



# PLAN ESPECIFICO

## EX CUARTEL SAN MARTIN – ZRE

DISTRITO DE MIRAFLORES – PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

## **EQUIPO PROFESIONAL**

Rodrigo Sarria A.  
Director de Proyectos

Fernando Medina Z.  
Arquitecto Responsable  
CAP 6421

Renata Rojas  
Arquitecta

Manuel Chamorro  
Ingeniero Especialista vial

Estudio Sasaki Architects  
Planificadores Urbanos Especializados

## **PROPIETARIO**

Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF  
Interproperties Perú, representada por  
Internacional de Títulos Sociedad Titulizadora S.A

# ÍNDICE

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1 Introducción
- 1.2 Justificación
- 1.3 Objetivo del Estudio
  - 1.3.1 Objetivo General
  - 1.3.2 Objetivo Específico
- 1.4 Marco Legal
  - 1.4.1 Panorama Normativo
  - 1.4.2 Evolución de los Usos de Suelo
  - 1.4.3 Marco de planificación urbana
- 1.5 Marco Contextual
  - 1.5.1 Otros casos en la metrópoli
  - 1.5.2 Grandes proyectos urbanos en cercanía
  - 1.5.3 Contexto general
  - 1.5.4 Contexto inmediato

## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

- 2.1 Area de estudio - delimitación y características del sector urbano
- 2.2 Límites de propiedad
- 2.3 Certificado Registral Inmobiliario
- 2.4 Zonificación y Usos permitidos

## 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

- 3.1 Metodología de análisis
- 3.2 Análisis por subsistemas urbanos
  - 3.2.1 subsistema físico-territorial
  - 3.2.2 subsistema de movilidad
  - 3.2.3 subsistema socio-económico
  - 3.2.4 subsistema de medioambiente y paisaje

## 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

- 4.1 Evaluación de la problemática específica según ejes temáticos
  - 4.1.1 Uso Residencial
  - 4.1.2 Uso Comercial
  - 4.1.3 Uso Educativo
  - 4.1.4 Uso de Salud
  - 4.1.5 Uso Hotel
  - 4.1.6 Uso Recreacional
  - 4.1.7 Otros Usos
- 4.2 Oportunidades y limitaciones

## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

- 5.1 Propuesta integral

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

- 6.1 Densidad
- 6.2 Principios
- 6.3 Conectividad Y accesos
- 6.4 Vías
- 6.5 Transporte publico
- 6.6 Via publica peatonal
- 6.7 Via peatonal interna
- 6.8 Micromovilidad
- 6.9 Plazas Y parques
- 6.10 Techos verdes
- 6.11 Arborizacion
- 6.12 Volumetria

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC QUE CORRESPONDA

- 7.1 Zonificación del uso del suelo
- 7.2 Area libre
- 7.3 Coeficiente de edificacion
- 7.4 Sistema vial
- 7.5 Retiro
- 7.6 Altura
- 7.7 Estacionamientos
- 7.8 Propuesta de reglamentación
  - Sub Lote 1
  - Sub Lote 2
  - Sub Lote 3
  - Sub Lote 4
  - Sub Lote 5
  - Sub Lote 6
  - Sub Lote 7
  - Sub Lote 8
  - Sub Lote 9
  - Sub Lote 10

## 8. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECÍFICO, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO

- 8.1 Etapas de Desarrollo

## ANEXOS

- CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO
- PLANO DE UBICACIÓN U-01
- PLANO PERMIETRICO P.01
- PLANO DE TOPOGRAFIA T.01
- PLANO PERFILES T.02
- Listado de Siglas
- Fuentes Consultadas

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.1. INTRODUCCION

El presente estudio tiene como objetivo la elaboración de un Plan Específico en el Distrito de Miraflores sobre el predio conocido como Cuartel San Martín, ubicado entre las avenidas El Ejército, Paul Harris, la calle Polar y adyacente al distrito de San Isidro, en la Provincia y Departamento de Lima. Para ello, se ha preparado este documento en base a la **Ord. N° 1862-MML**, Ordenanza que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del Área Metropolitana de Lima, en el cual se señalan los componentes requeridos para un plan de esta naturaleza.

En ese sentido, detallamos brevemente los contenidos de cada capítulo:

En el **Capítulo I - Consideraciones generales**, se presentan la justificación del Plan Específico, el objetivo general y objetivos específicos que persigue el plan, el marco legal vigente sobre el cual se plantea, así como también un marco contextual que da cuenta sobre los distintos considerandos para su formulación.

En el **Capítulo II - Estado de la propiedad predial del área de estudio**, se presenta el área de estudio, su situación legal y condiciones normativas vigentes.

En el **Capítulo III - Análisis e investigaciones del área de estudio según eje temático del plan específico**, se hace una exhaustiva de las diferentes variables exógenas y endógenas que dan valor y afectan el desarrollo del área de estudio.

En el **Capítulo IV - Evaluación de la problemática específica del área de estudio con relación al entorno inmediato**, se presenta y se hace un juicio crítico sobre la problemática específica, desde las potencialidades y limitaciones identificadas en el análisis realizado.

En el **Capítulo V - Orientaciones y criterios de base que fundamentan las propuestas del plan**, se presentan las condiciones contextuales preponderantes que definirán la propuesta del Plan Específico.

En el **Capítulo VI - Propuesta de ordenamiento y estructuración urbana del área de estudio y su integración vial con el entorno inmediato**, se presenta la propuesta integral en el área de estudio.

En el **Capítulo VII - Propuesta de zonificación del uso del suelo y la reglamentación especial ad hoc que corresponda**, se presenta las propuestas de zonificación, reglamentación especial derivado de lo anterior, así como la propuesta vial.

Finalmente, en el **Capítulo VIII - Etapas de desarrollo del Plan Específico, proyectos de ejecución y su implementación y financiamiento**, se presenta las etapas de desarrollo previstas.

El presente documento proporciona los lineamientos técnicos y normativos para un proyecto urbanístico conformado por usos de vivienda, oficinas, cultura, hotelería, comercio, recreación y ocio definidos por una nueva zonificación y una propuesta vial (interna y externa) que asegure la plena integración con el Sistema Vial Metropolitano y Distrital, con el objetivo de orientar los procesos de desarrollo urbano en el marco de una visión de desarrollo moderno y sostenible.

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.2. JUSTIFICACION

El distrito de Miraflores busca ser un distrito “orientado hacia las personas con políticas que ponen al ser humano como el centro del enfoque de planeamiento del uso de suelo y movilidad” e “involucrando a los vecinos directamente en la toma de decisiones sobre el desarrollo del distrito”. (Fuente Plan Urbano Miraflores).

Adicionalmente en el PUD de Miraflores se argumenta que: “Según el urbanista principal del Banco Mundial, Alain Bertaud, el trabajo del planeamiento tiene dos objetivos principales. El primero es mejorar la movilidad y accesibilidad dentro de la ciudad. El segundo es hacer que la ciudad sea más asequible para sus residentes. Ambos objetivos están directamente relacionados a la movilidad sostenible. Según las Naciones Unidas, el propósito de la movilidad es “facilitar el acceso a los destinos, actividades, servicios y bienes.” Para lograr esto, “La planificación urbana debería enfocarse en la persona, de modo que **los parámetros funcionales finales (las razones del recorrido) se encuentren lo más cerca posible el uno del otro, reduciendo distancias y necesidades de transporte.**” En este sentido, la movilidad sostenible no se logra solamente a través de promover modos de transporte sostenible, sino también a través de la gestión de usos de suelo, la densidad y la zonificación. De hecho, las Naciones Unidas define el desafío principal de la movilidad en la formación de “**ciudades compactas con uso mixto del suelo para mejorar la accesibilidad y reducir en general la necesidad de transporte.**” En el contexto de Miraflores, y en Lima en general, la planificación de la ciudad ha estado completamente en contra del concepto de movilidad sostenible.

En Miraflores, tanto como otros distritos de la ciudad, la planificación ha buscado generar un modelo de ciudad que segrega usos entre centros y subcentros comerciales y de servicios, y áreas exclusivamente residenciales. El resultado de este paradigma de planificación es un uso de suelo sumamente ineficiente y una ciudad orientada hacia el automóvil “. Idealmente lo que se busca es una ciudad “donde cada cuadra, y muchos edificios, poseen una mezcla de usos incluyendo servicios, oficinas y tiendas, que complementan a una alta densidad habitacional, y que el diseño de calles y manzanas que puedan servir para la formación de la ciudad bajo las necesidades del mercado y de sus ciudadanos. El resultado – no por su diseño sino por las fuerzas del mercado – es una ciudad mucho más eficiente que permite realizar diferentes actividades como hacer compras, trabajar o estudiar a una distancia caminable desde la casa (Bertaud, 2018). En línea al párrafo anterior, se tiene al denominado Microcentro de Miraflores, que funciona como un subcentro compacto. Sin embargo, el resto del distrito está caracterizado por grandes áreas de uso residencial, y sub centros de usos mixtos. Antiguamente, cuando Miraflores era un suburbio caracterizado por barrios de casas unifamiliares, había una baja densidad, permitiendo que las personas manejen en auto hasta sus lugares de trabajo, de educación o de compras (ver L02). Con la densificación del distrito y el resto de la ciudad que lo rodea, este modelo de ciudad está en su límite. Ahora, las centralidades han sido tomadas por los automóviles y el flujo vehicular se ha visto desbordado hacia las calles residenciales. El impacto ha sido una reducción en la calidad de vida para los residentes bajo criterios medibles, incluyendo la contaminación sonora y la contaminación del aire. Según un estudio realizado por la Universidad George Washington, Lima es la ciudad con la mayor tasa de casos de asma infantil, de entre 125 ciudades a nivel mundial, debido, en gran medida, a la contaminación generada por los vehículos. Según la Organización Mundial de Salud, Global Urban Ambient Air Pollution Database, en 2017 Lima fue la ciudad más contaminada en las Américas. (Fuente Plan Urbano Miraflores).

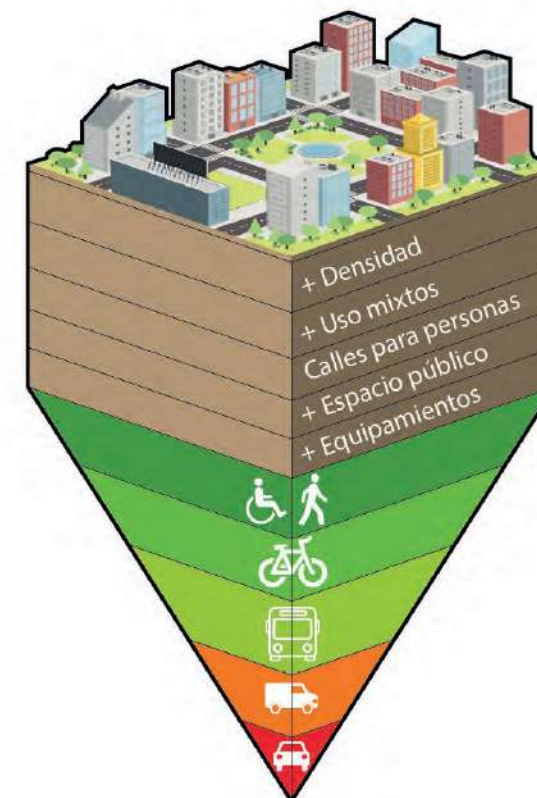


Figura 6. Diagrama de movilidad sostenible - usos de suelo.

Fuente: Plan Urbano Distrital Miraflores

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.2. JUSTIFICACION

En el contexto del Plan Urbano Distrital, el reto es buscar un balance entre las políticas y buenas prácticas de movilidad establecida por las Naciones Unidas y firmada por el Perú en Hábitat III, y los intereses de servicios básicos, gestión de riesgos de desastres y/o la recuperación o mantenimiento de la infraestructura ecológica, lo cual elevará la calidad de vida y bienestar de los habitantes de este sector de la ciudad.”

Para cumplir con este propósito de gestión urbana, nuestra reglamentación urbanística ha reconocido a través de la **Ordenanza 2288-MML que modifica la Ordenanza 1862-MML (Ordenanza que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área Metropolitana de Lima)** la facultad administrativa de los propietarios de inmuebles ubicados en la provincia de **solicitar a la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) la aprobación de planes específicos compatibles con la visión de futuro contenida en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano**, correspondiendo al Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) la evaluación de las propuestas y la presentación de éstos ante el Concejo Metropolitano, para finalmente ser aprobados mediante Ordenanza.

Dicho de otra forma, los Planes Específicos constituyen instrumentos técnico normativos articuladores entre los Planes Urbanos de alcance metropolitano y aquella reglamentación especial que merecen determinados sectores urbanos que por sus condiciones particulares deben ser atendidos de forma individual de acuerdo a las necesidades de sus propietarios y a la visión urbana de desarrollo local de las autoridades.

En vista que nuestra petición propone el desarrollo urbanístico de un determinado sector del distrito de Miraflores, cuya dimensión supera las 6 hectáreas y que, por sus características particulares de ubicación, potencialidad económica y social lo convierten en una oportunidad inmejorable para mejorar la calidad de desarrollo de la ciudad de Lima, y el distrito de Miraflores, nos encontramos convencidos que el mejor instrumento urbanístico para alcanzar el planeamiento urbano que este sector requiere, es a través del desarrollo, análisis y aprobación de un Plan Específico cuya definición y reglamentación se encuentran claramente recogidos en la mencionada **Ordenanza 2288-MML que modifica la Ordenanza 1862-MML (Artículos 22° al 25°)** así como en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante **Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA (Artículos 50° al 57°)**.

Debido a que el predio que conforma el Ex Cuartel San Martín fue zonificado en un esfuerzo por vender un predio del Estado a desarrolladores privados hace más de 10 años, pero que hoy genera limitaciones para poder desarrollar en el la mejor posible calidad de ciudad y aprovechar al máximo la oportunidad de ser un emblema y estándar de planificación urbana, se debe modificar los parámetros y normativas actuales que exigirían un desarrollo que no sería acorde con la visión moderna de Lima. Este Plan específico permitiría una intervención integral que permita superar las condiciones de uso de suelos, compatibilidad de usos, mejorar los espacios públicos y la integración con la ciudad entre otros.

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

#### 1.3.1 OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general que busca este Plan Específico es:

Planificar de manera más adecuada y sostenible, el desarrollo urbanístico a implementarse en un terreno que hoy es una isla urbana emblemática de nuestra capital. Actualmente la zonificación es ZRE-CECC (Zona de Reglamentación Especial – Centro Empresarial y Centro de Convenciones) y su reglamento especial incentiva la construcción de un gran centro de convenciones, centros de oficinas masivos y comercios de carácter regional, pero minimiza la posibilidad de desarrollar vivienda y espacios públicos de calidad, lo cual contradice lo que hoy se busca para Lima que es evitar la segregación de servicios que genera ineficiencia urbana. Por ello se busca un cambio en la reglamentación manteniendo el ZRE pero cambiando el enfoque de su reglamentación para fomentar más vivienda inclusiva y de calidad, comercio de carácter vecinal y de conveniencia, oficinas de tamaño y en cantidad moderada, eliminar la exigencia de un gran centro de convenciones en una zona de la ciudad incompatible con tales usos tanto por ubicación como necesidad, y fomentando la creación de espacios públicos, parques, alamedas y un centro cultural polivalente moderno y efectivo. Se busca planificar el área para un desarrollo inmobiliario sostenible y por etapas, flexible y adaptable a los cambios que requiere la ciudad a través del tiempo.

Los Objetivos Generales están alineados con los **Objetivos Estratégicos del PUD Miraflores** que busca potenciar los siguientes enfoques:

#### Enfoque de Movilidad Sostenible en Miraflores

- Lo que se logra permitiendo una pluralidad de usos y destinos que reduzcan la necesidad de hacer viajes como primera opción, mejorando la conectividad dentro de la ciudad, promoviendo viajes a pie y en otras formas de transporte sostenible. Permitiendo que existan diversos destinos accesibles a pie desde las estaciones de transporte masivo, y desde las viviendas como condición necesaria, y priorizando la accesibilidad a pie, la movilidad no motorizada y el transporte público.

#### Enfoque de Especialidades Urbanas:

- Desarrollo del borde costero superior e inferior como gran espacio público con zonas con ofertas de vivienda, recreación, turismo y cultura de uso permanente y consolidando el distrito como destino turístico nacional e internacional, gastronómico, marino, cultural y de negocios. Ícono de la marca Lima.

#### Enfoque de Inversiones:

- Promoción de las alianzas público-privadas en actividades compatibles con el modelo urbano, fijando nuevos parámetros para la inversión inmobiliaria que promuevan un sentido de responsabilidad social y aporten a la sostenibilidad del distrito.



## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

#### 1.3.1 OBJETIVOS GENERALES

También los Objetivos Generales de este Plan Específico están alineados con los **Objetivos Específicos del PUD Miraflores** que busca:

- Generar las condiciones necesarias para que el sector privado consolide el distrito de Miraflores como centro de servicios metropolitanos incluyendo turismo, oficinas y cultura
- Mejorar La movilidad dentro de Miraflores.
- Mejorar la calidad de vida de la población actual y proyectada generando nuevos espacios públicos y facilitando el desarrollo de equipamientos urbanos.
- Promoviendo una ciudad saludable.
- Mejorando un el nivel de seguridad ciudadana del distrito.
- Transformando el modelo de ciudad desde un modelo de accesibilidad en auto definido por sistema de ejes principales y subcentros hacia un modelo de ciudad sostenible con usos combinados. que fomenta menores desplazamientos y fomenta la peatonalidad, micromovilidad y el transporte masivo.
- Alcanzar un crecimiento sostenible de la economía y el empleo de la mano con el incremento de la calidad de vida de los vecinos.
- Promover alianzas con el Gobierno Metropolitano y Gobierno Central para mejorar la gestión política en Miraflores.
- A través de actuaciones de la Municipalidad de Miraflores promover proyectos de diseño urbano y establecer parámetros urbanísticos que hagan embellecer el distrito haciéndolo más atractivo priorizando la perspectiva del mismo desde el punto de vista de los peatones.

Y también los Objetivos Generales del plan están alineados con los objetivos estratégicos del **PLAN DE LIMA CIUDAD 2016-2021** y **PLAN MET 20240** de Lima Metropolitana que buscan:

- Mejorar la competitividad de la producción, turismo, comercio y servicios.
- Consolidar la articulación de los sistemas de transporte público masivo rápido.
- Reducir los niveles de contaminación ambiental.
- Reducir los niveles de inseguridad ciudadana.
- Consolidar los sistemas de centros y subcentros metropolitanos.
- Generar las condiciones de empleo adecuado y sostenible.

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

#### 1.3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Por los motivos expuestos se plantea los siguientes **Objetivos Específicos** para el presente **Plan Específico**:

1. Modificar los condicionantes viales de la zona eliminando la exigencia de un túnel por debajo del predio ya que este carece de sustento técnico y divide un barrio residencial sin resolver los problemas de conectividad de la ciudad con la Costa Verde. A su vez se busca promover una mejor solución de conexión mediante un eje metropolitano Arterial por las Avs. Angamos, Cmdte. Espinar, Pardo y Ejercito, implementando un by-pass a desnivel de conexión entre las Avs. Ejercito y Costa Verde que facilita la fluidez de vehículos en todos los sentidos con la vía expresa Costa Verde. Además se busca potenciar vías Colectoras Metropolitanas de carácter más local en las Avs. Prolongación Córdova (nueva via que se conectaría con la Av. El ejercito a través de la superficie del predio), y por la Calle Polar (que se incrementaría a una gran calle de 4 carriles con espacios de volteo, bermas y jardines).
2. Integrar el área de intervención con la trama urbana existente, mediante una adecuada estructura vial vinculada al sistema vial del sector, que permita una conexión permanente desde las Avs. Córdova, La Mar, Mendiburu y Ejercito dándole permeabilidad a la zona y mejorando la conexión con el circuito de playas
3. Proponer una distribución de los usos de suelo según las condiciones de intensidad de uso propicias para su desarrollo considerando su emplazamiento estratégico entre barrios residenciales de comercio moderado, y buscando incrementar la residencialidad y uso mixto, peatonalidad y accesibilidad multimodal a la zona para el beneficio de residentes y visitantes. Incrementar la posibilidad de hacer viviendas variadas en tamaño, ubicación y características de un máximo actual permisible de 300 unidades de mínimo 200 m<sup>2</sup>, a aproximadamente 1300 unidades de tamaños entre 70 a más de 400 m<sup>2</sup> en distribución aproximada de 30% vivienda chica, 40% mediana y 30% grande, y aproximadamente 250 unidades de vivienda multifamiliar entre 45 - 70 m<sup>2</sup> de alquiler profesional, según las diversas tipologías permisibles en el distrito, y según las tendencias de ciudades modernas.
4. Permitir un edificio de Tipología “Multifamiliar de Alquiler” para 250 viviendas administradas por un operador profesional. Esta Tipología aún se encuentra en desarrollo normativo en el distrito.
5. Reducir el Coeficiente de Construcción de 8.0 (448,000 m<sup>2</sup> ) a 7.7 (430,000 m<sup>2</sup>), redistribuyendo las categorías del programa para amplificar el desarrollo de vivienda, manteniendo oficinas, hotel y centro cultural, reduciendo la intensidad y tipología de comercio, y eliminando la exigencia de un gran centro de convenciones.
6. Reducir la exigencia de área libre de 60% a 50%, pero incorporando 10% de área de libre en terrazas verdes visitables, y logrando un distribución de estas áreas por todo el predio en vez del incentivo a dejarlas todas en los bordes externos del mismo, creando espacios públicos de mucho mayor calidad e interés.

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

#### 1.3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

7. Generar un tratamiento de calles, espacios públicos y el entorno inmediato en base a una filosofía de ciudad caminable y accesible resolviendo los problemas de transporte público de toda índole y potenciando infraestructura pública aledaña como es el Complejo Bonilla, El Parque Panamá, el Museo de La Memoria, Los malecones de Miraflores, y el barrio La Mar entre otros.
8. Modificar las secciones viales normativas para adecuar las avenidas adyacentes manteniendo la sección existente de la Av. El Ejercito (reducción de exigencia), incrementando la de la Av. Polar, y creando nuevas calles interiores públicas y privadas para poder ordenar las edificaciones propuestas de una manera idónea y resolver de la mejor manera los impactos de tránsito y transporte, y los accesos a las edificaciones.
9. Permitir las siguientes obras de carácter público:
  - Un nuevo tramo denominado “Av. Prolongación Córdova” que pasaría a ser una vía pública que divide el predio y conecta la Av. Córdova con la Av. El Ejercito.
  - hacer un nuevo Intercambio Vial subterráneo en la Bajada San Martín que permita los libres giros de ingreso y egreso desde la Av. El Ejercito a el Circuito de Playas, que se entregaría a la ciudad como parte de los aportes y mitigaciones viales de la Habilidad Urbana y el cambio de normatividad.
  - Eliminar la exigencia de un túnel subterráneo bajo el cuartel, proponiendo una ruta alternativa de conexión Este-Oeste y modificando la actual clasificación de vías metropolitanas de las Av. Cordova, Cmdt. Espinar, y Pardo.
10. Adecuar los requerimientos de parqueo a las normativas actualizadas del distrito que sean acordes a la nueva visión de una ciudad enfocada en el peatón y menos intensiva en automóviles.
11. Modificar la posición de los límites de altura para permitir un desarrollo armónico de varias edificaciones permitiéndose más altura cerca a los bordes del predio, en vez de un proyecto excesivamente retirado y alto al medio del predio, y para permitir la creación de espacios públicos múltiples e interconectados al interior del predio.
12. Modificar la exigencia de etapas para poder desarrollar el proyecto por partes empezando lo antes posible con usos acordes a las necesidades actuales de la ciudad y eliminando la exigencia de un uso de Centro de Convenciones, incompatible con la visión de la zona.

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.3. OBJETIVO DEL ESTUDIO



1. Un proyecto tipo distrito, en lugar de un "mega proyecto"

2. Una nueva parte de la ciudad abierta y accesible. (con espacios controlados)

3. Proyecto estructurado por una red de calles y lotes. Para construirlo por fases.

4. Maximizar vistas al océano y a la ciudad.

5. Conectar el proyecto con la actividad de La Mar y Mendiburu.

6. Presencia en la Av. El Ejército, como contrapunto a Larcomar.

7. Proyecto más público (usos mixtos) hacia Polar y más privado hacia el límite con San Isidro. (Vivienda de lujo)

8. Buscar acceso directo desde el Circuito de Playas.

9. Explorar posibles conexiones peatonales desde San Isidro.

10. Conexión visual y física con Parque Deportivo Bonilla.

11. Espacios públicos diseñados para todas las generaciones.

12. Espacios públicos como generadores de valor.

13. Diseño sostenible. Sobre todo para el tratamiento del agua.

14. Diseño flexible. Adaptable a cambio de usos o de zonificación.



## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.4. MARCO LEGAL

#### 1.4.1. PANORAMA NORMATIVO

La base legal del expediente para el Plan Específico es la siguiente:

- La Constitución Política de la República del Perú.
- **Ley N° 27972** - Ley Orgánica de Municipalidades.
- Artículo 50 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA
- **Ordenanza N° 1862-MML**, que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial – urbano del área metropolitana de Lima.
- **Ordenanza N° 2288-MML** , Modifican la Ordenanza N° 1862-MML que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima
- **Ordenanza N°1305-MML**
- **Ordenanza N°1385-MML Actualiza y modifica la ORD. N°1305**
- **Ordenanza N°1840-MML Actualiza y modifica la ORD. N°1385**
- **Acuerdo de concejo N°76 de la Municipalidad de Miraflores**
- **Ordenanza N° 342-MM**
- **Reajuste al Plan Urbano Distrital de Miraflores 2019 - 2029**
- Otras normativas técnicas-legales señalada en el presente estudio.

#### **Aspecto Político-Normativo**

El procedimiento de Plan Específico en el predio de será presentado al IMP para aprobación.

El Estudio de Impacto Vial se encuentra en desarrollo de acuerdo a la normativa vigente.

Con el Plan Específico Aprobado se procederá a iniciar el trámite de Reurbanización en el distrito de Miraflores. Para el inicio de obras de pistas, veredas y espacio públicos. A desarrollar por etapas.

Los Edificios serán desarrollados en cada lote, para lo que se procederá con los trámites de licencia de edificación correspondientes.

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.4. MARCO LEGAL

### 1.4.2. EVOLUCION DEL SUELO



Se trata de un **Predio Urbano** constituido por las Manzanas 114, 115, 116, 118, 119, 120, 122 y 123 de la Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, al cual en adelante denominaremos el Inmueble. El Inmueble tiene un área total de 68,400.00 m<sup>2</sup>, encerrados dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes: por el norte: la Hacienda Conde de San Isidro; por el este y sureste: las calles que separan los terrenos que se independizan de los lotes 110, 111 y 112; por el sur y suroeste: con la Av. El Ejército; y por el oeste: la Hacienda Conde de San Isidro.

El área y linderos antes descritos son las que constan en el asiento 1, fojas 213 del Tomo 23 - Balnearios, que continúa en la Partida 07001527 del Registro de Predios de Lima (textos de **Habilitación Urbana** de 1916, documentada mecánicamente en 1960).

Mediante Ordenanza N° 1305 de fecha 27 de octubre de 2009, modificada por la Ordenanza N° 1385 de fecha 26 de mayo de 2010 y la Ordenanza N° 1840 del 11 de diciembre de 2014 (en adelante solo la Ordenanza 1305), se modifica la zonificación del Inmueble de Zona de Otros Usos (OU) por la de Zona de Reglamentación Especial (ZRE-Centro Empresarial, Cultural y de Convenciones), en adelante ZRE-CECC.

De acuerdo con la nueva zonificación ZRE-CECC introducida por la Ordenanza N° 1305, los usos permitidos obligatorios son los siguientes: Hotel 5 estrellas, Centro de Convenciones, Centro Cultural y Centro Empresarial. Adicionalmente, se permiten otros usos de manera opcional, tales como restaurantes, locales comerciales, tiendas por departamentos y 300 unidades de vivienda con un área mayor a 200 m<sup>2</sup>.

En el artículo Tercero de la citada Ordenanza 1305 se determinaron los lineamientos básicos de usos del suelo de la ZRE-CECC, que deberán ser considerados por el promotor o propietario en la etapa del desarrollo de proyecto. El texto original del referido artículo establecía que los procedimientos adecuados para la ejecución del proyecto eran (i) el planeamiento integral y (ii) la habilitación urbana del predio y edificación. Mediante la Ordenanza 1840 se modificaron los artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ordenanza 1305.



PLANO DE ZONIFICACION DE MIRAFLORES

ORD.920 – 30 de marzo de 2006 / ORD.620-MML

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.4. MARCO LEGAL

### 1.4.3. MARCO DE LA PLANIFICACION URBANA

Las políticas nacionales actuales de desarrollo urbano establecen los mecanismos que permiten la elaboración del presente plan que, en orden de prelación, establecen:

#### **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE - RATDUS DS 022-2016-VIVIENDA**

##### Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico-ambientales.
4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
5. La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
6. La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
7. La eficiente dotación de servicios a la población

#### **REGLAMENTO NACIONAL DEL CONSTRUCCIONES - RNE NORMA TH.060**

Artículo 1.- La Reurbanización constituye el proceso de recomposición de la trama urbana existente mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías, y que pueden incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios.

#### **ORDENANZA Nº 1862 – MML / ORD. Nº 2288 - MML**

#### **REGULA EL PROCESO DE PLANIFICACION DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO URBANO DEL AREA DE LIMA METROPOLITANA**

##### Artículo 1.- Objeto

La presente Ordenanza regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del Área Metropolitana de Lima - sede de la Capital de la República del Perú - , regulando la formulación, aprobación, actualización y la gestión del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, los planes urbanos distritales, así como el conjunto de instrumentos de gestión.

##### Artículo 5.- Aprobación de Planes

Corresponde al Concejo Metropolitano de Lima, como órgano de gobierno local, de acuerdo con las atribuciones en materia de planificación territorial del desarrollo, la aprobación de los Planes siguientes:

- a. Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana, denominado también Plan Integral de Desarrollo Metropolitano.
- b. Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, que incluye el Ordenamiento y Acondicionamiento Territorial de Lima Metropolitana.
- c. La ratificación de los Planes de Desarrollo Urbano Distritales; y
- d. Planes Específicos.

Una vez aprobados los Planes mencionados en el numeral precedente, éstos se constituyen en instrumentos técnicos-normativos para la gestión del desarrollo urbano metropolitano, en sus respectivos ámbitos con los alcances pre-establecidos.

#### **PLAN URBANO DISTRITAL DE MIRAFLORES 2016-2026**

##### a. Objetivos Generales

- Redefinir Miraflores orientando las presiones de crecimiento y de inversión hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano, sostenible, amigable con el vecino y usuario reconciliando el distrito con su condición de ciudad costera.
- Contribuir a mejorar la calidad de vida de los residentes y de los que habitualmente o temporalmente llegan a Miraflores.

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.5. MARCO CONTEXTUAL

### 1.5.1. OTROS CASOS DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN A ZRE EN LA METRÓPOLI



1. CONJUNTO RESIDENCIAL | "LOS PARQUES DEL AGUSTINO"  
EX CUARTEL LA PÓLVORA  
**EL AGUSTINO**  
Área total: 21.4 Has.



2. CONJUNTO RESIDENCIAL | "CIUDAD SOL EL RETABLO"  
EX AERÓDROMO DE COLLIQUE  
**COMAS**  
Área total: 99.2 Has.



3. PROYECTO CUENCA BAJA RIO LURÍN  
SEDE CAMPO MAR – **LURIN**  
Área total: 50.0 Has.



En la ciudad de la ciudad de Lima existen casos donde se han presentado propuestas y proyectos de cambio a predios con Zonificación de Reglamentación Especial - ZRE. En entornos social, ambiental y económicamente sensibles, en áreas de mayor superficie al predio materia del presente Plan Especifico, sentando un precedente sobre la transformación usos.

Los casos presentados son:

1. Los Parques del Agustino – el agustino
2. Ciudad Sol El Retablo – comas
3. Proyecto Cuenca Baja Rio Lurín - Lurín





# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.5. MARCO CONTEXTUAL

### 1.5.2. PROYECTOS URBANOS EN LA CERCANIA



Los proyectos urbanos mas importantes a desollarse en las cercanías al predio en materia del estudio es la implementación de la Línea 6 del Metro de Lima y Callao que contara con una estación en la Av. Del Ejecito con Av. Portillo, así como el recorrido de los alimentadores.

Remodelación del Estadio Manuel Bonilla, que consiste en la mejora de las instalaciones deportivas y la generación de mayor espacio publico.

Nuevo Mercado de Productores de San Isidro, centro de ventas y gastronómico

## 2. REMODELACION ESTADIO MANUEL BONILLA



## 3. MERCADO DE PRODUCTORES SAN ISIDRO



# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.5. MARCO CONTEXTUAL

### 1.5.1. CONTEXTO GENERAL



El área de estudio se encuentra ubicado en el sector C del distrito de Miraflores, comprende el predio del Ex Cuartel San Martín. Con frente hacia la Av. Del Ejercito, vía arterial metropolitana, hacia la Av. Jorge Polar y la Ca. Gral. Córdova.

Cercano al predio existen diferentes referentes urbanos de la ciudad como la Huaca Pucllana, Museo del Lugar de la Memoria, Parque María Reiche, Estadio Manuel Bonilla y el circuito de playas.

- LIMITE DISTRITAL
- VIA ARTERIAL
- SECTOR C
- LIMITE AREA DE ESTUDIO



HUACA PUCLLANA



PARQUE MARIA REICHE



CIRCUITO DE PLAYAS



ESTADIO MANUEL BONILLA



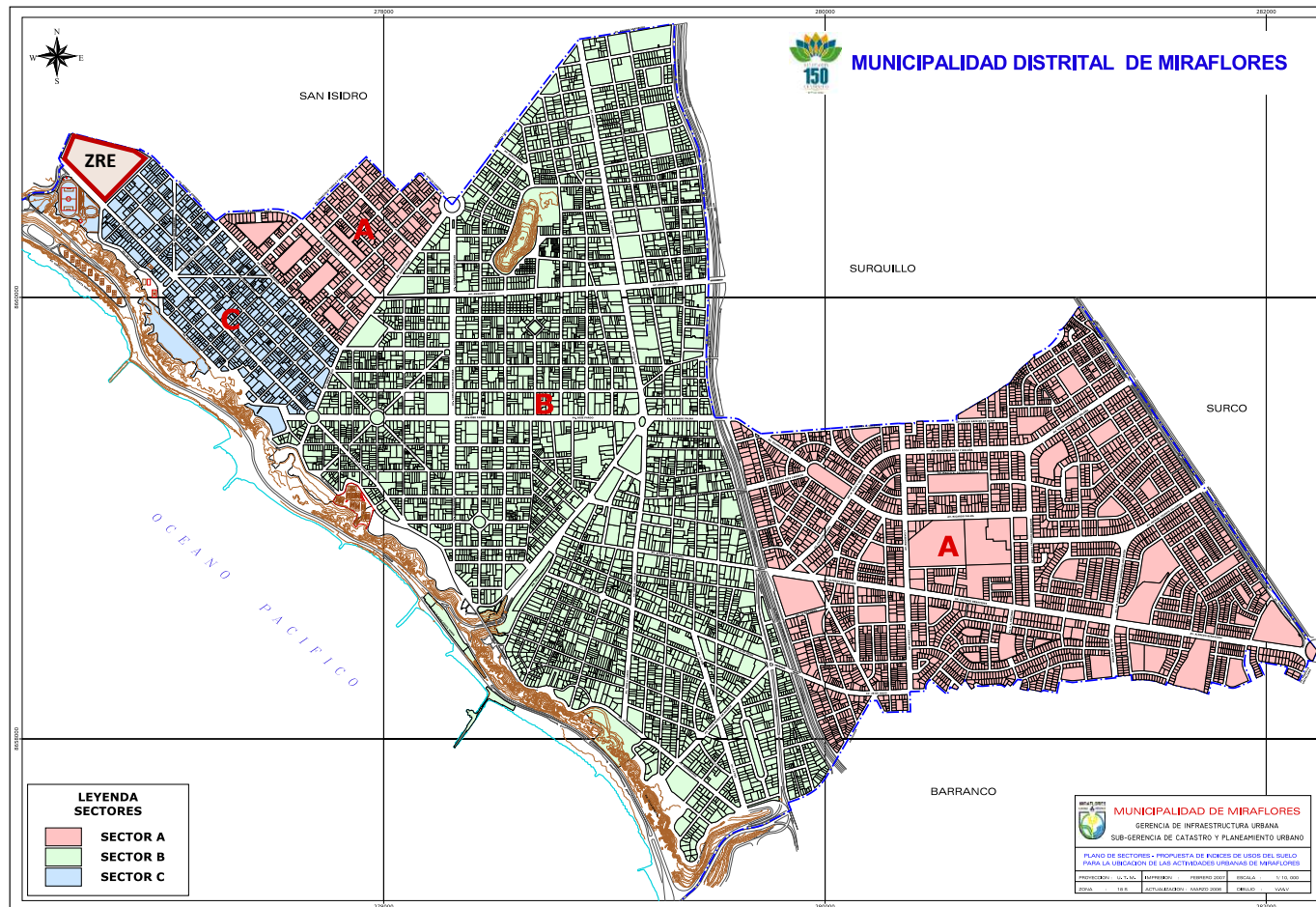
MUSEO LUGAR DE LA MEMORIA

1. Museo Lugar de la Memoria
2. Estadio Manuel Bonilla
3. Parque María Reiche
4. Plaza Centro América
5. Circuito de Playas
6. Huaca Pucllana
7. Colegio San Silvestre
8. Colegio Belén
9. Lima Golf Club
10. Parque la Pera
11. Complejo Deportivo Municipalidad de San Isidro
12. Clínica El Golf
13. Puericultorio Pérez Aranibar

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.5. MARCO CONTEXTUAL

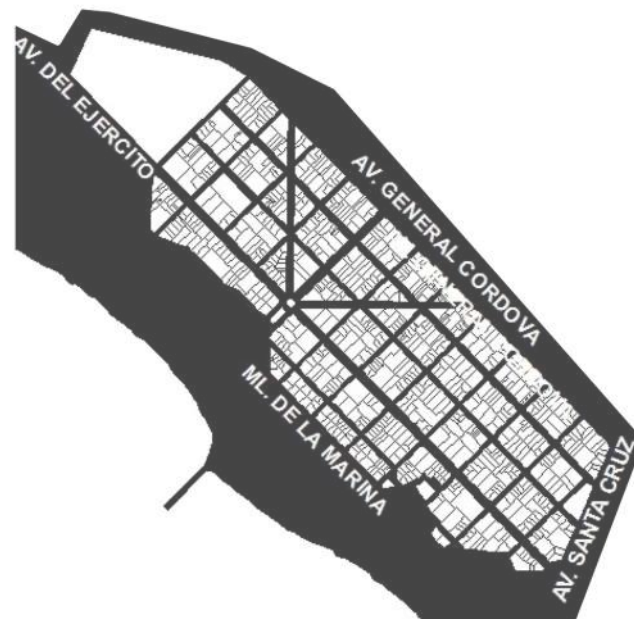
### 1.5.1. CONTEXTO GENERAL



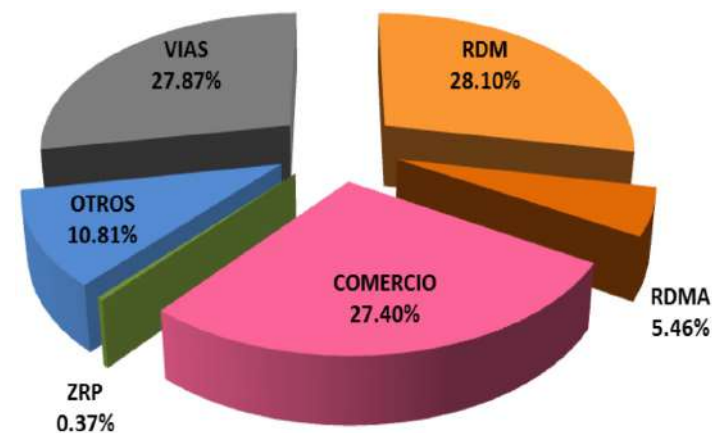
El tejido urbano en Sector C tiene una trama en forma de cuadrícula homogénea, con dos diagonales viales integradas en la cuadrícula existente (1956). Carece de espacios públicos al interior de la malla. El Malecón de la Marina, es un elemento de borde

Los lotes con calificación de zonificación Residencial de Densidad Media - RDM ocupa un 28.10%, los lotes con calificación de zonificación Residencial de Densidad Muy Alta- RDMA ocupa un 5.46% y la zona de Recreación Pública – ZRP, el 0.37%. (\*)

**TRAMA URBANA**



**PORCENTAJE DE AREA SEGÚN ZONIFICACION VIGENTE**



- · — LIMITE DISTRITAL
- SECTOR C
- LIMITE PROPIEDAD -ZRE

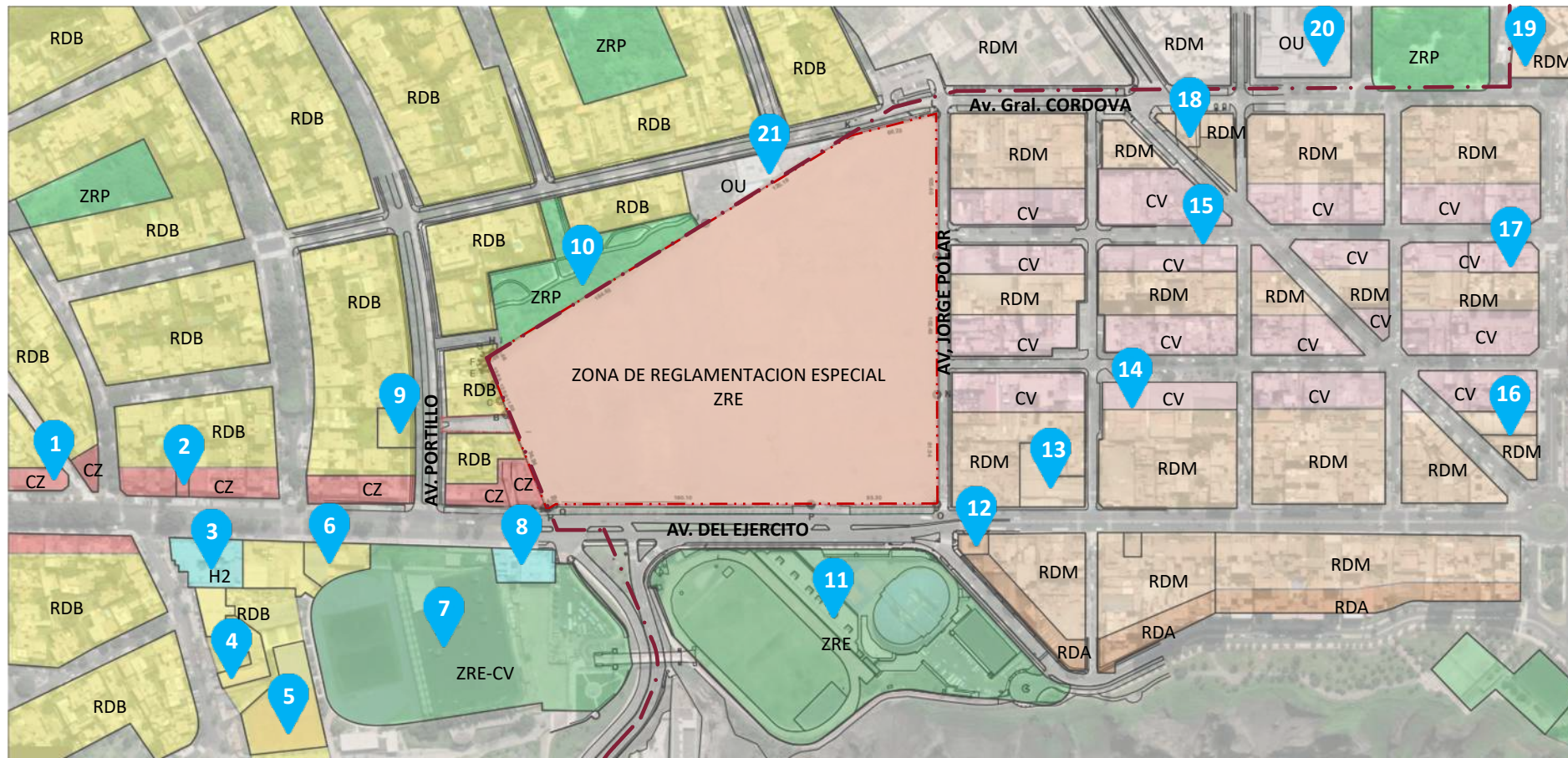
Fuente (\*):

PLAN URBANO DISTRITAL DE MIRAFLORES 2016 - 2026

# 1. CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.5. MARCO CONTEXTUAL

### 1.5.2. CONTEXTO INMEDIATO



En el contexto inmediato al predio se identifican diferentes tipos de usos:  
 Residencial (RDB-RDM-RDA)  
 Comercio Zonal y Vecinal (CZ-CV)  
 Otros Usos (OU)  
 Zonas de Recreación (ZRP)  
 Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).

Permitiendo el desarrollo de diferentes actividades comerciales, deportivas, de culto administrativas, salud y recreación. Consolidando así, la variedad de usos y actividades que actualmente existen en la zona.

Entre la principales actividades están:

#### COMERCIO

- Mercado Municipal Santa Cruz
- Estaciones de Servicios
- Zona Gastronómica

#### ADMINISTRATIVAS

- Sede del Poder Judicial
- Embajada de Tailandia

#### SALUD

- Centro de Salud San Isidro
- Clínica Dental
- Centro Neurológico

#### RECREACION

- Parque Rep. de Panamá
- Complejo deportivo San Isidro
- Estadio Manuel Bonilla

#### HITOS

1. Instituto de organización neurológica y CEBE
2. Clínica de estética dental
3. Centro de Salud de San Isidro
4. Municipalidad de San Isidro
5. Compañía de bomberos N°100
6. Institución educativa María Reiche
7. Complejo deportivo Municipalidad San Isidro
8. Centro de salud atención primaria
9. Embajada de Tailandia
10. Parque República de Panamá
11. Complejo deportivo "Manuel Bonilla"
12. Estación de servicio Repsol
13. Concesionario Hyundai
14. Mercado Municipal Santa Cruz
15. Zona Gastronómica
16. Mitsui Automotriz
17. Poder Judicial Sede Miraflores
18. Estación de servicio Petroperú
19. Estación de servicio Primax
20. Parroquia Nuestra Señora de Belén
21. Clínica Veterinaria Municipal

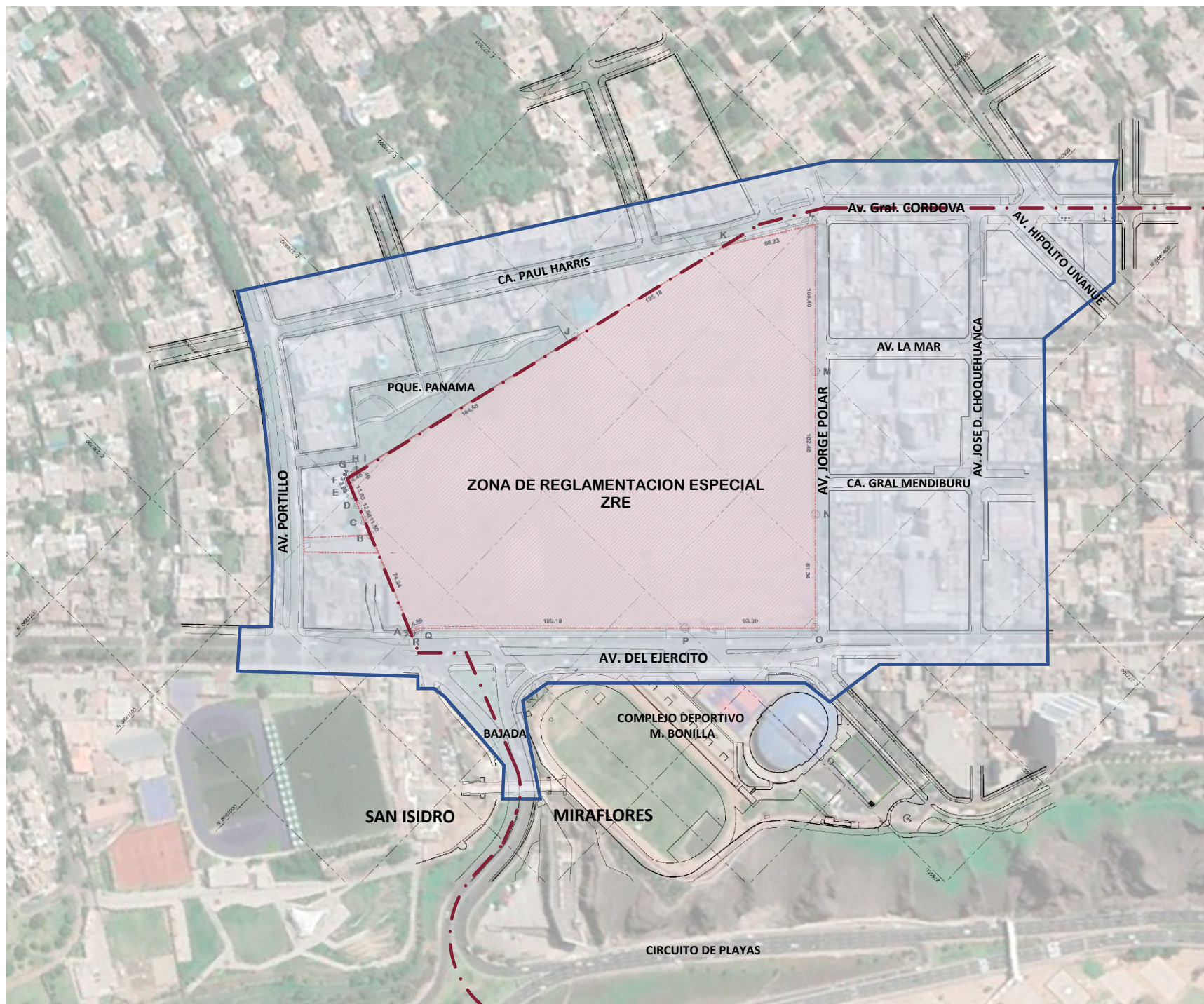
#### LEYENDA

- RDB - RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
- RDM - RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
- RDA - RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
- H2 - CENTRO DE SALUD
- CZ - COMERCIO ZONAL
- CV - COMERCIO VECINAL
- OU - OTROS USOS
- ZRP - ZONA DE RECREACIÓN
- ZRE - ZONA DE REGLAMNETACION ESPECIAL
- LIMITE DISTRITAL
- LIMITE AREA DE ESTUDIO

## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

### 2.1. AREA DE ESTUDIO

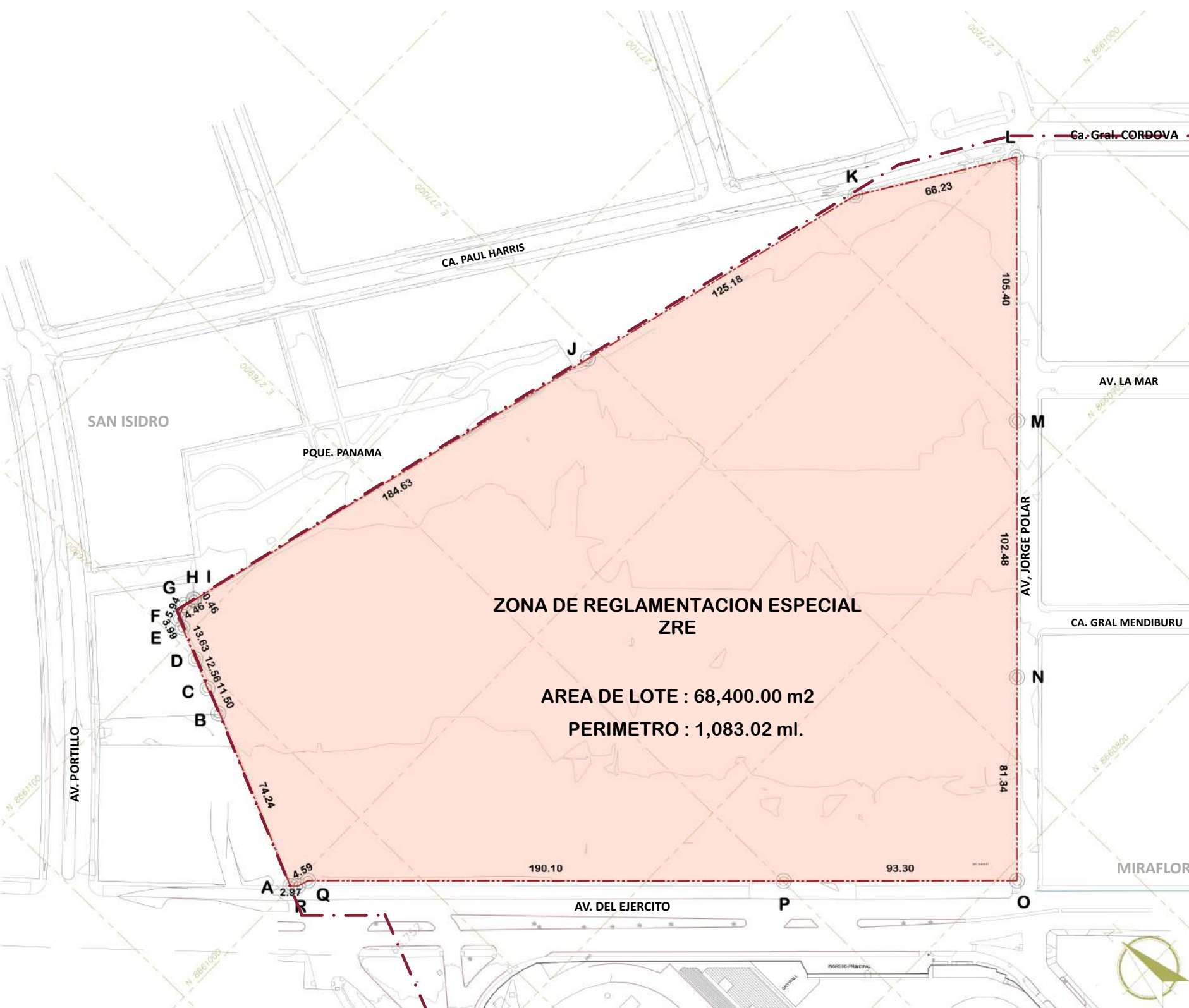


Para el desarrollo de le Plan Específico se ha delimitado como área complementaria de estudio la zona comprendía los las vías: Av. Hipólito Unánue, Av. General Córdova, Av. Jorge Polar, Av. Mariscal La Mar, Av. José Choquehuanca y la Ca. Gral. Mendiburu de la urbanización Santa Cruz en el distrito de Miraflores. Hacia el distrito de San Isidro la Ca. Paul Harris y la Av. Portillo. La Av. Del Ejercito y la Bajada al circuito de Playa.



## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

### 2.2. LIMITE DE PROPIEDAD



El predio se encuentra inscrito en los asientos C0007, C0009 y C0010 de la **Partida N° 07001527** del Registro de Predios de Lima, el titular del dominio fiduciario es **Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF Interproperties Perú, representada por Internacional de Títulos Sociedad Tituladora S.A.**, inscrita en la partida 11135305 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. A la fecha, el inmueble se encuentra libre de cargas o gravámenes.

El área del lote es **68,400.00 m<sup>2</sup>**; sus límites y linderos son:

- Por el frente (Av. Del Ejercito): Una línea quebrada de cuatro (4) tramos de 2.97, 4.59, 190.10 y 93.30 metro.
- Por la derecha (Av. Jorge Polar) : Una línea de tres (3) tramos de 81.34, 102.48 y 105.40 metros.
- Por el fondo (Ca. Gral. Córdova–Limite distrital): Una línea quebrada de seis (6) tramos de 66.23, 125.18, 184.63, 0.46, 4.46 y 5.94 metros.
- Por la izquierda (Limite distrital): Una línea quebrada de cinco (5) tramos de 3.99, 13.63, 12.56, 11.50 y 74.24 metros

Con un perímetro total de 1,083.02 metros lineales.

--- LIMITE DISTRICTAL  
--- LIMITE AREA DE ESTUDIO

## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

### 2.3. CERTIFICADO REGISTRAL

PUBLICIDAD: 04019940 Recibo: 2019-703-00013055 CERT. LITERAL Partida: 07001527

**SUNARP**  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07001527

INSCRIPCIÓN DE BALNEARIOS - PROPIEDADES  
TERRENO CONSTITUIDO POR LAS MANZANAS N° 114-115-116-118-119-120-122-123  
URBANIZACIÓN SANTA CRUZ  
MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO  
C00001

**AFECTACIÓN EN USO.** Por Resolución N° 075-2005/SBN-GO, de fecha 25 de agosto del 2005 expedida por la Jefe de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, Abogada Flor de María Pérez Bravo, se resuelve: **Afectar en Uso** el inmueble inscrito en la presente partida **registrada a favor del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú**, para que lo destina a actividades propias del sector estratégico de la Defensa y seguridad Nacional. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la citada Resolución, la presente afectación en uso se encuentra sujeta a las causales de desafectación previstas en el artículo 96° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF. Forma parte del título que da origen al presente asiento de inscripción N° 264-2005/SBN-GA-OTD del 28.09.2005 expedida por la Jefe de Trámite Documentario de la SBN, Abogada Violeta Nuñez Zavellos, que acredita que la citada Resolución ha quedado firme en todos sus extremos. Se extiende la presente inscripción a solicitud de la Superintendencia de Bienes Nacionales, mediante Oficio N° 8151-2005/SBN-GO-JAD del 10/10/2005 expedido por la Jefe de Adjudicaciones, Abogada Flor de María Pérez Bravo. El título fue presentado el 12/10/2005 a las 08:40:43 AM horas, bajo el N° 2005-0049779 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/32.00 con Recibos N° 00024519-46 y 00033885-10. Fecha de otorgamiento del asiento 02/11/2005.

**RUFINO GRANADOS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**GLADYS LOPEZ COLLAO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Oficio y Mesa de Partes  
04 JUN. 2019  
ENTREGADO  
PÚBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO

Página Número 1

PUBLICIDAD: 04019940 Recibo: 2019-703-00013055 CERT. LITERAL Partida: 07001527

**sunarp**  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07001527

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
TERRENO CONSTITUIDO POR LAS MANZANAS N° 114-115-116-118-119-120-122-123  
URBANIZACIÓN SANTA CRUZ  
MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO  
C00009

**TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS.**  
**PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002-EP-INTERPROPIETES PERU,** representada por INTERNACIONAL DE TÍTULOS SOCIEDAD TITULIZADORA S.A., inscrita en la partida N° 0013505 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ha adquirido el dominio fiduciario del 30% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito de la transferencia celebrada con URBÍ PROPIEDADES S.A. por el valor de US\$ 35'000.00 dólares americanos, en la Escritura Pública de fecha otorgada ante Notario de Lima, Eduardo Lauro de Lama, el título fue presentado el 09/09/2017 a las 03:58:54 PM horas, bajo el N° 2017-02000421 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/4,030.00 soles con Recibos(s) Número(s) 00011867-215, 00040789-195-LIMA, 22 de Setiembre de 2017.

**RUFINO GRANADOS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**GLADYS LOPEZ COLLAO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Oficio y Mesa de Partes  
04 JUN. 2019  
ENTREGADO  
PÚBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO

Página Número 1

PUBLICIDAD: 04019940 Recibo: 2019-703-00013055 CERT. LITERAL Partida: 07001527

**SUNARP**  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07001527

INSCRIPCIÓN DE BALNEARIOS - PROPIEDADES  
TERRENO CONSTITUIDO POR LAS MANZANAS N° 114-115-116-118-119-120-122-123  
URBANIZACIÓN SANTA CRUZ  
MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO  
C00004

**TRANSFERENCIA PATRIMONIAL PREDIAL.**  
Mediante Resolución N° 065-2009/SBN-GO-JAD de fecha 27/05/2009 expedida por la Jefe de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, Abogada Mariela Nuñez Hernández, se ha resuelto transferir en propiedad a favor del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú el predio inscrito en la presente partida del Registro de Predios de Lima. Forma parte del título que da mérito para extender el presente asiento la Resolución N° 180-2008/SBN-GA-OTD de fecha 26/09/2008 expedida por la Jefe de Trámite Documentario de la Superintendencia de Bienes Nacionales, abogada Violeta Nuñez Zavellos, según el cual no se ha interpuesto recurso impugnativo alguno dentro del término de ley y se encuentra la presente inscripción afectada de la Jefe de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales, abogada Mariela Nuñez Hernández mediante Oficio N° 8686-2008/SBN-GO-JAD de fecha 17/07/09. Presentación y Derechos: El título fue presentado el 21/07/2009 a las 12:54:34 PM horas, bajo el N° 2009-00473889 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/37.00 nuevos soles con Recibos(s) Número(s) 00030899-17-LIMA, 23 de Julio de 2009.

**RUFINO GRANADOS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**GLADYS LOPEZ COLLAO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Oficio y Mesa de Partes  
04 JUN. 2019  
ENTREGADO  
PÚBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO

Página Número 1

PUBLICIDAD: 04019940 Recibo: 2019-703-00013055 CERT. LITERAL Partida: 07001527

**sunarp**  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07001527

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
TERRENO CONSTITUIDO POR LAS MANZANAS N° 114-115-116-118-119-120-122-123  
URBANIZACIÓN SANTA CRUZ  
MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO  
C00010

**TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS.**  
**PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002-EP-INTERPROPIETES PERU,** representada por INTERNACIONAL DE TÍTULOS SOCIEDAD TITULIZADORA S.A., inscrita en la partida N° 0013505 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ha adquirido el 100% de acciones y derechos del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la transferencia celebrada con URBÍ PROPIEDADES S.A., por el valor de US\$ 15'000.000.00 dólares americanos. Así consta en la Escritura Pública de fecha 04/04/2017 otorgada ante Notario de Lima, Eduardo Lauro de Lama. El título fue presentado el 19/09/2017 a las 04:17:40 PM horas, bajo el N° 2017-02000421 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/4,030.00 soles con Recibos(s) Número(s) 00011725-215-LIMA, 29 de Setiembre de 2017.

**RUFINO GRANADOS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**GLADYS LOPEZ COLLAO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Oficio y Mesa de Partes  
04 JUN. 2019  
ENTREGADO  
PÚBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO

Página Número 1

PUBLICIDAD: 04019940 Recibo: 2019-703-00013055 CERT. LITERAL Partida: 07001527

**SUNARP**  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07001527

INSCRIPCIÓN DE BALNEARIOS - PROPIEDADES  
TERRENO CONSTITUIDO POR LAS MANZANAS N° 114-115-116-118-119-120-122-123  
URBANIZACIÓN SANTA CRUZ  
MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TÍTULO DE DOMINIO  
C00005

**COMPRA VENTA:** GMV S.A., inscrita en la Partida N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y URBÍ PROPIEDADES S.A., inscrita en la Partida N° 11020624 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, han adquirido el dominio del inmueble inscrito en esta Partida, en mérito a la venta otorgada a su favor por el anterior propietario **MINISTERIO DE DEFENSA-EJERCITO DEL PERU**, por el precio de S/165'812,000.00 Nuevos Soles, celebrada y inscrita en la Escritura Pública de fecha 21/10/2010 otorgada ante Notario de Lima, Eduardo Lauro de Lama. El título fue presentado el 09/02/2011 a las 04:06:05 PM horas, bajo el N° 2011-00123078 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/3,600.00 nuevos soles con Recibos(s) Número(s) 00004734-15 00015773-33-LIMA, 03 de Mayo de 2011.

**RUFINO GRANADOS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**GLADYS LOPEZ COLLAO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Oficio y Mesa de Partes  
04 JUN. 2019  
ENTREGADO  
PÚBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO

Página Número 1

PUBLICIDAD: 04019940 Recibo: 2019-703-00013055 CERT. LITERAL Partida: 07001527

**sunarp**  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 07001527

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
TERRENO CONSTITUIDO POR LAS MANZANAS N° 114-115-116-118-119-120-122-123  
URBANIZACIÓN SANTA CRUZ  
MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TÍTULOS DE DOMINIO  
C00012

**RECTIFICACIÓN DE OFICIO.** De conformidad con el artículo 82 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se rectifica el asiento C00012 de esta partida, en el sentido que cuando dice: "(...) ha adquirido el 100% de acciones y derechos del inmueble (...)"; debe decir: "(...) ha adquirido el dominio fiduciario del 100% de acciones y derechos del inmueble (...)". El presente asiento se extiende a solicitud del usuario y de confirmación del título archivado N° 2009421 de fecha 19/09/2017. El título fue presentado el 14/03/2019 a las 10:13:40 AM horas, bajo el N° 2019-00589537 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/0.00 soles con Recibos(s) Número(s) 00011768-226-LIMA, 15 de Marzo de 2019.

**RUFINO GRANADOS SANDOVAL**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**GLADYS LOPEZ COLLAO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

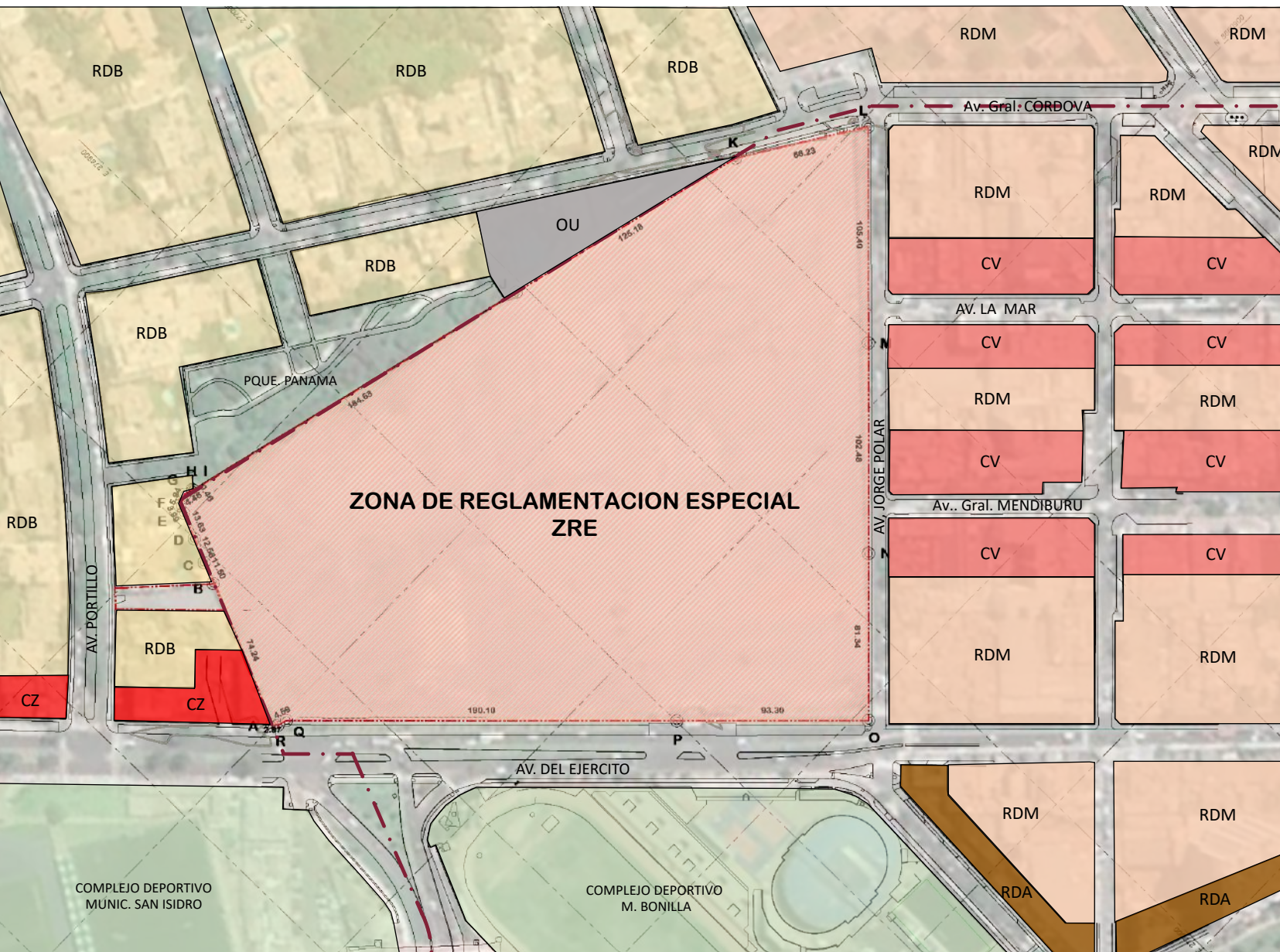
**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Oficio y Mesa de Partes  
04 JUN. 2019  
ENTREGADO  
PÚBLICIDAD  
SERVICIO RÁPIDO

Página Número 1



## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

### 2.4. ZONIFICACION Y USOS PERMITIDOS



Mediante Ordenanza N° 1305 de fecha 27 de octubre de 2009, modificada por la Ordenanza N° 1385 de fecha 26 de mayo de 2010 y la Ordenanza N° 1840 del 11 de diciembre de 2014 (en adelante solo la **Ordenanza N° 1305**), se modifica la zonificación del Inmueble de Zona de Otros Usos (OU) por la de Zona de Reglamentación Especial (ZRE-Centro Empresarial, Cultural y de Convenciones), en adelante **ZRE-CECC**.

De acuerdo con la nueva zonificación ZRE-CECC introducida por la Ordenanza N° 1305, los usos permitidos obligatorios son los siguientes: Hotel 5 estrellas, Centro de Convenciones, Centro Cultural y Centro Empresarial. Adicionalmente, se permiten otros usos de manera opcional, tales como restaurantes, locales comerciales, tiendas por departamentos y 300 unidades de vivienda con un área mayor a 200 m<sup>2</sup>. En el artículo Tercero de la citada Ordenanza 1305 se determinaron los lineamientos básicos de usos del suelo de la ZRE-CECC, que deberán ser considerados por el promotor o propietario en la etapa del desarrollo de proyecto. El texto original del referido artículo establecía que los procedimientos adecuados para la ejecución del proyecto eran (i) el planeamiento integral y (ii) la habilitación urbana del predio y edificación. Mediante la Ordenanza N° 1840 se modificaron los artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ordenanza N° 1305.



### **3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN**

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.1. METODOLOGIA DEL ANALISIS

Si bien el estudio está focalizado en el predio de aproximadamente 6.8 hectáreas propiedad de Intercorp, el hecho de estar inserto en un contexto metropolitano nos ha llevado a ampliar la escala de análisis hasta llegar a un ámbito distrital e interdistrital, para de esta manera poder medir a cabalidad el rol que cumple en el contexto urbano, sus fortalezas y debilidades a partir del análisis del mismo en su entorno inmediato, y las oportunidades y amenazas que vienen de su contexto mediato. En este punto presentamos la síntesis de las conclusiones obtenidas de este análisis.

Para el análisis exógeno hemos analizado las "Potencialidades" y "Limitaciones" que consideramos pueden afectar de forma positiva o negativa el desarrollo urbanístico del área de estudio. Entendemos por "Potencialidades" a las fortalezas y oportunidades que se generan partir de valores propios o generados por agentes externos (Gobierno Local, Metropolitano, desarrollos inmobiliarios), y por "Limitaciones" a las debilidades internas del distrito y metrópoli, así como las amenazas que generan agentes externos al proyecto. Las variables analizadas por cada subsistema son las siguientes:

Subsistema Físico-Territorial

Subsistema de Movilidad

Subsistema Socio-Económico

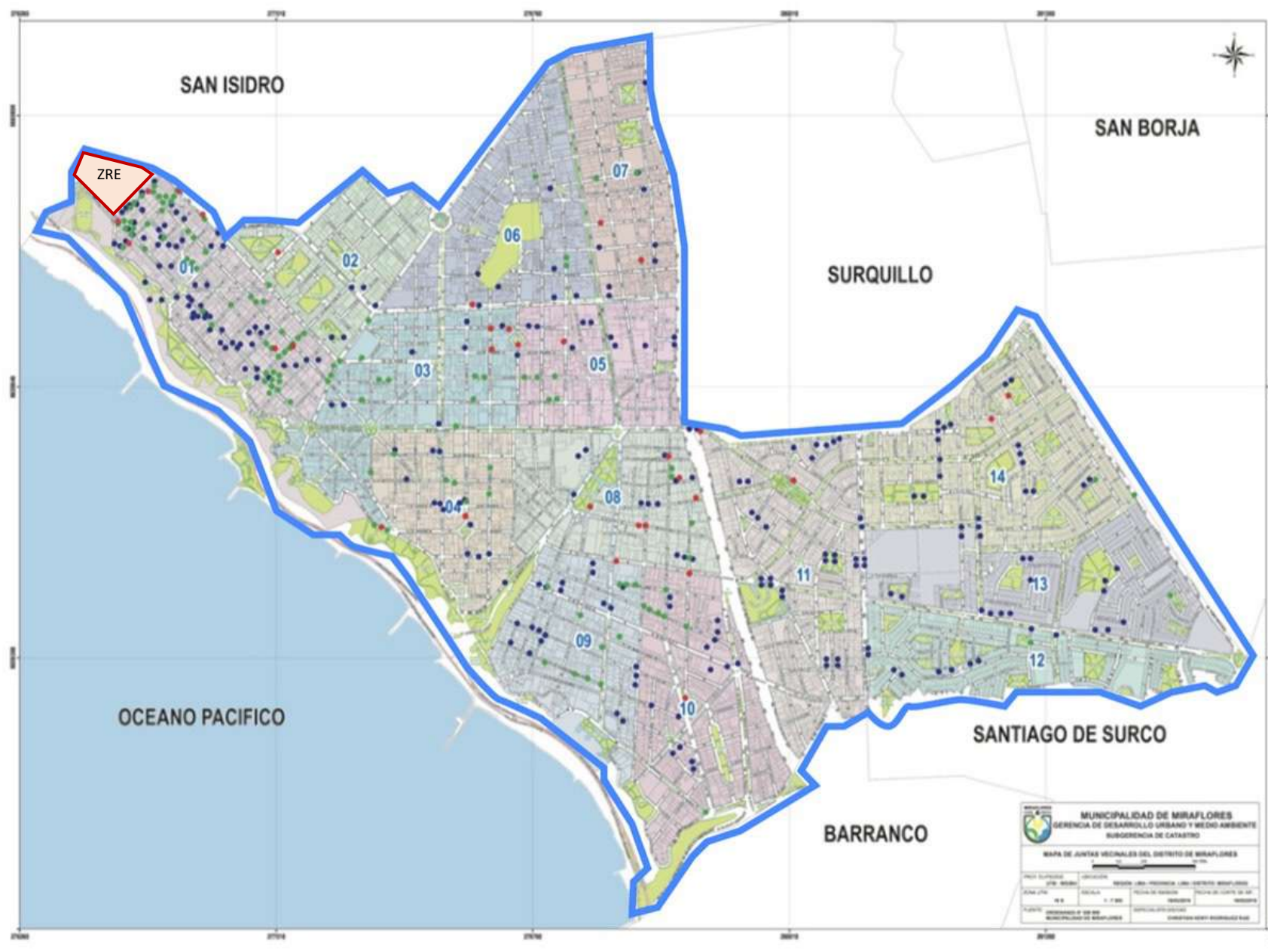
Subsistema de Medioambiente y Paisaje

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.1 SUBSISTEMA FÍSICO-TERRITORIAL

##### DISTRITO DE MIRAFLORES



Miraflores es uno de los cuarenta y tres (43) distritos que conforman la provincia de Lima. Con una superficie de 9.62 Km<sup>2</sup>. Con una elevación promedio de 69 msnm.

Limitando por el Sur con los distritos de Barranco y Santiago de Surco. Por el Este con el distrito de Surquillo, Por el Norte con distrito de San Isidro y por el Oeste con el Océano Pacífico.

El distrito de Miraflores es de 99,337 hab. Cuenta con tres urbanizaciones : San Antonio, La Aurora y Santa Cruz. Distribuidos entre sus 685 manzanas.

Miraflores ocupa el sexto lugar en el índice de desarrollo humano (PNUD) de los distritos del Perú en el año 2019, sin embargo, se sigue manteniendo dentro de los tres primeros puestos en distritos limeños donde es más caro poder adquirir una vivienda, terreno o departamento.

El predio está ubicado la urbanización Santa Cruz.

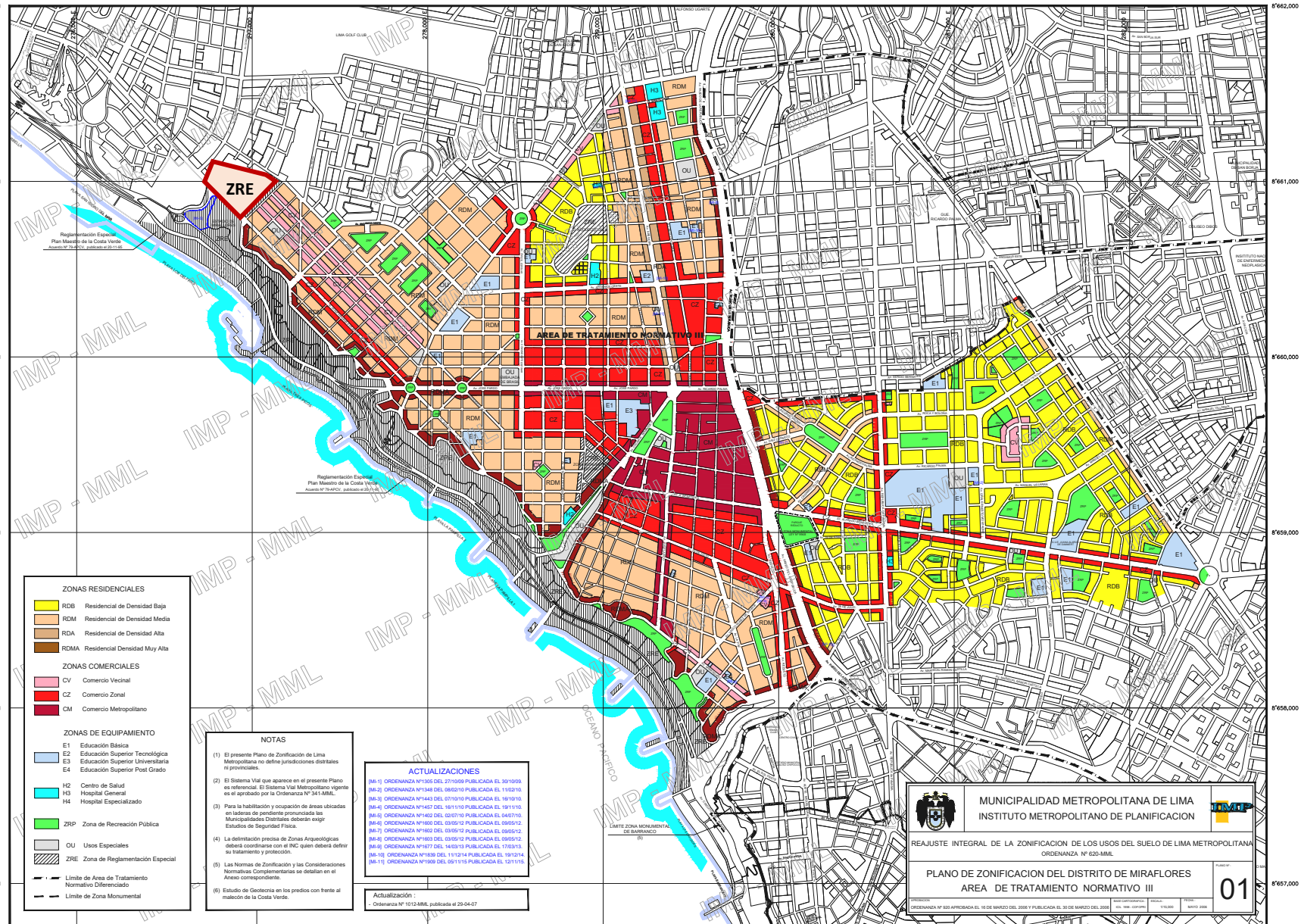
(\*) FUENTE PAG. WEB MUN. MIRAFLORES  
INEI: CENSO PLACION Y VIVIENDA 2019

— LIMITE DISTRITAL  
— LIMITE AREA DE ESTUDIO

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.1 SUBSISTEMA FÍSICO-TERRITORIAL ZONIFICACION VIGENTE



La Zonificación del distrito de Miraflores esta vigente desde el año 2006 con la **Ordenanza N° 620-MML-Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana**. Y la **Ordenanza N° 920 del 30 de marzo de 2006 – Plano de zonificación del distrito de Miraflores**

De lo que se aprecia en el plano de zonificación, la distribución de la superficie el distrito de Miraflores destinado a Residencia de Baja densidad hacia el lado Este, un centro de Comercio Metropolitano y Zonal, hacia el Oeste Residencia de media Densidad y un eje, que lo cruza, (Avenidas Benavides, Larco, Pardo, Del Ejercito) destinados a CM y CZ.

