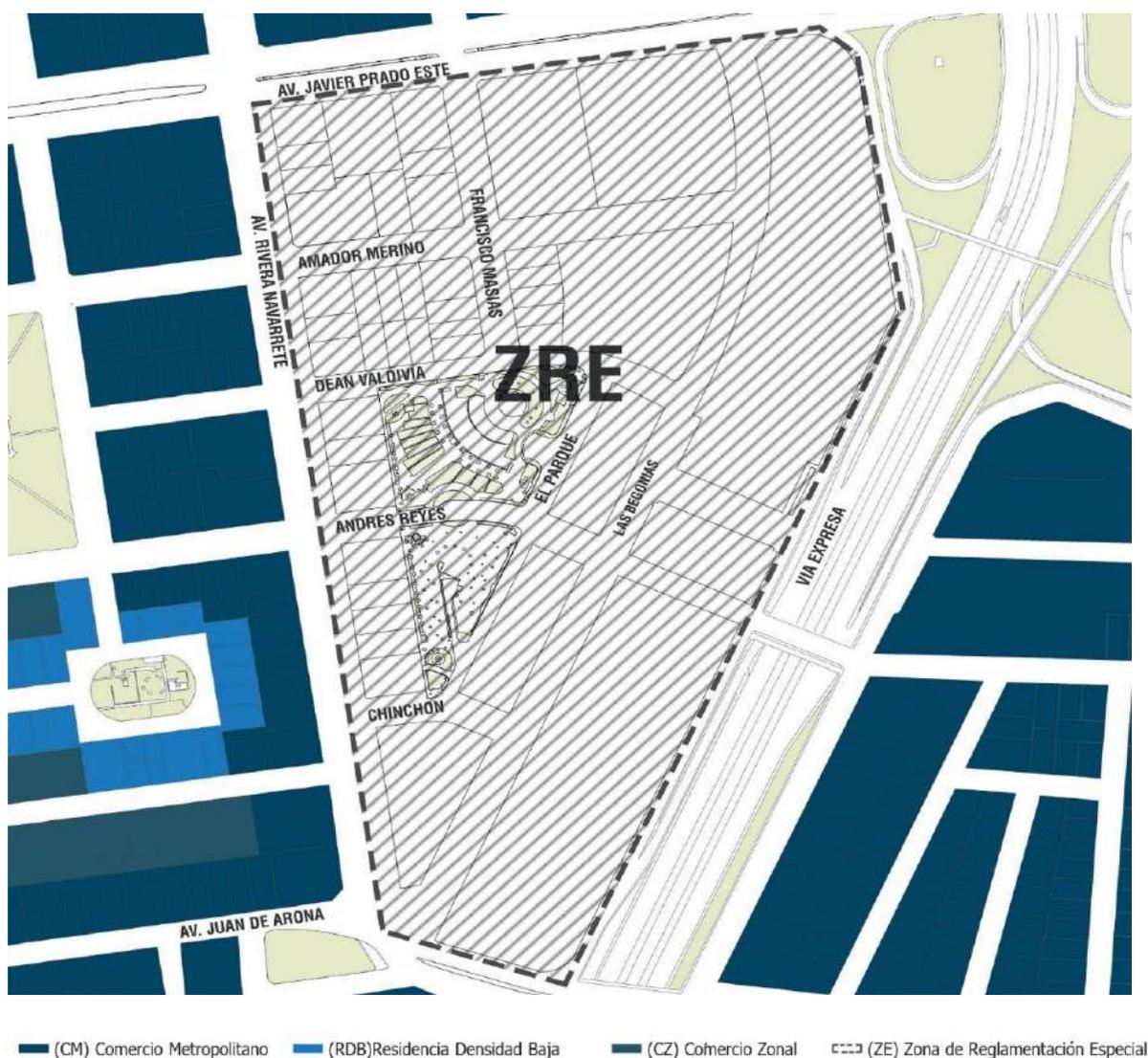
El Plan Específico del Centro Financiero de San Isidro, involucra la creación de una Zona de Reglamentación Especial, la misma que contiene una serie de

instrumentos normativos concebidos para contribuir a orientar su desarrollo futuro.

La nueva Zona de Reglamentación Especial Centro Financiero de San Isidro se subdivide en tres subzonas las cuales han sido determinadas en función de sus características particulares:

- Zona 1: Frente urbano  
Corresponde a los predios con frente a las avenidas Javier Prado y Paseo de la República. En esta zona es posible encontrar lotes de grandes superficies de hasta 18,000 m<sup>2</sup>.
- Zona 2: Centralidad interior  
Corresponde a los predios con frente a la Avenida Rivera Navarrete y los predios ubicados al interior de la Zona de Reglamentación Especial.

Mapa 24: Zona de Reglamentación Especial - ZRE

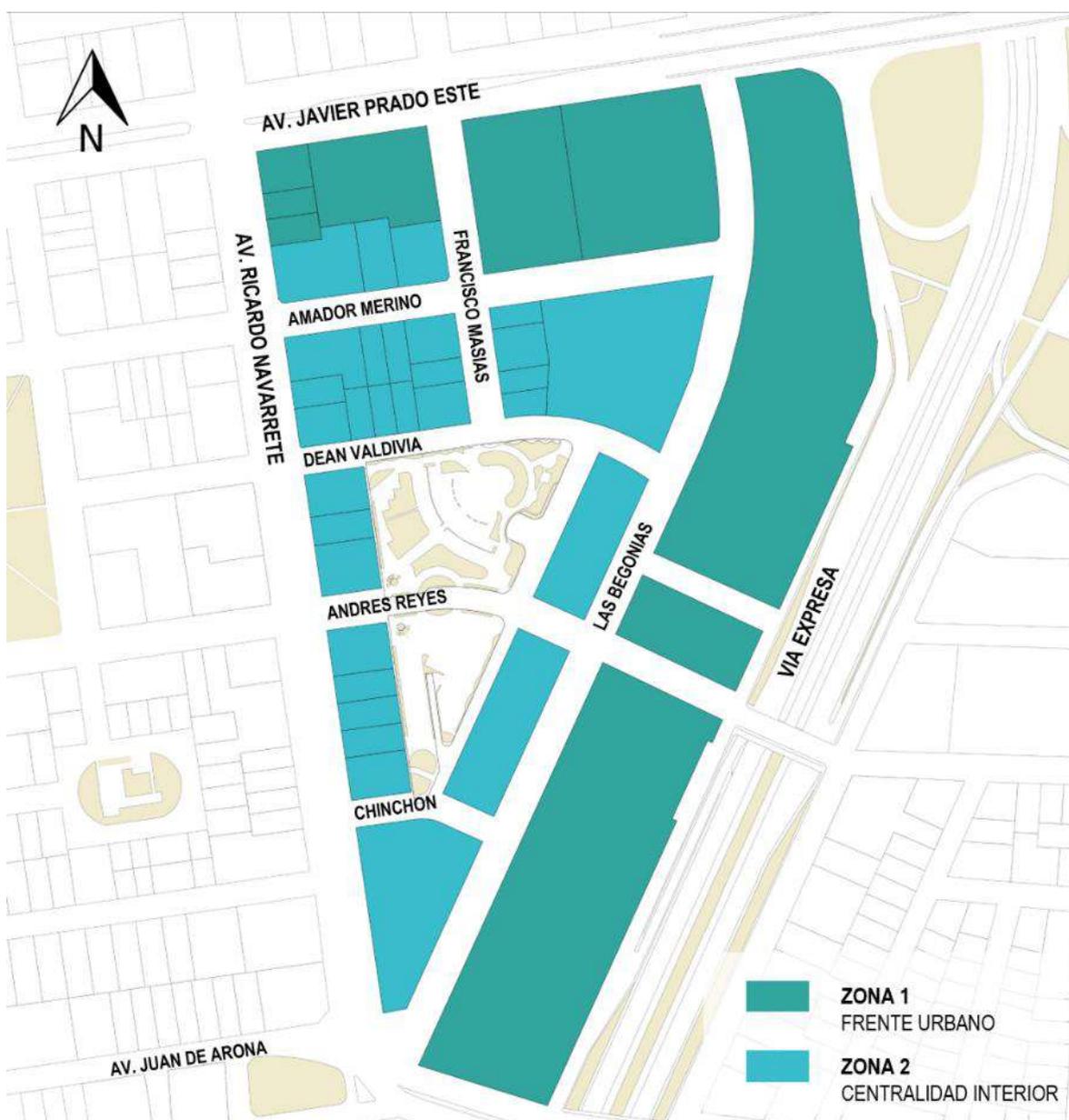


Fuente: Elaboración propia (Base: Mapa de zonificación de usos de suelo MSI)

La zonificación es el instrumento técnico legal de la planificación urbana que regula los usos, la parcelación del suelo y la edificación, principalmente. Esta regulación se da a través de un conjunto de parámetros los cuales tendrán el mayor nivel de definición posible en la medida que serán aplicables a una Zona de Reglamentación Especial.

De acuerdo a lo que señala el segundo párrafo del artículo 21° de la Ordenanza N° 1862-MML, que establece que los procesos de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana y de Cambios Específicos de los Esquemas o Planos de Zonificación Distritales, no podrán establecer calificaciones menores al tipo de Zona que actualmente tienen los predios, ni disminuciones al nivel de uso, de conformidad a los parámetros normativos establecidos en la mencionada ordenanza.

Mapa 25: Plano de Zonificación



Fuente: Elaboración propia

Imagen 11: Zona 1 -Frente urbano



Imagen 12: Zona 2 Centralidad interior



Imágenes Centro Financiero

Fuente: Google Images

### 9.3.2 Índice de usos

En la actualidad, el Centro Financiero de San Isidro cuenta con una zonificación de tipo Comercio Metropolitano (CM), en el marco de lo que establece el Reglamento Integrado Normativo (RIN) aprobado por ordenanza N° 523-MSI en julio de 2,020. De acuerdo a esta norma, el Comercio Metropolitano (CM) es un tipo de zona que se aplica a “áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra y venta de productos y de servicios”. La jerarquía de las diversas zonas comerciales se determina en función de su radio de influencia e intensidad de uso, siendo el Comercio Metropolitano (CM) la mayor de estas. Este tipo de zona “se caracteriza por el desarrollo de un comercio de mayor intensidad, pudiendo encontrarse sedes corporativas, institucionales, financieras, entre otras actividades comerciales y/o servicios de mediana escala que se complementan entre sí”.

En relación a la compatibilidad de usos, este tipo de zona es compatible con zonas residenciales de densidad alta (RDA) y muy alta (RDMA). Además de la compatibilidad con algunos usos residenciales, para otros usos terciarios permitidos en el Centro Financiero, se ha tomado como referencia la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) en su cuarta versión.

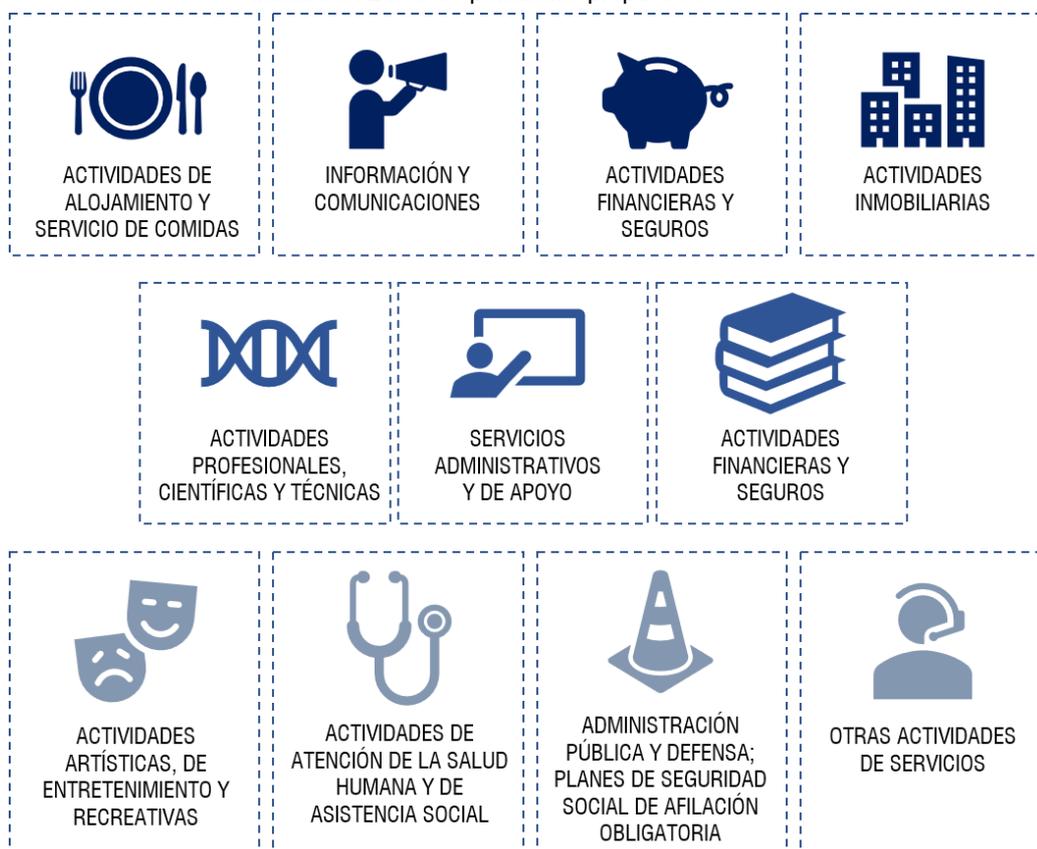
Actualmente en entornos similares al Centro Financiero se exige que un máximo de 20% de los departamentos en un edificio multifamiliar sean de un dormitorio, y el 50% de dos dormitorios, y el resto a tres dormitorios, lo cual hace que la oferta este orientada mayormente a familias, las cuales buscan, además de una oferta de vivienda de alta gama, la posibilidad de acceder a áreas de espacio público familiares.

En ese sentido, consideramos que la demanda de desarrollo inmobiliario de vivienda de alta gama del tipo familiar en el piloto del PE – CFSI, sería casi inexistente, debido a las características tanto de usos del suelo, como a las existentes del mercado y a las referencias internacionales, toda vez que, la propuesta de ofertar departamentos con menor número de habitaciones, si permitirá atraer a jóvenes que quieran acceder a una vivienda en el centro financiero, cerca de sus centros de trabajo y nuevas ofertas de servicios. La introducción de usos comerciales permitirá reducir la necesidad movilizarse en

autos para la gente que vive y trabaja en esa zona, promoviendo que los espacios públicos y EPAPs como un espacio con diversidad de usos a lo largo de sus calles.

Asimismo, debido a las características mixtas en las Subzonas B y C, y áreas de influencia, se recomienda incluir explícitamente lo referente a implementación y usos que promuevan y soporten vivienda a futuro.

Ilustración 24: Usos permitidos propuestos



Fuente: Elaboración propia

En la ilustración se mencionan las principales actividades propuestas para el Centro Financiero; sin embargo, en el Anexo 01 se encuentra el detalle del Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas, propuesto para la Zona Reglamentación Especial Centro Financiero San Isidro.

Asimismo, precisar que las actividades con ubicación conforme se permitirán también en el subsuelo, siempre que las condiciones de diseño y accesibilidad cumplan con la normatividad vigente.

### 9.3.3 Propuesta de integración vial

Para la propuesta general de pacificación del CFSI, se ha utilizado un enfoque de movilidad urbana sostenible que prioriza los desplazamientos peatonales, así como el uso de vehículos no motorizados y transporte público.

Se considera atendible por parte de la MSI la propuesta de pacificación de vías; determinando aquellas que estarían sujetas a dicha afectación, considerando las

actividades existentes y que se proponen a lo largo de los ejes que conforman el Centro Financiero, conforme ha sido incorporado en el DA N° 002-2021.