El predio en estudio esta categorizado como ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL- ZRE, colindante con zona RMD, CZ y CV del distrito.

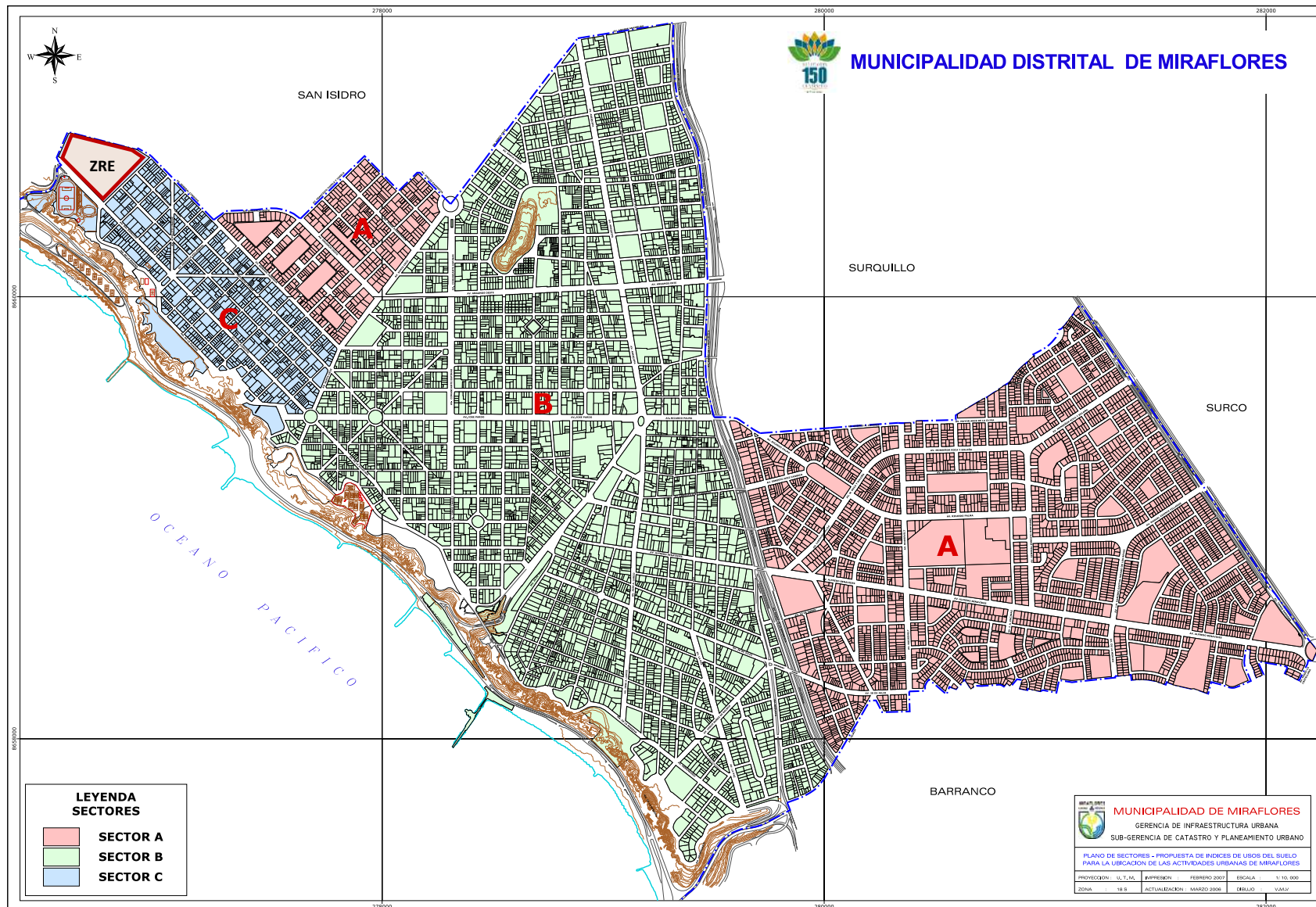
Miraflores es un distrito consolidado, con un plan de ordenamiento, por lo que los usos predominantes son los indicados en su zonificación.

RMD : RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD  
CM. : COMERCIO METROPOLITANO  
CZ. : COMERCIO ZONAL  
[Red Outline] LIMITE DE PROPIEDAD- ZRE

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.1 SUBSISTEMA FÍSICO-TERRITORIAL SECTORIZACION INDICE DE USOS



El distrito de Miraflores esta sectorizado en tres zonas, lo que determina las actividad permitidas de realizar determinadas en el Índice de Usos. Establecido en la Ordenanza N° 1012-MML, publicada el 29 de abril de 2007. Ordenanza que Aprueba el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas del distrito de Miraflores

El predio del presente Plan Específico esta dentro del Sector C.

En el Plan Urbano Distrital de Miraflores 2016-2026 determina que uno de los sectores menos atendidos urbanísticamente es parte del Sector C, “careciendo de áreas verdes y la ubicación de equipamientos básicos. Sin embargo, es en este sector que se desarrollará en el área del Ex Cuartel San Martín una Zona de Reglamentación Especial Centro Empresarial Cultural y de Convenciones – ZRE-CECC, considerado como un proyecto estratégico, que modificará en el eje Av. Del Ejército, a un uso de comercio de nivel metropolitano y en todo el Sector C, se generaría cambios de uso del suelo a comercio zonal y a uso residencial de alta densidad, en este sentido se requiere una normativa especial que oriente y ordene el desarrollo urbano de parte del Sector. “

 LIMITE PROPIEDAD -ZRE

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.1 SUBSISTEMA FÍSICO-TERRITORIAL

##### USOS DE SUELO



En el Reajuste al Plan Urbano Distrital de Miraflores

- Uso de vivienda, conformado por vivienda unifamiliar y multifamiliar, equivale al 66% del uso de suelo del distrito de Miraflores.
- Uso de comercio, donde se incluyen los usos de servicio administrativo y empresarial, representan 25% del uso de suelo del distrito de Miraflores. La ubicación de este uso está en lotes ubicados frente a las vías del Sistema Vial Metropolitano, que cruzan el distrito, sin embargo, es el Centro de Miraflores el que concentra las mayores áreas.
- Uso complementario como educación, salud, recreación, sitios arqueológicos y otros usos representan el 7% del total. Este grupo y el anterior se ubican en lotes ubicados frente a las vías del Sistema Vial Metropolitano.
- Uso especial y área protegida, equivale al 2% del uso total.

Por el predominio del uso de vivienda, el distrito sería de uso residencial.

##### LEYENDA

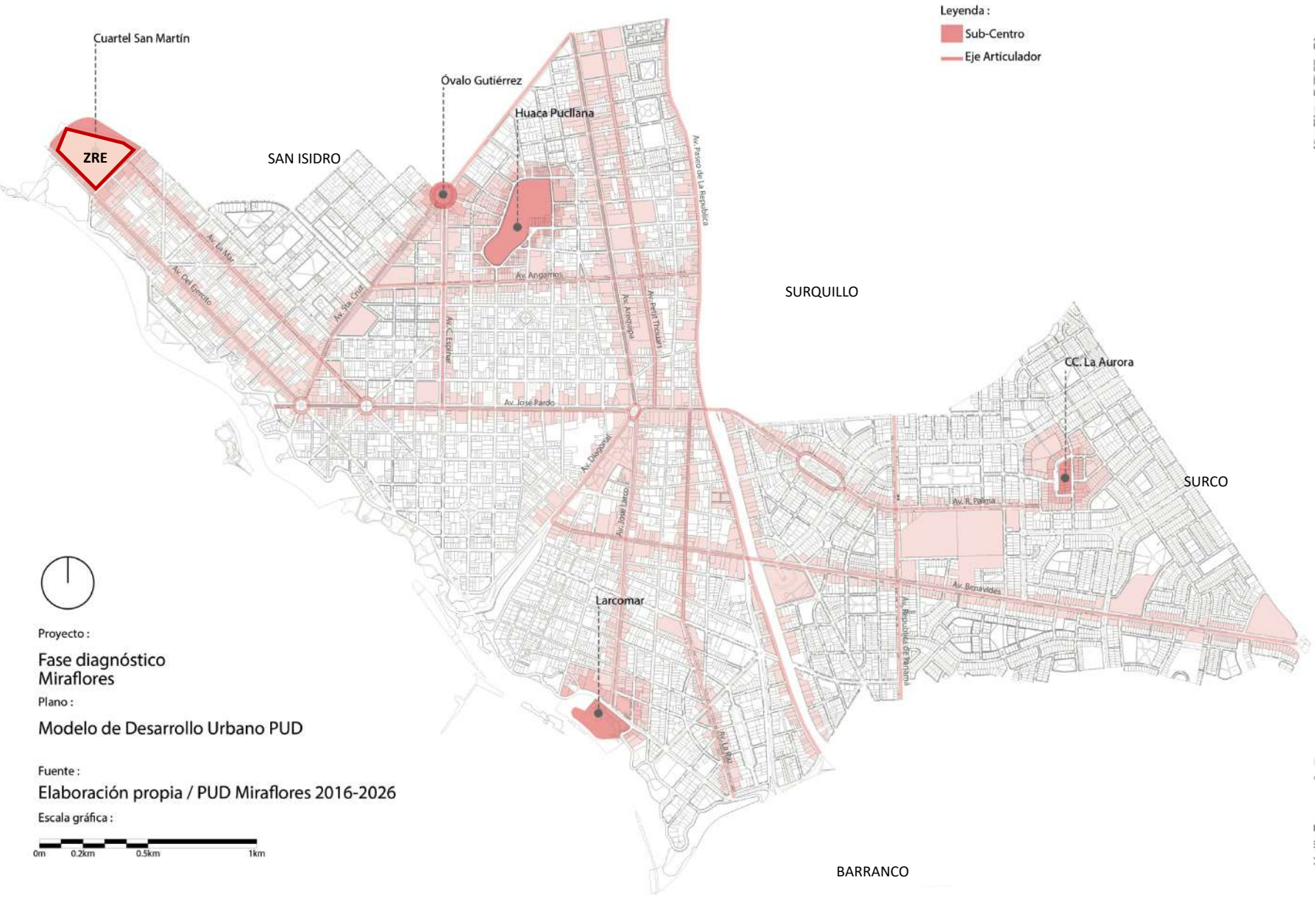
- AREA AMBIENTAL
- AREADE PROTECCION
- AREA URBANA
- ZONA DE REGLAMNETACION ESPECIAL
- LIMITE PROPIEDAD -ZRE

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.1 SUBSISTEMA FÍSICO-TERRITORIAL

##### PLAN URBANO DISTRITAL - PUD



En el Reajuste al Plan Urbano Distrital de Miraflores 2019-2029 (PUD) establece que *“La representación físico-espacial del modelo de desarrollo urbano que propone el PUD se ve reflejado en este diagrama, que incluye centros y sub-centros y ejes articuladores (que son las vías vehiculares más importantes del distrito). Un modelo de desarrollo que se basa en el movimiento y viajes realizados automóvil (donde se concentra la mayor densidad e intensidad de usos) ...”*

El predio en estudio esta definido como un Sub – Centro (Cuartel San Martín) conectado con dos ejes articuladores. Por su ubicación y características físicas permite concentrar mayor densidad e intensidad de usos.

Proyecto :  
**Fase diagnóstico**  
**Miraflores**  
 Plano :  
**Modelo de Desarrollo Urbano PUD**  
 Fuente :  
 Elaboración propia / PUD Miraflores 2016-2026  
 Escala gráfica :  
 0m 0.2km 0.5km 1km

LIMITE PROPIEDAD -ZRE

Fuente : REAJUSTE AL PLAN URBANO DISTRITAL DE MIRAFLORES 2019-2029

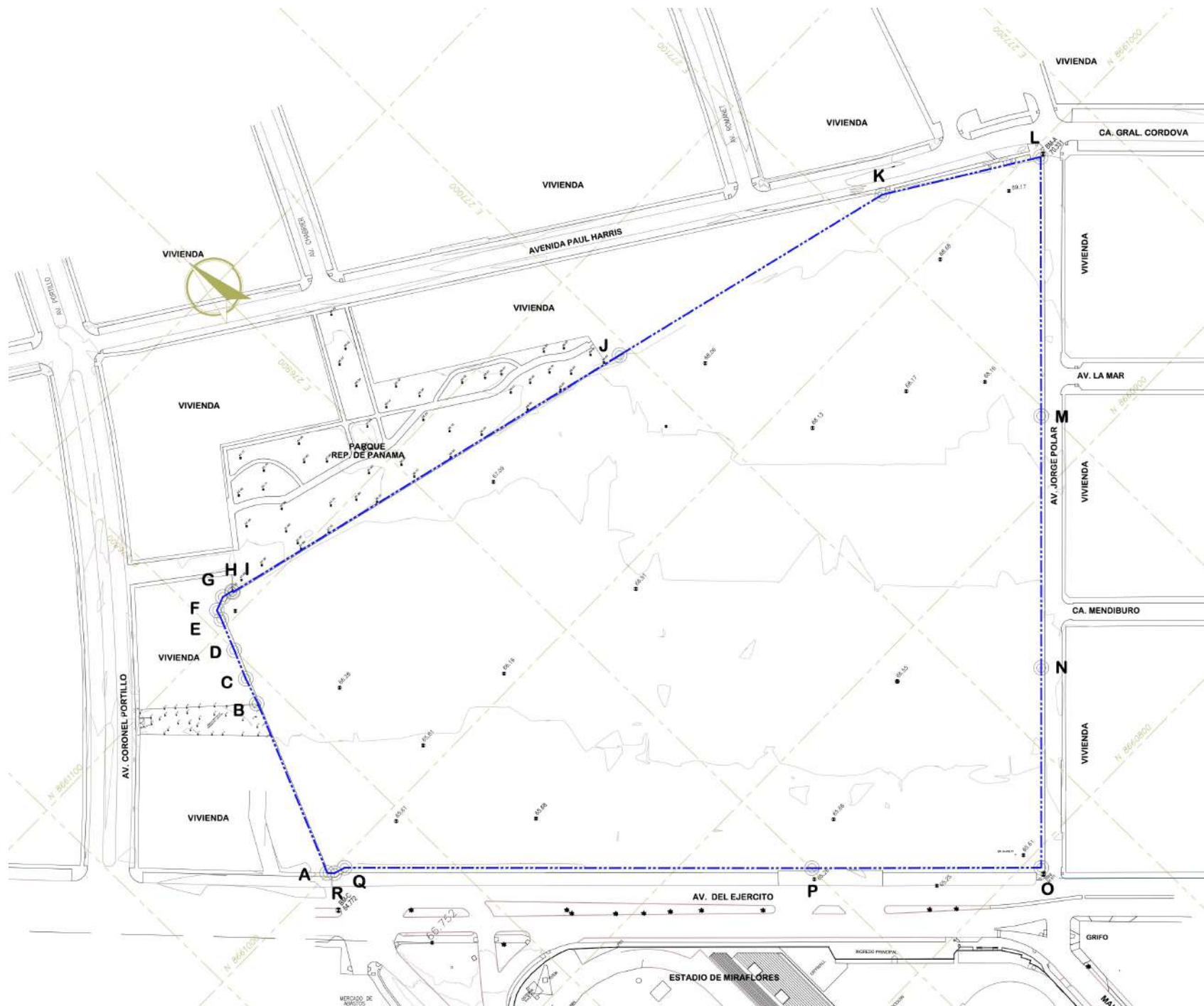


### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.1 SUBSISTEMA FÍSICO-TERRITORIAL

##### TOPOGRAFIA Y RELIEVE



El terreno en el vértice **R** se encuentra en la cota 64.77, en el vértice **O** la cota 65.57 y en el vértice **L** la cota 70.33. Lo que representa un desnivel de 5.56 metros desde la esquina de la Av. Jorge Polar con Ca. Gral. Córdova , hacia la av. Del Ejército.

El perfil del suelo está formado por tres estratos definidos, el primer estrato ubicado desde la superficie hasta una profundidad de 4 a 5 metros, denominada como material de cobertura conformado por grava suelta, finos limosos y rellenos antrópicos. A continuación, a partir de los 5 metros hasta aproximadamente 15 a 20 metros de profundidad se tiene el material aluvial compacto, caracterizado por gravas en matriz arena y limo, con ocasionales lentes de finos. A partir de esa profundidad se tiene el tercer estrato definido, material aluvial muy compacto, similar al estrato anterior, compuesto por gravas en matriz arena y limo, con ocasionales lentes de finos, hasta una profundidad aproximada de 30 metros.

Las intensidades sísmicas históricas indican que en el área de estudio se han detectado intensidades de hasta IX grados en la escala de Mercalli Modificada.

— · · — LIMITE DE PROPIEDAD - ZRE

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### SISTEMA PEATONAL Y CONECTIVIDAD

El modo Transporte Peatonal es el principal modo que se debe atender en todo proyecto, debido a que esta relacionada con la persona misma.

En el área de estudio, existe una red de veredas y senderos instalados sobre las vías metropolitanas y locales de forma **paralela** al mar, por encima del Acantilado.

La principal infraestructura de caminata es por el Puente de la Amistad, que posibilita el disfrute de la naturaleza.

La relación con el Distrito de San Isidro se da a través de las diferentes veredas existentes, con diferentes anchos) que forman parte de las vías con predios ya consolidados..

La relación peatonal con las Playas se desarrolla fundamentalmente a través de vehículos motorizados, debido a las largas distancias y la diferencia de pendientes que existen.

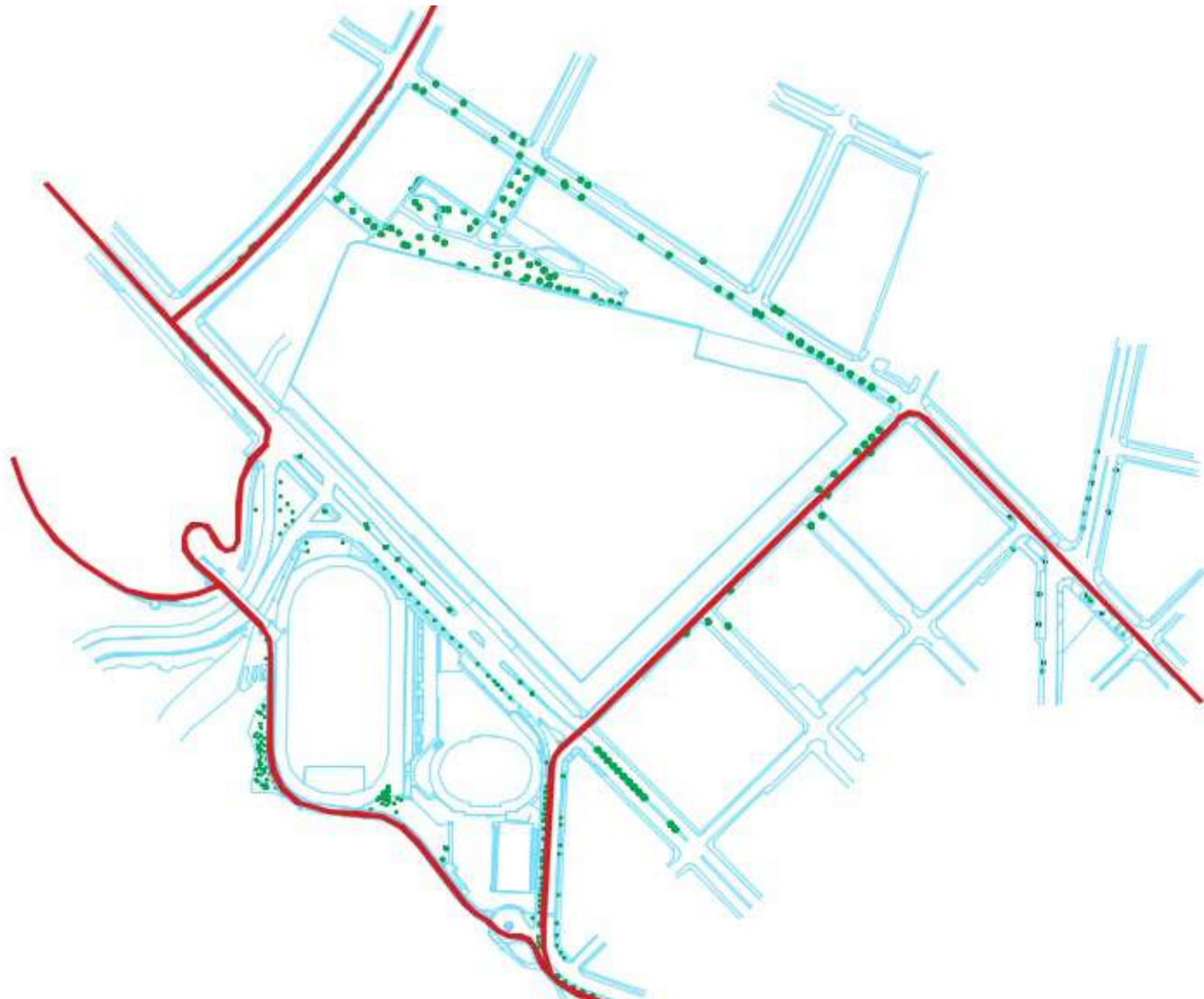


### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### SISTEMA DE BICICLETAS



El transporte en bicicletas es un modo que permite la sostenibilidad del desarrollo de las actividades urbanas en las mejores condiciones posibles.

La ciudad de Lima cuenta con una red aproximada de 300 Km de Ciclovías, parte de cual es la que se muestra.

La Red de Ciclovías en el Distrito de Miraflores y de San Isidro se unen en las áreas adyacentes al proyecto, forman la red de ciclovías del área.

— CICLOVIA

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### SISTEMA DE BICICLETAS



Proyecto :  
**Fase Propuesta  
Miraflores**  
Plano :  
**Red de Micromovilidad de Miraflores**








Fuente :  
**Elaboración propia / Municipalidad de Miraflores**  
Escala gráfica :



El distrito de Miraflores en el Reajuste al Plan Urbano del distrito 2019-2029. establece las rutas paraderos, estaciones para transporte de micro movilidad y las conexiones interdistritales.

Para el caso del estudio, la vías responden a incentivar el desarrollo del Sub Sector C – Ex Cuartel San Martín.

#### LEYENDA

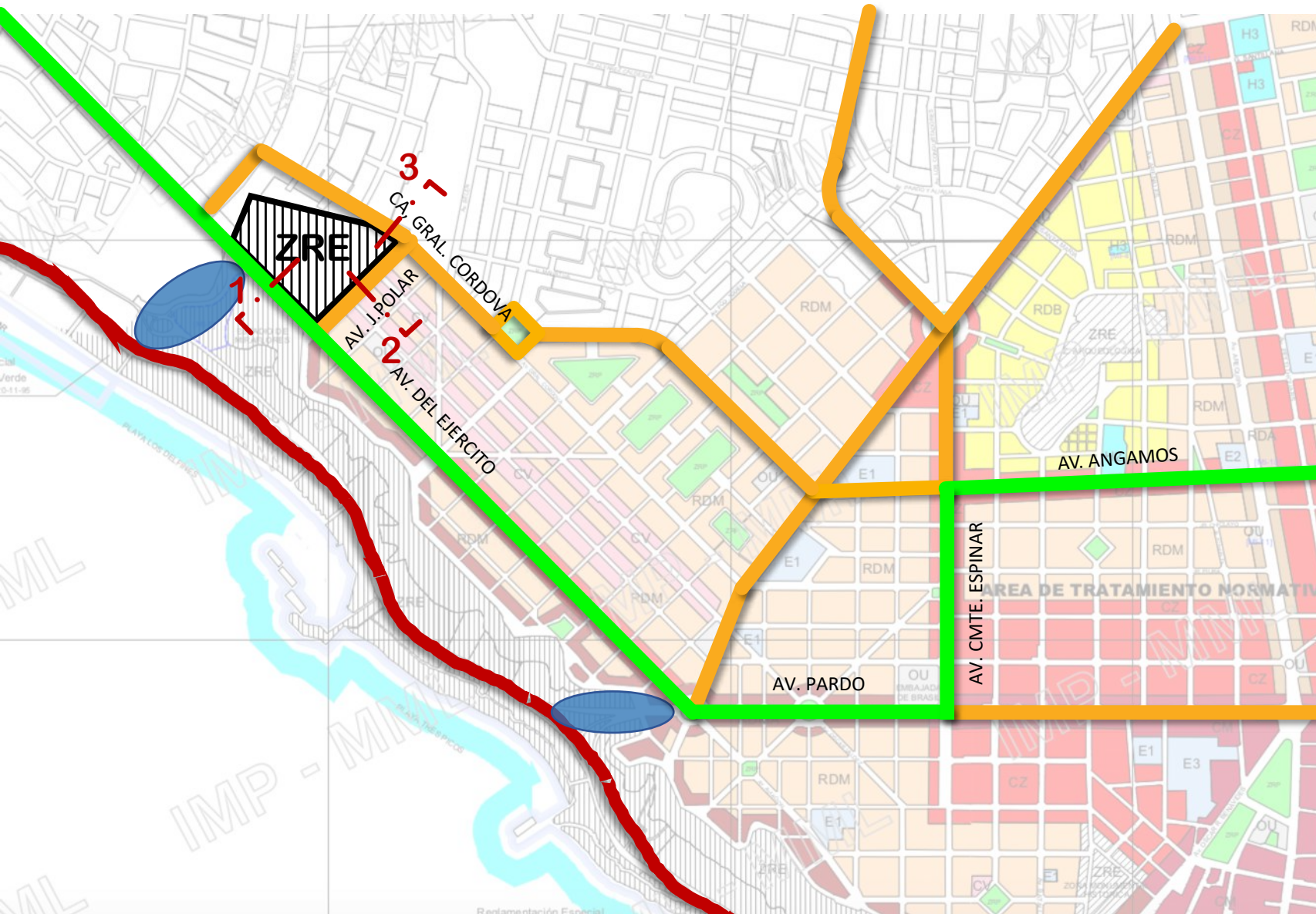
-  Vías de micromovilidad existentes
-  Vías de micromovilidad a modificar
-  Vías de micromovilidad futuras
-  Conexiones interdistritales
-  Estaciones de vehículos de micromovilidad
-  Estaciones del Sistema de Bicicletas Públicas
-  LIMITE PROPIEDAD -ZRE

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### SISTEMA VIAL NORMATIVO Y SECCIONES DE VIA

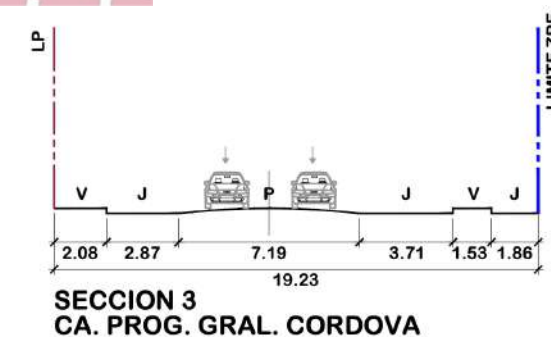
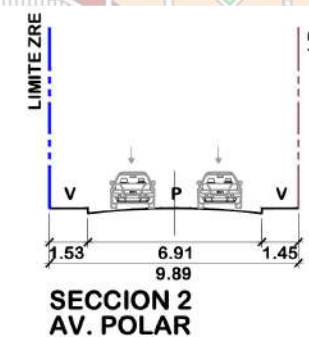
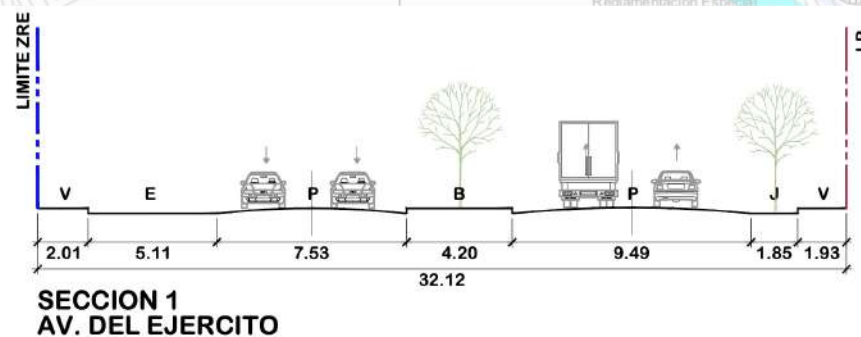


La estructura vial colindante al predio está conformado por vías de carácter metropolitano. Destacando como vial arterial la Av. Del Ejercito y como vías colectoras la Av. Polar y la Ca. Gral. Córdova.

En cuanto a las Secciones Viales existentes son de:

- SECCION 1 AV. DEL EJERCITO : 32.12 ml.
- SECCION 2 AV.POLAR : 9.89 ml.
- SECCION 3 CA. GRAL. CORDOVA : 19.23 ml.

- VIA EXPRESA
- VIA ARTERIAL
- VIA COLECTORA
- INTERSECCION A DIFERENTE NIVEL Y/O SUJETAS A ESTUDIOS ESPECIALES
- LIMITE DE PROPIEDAD - ZRE

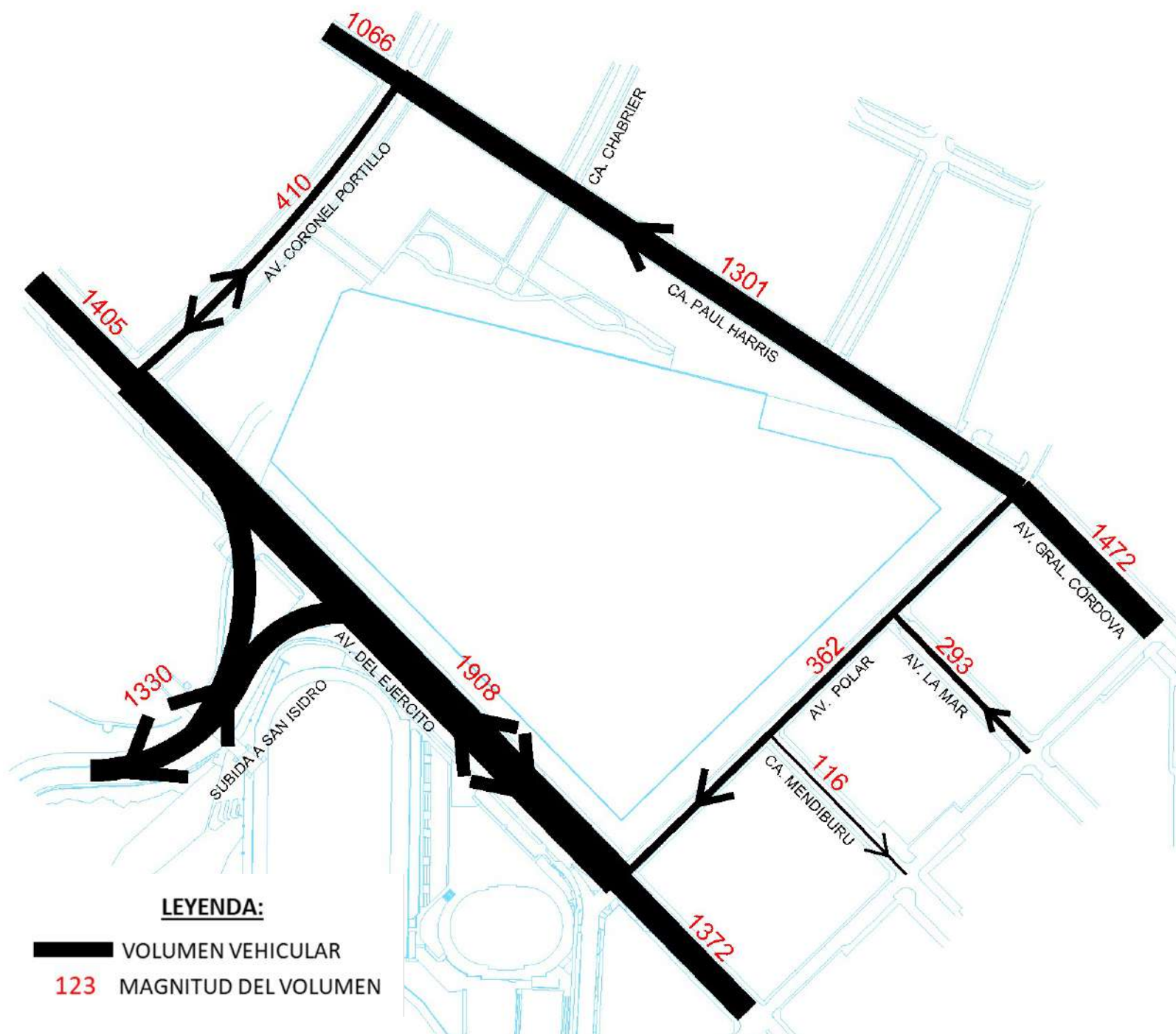


### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### VOLUMENES VEHICULARES



Los volúmenes vehiculares, promedio por sentido, en las vías adyacentes al proyecto son:

- AV. DEL EJERCITO : 1908 v/h/s
- CA. GRAL. CORDOVA : 1472 v/h/s
- COSTA VERDE : 1300 v/h/s
- AV. POLAR : 362 v/h/s
- AV. PORTILLO : 410 v/h/s

La vía con mayor volumen vehicular es la Av. Del Ejercito, vía por donde transita vehículos de transporte privado y público. El tránsito de bicicletas es esporádico.

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### RUTAS DE TRANSPORTE PUBLICO

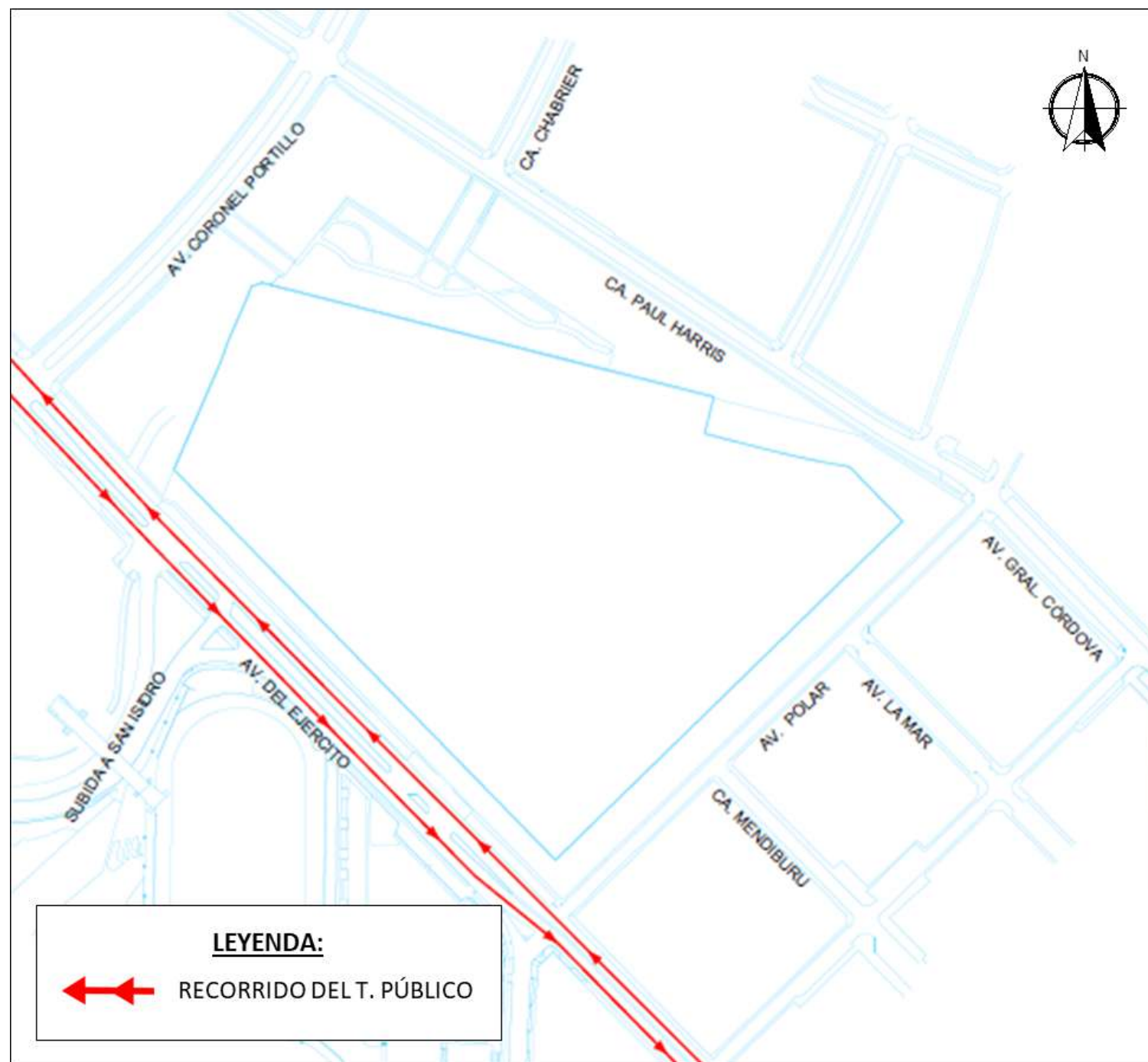
Existen 21 rutas de transporte público que transitan en la Av. del ejercito cerca al predio en estudio.

No existen rutas en las demás vías adyacentes.

En la siguiente tabla se muestran las características de las rutas de transporte publico tales como: código, tipo de vehículo, origen, destino y empresa de transporte.

Nº	CÓDIGO DE RUTA	TIPO DE VEHÍCULO	ORIGEN - DESTINO	EMPRESA DE TRANSPORTE
1	1701	ÓMNIBUS	ANCÓN - SURCO	METALBUS
2	1702	ÓMNIBUS	CARABAYLLO - S.J.M	TRANSNASA
3	1705	ÓMNIBUS	CARABAYLLO - SURCO	ETSIRSA
4	1706	ÓMNIBUS	CARABAYLLO - SURCO	E.T. URANO TOURS S.A
5	4405	ÓMNIBUS	ATE - ATE	E.T. NUEVO HORIZONTE S.A
6	4703	ÓMNIBUS	ATE - CHORRILLOS	E.C.T SANTO CRISTO S.A.C
7	4911	ÓMNIBUS	ATE - CALLAO	E.T SAMIESA
8	7501	ÓMNIBUS	CHORRILLOS - JESUS MARÍA	ETUSA
9	8306	ÓMNIBUS	S.J.L - V. EL SALVADOR	ETRACPSA
10	CR02	CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	E.T. MIMSA
11	CR14	CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	HOGAR TOURS S.A.C
12	CR31	CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	ETFOCAM S.A
13	CR38	CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	E.T. CRUPLAN S.A
14	CR39	CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	CONSORCIO ANGAMOS
15	CR71	ÓMNIBUS	S.M.P - SURCO	E.T. GRUPO DIEZ S.A.C
16	CR75	CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	STAR TOURS
17	IM18	ÓMNIBUS	S.M.P - SURCO	P. LAS FLORES
18	IO03	ÓMNIBUS	VENTANILLA - CHORRILLOS	HRE EXPRESS
19	IO07	CAMIONETA RURAL	CHORRILLOS - CALLAO	HOLDING EXPRESS
20	IO89	MICROBUS	LOS OLIVOS - CHORRILLOS	AQUARIUS S.A.C
21	OM18	MICROBUS CAMIONETA RURAL	CALLAO - SURCO	HOLDING EXPRESS

TOTAL: 21 RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO



### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.2. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

##### RUTAS DE TRANSPORTE PUBLICO



El Plan de Desarrollo de Metropolitano de Lima 2021-2040 (PlanMet 2040) así como la RED BASICA DEL MERTO DE LIMA (DS. 059-2010-MTC / DS. 009-2013-MTC) indican el trazo que seguirá la Línea 6 del Metro (Subterránea) y el recorrido de los alimentadores (Superficie).

El trazo del sistema de transporte masivo de Lima recorre por al Av. Angamos, Av. Cmdt. Espinar , Av. Pardo y Av. Del Ejercito.

#### LEYENDA

- TRAZO LINEA 6 Y ALIMENTADOR
- LIMITE PROPIEDAD -ZRE

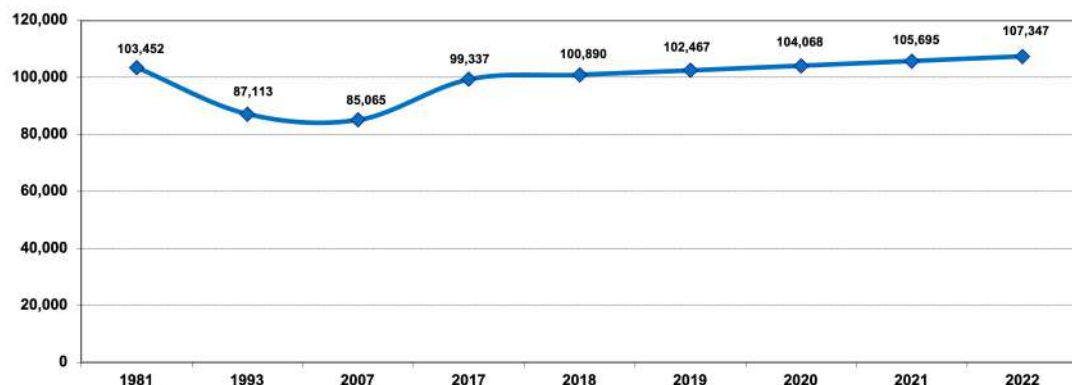


### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

##### 3.2.3. SUBSISTEMA SOCIO - ECONOMICO

MIRAFLORES: POBLACIÓN SEGUN CENSOS NACIONALES 1981 , 1993, 2007 Y 2017, PROYECTADO PARA LOS AÑOS 2018 - 2022



La población del distrito de Miraflores es de 99,337 habitantes (CENSO 2017) distribuidos según sexo en 55% mujeres y 45% hombres. Con un crecimiento estimado poblacional al 2022 de 107,347 hab. Actualmente el 69% de la población esta en el grupo de edad Adulto y Adulto Mayor, y el 15% en el grupo Joven (18-29 años). Además tienes una población flotante de 150,000 personas

El ingreso promedio per - cápita (INEI-2020) es S/. 2,412.45, considerándose un distrito homogéneo económicamente.

En el distrito existen 50,229 viviendas de las cuales el 55% es propia y el 35% alquiladas. 38,628 son departamentos y 9,336 casas independientes.

La densidad poblacional del distrito es de 103 hab. / Ha. Siendo Miraflores es un centro urbano consolidado tiene una densidad baja, generando la oportunidad de densificar e intensificar el uso del suelo.

MIRAFLORES: POBLACIÓN DE HOMBRE Y MUJER POR ETAPAS DE VIDA, GRUPO DE EDAD, CENSO 2017

ETAPAS DE VIDA	GRUPO DE EDAD	TOTAL	%	HOMBRE	MUJER
<b>TOTAL</b>		<b>99,337</b>	<b>100%</b>	<b>45,152</b>	<b>54,185</b>
Niño	0 - 11 años	10,934	11%	5,548	5,386
Adolescente	12 - 17 años	4,985	5%	2,456	2,529
Jóven	18- 29 años	15,145	15%	7,006	8,139
Adulto	30 - 59 años	45,313	46%	21,036	24,277
Adulto Mayor	Mayor de 60 años	22,960	23%	9,106	13,854

MIRAFLORES: TIPO DE VIVIENDA, CENSO 2017

TIPO DE VIVIENDA	TOTAL	%
<b>50,438</b>		<b>100%</b>
Casa Independiente	9,336	18.51%
Departamento en edificio	38,628	76.59%
Vivienda en quinta	1,990	3.95%
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón )	270	0.54%
Vivienda improvisada	5	0.01%
Local no destinado para habitación humana	39	0.08%
Hotel, hostel, hospedaje, casa pensión	120	0.24%
Establecimiento de salud	8	0.02%
Centro de atención residencial para adultos mayores	5	0.01%
Conventos, monasterios o similares	7	0.01%
Otro tipo de vivienda colectiva	16	0.03%
En la calle (personas sin vivienda)	5	0.01%
Garita, puerto, aeropuerto o similares	9	0.02%

PLANO ESTRATIFICADO A NIVEL DE MAZANA – INEI 2020

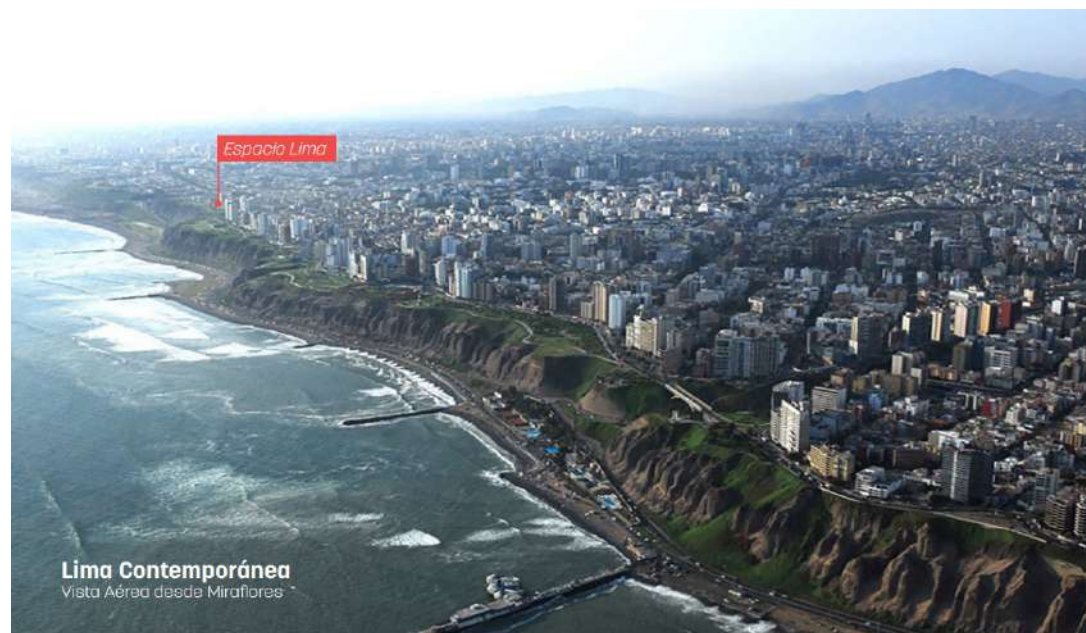
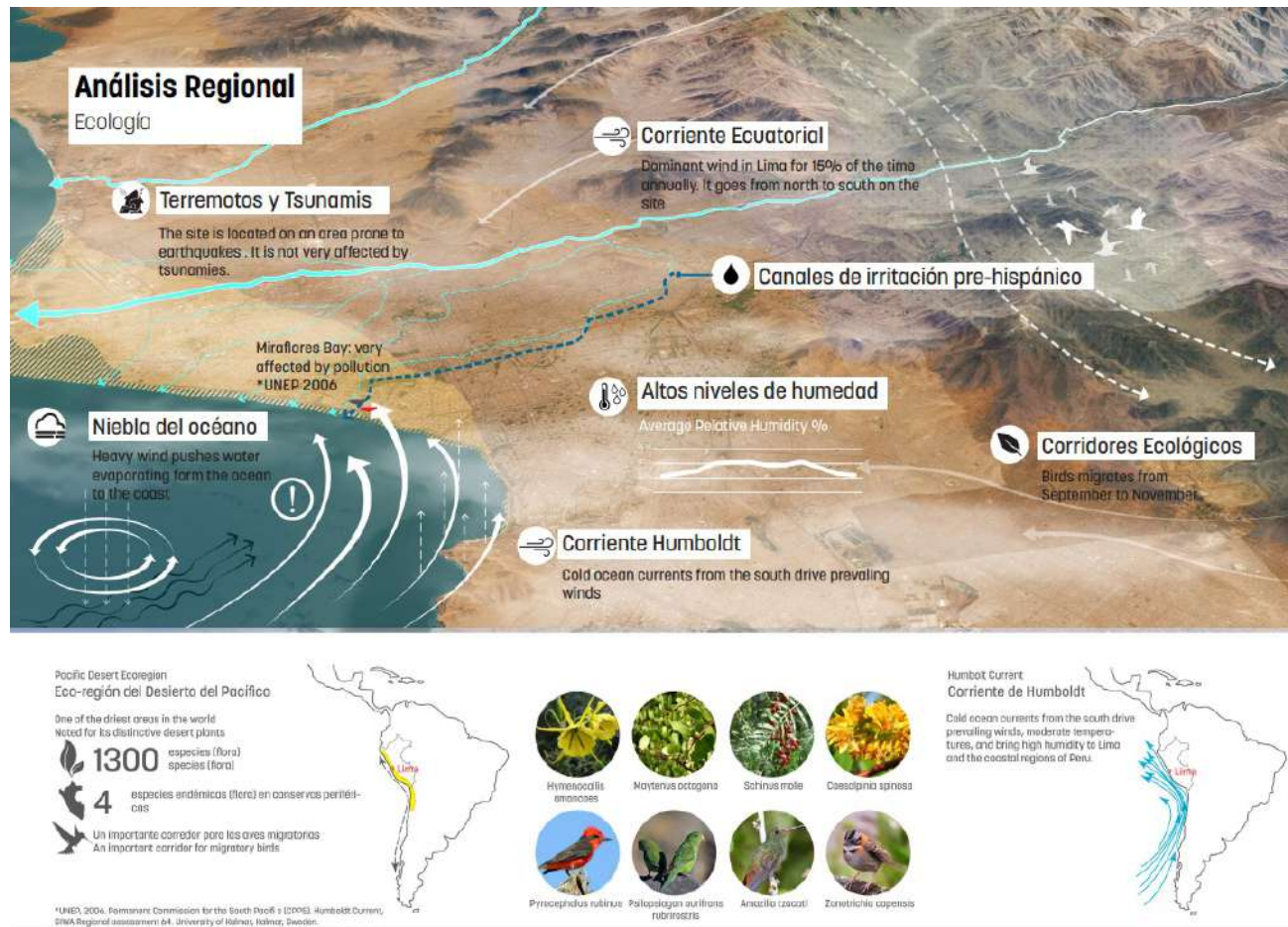


Fuente : MM – Gerencia de Planificación y Presupuesto – Subgerencia de Racionalización y Estadística Planos de Estratificación de Lima Metropolitana a Nivel de Manzana 2020 - INEI

### 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLAN ESPECÍFICO

#### 3.2. ANALISIS POR SUB SISTEMAS URBANOS

#### 3.2.3. SUBSISTEMA MEDIOAMBIENTE Y PAISAJISTICO

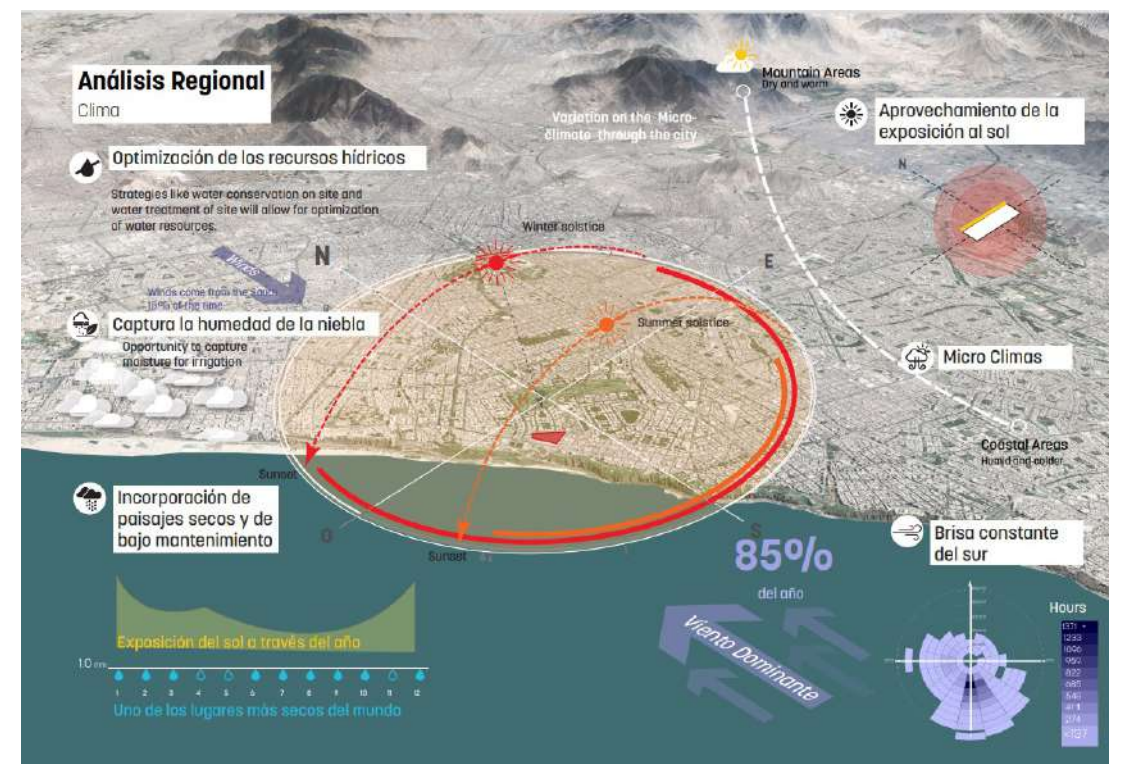


El predio se encuentra en la zona Nor oeste del distrito sobre los acantilados de la ciudad, los rasgos geomorfológicos del entorno del predio, comprenden a las grandes unidades geomorfológicas: Planicies, Colinas y Valles. La flora y fauna del distrito es la representativa del valle costero de Lima.

La temperatura media anual es de 18 grados centígrados . La temperatura máxima en los meses de verano (enero-marzo) puede llegar a los 30°C y la mínima a los 12°C en época de invierno.

Las estaciones correspondientes, están en función de la alta humedad atmosférica que domina el ambiente de la capital. Por su cercanía al litoral, en los meses de invierno el distrito es cubierto por una manta de neblina, repercutiendo en la visibilidad del litoral y en la baja temperatura.

El distrito de Miraflores 1'116.720,14 m2 de áreas verdes y con un importante número de playas en el sistema que integra el circuito de playa de la Costa Verde.



## **4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO**

## 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

#### 4.1.1. USO DE RESIDENCIAL



Al rededor del predio predomina la residencia de baja , media y alta densidad, de acuerdo a lo establecido en los planos de zonificación del distrito. Es una zonas consolidada con lotes de dimensiones que no permiten intensificar el uso del suelo y tener mayor altura de edificación.

La ciudad busca mejorar la intensidad y pluralidad del uso del suelo en lugares estratégicos con alta conectividad, para alejarse del modelo disgregado de zonas residenciales y zonas comerciales. Esto se ve claramente en la propuesta de modificación del PUD 2019-2029 de Miraflores.

La ubicación del predio es estratégica rodeado de zonas residenciales y con una alta conectividad al transporte masivo, y gran potencial de micromovilidad y peatonalidad. Por su tamaño y emplazamiento geográfico es una oportunidad para crear un “barrio dentro de la ciudad” permitiendo vivir , trabajar y entretenerse, en un rango de acción cercano . Un espacio de alta residencialidad, con edificaciones de mayor altura, de usos mixtos y espacios públicos.

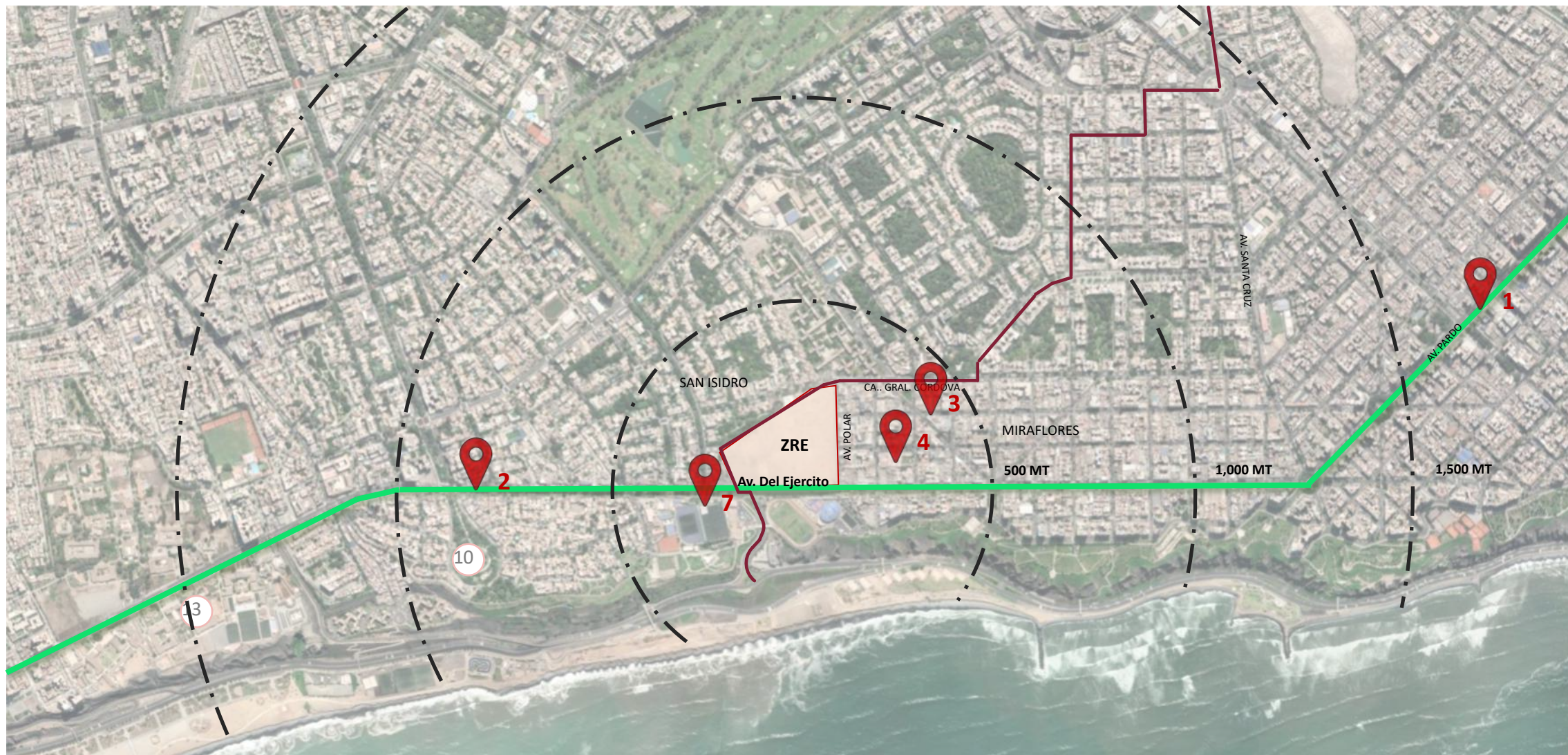
#### LEYENDA

-  LIMITE DISTRITAL
-  VIA ARTERIAL
-  RESIDENCIA DENSIDAD BAJA
-  RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA
-  RESIDENCIA DENSIDAD ALTA
-  LIMITE AREA DE ESTUDIO

#### 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

##### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

##### 4.1.2. USO COMERCIAL



De la revisión realizada se observa la concentración de actividades comerciales y empresariales en los ejes articuladores Av. Pardo, Av. La Mar y Ca. Gral. Mendiburu.

Dentro del radio de 500 mt. Se ubican los mercados municipales de San Isidro y Miraflores. Las actividades comerciales se desarrollan de acuerdo a lo establecido en el PUD del distrito.





Las características del predio en cuanto a su ubicación posibilitan desarrollar un lugar emblemático de usos mixtos. Se advierte la necesidad de generar usos comerciales que acompañen a los residentes y visitantes directos de la zona, evitando fomentar el desplazamiento y uso de vehículos

La normativa vigente limita algunos usos comerciales necesarios como supermercado vecinal, ciertos tipos de gastronomía, y algunos otros usos necesarios para la generación ideal de una ciudad moderna.

##### LEYENDA HITOS

1. Eje Articulador Av. Pardo
2. Eje Articulador Av. Del Ejercito
3. Zona Gastronmica Av. La Mar
4. Mercado Santa Cruz – Miraflores
5. Mercado de Productores San Isidro

##### LEYENDA

-  LIMITE DISTRITAL
-  VIA ARTERIAL
-  HITO
-  LIMITE AREA DE ESTUDIO

#### 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

##### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

##### 4.1.3. USO EDUCATIVO



En la cercanía al Predio en estudio se ubican tres centros educativos escolares privados, dos de ellos en San isidro y el colegio San Silvestre en Miraflores.

##### LEYENDA HITOS

1. Colegio San Silvestres
2. Colegio de los Sagrados Corazones de Belen
3. Colegio Maria Reina

##### LEYENDA

- LIMITE DISTRITAL
- VIA ARTERIAL
- 📍 HITO
- ▭ LIMITE AREA DE ESTUDIO

#### 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

##### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

##### 4.1.4. USO DE SALUD



Dentro del radio de 1200 mt. (aprox.) existen cuatro centros de salud de dos categorías: Hospital General (H3) clínicas El Golf y Angloamericana; y Centro de Salud (H2). En todos los casos ubicados en el distrito de San Isidro.

##### LEYENDA HITOS

1. Clinica Anglo Americana
2. Clinica El Golf
3. Centro de salud atención primaria
4. Centro de salud San Isidro

##### LEYENDA

- LIMITE DISTRITAL
- VIA ARTERIAL
- 📍 HITO
- ▭ LIMITE AREA DE ESTUDIO

#### 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

##### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

##### 4.1.5. USO HOTEL



En la evaluación realizada se observa que alrededor del predio existen tres hoteles ubicados fuera del distrito de Miraflores.

El predio es un lugar emblemático interconectado con el recorrido turístico y de espacios públicos de la costa de Lima. Además Miraflores es uno de los distritos más visitados por turistas. Es por esto que el plan establece el uso de hoteles de alta calidad.

##### LEYENDA HITOS

1. Country Club Hotel
2. Hotel Los Delfines
3. Hotel Costa del Sol

##### LEYENDA

- LIMITE DISTRITAL
- VIA ARTERIAL
- 📍 HITO
- ▭ LIMITE AREA DE ESTUDIO



## 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

#### 4.1.6. USO RECREACIONAL



Respecto a las Zonas de Habilitación Recreacional se observa que extensa de recreación ubicado al borde del malecón (Parque María Reiche), parte del Malecón de la Marina que se extiende hasta los límites con el distrito de Barranco.

Siendo una zona producto de la Planificación Urbana se observa diferentes área de recreación distribuidas en las zonas residenciales.





Cabe recalcar que la Urb. Santa Cruz Caree de áreas verde (PUD 2016-2026).

La propuesta del presente plan establece la consideración de dejar mínimo el 40% del área libre destinada a parques y plaza

#### LEYENDA HITOS

1. Parque María Reiche
2. Circuito de Playas
3. Parque Republica de Panamá
4. Parque Bicentenario
5. Parque Mora
6. Parque Naciones Unidas
7. Parque Blume
8. Parque Villena
9. Parque la Pera
10. Parque E. Alayza

#### LEYENDA

-  LIMITE DISTRITAL
-  VIA ARTERIAL
-  HITO
-  LIMITE AREA DE ESTUDIO

#### 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

##### 4.1. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA SEGÚN EJES TEMÁTICOS

##### 4.1.7. OTROS USOS



Se observa que alrededor del predio de presente estudio se aprecia lugares destinados otros usos, deporte, cultura y albergues infantiles.

El plan considera la ubicación de un Centro Cultural destinado a eventos, talleres y exposiciones.

##### LEYENDA HITOS

1. Estadio Manuel Bonilla
2. Museo Lugar de la Memoria
3. Huaca Pucllana
4. Huaca Santa Cruz
5. Complejo Deportivo Municipal San Isidro
6. Club Lima Golf
7. Periculatorio Pérez Aranibar

##### LEYENDA

- LIMITE DISTRITAL
- VIA ARTERIAL
- 📍 HITO
- LIMITE AREA DE ESTUDIO

## 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

### 4.2. OPORTUNIDADES Y LIMITACIONES

#### OPORTUNIDADES

- Terreno con excelente ubicación, cercana al malecón de Miraflores y con acceso a la playa.
- Oportunidad de conexión con el Malecón de Miraflores y el Centro Deportivo Bonilla.
- Oportunidad de aprovechar las vistas hacia el océano y hacia la ciudad y los cerros de Lima.
- Oportunidad de potenciar el barrio gastronómico de La Mar.

Las características del predio en cuanto a su enfoque comercial posibilitan un lugar emblemático interconectado con el recorrido turístico y de espacios públicos de la costa de Lima moderna. Sin embargo su ubicación primordialmente residencial advierte la necesidad de generar usos comerciales que acompañen a los residentes y visitantes directos de la zona, sin promover viajes interdistritales específicos por razones comerciales.



## 4. EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

### 4.2. OPORTUNIDADES Y LIMITACIONES

#### LIMITACIONES

- La avenida el Ejército, presenta ruido y contaminación por ser una vía del alto tránsito.
- La intersección de la Av. El Ejército y La Costa Verde es una intersección compleja que se debe resolver.
- La normativa vigente, plantea una conexión desde la avenida Angamos, Córdova y la Av. El Ejército atravesando el terreno con un túnel. Esta conexión fragmentaría la dinámica actual del barrio de La Mar. Generando una barrera y cambiando la sección vial de la Av. Córdova, que es una avenida residencial consolidada.
- La normativa vigente dificulta el emplazamiento del proyecto permitiendo grandes alturas solo hacia el centro del predio, limitando usos residenciales, y exigiendo usos obsoletos como Centro de Convenciones.
- La normativa vigente limita la cantidad de viviendas en el predio a 300 unidades de mínimo 200 m<sup>2</sup> pero ilimitado máximo.



## **5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO**

## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

La propuesta de Plan Específico para el predio de propiedad de **INTERPROPIETIES PERÚ** es modificar la regulación exigible bajo la actual zonificación de **Zona de Reglamentación Especial – Centro Empresarial, Cultural y de Convenciones (ZRE-CECC)** y adecuarla para permitir el desarrollo de edificaciones acordes con la realidad actual y futura del distrito y ciudad. Se busca una visión mucho más **residencial, cultural, y empresarial con un comercio complementario**, eliminando el enfoque de gran centro de convenciones y comercial. El nuevo Proyecto en el Ex Cuartel San Martín propone una visión de ciudad moderna, sostenible y que beneficie al máximo a los ciudadanos que habitarán en el predio así como a sus visitantes, privilegiando a peatones y fomentando interacciones humanas en espacios de usos mixtos que buscan acercar a los residentes y visitantes a lugares de cultura, trabajo, consumo y ocio, y creando una zona emblemática para la ciudad de Lima que sea motivo de orgullo y un ejemplo de desarrollo para el país y la región. Modificando su denominación a **ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL RESIDENCIAL COMERCIAL CULTURAL Y EMPRESARIAL – (ZRE-RCCE)**

El cambio de reglamentación implica modificar varios parámetros que actualmente restringen la visión deseada.

Proyecto Espacio Lima  
Cuadro de Normativa Aplicable (ORD N°1305 y N°1840 MML)  
y Propuesta en Proyecto

N°	Parámetro	Normativa	Proyecto	Comentarios	Status
1	Lote único	Lote único	Se plantea vía interna pública	El nuevo proyecto plantea dos grandes lotes con sublotos	Requiere actualización.
2	Programa Usos Obligatorios ORD N°1305 y ORD N°1840 MML Acuerdo de concejo N° 76-MM	Hotel 5 Estrellas	Hotel 5 Estrellas	Se cumple con uso, pero en segunda etapa.	Requiere actualización
		Centro de convenciones	No considera.	No existe suficiente demanda en el mercado para desarrollar este uso. Han construido varios CC en los últimos años.	Requiere actualización
		Centro cultural	Centro cultural		Sí cumple
	Centro Empresarial-oficinas	Centro Empresarial-oficinas		Sí cumple	
3A	Programa Usos Opcionales ORD N°1305 y ORD N°1840 MML Acuerdo de concejo N° 76-MM	Restaurantes 5 tened. Locales Comerciales Tiendas por departamento	Restaurantes varios. Gimnasio Supermercado Gourmet. Tiendas de mediana escala.	Se cumple con índice de usos, pero requiere claridad de definiciones. Agregar Supermercado Gourmet.	Requiere actualización.
3B	Programa Usos Opcionales ORD N°1305 y ORD N°1840 MML Acuerdo de concejo N° 76-MM	Vivienda máximo 300 unidades de 200m2 min	Viviendas diversas desde 52.5m2. Eliminar límite de unidades o fijar en 1300	Se solicita actualizar componente de Viviendas según normativa vigente de Miraflores para la zona, y según Plan Específico.	Requiere actualización.

N°	Parámetro	Normativa	Proyecto	Comentarios	Status
4	Estacionamientos Acuerdo de concejo N° 76-MM	De acuerdo a normativa actual se requerirían 6500 espacios de estacionamiento de vehículos  Factor de Simultaneidad 10%	El proyecto calcula solucionar la demanda de parking con 4000 espacios de estacionamientos de vehículos y 2000 espacios de movilidad alternativa considera una zona de estacionamiento para satisfacer la demanda de Boulevard La Mar.	Se propone aplicar la normativa vigente de RNE y nuevas ordenanzas de MDM estacionamientos. Incluyendo espacio para bicicletas	Requiere actualización.
5	Conexión vial Prol. Angamos y Costa Verde. ORD N°1305 y ORD N°1840 MML	Conexión vial cambiando sección vial de General Córdoba, túnel e intercambio vial a desnivel.	Nueva Solución integral, sin túnel incluyendo semaforización inteligente. e intercambio vial subterráneo en bajada San Martín	Estudios viales demuestran que la conexión vía túnel es detrimental y no mejora la infraestructura vial de la ciudad.	Requiere actualización.
6	Accesos	Solo por Av. Ejército y Polar	Cambio de concepto. Ya no hay accesos, si no sistema de múltiples calles. Mejora vialidad.	La normativa actual no considera calles al interior del lote y exige solucionar los accesos al lote por dos frentes.	Requiere actualización.
7	Secciones Viales	Ampliación de sección vial y retiros	Proyecto propone múltiples vías al interior del predio. Secciones viales existentes. Av. Ejército: 43mts Av. Polar: 27 Av. Paul Harris: 23.6	Al tener nuevas vías al interior, ya no se justifica la ampliación de las vías que indica la normativa.	Requiere actualización.
8	Azoteas	Podrán ser utilizadas como área de esparcimiento, jardines y áreas verdes.	Múltiples terrazas con áreas verdes en distintos niveles.	Es uno de los lineamientos base para las edificaciones propuestas.	Sí cumple y mejora

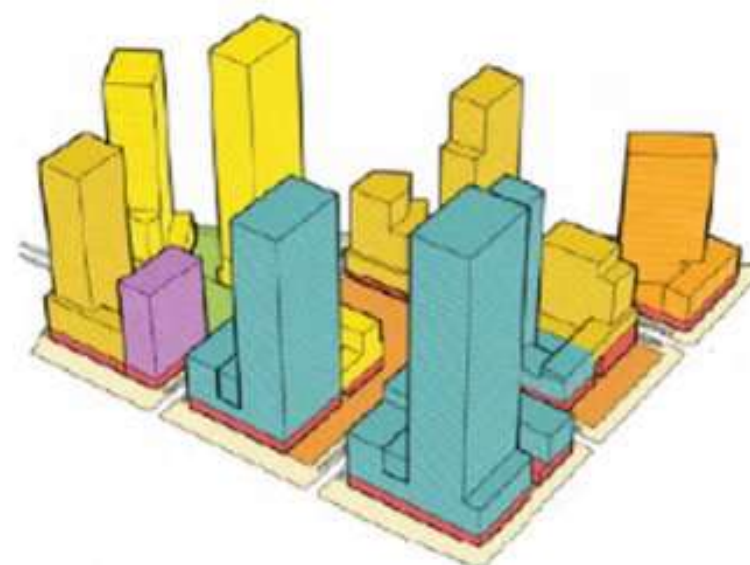
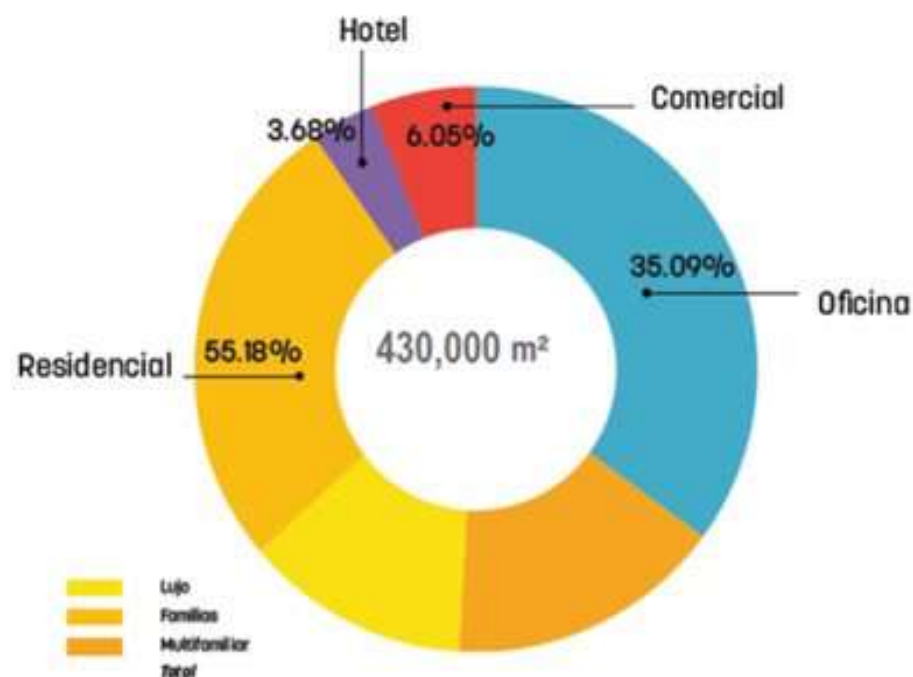
N°	Parámetro	Normativa	Proyecto	Comentarios	Status
9	Área libre	60%	50%  Más 10% de terrazas verdes	El proyecto plantea no construir sótanos bajo áreas libres permitiendo arborización de gran escala.	Requiere actualización.
10	Área Verde	50% del área libre	50% del área libre	Proyecto considera áreas libres arborizadas, parques y plazas. Definición de "Área Verde" debe incluir vegetación y pavimentos pedestres. Se solicitará opinión MVCS, Ambiente y CAP.	Cumple si se consideran copas de árboles y pavimentos pedestres arborizados.
11	Retiros	Av. Ejército 8m Calle Polar 5m  Córdoba 10.00	Av. Ejército- 8m Calle Polar - 5m pero con volado 2m parte baja Córdoba 13.50	Hacia la av. Córdoba se aumenta el retiro.	Se mejora pero requiere actualización
12	Altura + ángulo de 45°.	Av. El Ejército: 51 mt +45° = altura. Av. Polar: 21 mt +45° = altura. San Isidro: 12 mt +45° = altura.	Av. El Ejército: 29mt +retranque +90° = 160mt. Av. Polar: 21 mt +retranque +90° = 160mt. San Isidro: 12 mt +45° = 145mt.	Hacia la avenida el Ejército el proyecto propone las torres más altas (160mt) y no cumple con la inclinación de 45°	Requiere actualización.
13	Coefficiente de Edificación	8.00 neto	6.40 bruto 7.70 neto	Por la calidad urbana del complejo se propone utilizar un coeficiente menor al permitido.	Sí cumple y mejora

## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

Principalmente se requiere:

- Incrementar la posibilidad de hacer viviendas variadas en tamaño, ubicación y características de un máximo actual permisible de 300 unidades de mínimo 200 m<sup>2</sup>, a aproximadamente 1300 unidades de tamaños entre 70 a más de 400 m<sup>2</sup> en distribución aproximada de 30% vivienda chica, 40% mediana y 30% grande, y aproximadamente 250 unidades de vivienda multifamiliar entre 45 - 70 m<sup>2</sup> de alquiler profesional, según las diversas tipologías permisibles en el distrito
- Permitir un edificio de Tipología “Multifamiliar de Alquiler” para 250 viviendas administradas por un operador profesional. Esta Tipología aún se encuentra en desarrollo normativo en el distrito.
- Reducir el Coeficiente de Construcción de 8.0 (448,000 m<sup>2</sup> ) a 7.7 (430,000 m<sup>2</sup>), redistribuyendo las categorías del programa para amplificar el desarrollo de vivienda, mantener las oficinas, hotel y centro cultural, reducir el comercio, y eliminar la exigencia de un gran centro de convenciones.



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

## Programa

Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840	Espacio Lima
Hotel 5 estrellas	Hotel Boutique
Centro de Convenciones	-
Centro Empresarial	Dentro de edificios de oficinas
<b>Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM</b>	
Hotel Suit	Hotel Boutique
Centro de Convenciones	-
Centro Cultural	Centro Cultural en el epicentro del proyecto
Centro Empresarial	Dentro de edificios de oficinas

### Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840

#### Obligatorio:

- Hotel 5 estrellas
- Centro de Convenciones- 1800 personas
- Centro Empresarial

#### Opcional:

- Restaurantes
- Locales Comerciales - orientados preferentemente a la promoción del turismo y comercio al por menor de artesanía, joyerías, librerías, confecciones de alta costura, y otras actividades afines compatibles con el complejo.
- Tiendas por departamento -sólo como parte del centro comercial, sin acceso directo desde calles o avenidas.-
- Unidades de vivienda- con un área mayor a 200 m2, para este uso sólo se permitirá un porcentaje no mayor de 12% del lote resultante luego de la habilitación urbana correspondiente, con un máximo de 300 unidades de vivienda.

### Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM

#### Obligatorio:

- "Hotel Suit" o "Commothotel", mínimo de 5 estrellas.
- Un Centro de Convenciones calculado para satisfacer las necesidades de la Ciudad de Lima, como sede de eventos internacionales, para América Latina.
- Centro Cultural con salas y/o locales para exposiciones, teatro, cines, un gran ambiente para espectáculos y locales comerciales afines.
- Centro Empresarial con oficinas corporativas de nivel "A 1".

#### Opcionales:

- Restaurantes 5 tenedores.
- Centro Comercial con estándares de confort y calidad arquitectónica de nivel internacional, orientado a la promoción del turismo y de los productos de bandera del Perú





## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### PROPUESTA INTEGRAL

- Reducir la exigencia de área libre de 60% a 50%, pero incorporando 10% de área de libre en terrazas verdes visitables.



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

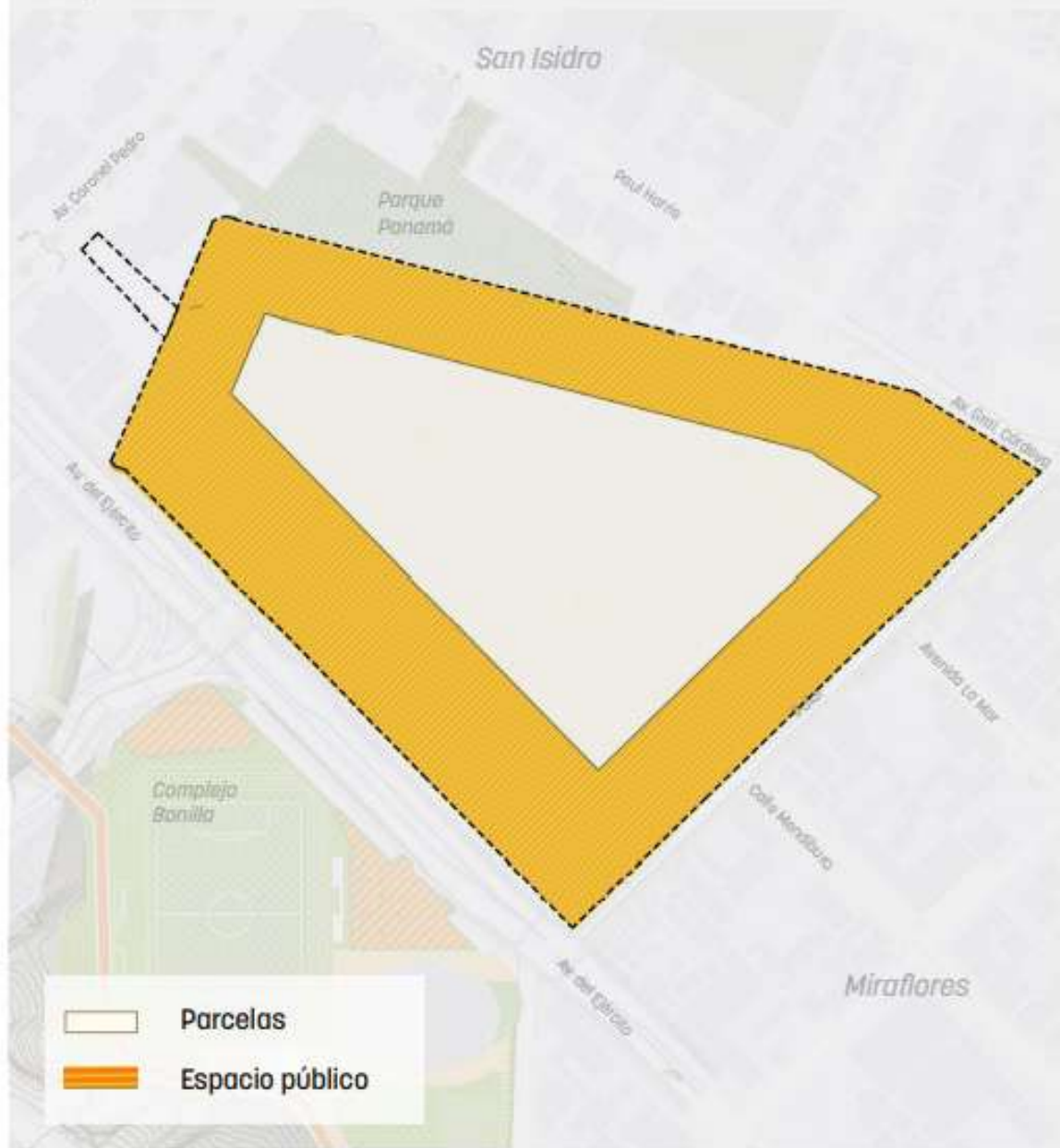
### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

# Área Libre

60%

Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840

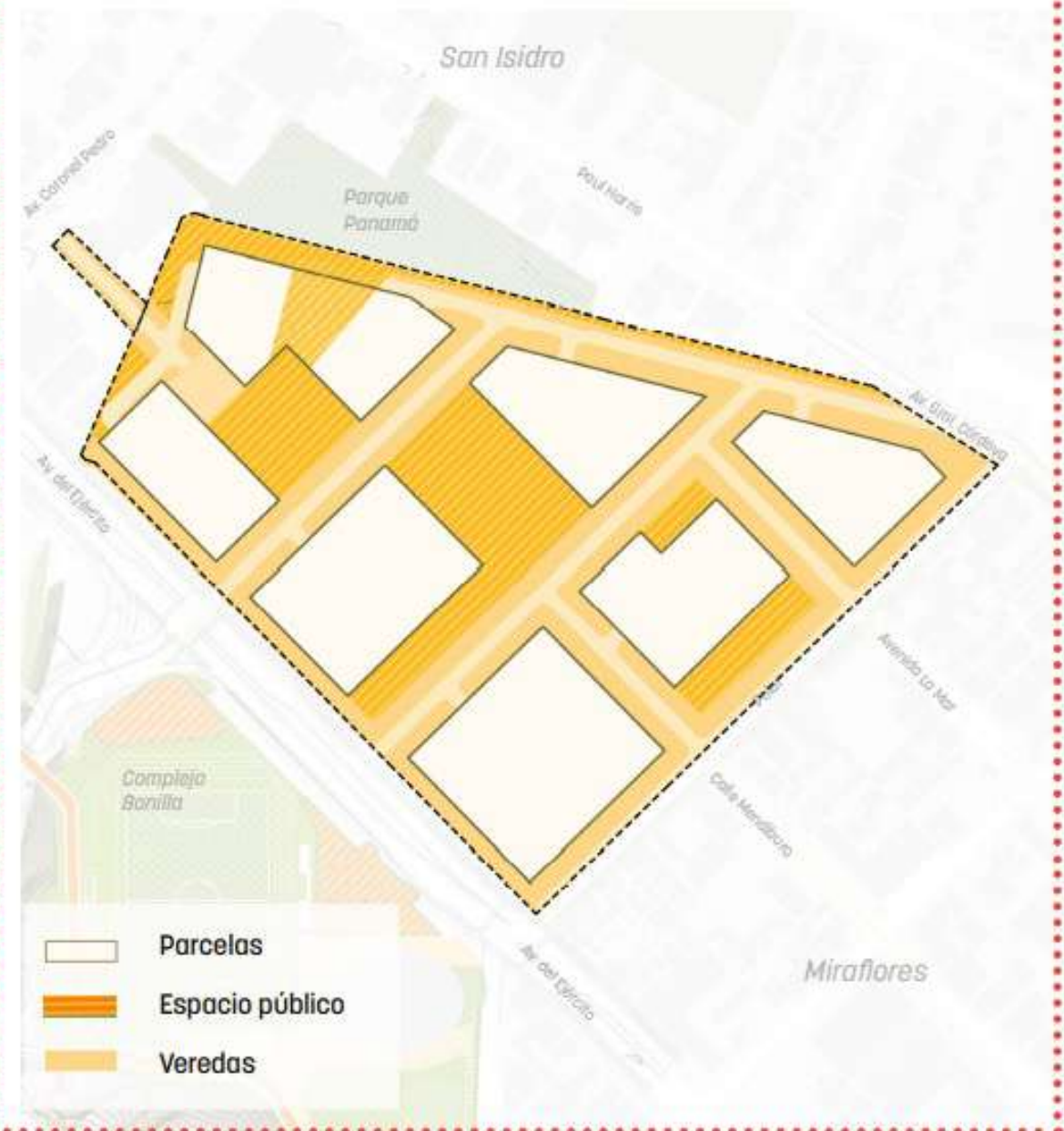
No se permitirá el uso de estacionamiento vehicular sobre el área libre.



50%

**Espacio Lima**

No se permitirá el uso de estacionamiento vehicular sobre el área libre.



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

# Área Verde

## 50% del área libre

El 50% del área libre debe de ser área verde

Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840



## 40 % del área libre

### Espacio Lima

No existe estacionamiento subterráneo debajo los espacio abiertos



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

Modificar la posición de los límites de altura para permitir un desarrollo armónico de varias edificaciones permitiéndose más altura cerca a los bordes del predio, en vez de un proyecto excesivamente retirado y alto al medio del predio, y para permitir la creación de espacios públicos múltiples e interconectados al interior del predio.

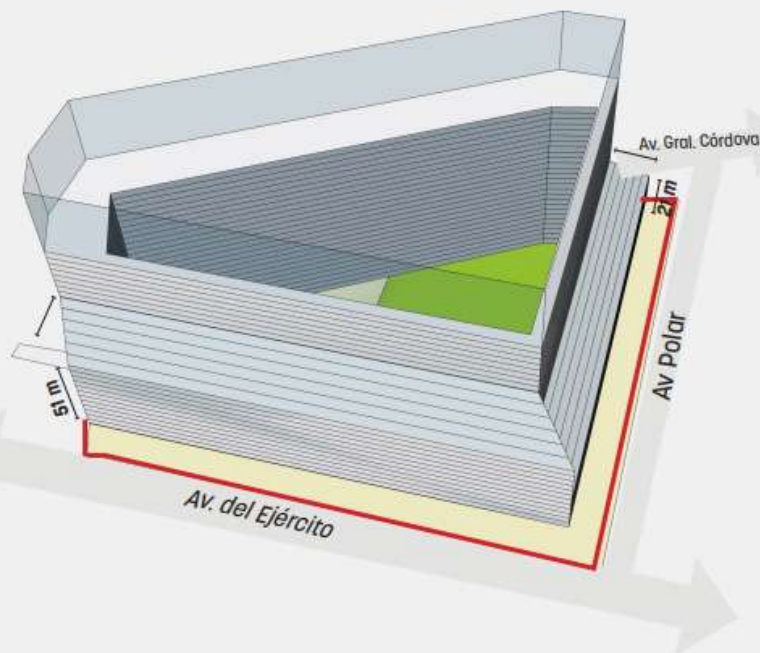
### Altura de Edificación

Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840

Av. El Ejército: 51 mt.

Av. Polar: 21 mt.

San Isidro: 12 mt.



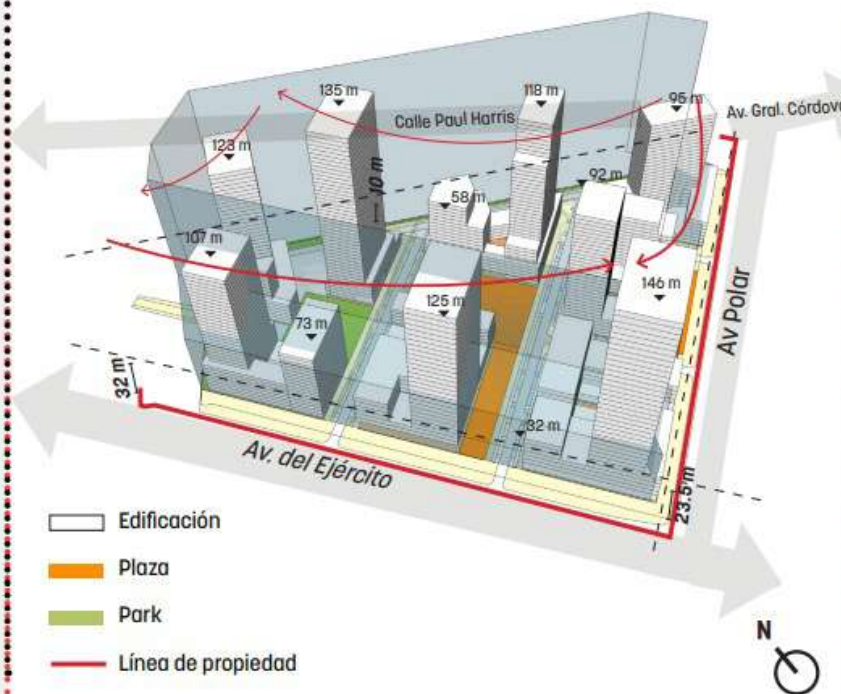
Envoltorio de desarrollo por regulación

### Proyecto Espacio Lima

Av. El Ejército: 51 mt.

Av. Polar: 21 mt.

Av. General Córdova: 21 mt.

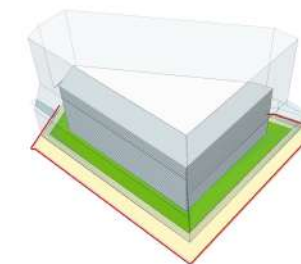


- Edificación
- Plaza
- Park
- Línea de propiedad



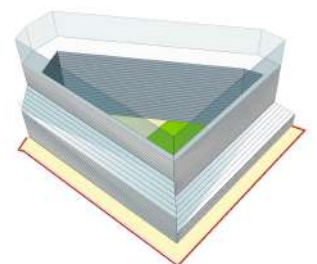
### Envoltorio de la Edificación

Desarrollando hacia el interior de la parcelación  
60% de espacio abierto  
50% del 60% siendo área verde



- Envoltorio de desarrollo
- Edificación
- Línea de propiedad

Desarrollando completamente hacia el borde de la macroparcela  
60% de espacio abierto  
50% del 60% siendo área verde



# 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

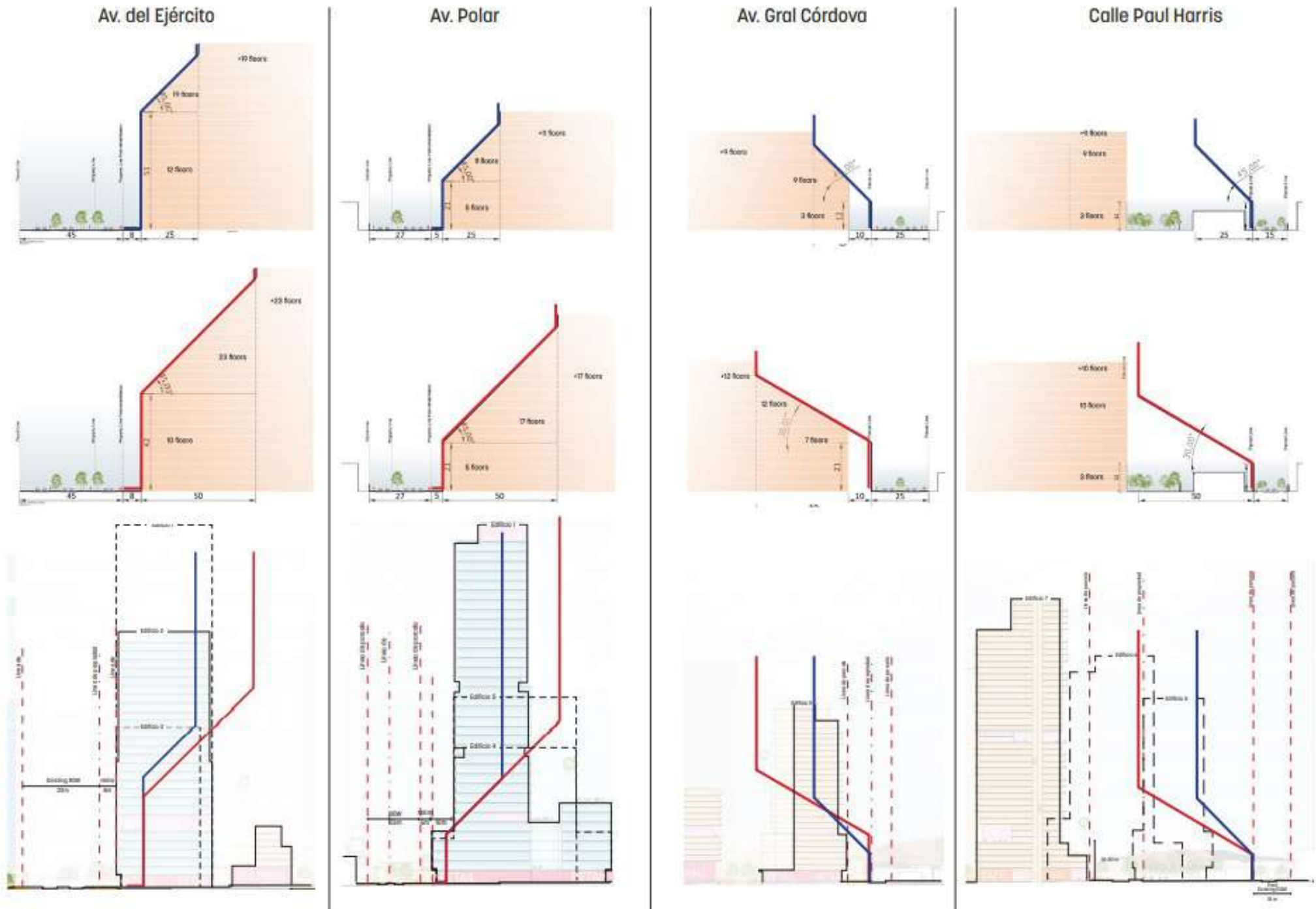
## 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

### Altura de Edificación

Normativa MML. ORD  
N°1305-1385-1840

Acuerdo Concejo N° 076-  
2008-MM

Proyecto Espacio Lima



# 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

## 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

### Altura de Edificación- Av. del Ejército

Normativa MML.  
ORD N°1305-1385-1840

Al interior del complejo arquitectónico, podrán incrementarse las alturas señaladas desde la línea de fachada, a partir de esta altura y a hacia el interior del lote se podrá edificar bajo una línea de 45° hasta una profundidad de 25 m, luego de la cual la altura determinada será la resultante por la aplicación del coeficiente de edificación.



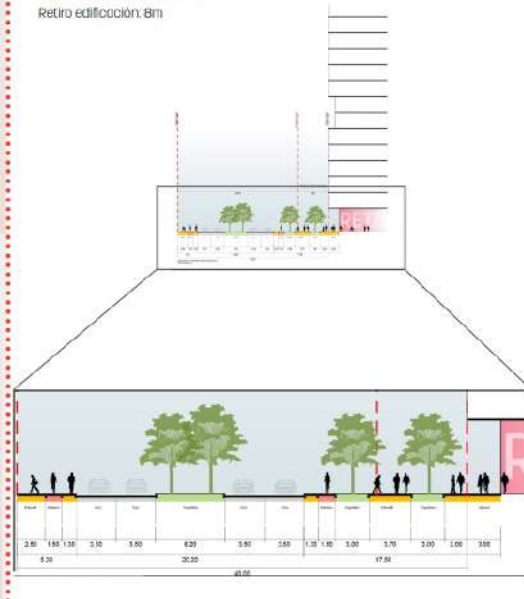
Acuerdo Concejo  
N° 076-2008-MM

Las alturas antes señaladas se miden en la línea de fachada correspondiente a cada una de las vías perimétricas, a partir de esta altura y hacia el interior del lote, se podrá edificar bajo una línea de 45° grados sobre la horizontal a excepción del sector colindante con el distrito de San Isidro que se edificará bajo una línea de 30° grados sobre la horizontal, en ambos casos hasta una profundidad de 50.00 metros, luego de lo cual el límite en la



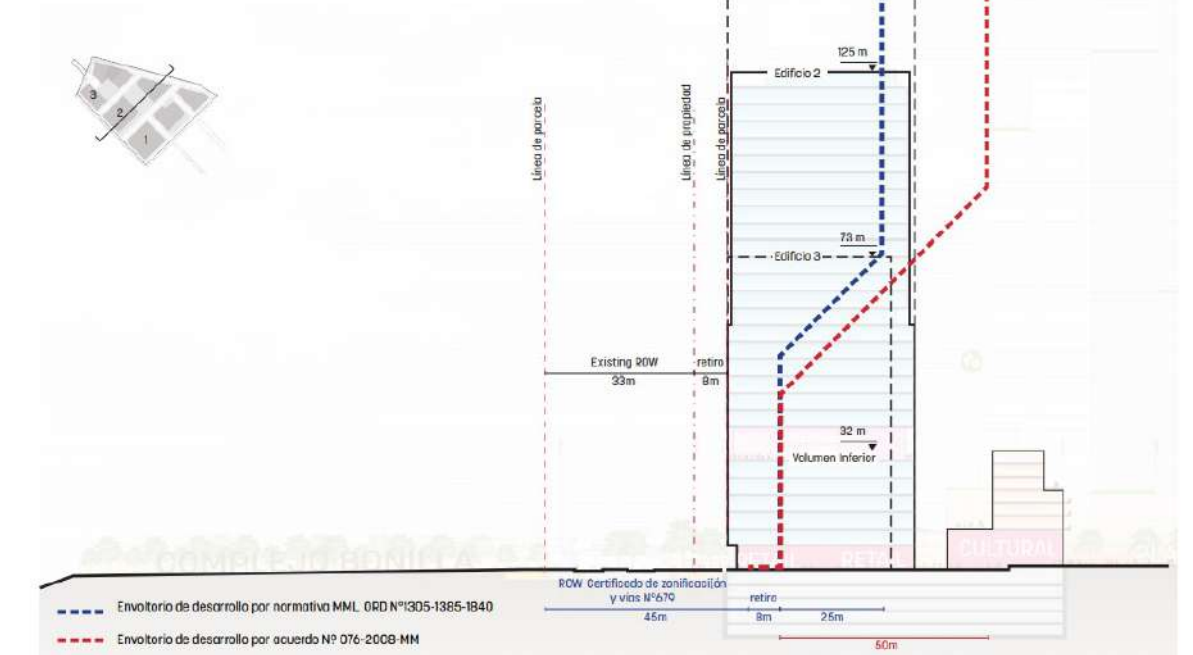
#### Proyecto Espacio Lima

ROW: 33 (sección existente)  
Retiro edificación: 8m



### Altura de Edificación- Av. del Ejército

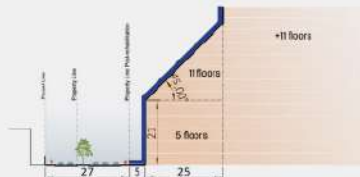
Espacio Lima



### Altura de Edificación- Calle Polar

Normativa MML.  
ORD N°1305-1385-1840

Al interior del complejo arquitectónico, podrán incrementarse las alturas señaladas desde la línea de fachada, a partir de esta altura y a hacia el interior del lote se podrá edificar bajo una línea de 45° hasta una profundidad de 25 m, luego de la cual la altura determinada será la resultante por la aplicación del coeficiente de edificación.



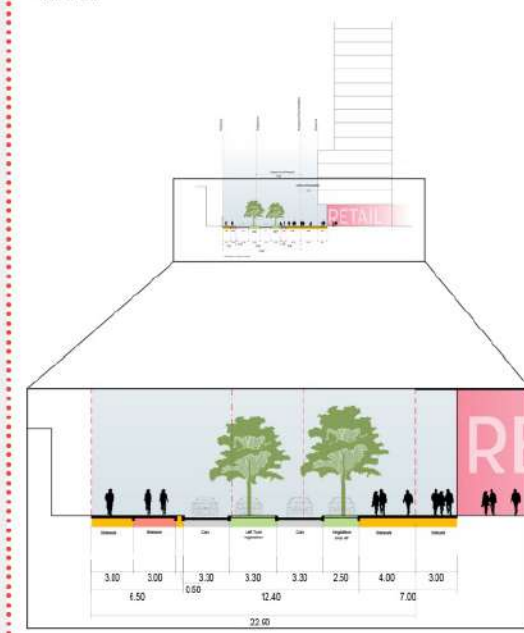
Acuerdo Concejo  
N° 076-2008-MM

Las alturas antes señaladas se miden en la línea de fachada correspondiente a cada una de las vías perimétricas, a partir de esta altura y hacia el interior del lote, se podrá edificar bajo una línea de 45° grados sobre la horizontal a excepción del sector colindante con el distrito de San Isidro que se edificará bajo una línea de 30° grados sobre la horizontal, en ambos casos hasta una profundidad de 50.00 metros, luego de lo cual el límite en la altura estará determinado por la aplicación del coeficiente de edificación.

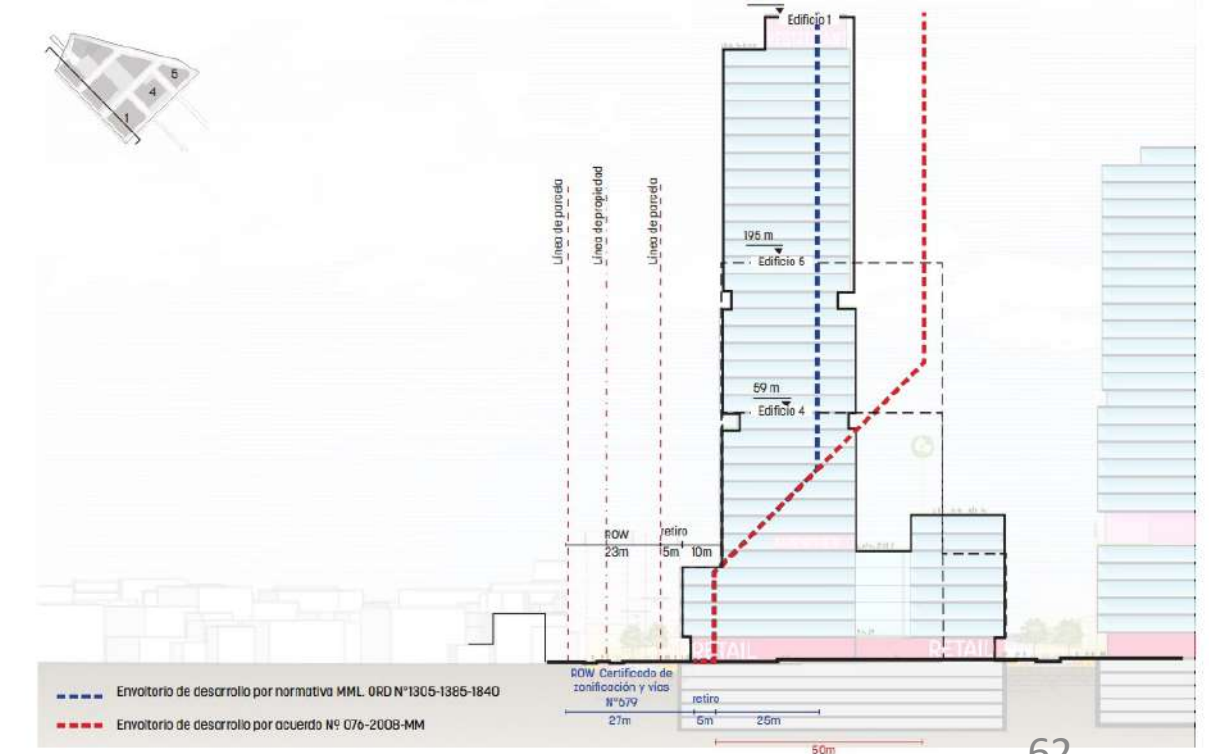


#### Proyecto Espacio Lima

ROW: 22.9m  
Retiro: 5m



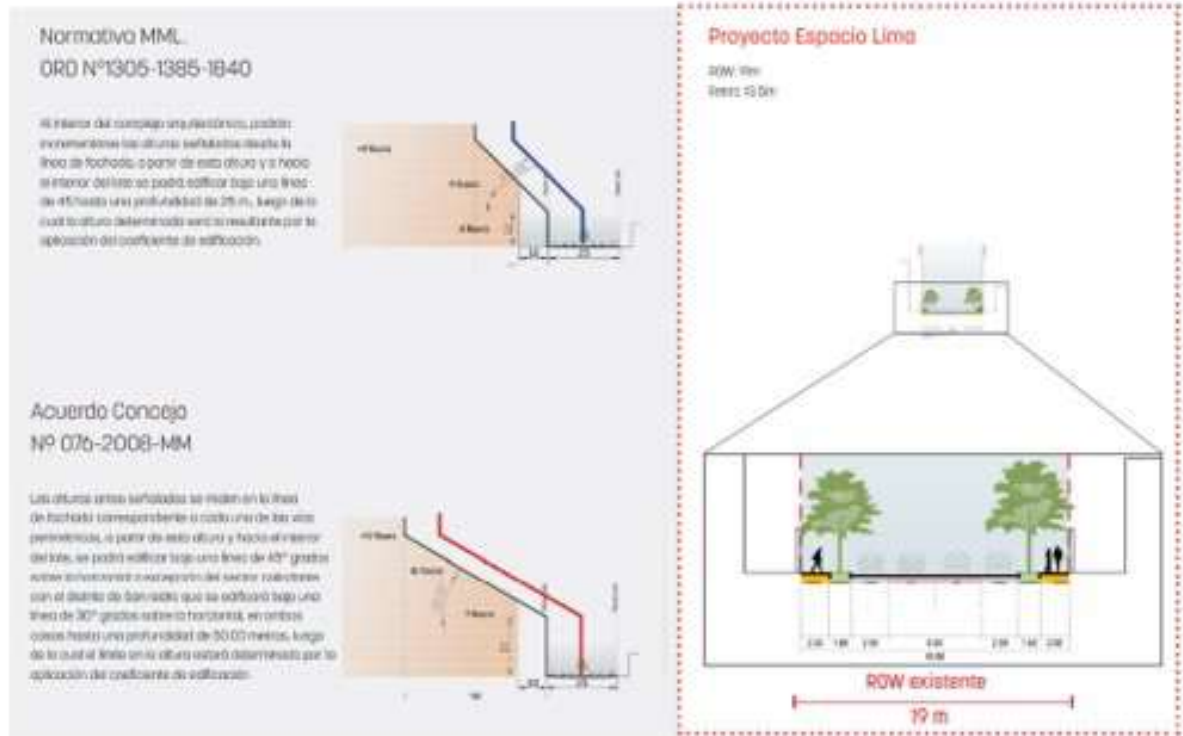
### Altura de Edificación- Calle Polar



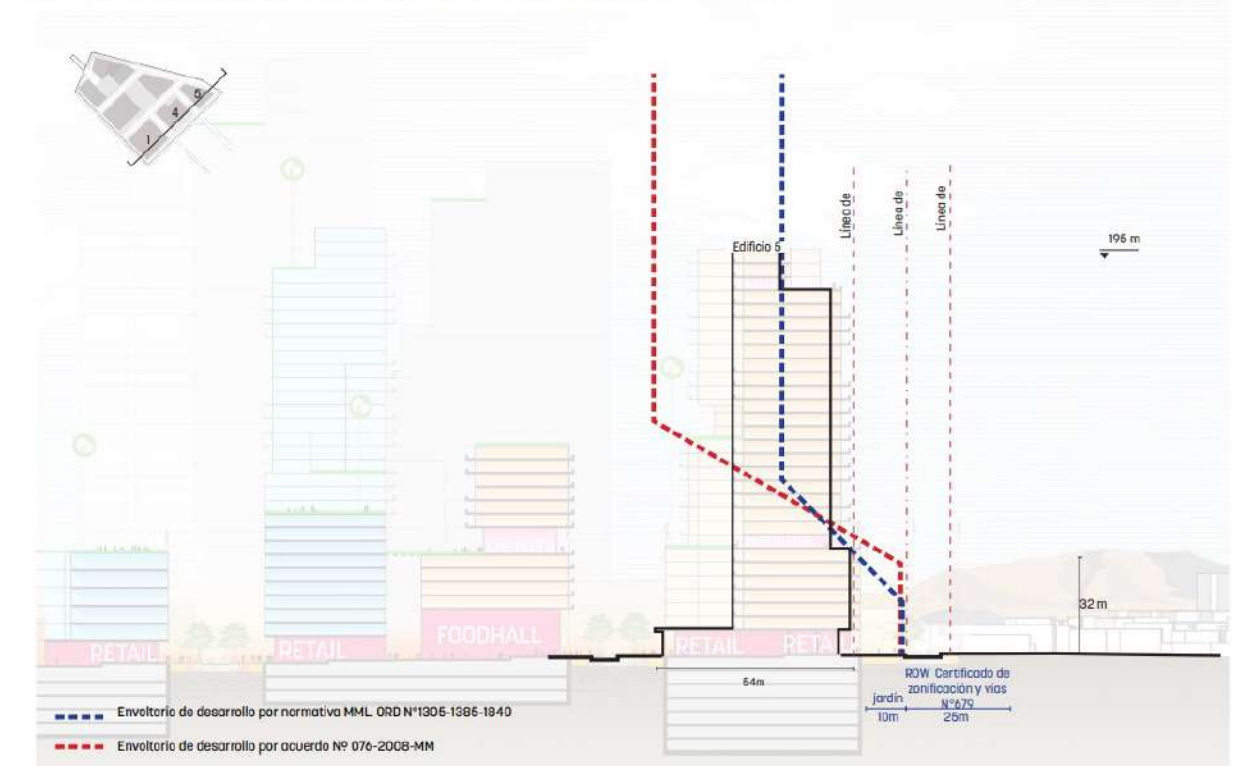
# 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

## 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

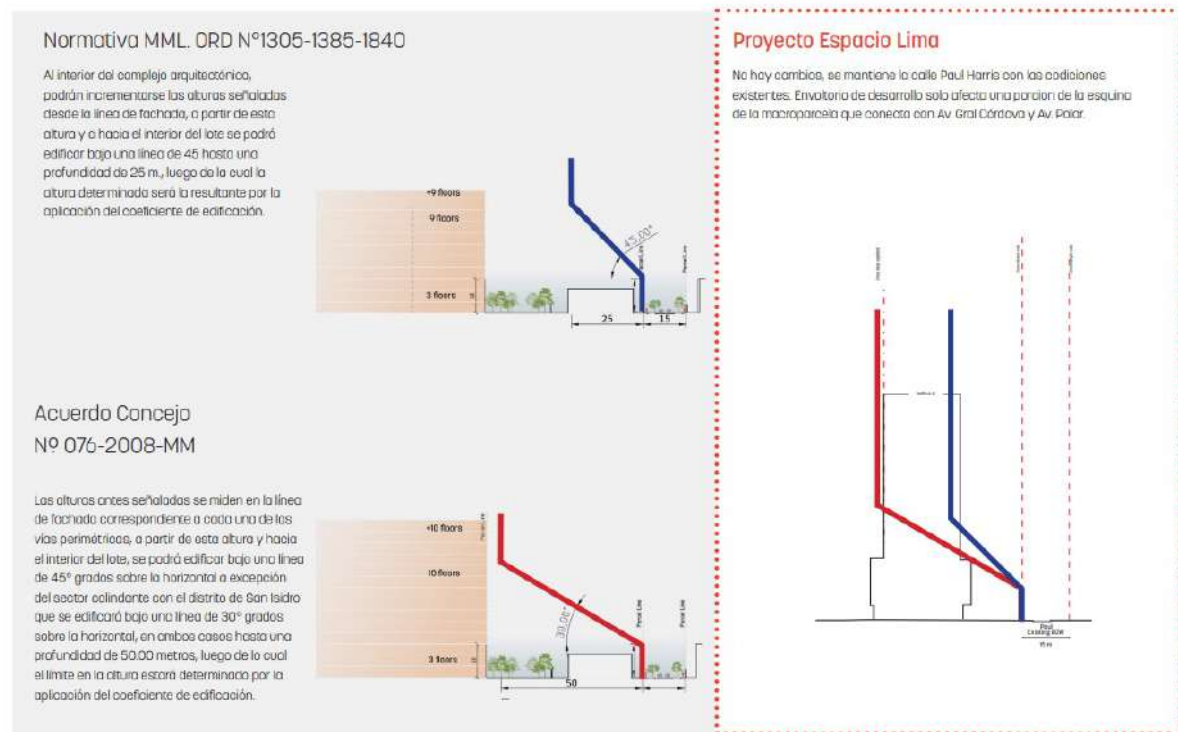
### Altura de Edificación- Ave General Córdova



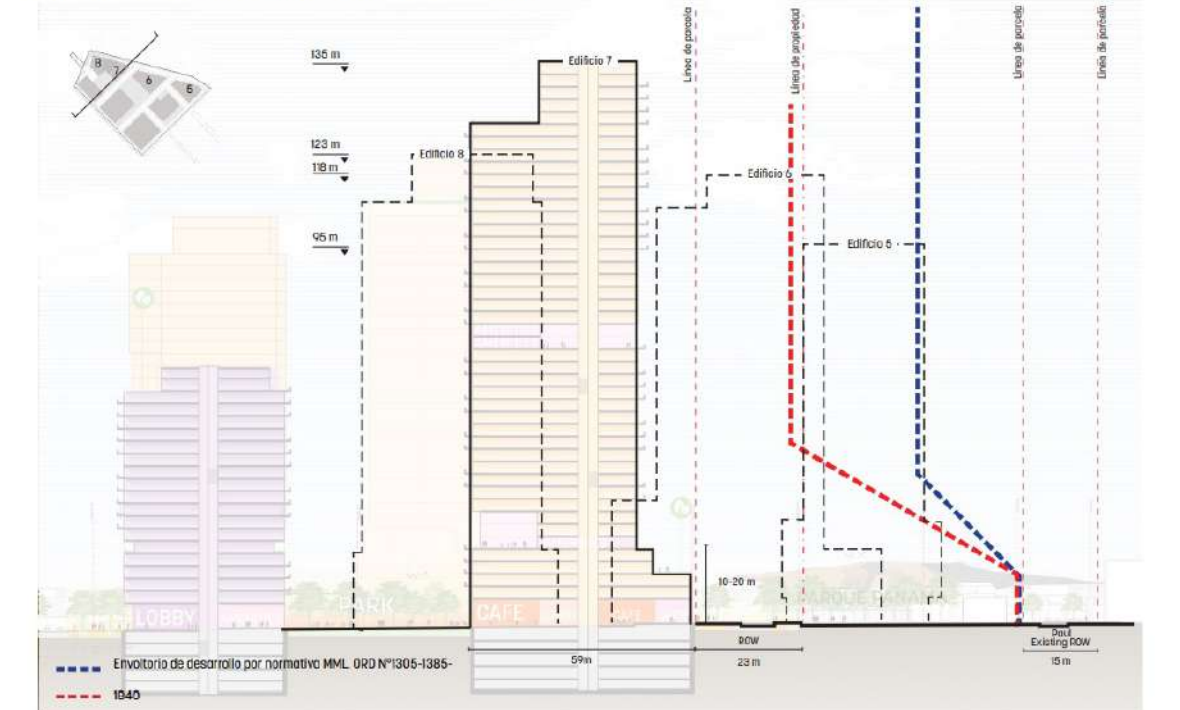
### Altura de Edificación- Ave General Córdova



### Altura de Edificación-Calle Paul Harris



### Altura de Edificación-Calle Paul Harris



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

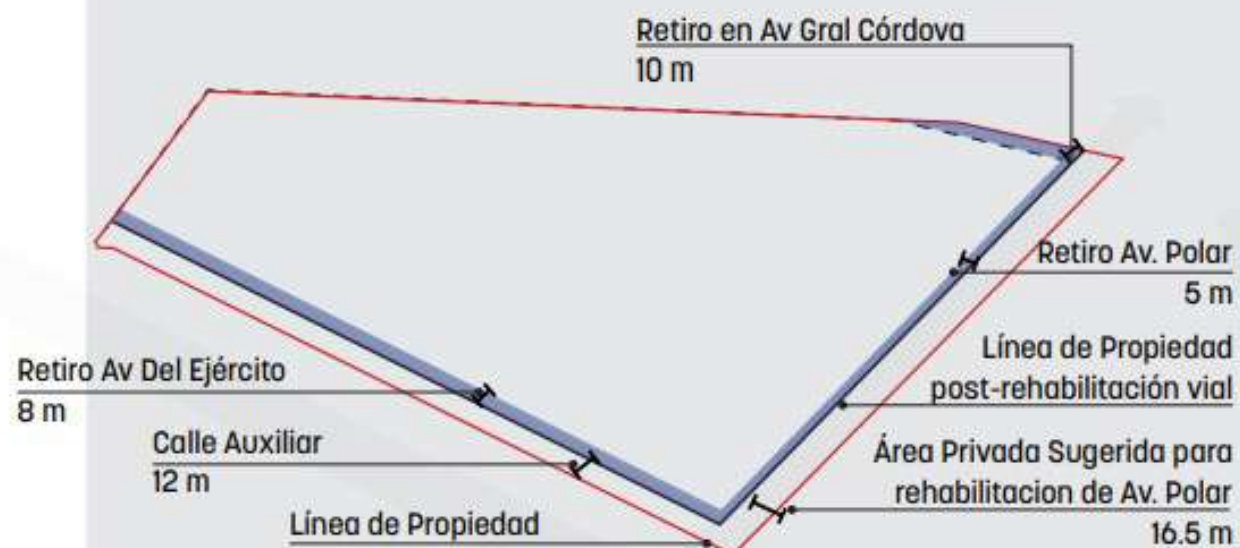
#### RETIRO

Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840

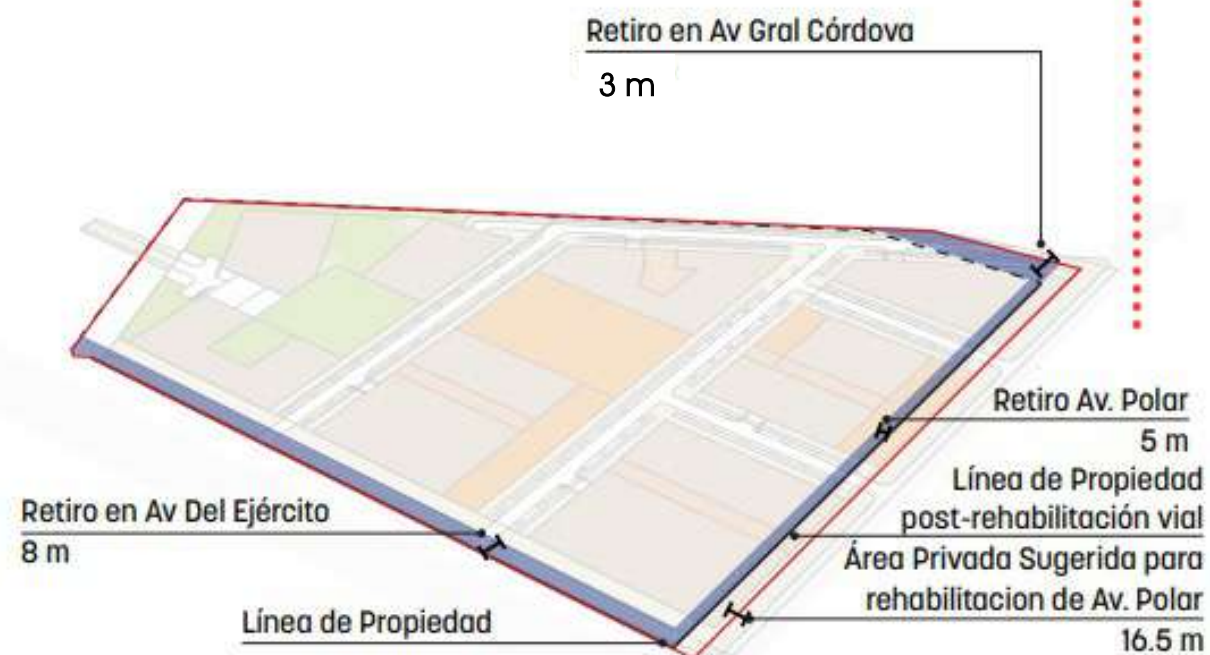
Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM

La Avenida del Ejército tendrá un retiro municipal de 8.00 metros de sección.

La calle Juan Polar deberá considerar un retiro municipal de 5.00 metros. En Av. General Córdova, se dejará un Jardín de Aislamiento de 10 metros de sección, destinado primordialmente a área verde y arborización con fines ornamentales y paisajismo, no se exigirá retiro municipal. También deberá considerar remansos para recreación pasiva, plazas o plazoletas con su equipamiento respectivo, senderos, bancas, farolas y otros.



#### Proyecto Espacio Lima





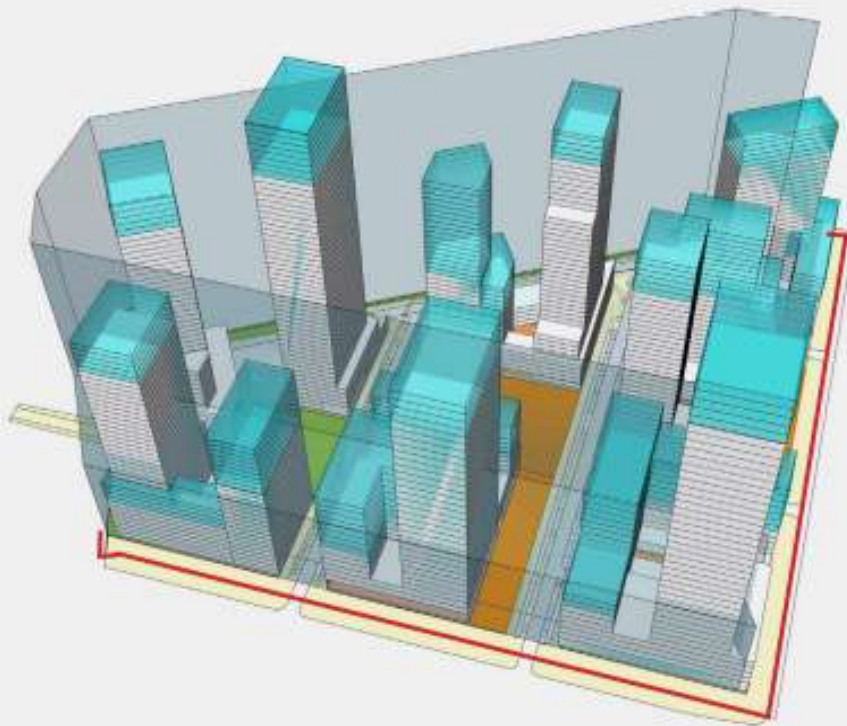
## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO






### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

# Coeficiente de Edificación

Maximo permitido por normativa actual

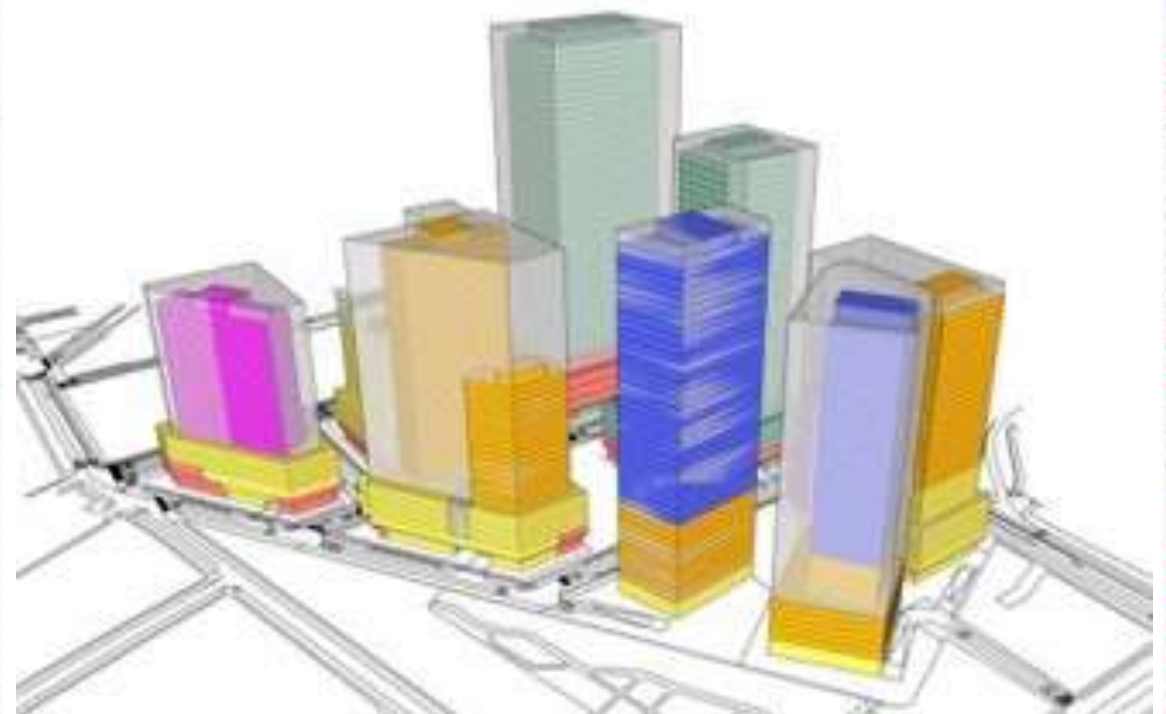
**8.0**



-  Edificación máxima permitida
-  Edificación Espacio Lima
-  Plaza
-  Park
-  Línea de propiedad

Maximo propuesto en Plan Especifico

**7.7**



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

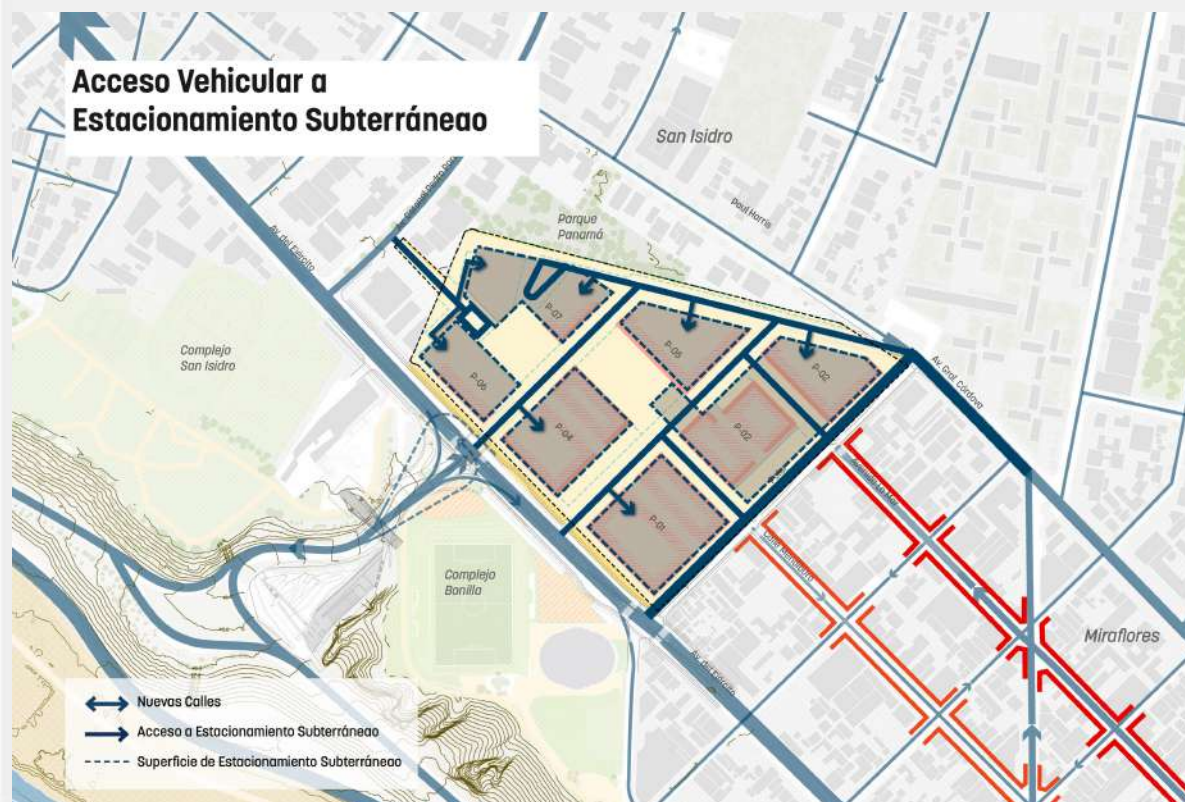
### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL ACCESOS

#### Normativa MML. ORD N°1305-1385-1840

No se permitirán accesos a través de la vía circundante resultante de la habilitación urbana complementaria, sobre el lindero con el distrito de San Isidro

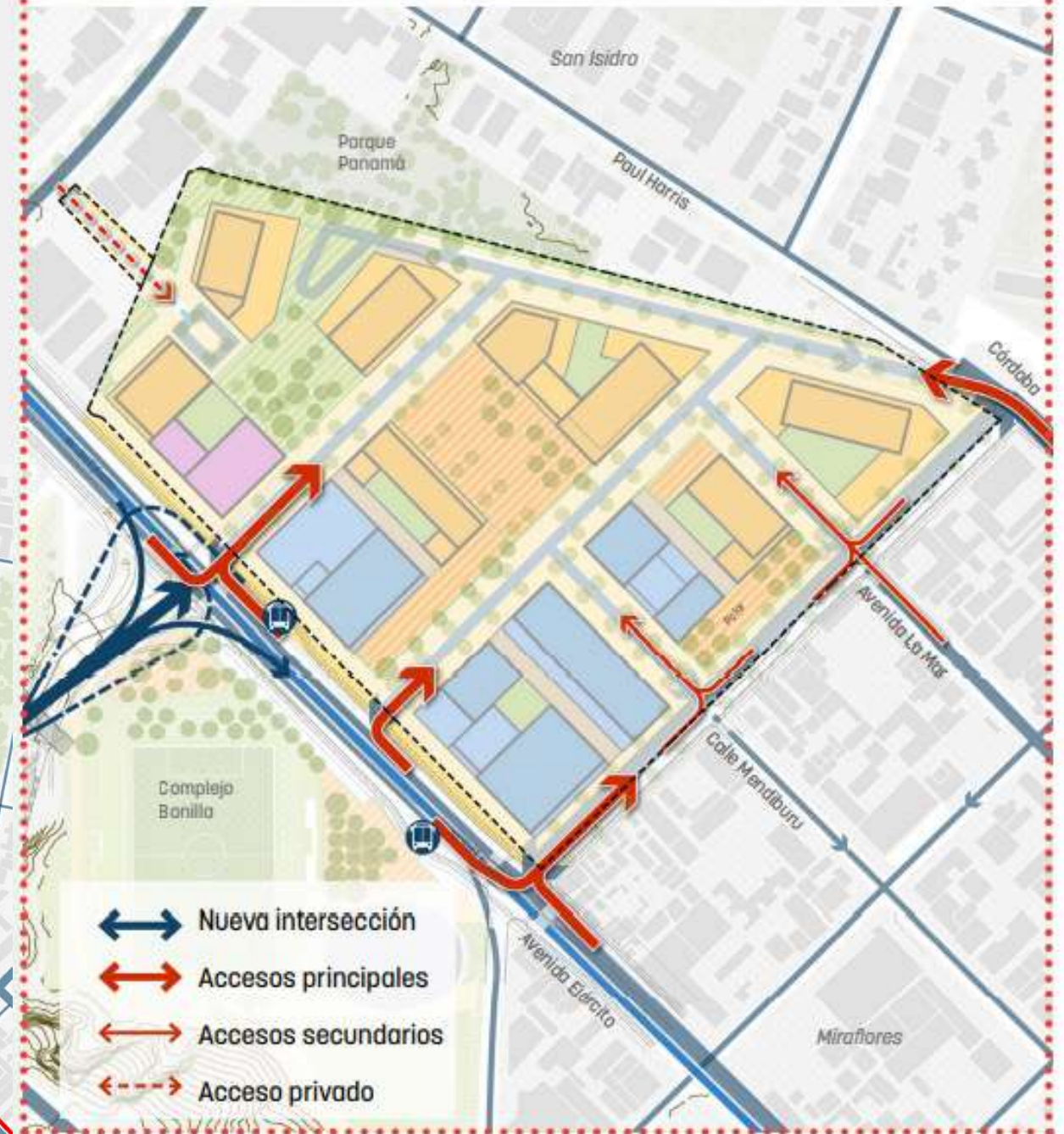
#### Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM

Los accesos, deberán resolverse desde y hacia la Av. Del Ejército y calle Polar, adicionalmente se considera el acceso subterráneo en la intersección con la Av. Del Ejército. No se permitirán accesos a través de la vía circundante resultante de la habilitación urbana complementaria, sobre el lindero con el distrito de San Isidro.



#### Proyecto Espacio Lima

Accesos a través de la Avenida Polar, Av. del Ejército, Av. General Córdova, y un acceso privado a través de Av. Coronel Pedro Portillo



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

## Estacionamiento

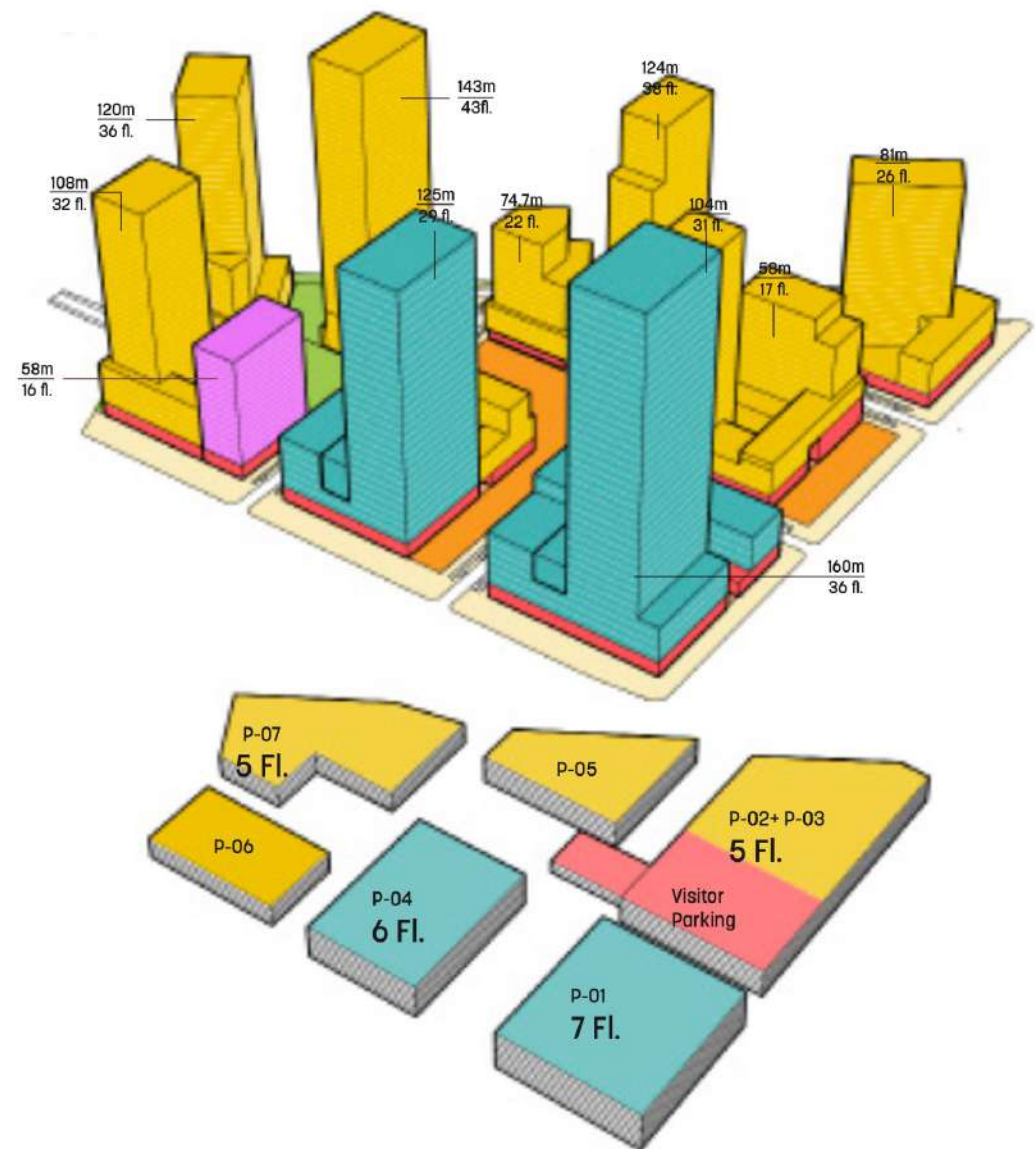
### Normativa Miraflores

Parking Assumptions	Spaces	m <sup>2</sup>
Hotel	1	x m <sup>2</sup>
Oficina	1	40 m <sup>2</sup>
Residencial	1	x m <sup>2</sup>
Comercial	1	40 m <sup>2</sup>
Cultural	1	20 m <sup>2</sup>
<b>Total Parking</b>	<b>5,532</b>	<b>193,632 m<sup>2</sup></b>

### Proyecto Espacio Lima

Parking Assumptions	Spaces	m <sup>2</sup>
Hotel	1	x m <sup>2</sup>
Oficina	1	50 m <sup>2</sup>
Residencial	1	100 m <sup>2</sup>
Comercial	1	50 m <sup>2</sup>
Cultural	1	20 m <sup>2</sup>
<b>Total Parking</b>	<b>4,629</b>	<b>162,002 m<sup>2</sup></b>

### Proyecto Espacio Lima

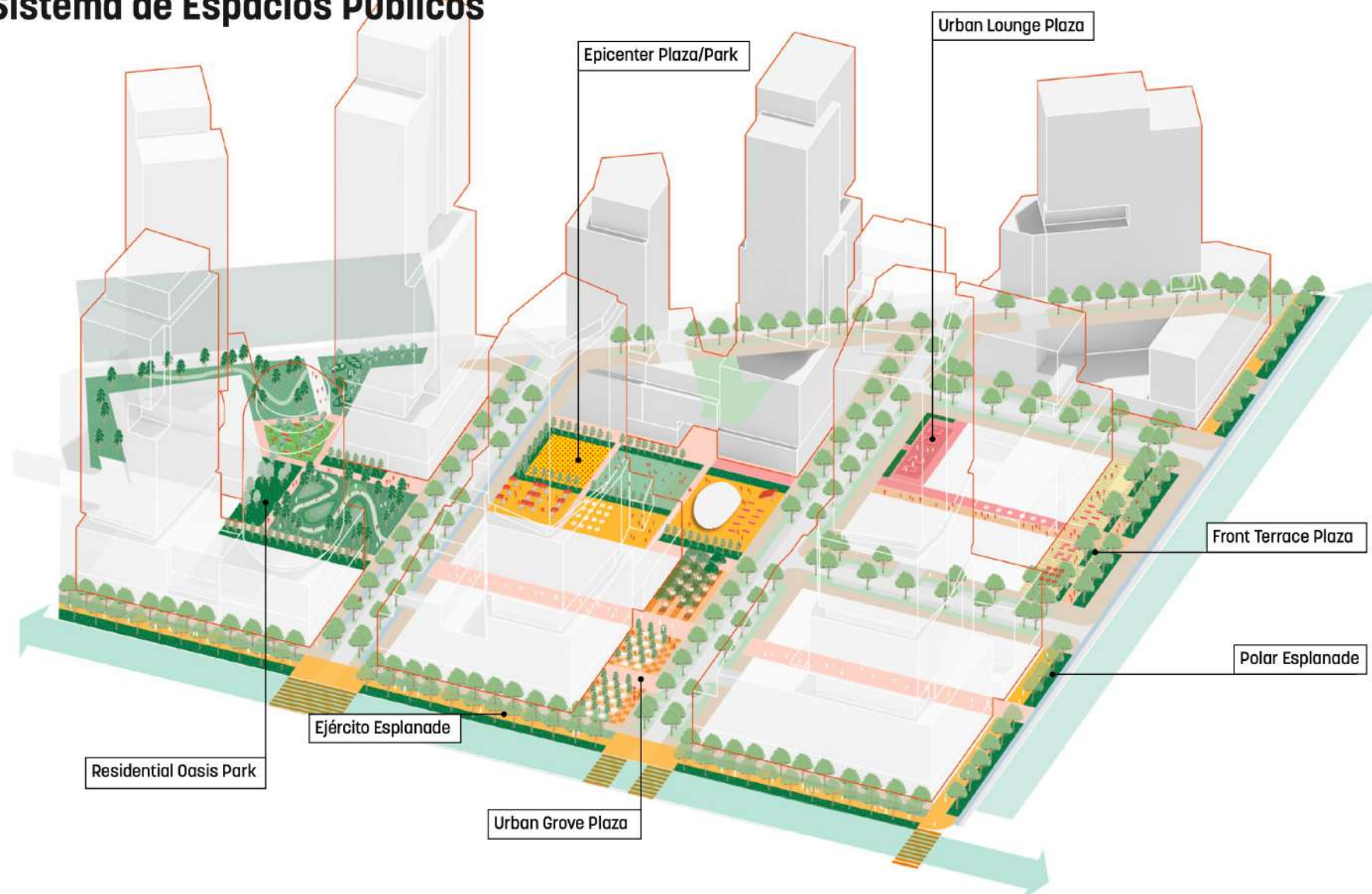


## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

**Espacios Públicos referentes y de alta calidad, accesibles, interconectados y tematizados.** El proyecto propone 7 parques con diferentes temas, 3 pasajes únicamente peatonales, y calles densamente arborizadas diseñadas con el peatón en mente. Incorpora plazas, ciclovías, veredas adoquinadas, vegetación, ornamentación y equipamiento urbano. Los espacios se interconectan con una lógica de uso acompañados con naturaleza, cultura, gastronomía y comercio. En el centro del complejo esta el “epicentro” o parque central de más de 3,000 m<sup>2</sup> donde se encontrará el “icono” que dará identidad al barrio, distrito y ciudad, y que se encuentra adjunto a un Complejo Cultural multiusos para eventos, actuaciones, exposiciones, activaciones y uso cívico en general, y estratégicamente rodeado de actividades y un comercio de acompañamiento activo.

### Sistema de Espacios Públicos



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

#### SECCIONES VIALES

Modificar las secciones viales normativas para adecuar las avenidas adyacentes manteniendo la sección existente de la Av. El Ejército (reducción de exigencia), incrementando la de la Av. Polar, y creando nuevas calles interiores públicas y privadas para poder ordenar las edificaciones propuestas de una manera idónea y resolver de la mejor manera los impactos de tránsito y transporte, y los accesos a las edificaciones.

#### Av. Ejército

##### Acuerdo N° 076-2008-MM

La Avenida del Ejército que constituirá el frente del Centro Cultural de Convenciones y Empresarial, deberá considerarse una vía auxiliar, dentro de los límites del terreno materia de venta, en todo el frente del local a ejecutar, así como los paraderos del transporte público masivo de pasajeros, a fin de facilitar los accesos peatonales y vehiculares, veredo en la colindancia con el Centro Cultural de Convenciones y Empresarial de 3.00 metros de sección mínima y un retiro municipal de 8.00 metros de sección.

El dimensionamiento de todos los elementos constitutivos de la red vial (diseño geométrico vial, sección de calzadas, ejes de vías, radios de giro, porcentaje de pendientes, etc.) a ejecutar se determinará mediante el estudio de Impacto Vial.

##### Certificado de parámetros urbanísticos y Edificatorios N° 0368-2010-SOPI-GAC/MM

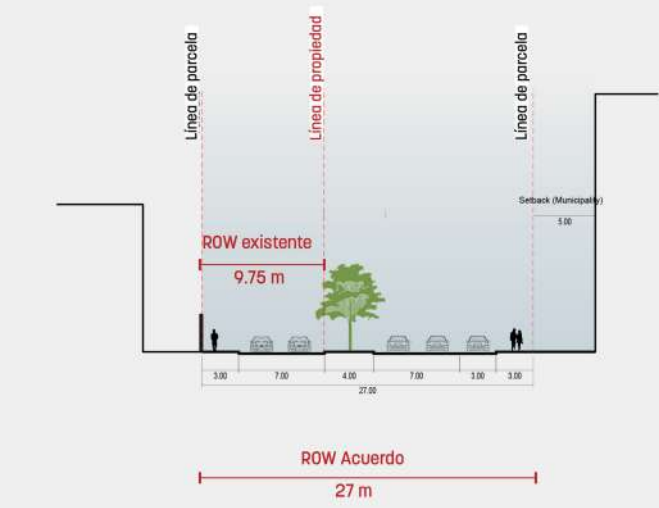
Sección vial normativa: 45 m



#### Av. Polar

##### Acuerdo N° 076-2008-MM

La calle Juan Polar deberá considerarse en doble sentido, con dos calzadas y separador central. A través de esta vía deberá resolverse el acceso de los vehículos pesados al patio de maniobras para la carga y descarga de productos y mercadería para todos los locales a considerarse en el proyecto. Igualmente, se deberá considerar la estación para taxis en espera así como accesos peatonales para el público en general. La sección de esta vía considerará un retiro municipal de 5.00 metros y veredo en la colindancia con el Centro Cultural de Convenciones y Empresarial de 3.00 metros de sección mínima.



#### Av. General Córdova

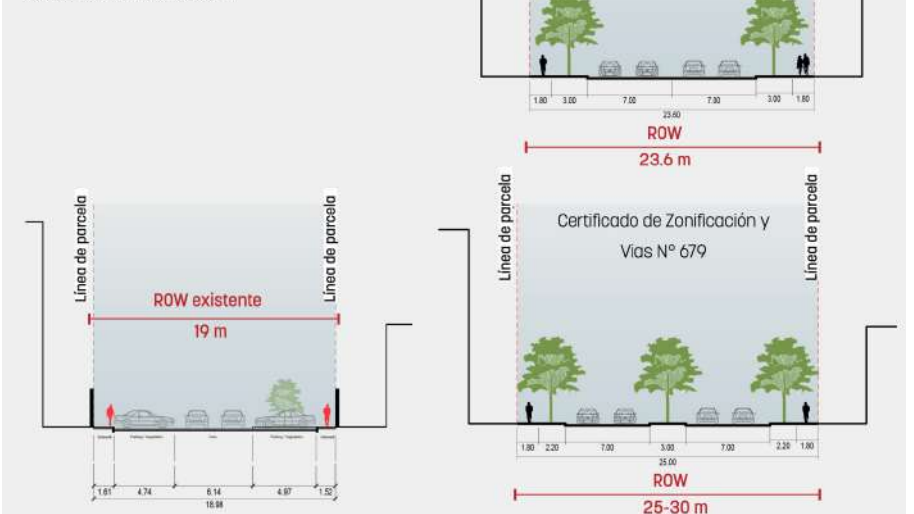
##### Acuerdo N° 076-2008-MM

La remodelación de la sección vial de la Avenida General Córdova, desde el Parque Mora hasta su intersección con la calle Juan Polar con doble sentido, dos calzadas y separador central.

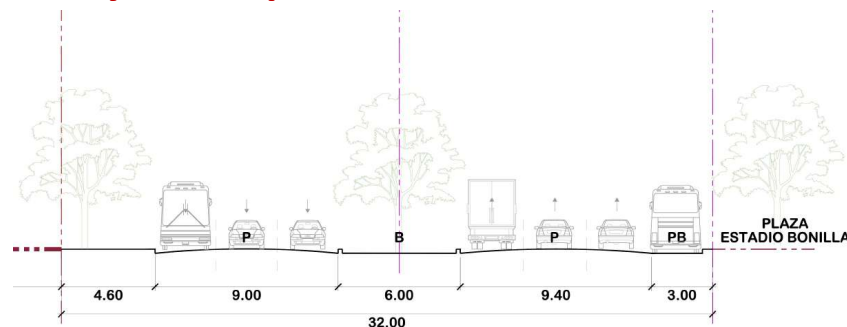
El dimensionamiento de todos los elementos constitutivos de la red vial (diseño geométrico vial, sección de calzadas, ejes de vías, radios de giro, porcentaje de pendientes, etc.) a ejecutar se determinará mediante el estudio de Impacto Vial.

##### Certificado de Zonificación y Vías N° 679

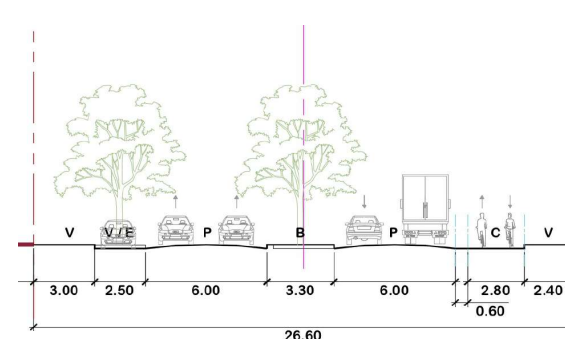
Sección vial normativa: 25-30 m



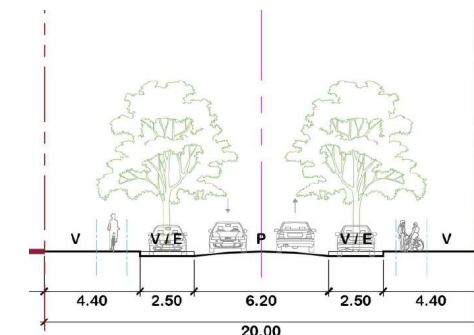
## Proyecto Espacio Lima



AV. DEL EJERCITO



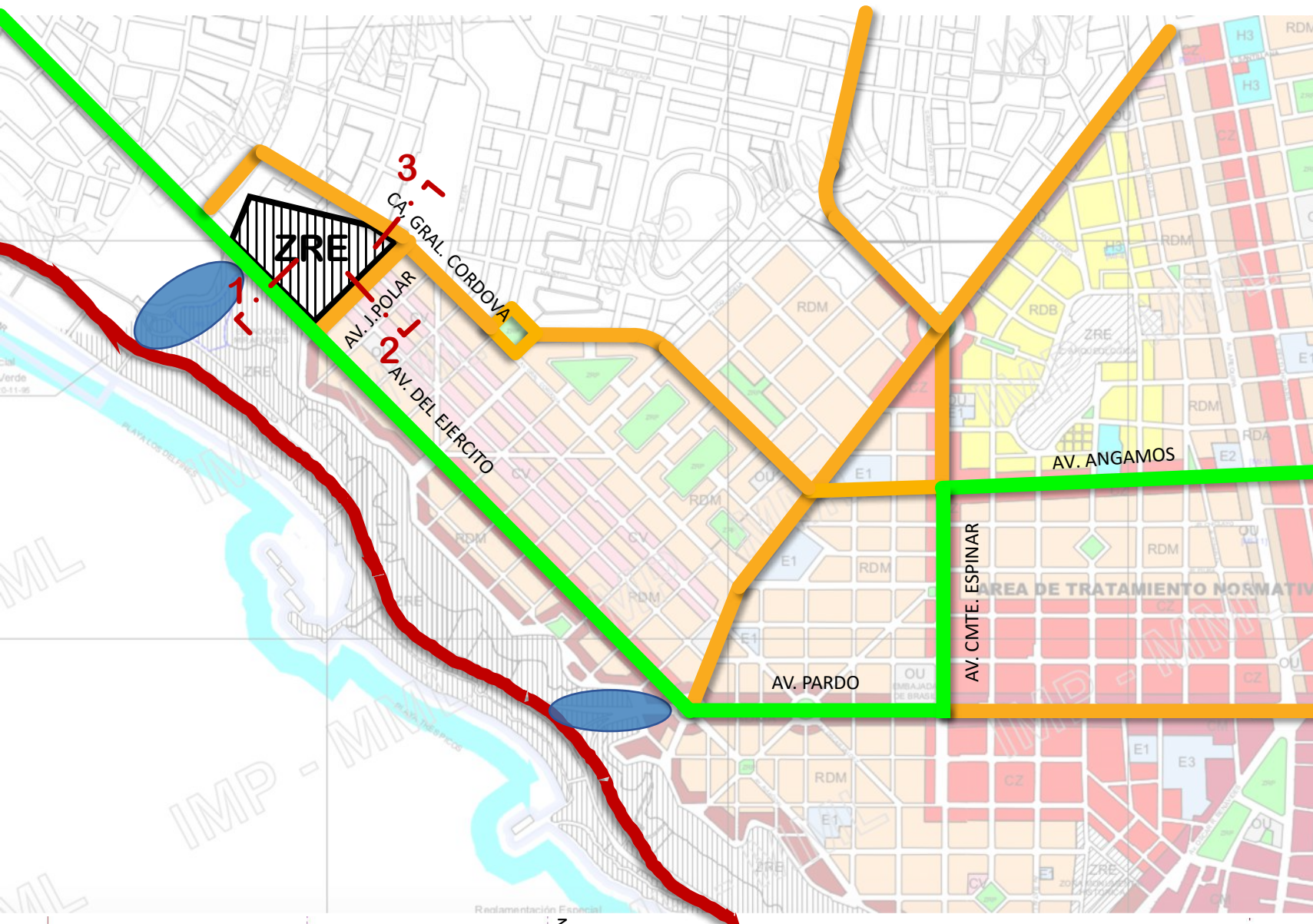
AV. POLAR



CA. PROL. GRAL. CORDOVA

# 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

## 5.1. PROPUESTA INTEGRAL SECCIONES VIALES








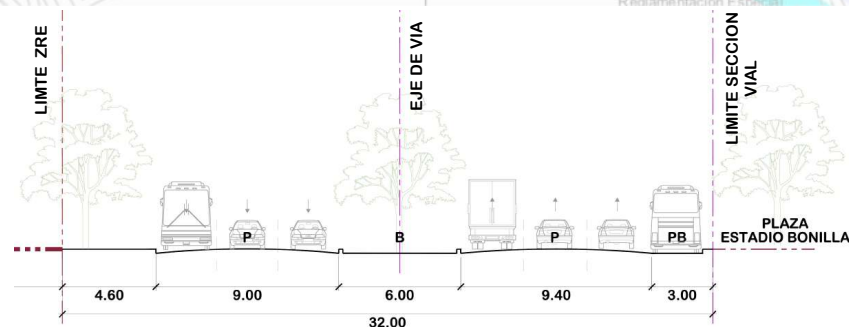
El Plan Específico plantea la zonificación y uso de suelo de la Zona de Reglamentación Especial - ZRE en el predio del Ex Cuartel San Martín, ubicado en la Urbanización Santa Cruz en el distrito de Miraflores. Considera la integración con los usos colindantes y la articulación con el sistema vial existente y normativo.