Se establece como propuesta que la MSI determine 03 grados de pacificación:

- **Grado 1: Vías para el peatón**

Para ello se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las características geométricas
- La señalización
- Identificar los accesos a las edificaciones, estacionamientos
- Identificar las edificaciones, principalmente el número de pisos
- Tomar datos de parada de vehículos

Propuesta:

- Se propone cerrar la vía, en todo el tramo identificado para la pacificación de la Calle El Parque.
- Se mantiene las vías de acceso a los estacionamientos subterráneos y de los edificios

- **Grado 2: Vías de Trafico calmo**

Para ello se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Identificar las características geométricas
- La señalización
- Identificar los accesos a las edificaciones
- Identificar las edificaciones, principalmente el número de pisos
- Tomar datos de parada de vehículos

Propuesta:

- Es atendible la propuesta de pacificación de las vías, pero con diferentes grados o niveles, recomendando que se puede otorgar una mayor prioridad al peatón construyendo la vía al mismo nivel de vereda.
- Las actividades urbanas que se desarrollan a lo largo de este eje dependen del flujo de automóviles y de taxis. Esto se expresa a través de la magnitud de los volúmenes vehiculares y las detenciones en los frentes de las edificaciones, por ello no se considera la eliminación de carriles vehiculares.

- **Grado 3: Vías alimentadoras**

Para ello se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Identificar las características geométricas
- La señalización - Identificar los accesos a las edificaciones
- Identificar las edificaciones, principalmente el número de pisos
- Tomar datos de parada de vehículos

Propuesta:

- Es atendible la propuesta de pacificación de las vías, pero con diferentes grados o niveles, recomendando que se puede otorgar una mayor prioridad al peatón construyendo la vía al mismo nivel de vereda.

- Las actividades urbanas que se desarrollan a lo largo de este eje dependen del flujo de automóviles y de taxis. Esto se expresa a través de la magnitud de los volúmenes vehiculares y las detenciones en los frentes de las edificaciones, por ello no se considera la eliminación de carriles vehiculares.

Mapa 26: Mapa general de pacificación por grados



Fuente: Elaboración propia

### 9.3.4 Gestión de riesgos

Las edificaciones que se ejecuten a partir de la aplicación de los parámetros propuestos para la ZRE – Centro Financiero San Isidro, deberán adecuar sus planes de Gestión de Riesgos al Plan de prevención y reducción del riesgo de desastres de la Municipalidad de San Isidro, a partir de la identificación de las zonas seguras y rutas de evacuación que establece dicho Plan.

Se propone que la MSI incorpore las siguientes medidas estructurales y no estructurales:

- Construcción de almacenes soterrados en espacios públicos bajo administración municipal, de fácil accesibilidad y disponibilidad para los

- ciudadanos.
- Identificar las zonas seguras y rutas de evacuación y colocar la señalética correspondiente.
  - Realizar convenios interinstitucionales con las entidades técnicas científicas del SINAGERD que permitan mejorar las condiciones de seguridad de toda la ZRE.
  - Elaborar escenario de riesgo sísmico actualizado.
  - Fortalecimiento de Capacidades a la población sobre acciones GRD.
  - Campañas de difusión en redes sociales.

### **9.3.5 Parámetros**

Se plantea la incorporación de nuevos parámetros edificatorios y el reajuste de los existentes, con la finalidad de garantizar una adecuada relación entre las edificaciones y el espacio urbano, así como optimizar la eficiencia de los volúmenes edificados. Se plantea así mismo, dejar de lados el parámetro de determinación de altura a partir del ancho de la calle, debido a las deficiencias que presenta la aplicación del principio del “lus edificandi” y las múltiples interpretaciones que conlleva su aplicación.

Como parte de la gestión del reglamento de la ZRE – Centro Financiero de San Isidro se determina que, en dicha zona, la aplicación de los parámetros se realizará en 02 partes, la primera, que regirá a partir de la aprobación de la ordenanza de manera uniforme para los predios según su ubicación, y, la segunda parte, que se refiere a la aplicación de la propuesta Bonificatorio, la cual será de libre aplicación.

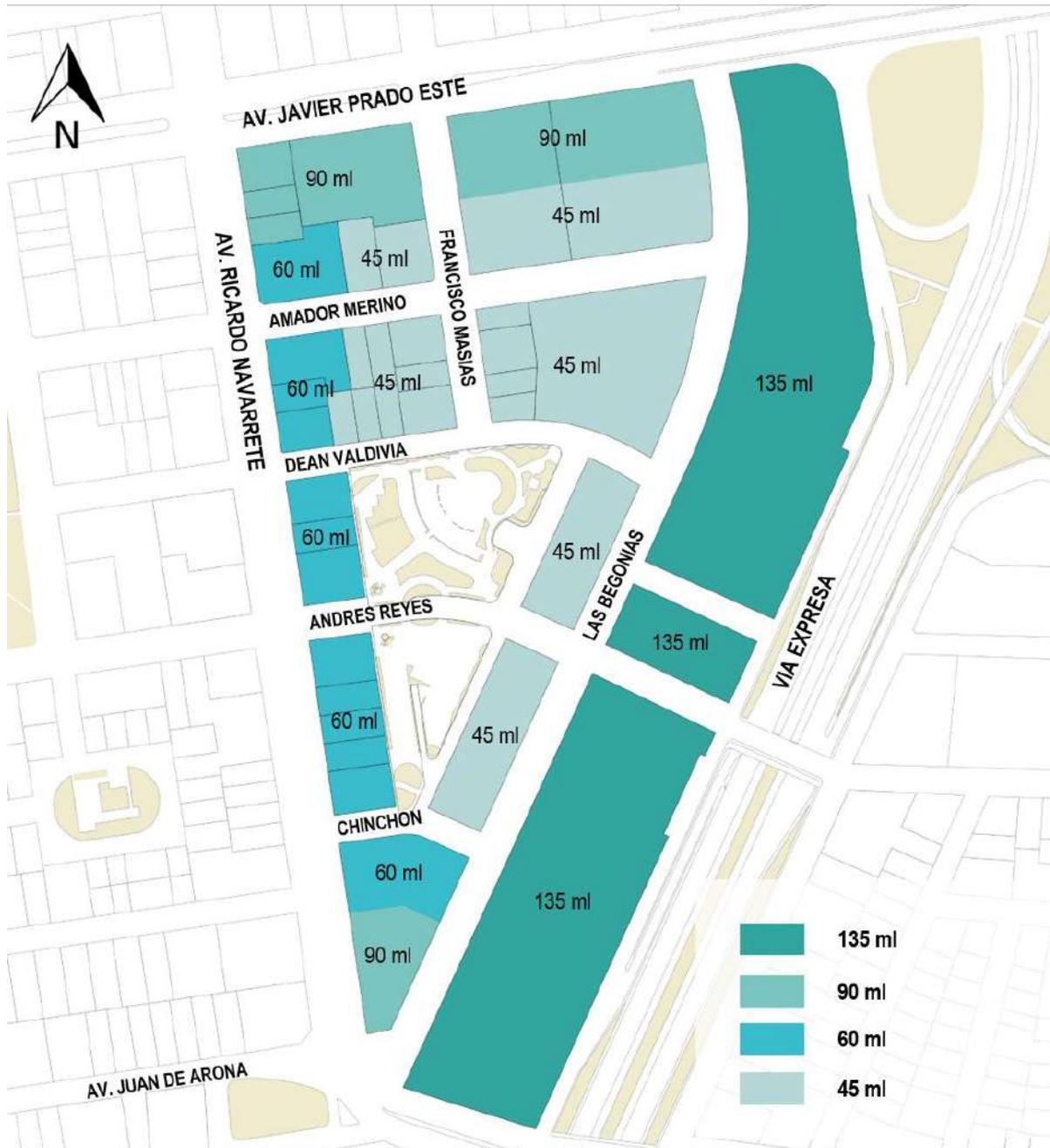
#### **9.3.5.1 Altura de edificación**

Las alturas máximas de edificación en la Zona de Reglamentación Especial del Centro Financiero se definirán en cada manzana a través de la indicación expresa en un plano normativo precisada en metros lineales.

Se propone uniformizar las alturas en los frentes de las vías de mayor jerarquía, estableciendo hacia la Vía Expresa la mayor altura de la zona, y a fin de contar con un perfil edificatorio uniforme y gradual, por el frente de la Av. Javier Prado y Avenida Navarrete se propone una altura uniforme que hará las veces de transición entre los predios ubicados frente a las vías de mayor jerarquía y los ubicado hacia el interior del de ZRE.

No se considera dentro de la altura de edificación propuesta, la altura correspondiente al cerramiento de Azoteas, cuyos parapetos podrán tener hasta 8.00 m de altura, siempre que se trate de pisos técnicos. Dichos parapetos tendrán que ser la continuación de la membrana que envuelve la edificación para que se garantice la continuidad del perfil y consolidación del entorno urbano.

Mapa 27: Plano de Alturas de Edificación propuestas



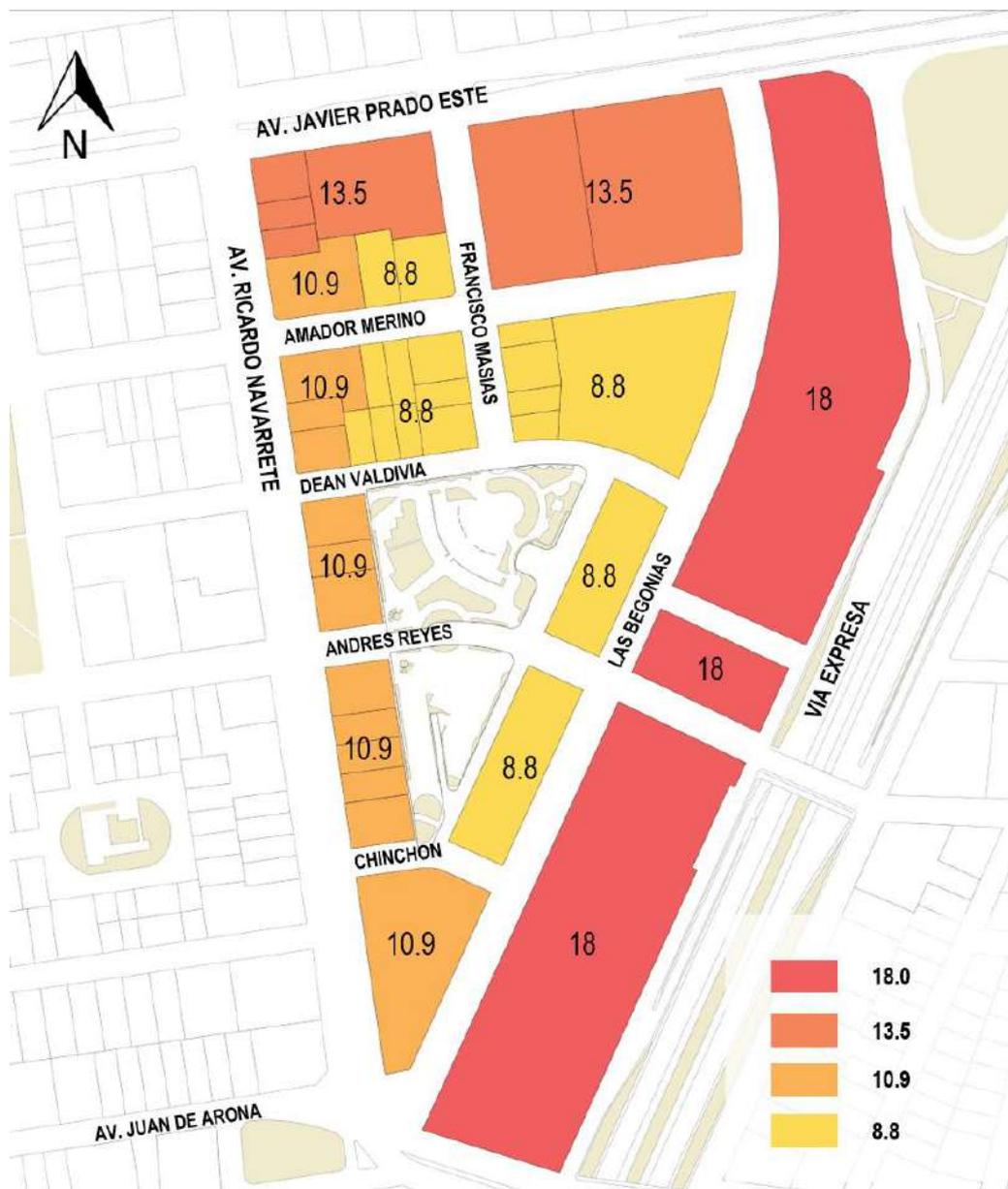
Fuente: Elaboración propia

### 9.3.5.2 Coeficiente de Edificación

Para determinar el Coeficiente de Edificación propuesto, se han seguido los siguientes pasos:

- A partir de la aplicación de los parámetros edificatorios vigentes (principalmente altura máxima), se han estimado los m<sup>2</sup> de área techada permitida por lote.
- Los m<sup>2</sup> permitidos por la norma vigente se han convertido a su equivalente en términos de coeficiente de edificación. Cabe precisar que el coeficiente de edificación es el número que se multiplica por el área del terreno y da como resultado el máximo de m<sup>2</sup> de área techada.

Mapa 28: Plano de Coeficientes de Edificación actual

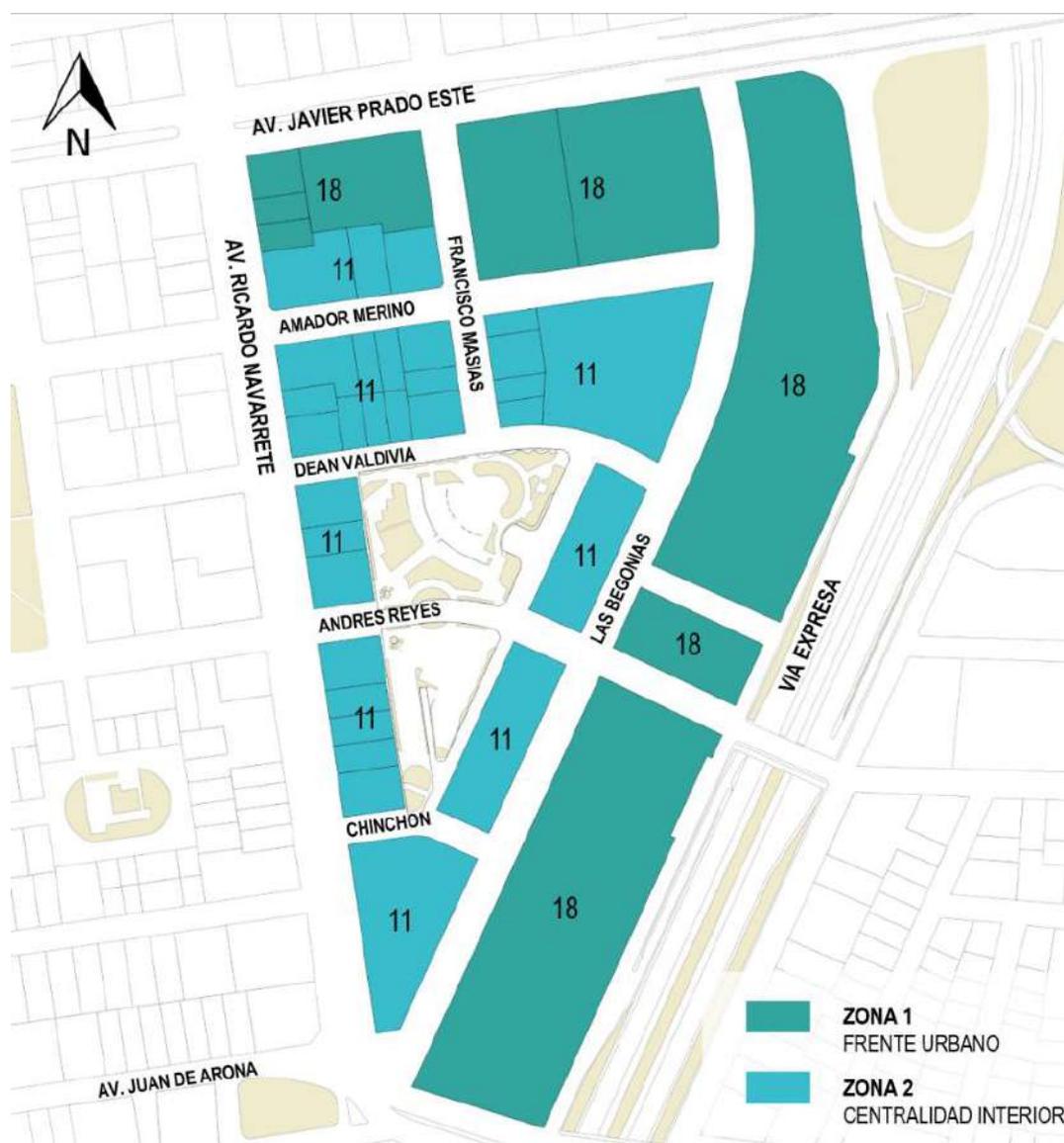


Fuente: Elaboración propia

Para la propuesta de ajuste normativo en el Coeficiente de Edificación se plantea lo siguiente:

- Establecer un coeficiente de edificación para cada una de las zonas, el cual se ha determinado a partir del promedio de los valores de Coeficiente de Edificación semejantes obtenidos del cálculo realizado por manzana bajo los parámetros edificatorios vigentes.
- Los coeficientes de edificación resultantes del promedio de valores vigentes, se utilizan como referencia para proponer los nuevos valores y la modificación de los parámetros edificatorios de alturas máximas de edificación, retiros, entre otros; los cuales se mantendrán, tanto para la aplicación de parámetros obligatorios como optativos.