Las Secciones Viales propuestas son de:

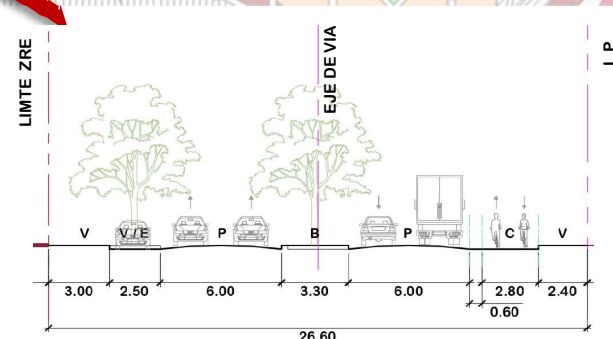
- SECCION 1 AV. DEL EJERCITO : 32.00 ml.
- SECCION 2 AV. POLAR : 26.60 ml.
- SECCION 3 CA. GRAL. CORDOVA : 20.00 ml.

### LEYENDA

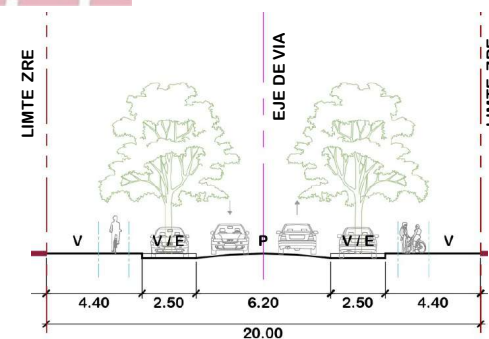
-  ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE
-  VIA EXPRESA
-  VIA ARTERIAL
-  VIA COLECTORA
-  INTERSECCION A DIFERENTE NIVEL Y/O SUJETAS A ESTUDIOS ESPECIALES



SECCION 1 – AV. DEL EJERCITO



SECCION 2 – AV. POLAR



SECCION VIAL 3 – CA. PROLOG. GRAL. CORDOVA



## 5. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

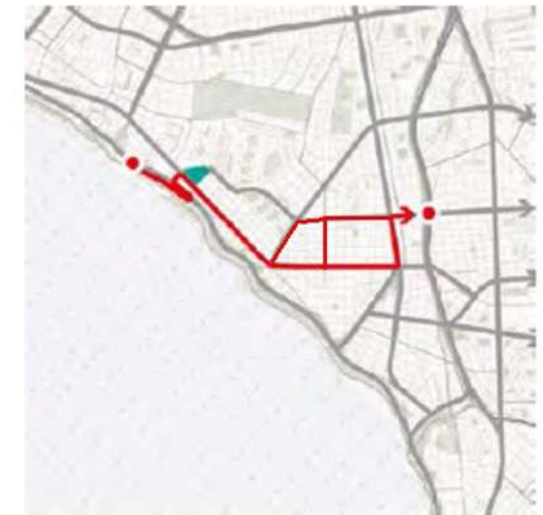
### 5.1. PROPUESTA INTEGRAL

#### PASO A DESNIVEL – ESTUDIO DE TRAFICO



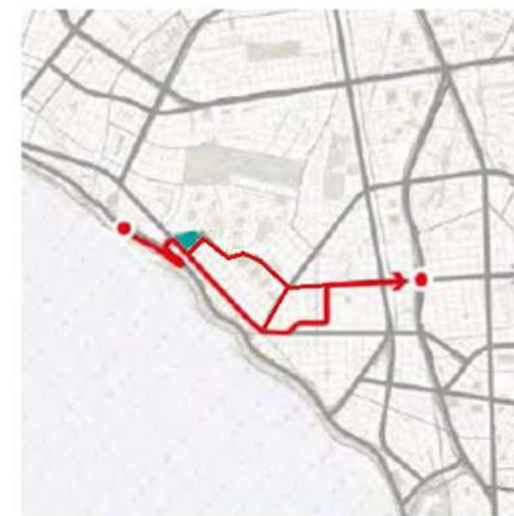
Route 1  
Rutas Expresas

📍📍 7,8 Km



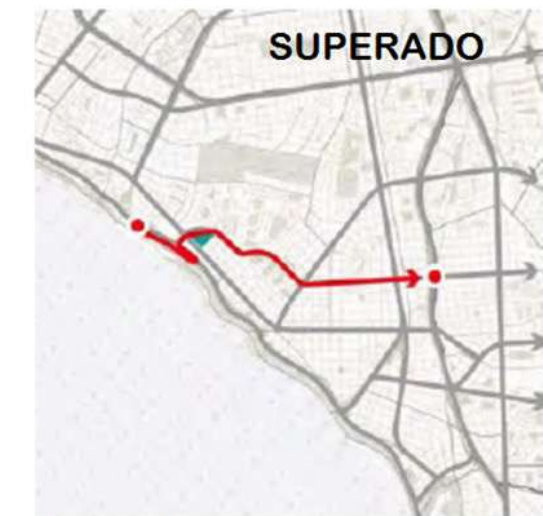
Route 2  
Rutas Arteriales Metrop.

📍📍 6 Km



Route 3  
Rutas Colectoras Locales

📍📍 5,2 Km



Route 4  
Ruta con Túnel Exigido

📍📍 5 Km

Ruta con Túnel no cambia materialmente distancias de viaje.



## **6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTAS DEL PLAN**

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.1 DENSIDAD



En la actualidad el reto a nivel de diseño y planificación urbana consiste en la transformación de los actuales centros poblados en modelos de ciudades que contemplen el cuidado del medio ambiente y la mejora de la calidad de vida de los habitantes. Los estudios realizados denotan que los conglomerados de baja densidad poblacional son los más contaminantes (Cepeda y Mardaras, 2004; Norman, Maclean, Asce & Kennedy, 2006) en consecuencia una de las mejoras urbanas a fomentar es la densificación de las ciudades.

El Plan define áreas de uso mixto (incluyendo diferentes tipos de desarrollos residenciales) lo que es favorable para el desarrollo de densidades más altas. Considerando que *“la densificación es el proceso de incremento de la densidad poblacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado”* (RNE,NORMA G040). La densidad máxima proyectada en el plan es de **1,014 hab./Ha.** (densidad máxima proyectada Sector C 1,158 hab./Ha. – PUD 2016-2026).

El desarrollo de diferentes actividades urbana establecidas en el Plan y el aumento de la densidad logran reducir los costos de infraestructura y permitiendo la provisión de servicios básicos; minimizando la necesidad de transporte, mejorando la calidad de vida, evitando el estrés y la contaminación; proveyendo de espacios públicos para permitir la interacción de las personas, alentando el intercambio y la prosperidad del entorno local.

#### DATOS REFERENCIALES DE DENSIDAD

PLAN ESPECIFICO (RDA)	:	<b>1,014 hab./Ha.</b>
DS 002-202-VIV (RDA)	:	5,600 hab./Ha.
ORD. 620-MML (RDA)	:	2,500 hab./Ha.
PUD 2016-2026 SEC. C	:	1,158 hab./Ha.

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.2. PRINCIPIOS

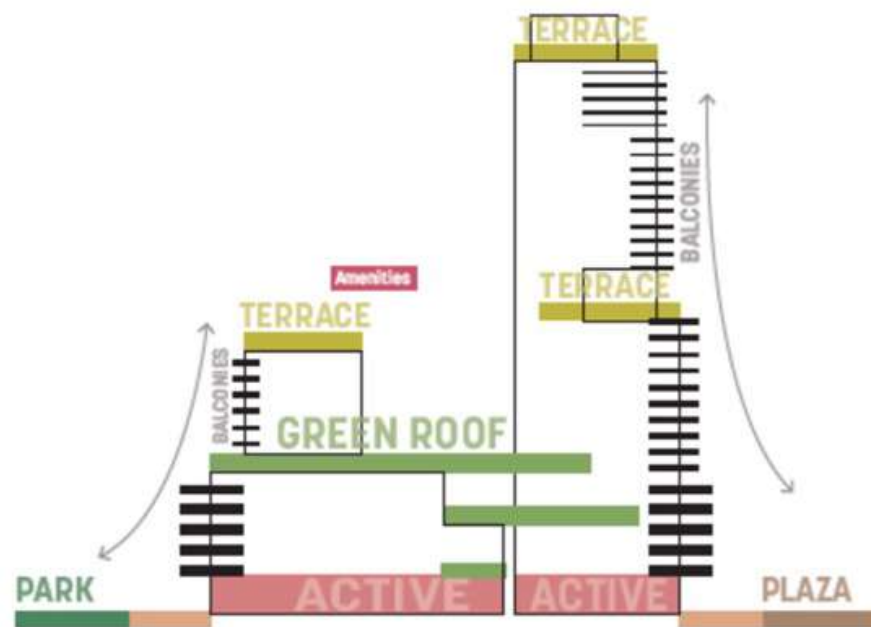
#### RESIDENCIA

El proyecto propone una oferta de vivienda de aproximadamente 1300 nuevos departamentos distribuidos en hasta 8 edificios incluyendo 250 departamentos de alquiler centralizado profesional. Los departamentos serían de tamaños desde 70 a más de 400 m2 para departamentos en venta, distribuidos estratégicamente como 30% de los metros de vivienda “chica” de 70-100 m2, 40% “media” de 100-200 m2, y 30% “grande” de 200 a más m2. Adicionalmente se propone una torre especial con 250 unidades de vivienda tipo “multifamily” de alquiler con administración profesional con unidades de entre 45 - 70 m2. Esta tipología se centraría en una edificación específicamente desarrollada para ese propósito en un formato de “uso mixto” con un basamento comercial debajo.

Las cantidades de dormitorios por tipo de vivienda se conformarían de acuerdo a las normativas vigentes, limitándose la cantidad de departamentos de 1 dormitorio, y buscándose la combinación idónea de tipologías.

Se busca generar un barrio con múltiples rangos de precio y productos enfocados a diferentes tipos de residentes, múltiples generaciones, tamaños de familia y situaciones personales y profesionales, para crear una comunidad única y diversa. Sin embargo, la calidad de toda la vivienda sería elevada, buscándose promover diseños innovadores y modernos con acabados de primera calidad y equipamiento con tecnología de punta. Los diseños serían hechos por arquitectos reconocidos y expertos tanto internacionales como nacionales. La vivienda tendría amplios espacios comunes y de soporte, así como áreas de esparcimiento, de usos múltiples, áreas verdes, entre otras.

Los edificios de Vivienda estarían dispuestos de manera estratégica ubicando las unidades más chicas y de uso más activo hacia los bordes de las Avs. Polar y Ejército en la mayoría de los casos sobre basamentos con usos comerciales, mientras que las viviendas medianas y grandes se dispondrían más hacia el interior del predio alrededor de espacios públicos interiores y hacia los límites con San Isidro rodeadas de áreas verdes y protegidas de la actividad de otros usos más comerciales, sin ubicar comercio debajo de las unidades de mayor calidad y precio de venta.

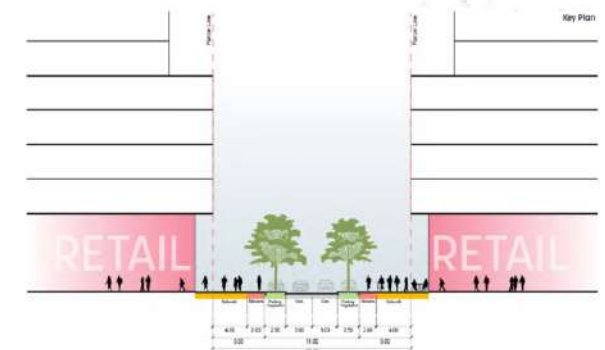
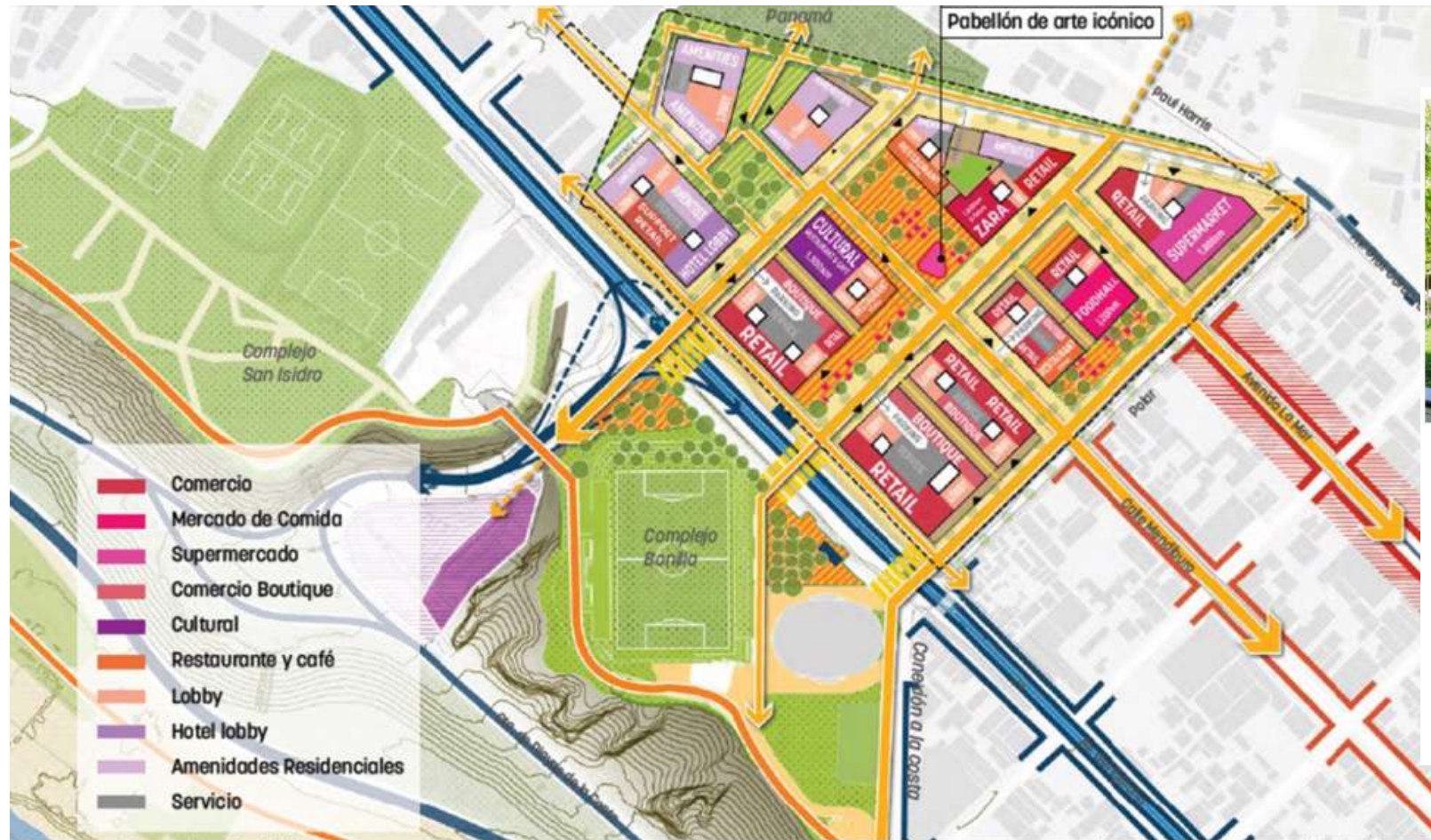


## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.2. PRINCIPIOS

#### COMERCIO

En los primeros 2 pisos de las diversas edificaciones se proponen locales comerciales acordes a las normativas vigentes y apuntando a servicios y productos de primera necesidad o buena experiencia y calidad para el consumidor, desarrollados en un formato armónico, estético, moderno y funcional que vinculados al resto de los usos darán una experiencia única y suplirán las necesidades diarias de residentes y visitantes. El proyecto considera el desarrollo de un supermercado gourmet de carácter vecinal con venta de productos alimentarios frescos, envasados y preparados con espacios de distribución y venta así como consumo en el local; un componente gastronómico de primera calidad conformado por un espacio tipo “Food Hall” con múltiples locales de gastronomía variada y servicio limitado con áreas comunes compartidas, así como múltiples locales para restaurantes de mantel, cafés, pastelerías, delicatessen, entre otros. El diseño de estos espacios se ha pensado para que atiendan a los nuevos departamentos y a las viviendas del entorno cercano, sin ser grandes atractores comerciales regionales.



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.2. PRINCIPIOS

#### OFICINAS

Las oficinas planteados permiten la generación de una mayor densidad empresarial en la zona. Con oficinas corporativas de alto nivel, de prestación de servicios profesionales y administrativas. Además resolviendo de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.

#### HOTEL

El hotel será de categoría 5 estrellas con mínimo 180 habitaciones y cada habitación de 20.00m<sup>2</sup>. como mínimo. Adicionalmente se permitirá un Hotel de categoría 3 estrellas y deberá tener como mínimo 80 habitaciones y cada habitación no podrá ser menor de 15.00m<sup>2</sup>.

#### CENTRO CULTURAL

El centro cultural estará destinado a la exposiciones, talleres, salas de eventos y salas de uso múltiple y ambientes complementarios.



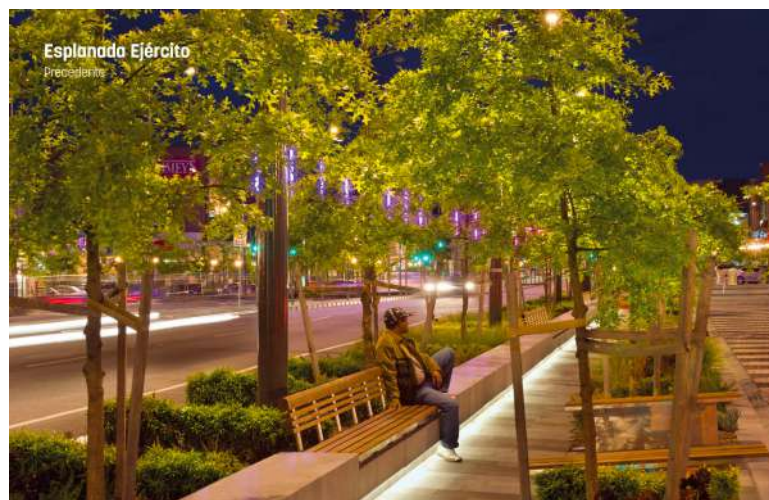
## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.2. PRINCIPIOS

#### ZONA RECREATIVA

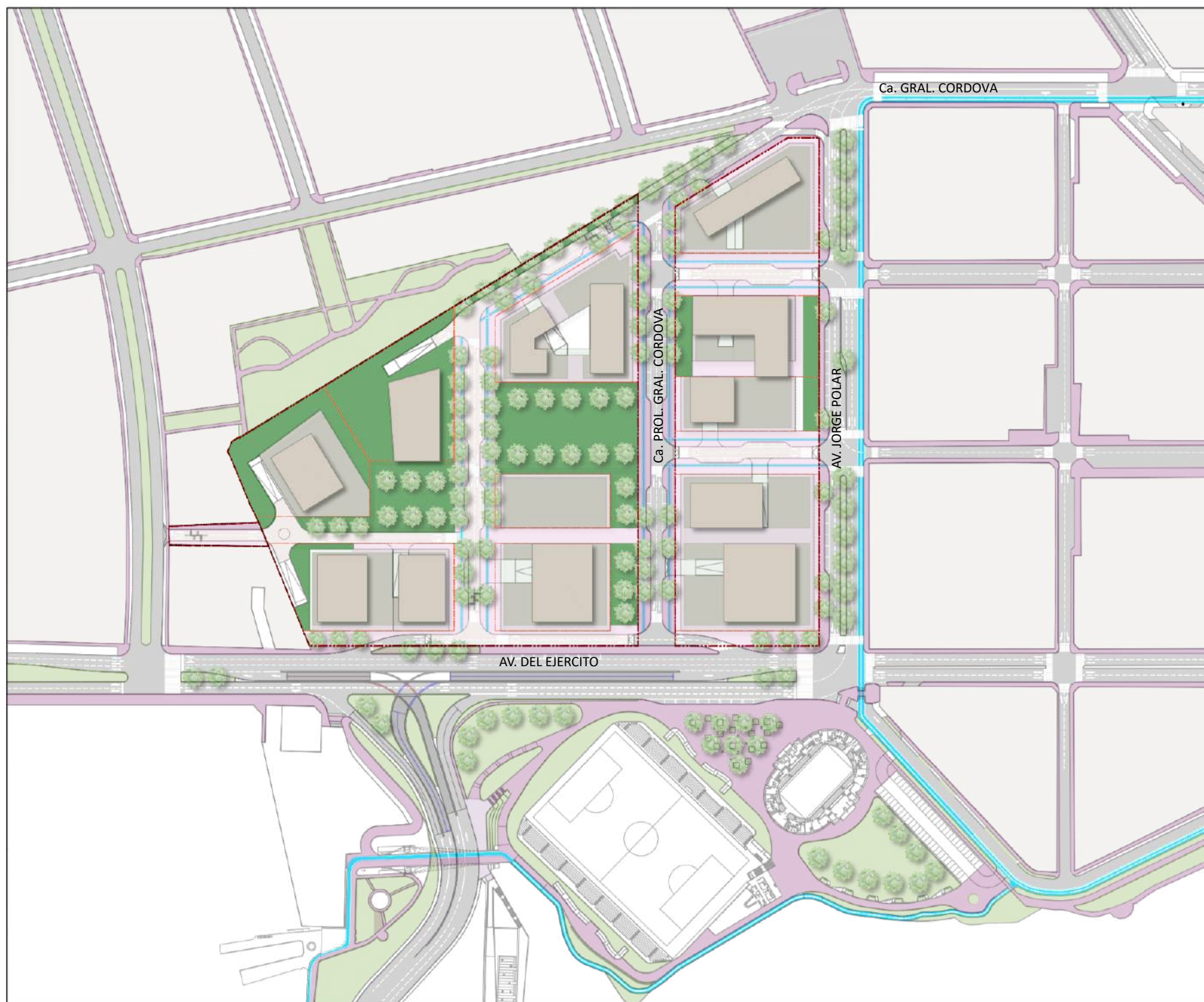


El proyecto del Centro Urbano considera la creación de múltiples áreas públicas visitables que se constituyan en un lugar de entretenimiento y encuentro para los residentes y visitantes. En un entorno densamente arborizado y apropiadamente equipado de mobiliario, ornamentación y activaciones que acompañen al visitante en su ruta de “descubrimiento” del nuevo barrio. Las oportunidades de recreación buscan aprovechar el entorno del predio cerca a los malecones, la playa el complejo deportivo Bonilla, el museo de la memoria e, entre otros. En el parque central denominado “epicentro” se instalarán piezas o activaciones permanentes que buscarán dar una identidad y valor al barrio así como ser punto de encuentro clave con diversas posibilidades de activaciones y eventos.



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.2. PRINCIPIOS



#### CREACION DE VALOR A TRAVÉS DE CALLES DE ALTA CALIDAD Y ESPACIOS PÚBLICOS VIBRANTES

- Los espacios públicos (parque, plazas, calles, aceras) deben crear valor para el distrito y el vecindario.
- El espacio público debe de estar claramente articulado y diseñado para un uso multi-generacional, con el fin de convertirse en “el mejor espacio públicos de Lima”.
- Los espacios abiertos como plazas y parques deben crear una experiencia emocionante para los usuarios, conectados con los aspectos únicos culturales y naturales de Lima.

#### CREACION DE UN MARCO DE DESARROLLO FLEXIBLE

- La creación de calles define una serie de parcelas de desarrollo lo cual permitirá mayor flexibilidad en las diferentes fases del proyecto en el tiempo.
- El marco de desarrollo debe ser flexible para permitir cambios en el programa y la evolución del proyecto a lo largo del tiempo.

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.3. CONECTIVIDAD Y ACCESOS



#### CREACION DE UN DE UN BARRIO CONECTADO A LA CIUDAD

- El sitio debe considerarse un barrio en lugar de un “megaproyecto”.
- El nuevo barrio debe estar estructurado por una red de calles y espacios públicos conectados al sistema de calles existentes para convertirse en un espacio abierto y accesible de la ciudad.
- El distrito colindante al este debe estar bien conectado con el proyecto, atrayendo gente por medio de la Avenida Mariscal La Mar y Ca. Gral. Mendiburu.
- El barrio debe presentar una imagen y un borde fuerte frente a Avenida del Ejército, (como contrapunto a Larcomar)
- El distrito debe crear posibles conexiones peatonales desde el norte hacia el distrito, así como posibles conexiones al Parque Panamá.
- El nuevo distrito debe conectarse con el Complejo Deportivo Bonilla tanto física como visualmente, con el fin de conectar a los peatones del proyecto hacia el malecón y la playa.
- El distrito debe tener su programa más público y diverso frente a la Calle Polar y la Avenida del Ejército, volviéndose más privado hacia el lado de San Isidro.

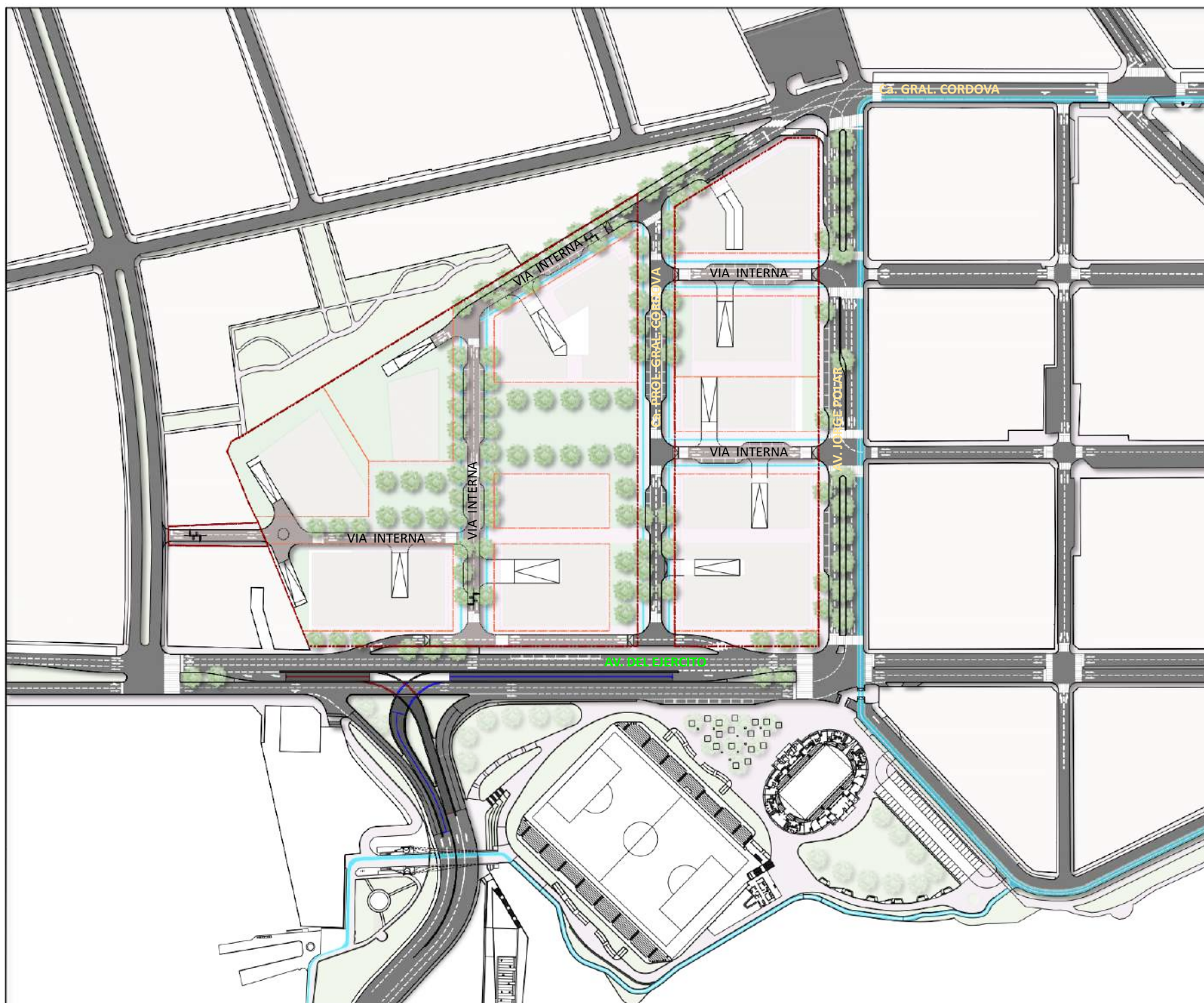
#### CREACION DE UN BARRIO SOSTENIBLE

- El barrio debe diseñarse con los más altos estándares de sostenibilidad, tanto para edificios como para espacios públicos.
- El acceso desde el Circuito de Playas y la intersección con la Avenida Del Ejército debe convertirse en un ambiente amigable para los peatones.
- La orientación solar y los vientos dominantes deben guiar la orientación de los edificios, a fin de maximizar la luz solar.



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.4. VIAS



La solución vial considera el ensanche de la Av. Jorge Polar, la prolongación del Ca. Gral. Córdoba.

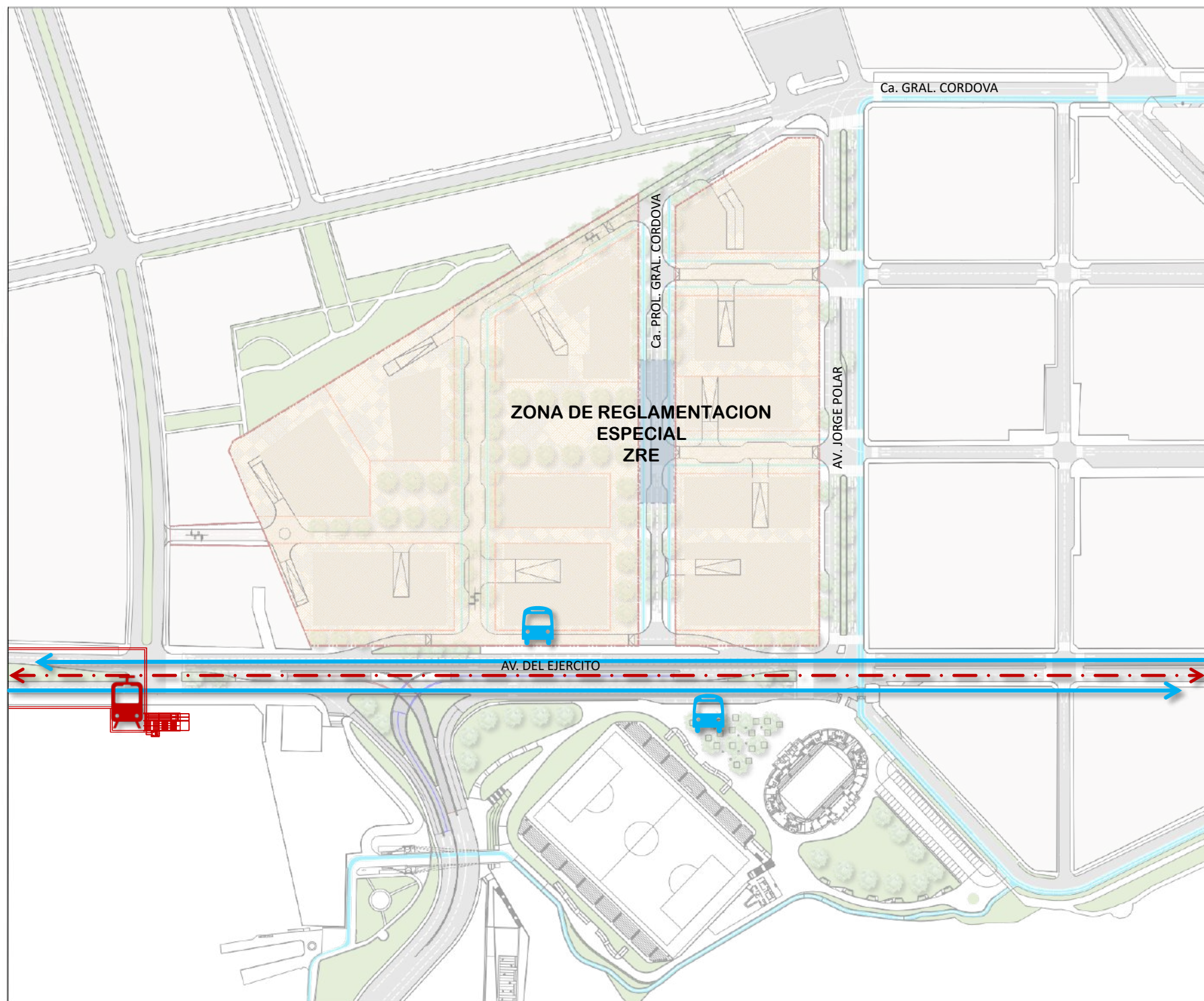
En la Av. Del Ejército se plantea un pase a desnivel con la bajada ala Circuito de Playas, también se realiza la mejora de la geometría vial para permitir el desarrollo de paraderos de buses en ambos lados de la vía.

Además el sistema se con elementa de señalización vial.

En el interior del Lote se proyecta vías internas de circulación

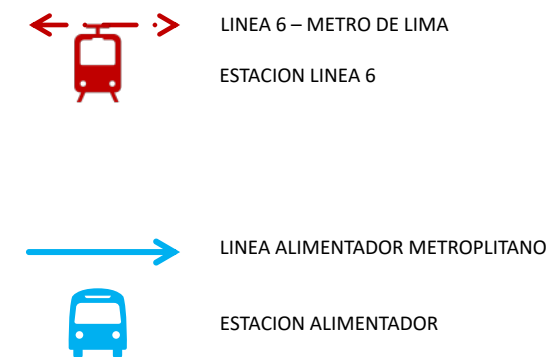
## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.5. TRANSPORTE PUBLICO



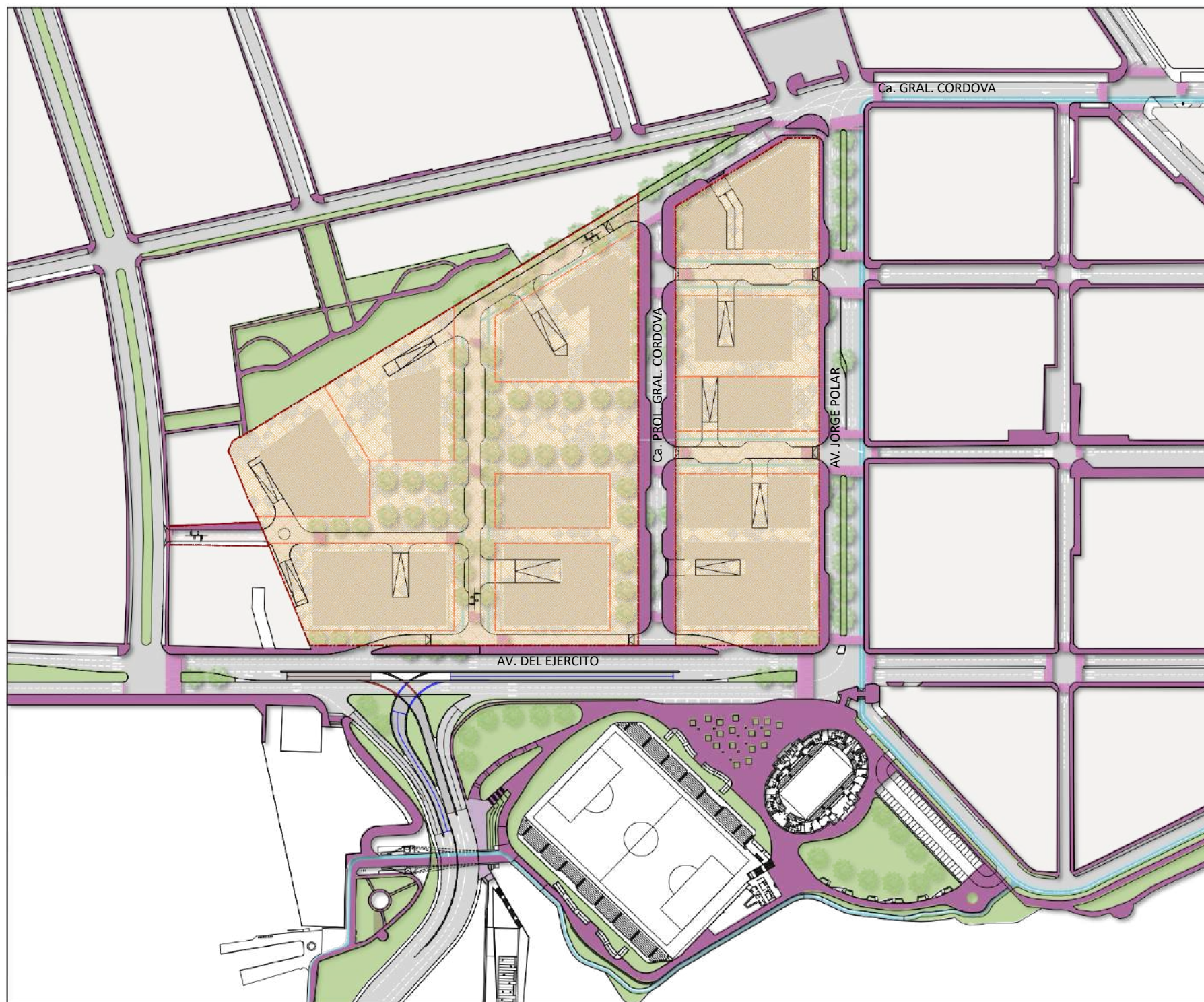
En la Av. Del Ejercito, según lo establecido en el PLAMET 2040. Se tiene proyectado el trazo de la Línea 6 (subterráneo) del Metro de Lima y a la vez la ubicación de una estación de pasajeros. Y el trazo de la Línea de Alimentadores (en superficie).

En el Plan Específico se establecen la ubicación de estación y paraderos



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.6. VIA PUBLICA PEATONAL

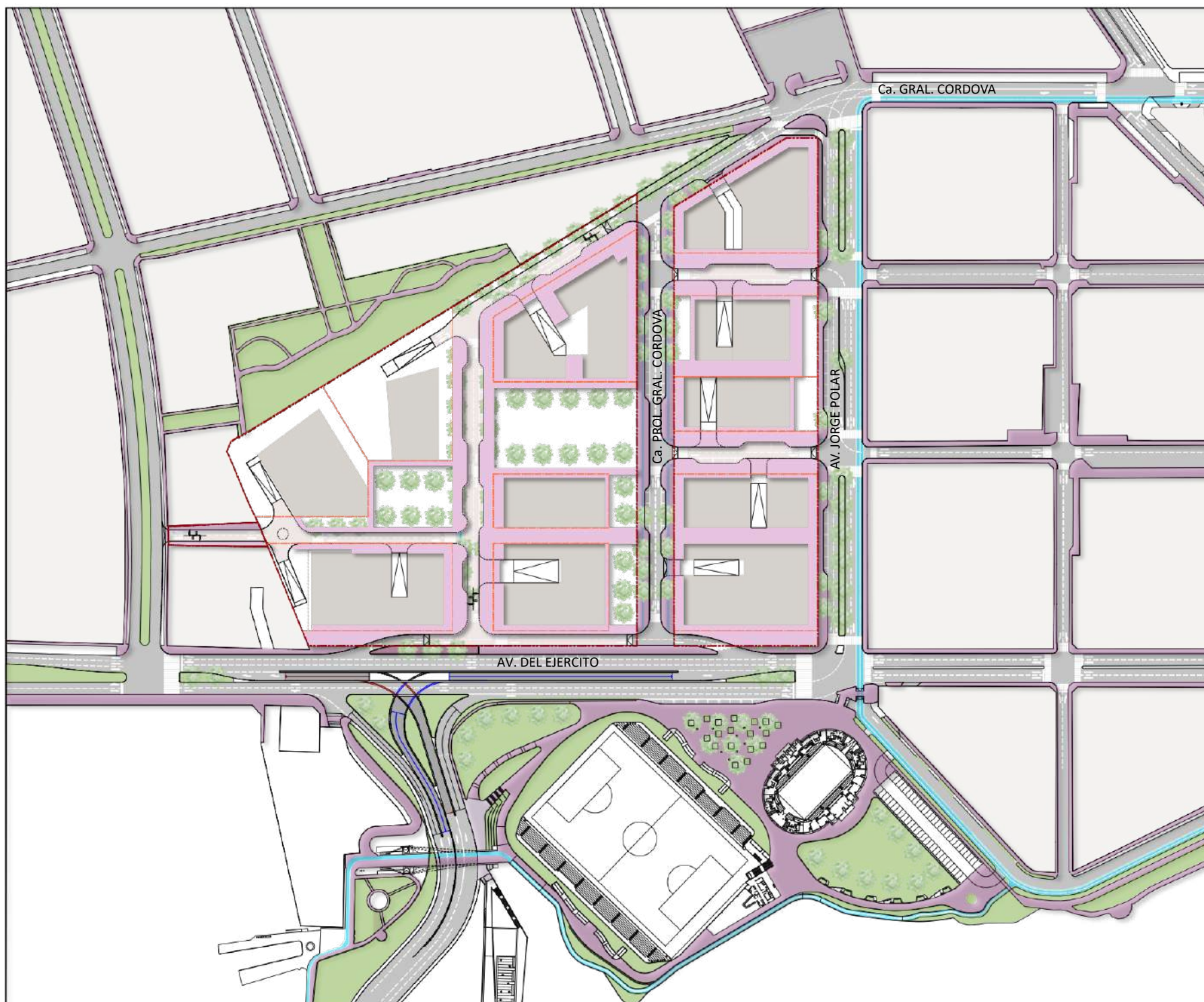


Integración de la vía pública peatonal. Las veredas proyectadas en el proceso de reurbanización se integran al sistema existente. Conectando los diferentes espacios y edificios del conjunto con la ciudad.

Las veredas públicas tienen como mínimo 3.00 mt de sección.

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.7. VIA PEATONAL INTERNA- ZRE RCCE

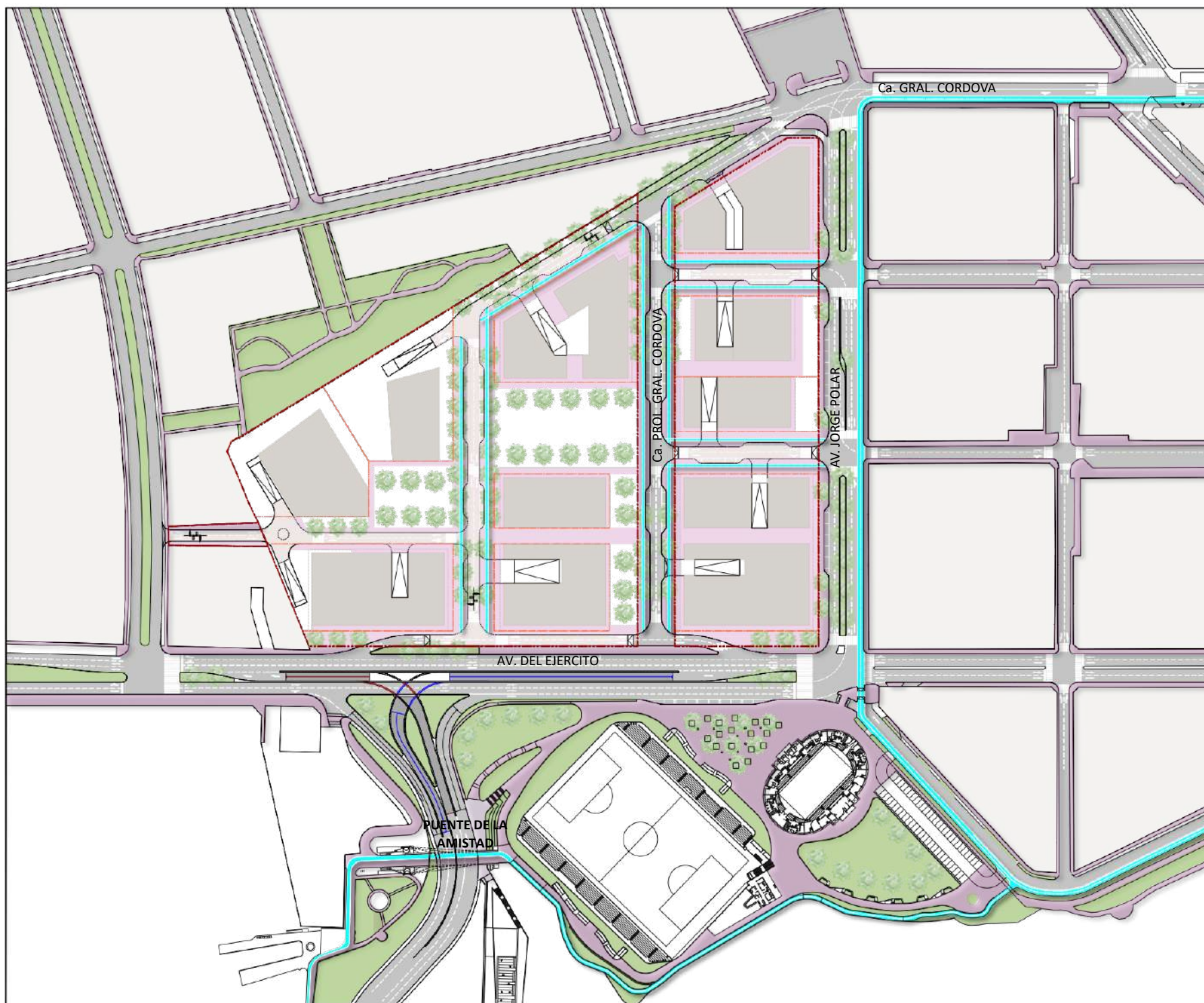


El plan establece vías internas peatonales complementarias a las vías publicas con el fin de incentivar y facilitar la circulación de personas.

Esta vías permiten aumentar el ancho, en caso de colindancia, las vías públicas.

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.8. VIA DE MICROMOVILIDAD - CICLOVIA



Actualmente la Ciclovía Urbana recorre a través del Malecón de la Marina conectado los distritos de Miraflores y San Isidro a través el puente de la amistad.

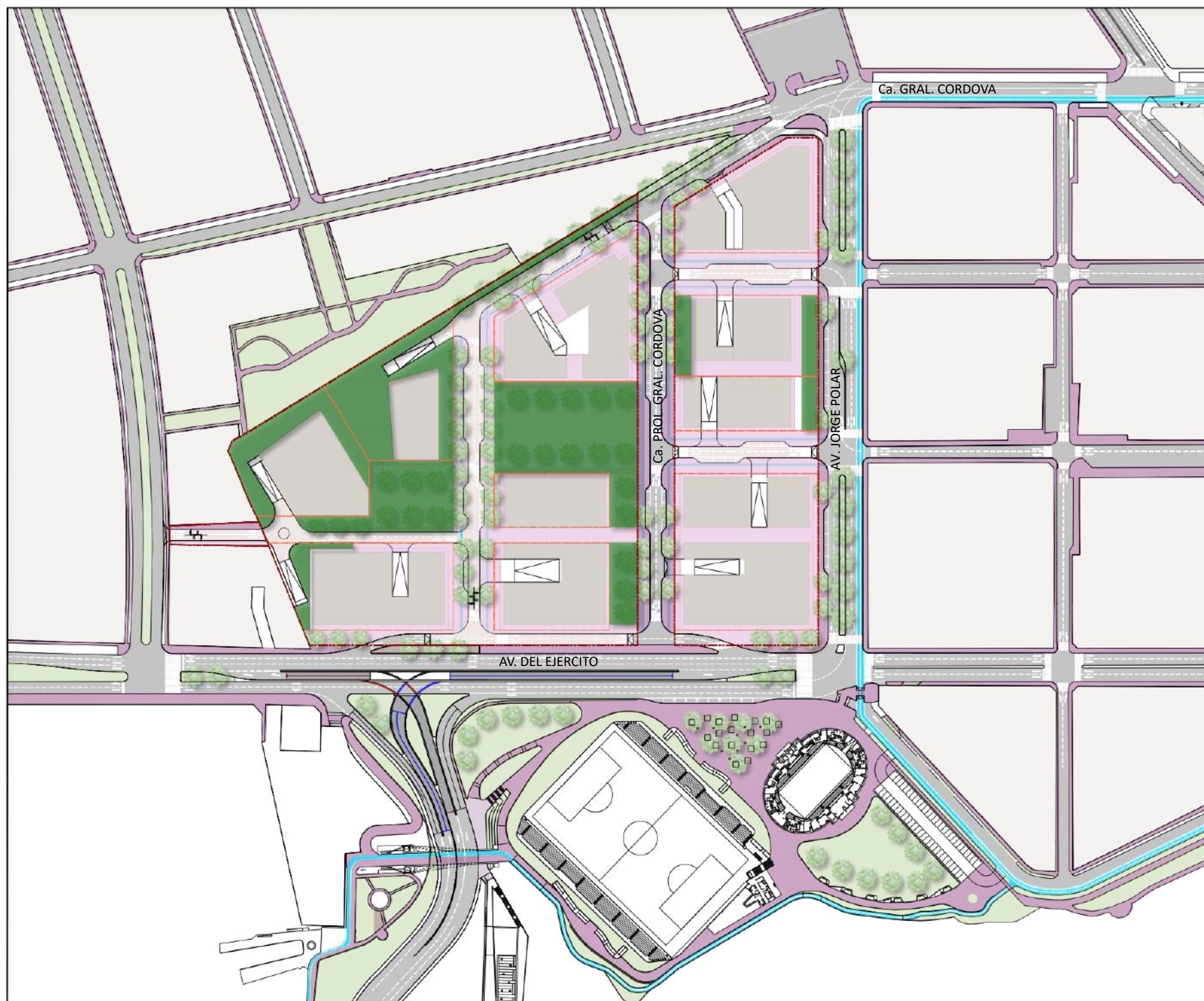
Se tiene proyectado extender la Ciclovía Urbana por la Av. Jorge Polar y la Ca. Gral. Córdoba.

En la ZRE la Ciclovías internas se integran a las veredas permitiendo el doble uso.

— CICLOVIA URBANA  
— CICLOVIA INTERNA

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.9 AREA DE PLAZAS Y PARQUES – ZRE RCCE (NIVEL DE CALLE)

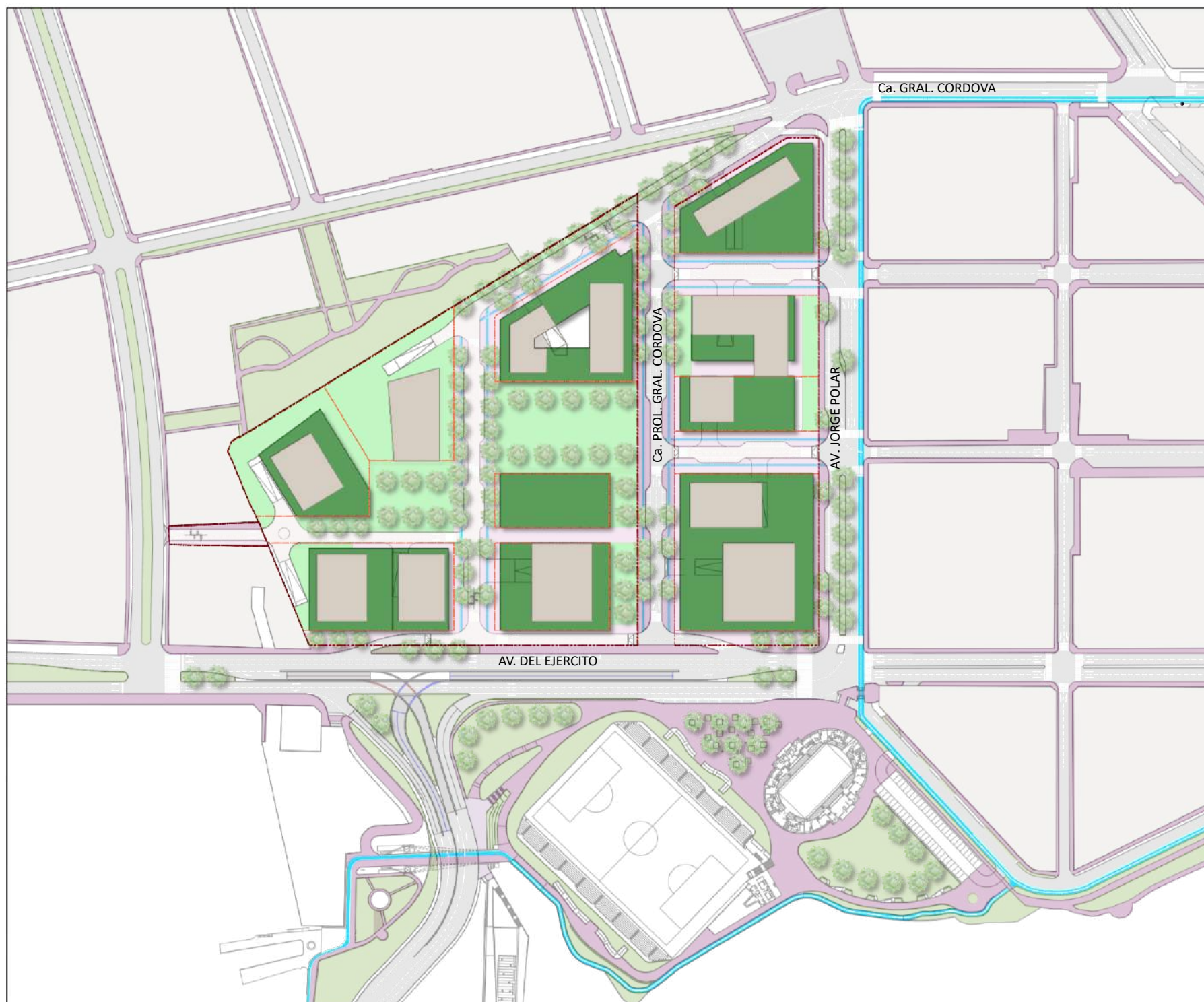


La disposición de ocupabilidad de los Sub lotes exige como mínimo que haya 50% de área libre y de el resultante del resultante se destinará como mínimo el 40% a plazas y parques.

AREA VERDE Y PLAZAS

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.10. TECHOS VERDES: TERRAZAS Y PLAZAS – ZRE RCCE

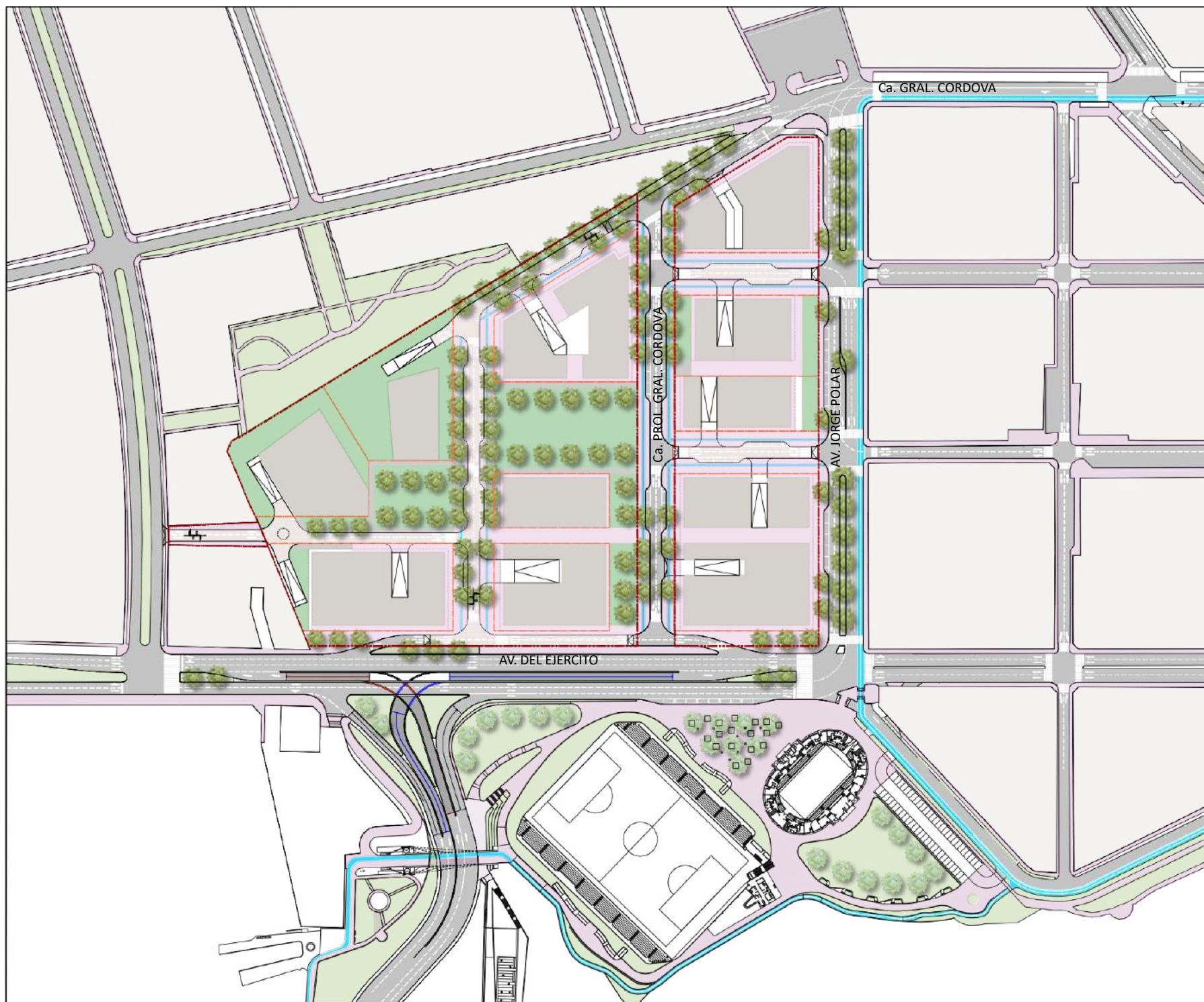


Con el fin de brindar mas espacios verdes y plazas de uso publico se desarrollarán en “techos verdes” diferentes niveles , con plazas y áreas verdes. Contribuyendo con el bienestar de las personas.

TERRAZAS

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.11 ARBORIZACION

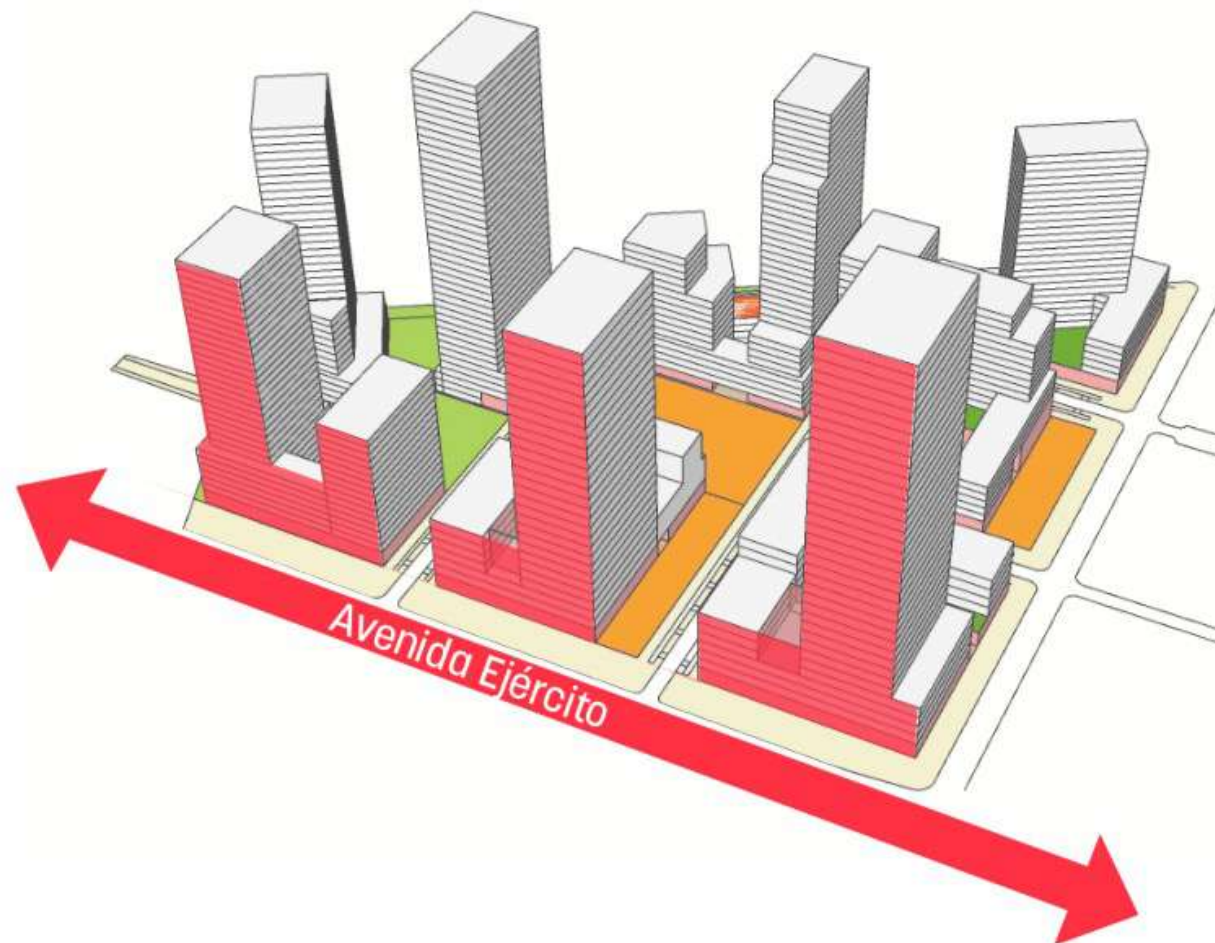


Se proyecta arborizar tanto las vías publicas colindantes al predio (Av. Del Ejercito, Ca. Prol. Gral. Córdoba y la Av., Jorge Polar. Así como las vías internas y parques de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE. Se busca evitar estacionamientos subterráneos debajo de grandes espacios verdes permitiendo sembrar especies arbóreas de gran tamaño y altura.



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA

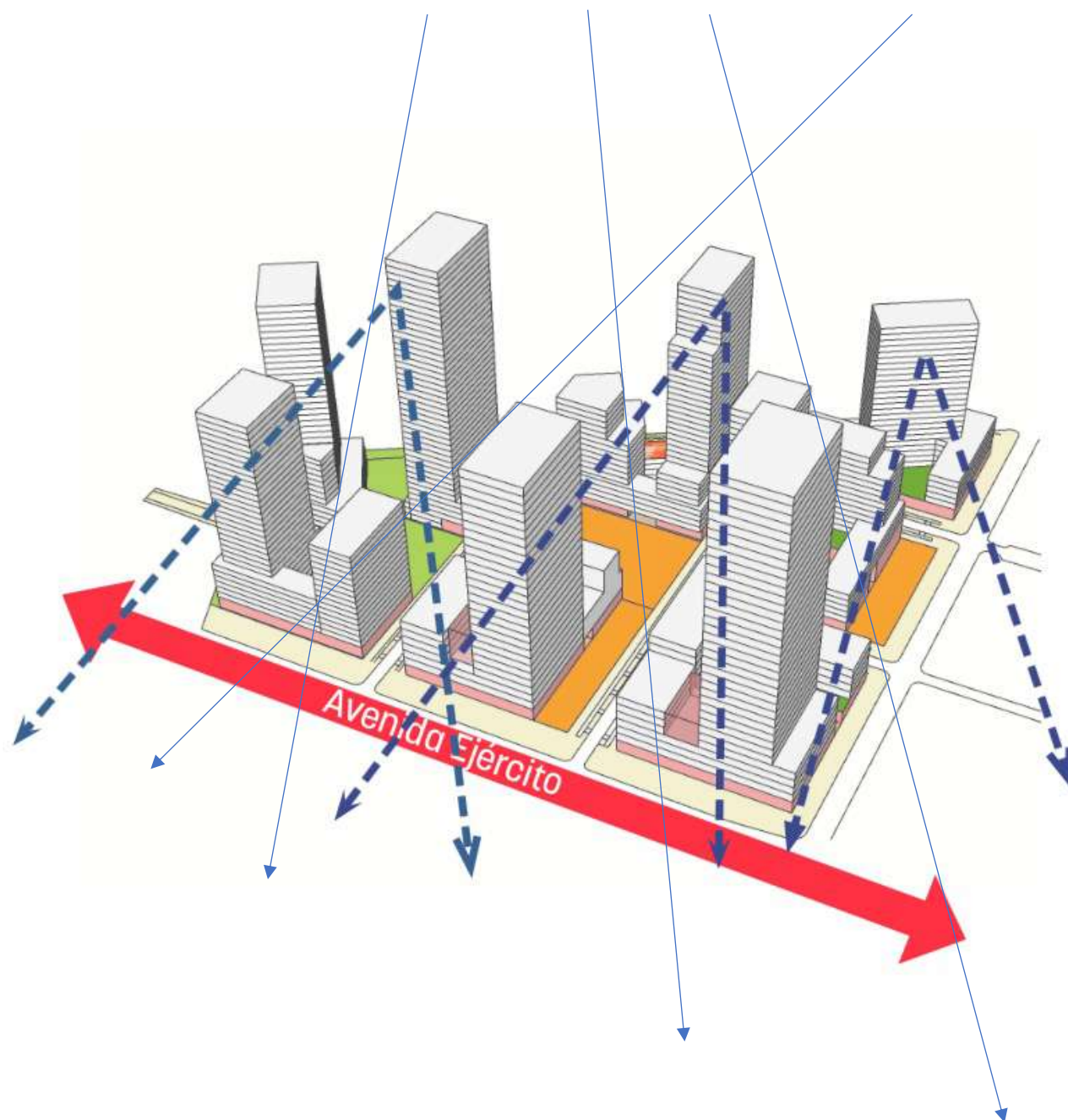


1

**La volumetría debe tener una fuerte presencia en la Avenida Ejército, con edificios emblemáticos muy visibles desde la costa.**

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA



**1** La volumetría debe tener una fuerte presencia en la **Avenida Ejército**, con edificios emblemáticos muy visibles desde la costa.

**2** Las torres a lo largo de Avenida Ejército deben colocarse de manera que **las torres de la segunda línea puedan tener vistas ininterrumpidas del océano.**

Debe haber suficiente espacio entre las torres para permitir las vistas desde el distrito de San Isidro sin generar una gran barrera sólida.

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA



- 1** La volumetría debe tener una fuerte presencia en la **Avenida Ejército**, con edificios emblemáticos muy visibles desde la costa.
- 2** Las torres a lo largo de Avenida Ejército deben colocarse de manera que **las torres de la segunda línea puedan tener vistas ininterrumpidas del océano**.
- 3** La esquina de la Avenida Ejército y la Calle Polar debe tener un edificio emblemático

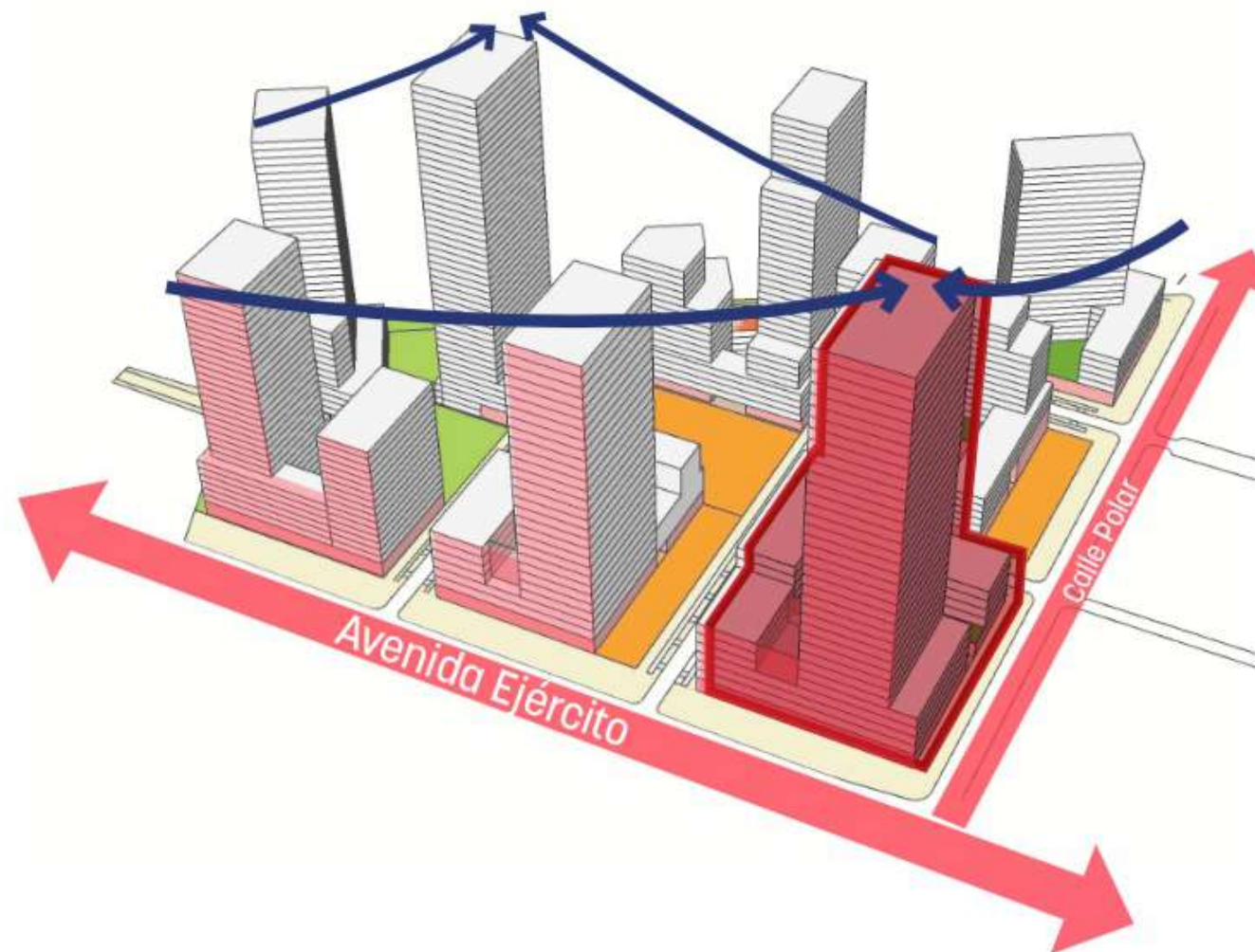
## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA

# 4

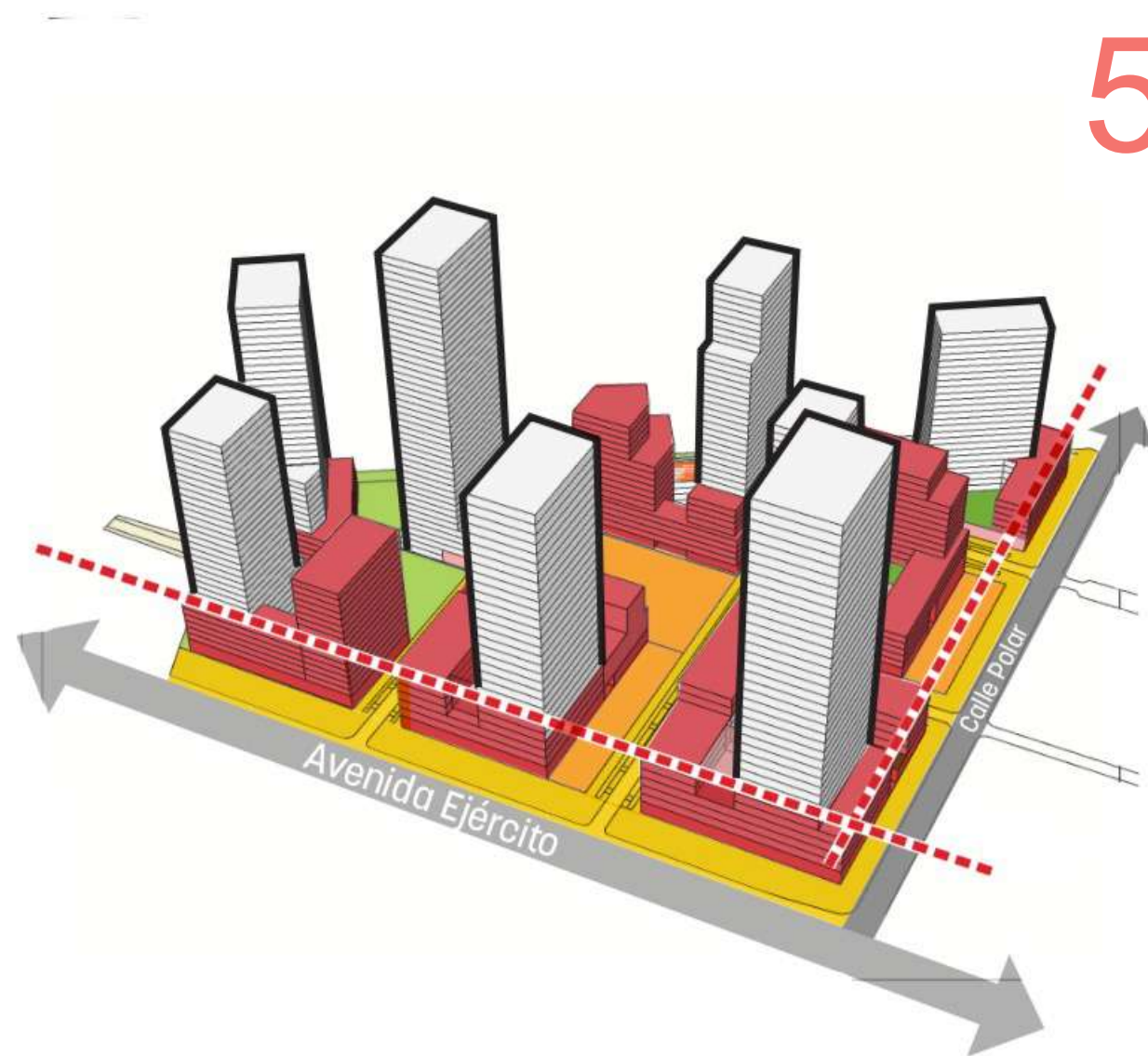
**El barrio debe tener un línea edilicia fuerte e identificable.**

El punto más alto del proyecto debe ser la esquina de Ejercito y Polar, y las torres deben descender hacia la esquina de Córdoba y el lado Oeste del Ejercito



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA



# 5

El edificio debe incorporar un **volumen más bajo para mantener una escala humana** a lo largo de las calles y espacios públicos y así generar una experiencia peatonal agradable.

- **Los volúmenes inferiores** con una altura de 29 mt. en Ejército y 29 mt. en Polar y calles internas generan escala humana al caminar por las calles del proyecto. Esto se relaciona con las alturas del contexto de altura media-baja de Miraflores.

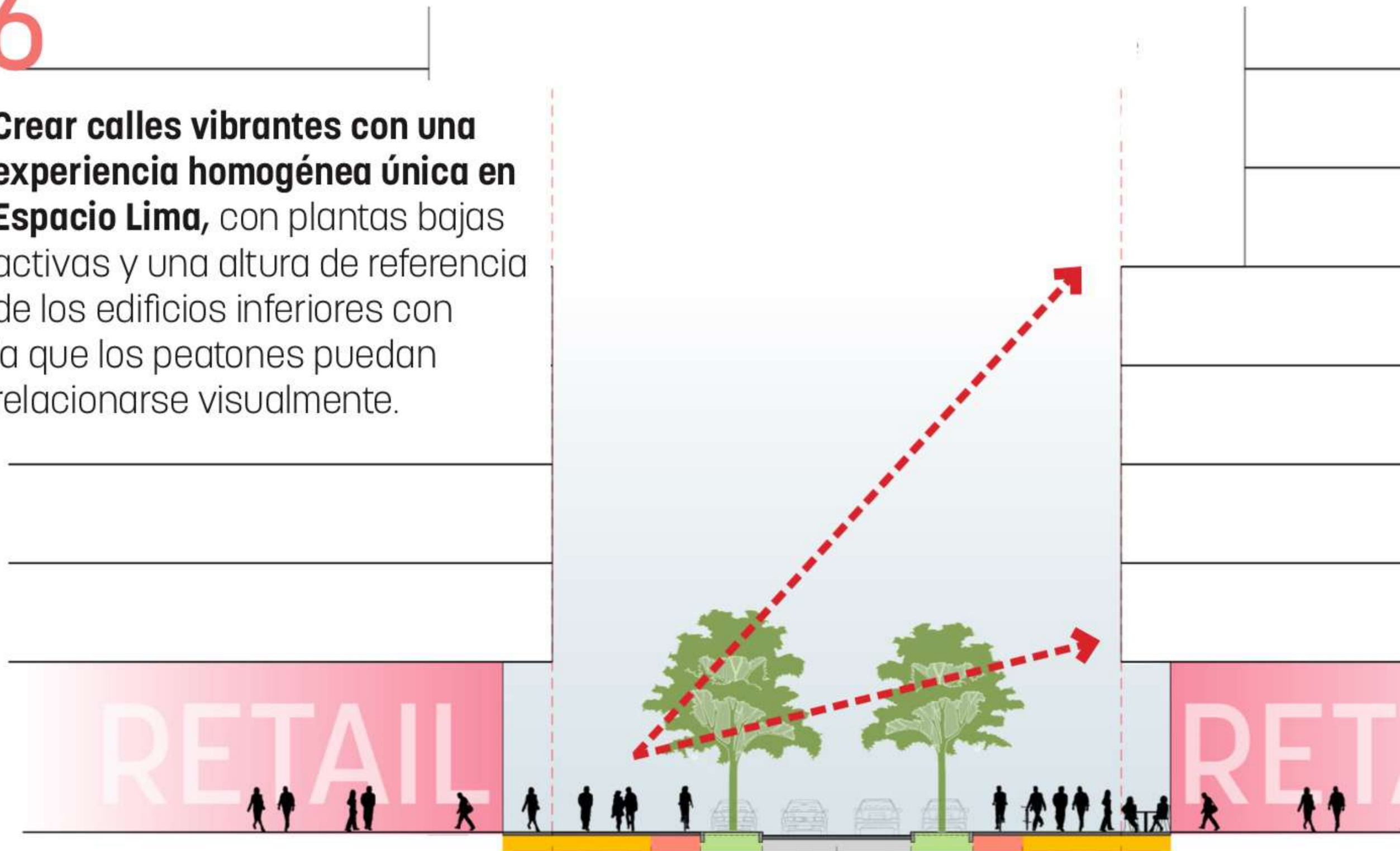
- **Mayores volúmenes** (rascacielos) a medida que el peatón ingresa al centro del proyecto y se encuentra con los principales espacios abiertos. Esto se relaciona con el contexto metropolitano de Lima.

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA

# 6

**Crear calles vibrantes con una experiencia homogénea única en Espacio Lima,** con plantas bajas activas y una altura de referencia de los edificios inferiores con la que los peatones puedan relacionarse visualmente.



## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA



7

**Crear una experiencia de descubrimiento para los usuarios,** a medida que se encuentran con los espacios públicos, las amenidades y los espacios comerciales más vibrantes de la ciudad mientras vienen a Espacio Lima

8

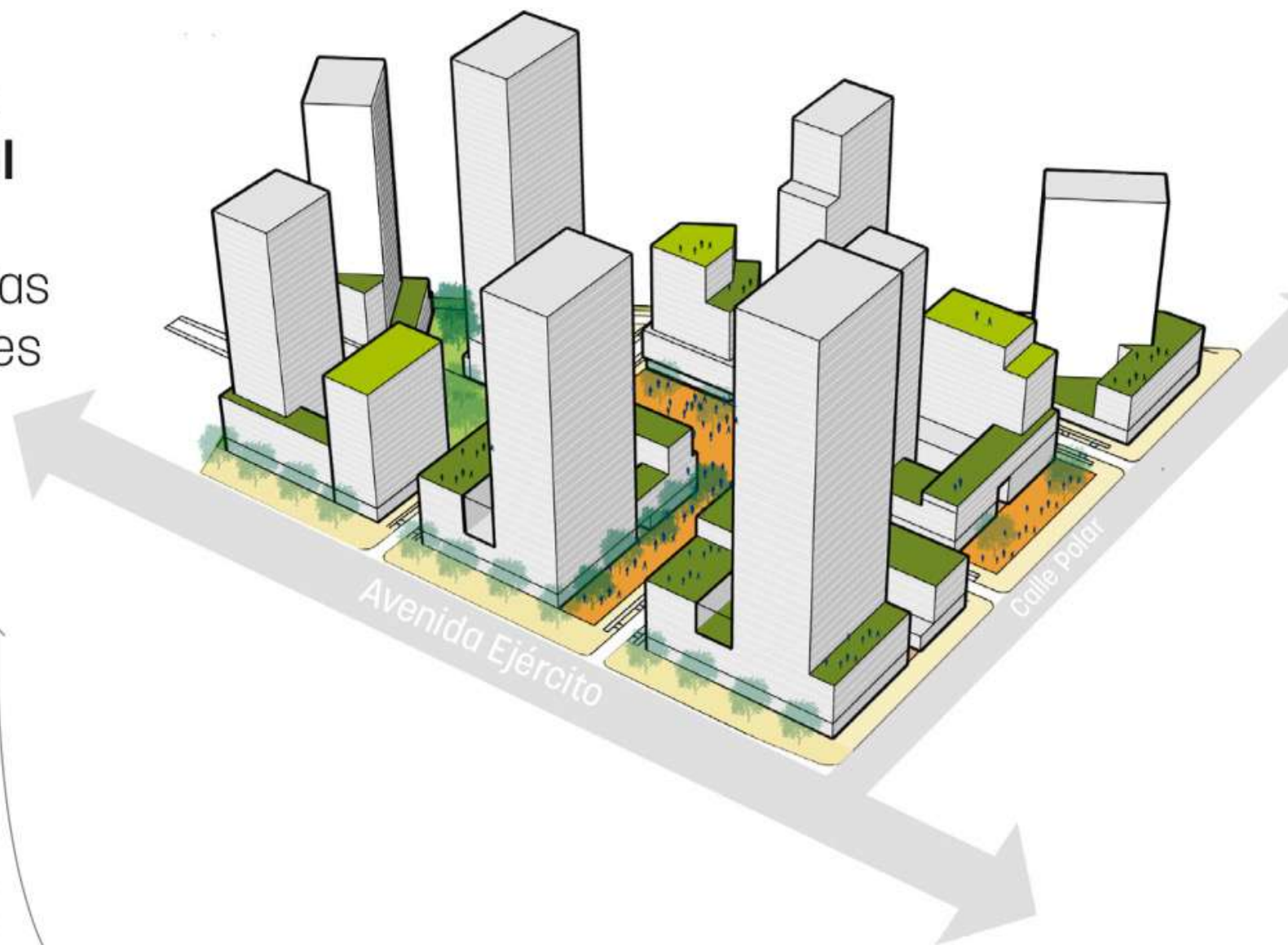
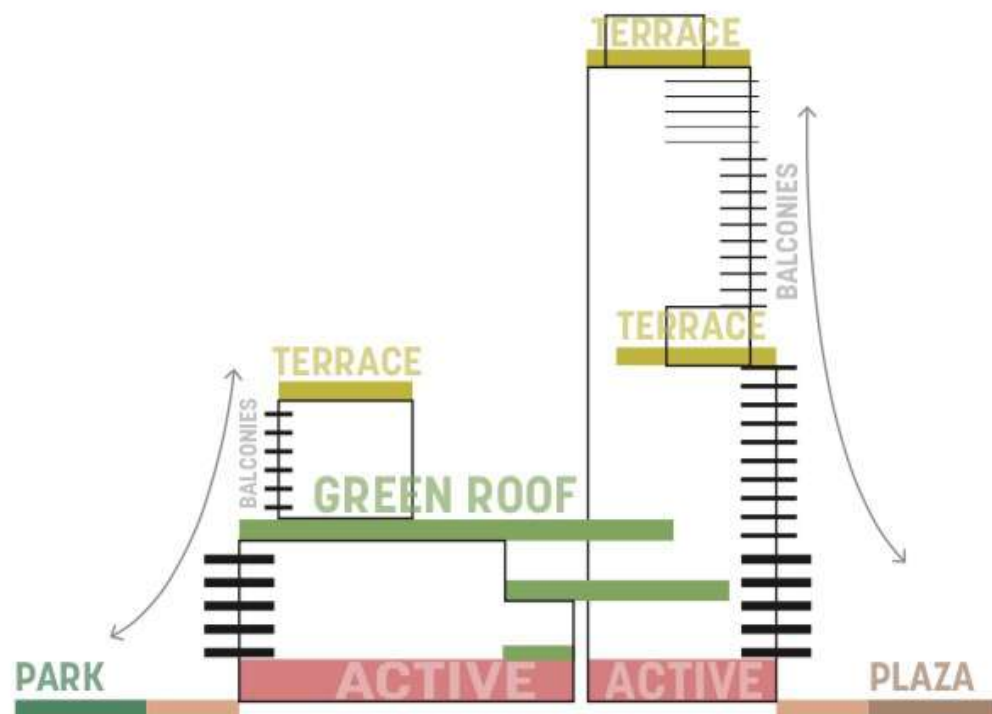
**Crear espacios públicos como destinos que agregan valor al barrio y promueven encuentros sociales**

## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA

# 9

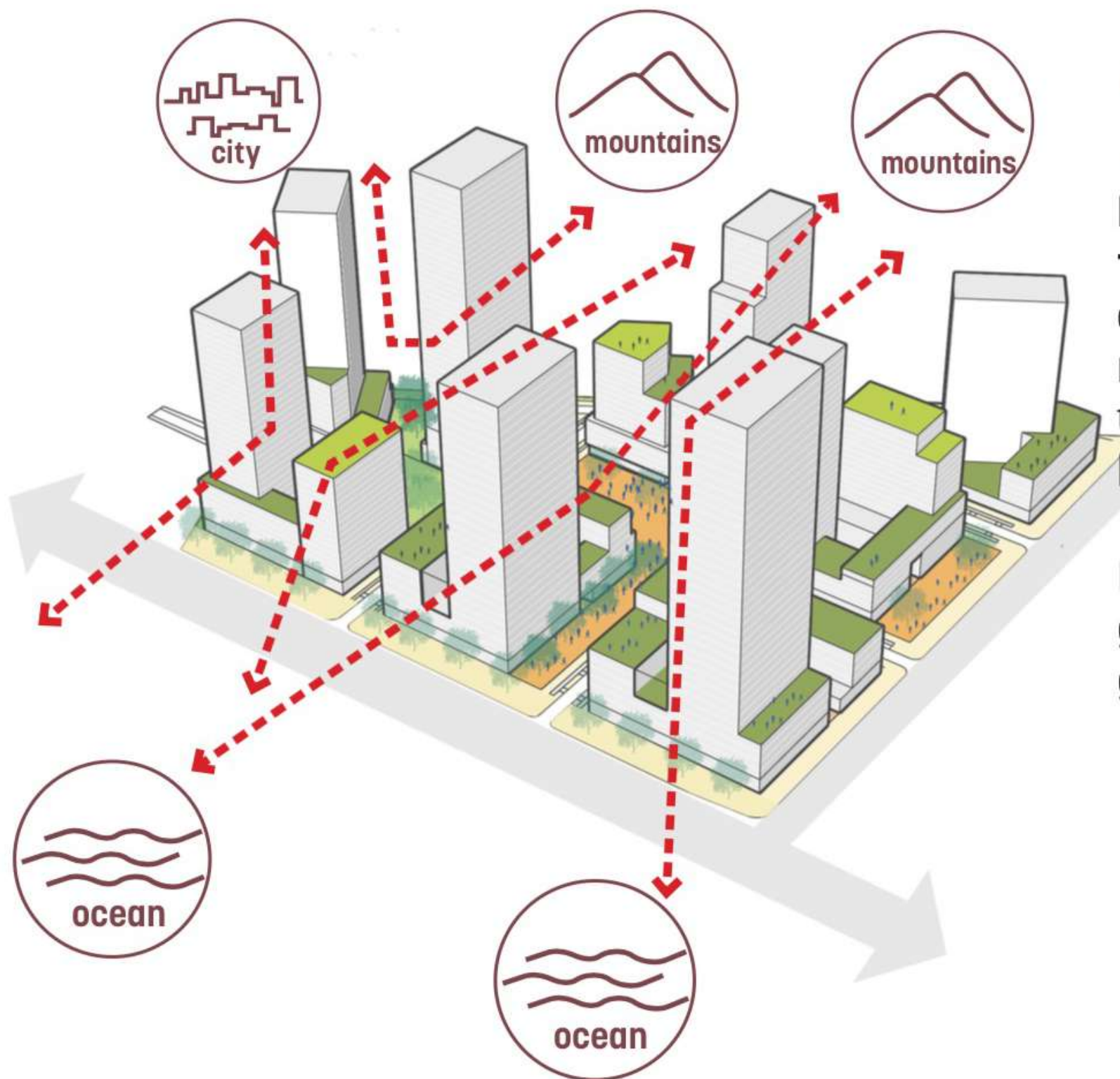
**Multiplicar el ámbito público y la experiencia del peatón al nivel del suelo incorporando terrazas** accesibles asociadas con amenidades en diferentes niveles de los edificios.





## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA



# 10

**La ubicación de la torre debe respetar los corredores visuales** para maximizar las vistas tanto al océano como a la ciudad.

Esto se puede lograr girando torres y creando grandes balcones

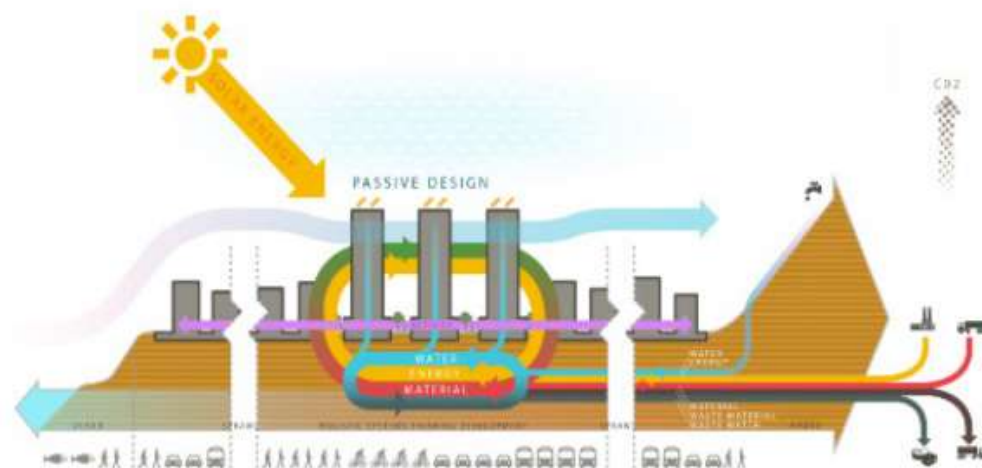
## 6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN

### 6.12 VOLUMETRIA

# 11

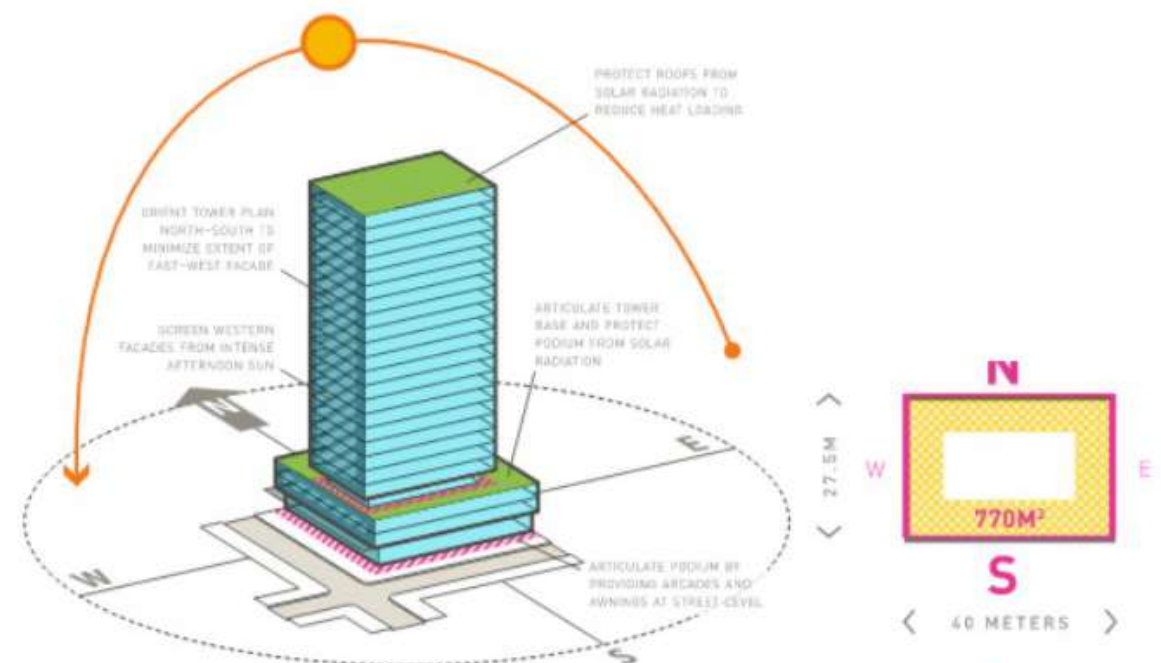
## La orientación solar optimizada y la atención a los vientos

predominantes deben guiar la concentración y la orientación de los edificios.



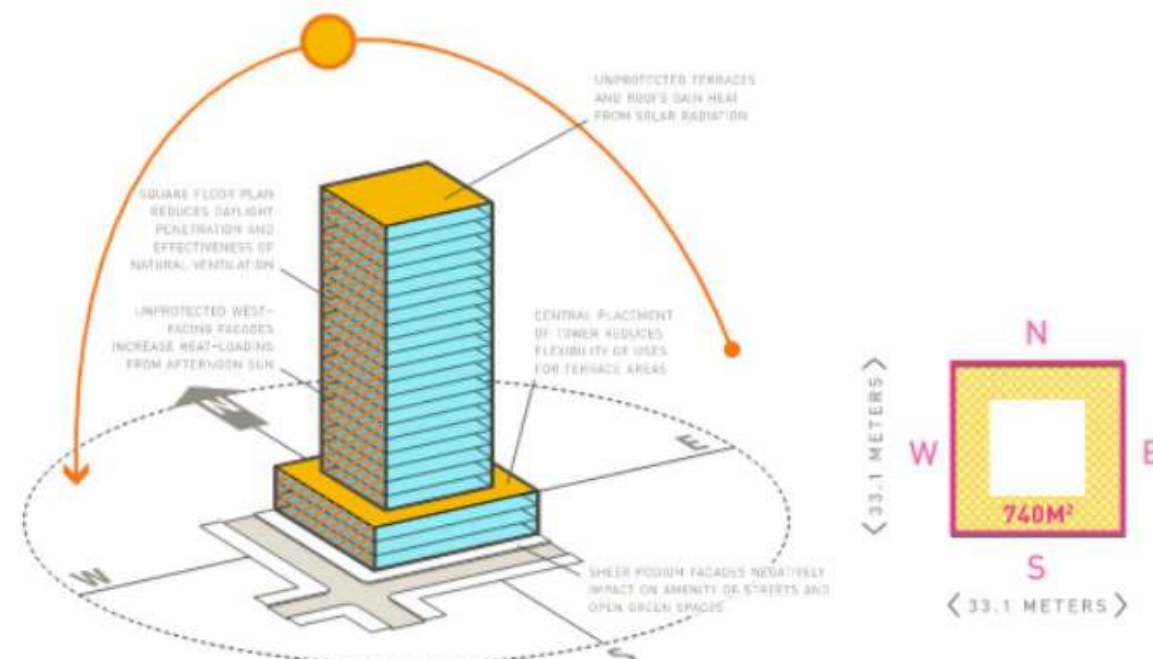
### Close the Loop

Moving away from the "Businesses as Usual" approach this philosophy utilizes site assets such as micro climate, landscape, and transit systems to reduce both cost and greenhouse gas emissions over the long term.



**Climate Responsive Model**  
Rectangular Plans Increases Solar Penetration

Rectangular Plan Increases Solar Penetration and Reduces East West Glazing



**Conventional Model**

Square Plan Reduces Solar Penetration and Makes East-West Light Harder to Control

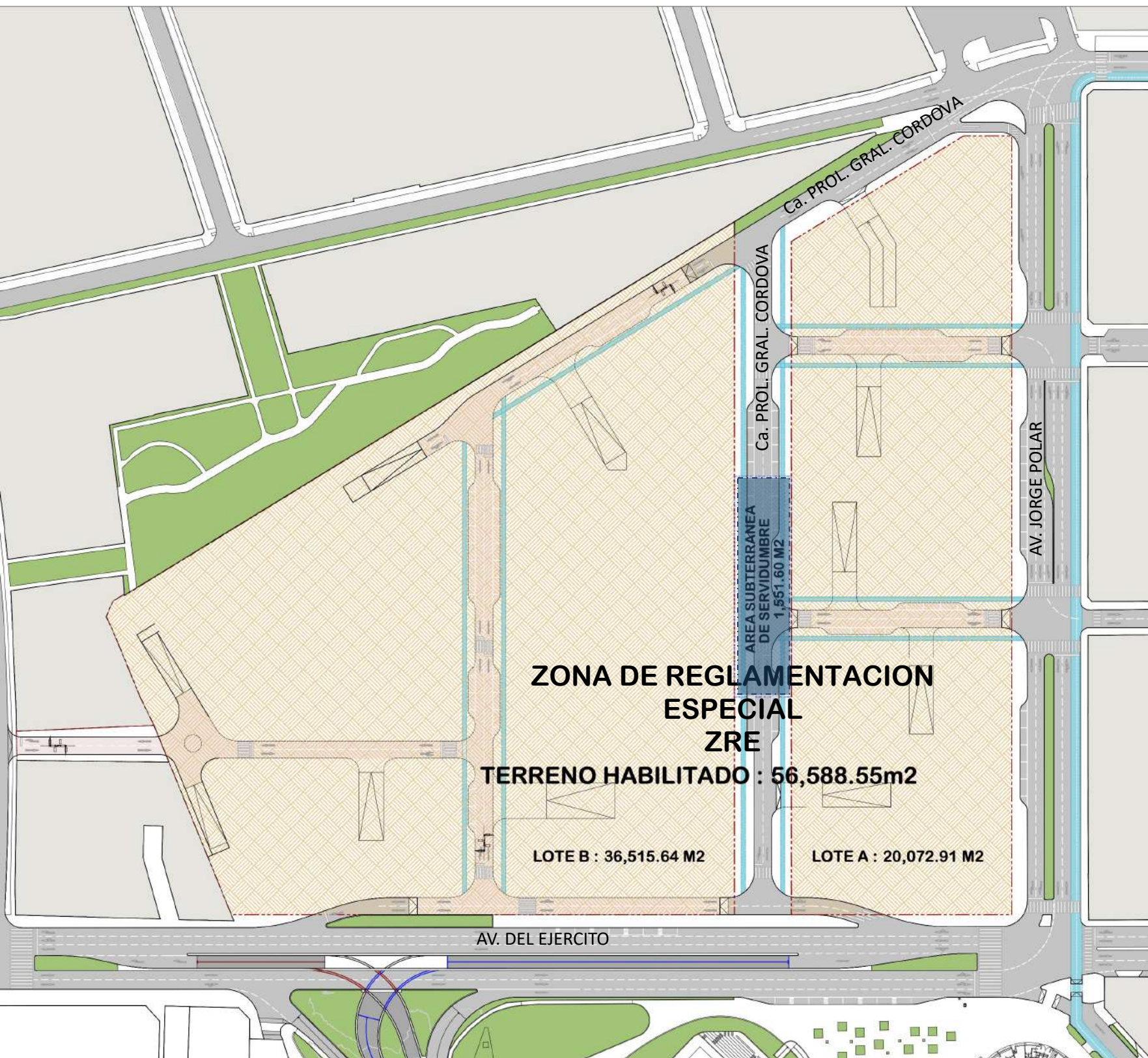
**6. CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN**  
**6.12 VOLUMETRIA**



## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACION DEL USO DE SUELO



La propuesta considera el replanteamiento del uso de suelo y reglamentación edificatoria del predio urbano de **68,400.0 m<sup>2</sup>**. Con área y linderos que constan en el asiento 1, fojas 213 del Tomo 23 - Balnearios, que continúa en la Partida N° **07001527** del Registro de Predios de Lima. Zonificado como Zona de Reglamentación Especial - (**ZRE**) . Ubicado en la Urbanización Santa Cruz del distrito de Miraflores (Ex Cuartel San Martín).

La Zona de Reglamentación Especial - (ZRE) es lo resultante de la Habilitación Urbana mediante el proceso de Reurbanización. Definiéndola ahora como **ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL RESIDENCIAL COMERCIAL CULTURAL Y EMPRESARIAL – (ZRE-RCCE)**

La Zona de Reglamentación Especial es una **ZONA UNICA** de **56,588.55 m<sup>2</sup>**. conformado por dos lotes de: **LOTE A 20,072.91 m<sup>2</sup>** y **LOTE B 36,515.64 m<sup>2</sup>**. Además de un área de servidumbre de conexión subterránea de paso peatonal y/o vehicular de 8.00 mt de profundidad en la Ca. Prol. Gral. Córdova.

Los usos deberán estar de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

La ZRE podrá desarrollarse por etapas tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

#### **USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)**

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar. Como máximo serán **1,300** unidades.

El área de las viviendas no podrá ser menor de **45.0 m<sup>2</sup>**. Del total de unidades, máximo el **30%** podrán ser de un dormitorio y en ningún caso excederá las **390** unidades. Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

Solamente el **30%** del total de las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa , alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACION DEL USO DE SUELO



#### USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)

Los usos permitidos son: Gimnasio, Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Supermercado, Restaurantes, bares y licorerías premium, Food Hall (área de múltiples locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet, Centro Comercial Vecinal y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00** m<sup>2</sup>.

#### USO OFICINAS

Oficinas de prestación de servicios profesionales y administrativas, incorporándose compatibilidad con oficinas corporativas de alto nivel, que consideren resolver de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACION DEL USO DE SUELO



#### USO CULTURAL

La ZRE deberá contar con un (1) Centro Cultural no menor de **1,500 m<sup>2</sup>** de área total, destinado a salas de exposición y eventos, y salas de uso múltiple.

#### USO HOTEL

El hotel será de categoría 5 estrellas y deberá tener como mínimo **180 habitaciones** y cada habitación no podrá ser menor de **20.00m<sup>2</sup>**.

Adicionalmente se permitirá un Hotel de categoría 3 estrellas y deberá tener como mínimo **80 habitaciones** y cada habitación no podrá ser menor de **15.00m<sup>2</sup>**.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACION DEL USO DE SUELO



La Zona de Reglamentación Especial es una **ZONA UNICA** de **56,588.55 m2**. conformado por dos lotes de: **LOTE A 20,072.91 m2** y **LOTE B 36,515.64 m2**.

La ZRE se ha distribuido en SUB LOTES de Intervención con el fin de poder determinar específicamente la reglamentación que cada una de ellas debe cumplir para completar la intervención de la **ZONA UNICA**.

De los **56,660.35 m2** del área de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE , el **33.54%** estará destinado a áreas comunes del conjunto.

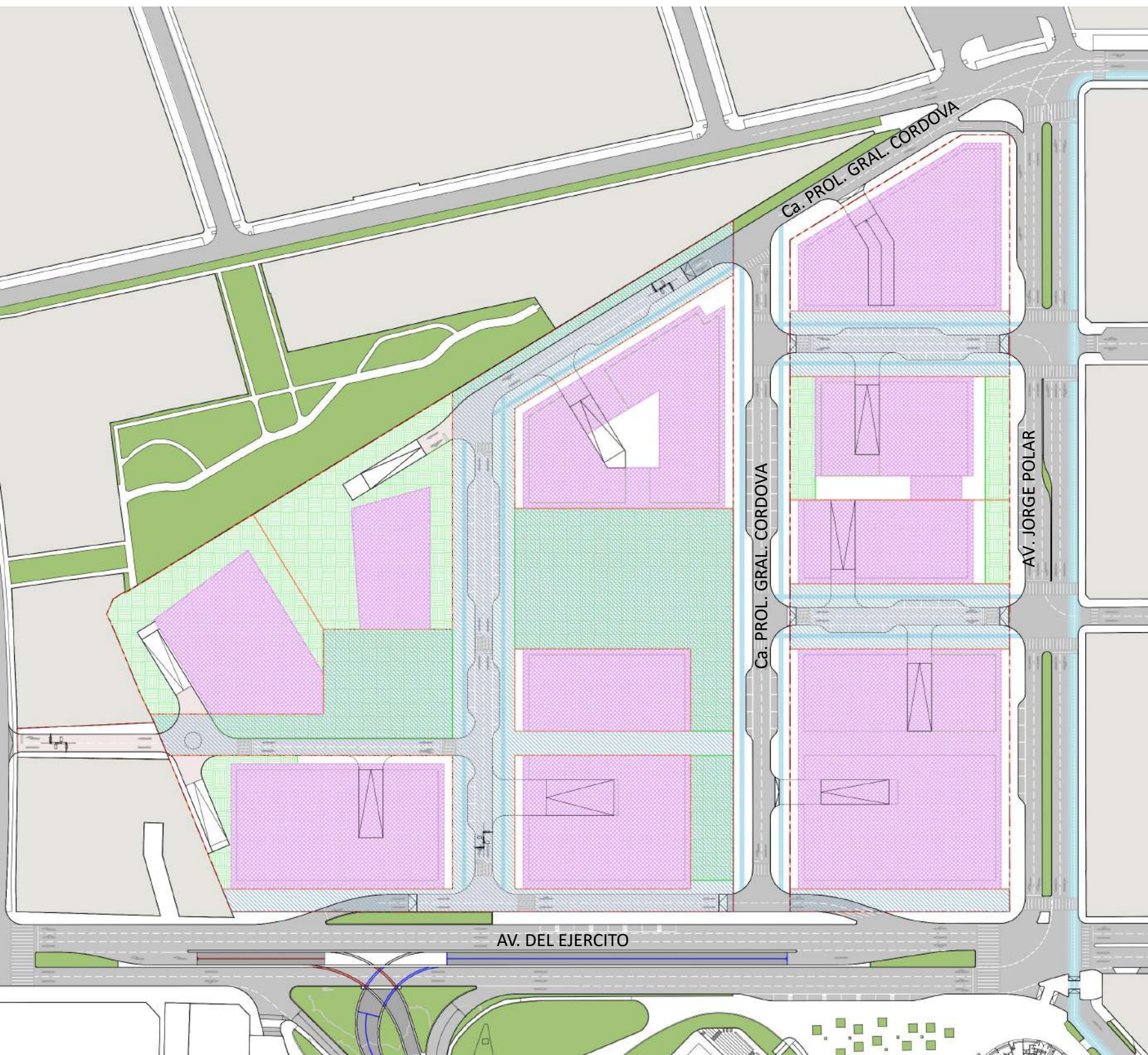
#### CUADRO DE AREAS

HABILITACION URBANA		
CUADRO DE AREAS		
	M2	%
ÁREA LOTE MATRIZ (CATASTRO)	68,400.00	100.0%
ÁREA DE APORTACIÓN	11,811.45	17.2%
ÁREA LOTE RESULTANTE (ZRE)	56,588.55	82.8%
ÁREA DE SERVIDUMBRE SUBTERRÁNEA	1,551.60	
AREA DE LOTES Y SUB LOTES DE INTERVENCIÓN		
LOTE RESULTANTE (ZRE)	56,588.55	
LOTE A	20,072.91	
SUB LOTE 1	3,692.59	
SUB LOTE 2	3,369.08	
SUB LOTE 3	2,284.78	
SUB LOTE 4	6,544.17	
AREA COMUN	4,182.28	20.8%
LOTE B	36,515.64	
SUB LOTE 5	2,914.00	
SUB LOTE 6	1,798.00	
SUB LOTE 7	4,526.10	
SUB LOTE 8	4,266.50	
SUB LOTE 9	3,791.05	
SUB LOTE 10	3,848.32	
AREA COMUN	15,371.67	40.6%
CUADRO RESUMEN DE AREAS DE ZRE		
LOTE RESULTANTE (ZRE)	56,588.55	100.0%
AREA LIBRE TOTAL	28,927.88	51.1%
AREA OCUPADA TOTAL	27,660.66	48.9%
SUB LOTES		
AREA TOTAL	37,034.59	65.4%
AREA LIBRE EN SUB LOTES	9,373.93	
AREA COMUN		
AREA LIBRE EN AREA COMUN	19,553.95	34.6%



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.2. PROPUESTA DE AREA LIBRE



#### AREA LIBRE


El área libre deberá ser como mínimo el **50%** del área total de la Zona de Reglamentación Especial - ZRE y no ser menor de **28,294.28 m<sup>2</sup>**.

Del área libre resultante el **40%** estará destinado a zonas de jardines y plazas de uso común y no podrá ser menos de **11,317,71 m<sup>2</sup>**

En el área libre debe predominar el usos de especies arbóreas, jardines y plazas.

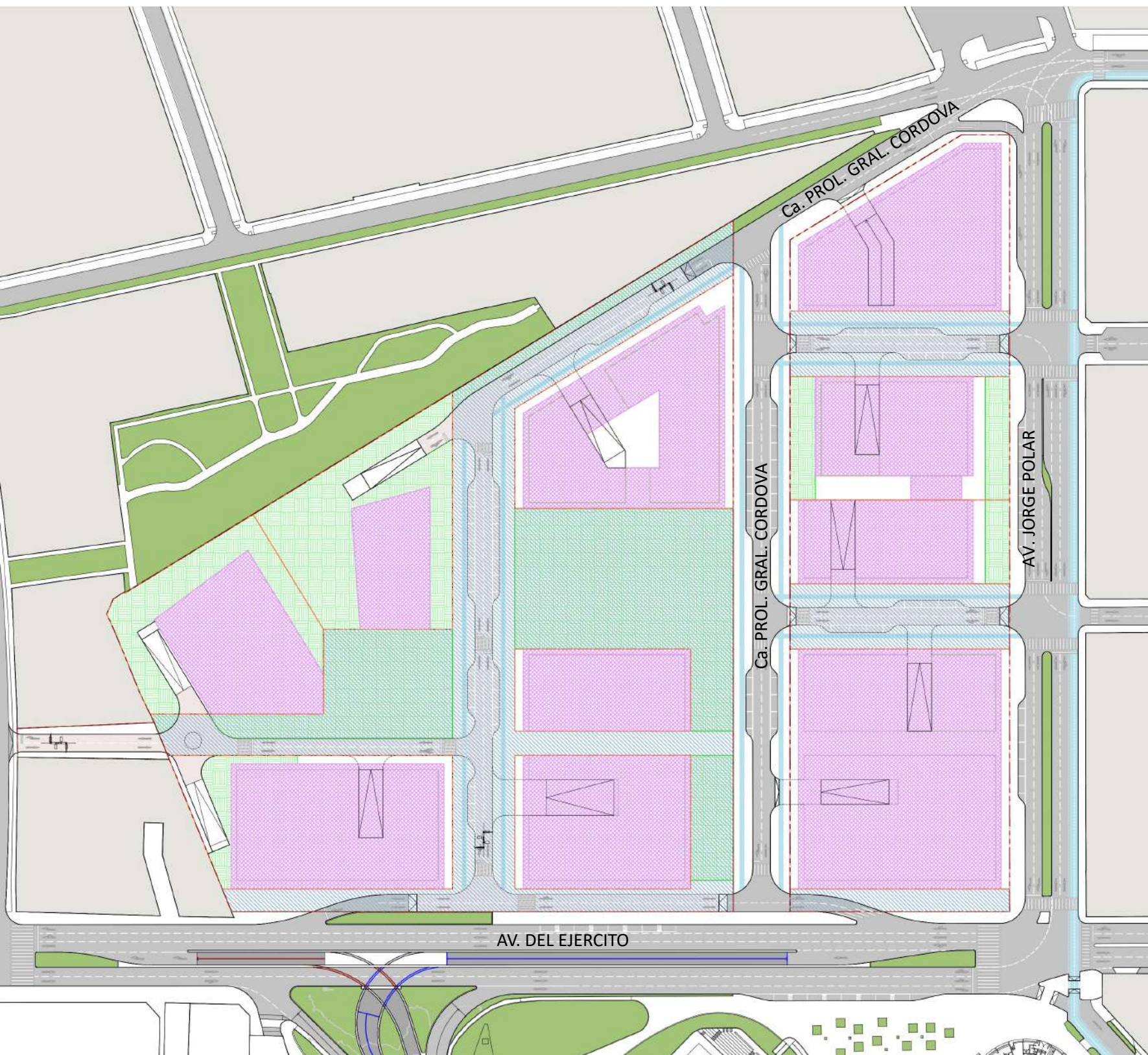
 AREA DE OCUPACION MAX : **28,294.28 m<sup>2</sup>**.

 AREA LIBRE MINIMA : **28,294.28 m<sup>2</sup>**.

 AREA MINIMA DESTINADA A PARQUE PLAZA Y PASEOS:  
**40% del área libre: 11,317.71 M<sup>2</sup>**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.3. COEFICIENTE DE EDIFICACION



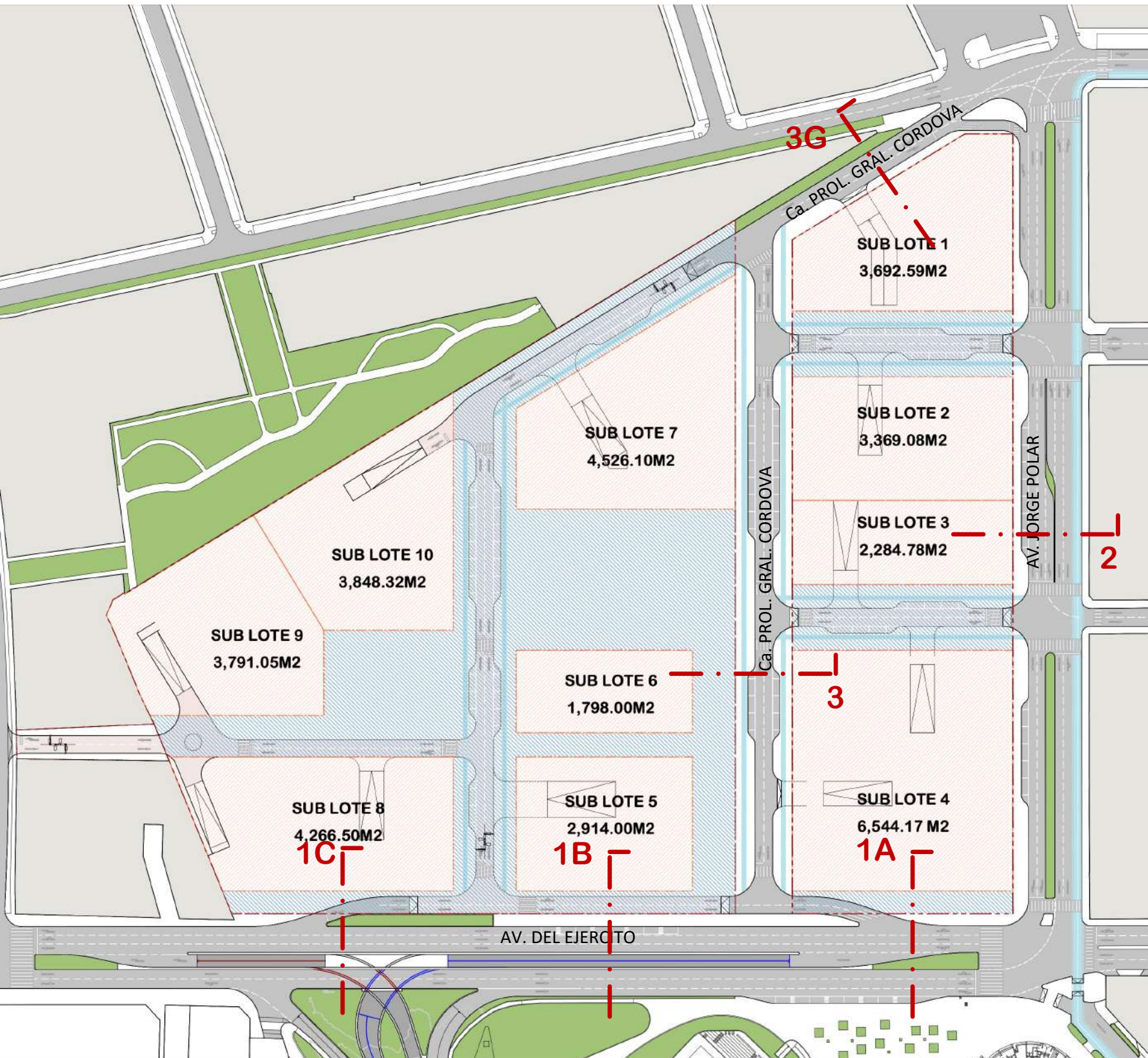
#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **7.7** del área total de la Zona de Reglamentación Especial – (**ZRE – RCCE**) y no podrá exceder de **435,731.84 m<sup>2</sup>** de área total construida.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.4. SISTEMA VIAL



#### SECCION VIAL 1 - AV. DEL EJERCITO:

Vía Metropolitana de **32.00 mt** de sección normativa.

#### SECCION VIAL 2 - AV. JORGE POLAR:

Vía Local de **26.60 mt**. Sección resultante de la Habilitación Urbana

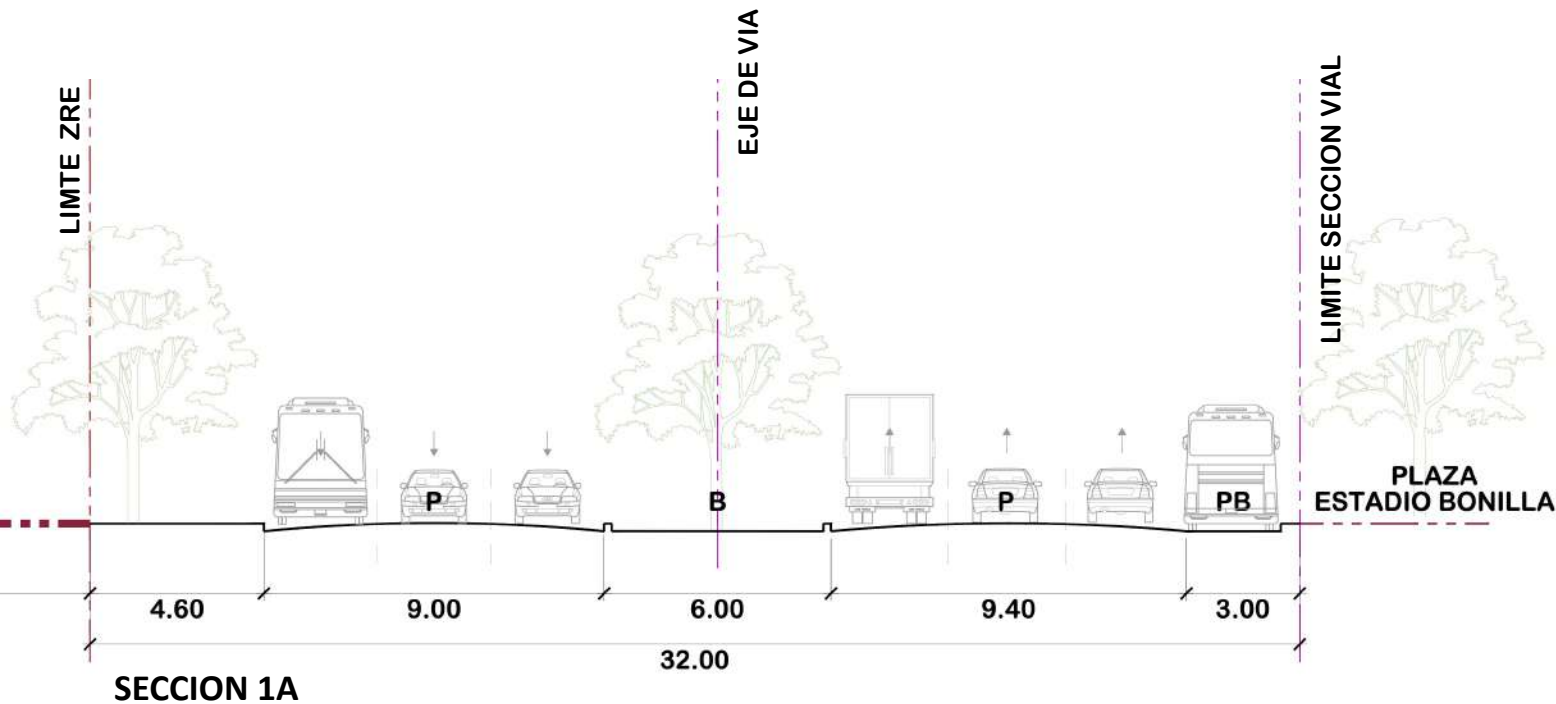
#### SECCION VIAL 3 - Ca. PROL. GRAL. CORDOVA:

Vía Local de **20.00 y 16.30 mt**. De sección resultante de la conexión de la vía local (Ca. Gral. Córdoba) con la vía metropolitana (Av. Del Ejército).

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.4. SISTEMA VIAL

#### SECCIONES VIALES – AV. DEL EJERCITO

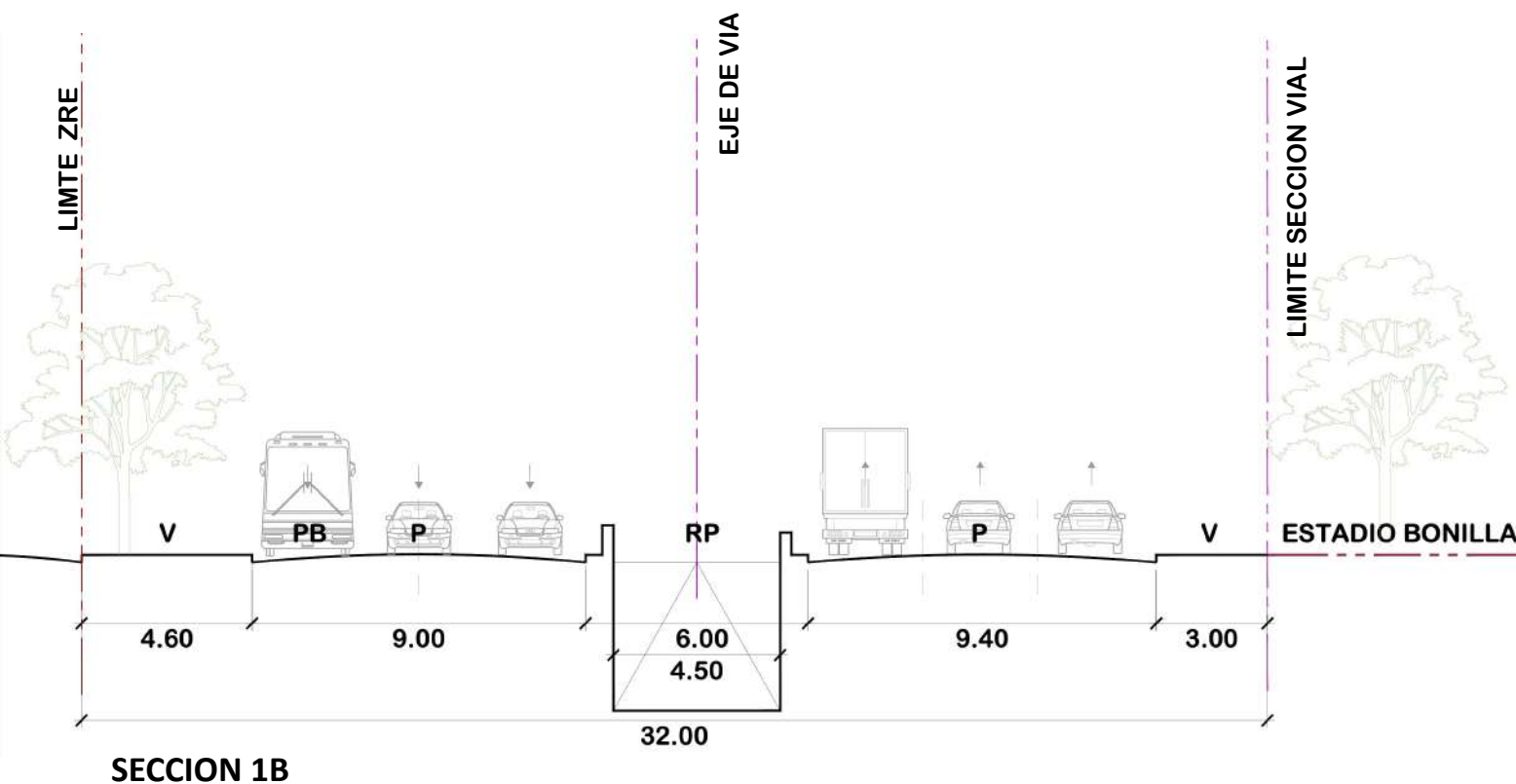


#### SECCION VIAL 1A : AV. DEL EJERCITO

De **32.00** ml. Medidos entre limites de propiedad.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.60 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Berma	: 6.00 mt
Pista (tres carriles)	: 9.40 mt
Paradero Bus	: 3.00 mt



#### SECCION VIAL 1B : AV. DEL EJERCITO

De **32.00** ml. Medidos entre limites de propiedad.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.60 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Berma	: 6.00 mt / Rampa : 4.50mt
Pista (tres carriles)	: 9.40 mt
Vereda	: 3.00mt

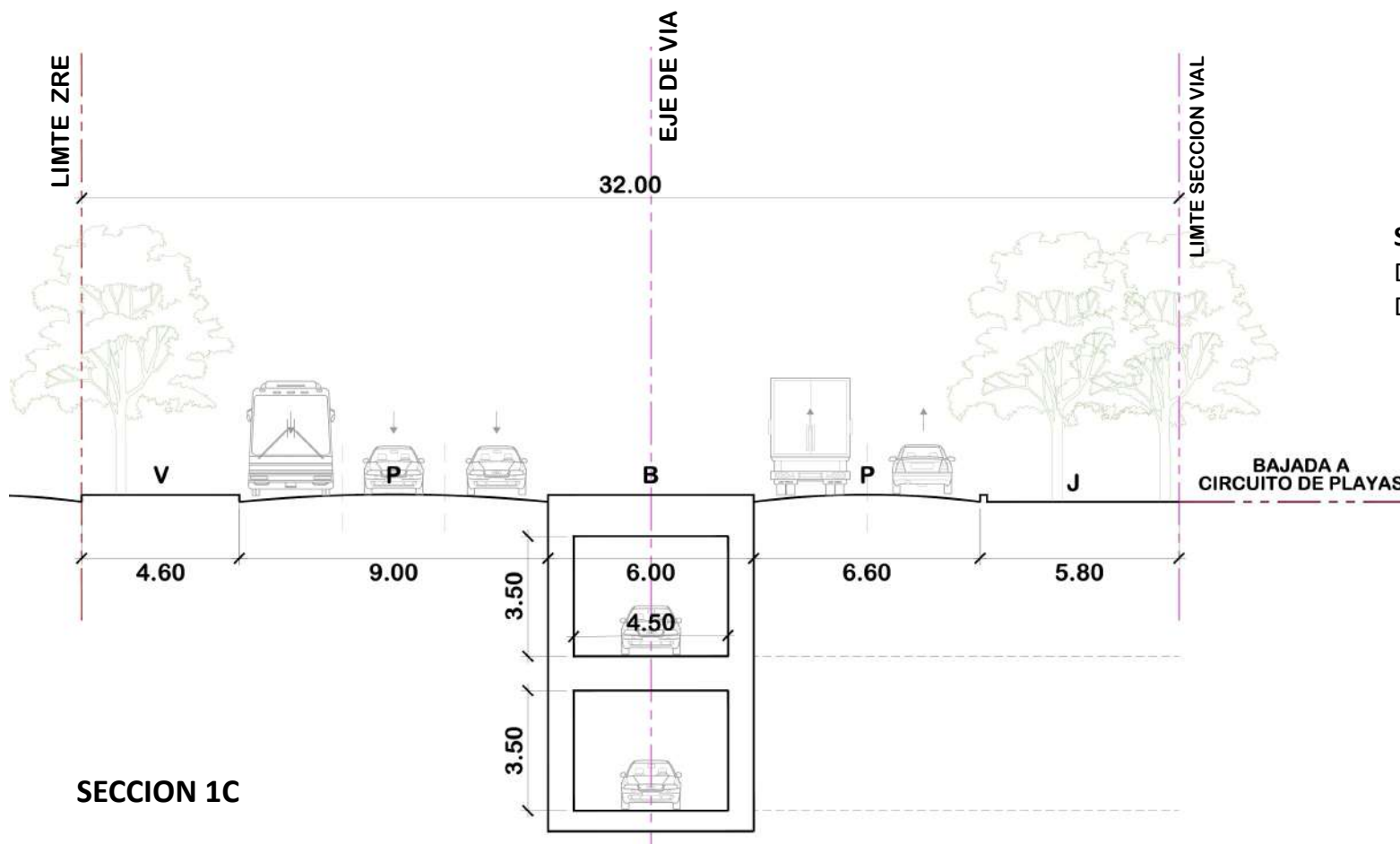
#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 PB: PARADERO BUS  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.4. SISTEMA VIAL

#### SECCIONES VIALES – AV. DEL EJERCITO



#### SECCION VIAL 1C: AV. DEL EJERCITO

De 32.00 ml. Medidos entre limites de propiedad.

Desde el LIMITE ZRE la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.60 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Berma	: 6.00 mt / Rampa : 4.50mt
Pista (dos carriles)	: 6.60 mt
Jardín	: 5.80 mt

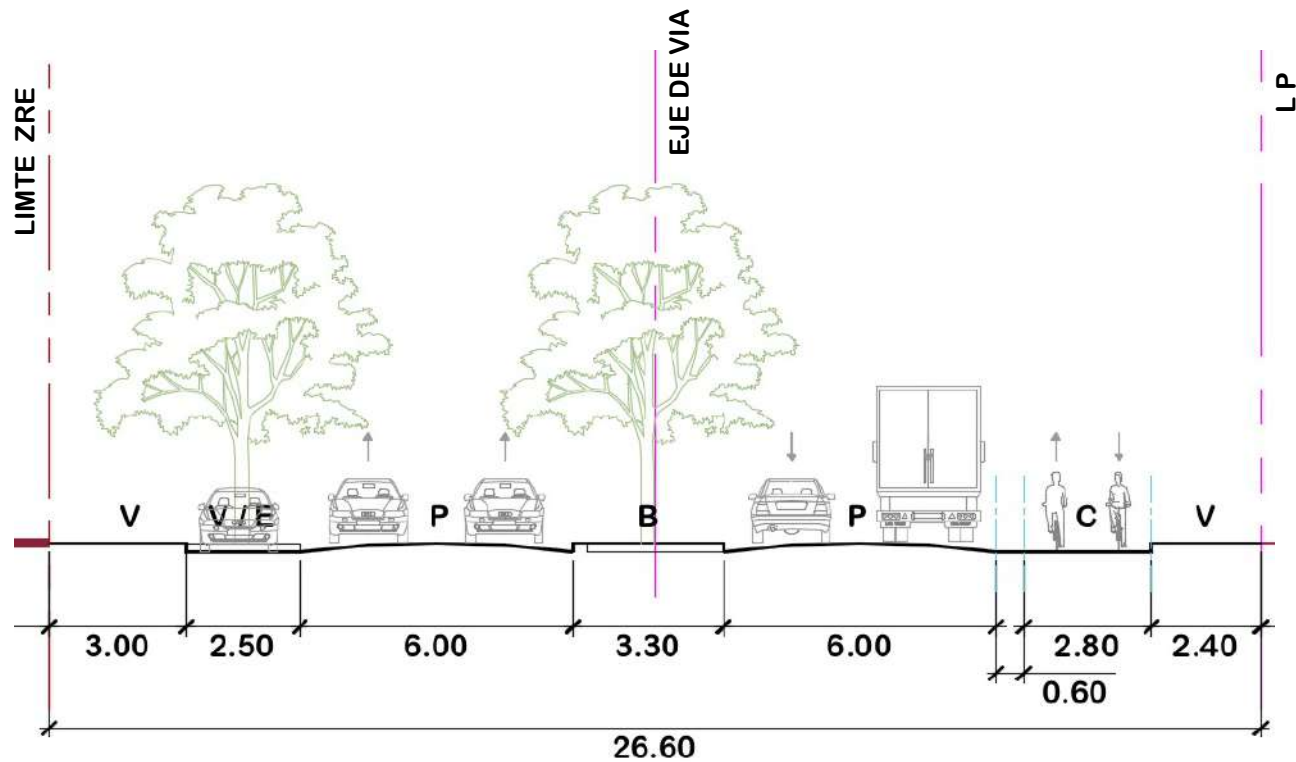
#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.4. SISTEMA VIAL

#### SECCIONES VIALES – AV. JORGE POLAR



SECCION 2 – AV. POLAR

#### SECCION VIAL 2 : AV. JORGE POLAR

De 26.60 ml. Medidos entre limites de propiedad.

Desde el LIMITE ZRE la sección estará compuesta por:

Vereda	: 3.00 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Berma	: 3.30 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Ciclovía	: 3.40 mt (2.80 vía / 0.60 área de protección)
Vereda	: 2.40 mt

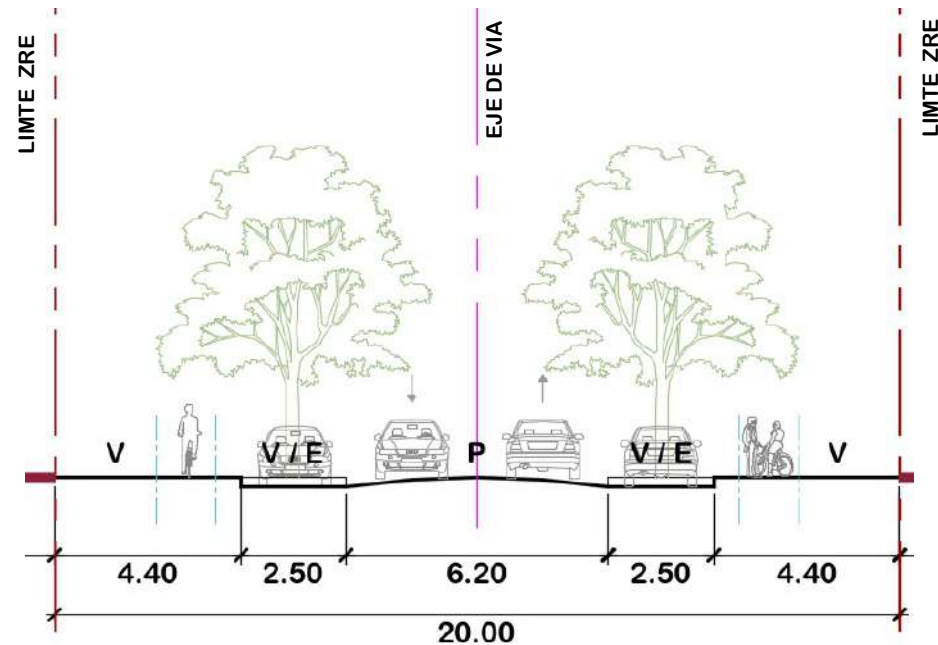
#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

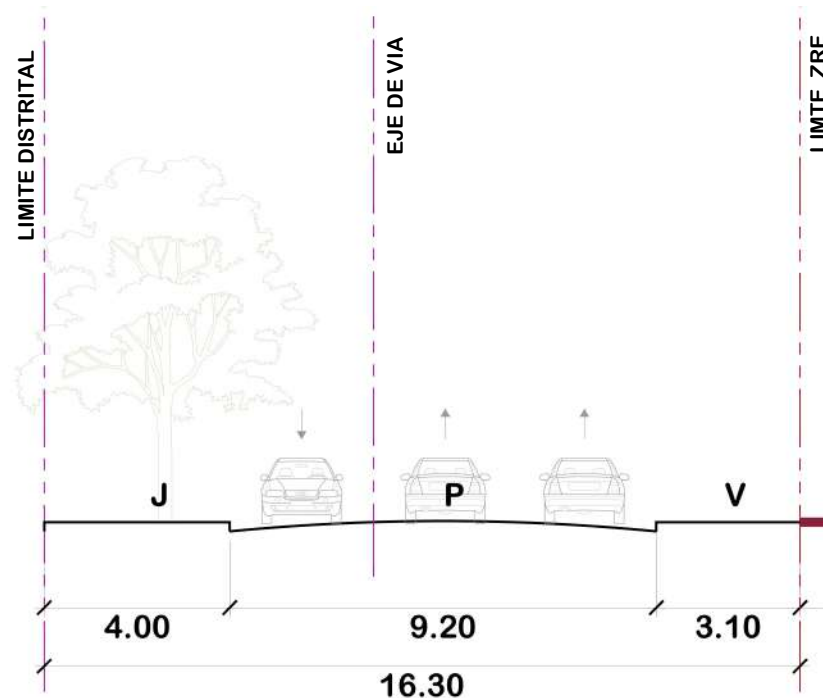
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.4. SISTEMA VIAL

#### SECCIONES VIALES – CA. PROLONGACIÓN GRAL. CORDOVA



SECCION VIAL 3



SECCION VIAL 3G

#### SECCION VIAL: 3 – Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

La Ca. Prolongación General Córdoba tiene dos secciones viales: De **20.00** ml y de **16.30** ml (**SECCION 3F**). Medidos entre límites de propiedad

#### SECCION VIAL 3:

De **20.00** ml. Medidos entre **LIMITE ZRE** la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt

#### SECCION VIAL 3G:

De **16.30** ml. Medidos entre **LIMITE ZRE** y el Límite distrital la sección estará compuesta por:

Vereda	: 3.10 mt
Pista (tres carriles)	: 9.20 mt
Jardín	: 4.00 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.4. SISTEMA VIAL

#### PROPUESTA DE PASO A DESNIVEL AV. DEL EJERCITO / BAJADA CIRCUITO DE PLAYAS

La propuesta consiste en permitir el giro libre de acceso y salida al circuito de playa, con dos rampas. Una de ella permite el acceso desde Miraflores y otra de salida hacia San Isidro.



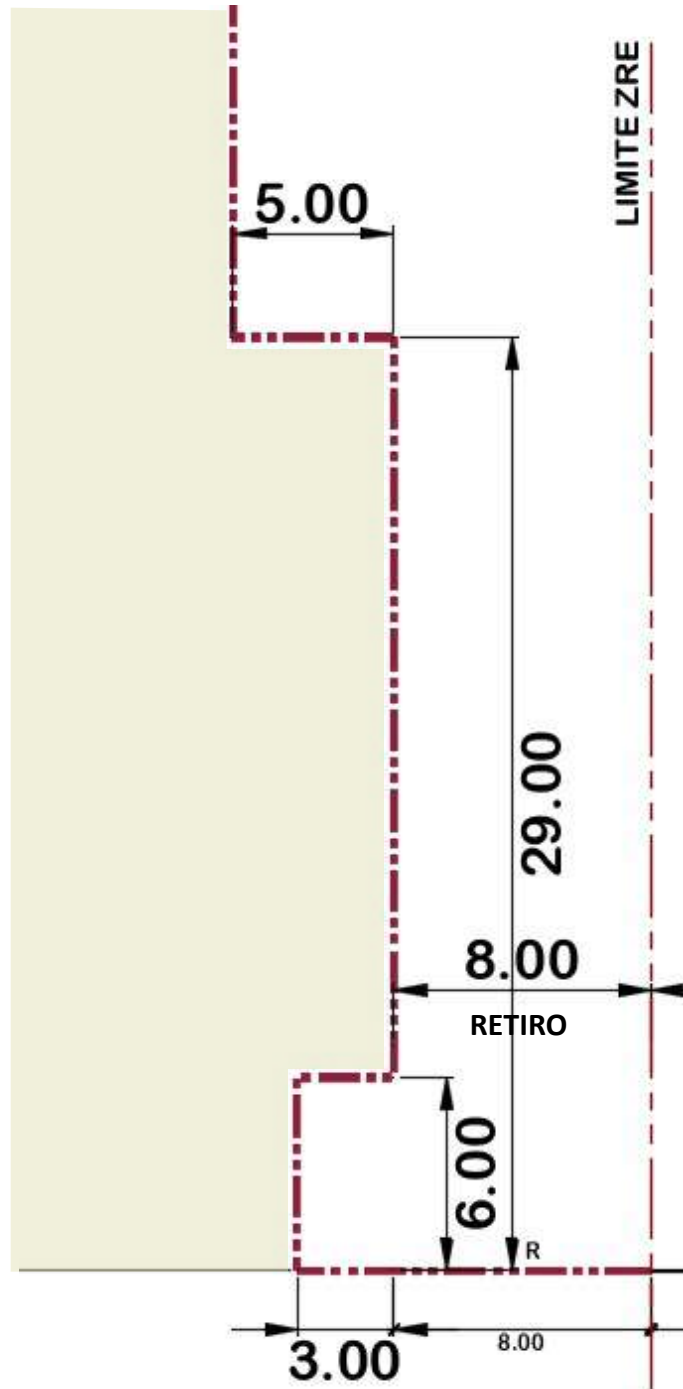
 LIMITE ZRE-RCCE



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.5. RETIRO

#### RETIRO – AV. DEL EJERCITO



#### RETIRO

Mínimo **8.00 mt.** Medido desde el Limite de Propiedad de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se deberá considerar un retiro adicional de **3.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **3.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.

#### SECCION 1 – AV. DEL EJERCITO

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

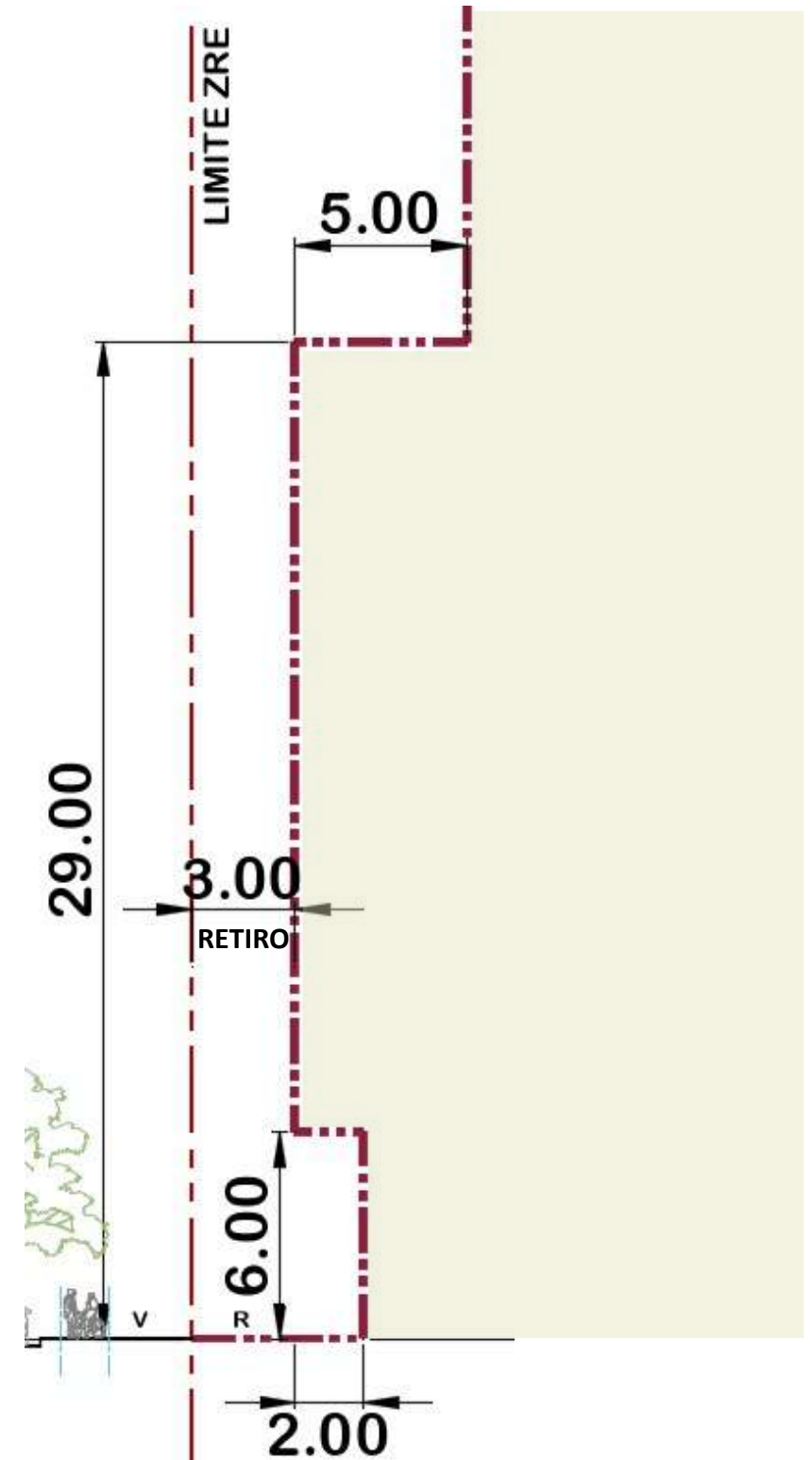
### 7.5. RETIRO

#### RETIRO – AV. JORGE POLAR

##### RETIRO

Mínimo **3.00 mt.** Medido desde el Limite de Propiedad de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



SECCION 2 – AV. JORGE POLAR

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

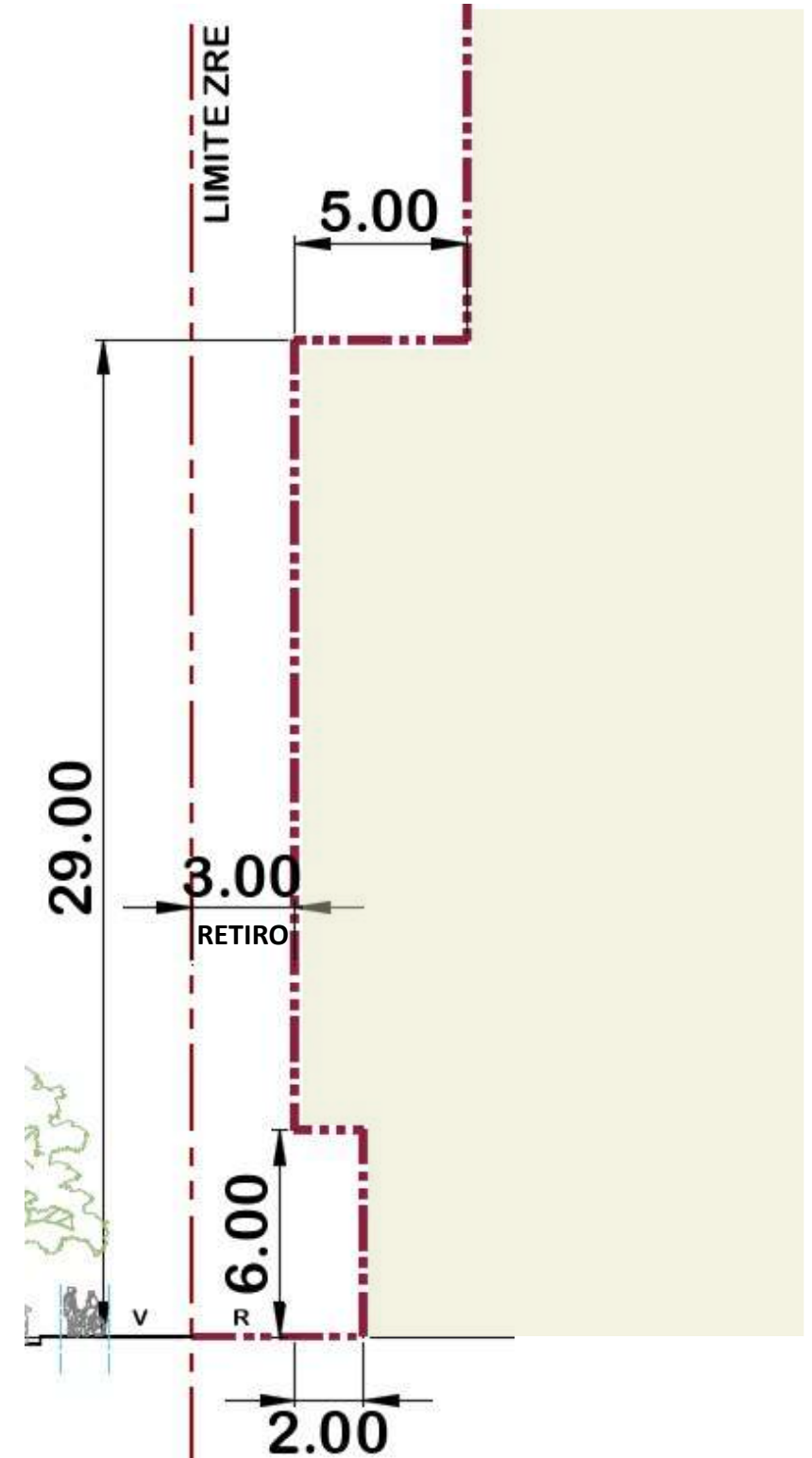
### 7.5. RETIRO

#### RETIRO – CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

##### RETIRO

Mínimo **3.00 mt.** Medido desde el Limite de Propiedad de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



SECCION 3 – AV. CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.6. ALTURA

#### ALTURA \*

La altura máxima esta indicada en **niveles** o pisos más azotea y también en **metros**. Y en ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

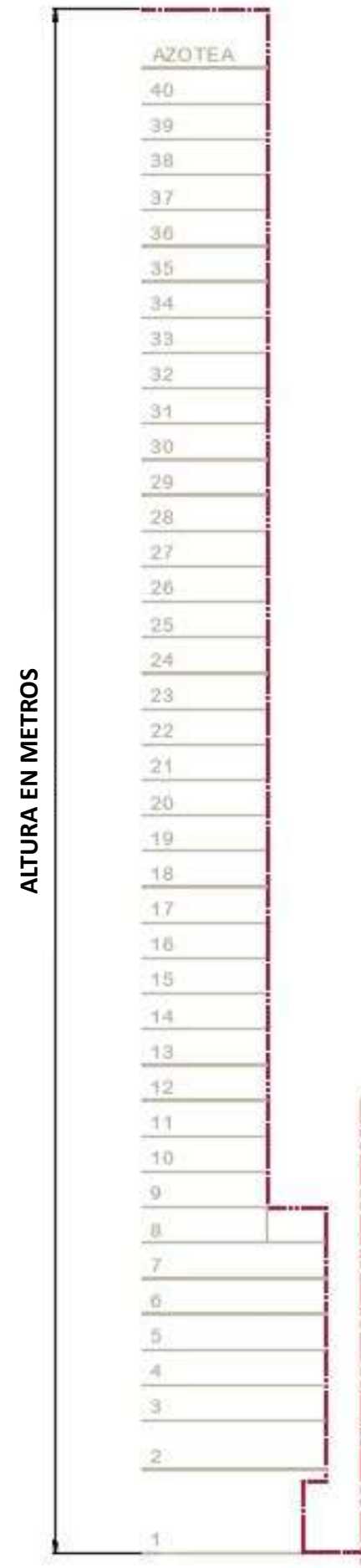
<b>VIVIENDA</b>	:	<b>2.80 mt</b>
<b>COMERCIO</b>	:	<b>4.00 mt</b>
<b>OFICINAS</b>	:	<b>3.00 mt</b>
<b>HOTEL</b>	:	<b>3.00 mt</b>

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas.

El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados

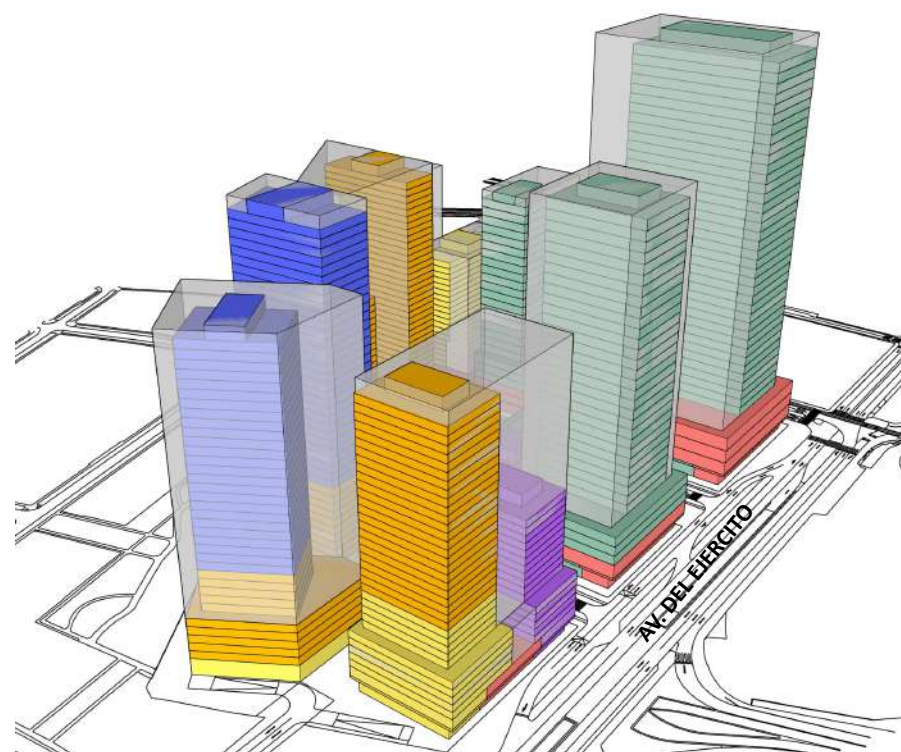
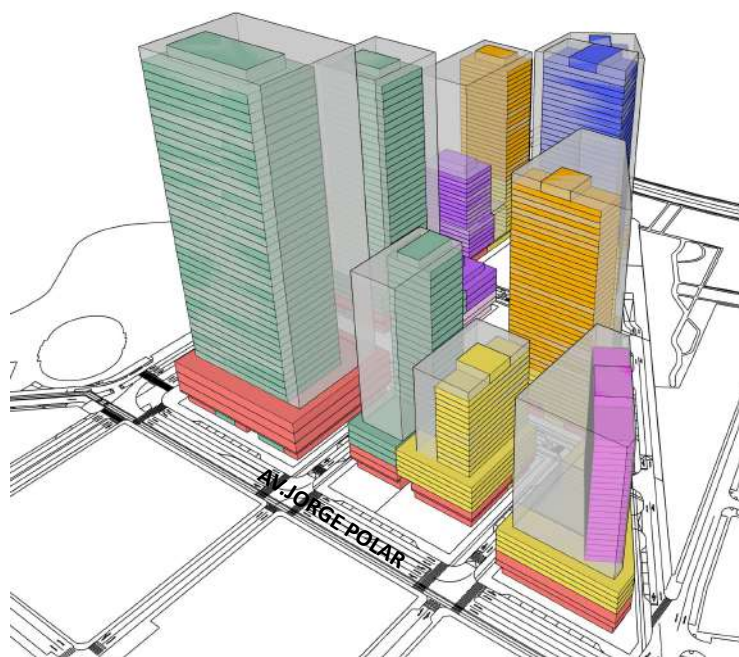
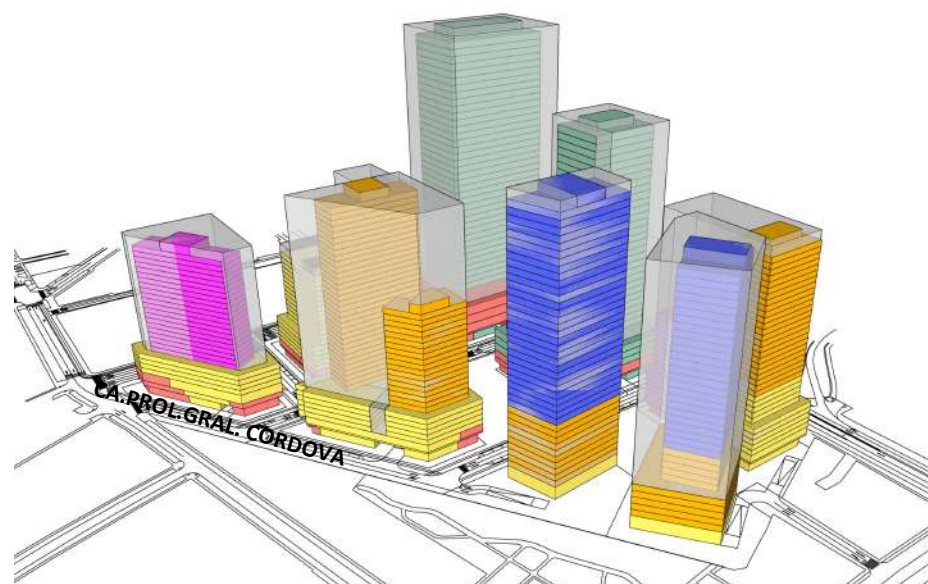
\*VER DETALLE DE ALTURAS EN NORMA ESPECIFICA DE SUB LOTES



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.6. ALTURA

#### VOLUMETRIA ENVOLVENTE



La presente norma establece los lineamientos máximos de la envolvente sobre el se podrá desarrollar la edificación. Sin embargo es importante tener en cuenta la indicación de coeficiente de edificación y área libre de cada Sub Lote.