Mapa 29: Plano de Coeficientes de Edificación propuesto



Fuente: Elaboración propia

A partir de los resultados se propone uniformizar los coeficientes de edificación bajo un mismo valor a los predios ubicados con frente a la Vía Expresa Paseo de la Republica y Vía Expresa Javier Prado, promoviendo consolidar así el perfil urbano en ambos frentes; y establecer un único Coeficiente de edificación a partir del promedio de los valores vigentes que tienen los predios ubicados con frente a la Avenida Rivera Navarrete y al interior del PE-SI, conformándose una centralidad interior.

#### **9.3.5.3 Área libre**

En los parámetros propuestos para la Zona de Reglamentación Especial del Centro Financiero, tampoco será exigible el área libre; sin embargo, se está incorporando el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), el cual permite reconocer el área libre generada a través de la aplicación de retiros normativos y cualquier área del terreno libre de ocupación que se adopte de manera voluntaria.

#### **9.3.5.4 Retiros**

Se propone mantener las disposiciones sobre retiro mínimo en Av. Javier Prado (10.00m), Calle Las Begonias (5.00m), Av. Rivera Navarrete (5.00m) y Calle Amador Merino Reyna (3.00 m), a excepción de los frentes de la Calle Las Begonias entre la Av. Javier Prado y Den Valdivia, donde, tomando en consideración el perfil urbano de la vía, así como el grado de consolidación de las edificaciones existentes, se considera mantener el retiro existente de 3.00 m, por consolidación, lo cual permitirá mantener la línea de edificaciones existentes

#### **9.3.5.5 Coeficiente de ocupación del suelo - COS**

En la actualidad, la aplicación de los retiros municipales define un porcentaje de superficie de cada lote en el Centro Financiero que no puede ser edificado. Este parámetro puede ser traducido a un coeficiente máximo de ocupación de suelo de carácter obligatorio y vigente en la actualidad.

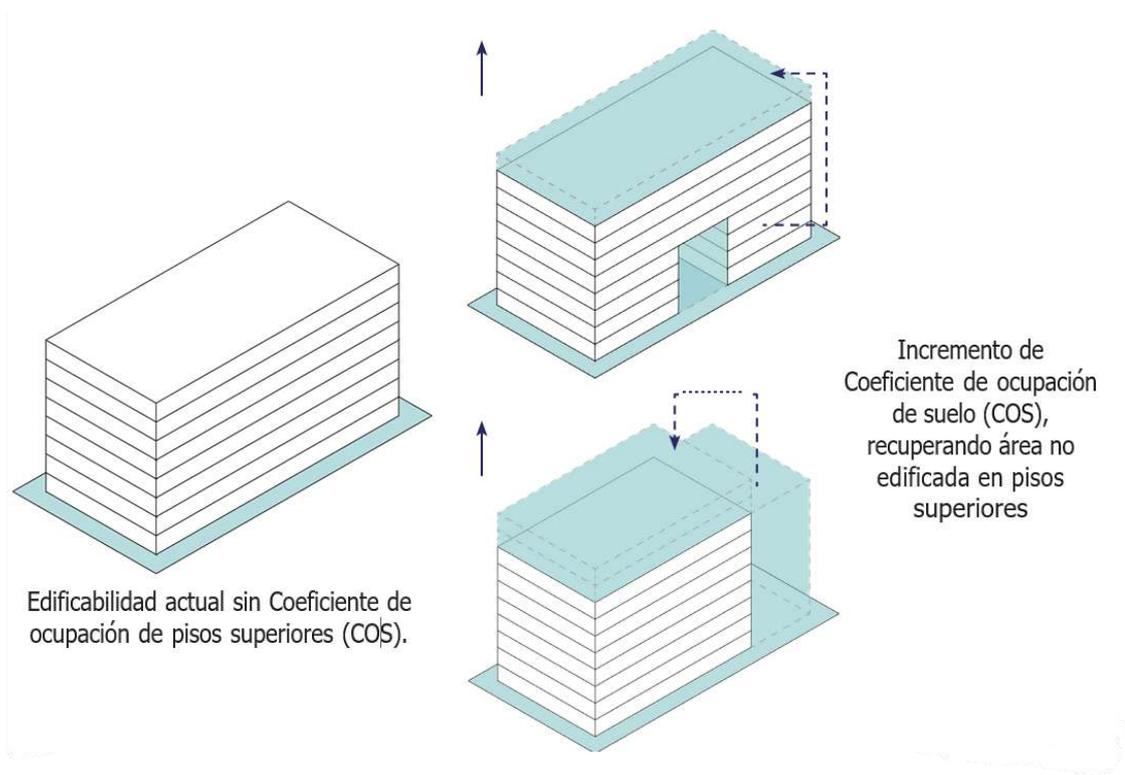
Adicionalmente y de manera optativa, los nuevos proyectos en el Centro Financiero podrán plantear la reducción del Coeficiente de Ocupación de Suelo, con la finalidad de esponjar el tejido urbano, mejorar la relación de las nuevas edificaciones con el espacio urbano colindante y mejorar su calidad edilicia.

Para el Coeficiente de ocupación del suelo se considera lo siguiente:

- El retiro no será contabilizado en el COS; sin embargo, aquellos retiros municipales que estén frente a los EPAP y aquellos retiros que lleguen a consolidar 10 m. lineales de ancho podrán ser considerados como parte del cálculo del EPAP.
- Adicionalmente, se ha reevaluado el porcentaje de área libre propuesto para el primer piso, considerando que un 20% del total del área del predio, sin incluir los retiros municipales, será destinado a Espacio Privado de Acceso Público.

- Será posible edificar sobre los aires de las áreas de suelo no ocupado sólo a partir de los 12 m de altura como mínimo con respecto al nivel de calle. Los vacíos que se generen no podrán tener ningún tipo de cerramiento lateral compacto excepto barandas o rejas de seguridad traslucidas, en caso sea necesario por motivos de seguridad pública.
- En la Zona 1: Frente Urbano, se podrá aplicar el concepto de rasantes en las edificaciones.

Ilustración 25: Aplicación de coeficiente de ocupación de suelo



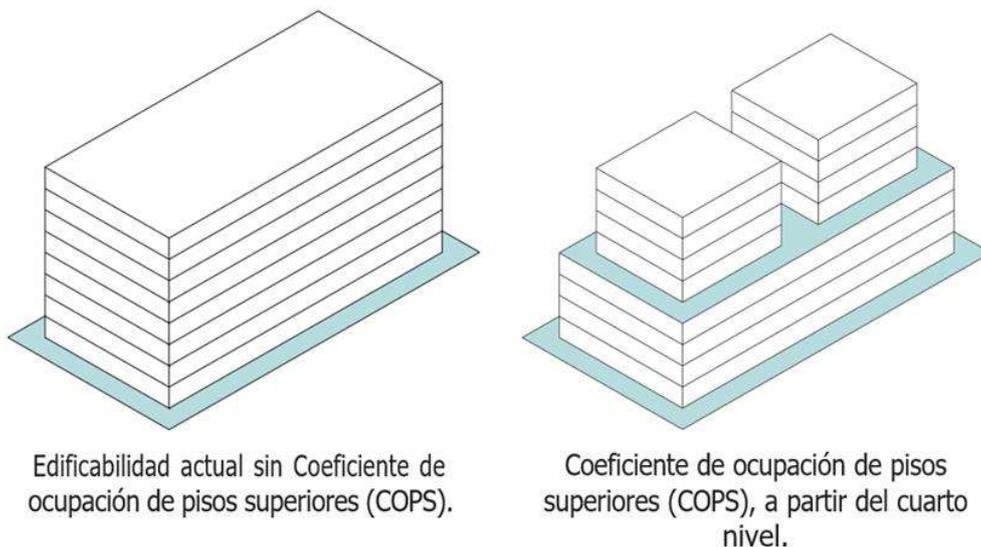
Fuente: Elaboración propia

### 9.3.5.6 Coeficiente de ocupación en pisos superiores (COPS)

Con la finalidad de evitar la saturación física del tejido edificado en edificios de alturas máximas del Centro Financiero, lo que podría generar grandes masas edificadas, se ha previsto la aplicación de un coeficiente de ocupación en pisos superiores el cual se define como el número que, multiplicado por la superficie del terreno, determina ocupación máxima que se puede edificar en los pisos superiores

Para el caso de la Zona de Reglamentación especial del Centro Financiero se aplica un coeficiente de 0.6 a los lotes ubicados en la Zona 1: frente urbano, en la Avenida Paseo de la República (Vía Expresa) y Javier Prado cuya superficie de lote sea igual o mayor a 3,000 m<sup>2</sup>, a partir de una altura de 20 ml con respecto al nivel de la calle.

Ilustración 26: Coeficiente de ocupación de pisos superiores



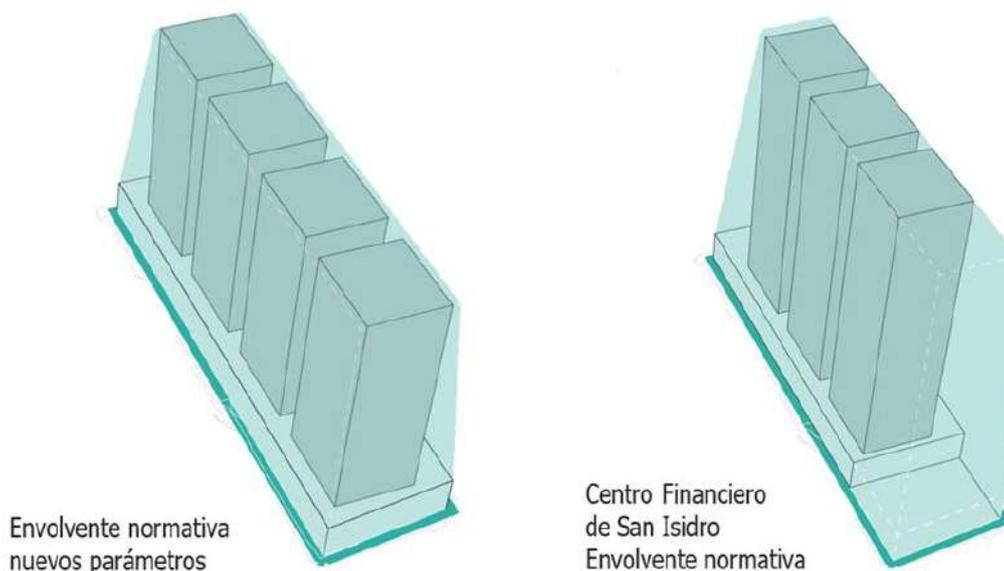
Fuente: Elaboración propia

### 9.3.5.7 Rasantes

El PE -CFSI, plantea la aplicación de rasantes en las manzanas de la Zona 1: Frente Urbano. El cual son de  $85^\circ$  que delimitan una envolvente máxima para las edificaciones, teniendo como objetivo preservar la escala a nivel de calle.

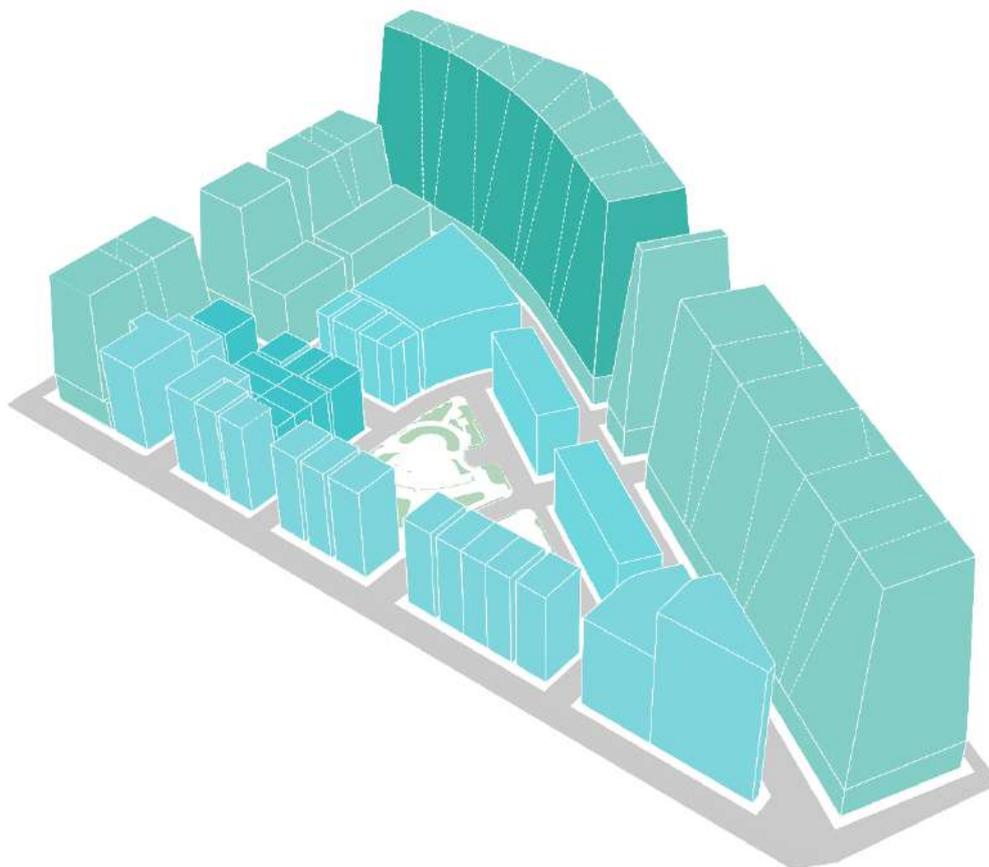
Para determinar la rasante, el ángulo de inclinación se aplica desde una recta imaginaria de  $85^\circ$ , que empieza sobre los primeros 20 m de altura, y se proyecta hasta lo que permita el límite de altura de edificación propuesto en el plano de alturas

Ilustración 27: Envolvente de normativa



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 28: Envolverte de normativa de bonificación



Fuente: Elaboración propia

### 9.3.5.8 Estacionamientos

Se propone mantener los requerimientos de estacionamientos aprobados por el Reglamento Integrado Normativo distrito de San Isidro (RIN) por Ordenanza N° 523-MSI.

Si bien la demanda en viajes de transporte público se mantendrá e incrementará en proyección con los Sistemas de Corredores y Líneas de Metro proyectadas, lo cual deberá desincentivar el uso del auto en un largo plazo; debido a la oferta de usos mixtos en el PE – CFSI, la reducción del uso del uso de vehículo motorizado será posible gracias a la cercanía de servicios y vivienda cercanos a los centros laborales de manera gradual.