Esta combinación de estas normas asegura la correcta integración de los componentes.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.7. ESTACIONAMIENTOS

#### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

#### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

Hasta 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

Hasta 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

Hasta 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento más.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

#### OFICINAS:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **40 m2** de área neta sin contar circulaciones comunes, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del total resultante se considerará **60%** para automóviles, **10%** para motocicletas y **30%** para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

#### CULTURAL:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **60 m2** de área neta sin contar, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del resultante se **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Deberá preverse como mínimo 2 espacios adicionales para vehículos de carga

#### HOTEL:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **5 habitaciones.**

Deberá preverse como mínimo 2 espacios adicionales para vehículos de carga

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

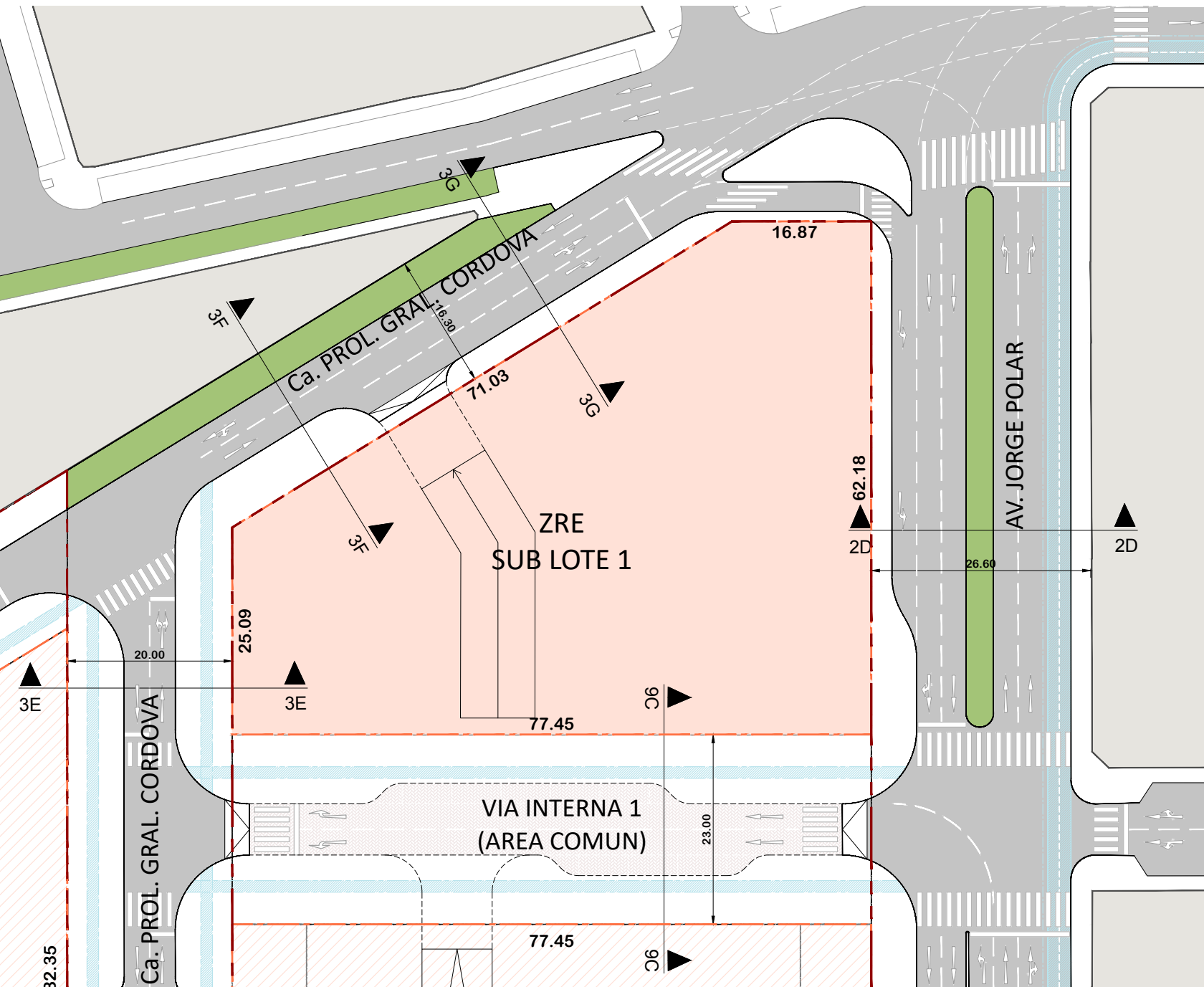
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 1**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 1** es de **3,692.59 m<sup>2</sup>**, con frente a la Av. Jorge Polar, Ca. Prolongación Gral. Córdova y la Vía Interna 1 (área común).

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones:

#### **USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)**

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar.

El área de las viviendas no podrá ser menor de **45.0 m<sup>2</sup>**.

Y como máximo **300 unidades de un dormitorio**.

Las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

Entre la vivienda y comercio se debe tener en cuenta el aislamiento acústico y visual.

El acceso a las torres de viviendas deberá estar diferenciado del comercio y podrá estar ubicado hacia la vía pública (vereda) o hacia el área común.

Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

#### **USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)**

Los usos permitidos son: Gimnasio de máximo **2,000 m<sup>2</sup>** totales, Supermercado de **2,500 m<sup>2</sup>** máximo de área total. Otros usos permitidos son: Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Restaurantes, bares y licorerías premium, locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00 m<sup>2</sup>**.

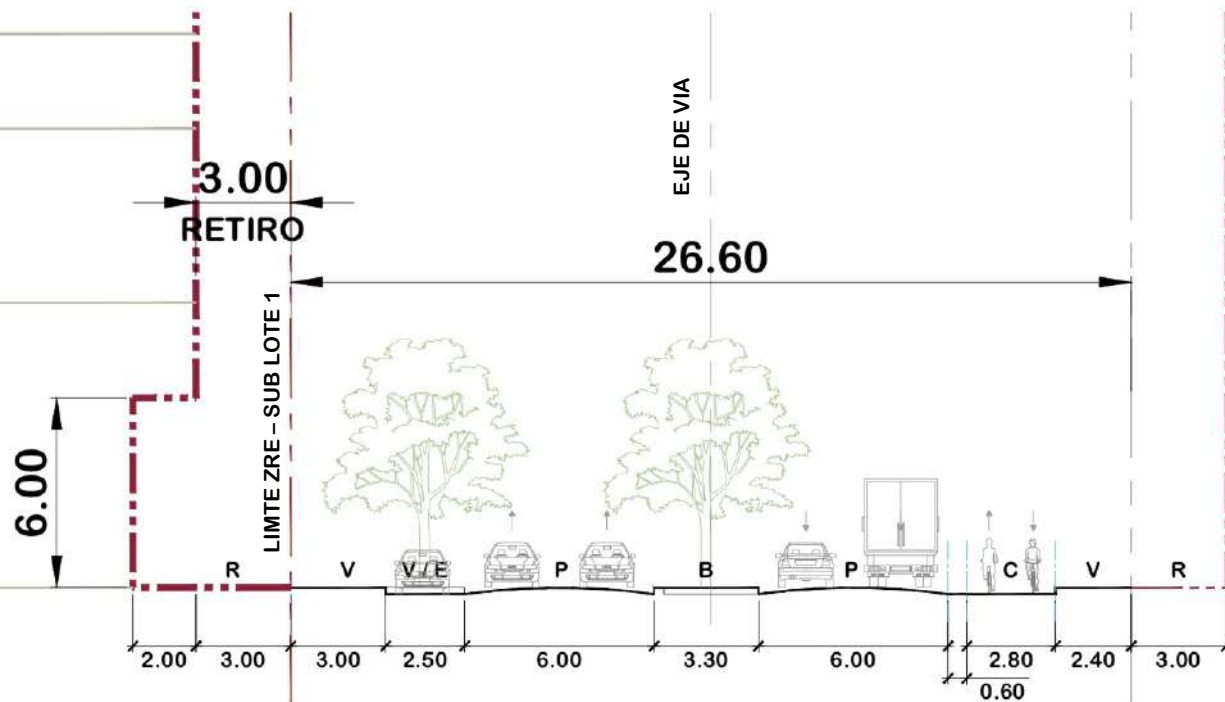
Los letreros de los locales comerciales serán con letras block.



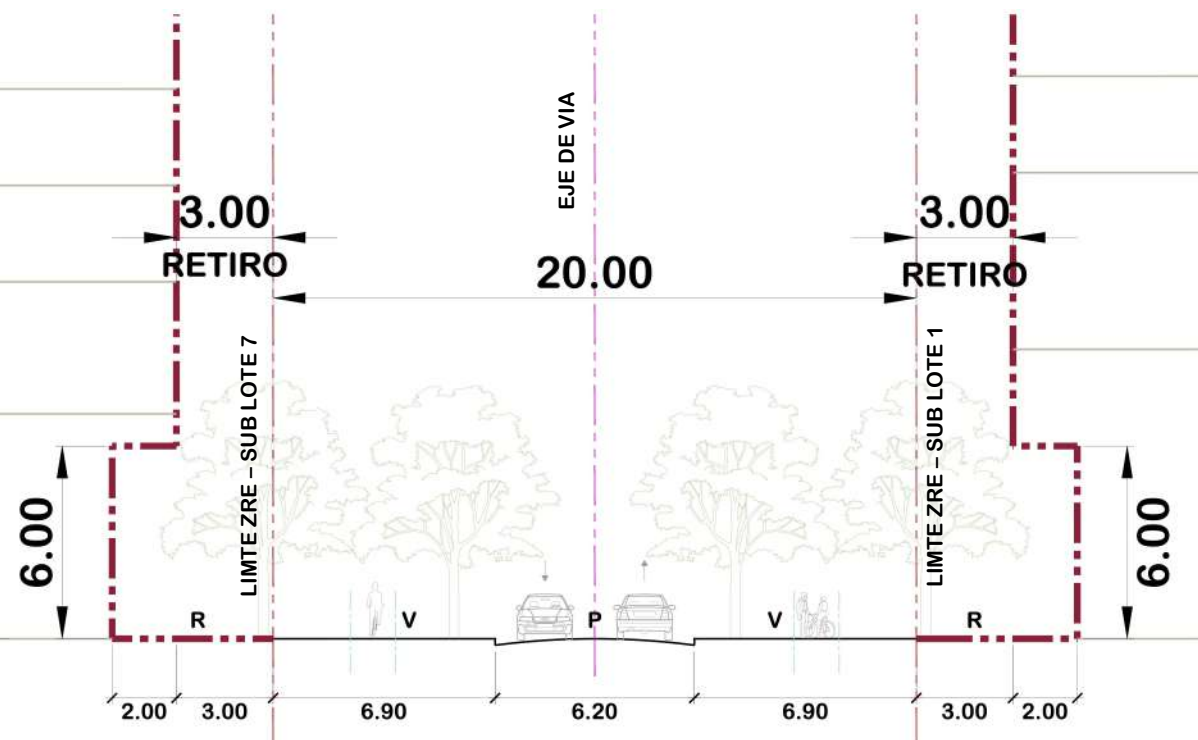
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: SECCIONES VIALES Y RETIRO



SECCION 2D - AV. JORGE POLAR



SECCION 3E - Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

La SUB LOTE 1 deberá cumplir con las siguientes secciones:

#### SECCION VIAL 2A : AV. JORGE POLAR

De 26.60 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección está compuesta por:

Vereda	: 3.00 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Berma	: 3.30 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Ciclovia	: 3.40 mt (2.80 vía / 0.60 área de protección)
Vereda	: 2.40 mt

#### SECCION VIAL 3E : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 6.90 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Vereda	: 6.90 mt

#### LEYENDA

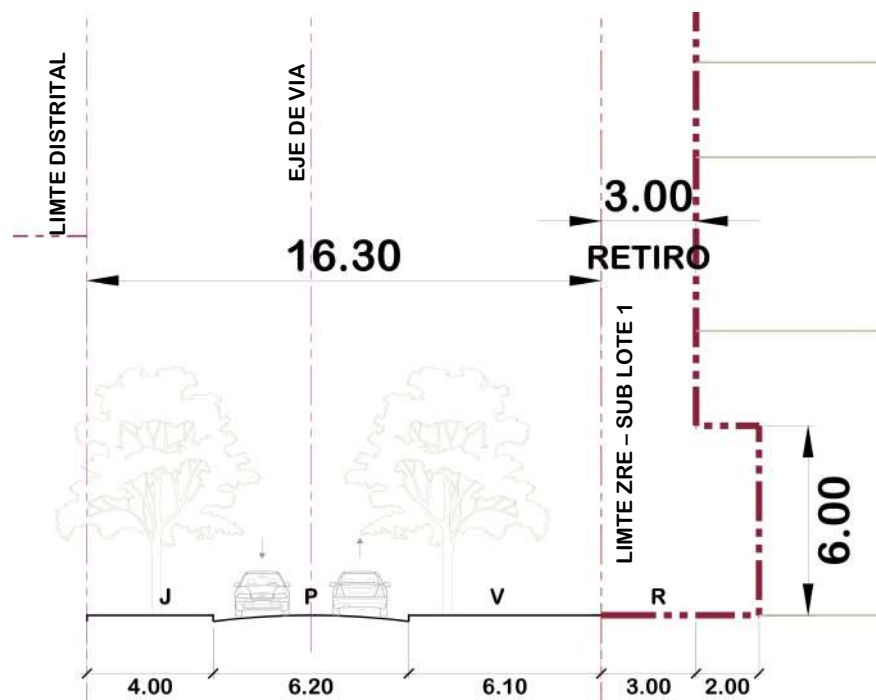
- V : VEREDA
- C : CICLOVIA
- P : PISTA
- R : RETIRO
- J : JARDIN
- B : BERMA
- E : ESTACIONAMIENTO
- PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: SECCIONES VIALES Y RETIRO

La SUB LOTE 1 deberá cumplir con las siguientes secciones:



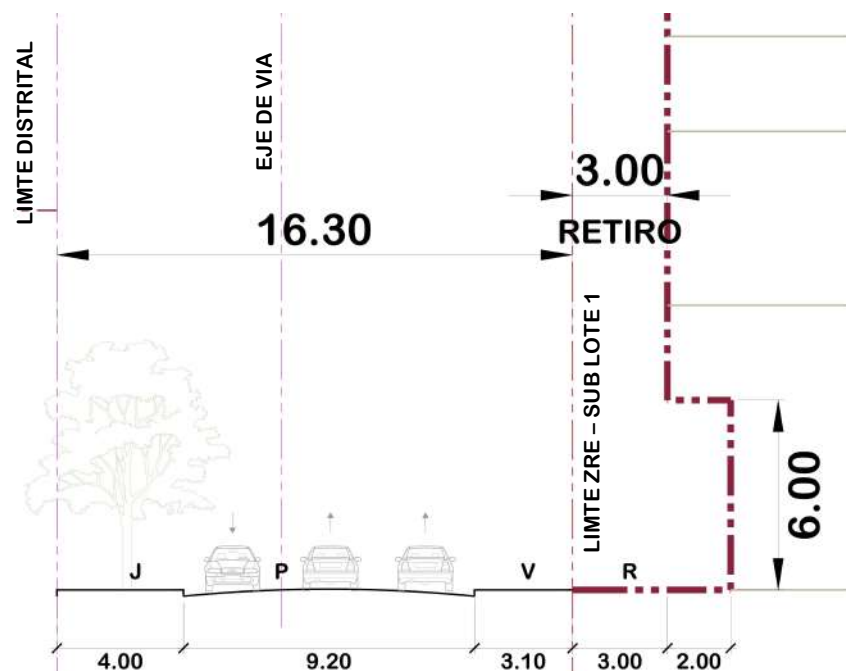
SECCION 3F - Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

#### SECCION VIAL 3F: Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De **16.30** ml. Medidos entre límites de SUB LOTE y el Límite Distrital.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 6.10 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Jardín	: 4.00 mt



SECCION 3G - Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

#### SECCION VIAL 3G: Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De **16.30** ml. Medidos entre límites de SUB LOTE y el Límite Distrital.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 3.10 mt
Pista (tres carriles)	: 9.20 mt
Jardín	: 4.00 mt

#### LEYENDA

- V : VEREDA
- C : CICLOVIA
- P : PISTA
- R : RETIRO
- J : JARDIN
- B : BERMA
- E : ESTACIONAMIENTO
- PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: SECCIONES VIALES Y RETIRO

La SUB LOTE 1 deberá cumplir con las siguientes secciones:



SECCION 9C – VIA INTERNA 1

#### SECCION VIAL 9C: VIA INTERNA 1

De 23.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.90 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.90 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

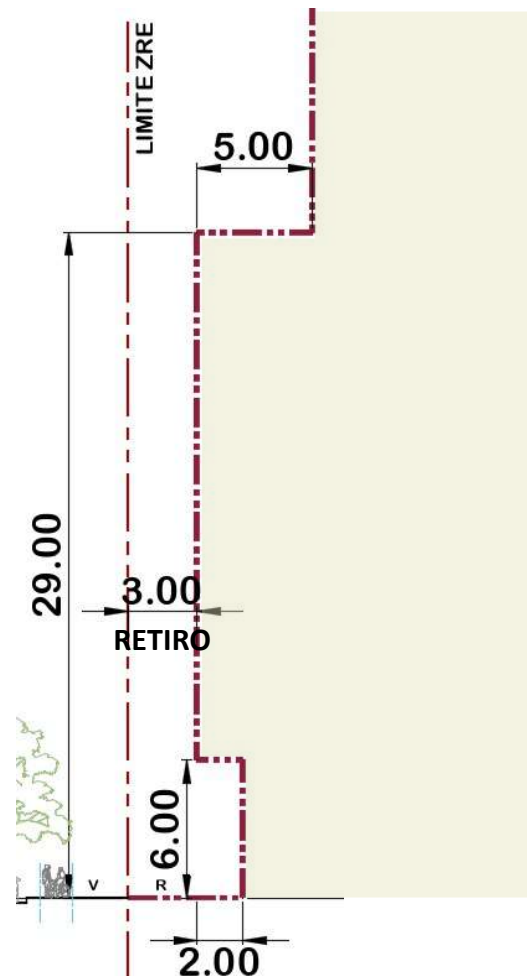
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: RETIRO

##### AV. JORGE POLAR AV. CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

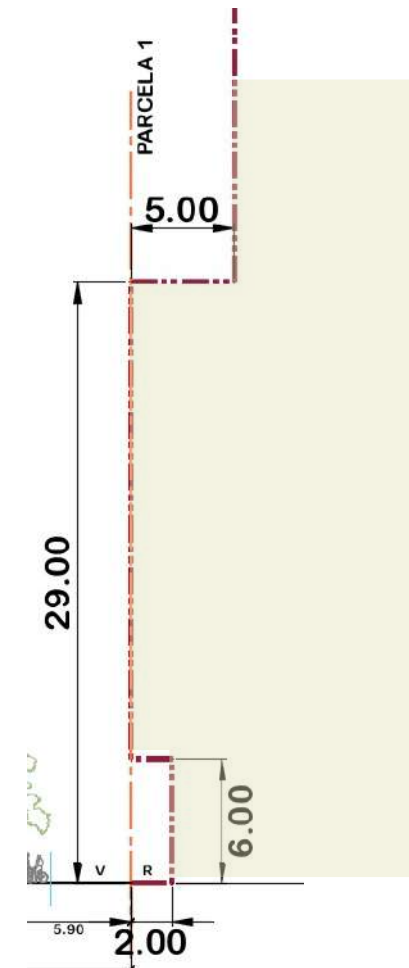
A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### VIA INTERNA 1 (AREA COMUN)

Sin retiro hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda, luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la altura Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: ALTURA, COEFICIENTE DE EDIFICACION Y AREA LIBRE

##### ALTURA

La altura máxima será de **27 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **94.50 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

<b>VIVIENDA</b>	:	<b>2.80 mt.</b>
<b>COMERCIO</b>	:	<b>4.00 mt.</b>

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

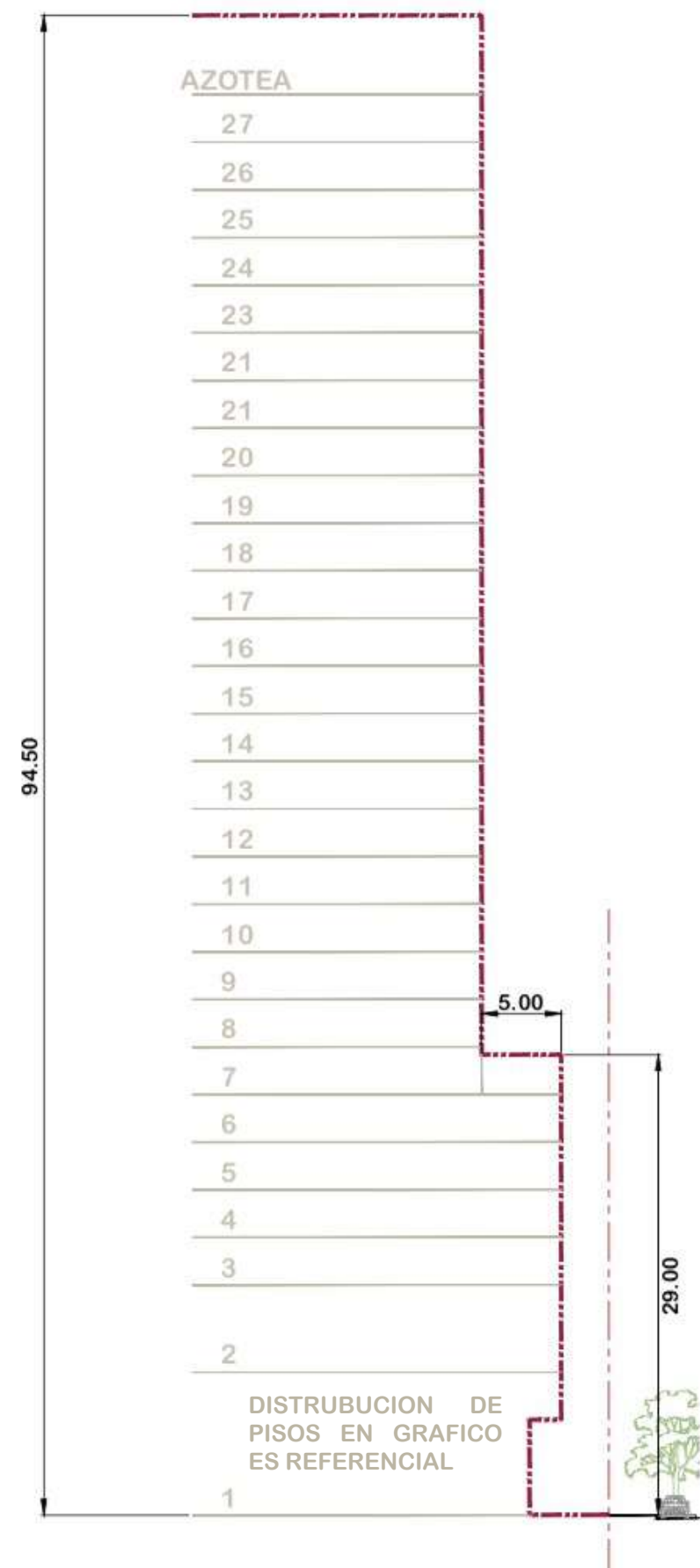
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **9.1** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **33,500.0 m2** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – (**ZRE-RCCE**) es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m2** de área total construida.

##### AREA LIBRE

Para uso comercial el área libre será como mínimo **13.8%** del área de la SUB LOTE y para vivienda será como mínimo **30%**, considerados a partir del nivel en el que se ubiquen las unidades de vivienda.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 1: ESTACIONAMIENTOS

##### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

De 1 m2 a 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

De 501 m2 a 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

De 1,501 m2 a 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento mas.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

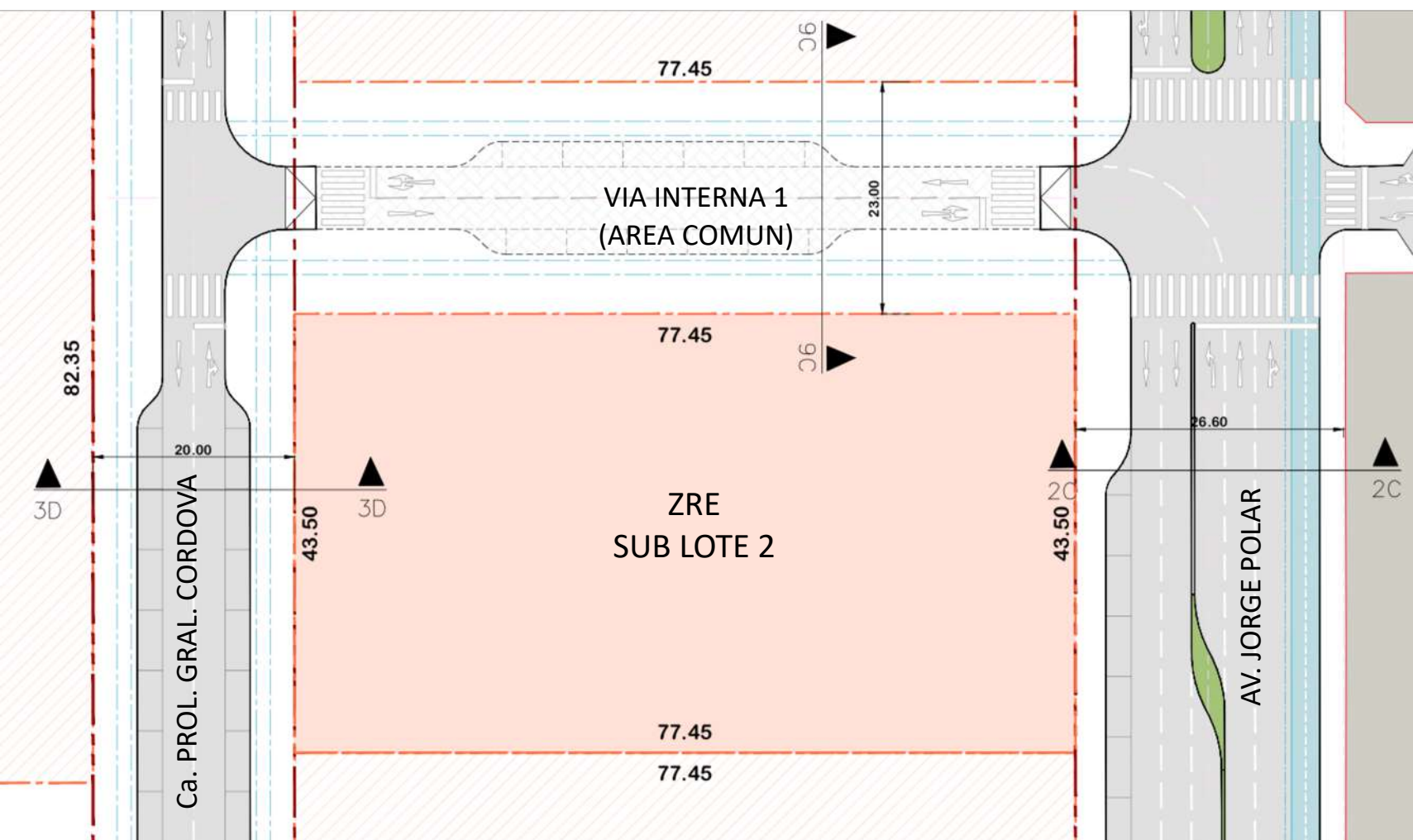
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

## **SUB LOTE 2**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 2: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 2** de **3,369.08** m<sup>2</sup>, con frente a la Av. Jorge Polar, Ca. Prolongación Gral. Córdoba y la Vía Interna 1.

Para esta SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones

#### **USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)**

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar. El área de las viviendas no podrá ser **menor de 45.0 m<sup>2</sup>**. Las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

Entre la vivienda y comercio se debe tener en cuenta el aislamiento acústico y visual.

El acceso a las torres de viviendas deberá estar diferenciado del comercio y estar ubicado hacia la vía pública (vereda) o hacia el área común.

En ningún caso se podrá compartir las instalaciones destinadas a las viviendas con otros usos.

Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

#### **USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)**

Los usos permitidos son: Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Restaurantes, bares y licorerías premium, locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00 m<sup>2</sup>**. Los letreros de los locales comerciales serán con letras block.

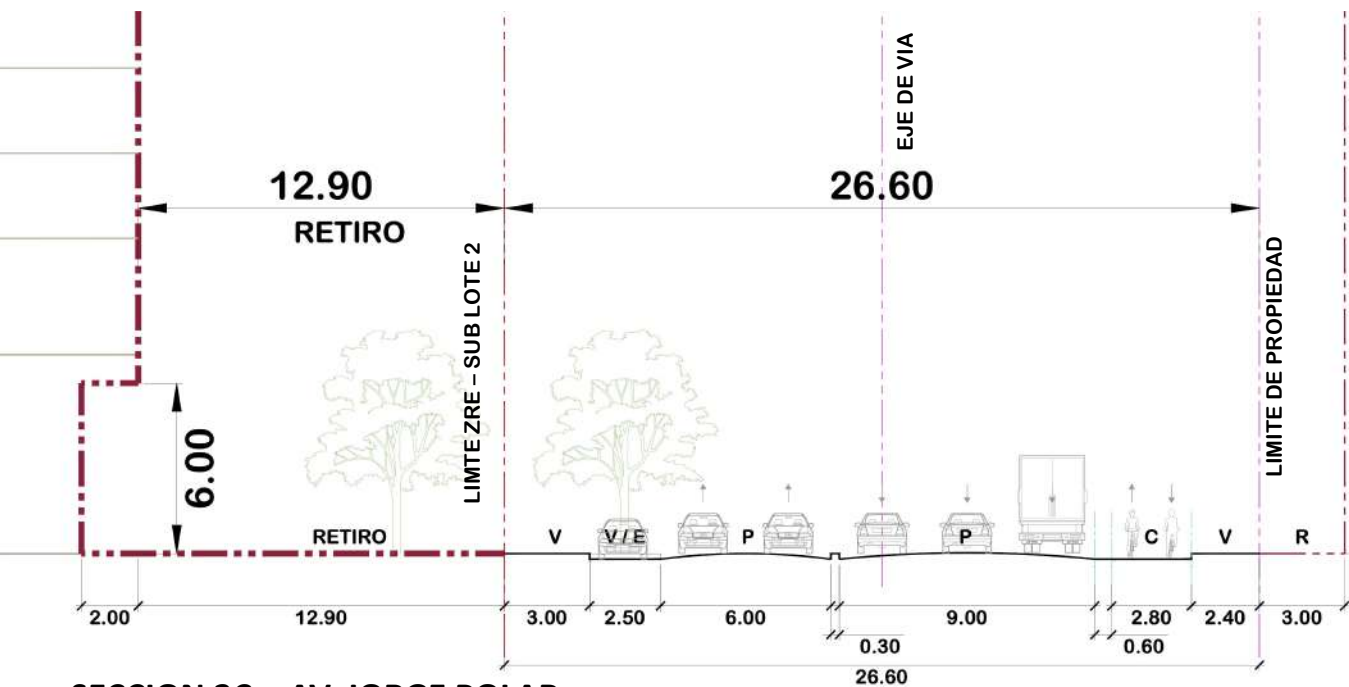


## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 2: SECCIONES VIALES

La SUB LOTE 2 deberá cumplir con las siguientes secciones:



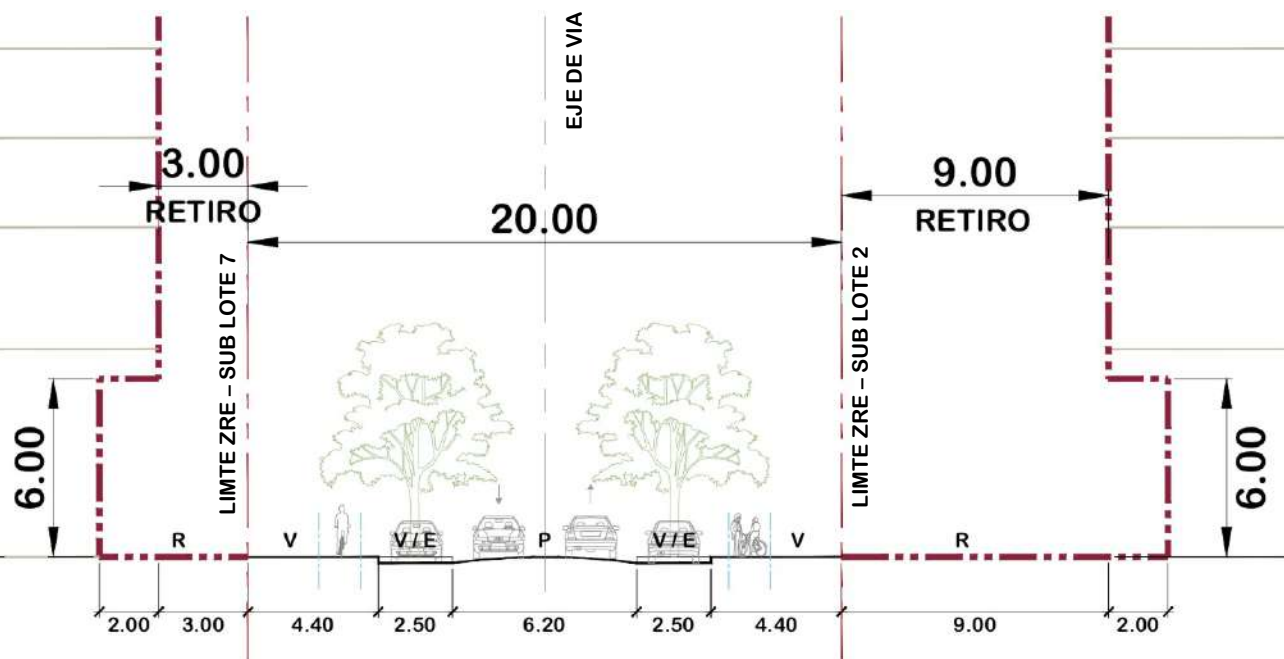
SECCION 2C - AV. JORGE POLAR

#### SECCION VIAL 2C : AV. JORGE POLAR

De 26.60 ml. Medidos entre límites de SUB LOTE.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección está compuesta por:

Vereda	: 3.00 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Sardinel	: 3.30 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Ciclovía	: 3.40 mt (2.80 vía / 0.60 área de protección)
Vereda	: 2.40 mt



SECCION 3D – Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

#### SECCION VIAL 3D : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre límites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt

#### LEYENDA

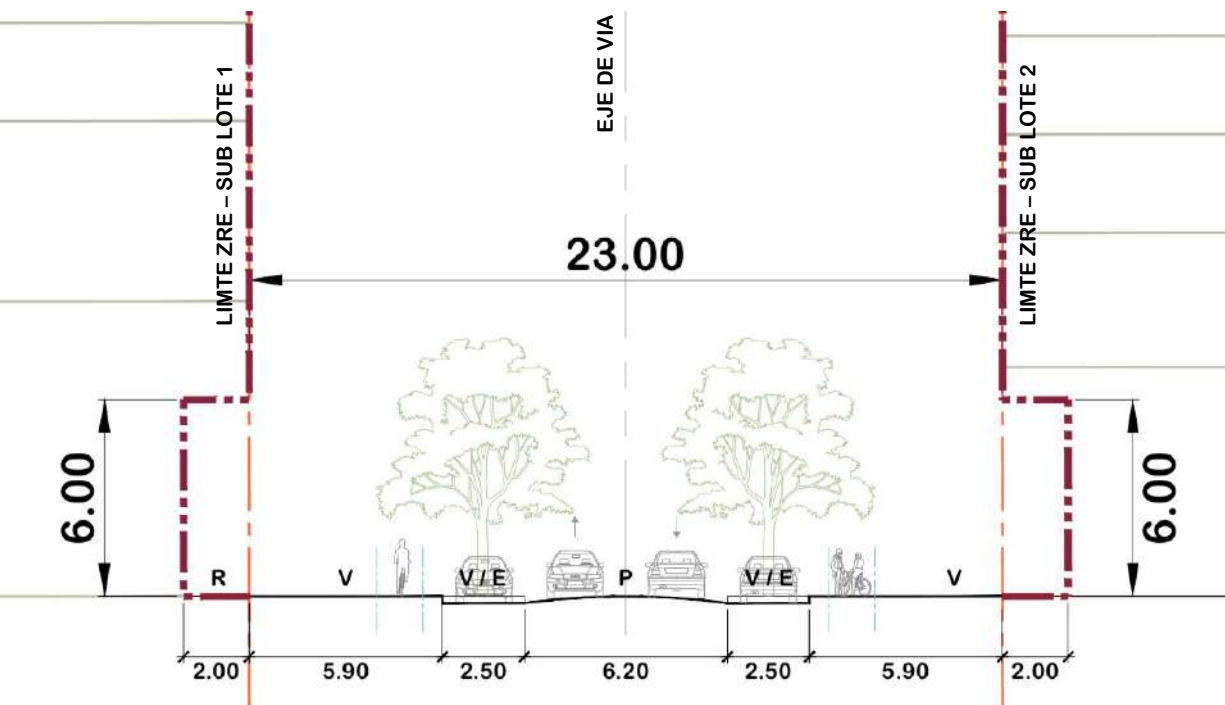
V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 2: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 2 deberá cumplir con la siguiente sección:



SECCION 9C – VIA INTERNA 1

#### SECCION VIAL 9C : VIA INTERNA 1

De 23.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.90 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.90 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

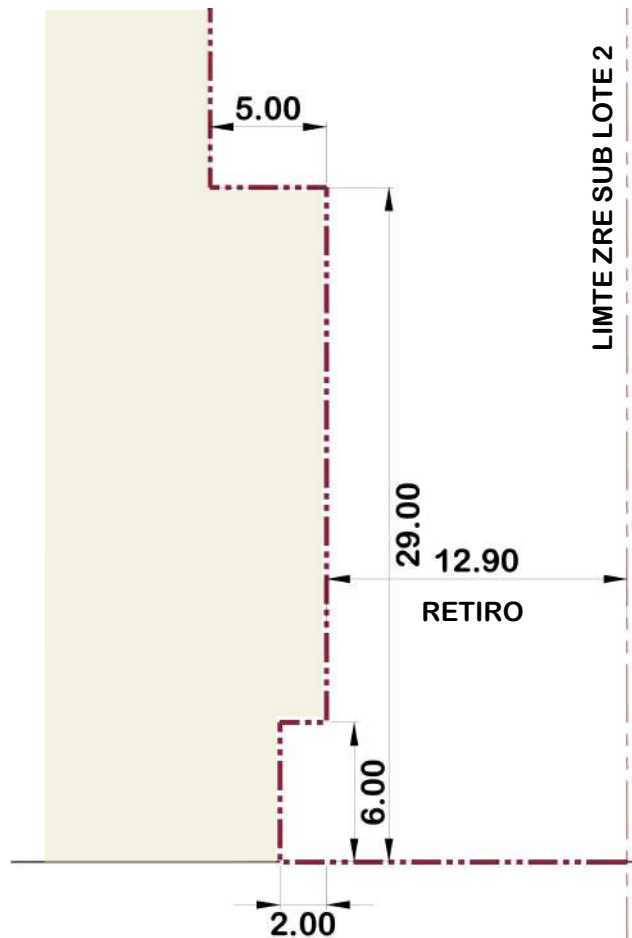
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 2: RETIRO

##### AV. JORGE POLAR

Retiro mínimo de **12.90 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

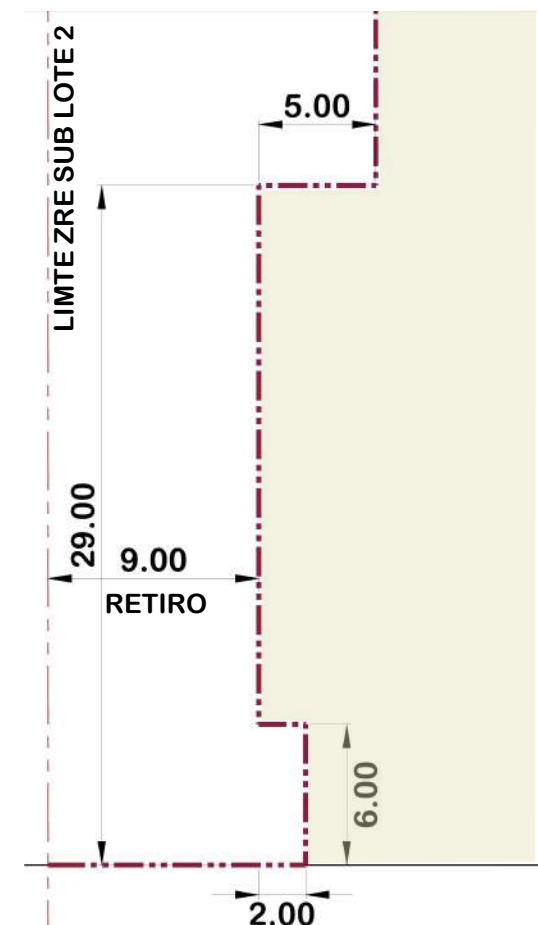
A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### AV. CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

Retiro mínimo de **9.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

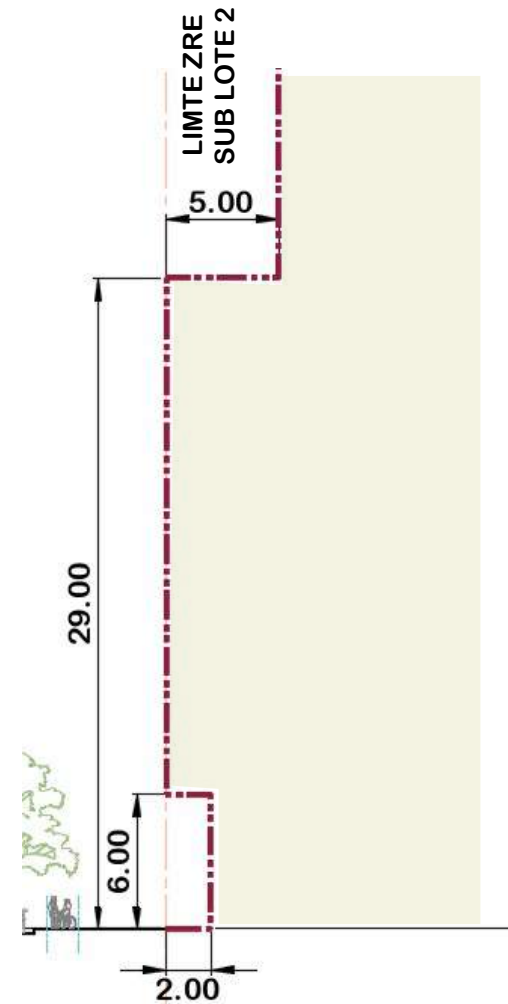
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 2: RETIRO

##### VIA INTERNA 1 (AREA COMUN)

Sin retiro hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda, luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la altura Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.





## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 2: ESTACIONAMIENTOS

##### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

De 1 m2 a 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

De 501 m2 a 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

De 1,501 m2 a 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento mas.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

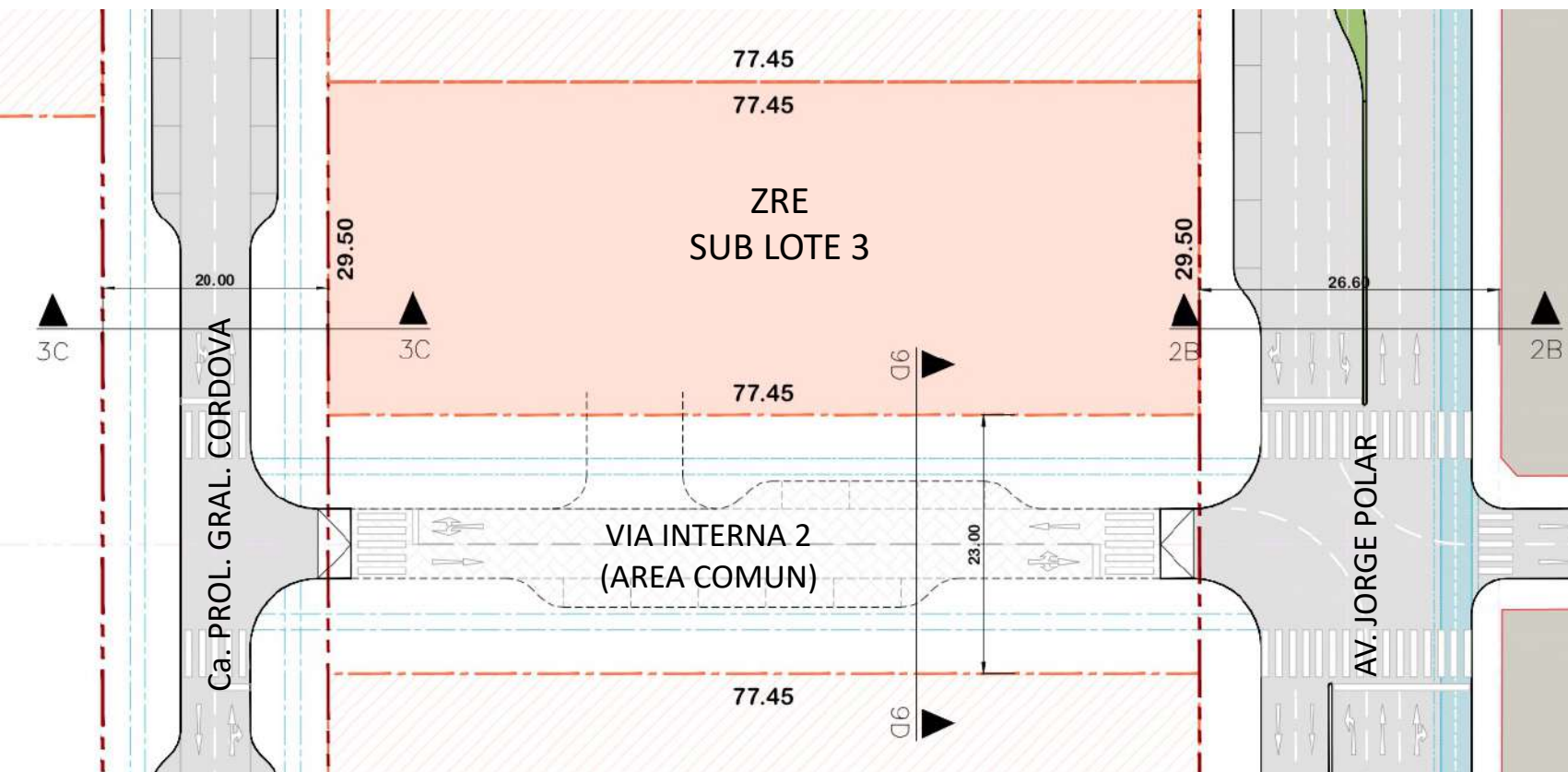
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 3**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 3** de **2,284.78 m<sup>2</sup>**, con frente a la Av. Jorge Polar, Ca. Prolongación Gral. Córdova y la Vía Interna 2.

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones

#### **USO COMERCIAL**

Los usos permitidos son: Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Restaurantes, bares y licorerías premium, locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00 m<sup>2</sup>**.

Los letreros de los locales comerciales serán con letras block.

#### **USO OFICINAS**

Oficinas de prestación de servicios profesionales y administrativas, incorporándose compatibilidad con oficinas corporativas de alto nivel, que consideren resolver de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: SECCIONES VIALES

La SUB LOTE 3 deberá cumplir con las siguientes secciones:

##### SECCION VIAL 2B : AV. JORGE POLAR

De 26.60 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

Desde el LIMITE ZRE la sección está compuesta por:

Vereda	: 3.00 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (Tres carriles)	: 9.00 mt
Sardinel	: 0.30 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Ciclovía	: 3.40 mt (2.80 vía / 0.60 área de protección)
Vereda	: 2.40 mt



SECCION 2B - AV. JORGE POLAR

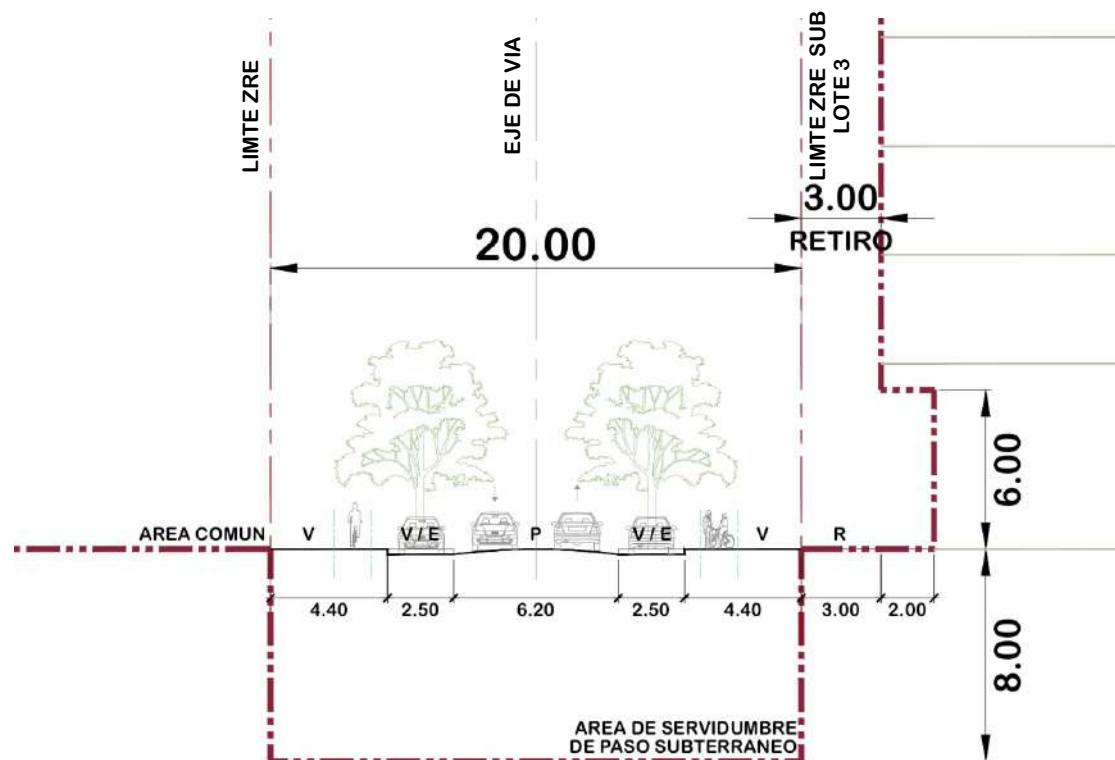
##### SECCION VIAL 3D : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt

Además, debajo de la sección vial de la Ca. Prol. Gral. Cordova. un área de servidumbre de conexión subterránea de paso peatonal y/o vehicular de 8.00 mt de profundidad.



SECCION 3C – Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

##### LEYENDA

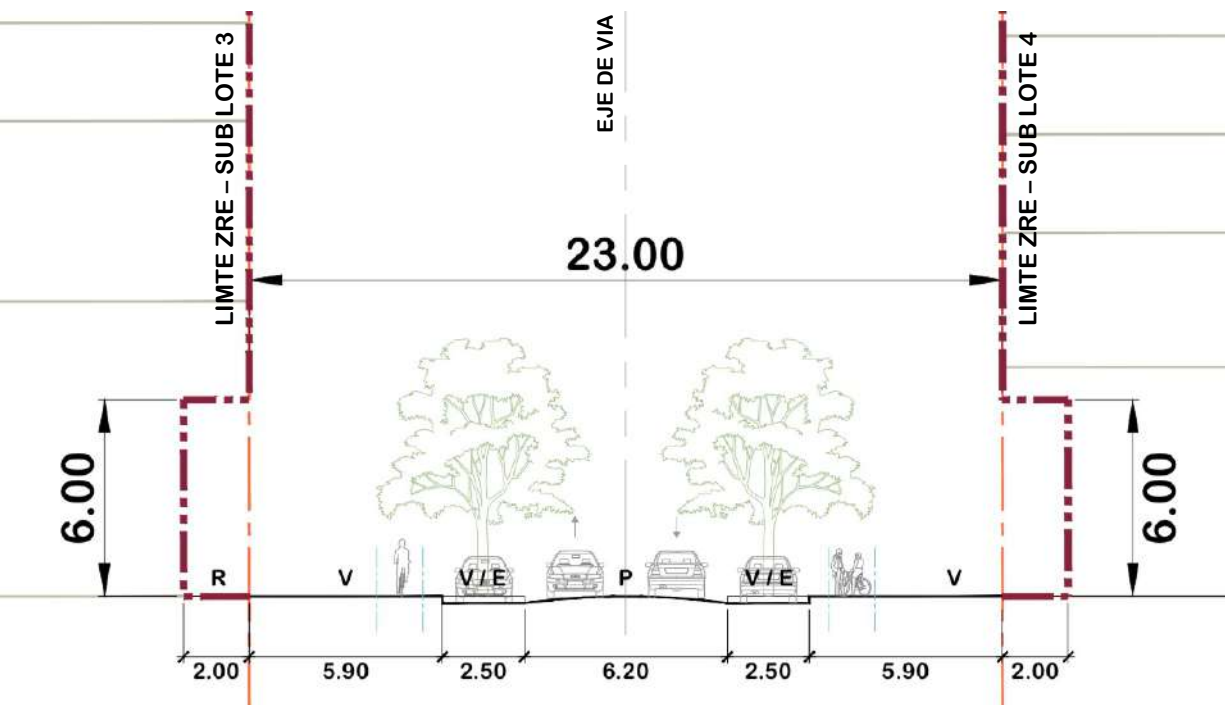
V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 3 deberá cumplir con la siguiente sección:



SECCION 9D – VIA INTERNA 2

#### SECCION VIAL 9D: VIA INTERNA 2

De 23.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.90 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.90 mt

#### LEYENDA

V	: VEREDA
C	: CICLOVIA
P	: PISTA
R	: RETIRO
J	: JARDIN
B	: BERMA
E	: ESTACIONAMIENTO
PS	: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

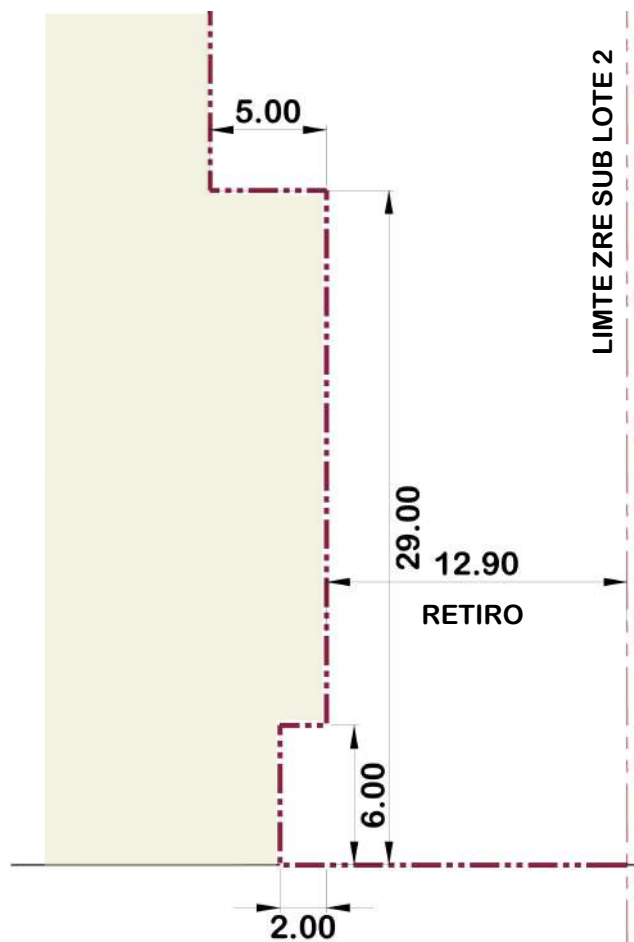
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: RETIRO

##### AV. JORGE POLAR

Retiro mínimo de **12.90 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

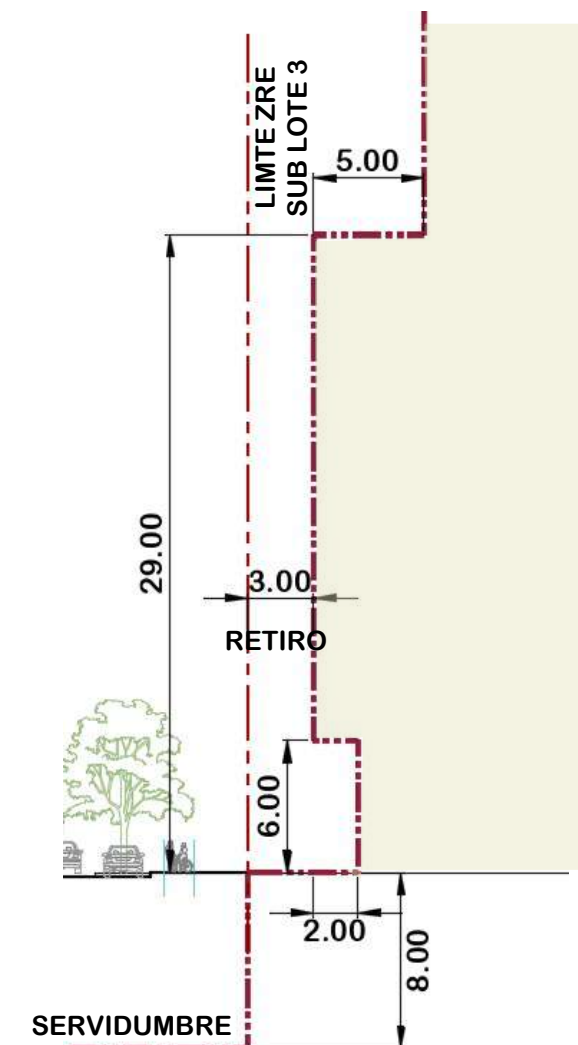
A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### AV. CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

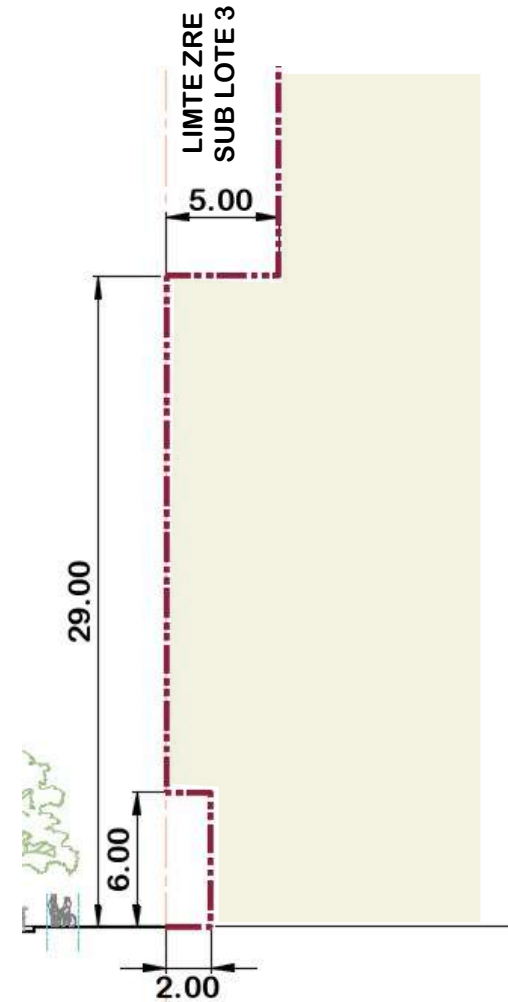
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: RETIRO

##### VIA INTERNA 2 (AREA COMUN)

Sin retiro hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda, luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la altura Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **25 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **110.60 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

**COMERCIO** : 4.00 mt  
**OFICINAS** : 3.00 mt.

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

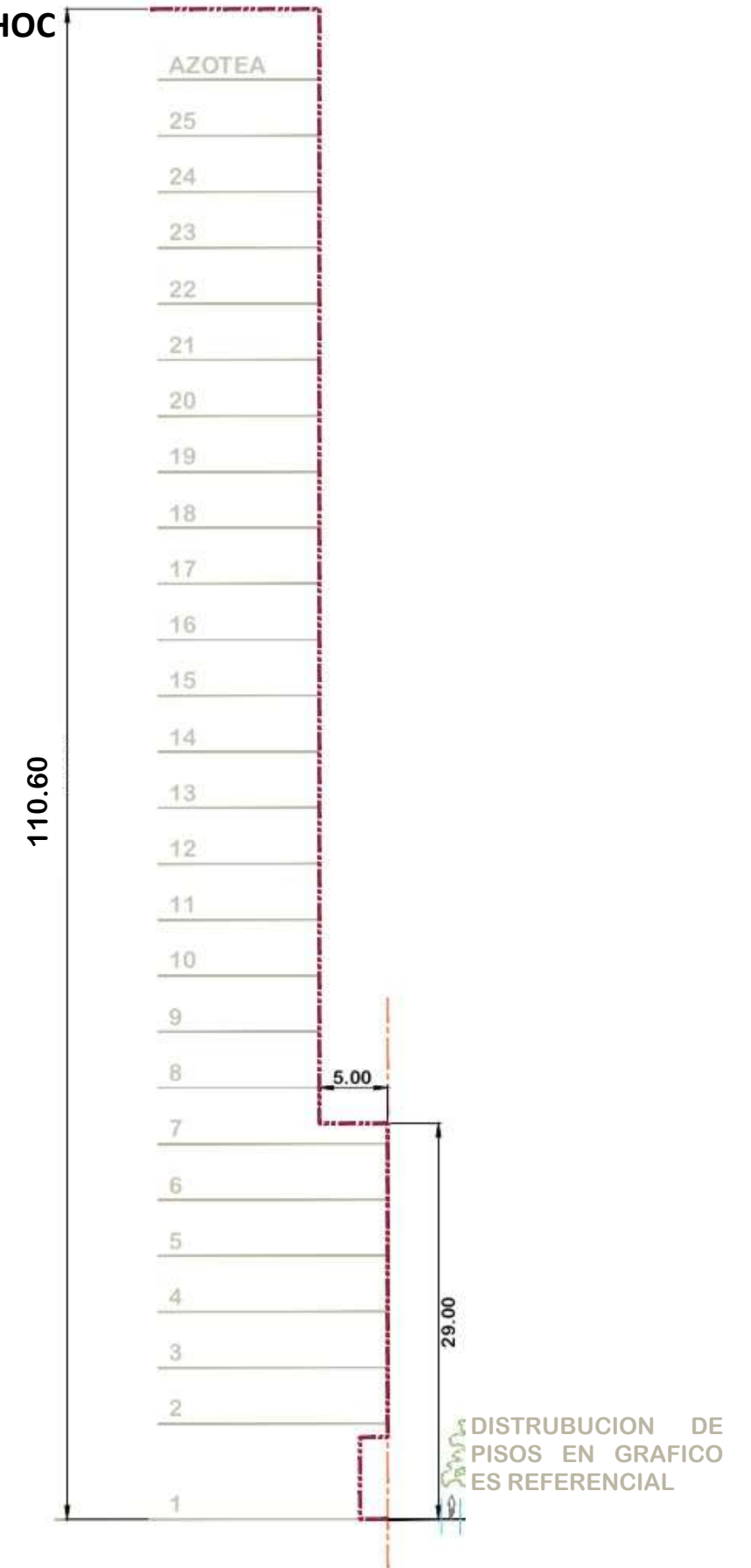
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **10.0** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **22,745.0 m<sup>2</sup>** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – (**ZRE-RCCE**) es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m<sup>2</sup>** de área total construida.

##### AREA LIBRE

EL área libre será como mínimo **20.5%** del área de la SUB LOTE.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 3: ESTACIONAMIENTOS

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

De 1 m2 a 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

De 501 m2 a 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

De 1,501 m2 a 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento mas.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

##### OFICINAS:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **40 m2** de área neta sin contar circulaciones comunes, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del total resultante se considerará **60%** para automóviles, **10%** para motocicletas y **30%** para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

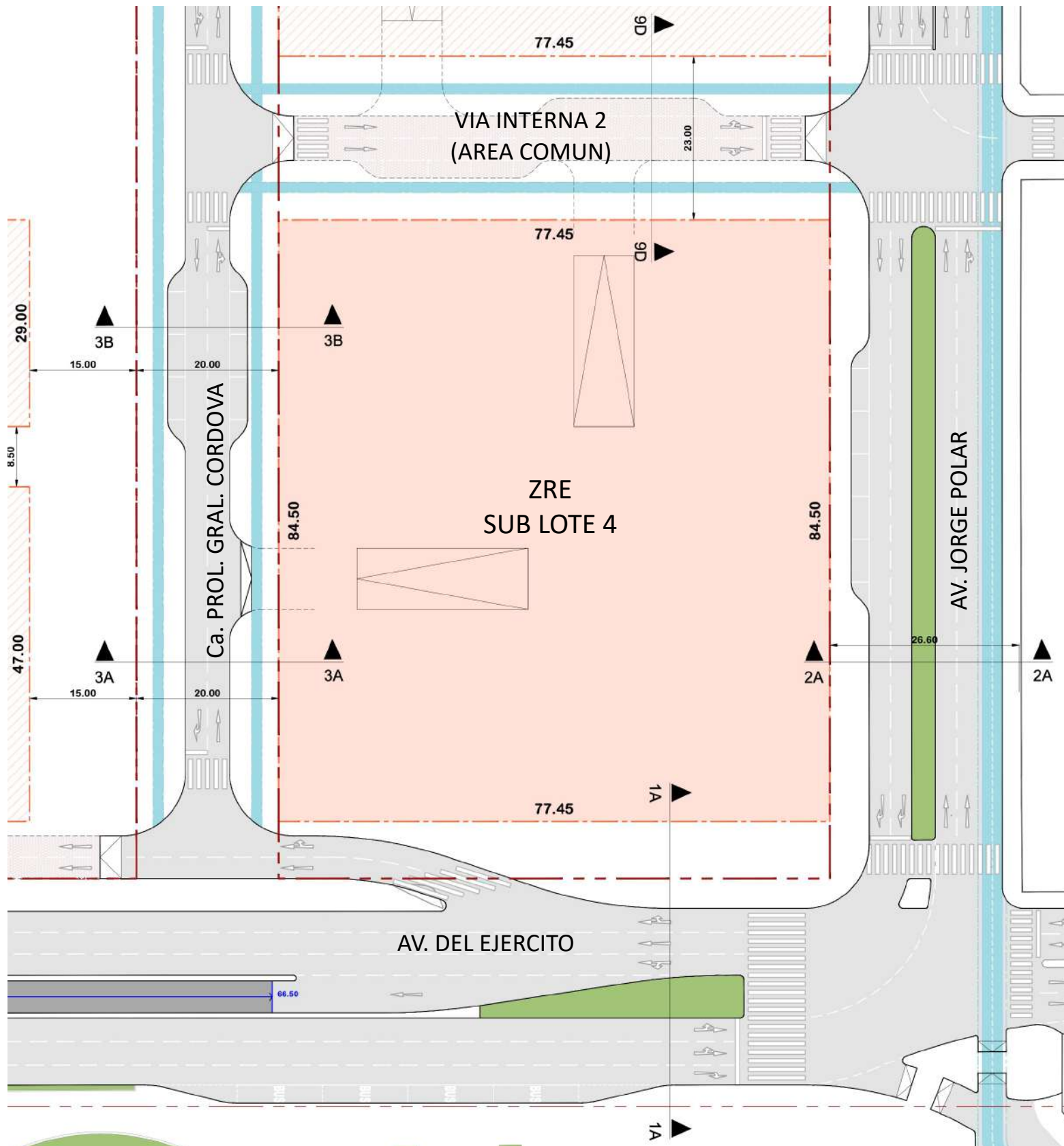
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 4**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 4** de **6,544.17 m<sup>2</sup>**, con frente a la Av. Jorge Polar, Ca. Prolongación Gral. Córdoba, Av. De Ejército y la Vía Interna 2.

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones

#### **USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)**

Los usos permitidos son: Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Restaurantes, bares y licorerías premium, locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Centro comercial, Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00 m<sup>2</sup>**.

Los letreros de los locales comerciales serán con letras block.

#### **USO OFICINAS**

Oficinas de prestación de servicios profesionales y administrativas, incorporándose compatibilidad con oficinas corporativas de alto nivel, que consideren resolver de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.

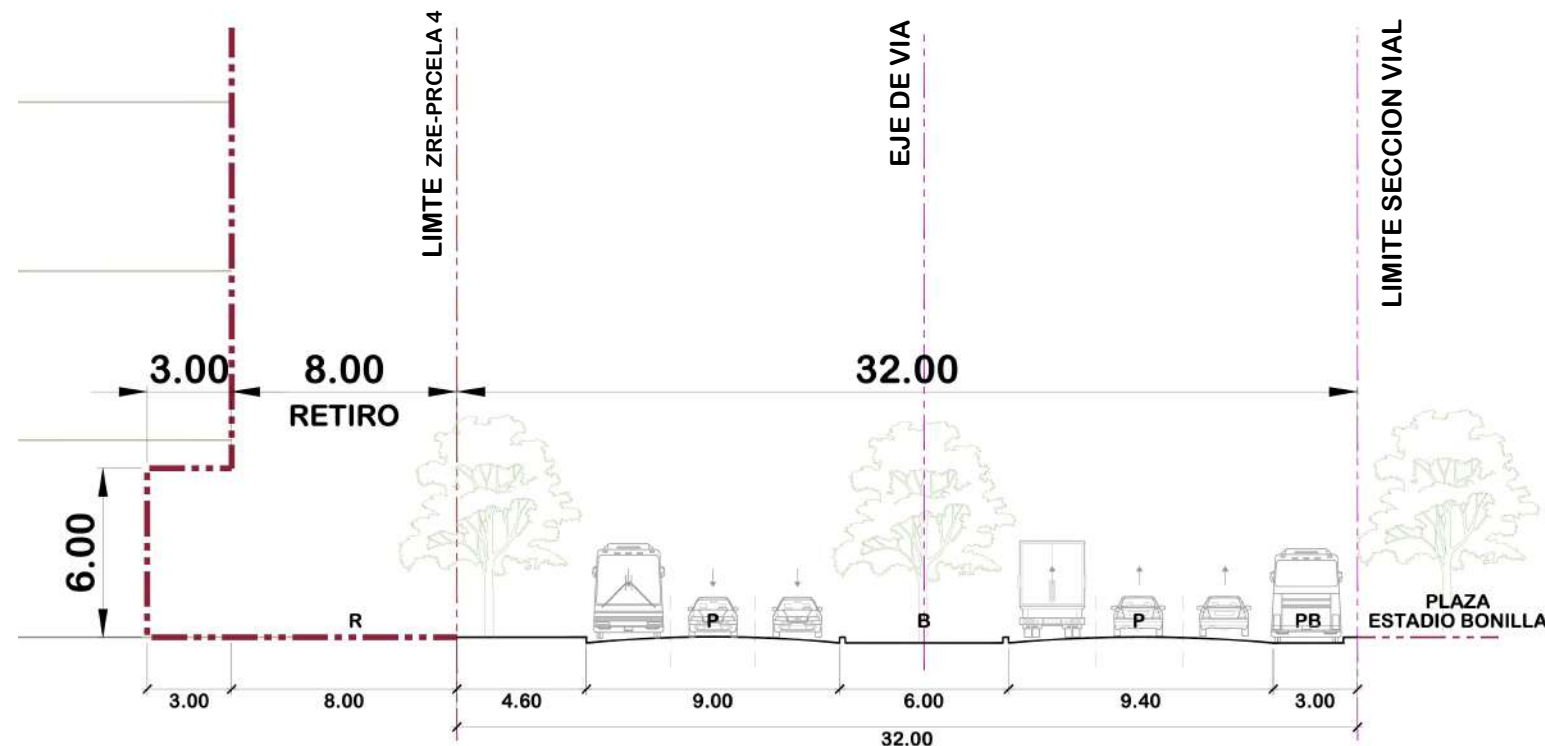


## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 4 deberá cumplir con las siguientes secciones:



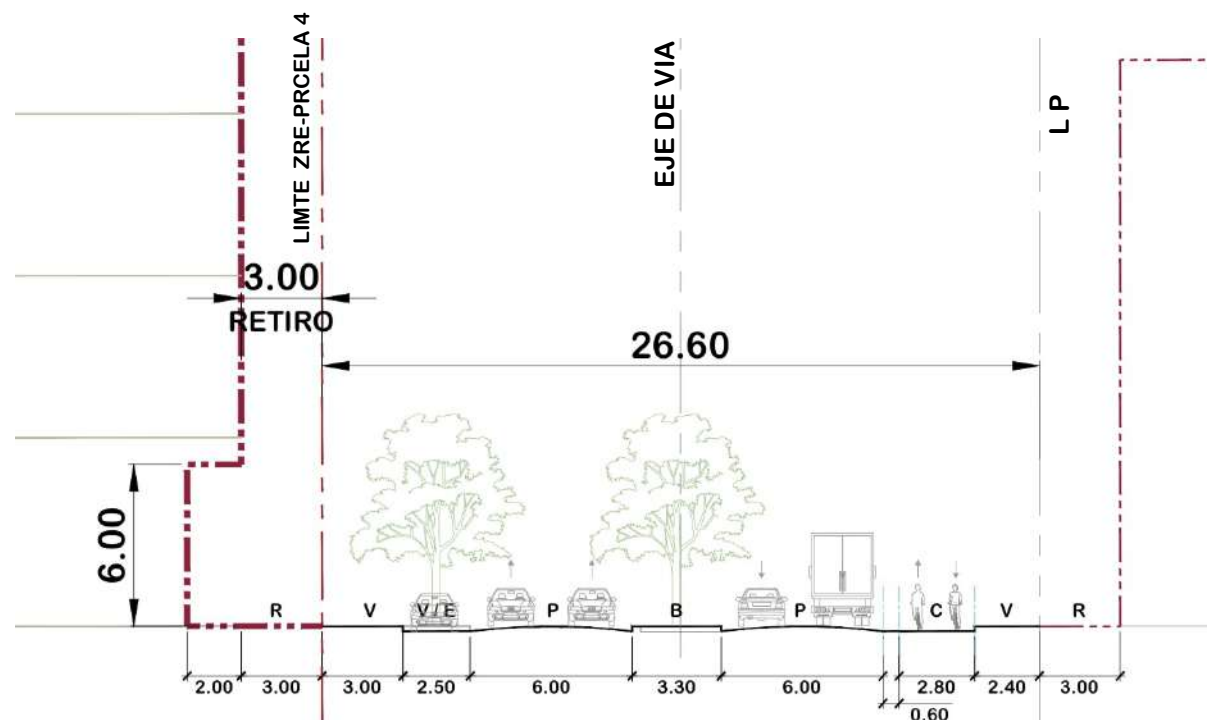
SECCION 1A - AV. DEL EJERCITO

#### SECCION VIAL 1A : AV. DEL EJERCITO

De **32.00** ml. Medidos entre limites de propiedad.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.60 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Berma	: 6.00 mt
Pista (tres carriles)	: 9.40 mt
Paradero bus	: 3.00 mt



SECCION 2 – AV. POLAR

#### SECCION VIAL 2 : AV. JORGE POLAR

De **26.60** ml. Medidos entre limites de propiedad.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección estará compuesta por:

Vereda	: 3.00 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Berma	: 3.30 mt
Pista (dos carriles)	: 6.00 mt
Ciclovía	: 3.40 mt
Vereda	: 2.40 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 PB: PARADERO BUS  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: SECCIONES VIALES Y RETIROS

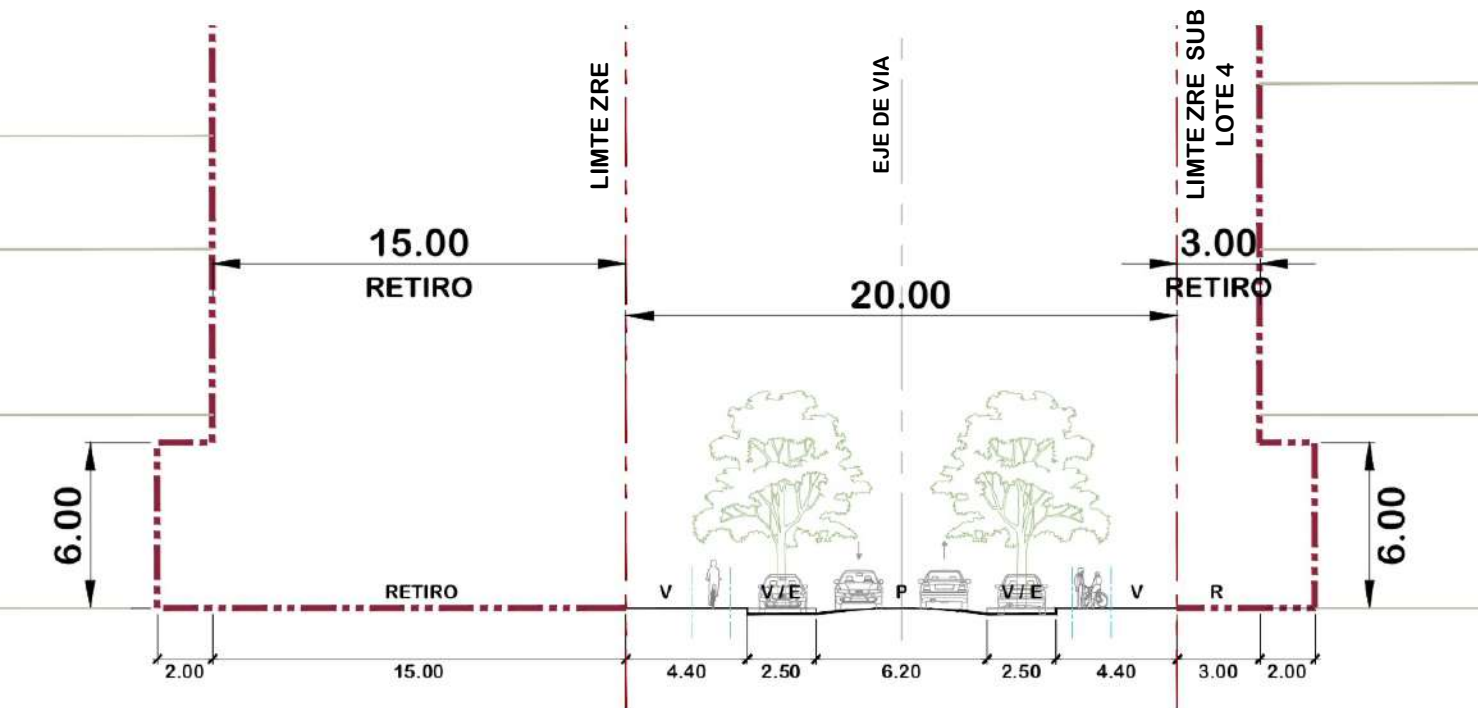
La SUB LOTE 4 deberá cumplir con las siguientes secciones:

##### SECCION VIAL 3A : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt



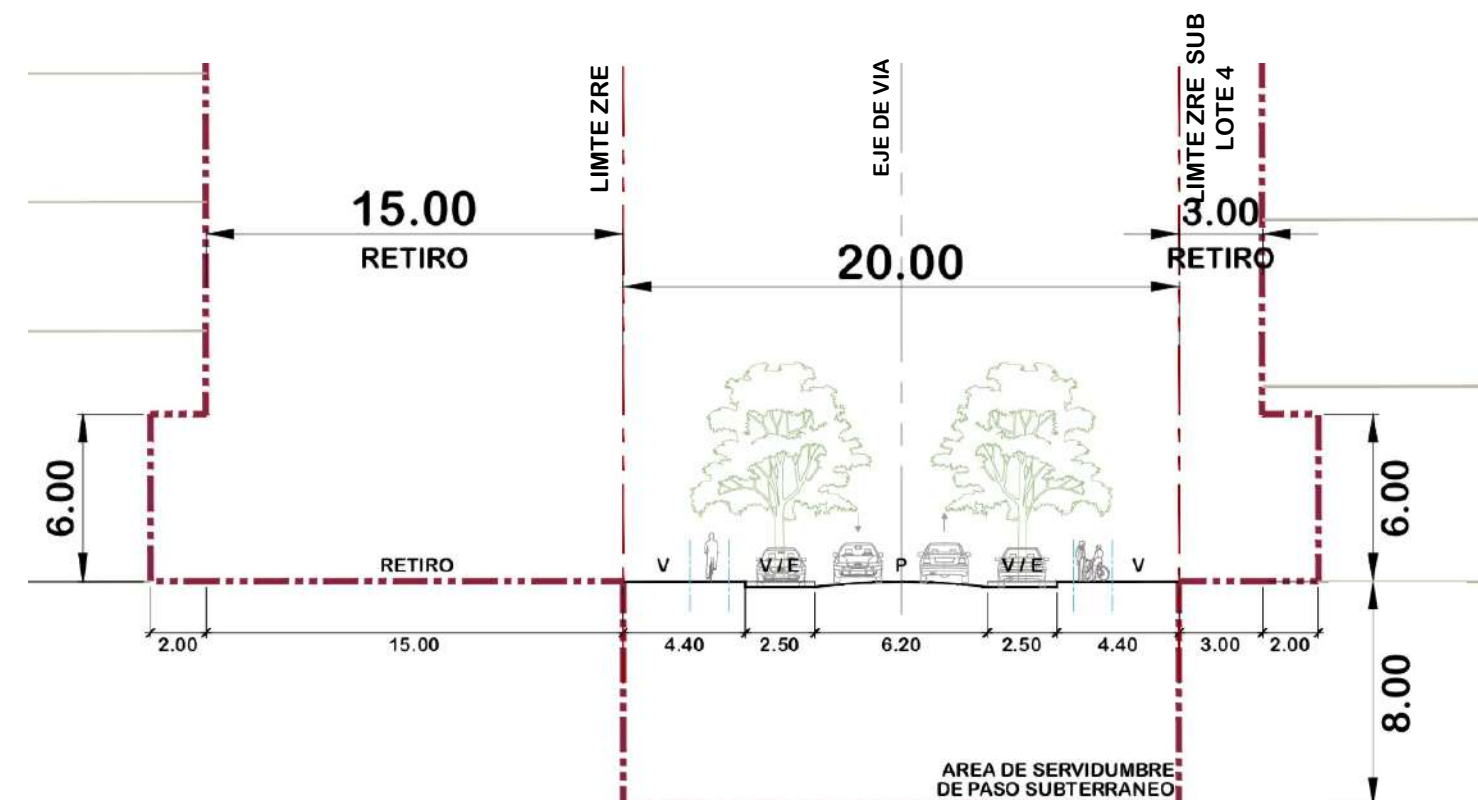
SECCION 3A – CA. PROL. GRAL. CORDOVA

##### SECCION VIAL 3B : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt



SECCION 3B – CA. PROL. GRAL. CORDOVA

Además, debajo de la sección vial de la Ca. Prol. Gral. Cordova. un área de servidumbre de conexión subterránea de paso peatonal y/o vehicular de 8.00 mt de profundidad.