Tabla 19: Índice de estacionamiento en actividades comerciales, administrativas y de servicios

USO	01 ESTAC.	01 ESTAC. TAXI/ VISITA CADA	01 ESTAC. BICICLETA CADA
<b>OFICINAS / LOCALES COMERCIALES y/o ADMINISTRATIVAS</b>			
OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS	1 c/105 m2 de área techada	1 c/2060 m2 de área construida (*)	1 c/515 m2 de área construida

(\*) Una plaza obligatoria a partir de 515 m2 de área construida

USO	01 ESTAC. CADA	01 ESTAC. TAXI/ VISITA CADA	01 ESTACIONAMIENTO BICICLETA CADA
LOCAL COMERCIAL, TIENDA Y MINIMARKET	1 c/270 m2 de área techada	1 c/285 m2 de área techada	1 c/225 m2 de área techada
SUPERMERCADO, TIENDA POR DEPARTAMENTO, AUTOSERVICIOS Y GRANDES ALMACENES	1 c/45 m2 de área techada	1 c/285 m2 de área techada	1 c/150 m2 de área techada
<b>SERVICIOS DE EDUCACIÓN</b>			
UNIVERSIDAD, ESCUELAS DE POSTGRADO	1 c/6 % del alumnado + 1 c/270 m2 de área techada	2 % del alumnado	10 % del alumnado
INSTITUTO SUPERIOR, ACADEMIAS Y/O SIMILARES	1 c/6 % del alumnado + 1 c/270 m2 de área techada	2 % del alumnado	10 % del alumnado
COLEGIOS Y NIDOS	1 c/270 m2 de área techada	6 % del alumnado	10 % del alumnado
<b>SERVICIOS DE HOTELERÍA Y RESTAURANTES</b>			
HOTEL DE 4 y 5 ESTRELLAS, HOTEL BOUTIQUE	1 c/14 habitaciones + 1 c/800 m2 de área techada	1 c/8 habitaciones	1 c/1275 m2 de área techada + 1 c/5 habitaciones
APART HOTEL	1 c/9 habitaciones + 1 c/450 m2 de área techada	1 c/25 habitaciones	1 c/1275 m2 de área techada + 1 c/5 habitaciones
RESTAURANTES	1 c/80 m2 de área techada	1 c/240 m2 de área techada	1 c/50 m2 de área techada
<b>SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS</b>			
CINES, TEATROS, LOCALES CULTURALES Y DE ESPECTÁCULOS, CENTROS DE CONVENCIONES Y AFINES	1 c/18 asientos + 1 c/ 270 m2 de área techada	1 c/50 asientos	1 c/10 asientos
CASINO Y/O SALA DE JUEGOS	1 c/65 m2 de área techada	1 c/225 m2 de área techada	1 c/45 m2 de área techada
DISCOTECAS, SALAS DE BAILE, PUBS Y SIMILARES	1 c/300 m2 de área techada	1 c/30 m2 de área techada	-
CLUB SOCIAL O DEPARTAMENTAL, COLEGIO PROFESIONAL Y SIMILARES	1 c/135 m2 de área techada	1 c/600 m2 de área techada	1 c/120 m2 de área techada
GIMNASIOS, SPA	1 c/60 m2 de área techada	1 c/440 m2 de área techada	1 c/85 m2 de área techada
LOCALES DE CULTO (TEMPLO)	1 c/18 asientos + 1 c/270 m2 de área techada	1 c/50 asientos	1 c/10 asientos
LOCALES DEPORTIVOS, COLISEOS Y SIMILARES	1 c/18 asientos + 1 c/270 m2 de área techada	1 c/50 asientos	1 c/10 asientos
SALAS Y GALERÍAS DE EXPOSICIÓN EN GENERAL	1 c/90 m2 de área techada	1 c/85 m2 de área techada	1 c/115 m2 de área techada
<b>SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA</b>			
BANCOS, FINANCIERAS, CAJAS MUNICIPALES, CAJAS RURALES Y DEMÁS DEL SIST. FINANCIERO DE SEGUROS Y AFP's (NO SE REFIERE A OFICINAS ADMINISTRATIVAS)	1 c/40 m2 de área techada	1 c/90 m2 de área techada	1 c/50 m2 de área techada
BANCAS DE DESARROLLO, ORGANISMOS FINANCIEROS MULTILATERALES, OFICINAS DE REPRESENTACIÓN DE BANCOS O ENTIDADES FINANCIERAS EXTRANJERAS O SIMILARES	1 c/40 m2 de área techada	1 c/90 m2 de área techada	1 c/50 m2 de área techada
<b>SERVICIOS DE SALUD</b>			
CENTROS MÉDICOS, LABORATORIOS	1 c/40 m2 de área techada	1 c/90 m2 de área techada	1 c/115 m2 de área techada

CLÍNICAS, POLICLÍNICOS Y SIMILARES	1 c/40 m2 de área techada	1 c/90 m2 de área techada	1 c/115 m2 de área techada
CONSULTORIOS INDIVIDUALES	1 c/40 m2 de área techada	1 c/90 m2 de área techada	1 c/115 m2 de área techada

Fuente: Ordenanza N° 523-MSI

Tabla 20: Índice de estacionamiento en edificaciones residenciales

ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES	
TIPO DE ESTACIONAMIENTO	ÁMBITO D Y CENTRO FINANCIERO Y EMPRESARIAL
AUTOMÓVILES RESIDENTES	Mínimo un (01) estacionamiento por unidad de vivienda
AUTOMÓVILES VISITAS VEHÍCULOS MENORES	10 % del total de estacionamientos (máximo)
	1 cada diez (10) viviendas (mínimo)

Ilustración 29: Esquema metodológico para el cálculo de estacionamiento



Fuente: Municipalidad de San Isidro

Adicionalmente, para el caso de estacionamiento de motos al interior de las nuevas edificaciones, se deberá aplicar la relación en dotación de motos, como lo establece la norma A70 (10% del total destinado a motos).

Con respecto a los accesos vehiculares a las nuevas edificaciones, a fin de no afectar las especies arbóreas, se propone que en la definición de accesos vehiculares para una edificación en la etapa de anteproyecto; de ser el caso, se realizará la reubicación de la especie arbórea dentro de la zona del PE – CFSI, bajo evaluación previa de condiciones de árbol.

Los accesos a estacionamientos de bicicletas al interior de las edificaciones podrán compartir las rampas o vías de acceso vehicular, siempre que las mismas cumplan con la pendiente adecuada para el desplazamiento de las mismas. La ubicación de los espacios destinados a estacionamiento de bicicletas, de encontrarse en el subsuelo, deberán ubicarse en el primer nivel del sótano, a no más de 50 m de la llegada de la rampa de acceso desde la vía pública.

Asimismo, se deberá considerar que el nivel de vereda existente o proyectada deberá mantenerse de manera continua frente a los accesos vehiculares.

### 9.3.5.9 Espacios privados de acceso público (EPAP)

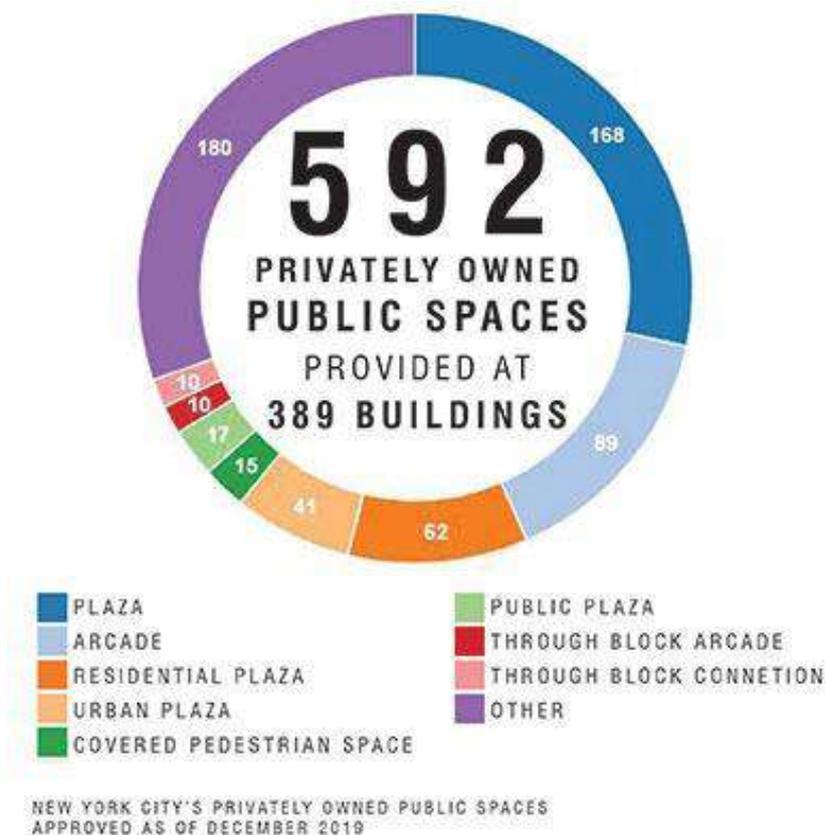
#### a) Introducción

Los EPAP son áreas libres de acceso y tránsito público controlado en terrenos de propiedad privada; manteniéndose la propiedad, posesión y administración de dichas áreas en el dominio de los propietarios de los terrenos.

En ciudades como Nueva York, Santiago de Chile, Helsinki, entre otros, los EPAP han tenido gran acogida. Desde su creación por Ley en 1961 son implementados en los distintos proyectos propuestos por el sector privado. Solamente en Nueva York, hasta el 2019, se habían implementado cerca de 592 EPAP distribuidos en 389 edificios. Plantear este tipo de iniciativas en el Centro Financiero contribuiría a la creación de nuevos espacios de uso público, implementados, administrados y custodiados por los propietarios de los diversos proyectos en la zona.

En el caso del presente estudio, el área del terreno destinada a los EPAP está limitada a la superficie del primer nivel del mismo, siendo que el subsuelo queda de libre disposición del propietario, sujeto a las normas técnicas establecidas; no obstante, los comercios pueden utilizar o conectar con el subsuelo en la totalidad del subsuelo.

Ilustración 30: POPS - Espacios privados de uso público en New York



Fuente: City of New York. 2021 All Rights Reserved

Los POPS son el resultado de las regulaciones de zonificación de la ciudad destinadas a garantizar que las áreas más densas de nuestra ciudad ofrezcan una medida de espacio público abierto y vegetación. En este caso, los POPS son servicios importantes para los neoyorquinos, los viajeros y los visitantes.

Imagen 13: Espacio privado de acceso público al interior del proyecto ubicado en 1166 Sixth Avenue en Nueva York



Fuente: City of New York. 2021 All Rights Reserved

Tabla 21: Cuadro Comparativo de POPS

CARACTERÍSTICAS	POPS NUEVA YORK	USO PÚBLICO EN ESPACIOS DE PROPIEDAD PRIVADA LOS CONDES-SANTIAGO DE CHILE	ESPACIOS PRIVADOS DE ACCESO PÚBLICO EPAP
USO PÚBLICO	CIERTAS RESTRICCIONES EN CUANTO A ACTIVIDADES DICTADAS POR LA AUTORIDAD	CIERTAS RESTRICCIONES EN CUANTO A ACTIVIDADES DICTADAS POR EL GOB. MUNICIPAL Y POR LA ADMINISTRACION PRIVADA	CIERTAS RESTRICCIONES EN CUANTO A ACTIVIDADES DICTADAS POR EL INDICE DE USO Y POR LA ADMINISTRACIÓN PRIVADA
ACCESO PÚBLICO	IRRESTRICTO (SIN HORARIO)	IRRESTRICTO (SIN HORARIO)	RESTRINGIDO CUANDO SE PRETENDAN DESARROLLAR ACTIVIDADES
IMPLEMENTACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	POR EL PROPIETARIO DEL ESPACIO	POR EL PROPIETARIO DEL ESPACIO	POR EL PROPIETARIO DEL ESPACIO
HORARIOS	COMO REGLA GENERAL ABIERTO 24 HORAS. EL CIERRE DEBE SER AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD	ABIERTO 24 HORAS	09:00 HORAS A 23:00 HORAS O EN HORARIO COMERCIAL
OBSTRUCCIONES PERMITIDAS	ARBORIZACION, BANCAS, PILETAS	ARBORIZACION, BANCAS, PILETAS	VEGETACIÓN, MOBILIARIO URBANO, SEÑALÉTICA Y LÍMITES PERIMETRALES
OCUPACIÓN COMERCIAL	SE PERMITEN TOLDOS MARQUESINAS KIOSCOS DE VENTAS Y SILLAS Y MESAS MOVIBLES PARA LOS CAFES RESTAURANTES	NO MENCIONA	SE PERMITIRA UN MÁXIMO DE 20% DE ÁREA ARRENDABLE CON USO COMERCIAL
RESTRICCIONES AL USO PÚBLICO	NO MENCIONA	PISAR EL GRASS, BICICLETAS, SKATES, ACTIVIDADES DEPORTIVAS, COMERCIO AMBULATORIO	TRANSPORTE RODADO SALVO EN LAS SENDAS PREVISTAS PARA TAL USO
SEÑALIZACIÓN	PLACA QUE INDICA QUE SE TRATA DE UN POP (OBLIGATORIO) Y SEÑALÉTICA DE SERVICIOS BRINDADOS	PROHIBICIONES	PLACA DE EPAP Y QUIEN LA ADMINISTRA RESTRICCIONES AL USO DELIMITACIÓN CLARA DE LOS LÍMITES ENTRE EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO
ÁREA MÍNIMA	5 AL 10 % DEL LOTE	5 AL 10 % DEL LOTE	10% DEL LOTE SIN INCLUIR RETIROS O 800 M <sup>2</sup> . UTILIZACIÓN DEL 100% DEL SUBSUELO, ADEMAS DE TENER 30% DE CONECTIVIDAD CON SUPERFICIE

Fuente: Elaboración propia

## b) Propuesta de EPAPs

Los EPAP son áreas libres de acceso y tránsito público controlado en terrenos de propiedad privada; manteniéndose la propiedad, posesión y administración de dichas áreas en el dominio de los propietarios de los terrenos.

El área del terreno destinada a los EPAP está limitada a la superficie del primer nivel del mismo, siendo que el subsuelo queda de libre disposición del propietario, sujeto a las normas técnicas establecidas, para el desarrollo de actividades comerciales que se puedan conectar hacia el subsuelo. Si bien las áreas de retiro municipal y EPAP serán de uso público, la administración, mantenimiento y seguridad estará a cargo del propietario, a fin de asegurar las óptimas condiciones de dichos espacios. Asimismo, se permitirá proteger los límites perimetrales en horarios nocturnos, para trabajos de mantenimiento y/o siniestro, con cerramientos removibles de una altura no mayor de 1.20 m.

Se trata de espacios destinados al uso público que son incentivados con una bonificación en área construable (Coeficiente de edificación), pues la propuesta considera premiar con una constructibilidad de 10% adicional sobre mayor altura (25% adicional sobre la altura determinada en el plano de alturas), lo que permite obtener una edificación con mejor volumetría y promueva mejores espacios a nivel peatonal y áreas libres privadas de acceso público para el disfrute de los usuarios de la zona.

El porcentaje de área libre propuesto para el primer piso como EPAP deberá ser como mínimo el 20% del total del área del predio, sin incluir los retiros municipales, será destinado a Espacio Privado de Acceso Público. Cabe precisar que los retiros municipales que estén frente a los EPAP y aquellos retiros que lleguen a consolidar 10 m. lineales de ancho podrán ser considerados como parte del cálculo del porcentaje de la propuesta de EPAP.