#### LEYENDA

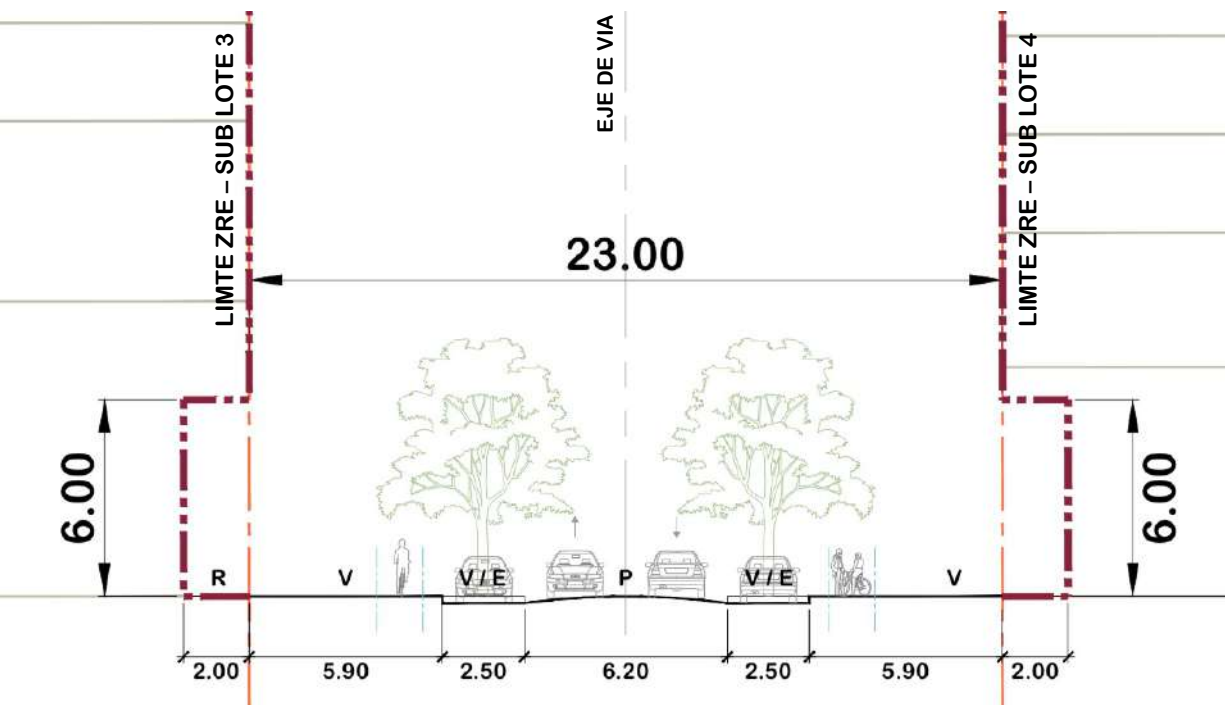
- V : VEREDA
- C : CICLOVIA
- P : PISTA
- R : RETIRO
- J : JARDIN
- B : BERMA
- E : ESTACIONAMIENTO
- PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 4 deberá cumplir con la siguiente sección:



SECCION 9D – VIA INTERNA 2

#### SECCION VIAL 9D : VIA INTERNA 2

De 23.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.90 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.90 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

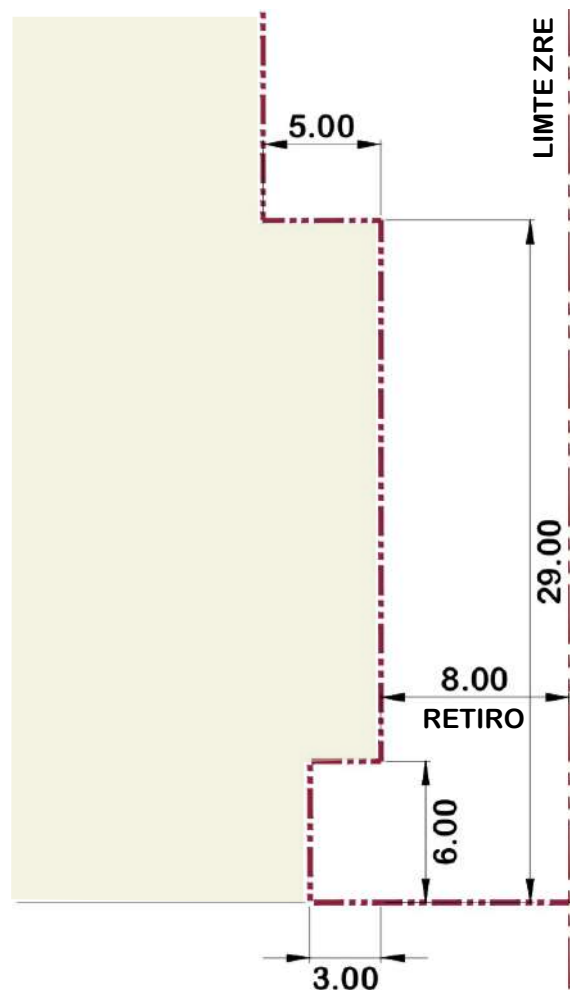
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: RETIRO

##### AV. DEL EJERCITO

Retiro mínimo de **8.00 mt.** Medido desde el Limite de del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

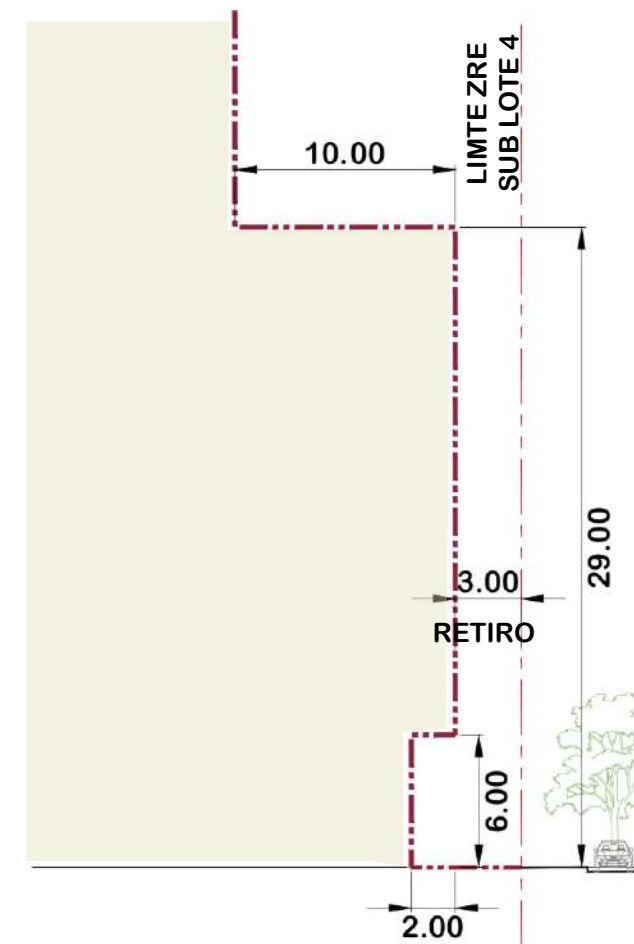
A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **3.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **3.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### AV. JORGE POLAR

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **10.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

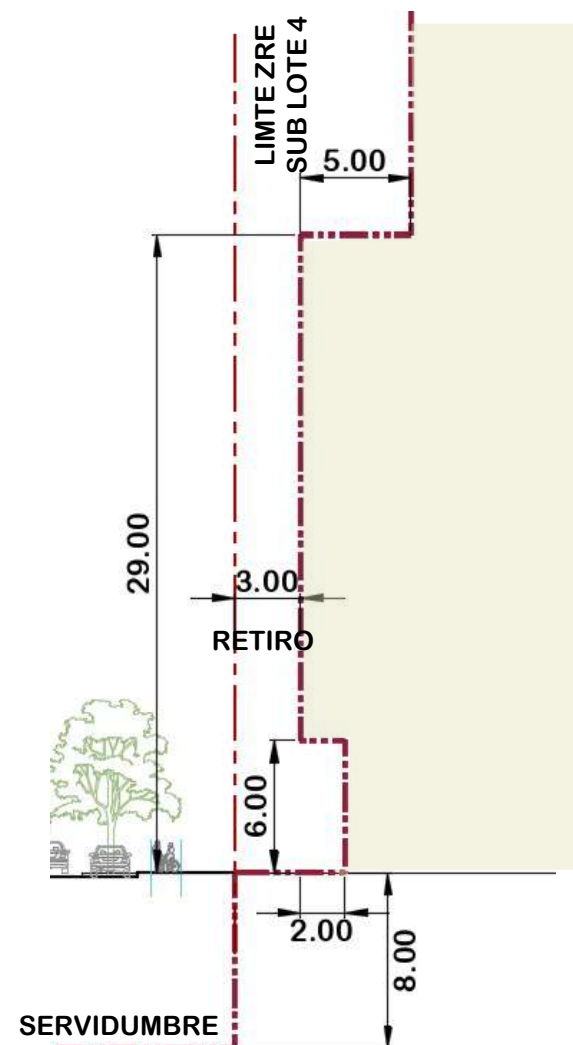
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: RETIRO

##### CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la ZRE hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

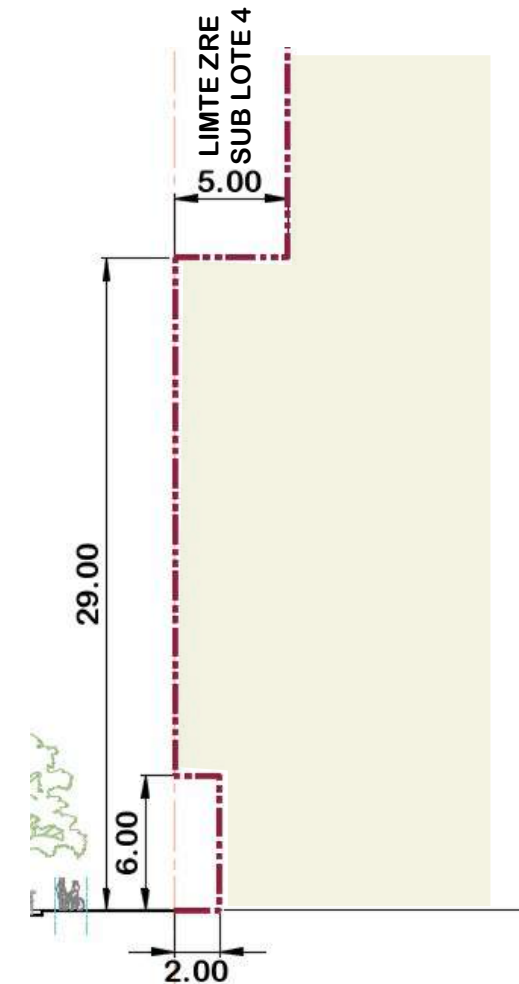
A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### VIA INTERNA 2 (AREA COMUN)

Sin retiro hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda, luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la altura Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **42 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **187.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

**COMERCIO : 4.00 mt**  
**OFICINAS : 3.00 mt.**

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

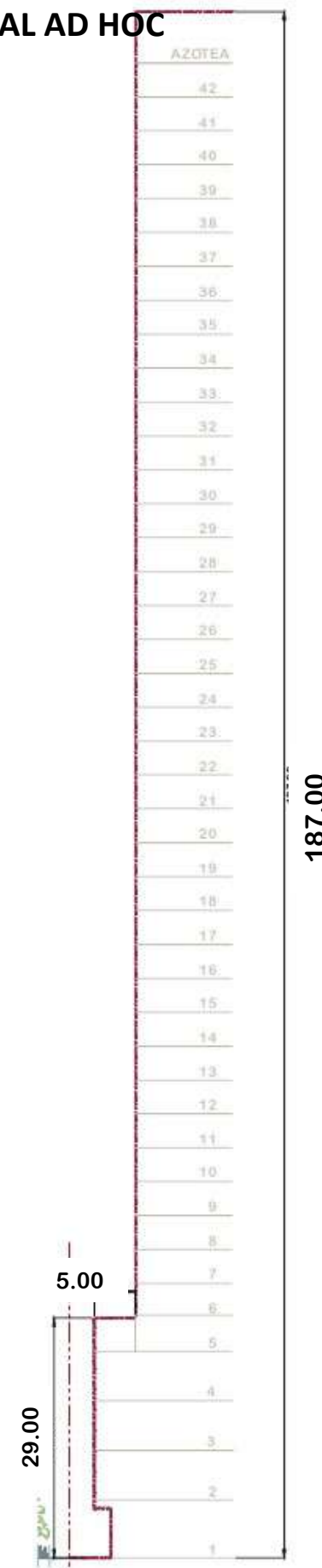
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **18.3** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **120,000.00 m<sup>2</sup>** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m<sup>2</sup>** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **7.7%** del área de la SUB LOTE.



DISTRUBUCION DE PISOS EN GRAFICO ES REFERENCIAL

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 4: ESTACIONAMIENTOS

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

De 1 m2 a 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

De 501 m2 a 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

De 1,501 m2 a 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento mas.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

##### OFICINAS:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **40 m2** de área neta sin contar circulaciones comunes, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del total resultante se considerará **60%** para automóviles, **10%** para motocicletas y **30%** para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

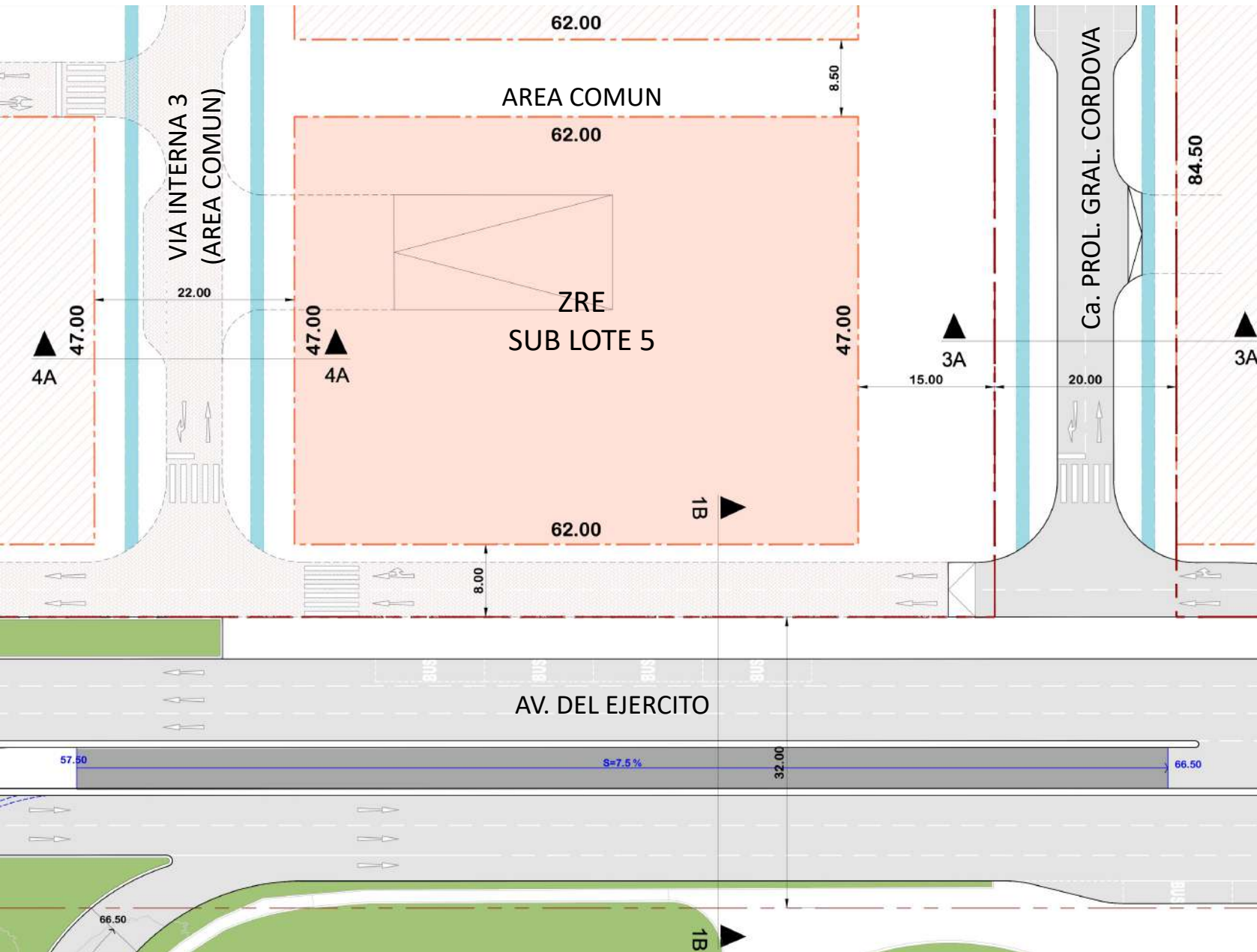
# **SUB LOTE 5**



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 5** de **2,914.00** m<sup>2</sup>, con frente a la Ca. Prolongación Gral. Córdoba, Av. De Ejército, la Vía Interna 3 y al área común.

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones

#### **USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)**

Los usos permitidos son: Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Restaurantes, bares y licorerías Premium, locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00** m<sup>2</sup>.

Los letreros de los locales comerciales serán con letras block.

#### **USO OFICINAS**

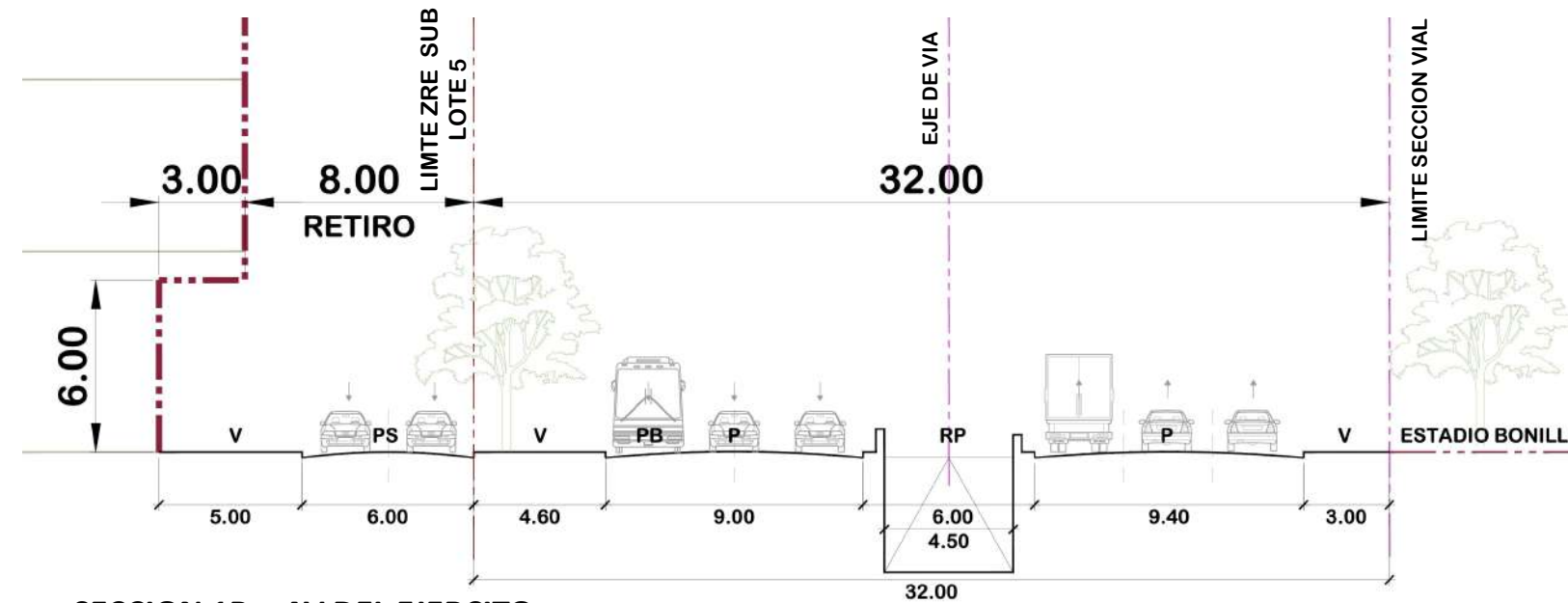
Oficinas de prestación de servicios profesionales y administrativas, incorporándose compatibilidad con oficinas corporativas de alto nivel, que consideren resolver de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 5 deberá cumplir con las siguientes secciones:



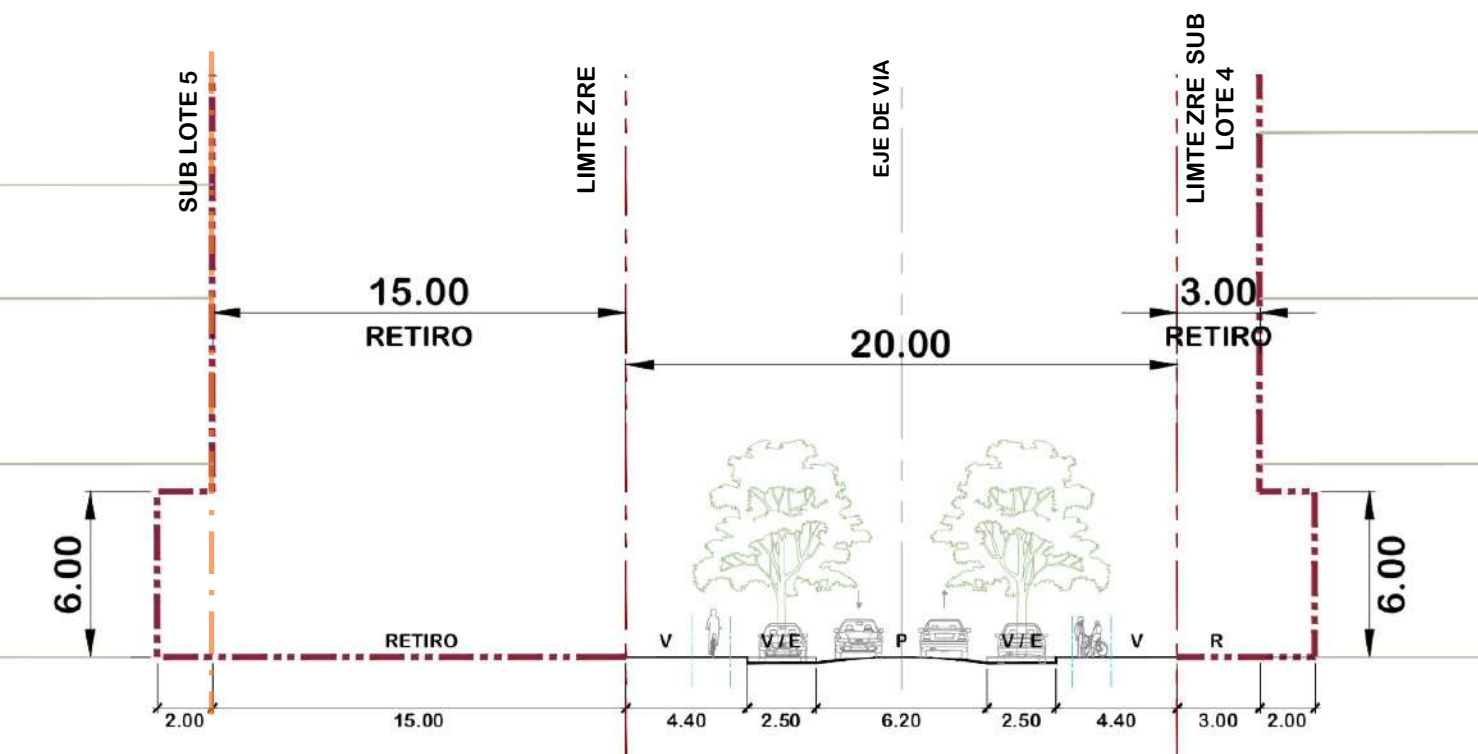
SECCION 1B – AV DEL EJERCITO

#### SECCION VIAL 1B : AV. DEL EJERCITO

De 32.00 ml. Medidos entre límites de propiedad.

Desde el LIMITE ZRE la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.60 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Berma	: 6.00 mt / Rampa : 4.50mt
Pista (tres carriles)	: 9.40 mt
Vereda	: 3.00 mt



SECCION 3A – CA. PROL. GRAL. CORDOVA

#### SECCION VIA 3A : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre límites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt

#### LEYENDA

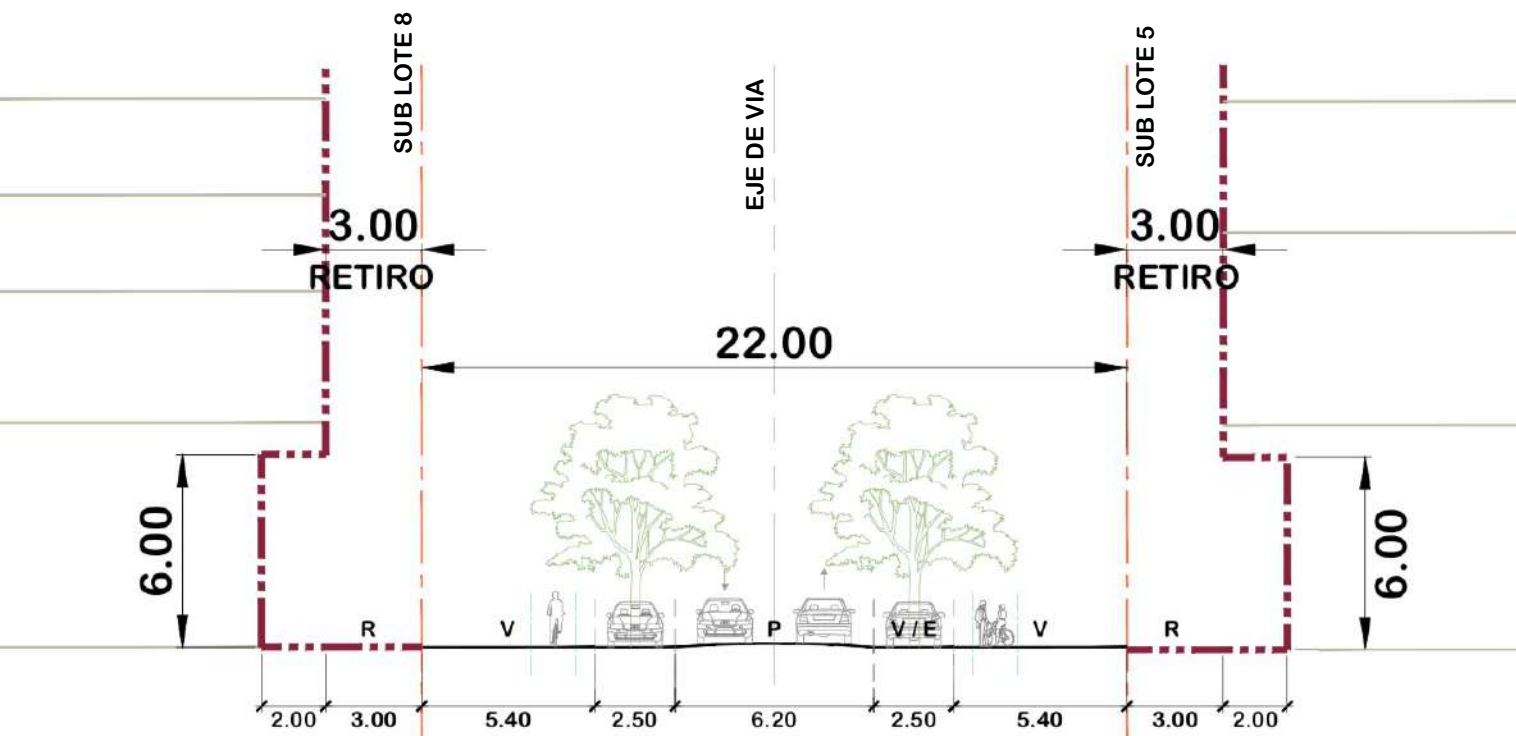
- V : VEREDA
- C : CICLOVIA
- P : PISTA
- PB: PARADERO BUS
- R : RETIRO
- J : JARDIN
- B : BERMA
- E : ESTACIONAMIENTO
- PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 5 deberá cumplir con la siguiente sección:



#### SECCION VIAL 4A : VIA INTERNA 3

De 22.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.40 mt

#### SECCION 4A – VIA INTERNA 3

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

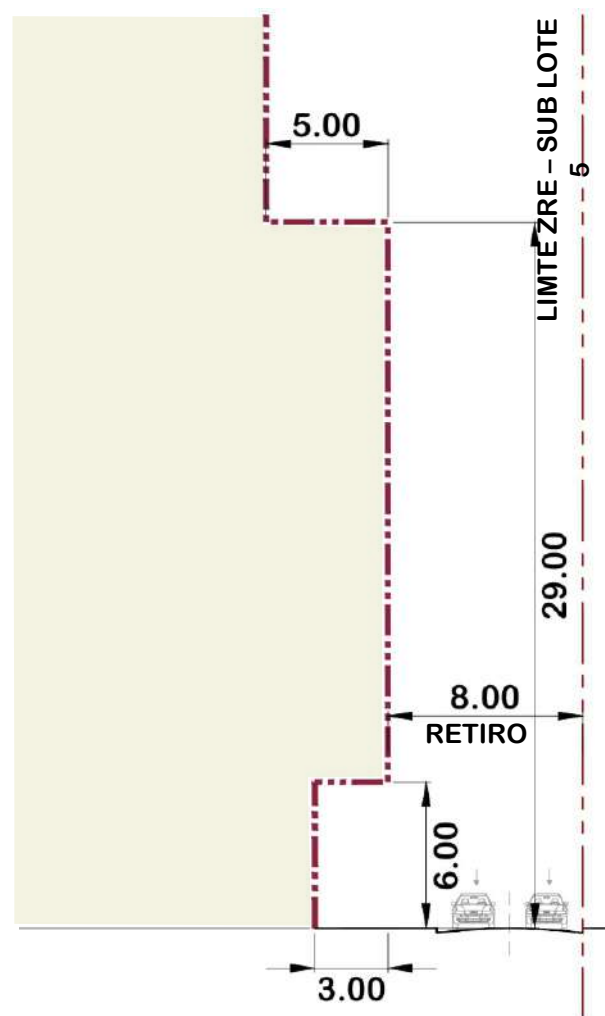
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: RETIRO

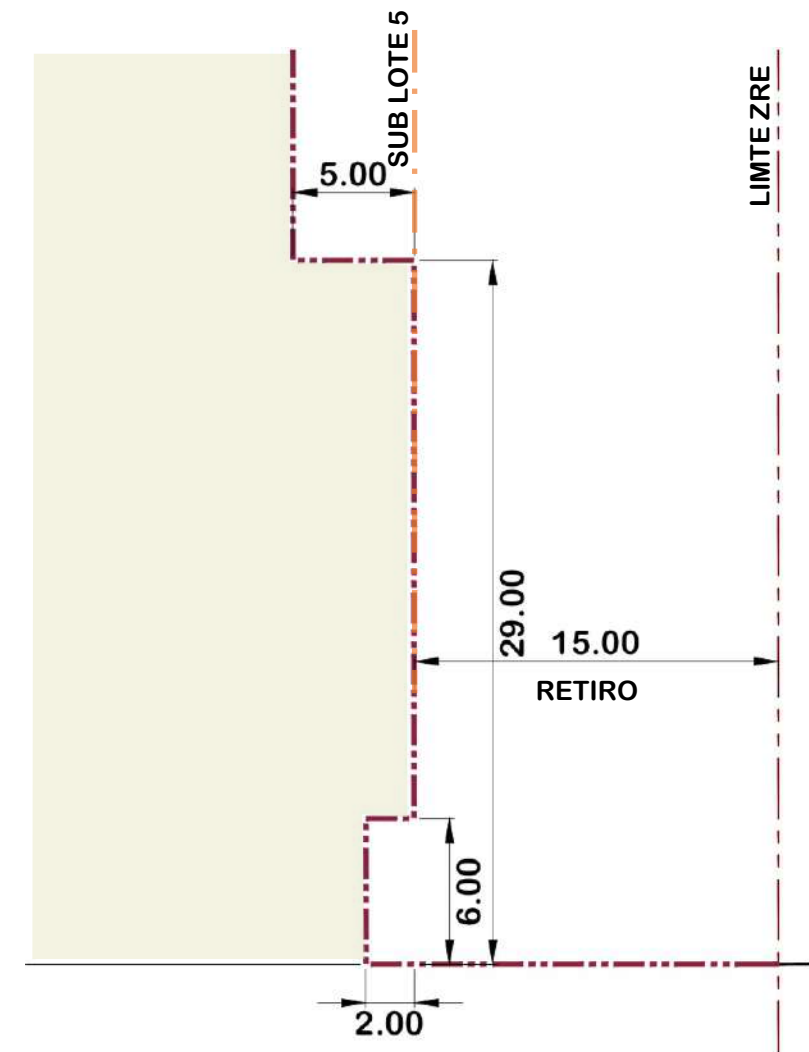
##### AV. DEL EJERCITO

Retiro mínimo de **8.00 mt.** Medido desde el Limite de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa. A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **3.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **3.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

Retiro mínimo de **15.00 mt.** Medido desde el Limite de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa. A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

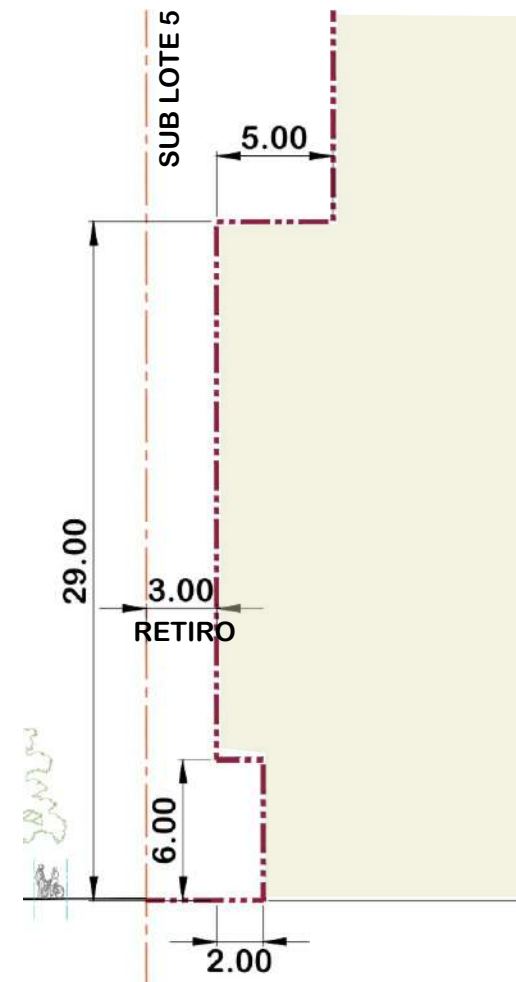
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: RETIRO

##### VIA INTERNA 3 (AREA COMUN)

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: AREA LIBRE, COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **34 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **149.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

**COMERCIO** : **4.00 mt**  
**OFICINAS** : **3.00 mt.**

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

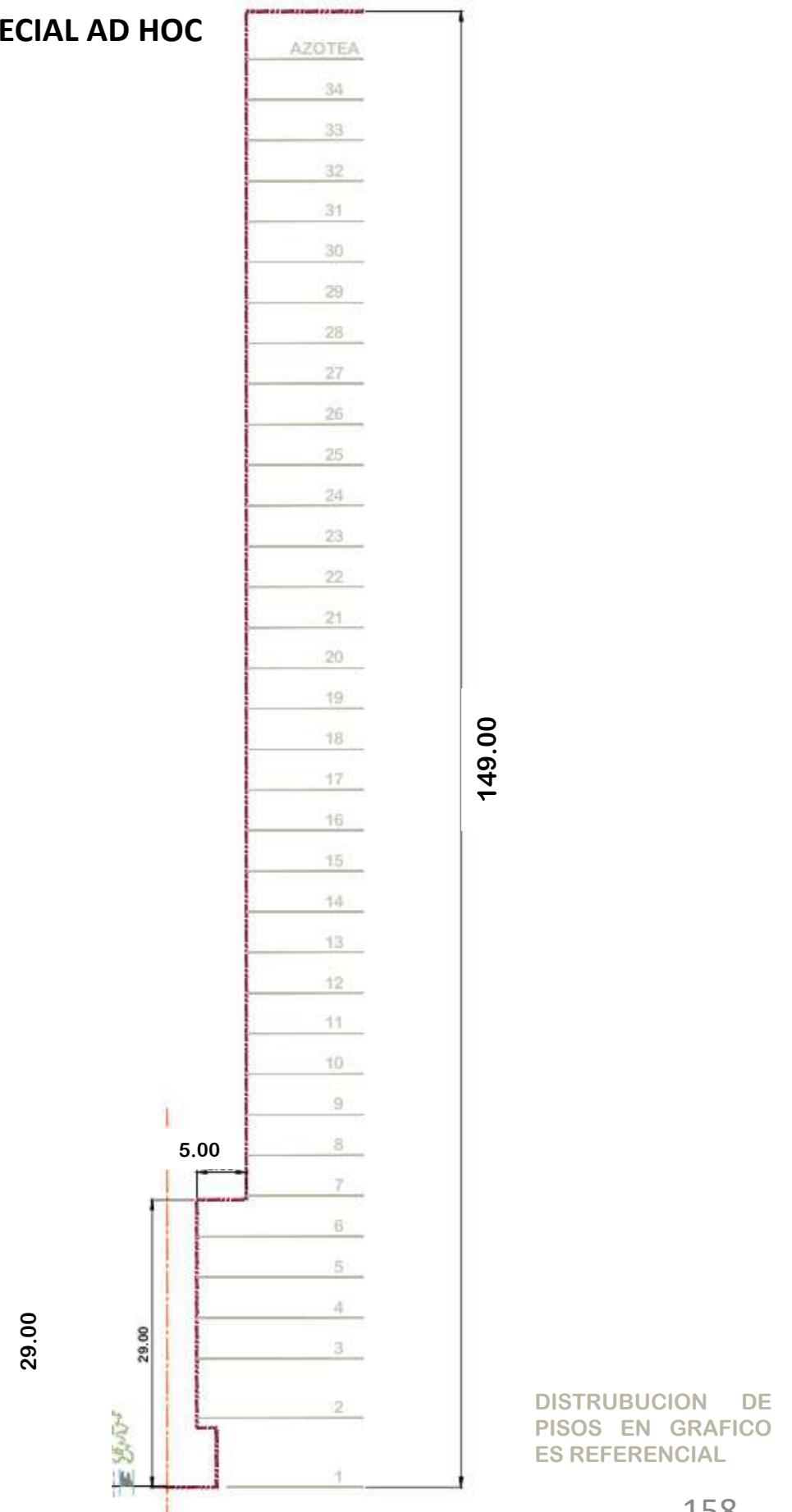
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **18.9** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **55,000.00 m2** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m2** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **4.8%** del área de la SUB LOTE.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 5: ESTACIONAMIENTOS

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

De 1 m2 a 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

De 501 m2 a 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

De 1,501 m2 a 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento mas.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

##### OFICINAS:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **40 m2** de área neta sin contar circulaciones comunes, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del total resultante se considerará **60%** para automóviles, **10%** para motocicletas y **30%** para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

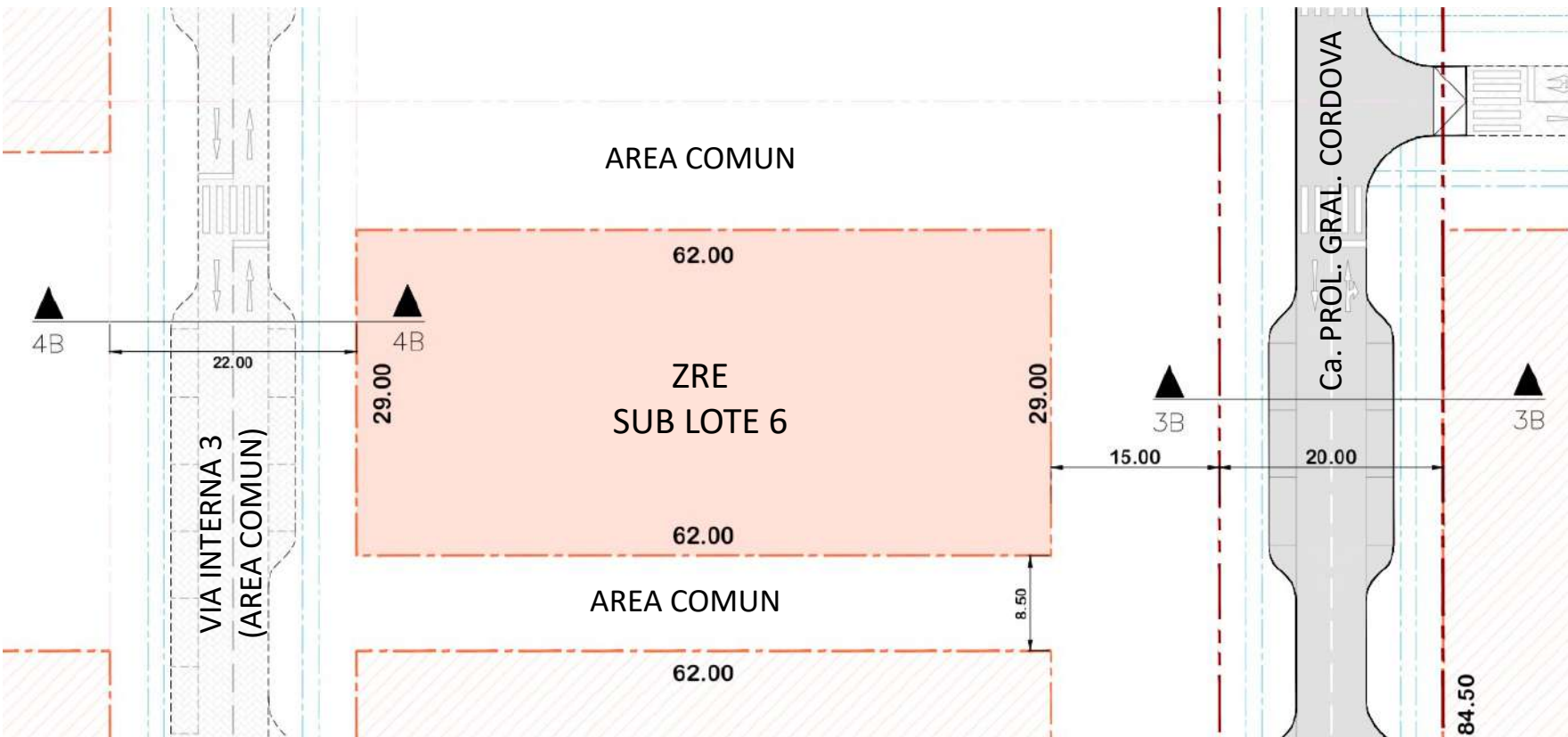
# **SUB LOTE 6**



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 6: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 6** de **1,798.00 m<sup>2</sup>**, con frente a la Av. Jorge Polar, Ca. Prolongación Gral. Córdova, la Vía Interna 3 y a el área común.

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones

#### USO CULTURAL

La ZRE deberá contar con un (1) Centro Cultural no menor de **1,500 m<sup>2</sup>** de área total, destinado a salas de exposición y eventos, y salas de uso múltiple

#### USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)

Los usos permitidos son: Gimnasio, Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Supermercado, Restaurantes, bares y licorerías premium, Food Hall (área de múltiples locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00 m<sup>2</sup>**.

#### USO OFICINAS

Oficinas de prestación de servicios profesionales y administrativas, incorporándose compatibilidad con oficinas corporativas de alto nivel, que consideren resolver de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.

#### USO HOTEL

Se permitirá un Hotel de categoría 3 estrellas y deberá tener como mínimo **80 habitaciones** y cada habitación no podrá ser menor de **15.00m<sup>2</sup>**.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 6: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 6 deberá cumplir con las siguientes secciones:

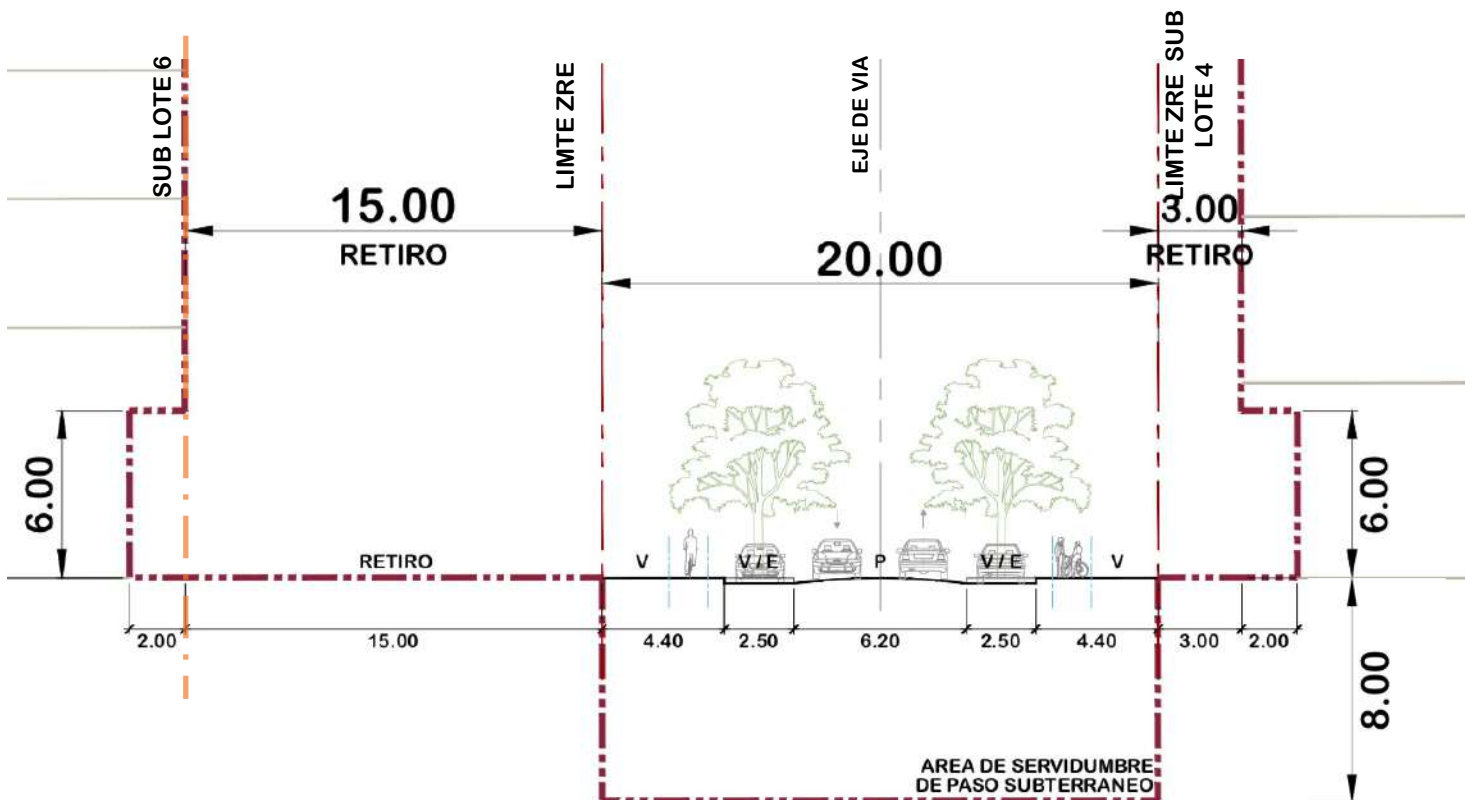
##### SECCION VIAL 3B: Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De **20.00** ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt

Además, debajo de la sección vial de la Ca. Prol. Gral. Cordova. un área de servidumbre de conexión subterránea de paso peatonal y/o vehicular de 8.00 mt de profundidad.



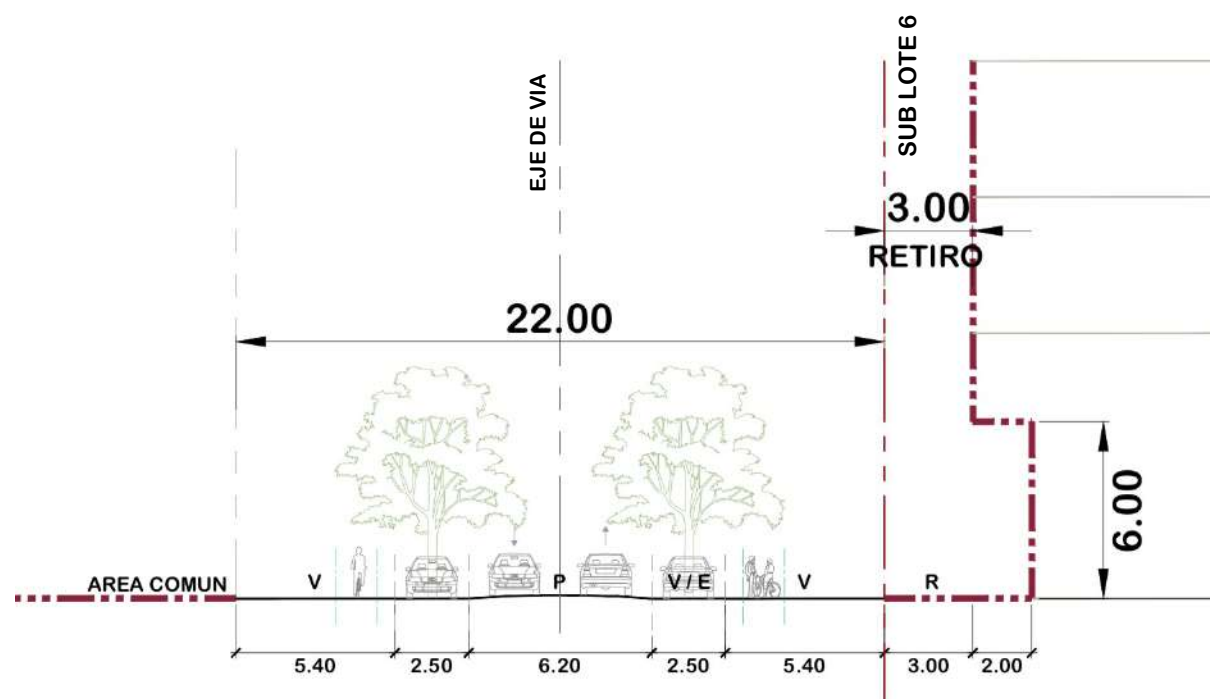
SECCION 3B – CA. PROL. GRAL. CORDOVA

##### SECCION VIAL 4B: VIA INTERNA 3

De **22.00** ml. Medidos desde el limite de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.40 mt



SECCION 4B – VIA INTERNA 3

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

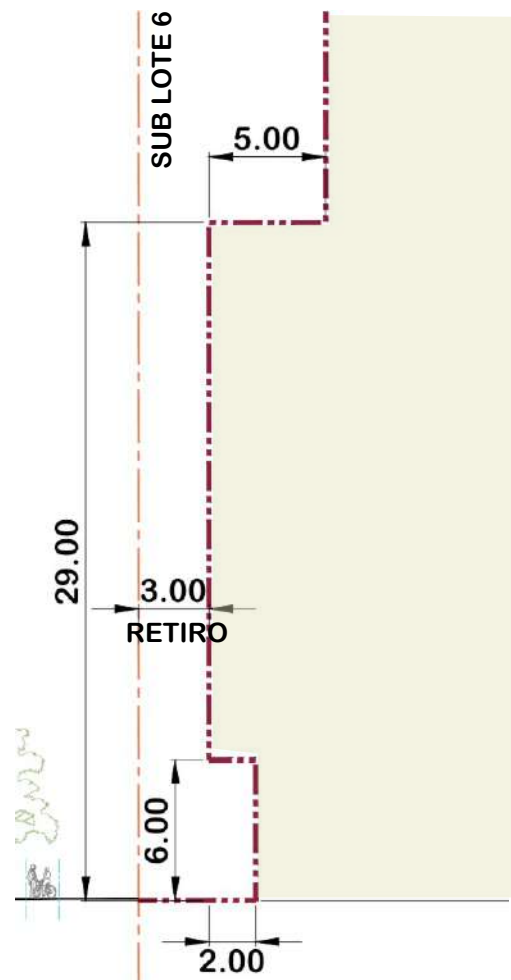
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 6: RETIRO

##### VIA INTERNA 3 (AREA COMUN)

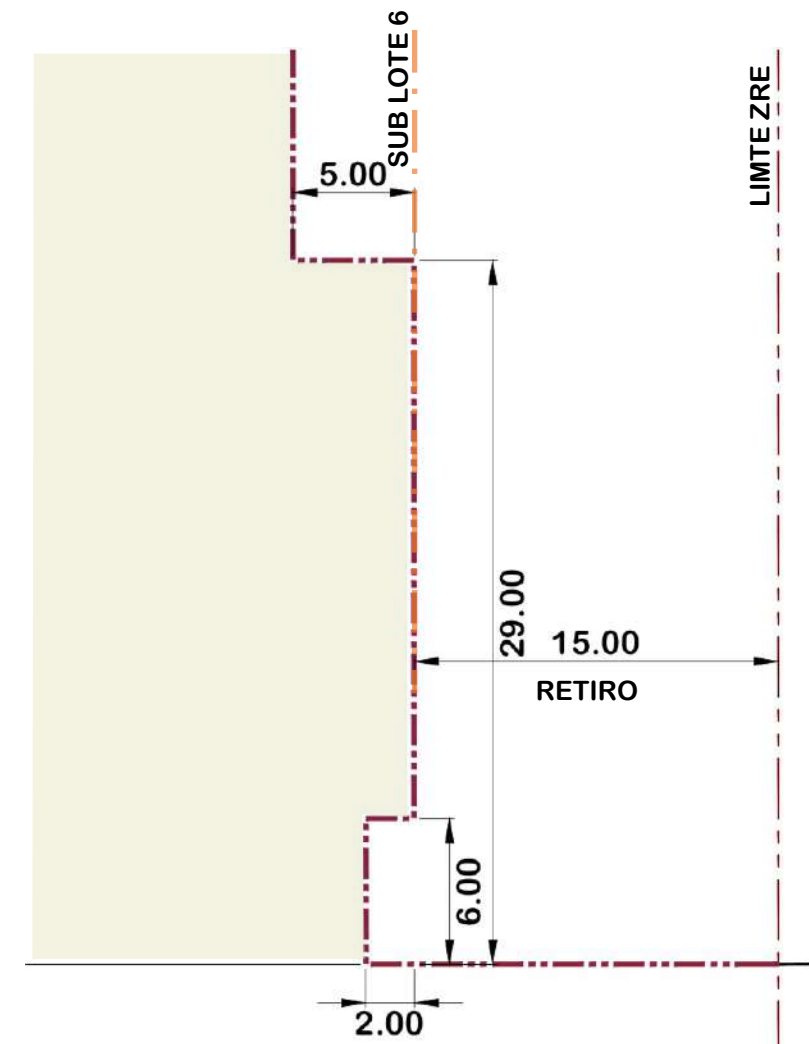
Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

Retiro mínimo de **15.00 mt.** Medido desde el Limite de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa. A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

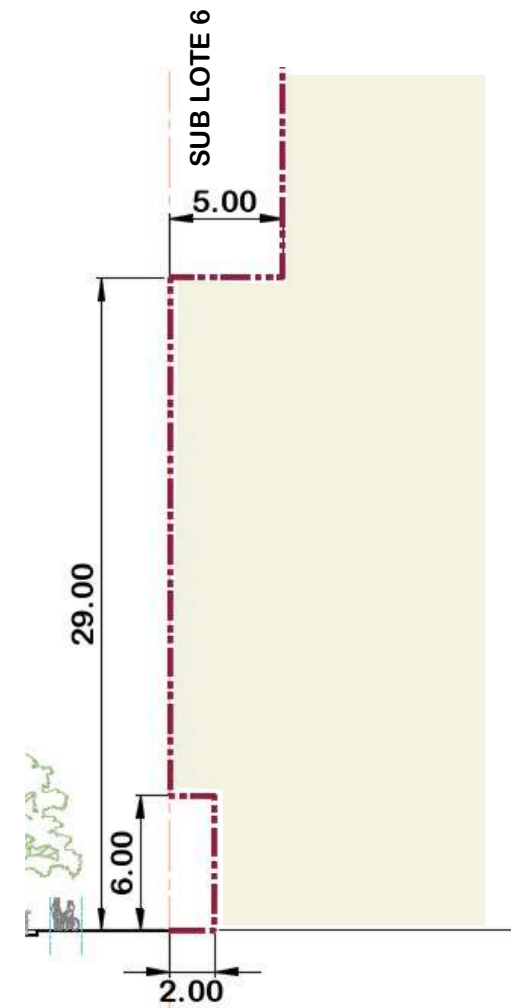
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 6: RETIRO

##### AREA COMUN

Sin retiro hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda, luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la altura Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 6: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **8 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **37.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

<b>COMERCIO</b>	:	<b>4.00 mt</b>
<b>OFICINAS</b>	:	<b>3.00 mt.</b>
<b>HOTEL</b>	:	<b>3.00 mt.</b>

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

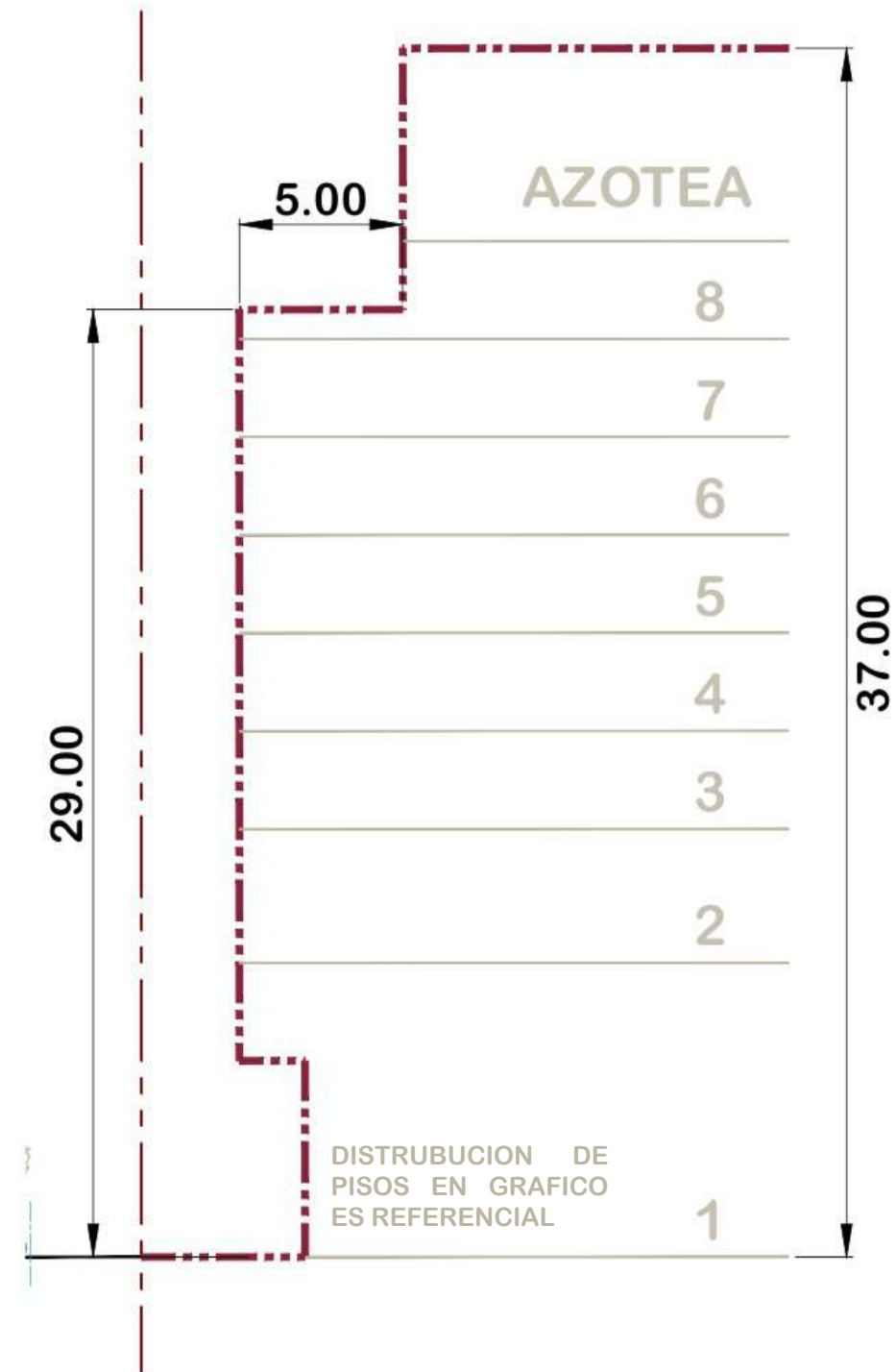
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **4.6** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **8,200.00 m<sup>2</sup>** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m<sup>2</sup>** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **4.8%** del área de la SUB LOTE.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 6: ESTACIONAMIENTOS

##### **CULTURAL:**

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **60 m<sup>2</sup>** de área neta sin contar, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del resultante se **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Deberá preverse como mínimo 2 espacios adicionales para vehículos de carga

##### **OFICINAS:**

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **40 m<sup>2</sup>** de área neta sin contar circulaciones comunes, escaleras, sshh, depósitos, áreas de servicios.

Del total resultante se considerará **60%** para automóviles, **10%** para motocicletas y **30%** para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

##### **HOTEL:**

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **5 habitaciones.**

Deberá preverse como mínimo 2 espacios adicionales para vehículos de carga

##### **COMERCIO:**

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

Hasta 500 m<sup>2</sup> de área de Venta : 1 estacionamiento.

Hasta 1,500 m<sup>2</sup> de área de Venta : 2 estacionamientos.

Hasta 3,000 m<sup>2</sup> de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m<sup>2</sup> adicionales : 1 estacionamiento más.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

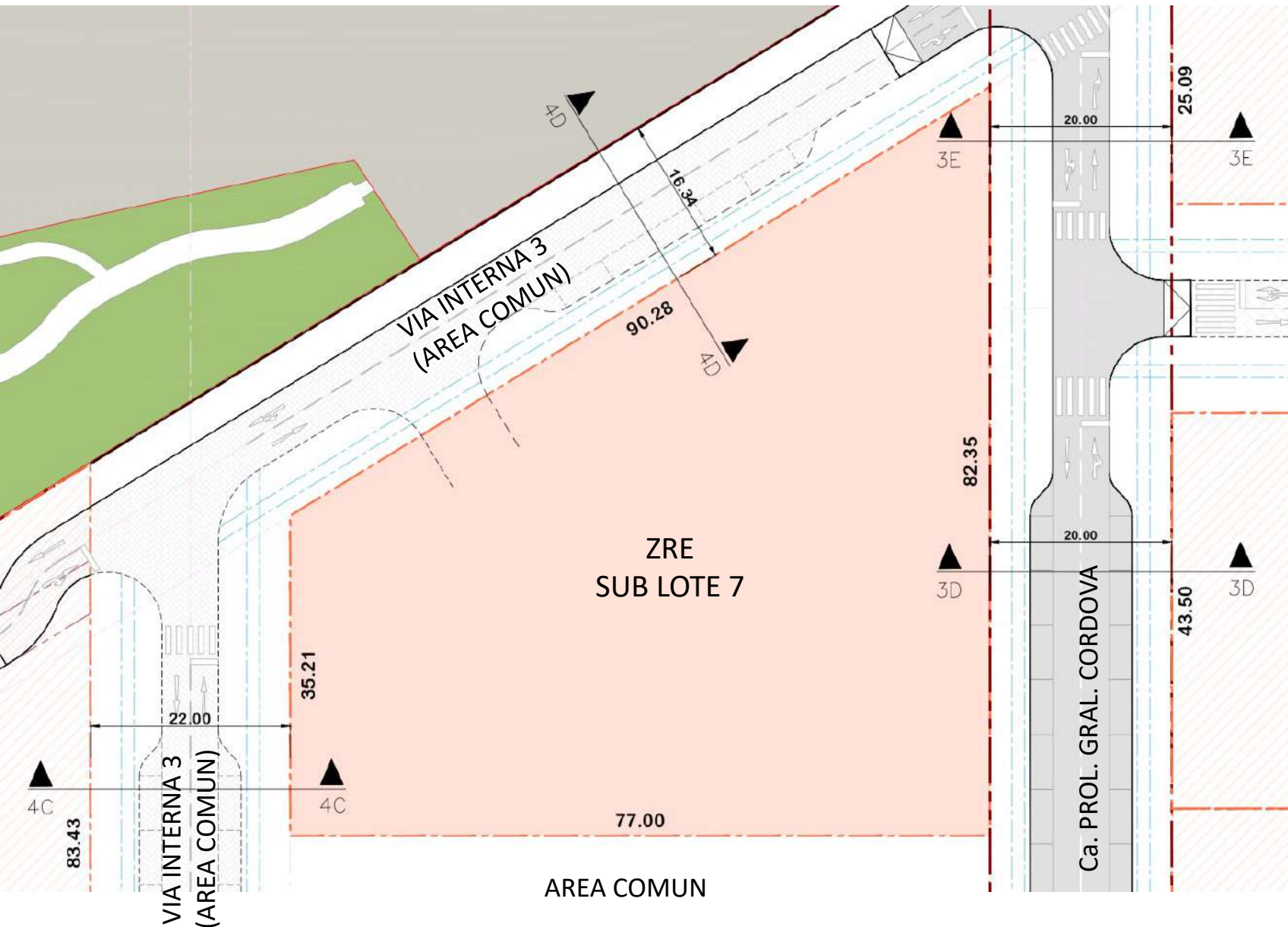
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 7**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 7: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 7** de **4,526.10** m<sup>2</sup>, con frente a la Ca. Prolongación Gral. Córdoba, área común y las Vías Internas 3 y 4 (área común).

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones:

#### **USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)**

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar. El área de las viviendas no podrá ser menor de **100.0 m<sup>2</sup>**.

Las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

Entre la vivienda y comercio se debe tener en cuenta el aislamiento acústico y visual.

El acceso a las torres de viviendas deberá estar diferenciado del comercio y estar ubicado hacia la vía pública (vereda) o hacia el área común.

En ningún caso se podrá compartir las instalaciones destinadas a las viviendas con otros usos.

Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

#### **USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)**

Los usos permitidos son: Gimnasio, Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Supermercado, Restaurantes, bares y licorerías premium, Food Hall (área de múltiples locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

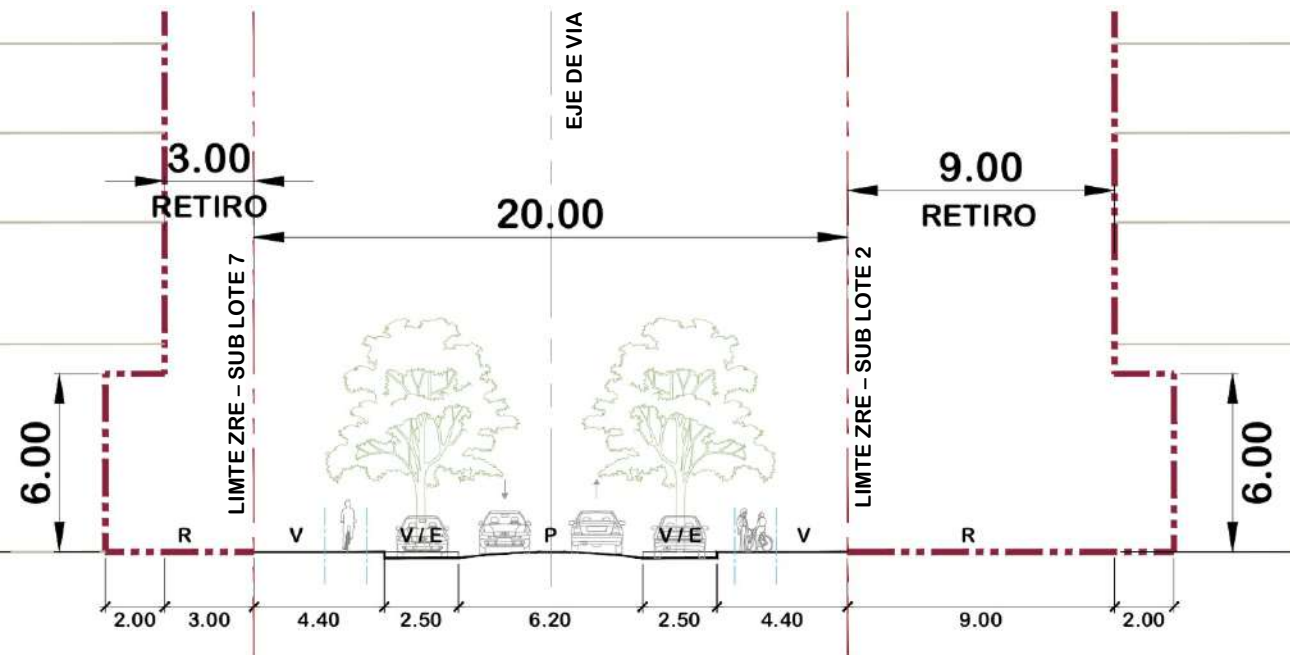
El área mínima del local comercial será de **30.00** m<sup>2</sup>.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 7: SECCIONES VIALES



SECCION 3D – Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

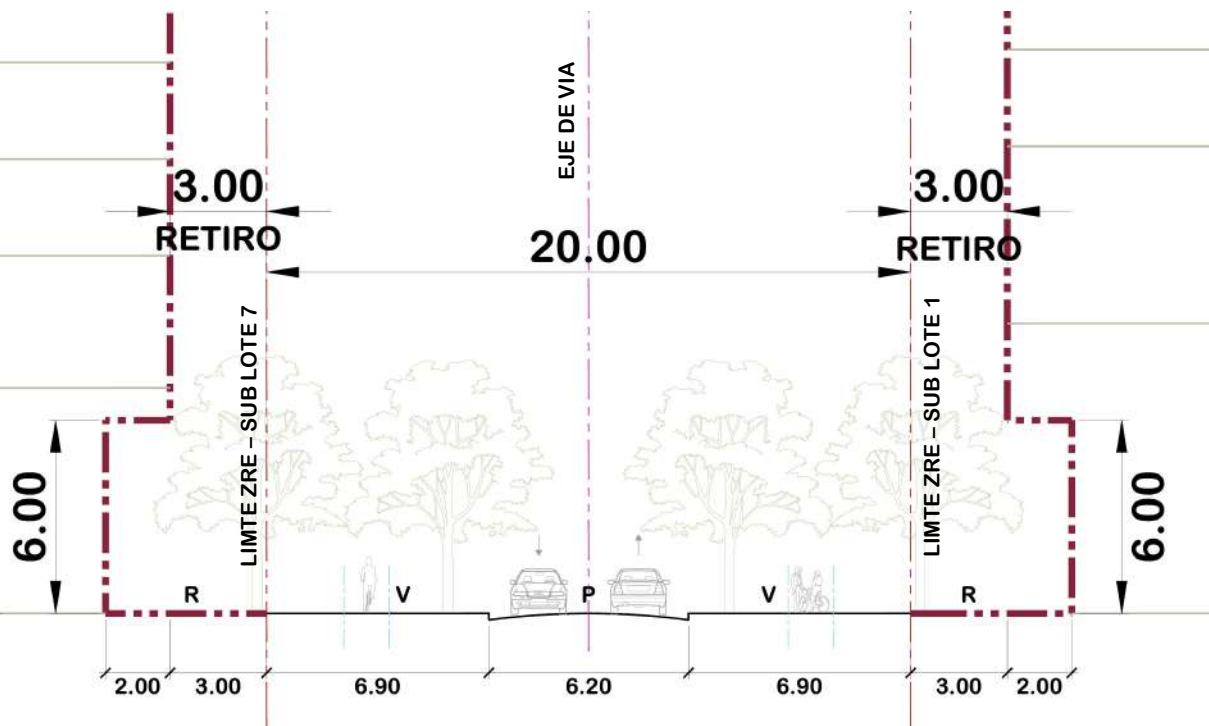
La SUB LOTE 7 deberá cumplir con las siguientes secciones:

#### SECCION VIAL 3D : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 4.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 4.40 mt



SECCION 3E – Ca. Prol. GRAL. CORDOVA

#### SECCION VIAL 3E : Ca. PROL. GRAL. CORDOVA

De 20.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 6.90 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Vereda	: 6.90 mt

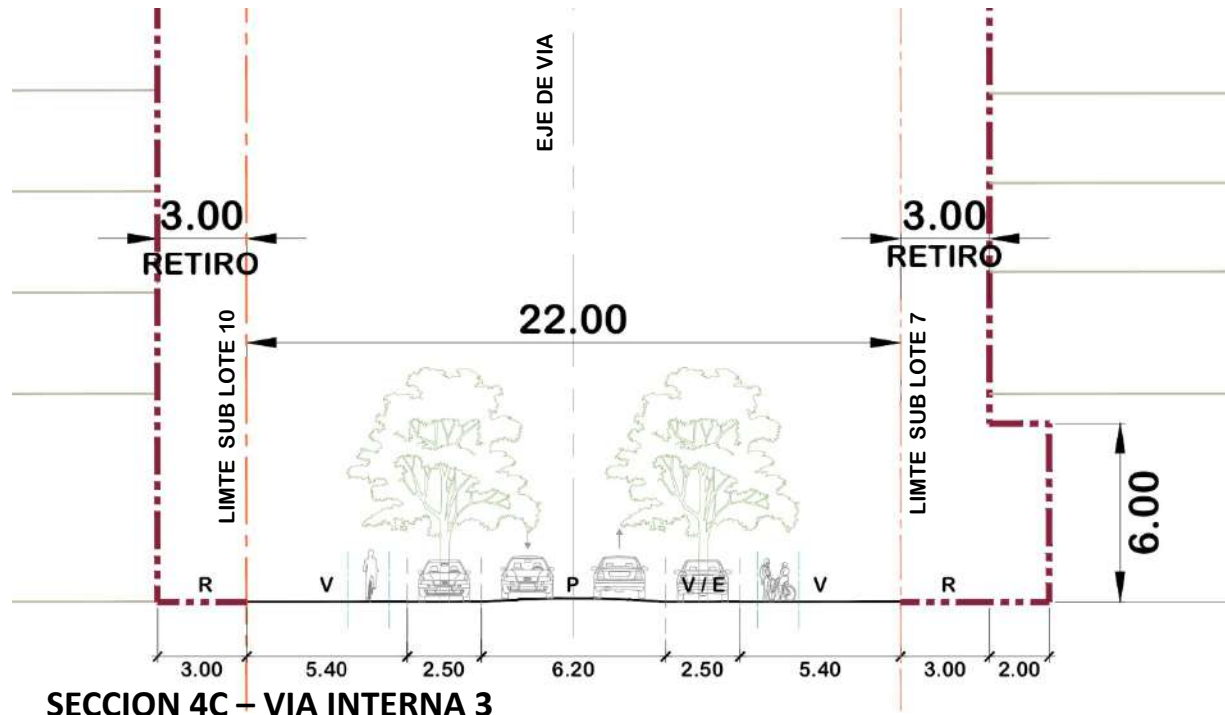
#### LEYENDA

- V : VEREDA
- C : CICLOVIA
- P : PISTA
- R : RETIRO
- J : JARDIN
- B : BERMA
- E : ESTACIONAMIENTO
- PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 7: SECCIONES VIALES



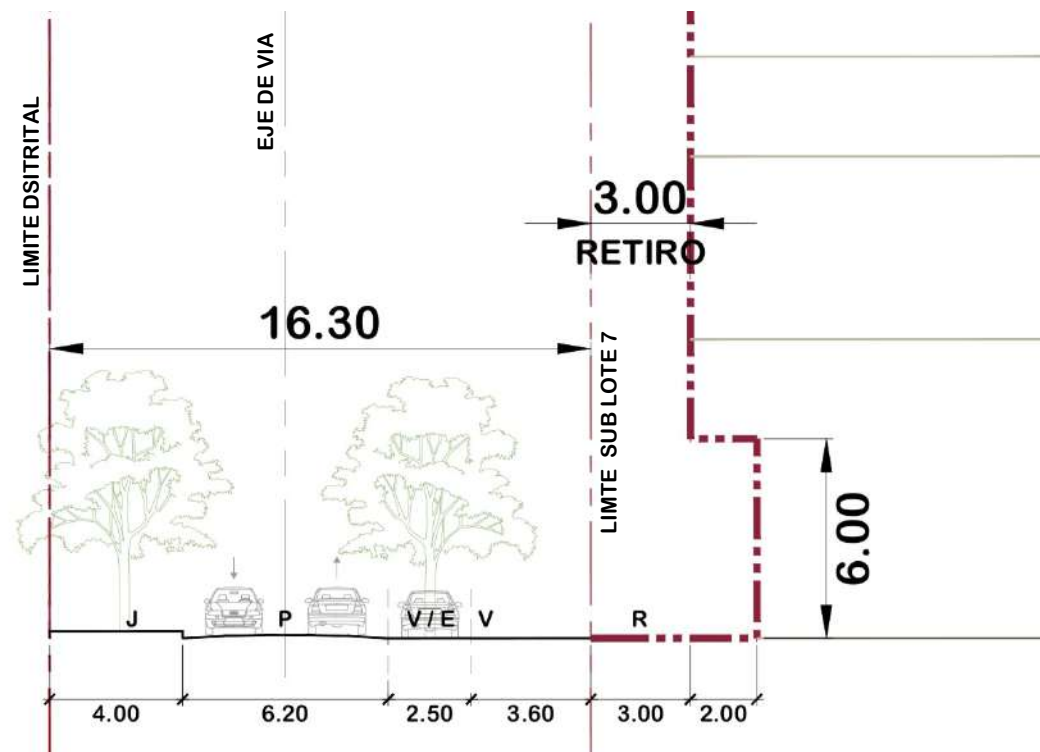
La SUB LOTE 7 deberá cumplir con las siguientes secciones:

#### SECCION VIAL 4C : VIA INTERNA 3

De 22.00 ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 5.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.40 mt



#### SECCION VIAL 4D : VIA INTERNA 3

De 16.30 ml. Medidos desde el limite de SUB LOTE hacia el limite distrital a sección está compuesta por:

Vereda	: 3.60 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Jardín	: 4.00 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

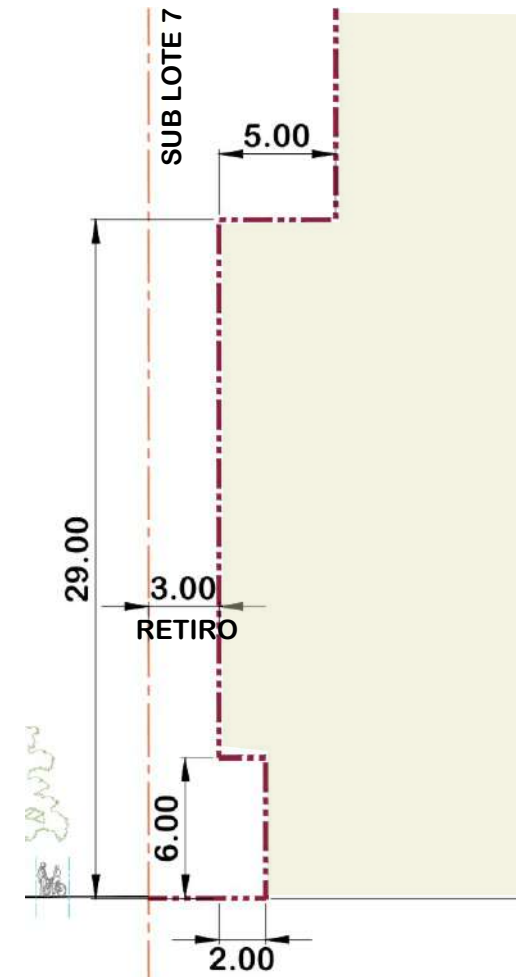
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 7: RETIRO

##### CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA VIA INTERNA 3 (AREA COMUN)

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 7: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **40 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **130.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

<b>VIVIENDA</b>	:	<b>2.80 mt.</b>
<b>COMERCIO</b>	:	<b>4.00 mt</b>
<b>OFICINAS</b>	:	<b>3.00 mt.</b>

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

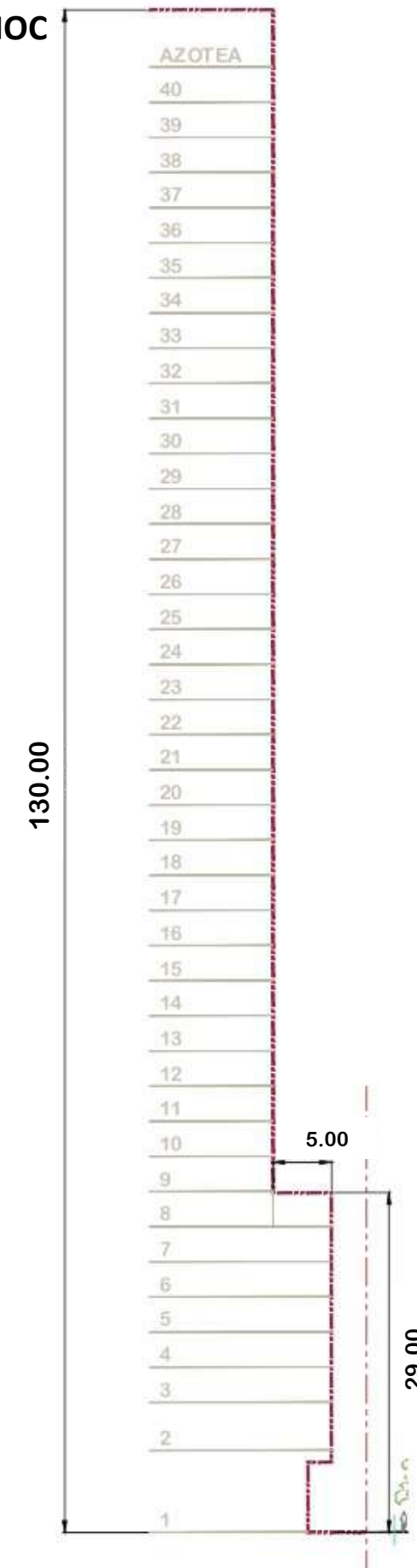
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **13.6** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **61,600.00 m2** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m2** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **24.5%** del área de la SUB LOTE.