Ilustración 31: EPAP – Espacio público de acceso privado

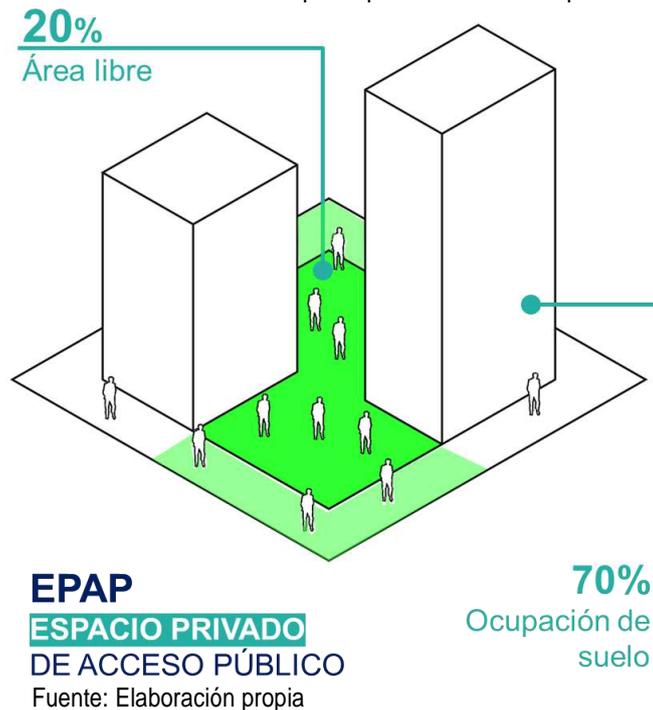
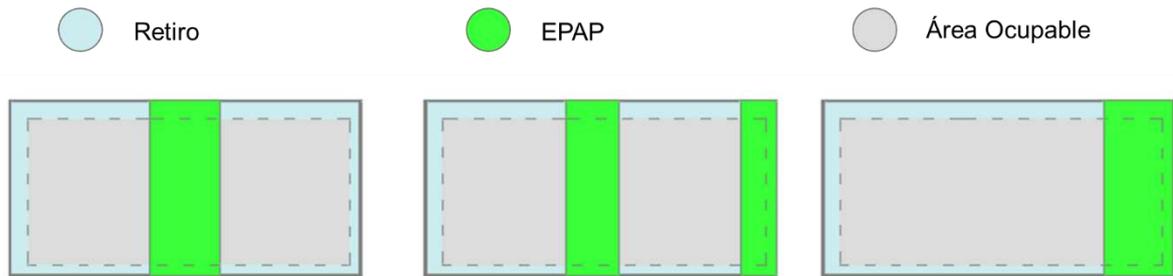


Ilustración 32: Variables de aplicación de coeficiente de ocupación de suelo



Fuente: Elaboración propia

Para la aplicación de los EPAPs se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- Prever la accesibilidad universal en todo el EPAP.
- Los límites perimetrales en horarios nocturnos, para trabajos de mantenimiento y/o siniestro, podrán tener cerramientos removibles de una altura no mayor de 1.20 m.
- El área destinada a uso público deberá contar con una forma regular (sin áreas remanentes resultado del diseño de las edificaciones), integrándose de manera armónica con el diseño del espacio libre. Asimismo, el EPAP se podrá desarrollar en espacios desconcentrados contribuyendo a las diversas escalas espacios abiertos en el centro financiero.
- Se permitirá acceder a las edificaciones destinadas a comercio y oficinas desde los espacios destinados a EPAP, de modo que generen mayor dinamismo en ellos.
- Se permitirá la delimitación entre el espacio público y privado evitando segregar o segmentar ambos espacios, aplicando el cambio de color o tipología de pavimento, la instalación de tachones metálicos embebidos en el pavimento, bolardos o algún otro elemento de características similares que no interrumpan el paso ni la visual de los peatones, pero que puedan identificar visualmente los límites, a fin de aplicar las competencias y responsabilidades para un adecuado mantenimiento y administración del mismo.
- Del 100% del área destinada a EPAP, el 50% será destinada a circulación, el 30% a áreas verdes y el 20% para actividades comerciales.
- Para el arbolado y jardinerías deberán utilizarse especies endémicas - locales acordes al clima y zona del proyecto, de fácil mantenimiento y reposición y bajo consumo hídrico.

Conforme la normatividad vigente, de ser el caso, se deberán reponer los árboles que se retiren en suelo público por condiciones puntuales del proyecto con 05 árboles las especies determinadas para el PE – CFSI, debiendo plantarse dentro de la zona de influencia en coordinación con el área de Parques y Jardines MSI.

En caso el árbol pueda ser trasplantado satisfactoriamente, deberá contemplarse el proceso en un radio no mayor a 10 manzanas - el traslado deberá validarse de inicio a fin por un profesional especializado de MSI.

De igual manera, se especificará que en el diseño de los proyectos con EPAPs, se deberá contemplar la instalación de riego tecnificado tanto en áreas verdes internas como externas dentro de los límites del lote, los cuales serán de administración y manejo de los propietarios de los predios o

conductores de los mismos.

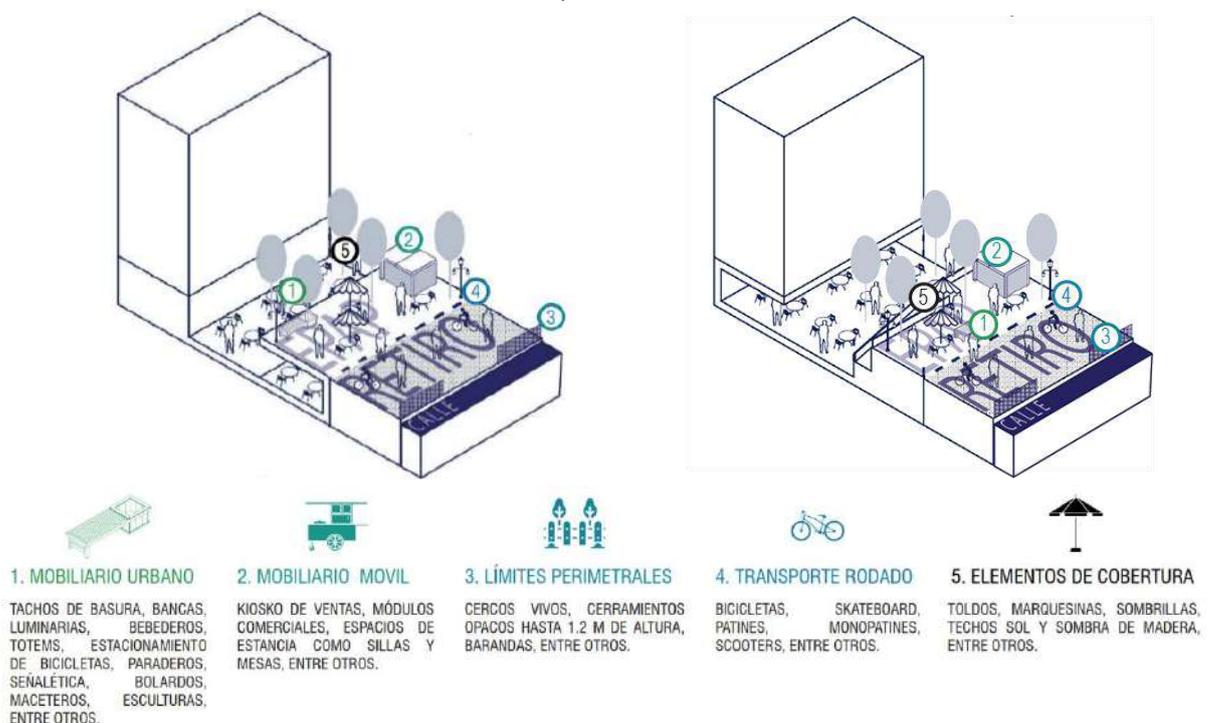
Se deberá tener en cuenta las limitaciones para el plantado de especies de gran envergadura debido a que el subsuelo estará edificado, pudiendo plantearse el uso de especies menores o cubre suelo.

- Los elementos de cobertura del 20% del EPAP destinado a actividades comerciales deberán ser fácilmente desmontables, debiendo aplicar las tipologías previstas en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.
- Se podrá contar con accesos a subsuelo que nos superen el 20% del área destinada a EPAP
- A partir de 20 ml de altura se podrá considerar volados hasta 1 metro horizontal con fines de detalles arquitectónicos de la edificación.
- Deberán contar con mobiliario que no restrinja ni invada áreas de circulación o espacios verdes, estando limitado a permanecer en zonas de estar o terrazas.
- En los retiros municipales y EPAPs, se permitirá instalar mobiliario fijo y/ desmontable, cuidando que mantengan las condiciones de circulaciones, área destinada a recreación o descanso, etc., otorgando mayor amplitud visual e integrar los espacios urbanos, con los EPAS y facilitando la circulación peatonal.

Excepcionalmente, se permitirá instalar cercos removibles traslúcidas en horarios limitados (principalmente de noche), a fin de poder hacer mantenimiento, limpieza y/o cerrar el espacio por seguridad en momentos determinados

- Se deberá colocar señalética que permita la identificación del mismo, la disponibilidad para el uso público, las actividades y oferta comercial disponible, entre otros que resulten necesarios, los cuales deberán ubicarse en lugares visibles al exterior y colindante con las vías públicas que rodean el predio.

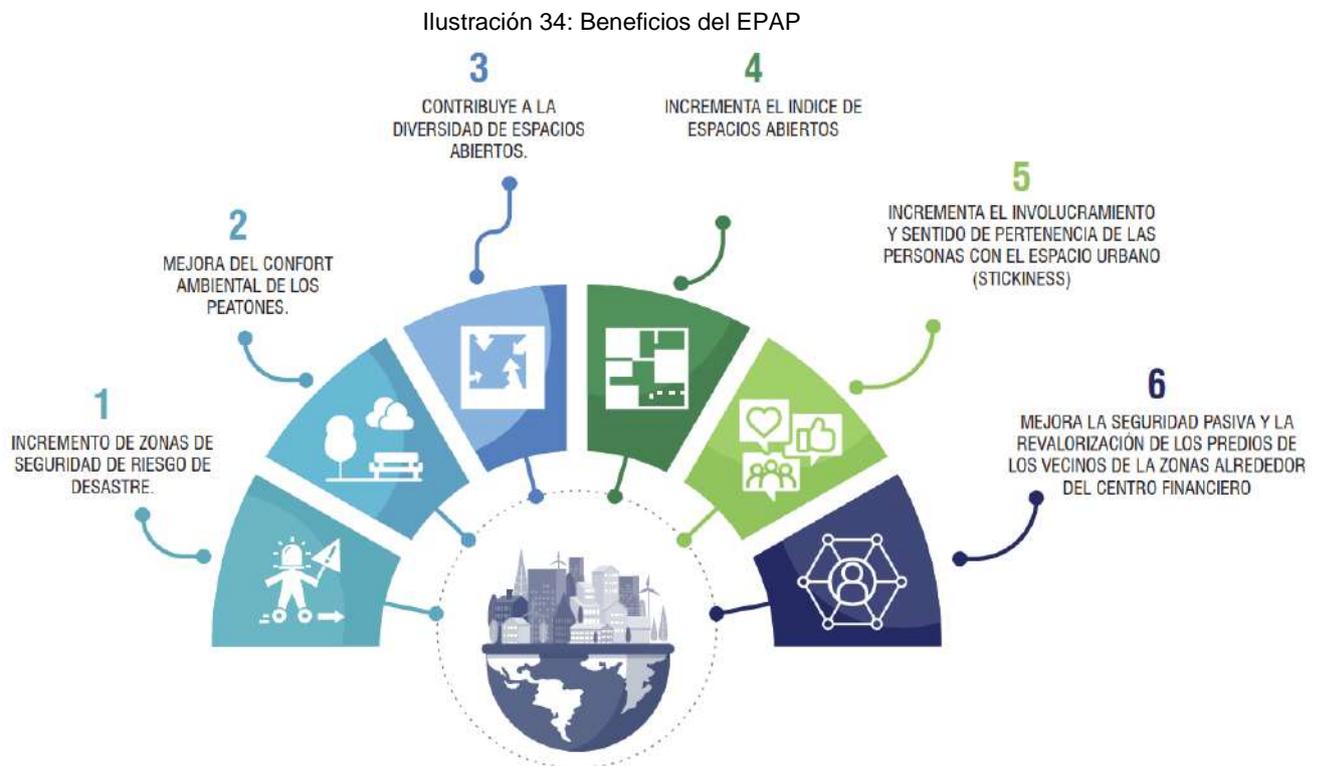
Ilustración 33: Componentes del EPAP



Fuente: Elaboración propia

## Beneficios de los EPAPs

Se han identificado hasta 06 beneficios que proporcionarían la aplicación de los Espacios Privados de Acceso Público – EPAP en la ZRE del Centro Financiero.



Fuente: Elaboración propia

## Proceso de aprobación del diseño del EPAP

Para la aprobación de los proyectos edificatorios que incluyan EPAPs como parte de su desarrollo seguirán lo establecido en la Ley 29090 y su reglamento y modificatorias. El EPAP forma parte del proyecto arquitectónico en propiedad privada que deberá ser revisado y aprobado en la especialidad de Arquitectura.

Sobre la aprobación del diseño del EPAP esta sujeto explícitamente al cumplimiento de las condiciones de diseño que señala la presente propuesta de reglamento.

Sobre el procedimiento de Conformidad de Obra, se seguirá el procedimiento establecido por la citada Ley y conforme a lo autorizado en la Licencia de Edificación.

Tanto el procedimiento de Licencia de Edificación como de Conformidad de Obra se seguirán cumpliendo con los requisitos y normas establecidos en el TUPA de la Municipalidad distrital de San Isidro.

De requerirse una solicitud de apelación, esta se presentará ante la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano o en su defecto ante la Comisión provincial correspondiente.

### 9.3.5.10 Resumen de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La aplicación de los nuevos parámetros edificatorios establece una serie de condiciones de cumplimiento obligatorio que tienen como finalidad el mejoramiento de la calidad del entorno urbano público y privado del Centro Financiero de San Isidro. Adicionalmente, los nuevos proyectos edificatorios podrán adoptar voluntariamente, parámetros opcionales como el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), lo que les permitirá acceder a una recuperación de edificabilidad en altura, que en ningún caso llevará a superar el coeficiente de edificación actualmente existente

Tabla 22: Cuadro resumen de parámetros urbanísticos y edificatorios

PARÁMETROS	NORMATIVA VIGENTE CM	PROPUESTA ZRE	
		PROPUESTA REGULATORIA	PROPUESTA BONIFICATORIA
USO COMPATIBLE	RDMA-RDA	RDMA-RDA	RDMA-RDA
LOTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	COS Horizontal   Hasta 2,500 m <sup>2</sup>
			COS Vertical   600 m <sup>2</sup>
ALTURA DE EDIFICACIÓN	1.5 a+r	Según plano de alturas anexo	Según plano de alturas anexo + 25% de altura permitido
ALTURA MÁXIMA DE PISO (ml)	4 ml	4 ml	4 ml
ESTACIONAMIENTO	Según detalle de ORD 523-MSI	Según detalle de ORD 523-MSI	
CE COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	-	18	20
		11	12
COS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	-	No aplica	0.70
COPS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	-	Solo aplica a Zona 1   0.60	
RASANTES	-	Solo aplica a Zona 1   85°	
USOS PERMITIDOS	Usos permitidos según ORD 523 MSI para sector	Propuesta de usos para ZRE que incorpora usos al sector	

## 10 APLICACIÓN NORMATIVA INTEGRAL – PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN

Las ilustraciones muestran un esquema volumétrico comparativo resultante entre la aplicación de la normativa vigente, la normativa propuesta y la recuperación de la edificabilidad proyectada a partir de la aplicación de componentes como el Coeficiente de ocupación del suelo – COS.

Ilustración 35: Aplicación de normativa actual

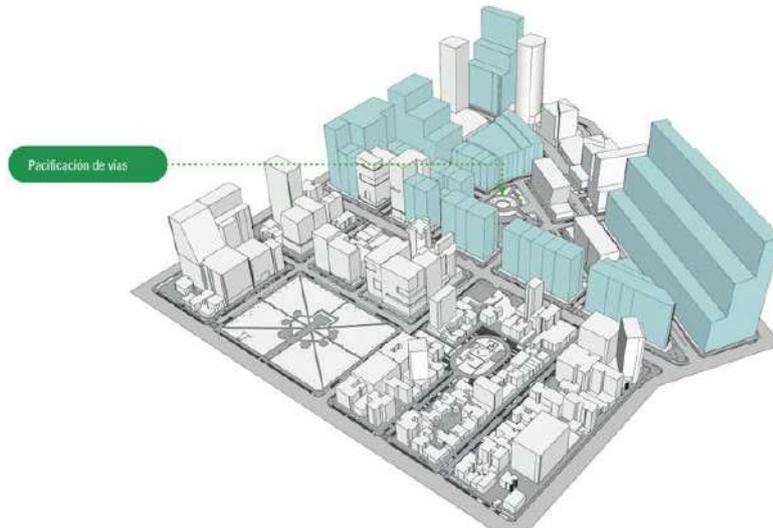


Ilustración 36: Aplicación de nueva normativa

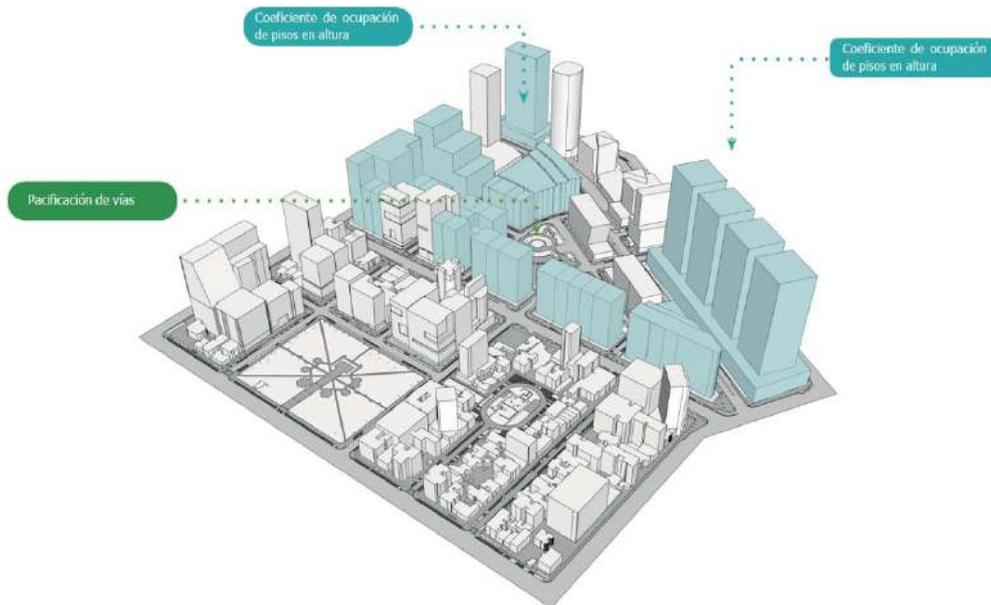
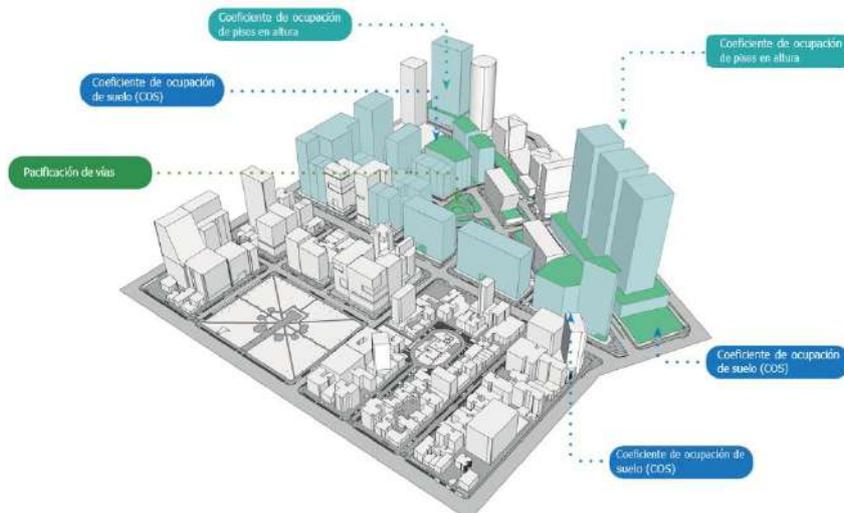


Ilustración 37: Aplicación de normativa integral



Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente, se ha desarrollado la aplicación de la normativa propuesta en la ZRE – Centro Financiero a fin de poder graficar con detalle la volumetría resultante referencial.

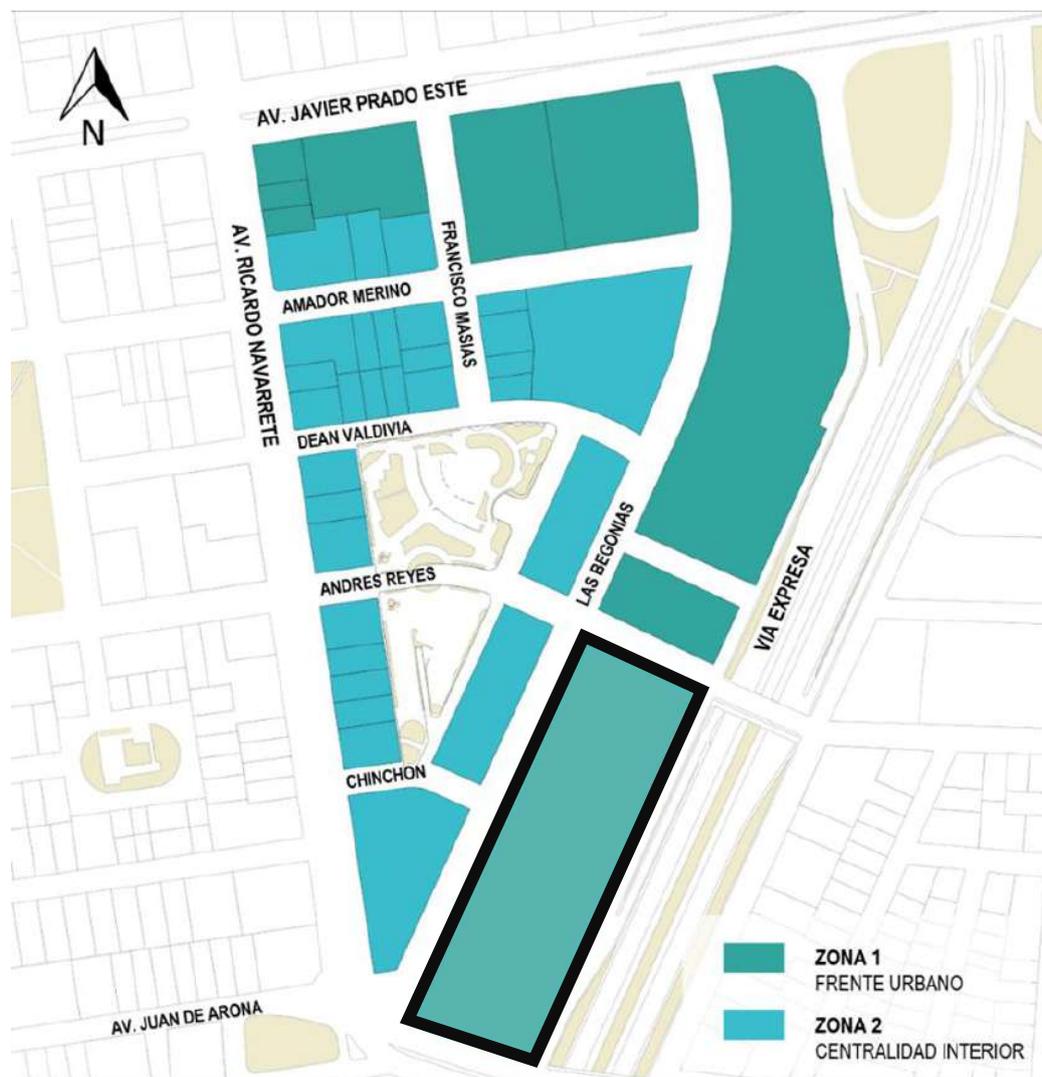
## 10.1 PROPUESTA NORMATIVA ZONA 1

### a) Manzana 557:

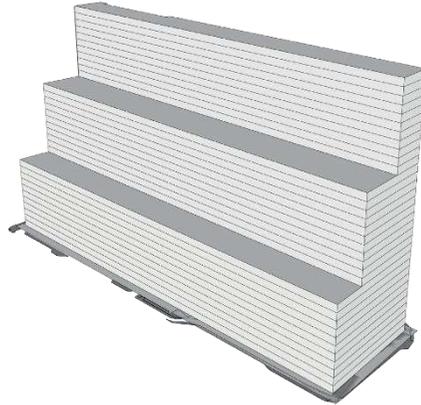
Consta de un solo predio que tiene frentes a cuatro calles de distintas secciones (Paseo de la República, Andrés Reyes, Begonias y Juan de Arona).

La aplicación de la normativa vigente podría generar un gran bloque edificado continuo de volumetría escalonada. Los nuevos parámetros propuestos buscan generar bloques en altura aislados y estimular la aparición de áreas libres a nivel de calle.

Mapa 30: Manzana 557

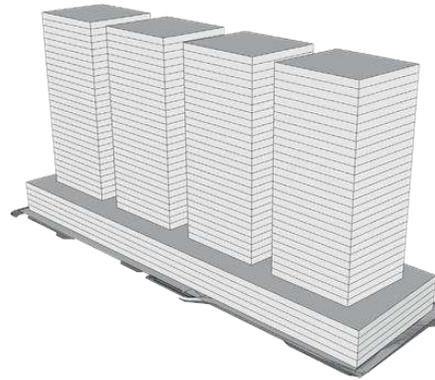


### Parámetros existentes



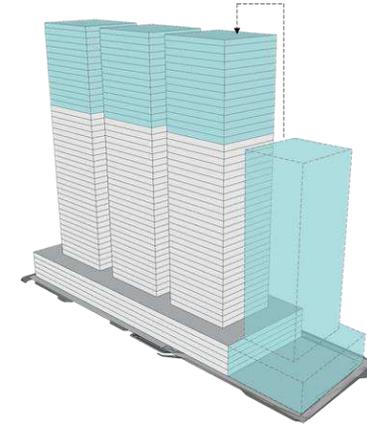
Altura	1.5 (a+r)	N° de pisos
Paseo de la República	135m	33
Begonias	45m	11
Andrés Reyes	39m	9
Juan de Arona	69m	17
Coefficiente de edificación	18.6	

### Nuevos Parámetros obligatorios



	Altura Máx.
Altura	135m
Coefficiente de ocupación de pisos superiores (a partir de 20m de altura)	0.6
Rasantes	85°
Coefficiente de edificación	18

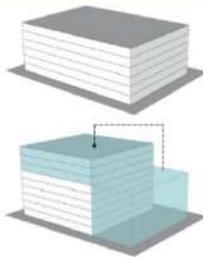
### Nuevos parámetros optativos



	Altura Máx.
Altura	160m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.70
Coefficiente de ocupación de pisos superiores (a partir de 20m de altura)	0.6
Rasantes	85°
Coefficiente de edificación	20

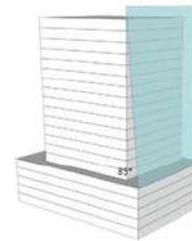
### Incorporación de Área Libre

Incorpora un mínimo de 20% de área libre al terreno que permite incrementar la altura máxima en un 50%, manteniendo su coeficiente de edificación.



### Rasante

Se aplica una recta imaginaria de 85° sobre los primeros 20ml de piso como límite de edificación.



### Coefficiente de ocupación en pisos superiores (COPS)

Se aplica coeficiente de ocupación superior de 0.5 a lote ubicados en la Z1 con área mayor a 4000m<sup>2</sup>, frente a Vía Expresa y Javier Prado, en pisos superiores a 20 ml.



Ocupación mínima del 0.5 (50%) del área del lote.  
Altura de 20 ml (5 pisos)

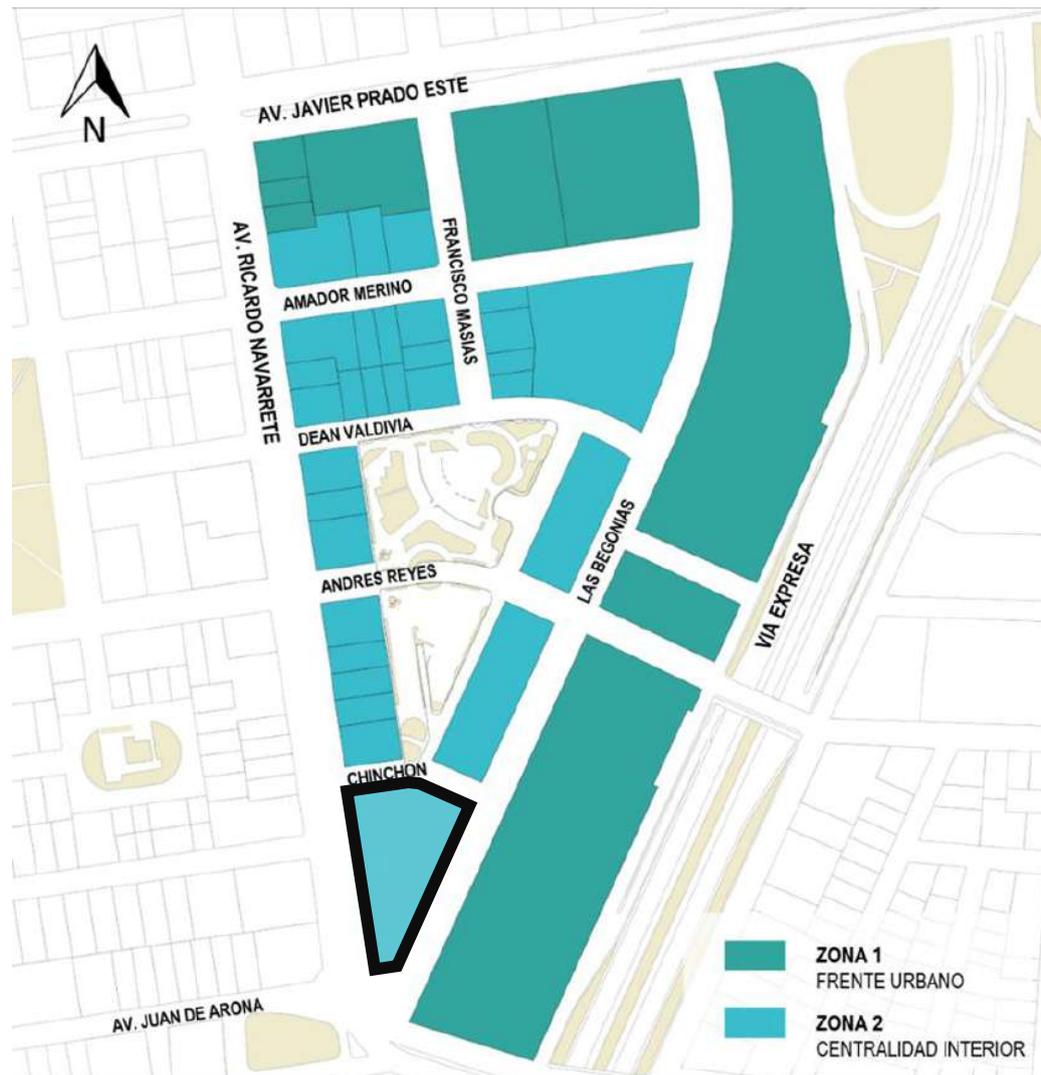
\*Los volúmenes desarrollados son referenciales y no representa diseño

## 10.2 PROPUESTA NORMATIVA ZONA 2

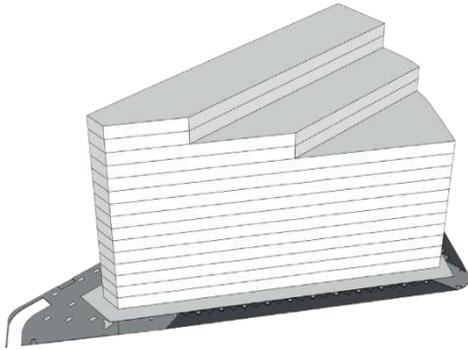
### a) Manzana 574

La Manzana 574 consta de un predio único y tiene frentes hacia las calles Chinchón, Rivera Navarrete y Begonias. La nueva normativa propuesta busca estimular la aparición de vacíos a nivel de calle que contribuyan a esponjar el tejido urbano y generar volumetrías más eficientes en sus soluciones arquitectónicas.

Mapa 31: Manzana 574

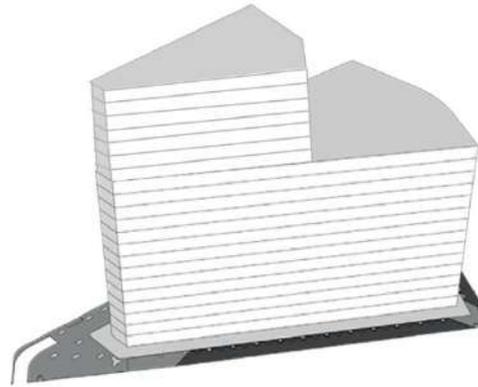


### Parámetros existentes



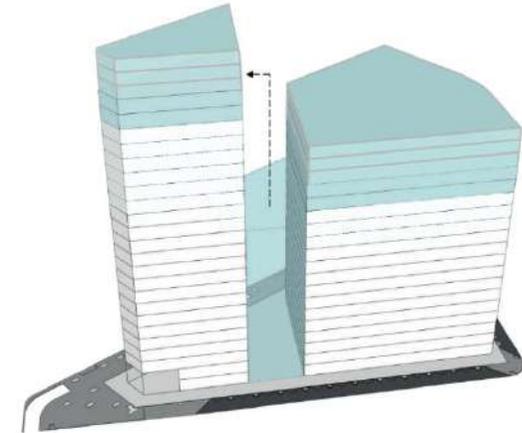
Altura	1.5 (a+r)	N° de pisos
Rivera Navarrete	60m	15
Chinchón	39m	13
Begonias	45m	11
Coeficiente de edificación	10.1	

### Nuevos Parámetros obligatorios



Altura	1.5 (a+r)
Altura 1	90m
Altura 2	60m
Coeficiente de edificación	11

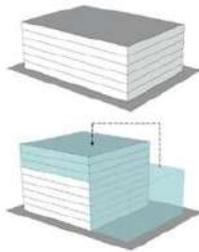
### Nuevos parámetros optativos



Altura	1.5 (a+r)
Altura 1	110 m
Altura 2	75m
Coeficiente de edificación	11

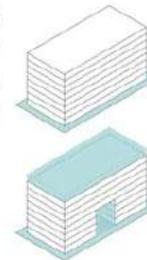
#### Incorporación de Área Libre

Incorpora un mínimo de 20% de área libre al terreno que permite incrementar la altura máxima en un 50%, manteniendo su coeficiente de edificación.



#### Vacío Horizontal

Incremento de Coeficiente de ocupación de suelo recuperando área en pisos superiores.

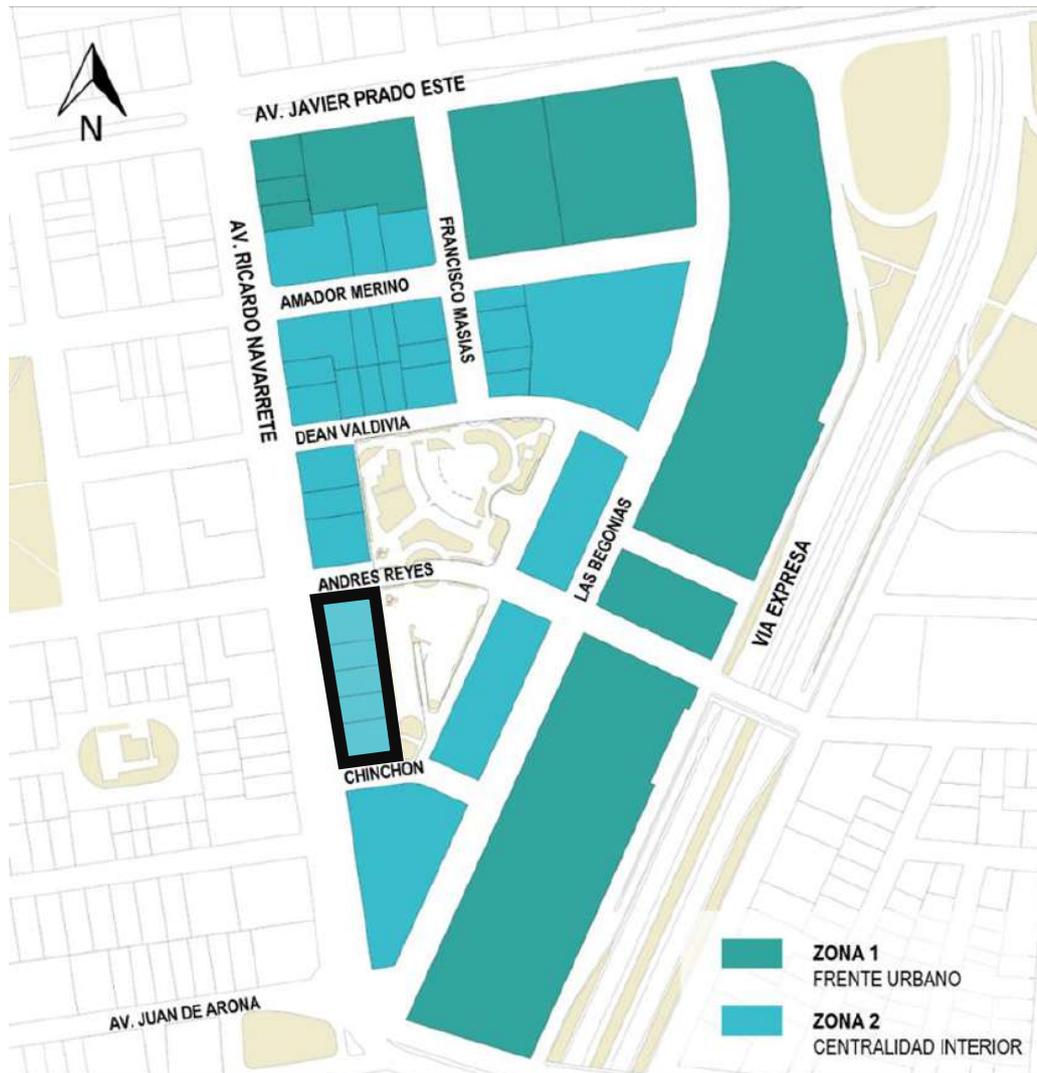


\*Los volúmenes desarrollados son referenciales y no representa diseño

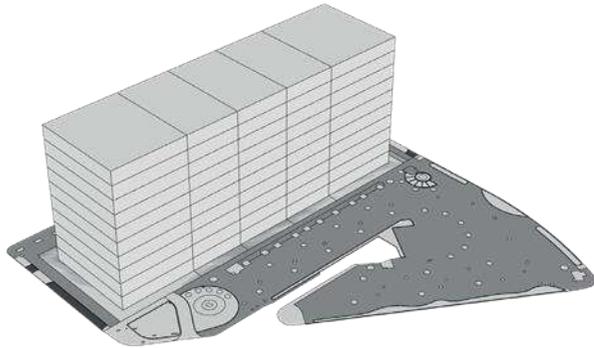
**b) Manzana 554**

La manzana 554 comprende actualmente 5 lotes y presenta frentes hacia las calles Rivera Navarrete, Chinchón, Andrés Reyes y el parque Cáceres. La nueva normativa propuesta estimula la acumulación de lotes con la finalidad de generar aportes al espacio urbano a través de la incorporación de vacíos a nivel de calle. En estos casos el coeficiente de edificabilidad se mantiene transfiriendo los m<sup>2</sup> no construidos a pisos superiores.

Mapa 32: Manzana 554



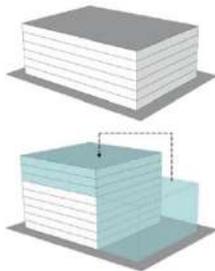
**Parámetros existentes**



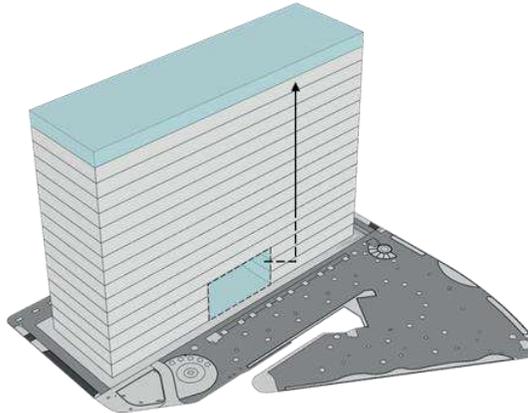
Altura	1.5 (a+r)	Nº de pisos
Andrés Reyes	39m	9
Rivera Navarrete	60m	15
Chinchón	39m	9
Coefficiente de edificación	10.9	

**Incorporación de Área Libre**

Incorpora un mínimo de 20% de área libre al terreno que permite incrementar la altura máxima en un 50%, manteniendo su coeficiente de edificación.

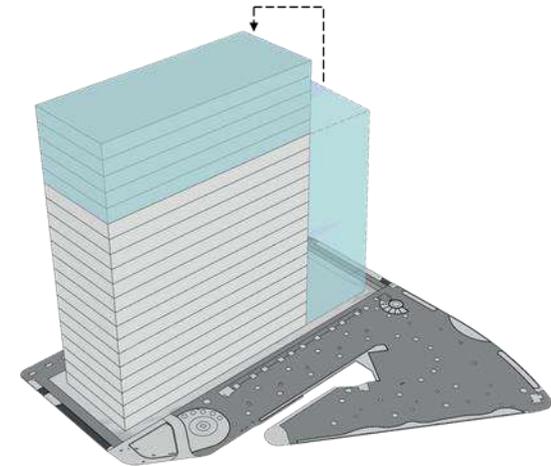


**Nuevos Parámetros obligatorios**



	Altura Máx.
Altura	65m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.7
Coefficiente de edificación	11

**Nuevos parámetros optativos**



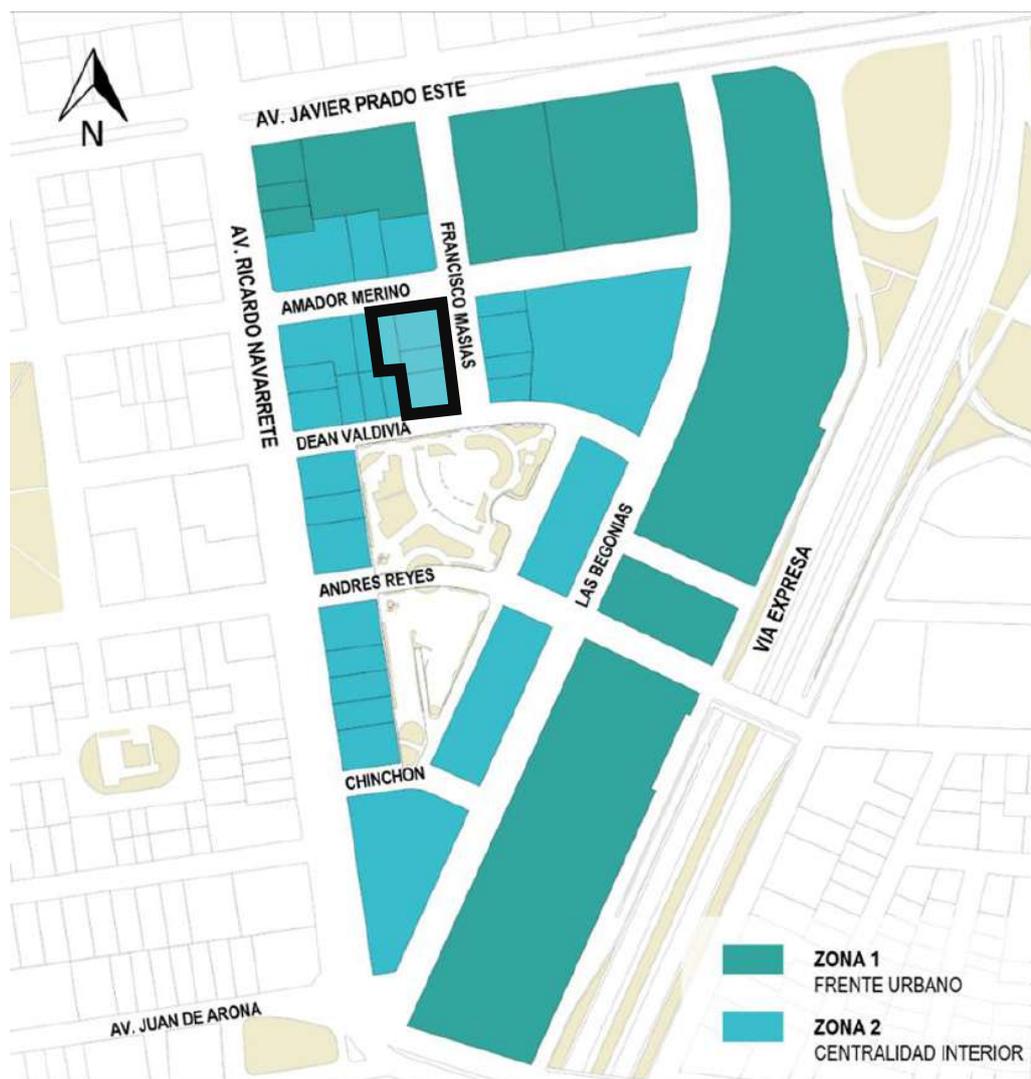
	Altura Máx.
Altura	75m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.7
Coefficiente de edificación	11

\*Los volúmenes desarrollados son referenciales y no representa diseño

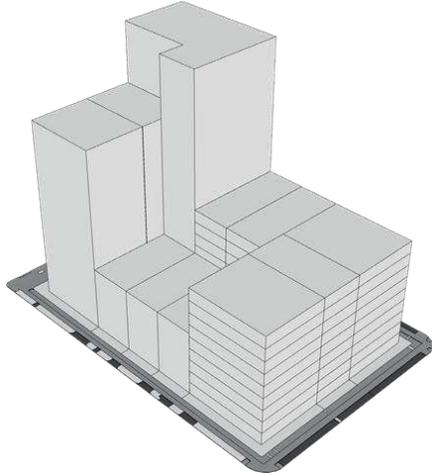
**c) Manzana 534**

La manzana 534 se ubica en la Z2 de la Zona de Reglamentación Especial y cuenta con varios predios de 400 m<sup>2</sup> de superficie en promedio, sobre los cuales se aplica las alturas indicadas en el plano de alturas. En caso estos predios opten por incorporar el COS sólo podrán transferir los m<sup>2</sup> construidos a pisos superiores en caso acumulen lotes con una superficie mínima de 2,500 m<sup>2</sup>, hasta una altura máxima equivalente al 50% adicional a al actual. En ningún caso el incremento de altura implica un incremento del coeficiente de edificación.

Mapa 33: Manzana 534



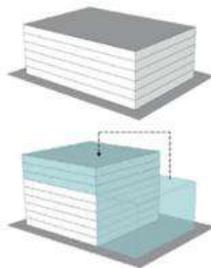
### Parámetros existentes



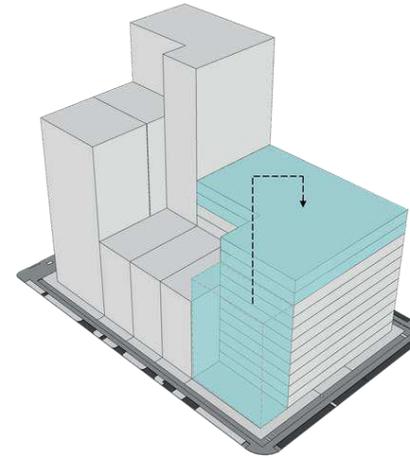
Altura	1.5 (a+r)	N° de pisos
Francisco Masías	39m	10
Merino Reyna	39m	10
Coefficiente de edificación	8.7	

#### Incorporación de Área Libre

Incorpora un mínimo de 20% de área libre al terreno que permite incrementar la altura máxima en un 50%, manteniendo su coeficiente de edificación.



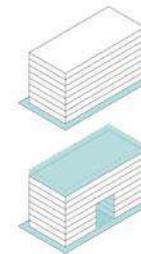
### Nuevos parámetros optativos



	Altura Máx.
Altura	56 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.70
Coefficiente de edificación	11

#### Vacío Horizontal

Incremento de coeficiente de ocupación de suelo recuperando área en pisos superiores.

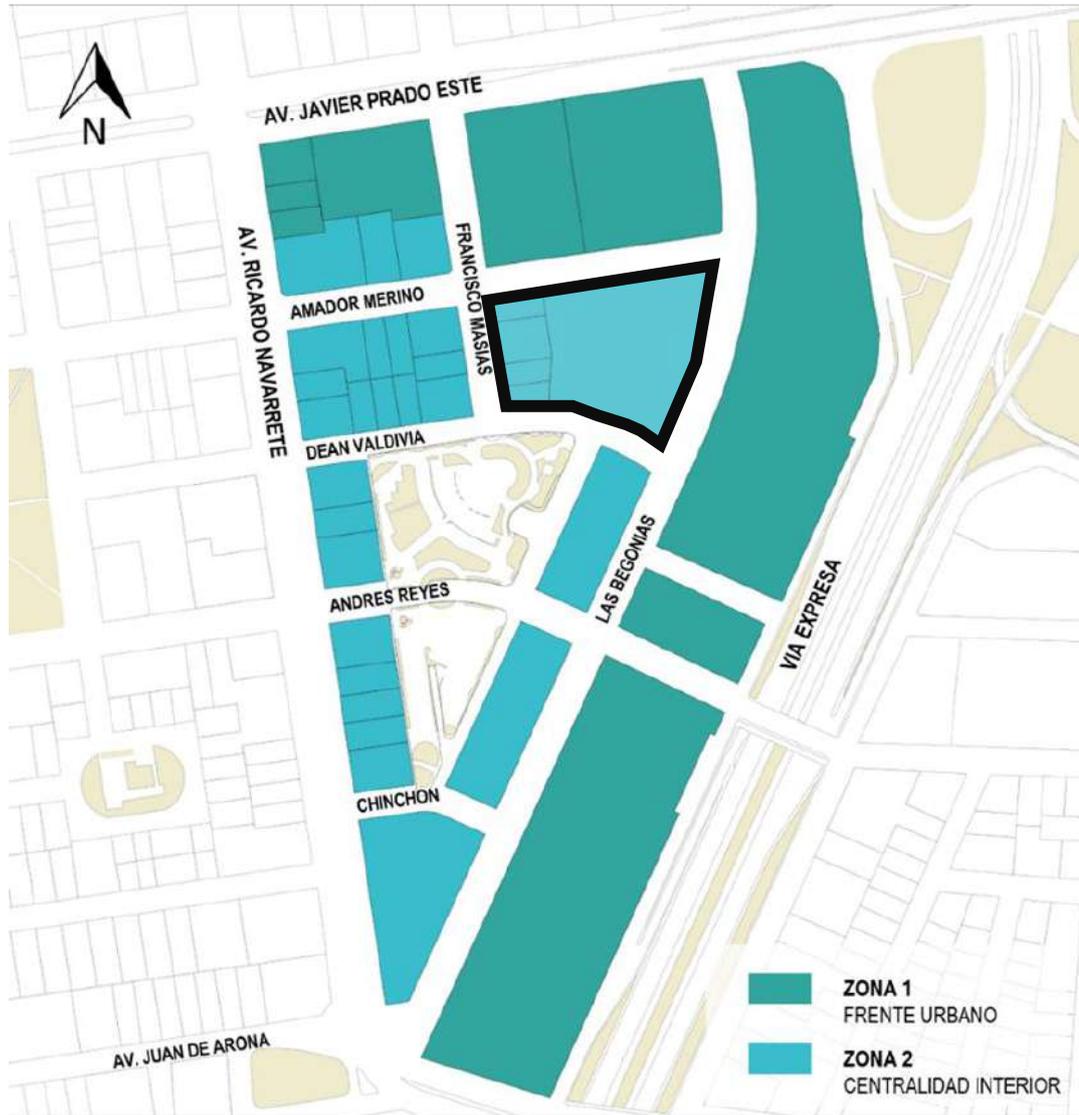


\*Los volúmenes desarrollados son referenciales y no representa diseño

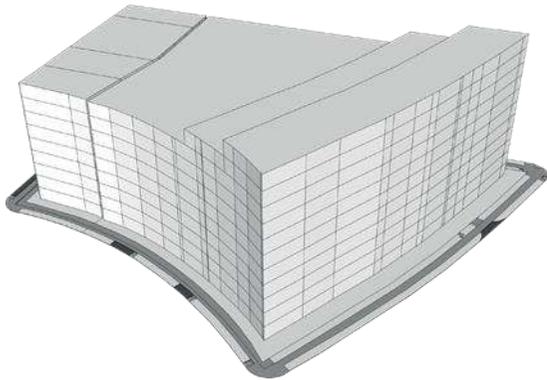
**d) Manzana 535-1**

La manzana 535 del Centro Financiero cuenta con un lote mayor a 2,500 m<sup>2</sup> en el que se puede incorporar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), manteniendo el mismo coeficiente de edificación actual. Los m<sup>2</sup> no construidos por la incorporación del COS, se recuperan en pisos superiores, hasta una altura máxima 50% mayor a la altura normativa actual.

Mapa 34: Manzana 535-1

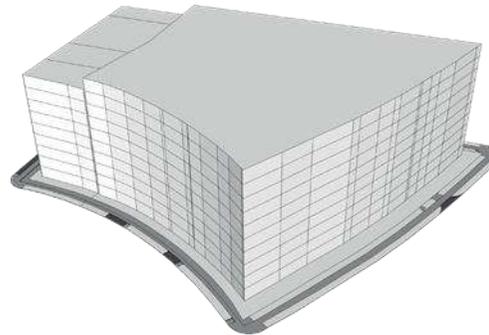


### Parámetros existentes



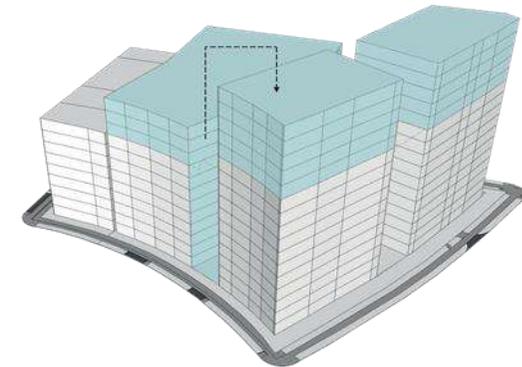
Altura	1.5 (a+r)	Nº de pisos
Merino Reyna	39m	10
Dean Valdivia	39m	10
Begonias	45m	11
Coefficiente de edificación	8.4	

### Nuevos Parámetros obligatorios



Altura	1.5 (a+r)
Merino Reyna	45m
Dean Valdivia	45m
Begonias	45m
Coefficiente de edificación	11

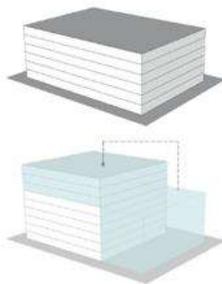
### Nuevos parámetros optativos



	Altura Máx.
Altura	56m
Coefficiente de ocupación de suelo	0.70
Coefficiente de edificación	11

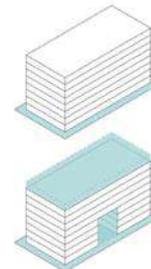
### Incorporación de Área Libre

Incorpora un mínimo de 20% de área libre al terreno que permite incrementar la altura máxima en un 50%, manteniendo su coeficiente de edificación.



### Vacío Horizontal

Incremento de coeficiente de ocupación de suelo recuperando área en pisos superiores.



\*Los volúmenes desarrollados son referenciales y no representa diseño

## **11 MODELO DE GESTIÓN**

El modelo se basa en ciertas premisas básicas: la existencia de una voluntad política al máximo nivel municipal, el reconocimiento por parte de la MSI como entidad líder del proceso de implementación, la existencia de una normativa especial que permita implementar el desarrollo urbano incorporando parámetros que mejoren la calidad edificatoria y otorgar a los ciudadanos espacios privados diseñados para el disfrute público.

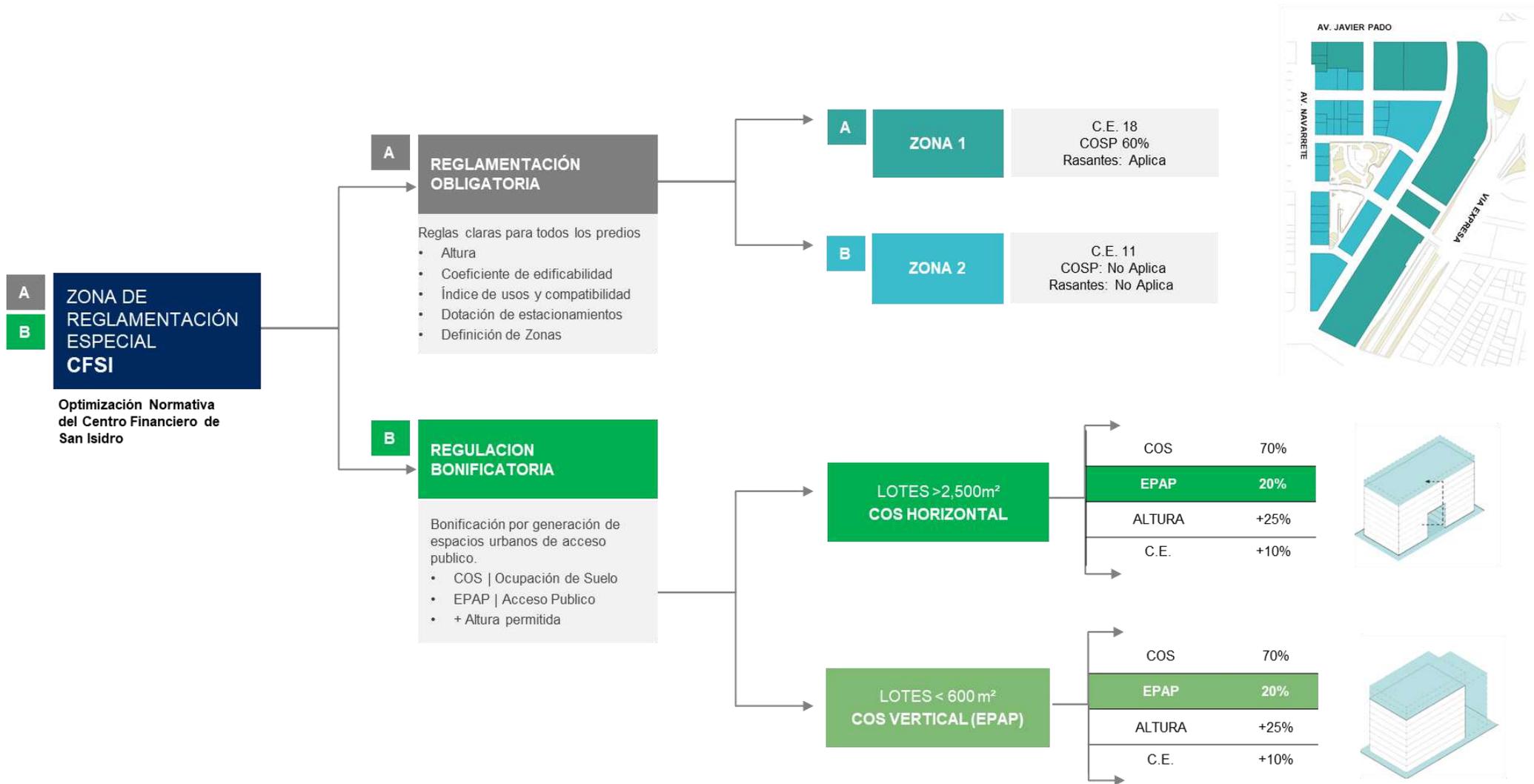
## **12 GESTIÓN DEL PLAN**

La intervención en el Centro Financiero de San Isidro ha dejado de ser la simple suma de acciones puntuales de carácter urbano y arquitectónico, para convertirse en un plan integral que concertado entre los diferentes actores que intervienen en la conformación del desarrollo de la ciudad.

La gestión de este proceso en la ZRE del Centro Financiero toma en cuenta los planes urbanos y normativa vigente, y por otro los actores institucionales involucrados a lo largo del tiempo, como lo son la Municipalidad de San Isidro - MSI, la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML, los propietarios y conductores de comercios y la ciudadanía residente y población flotante.

Se presenta una alternativa de parámetros urbanísticos y edificatorios de aplicación obligatoria, así como de regulación bonificatoria, con reglas claras para todos los predios y la bonificación de espacios urbanos de acceso público.

Ilustración 38: Gestión del Plan



Fuente: Elaboración propia

### 13 INDICADORES

Con la finalidad de evaluar de manera objetiva la evolución de los cambios que experimente el Centro Financiero a partir de las acciones de mejora planteados, se ha identificado un conjunto de indicadores con diversos aspectos relacionados a las condiciones de desarrollo urbano que presenta el área de estudio en la actualidad.

Estos indicadores expresan el valor de un conjunto de variables las cuales pueden ser empleadas para modelar distintos escenarios a futuro, lo que permitirá tomar las mejores decisiones a favor del desarrollo del Centro Financiero. Estas variables pueden alimentar el sistema de variables de la gestión municipal distrital, las cuales debieran formar parte del Plan local de desarrollo concertado y del Plan de desarrollo urbano del distrito

Tabla 23: Cuadro de Indicadores.

VARIABLES	INDICADORES	DESCRIPCIÓN
<p><b>Espacio Público</b></p> 	<b>Cantidad de vías peatonales</b>	Mide el incremento de la cantidad de áreas destinadas al uso peatonal en relación con el total de espacio público disponible, en área de estudio
	<b>Mobiliario urbano</b>	Mide el incremento de elementos de mobiliario urbano en los espacios de uso público, entre los cuales se encuentra: bancas, pérgolas, paneles informativos, luminarias, entre otros.  Mide la ocupabilidad de los espacios públicos o de los destinados a uso público
	<b>Superficie de vías pacificadas</b>	Mide el incremento de vías pacificadas (30 km/h) en el centro financiero, producto de la aplicación de medidas de tráfico calmo (pavimentación, reductores de velocidad, diseño vial, entre otros).
	<b>Cantidad de usuarios por espacio público</b>	Mide la cantidad total de usuarios en los espacios públicos por días útiles y fines de semana.
<p><b>Movilidad</b></p> 	<b>Partición modal de los viajes al Centro Financiero</b>	Mide los porcentajes en los que se subdivide la cantidad total de viajes al área de estudio, en relación a los distintos modos de transporte existentes (BRT, buses, vehículos privados, bicicletas, recorridos peatonales, entre otros).
	<b>Cantidad de vehículos en horaspico en Centro Financiero</b>	Mide la cantidad de vehículos que transitan por las calles del área de estudio en horas pico.
	<b>Cantidad de estacionamientos para vehículos no motorizados</b>	Mide la demanda de estacionamientos en relación con la oferta.
	<b>Nivel de Servicio de las vías</b>	Mide la mejora del flujo vehicular aplicando las recomendaciones de pacificación

<p style="text-align: center;"><b>Medio Ambiente</b></p> 	<b>Calidad de aire</b>	Mide el Estándar de Calidad del Aire (ECA) en el área de estudio.
	<b>Niveles de ruido</b>	Mide el Estándar de Calidad del Ruido (ECA) en el área de estudio.
	<b>Tratamiento de aguas residuales</b>	Mide la cantidad de agua residual que cuenta con algún tratamiento dentro del área de estudio.
	<b>% de áreas verdes en Centro Financiero</b>	Mide la cantidad de superficie verde en los espacios de uso público del área de estudio, tanto en vías como espacios abiertos.
	<b>Cantidad de árboles en espacios públicos</b>	Mide la cantidad de árboles existentes en los espacios públicos del área de estudio.
	<b>Corredores verdes</b>	Mide la longitud de corredores verdes formados por vegetación continua en ejes del área de estudio.
	<b>Gestión de residuos</b>	Mide el porcentaje de residuos generados y su manejo en torno a la segregación de los mismos
<p style="text-align: center;"><b>Suelo Urbano</b></p> 	<b>Área destinada para uso público</b>	Mide las áreas privadas (EPAPs) destinadas para uso público
	<b>Crecimiento inmobiliario</b>	Mide la cantidad de proyectos aprobados y/o ejecutados aplicando la normativa del ZRE- Centro Financiero de San Isidro

Fuente: Elaboración propia

## 14 ETAPAS DE DESARROLLO DE LA VISIÓN INTEGRAL

Etapa 1: Es el área definida para arrancar en Piloto de la ZRE del CF, debido a las características uniformes del sector, como la zonificación existente, 60% de lotes en potencial desarrollo o redesarrollo, y la influencia de Urbanova como Stakeholder principal en la zona.

Etapa 2 y 3: Es el área definida entre los ejes Juan de Arona, Paseo de La República, Javier Prado y Las Camelias, incluyendo la propuesta de bonificar los usos mixtos y fusión de lotes para incentivar el desarrollo de vivienda en el Centro Financiero y su área de influencia, donde los usos del suelo y zonificación de carácter mixto se presentan como una oportunidad para permitir ampliar y diversificar la oferta de servicios, para lo cual, se considera importante desarrollar el piloto del PE – CFSI.