DISTRUBUCION DE PISOS EN GRAFICO ES REFERENCIAL

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 7: ESTACIONAMIENTOS

##### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

De 1 m2 a 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

De 501 m2 a 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

De 1,501 m2 a 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento mas.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

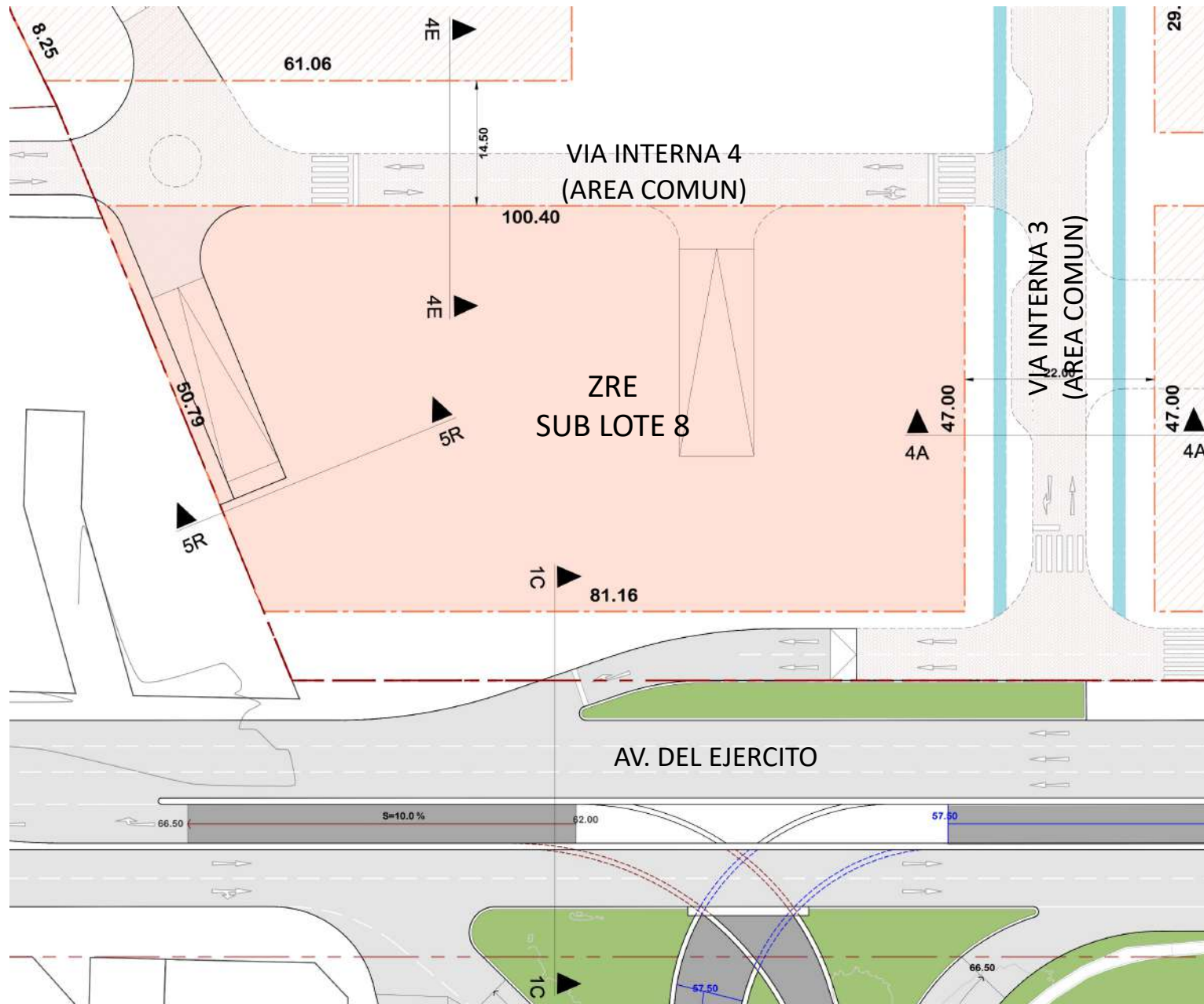
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 8**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La SUB LOTE 8 de 4,266.45 m<sup>2</sup>, con frente a la Av. Del Ejercito, área común y las Vías Internas 3 y 4 (área común).

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones:

#### USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar. El área de las viviendas no podrá ser menor de **100.0 m<sup>2</sup>**.

Las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

Entre la vivienda y comercio se debe tener en cuenta el aislamiento acústico y visual.

El acceso a las torres de viviendas deberá estar diferenciado del comercio y estar ubicado hacia la vía pública (vereda) o hacia el área común.

En ningún caso se podrá compartir las instalaciones destinadas a las viviendas con otros usos.

Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

#### USO COMERCIAL (CM – COMERCIO METROPOLITANO)

Los usos permitidos son: Gimnasio, Estudios de artes corporales (Danza, yoga, físico culturismo o similares), Supermercado, Restaurantes, bares y licorerías premium, Food Hall (área de múltiples locales dedicados a la venta de productos gastronómicos para consumo y/o para llevar), Mercado Gourmet y locales comerciales de acuerdo al índice de usos vigentes correspondiente al tipo **Sector B - CM**.

El área mínima del local comercial será de **30.00 m<sup>2</sup>**.

#### USO HOTEL

El hotel será de categoría 5 estrellas y deberá tener como mínimo **180 habitaciones** y cada habitación no podrá ser menor de **20.00m<sup>2</sup>**.

Adicionalmente se permitirá un Hotel de categoría 3 estrellas y deberá tener como mínimo **80 habitaciones** y cada habitación no podrá ser menor de **15.00m<sup>2</sup>**.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 8 deberá cumplir con las siguientes secciones:

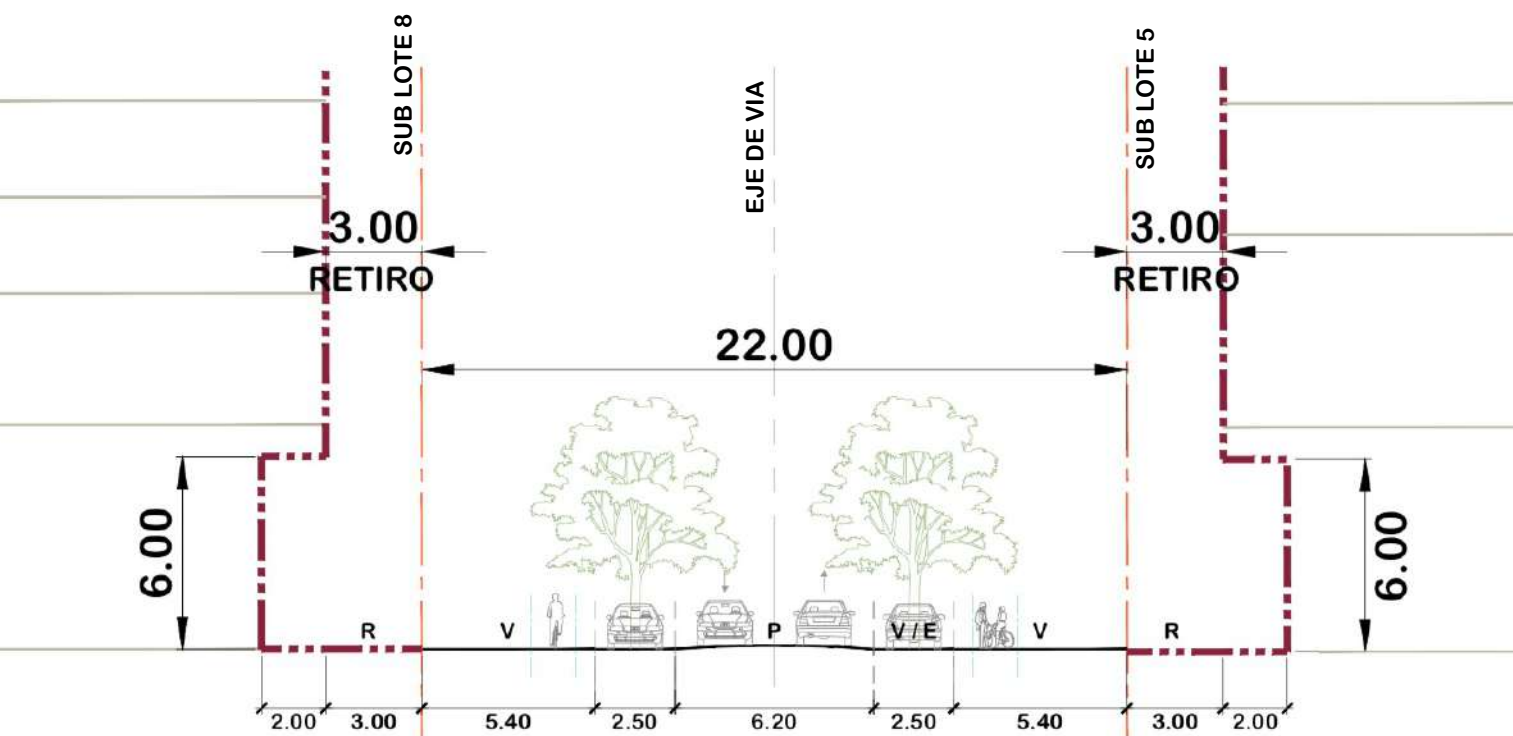


#### SECCION VIAL 1C: AV. DEL EJERCITO

De **32.00** ml. Medidos entre límites de propiedad.

Desde el **LIMITE ZRE** la sección estará compuesta por:

Vereda	: 4.60 mt
Pista (tres carriles)	: 9.00 mt
Berma	: 6.00 mt / Rampa : 4.50mt
Pista (dos carriles)	: 6.60 mt
Jardín	: 5.80 mt



#### SECCION VIAL 4A : VIA INTERNA 3

De **22.00** ml. Medidos entre límites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Vereda	: 5.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.40 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

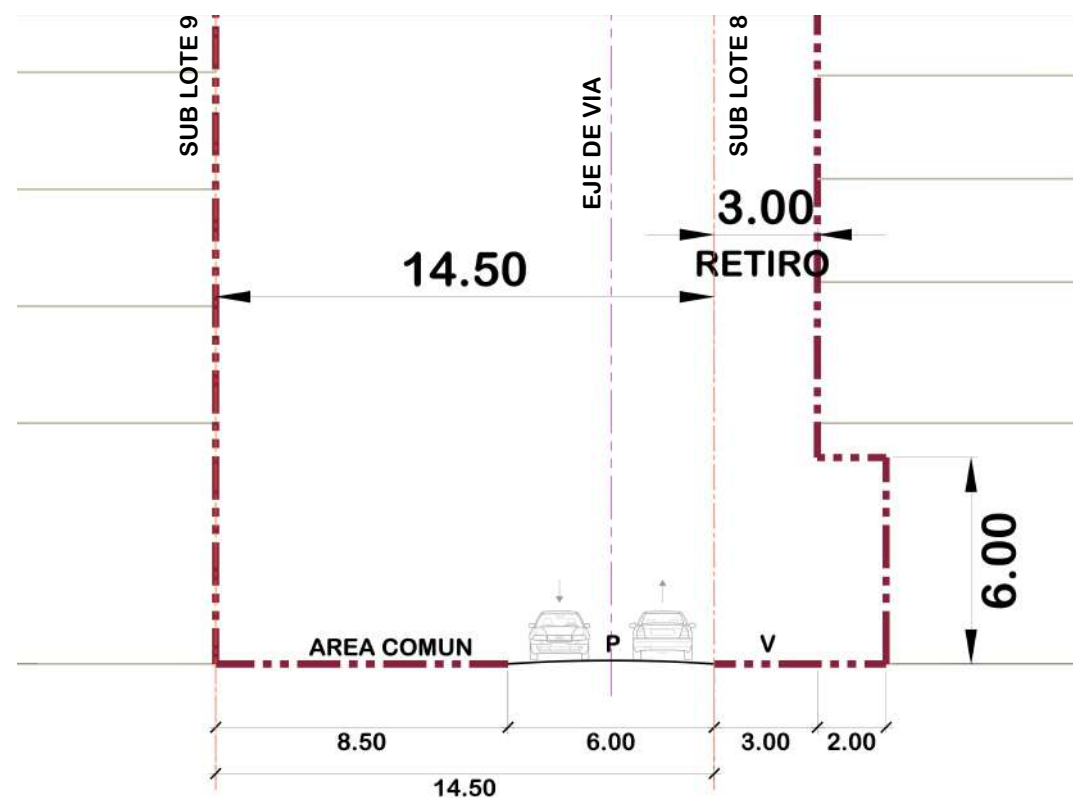


## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: SECCIONES VIALES Y RETIROS

La SUB LOTE 8 deberá cumplir con las siguientes secciones:



SECCION 4E – VIA INTERNA 4

#### SECCION VIAL 4E : VIA INTERNA 4

De 14.5ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Area común (Vereda) : 8.50 mt

Pista (dos carriles) : 6.00 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
C : CICLOVIA  
P : PISTA  
R : RETIRO  
J : JARDIN  
B : BERMA  
E : ESTACIONAMIENTO  
PS: PISTA SECUNDARIA

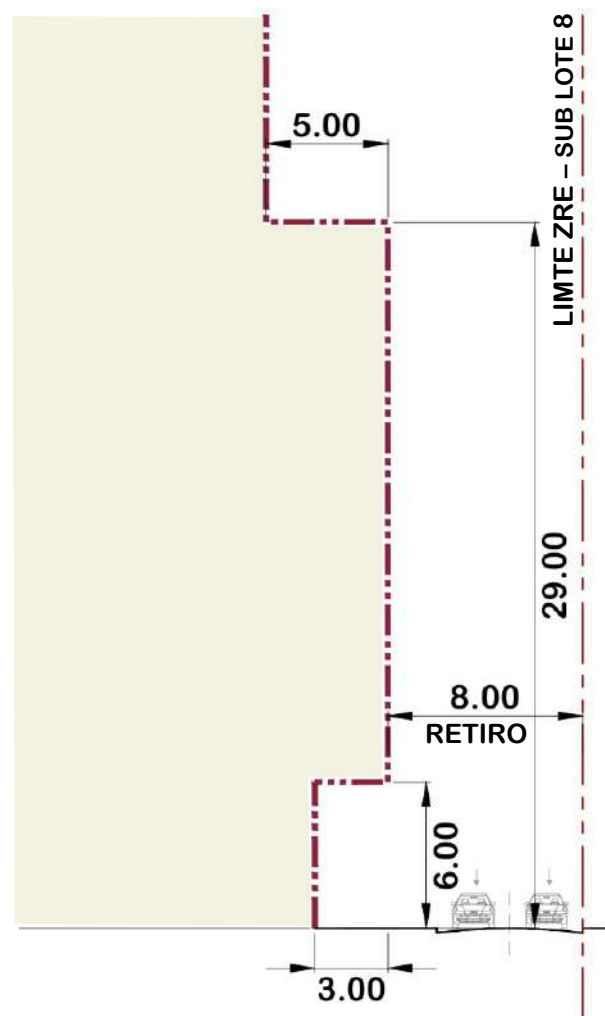
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: RETIRO

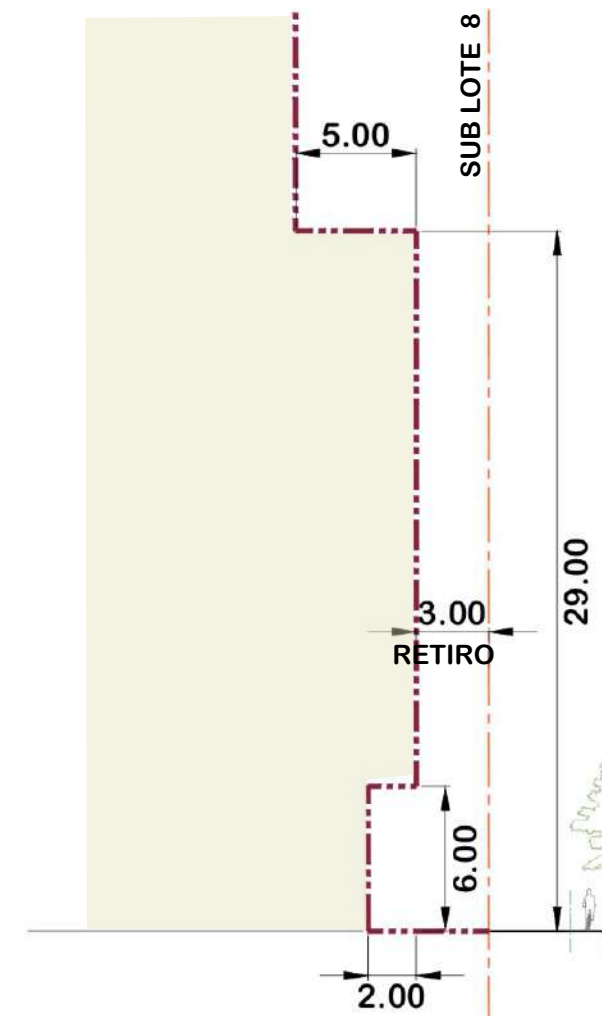
##### AV. DEL EJERCITO

Retiro mínimo de **8.00 mt.** Medido desde el Limite de la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa. A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **3.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **3.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### VIA INTERNA 3 (AREA COMUN)

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa. A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

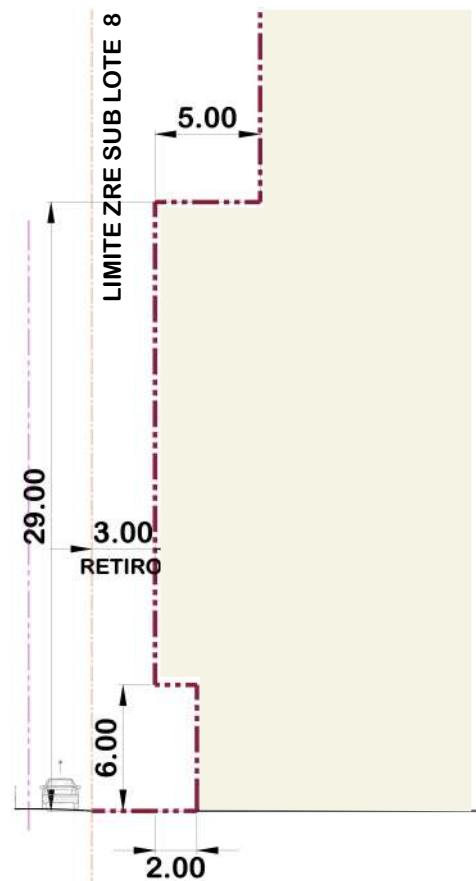
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: RETIRO

##### VIA INTERNA 4 (AREA COMUN)

Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

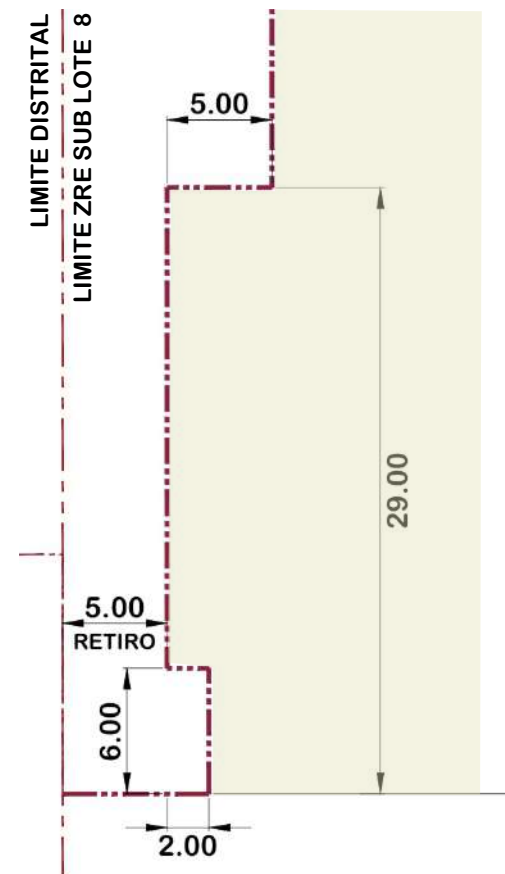
A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### SECCION 5R – RETIRO LATERAL

Retiro mínimo de **5.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **29.00mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **36 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **118.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

<b>VIVIENDA</b>	:	<b>2.80 mt.</b>
<b>COMERCIO</b>	:	<b>4.00 mt</b>
<b>OFICINAS</b>	:	<b>3.00 mt.</b>
<b>HOTEL</b>	:	<b>3.00 mt.</b>

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

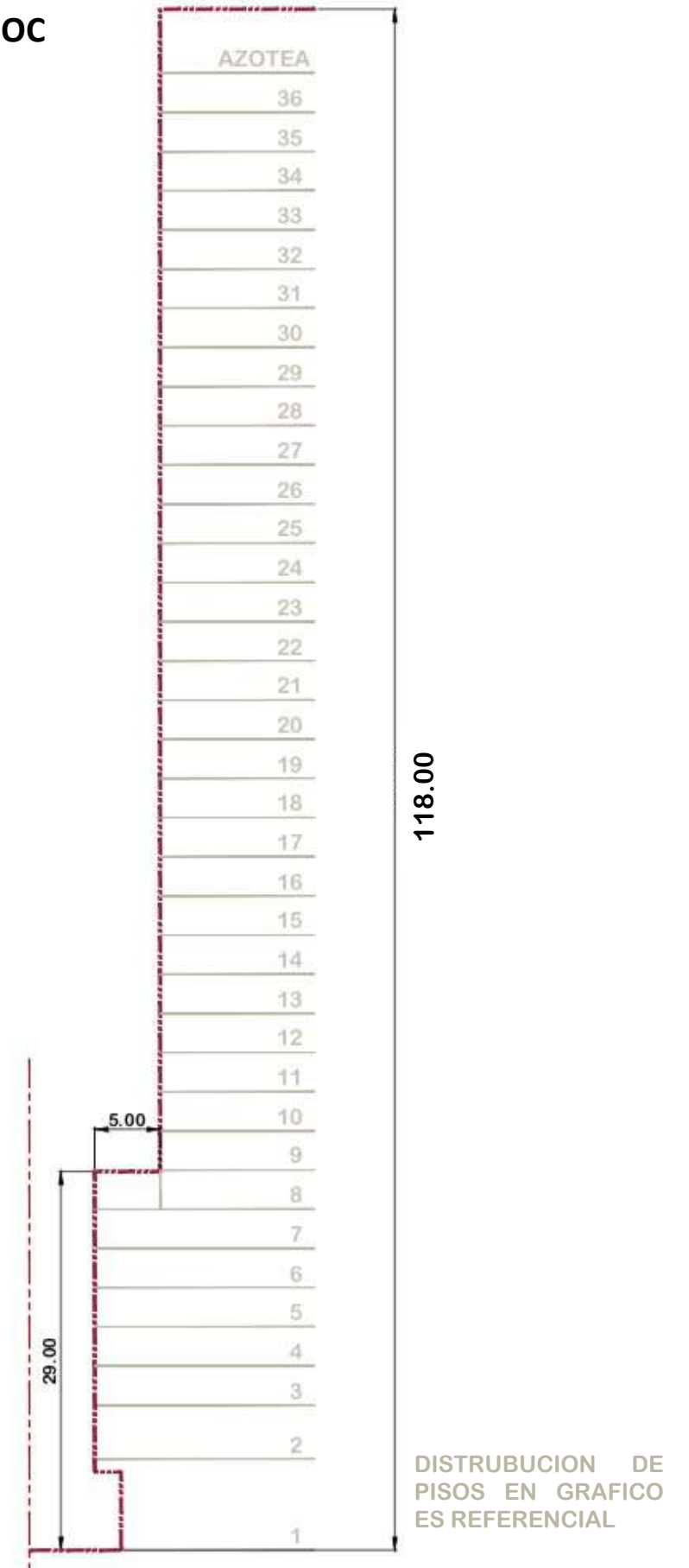
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **13.5** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **57,500.00 m2** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todas las SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m2** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **22.7%** del área de la SUB LOTE.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 8: ESTACIONAMIENTOS

##### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

##### COMERCIO:

Se cumplirá lo indicado en la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 061-2021-VIVIENDA publicada el 11 de febrero de 2021).

Se considerará **1.0** como Factor de rango de atención.

De la cantidad resultante de requerimiento total de estacionamientos se destinará:

60 % a Automóviles.

10% a Motocicletas

30% a Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para el calculo de vehículo de carga se debe considerar:

Hasta 500 m2 de área de Venta : 1 estacionamiento.

Hasta 1,500 m2 de área de Venta : 2 estacionamientos.

Hasta 3,000 m2 de área de Venta : 3 estacionamientos.

Cada 4,500 m2 adicionales : 1 estacionamiento más.

En ningún caso más del 50% de vehículos de carga podrán ser de más de 10 mt de largo.

##### HOTEL:

Se deberá considerar como mínimo **1** espacio de estacionamiento por cada **5 habitaciones.**

Deberá preverse como mínimo 2 espacios adicionales para vehículos de carga.

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

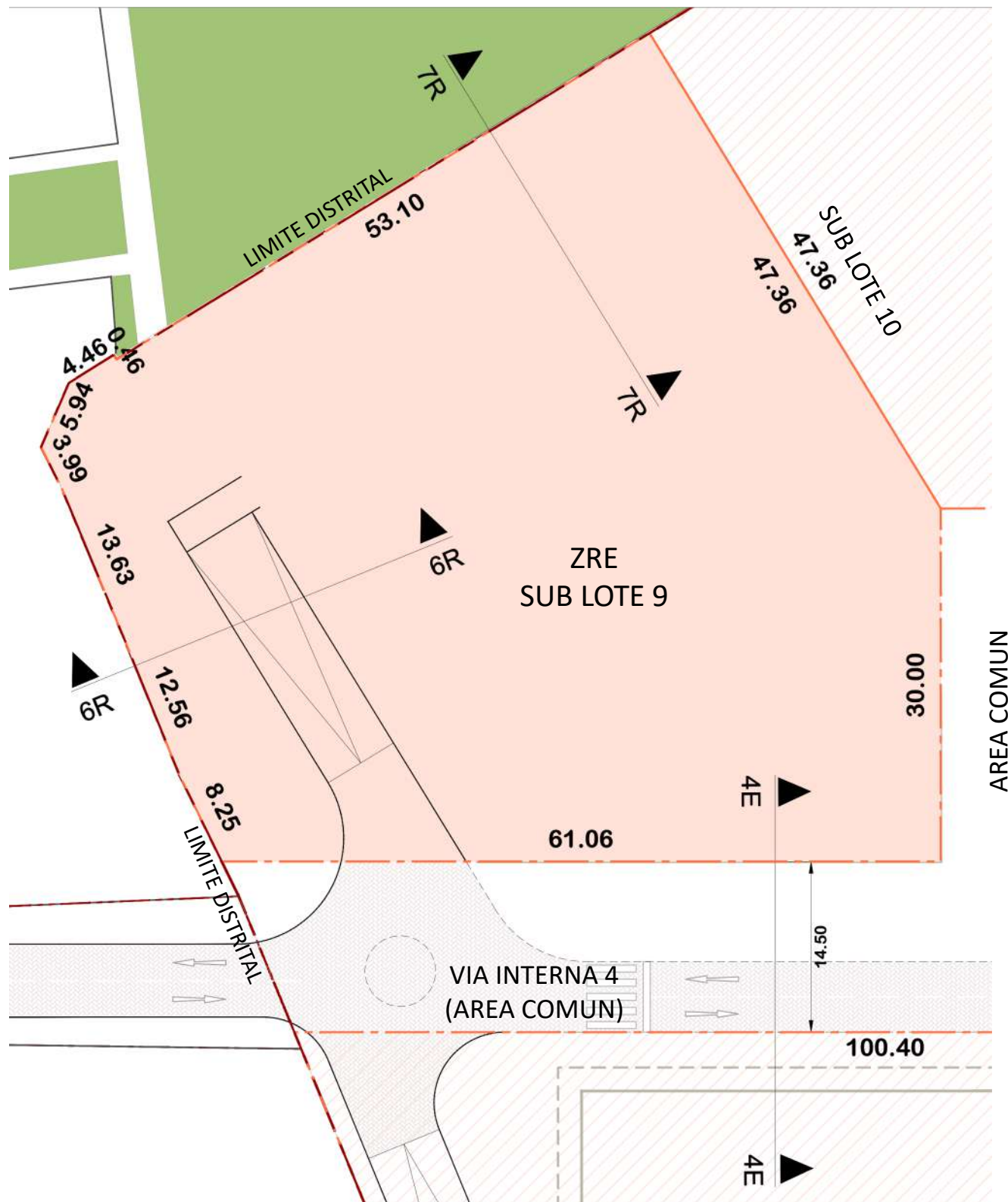
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 9**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 9: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 9** es de **3,791.05 m<sup>2</sup>**, con frente hacia el área común, por la derecha con la SUB LOTE 10, por la izquierda con área común y por el fondo con el límite distrital.

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones:

#### **USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)**

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar.

El área de las viviendas no podrá ser menor de **100.0 m<sup>2</sup>**.

Las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

Entre la vivienda y comercio se debe tener en cuenta el aislamiento acústico y visual.

El acceso a las torres de viviendas deberá estar diferenciado del comercio y estar ubicado hacia la vía pública (vereda) o hacia el área común.

En ningún caso se podrá compartir las instalaciones destinadas a las viviendas con otros usos.

Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 9: SECCIONES VIALES

La SUB LOTE 8 deberá cumplir con las siguientes secciones:

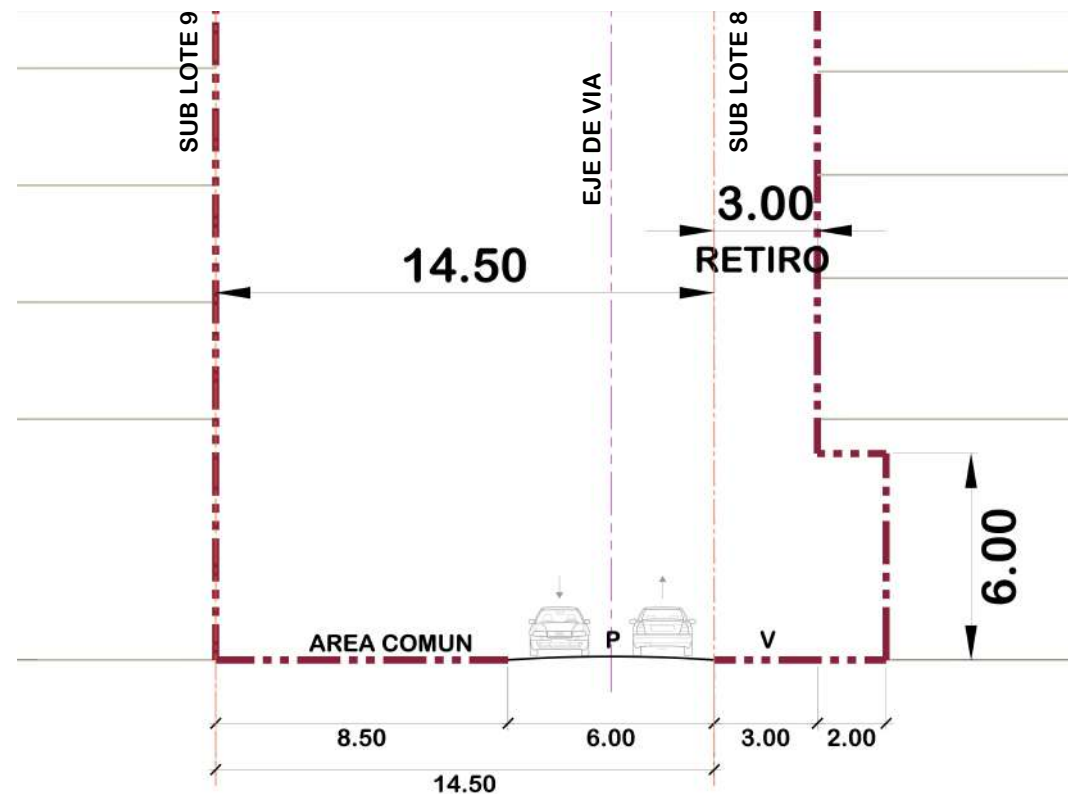
#### SECCION VIAL 4E : VIA INTERNA 4

De 14.5ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección estará compuesta por:

Area común (Vereda) : 8.50 mt

Pista (dos carriles) : 6.00 mt



SECCION 4E – VIA INTERNA 4

#### LEYENDA

V : VEREDA  
C : CICLOVIA  
P : PISTA  
R : RETIRO  
J : JARDIN  
B : BERMA  
E : ESTACIONAMIENTO  
PS: PISTA SECUNDARIA



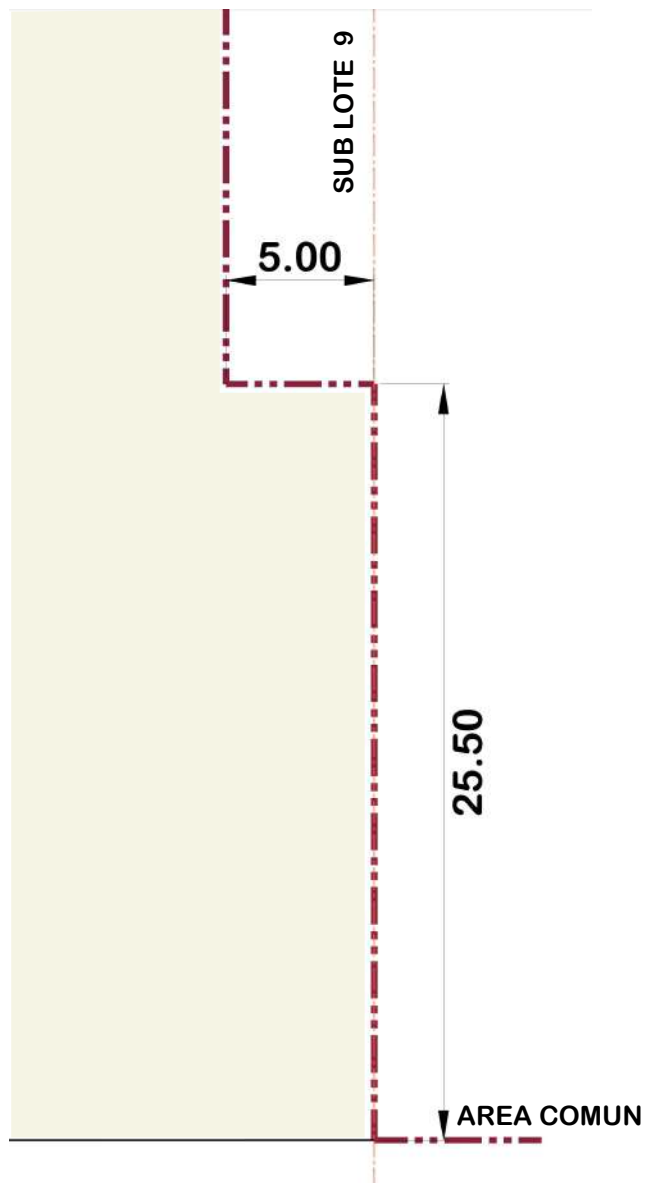
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 9: RETIRO

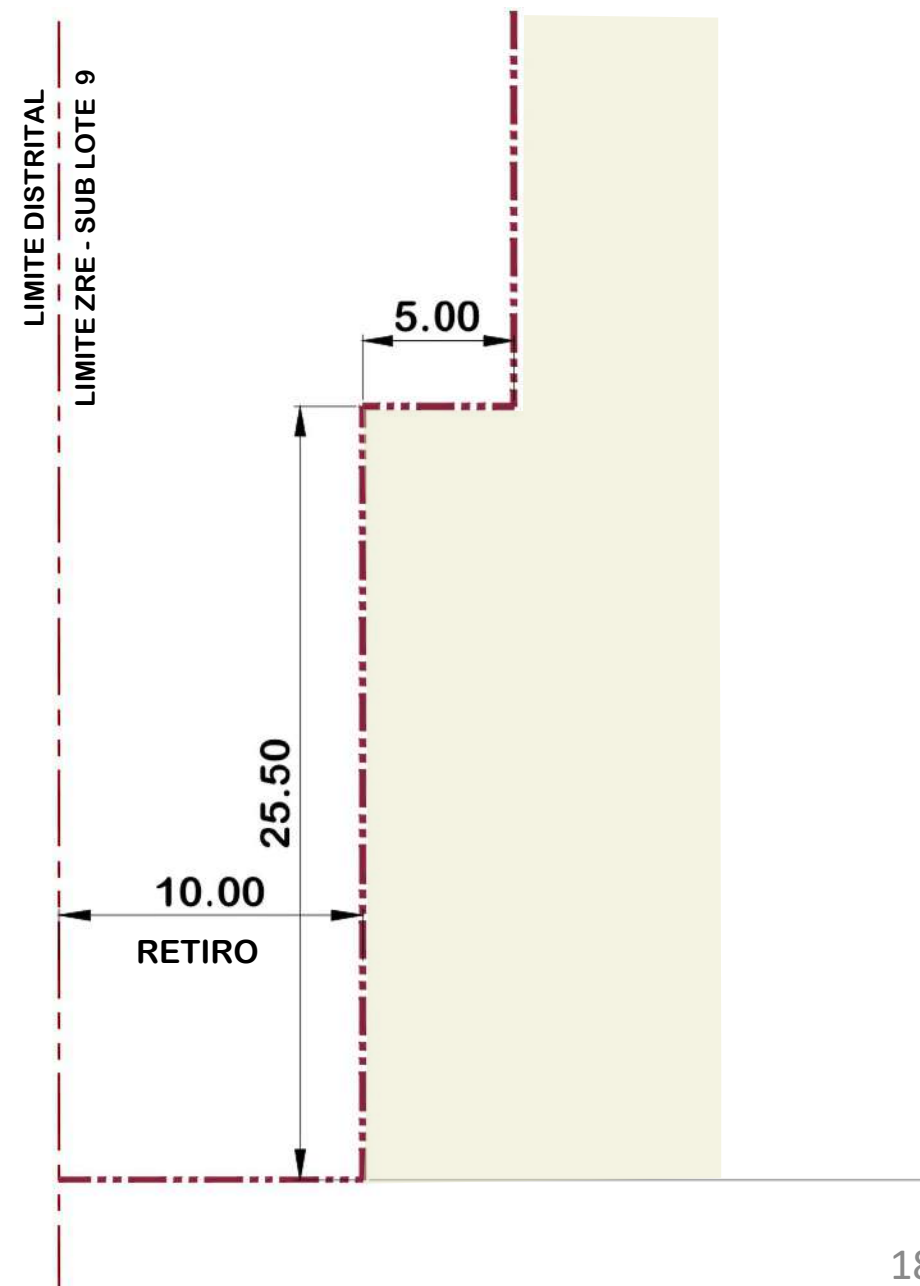
##### VIA INTERNA 4 (AREA COMUN)

Sin retiro hasta los **25.50 mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda, luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.



##### SECCION 6R/7R – LIMITE DISTRITAL

Retiro mínimo de **10.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **25.50mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.



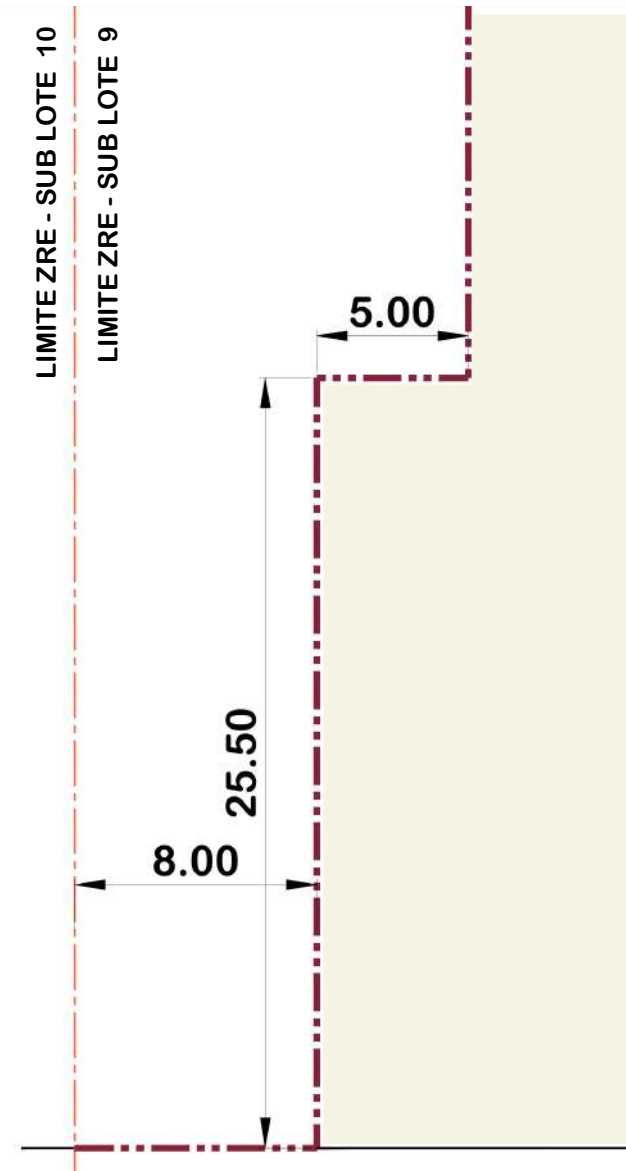
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 9: RETIRO

##### LINDERO SUB LOTE 10

Retiro mínimo de **8.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **25.50mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 9: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **36 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **131.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

**VIVIENDA : 3.20 mt.**

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

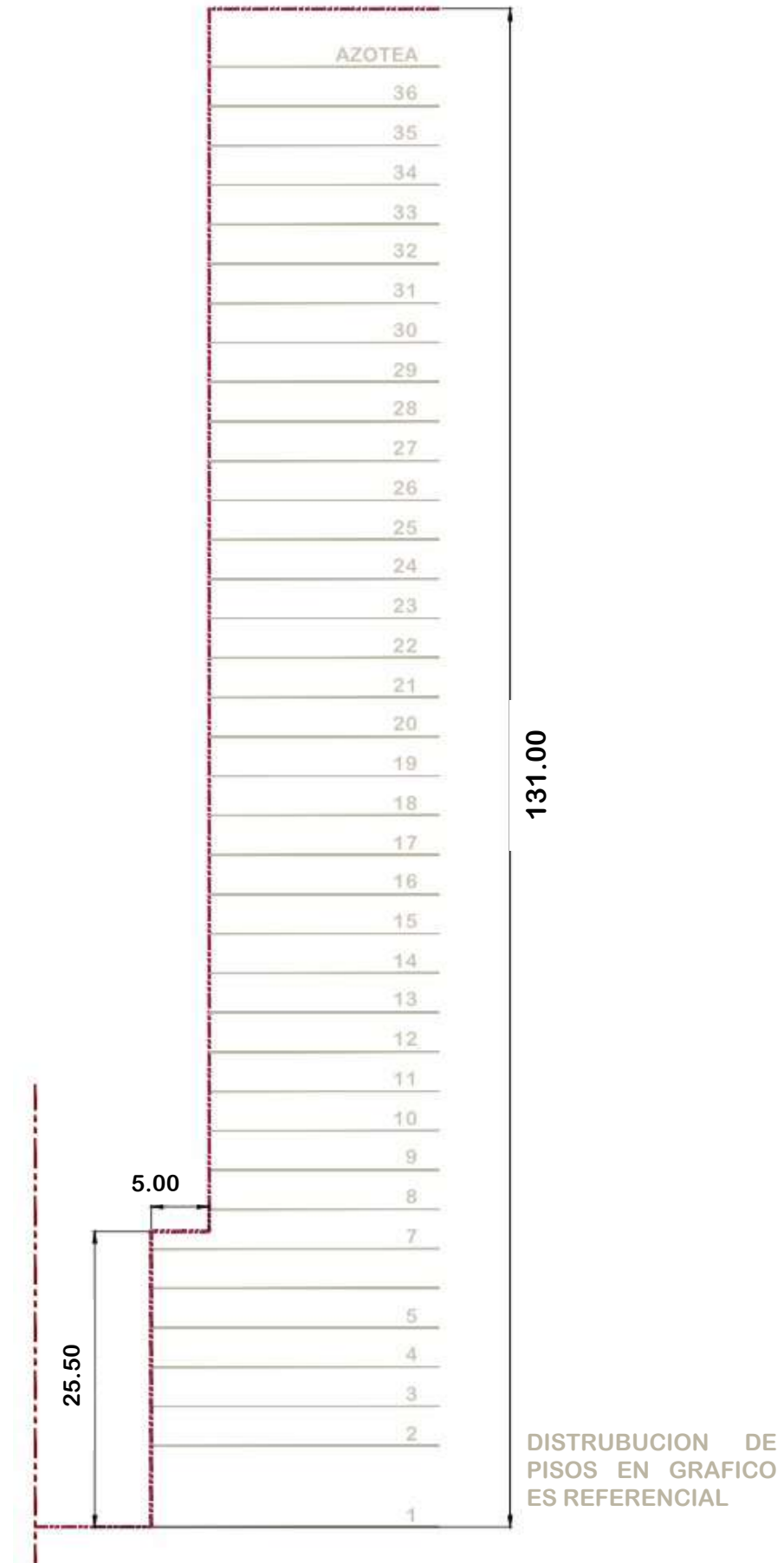
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **8.6** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **32,500.00 m<sup>2</sup>** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m<sup>2</sup>** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **44.3%** del área de la SUB LOTE.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 9: ESTACIONAMIENTOS

##### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC**

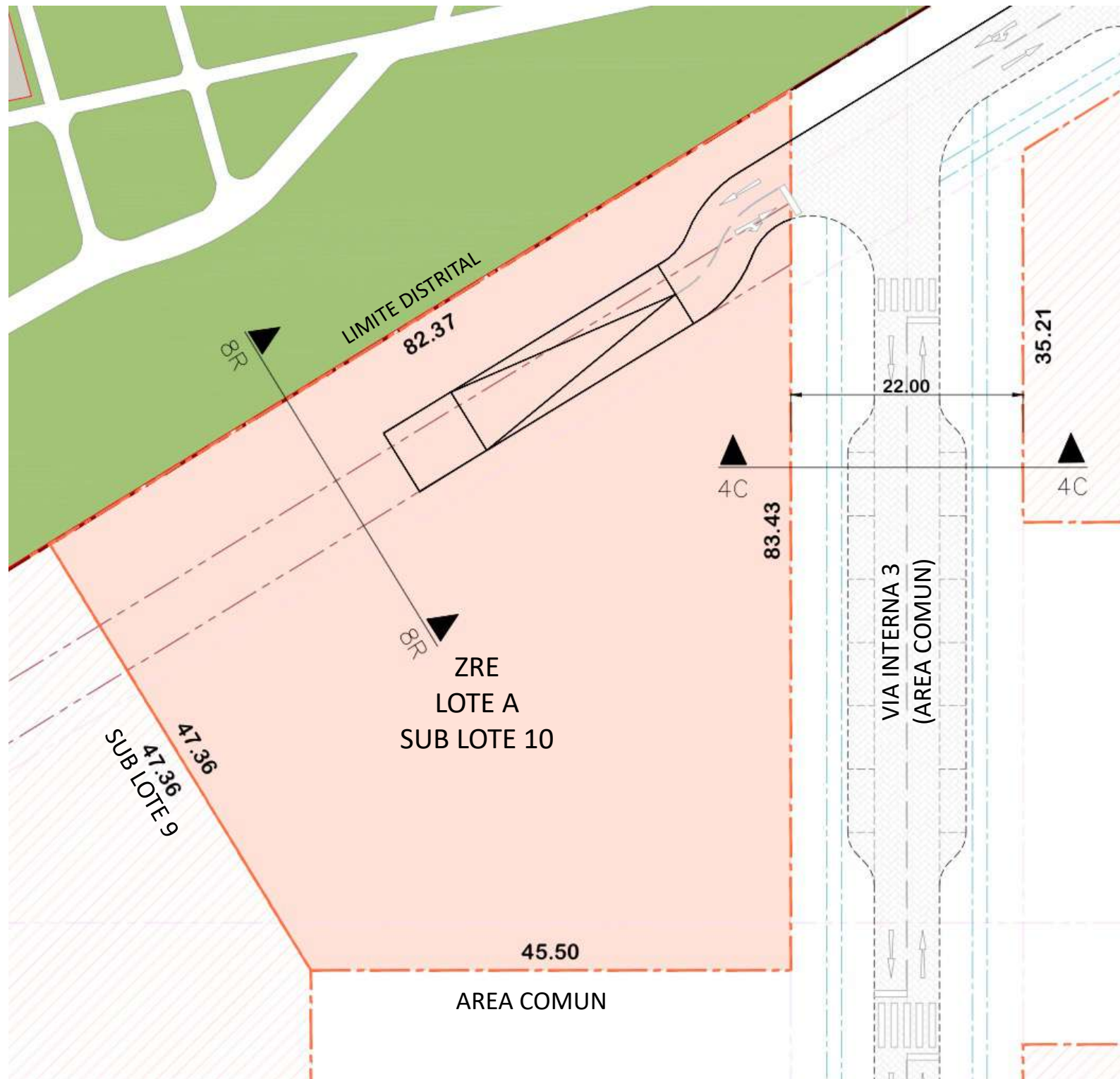
### **7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES**

# **SUB LOTE 10**

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 10: ZONIFICACION Y USO DE SUELO



La **SUB LOTE 10** es de **3,848.32 m<sup>2</sup>**, con frente a la Vía Interna 3 y al rea común, por la izquierda con la SUB LOTE 9 y por el fondo con el límite distrital.

Para este SUB LOTE se establece las siguientes consideraciones:

#### **USO RESIDENCIAL (RDA-RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD)**

El uso corresponderá al tipo de vivienda Multifamiliar. El área de las viviendas no podrá ser menor de **100.0 m<sup>2</sup>**.

Las viviendas pueden estar destinadas a residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento, o servicio de explotación de apartamentos con servicios de hotel, bajo la propiedad y/o administración de empresas dedicadas a este rubro.

Entre la vivienda y comercio se debe tener en cuenta el aislamiento acústico y visual.

El acceso a las torres de viviendas deberá estar diferenciado del comercio y estar ubicado hacia la vía pública (vereda) o hacia el área común.

En ningún caso se podrá compartir las instalaciones destinadas a las viviendas con otros usos.

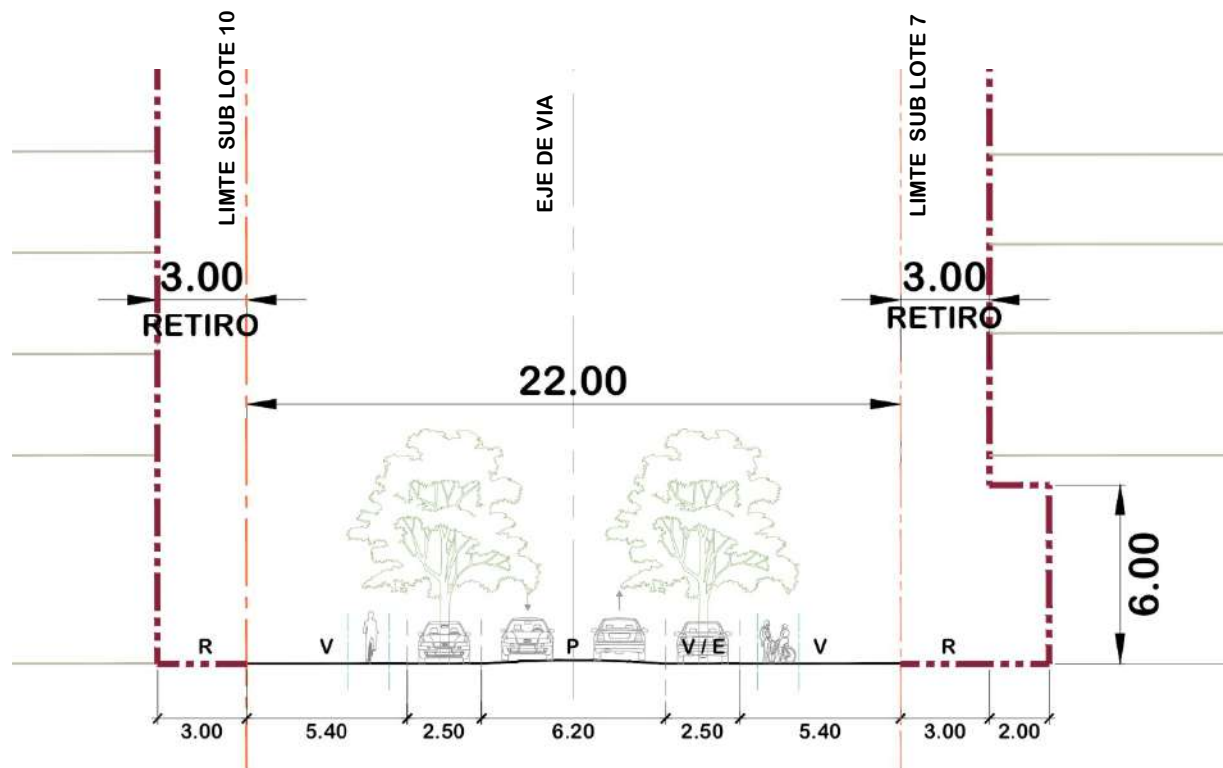
Podrá contar con gimnasio, salas de trabajo, ambientes complementarios y de entretenimiento de uso exclusivo para la vivienda.

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 10: SECCIONES VIALES

La SUB LOTE 10 deberá cumplir con la siguiente sección:



SECCION 4C – VIA INTERNA 3

#### SECCION VIAL 4C : VIA INTERNA 3

De **22.00** ml. Medidos entre limites de SUB LOTE.

La sección está compuesta por:

Vereda	: 5.40 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Pista (dos carriles)	: 6.20 mt
Estacionamiento	: 2.50 mt
Vereda	: 5.40 mt

#### LEYENDA

V : VEREDA  
 C : CICLOVIA  
 P : PISTA  
 R : RETIRO  
 J : JARDIN  
 B : BERMA  
 E : ESTACIONAMIENTO  
 PS: PISTA SECUNDARIA

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

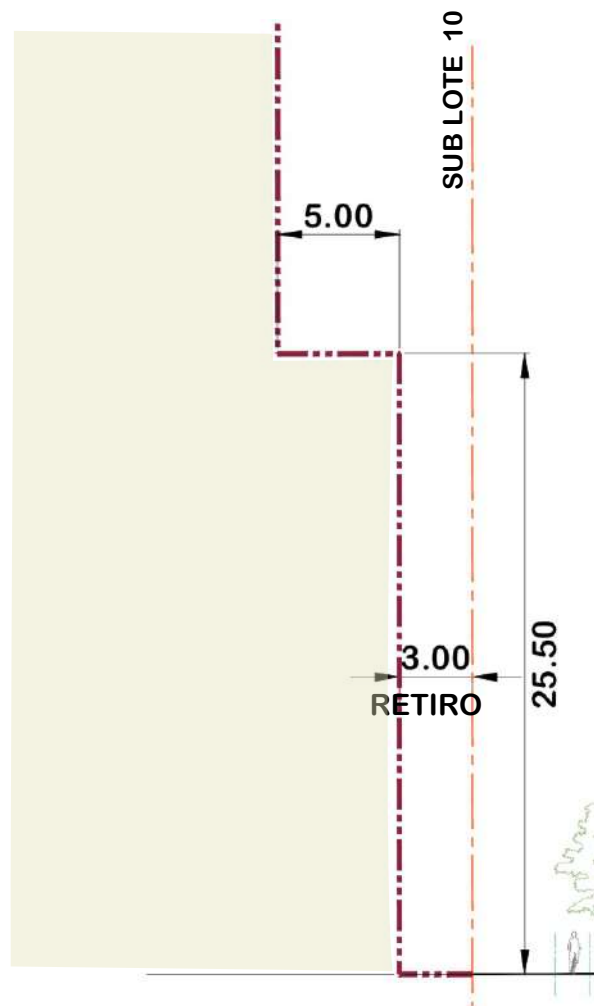
### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 10: RETIRO

##### CA. PROLONGACION GRAL. CORDOVA

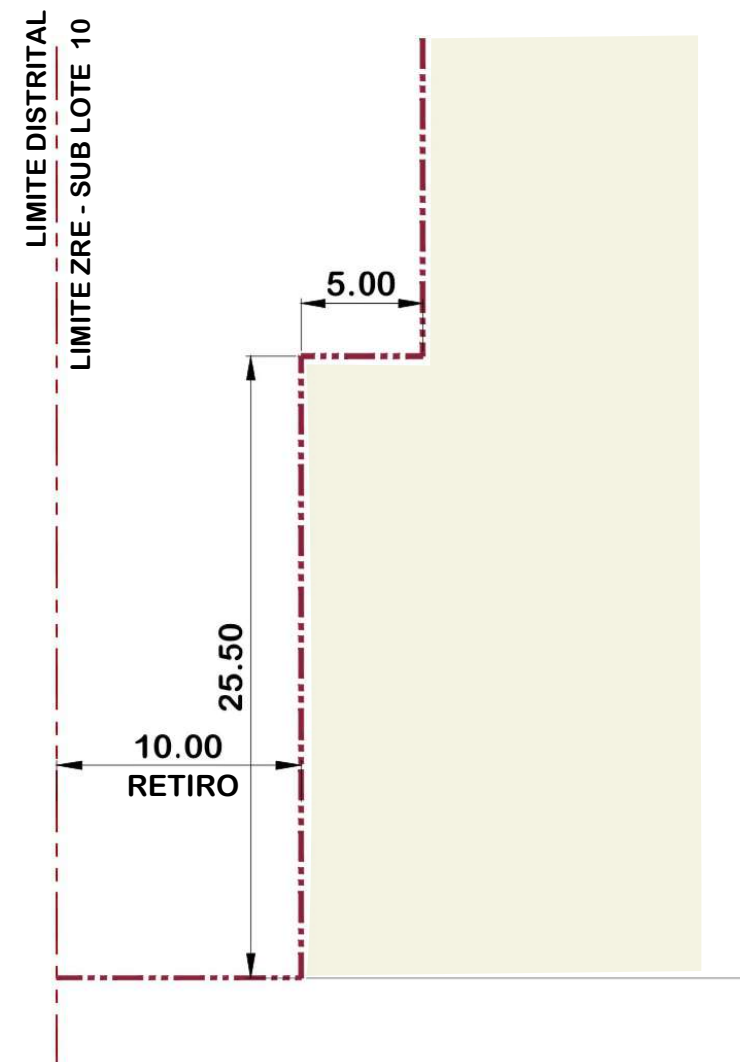
Retiro mínimo de **3.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **25.50 mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.

A nivel de vereda se considerará un retiro adicional de **2.00 mt.** Sobre el cual podrá haber un voladizo de máximo **2.00 mt** y no deberá estar a menos de **6.00 mt** de altura libre.



##### SECCION 8R- LIMITE DISTRITAL

Retiro mínimo de **10.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **25.50 mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.





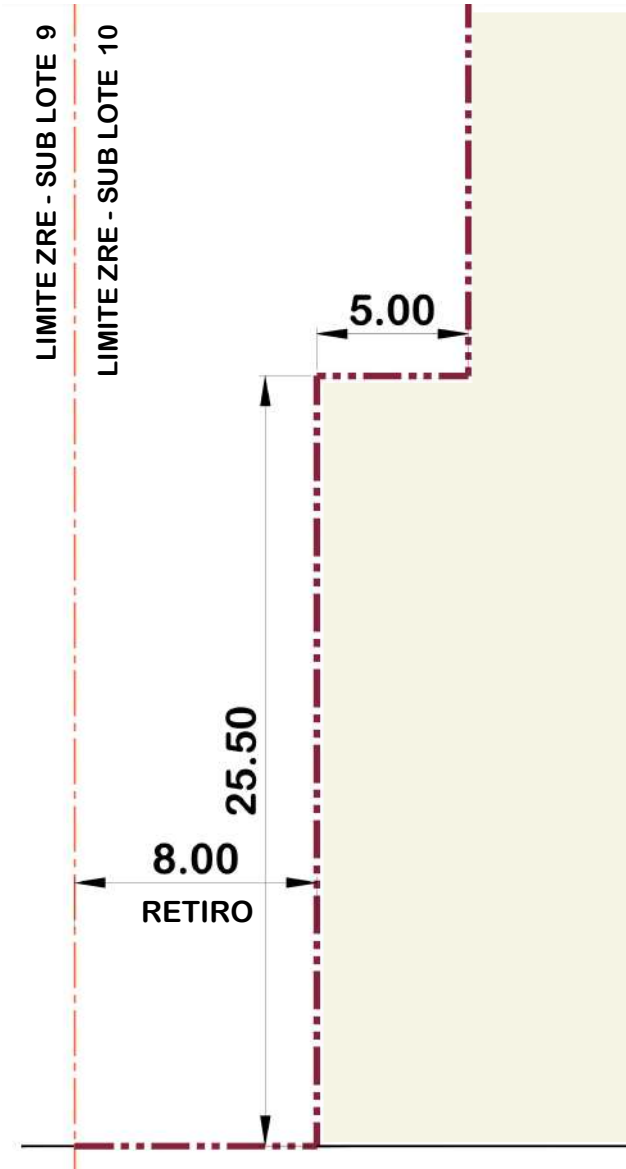
## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 10: RETIRO

##### LINDERO SUB LOTE 9

Retiro mínimo de **8.00 mt.** Medido desde el Limite de SUB LOTE o del limite la **ZRE** hasta los **25.50mt** de alto, medidos desde el nivel de vereda. Luego se generará un retiro adicional de **5.00 mt.** para luego completar la Altura Máxima Normativa.



## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 10: AREA LIBRE , COEFICIENTE DE EDIFICACION Y ALTURA

##### ALTURA

La altura máxima será de **41 niveles** o pisos más azotea. No podrá exceder los **148.00 mt** medidos desde el nivel de vereda. En ningún caso, tanto los niveles como los metros podrán ser superados.

La altura mínima de piso a piso será para:

**VIVIENDA : 3.20 mt.**

El uso de la Azotea solo esta permitido para la ubicación de cuartos técnicos , zona de equipos, áreas comunes, áreas de entretenimiento y/o terrazas. El área techada de la azotea no podrá ser mayor al **35%** del área del piso que ocupa.

La edificación deberá cumplir con los retiros indicados.

##### COEFICIENTE DE EDIFICACION

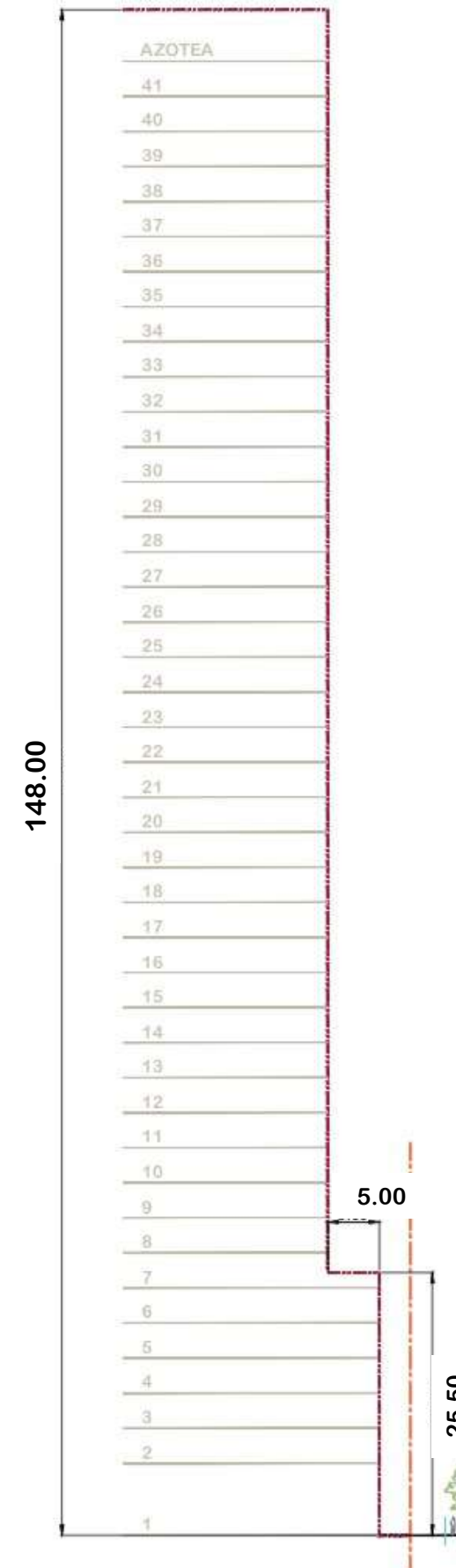
El Coeficiente de Edificación se tomará en cuenta para la construcción de la edificación a partir del nivel de vereda.

Será como máximo **13.0** del área de la SUB LOTE y no podrá exceder de **50,000.00 m2** de área total construida.

El coeficiente de edificación de la Zona de Reglamentación Especial – **(ZRE-RCCE)** es **7.7** , por lo que la sumatoria total de áreas techadas finales de todos los SUB LOTES no podrá exceder de **435,731.84 m2** de área total construida.

##### AREA LIBRE

El área libre será como mínimo **68.6%** del área de la SUB LOTE.



DISTRUBUCION DE PISOS EN GRAFICO ES REFERENCIAL

## 7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AD HOC

### 7.8 REGLAMENTACION ESPECIFICA POR SUB LOTES

#### SUB LOTE 10: ESTACIONAMIENTOS

##### VIVIENDA:

Como mínimo se considerará . Para Viviendas de:

**45 m2 a 70 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **4** unidades de vivienda.

**71 m2 a 100 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **2** unidades de vivienda.

**101 m2 a 200 m2** se considerará **1** estacionamiento para automóviles por cada **1** unidades de vivienda.

**201 m2 a más** se considerará **2** estacionamientos para automóviles por cada **1** unidad de vivienda.

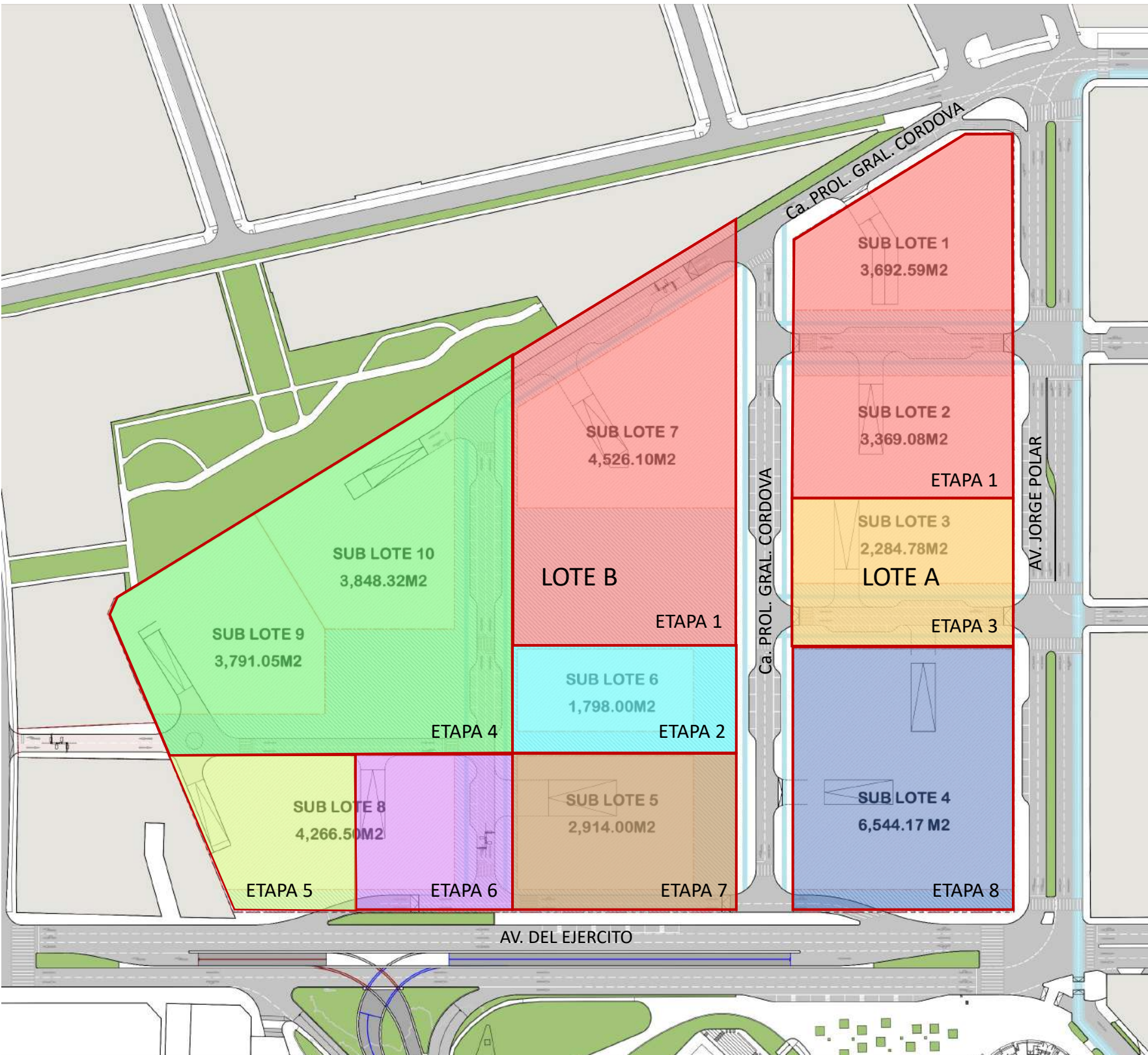
El resultante es el estacionamientos para automóviles al cual se le **adicionará: 10 %** de número de espacios para estacionamientos de motocicletas y **30%** de estacionamientos para Vehículos de Micro movilidad (bicicletas, scooter o similar).

Para las visitas se deberá considerar adicionalmente **5%** del total resultante de estacionamientos para automóviles.

## **8. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECÍFICO, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO**

## 8. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECÍFICO, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO

### 8.1. ETAPAS DE DESARROLLO



La Zona de Reglamentación Especial se desarrollará por etapas :

- ETAPA 1.** SUB LOTE 1, Pracela 2 , SUB LOTE 7 y áreas comunes
- ETAPA 2.** SUB LOTE 6 y áreas comunes
- ETAPA 3.** SUB LOTE 3 y áreas comunes
- ETAPA 4.** SUB LOTE 9 SUB LOTE 10 y áreas comunes
- ETAPA 5.** SUB LOTE 8 (parcial) y áreas comunes
- ETAPA 8.** SUB LOTE 8 (se completa intervención) y áreas comunes
- ETAPA 7.** SUB LOTE 5 y áreas comunes
- ETAPA 8.** SUB LOTE 4 y áreas comunes

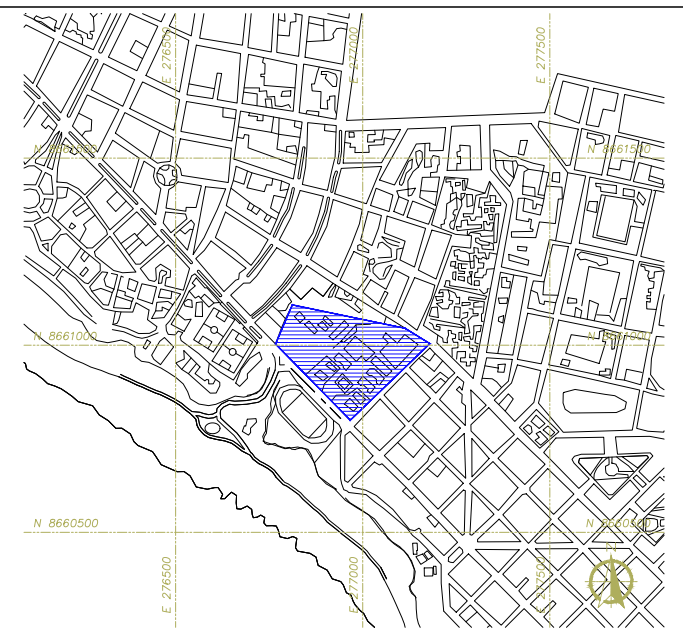
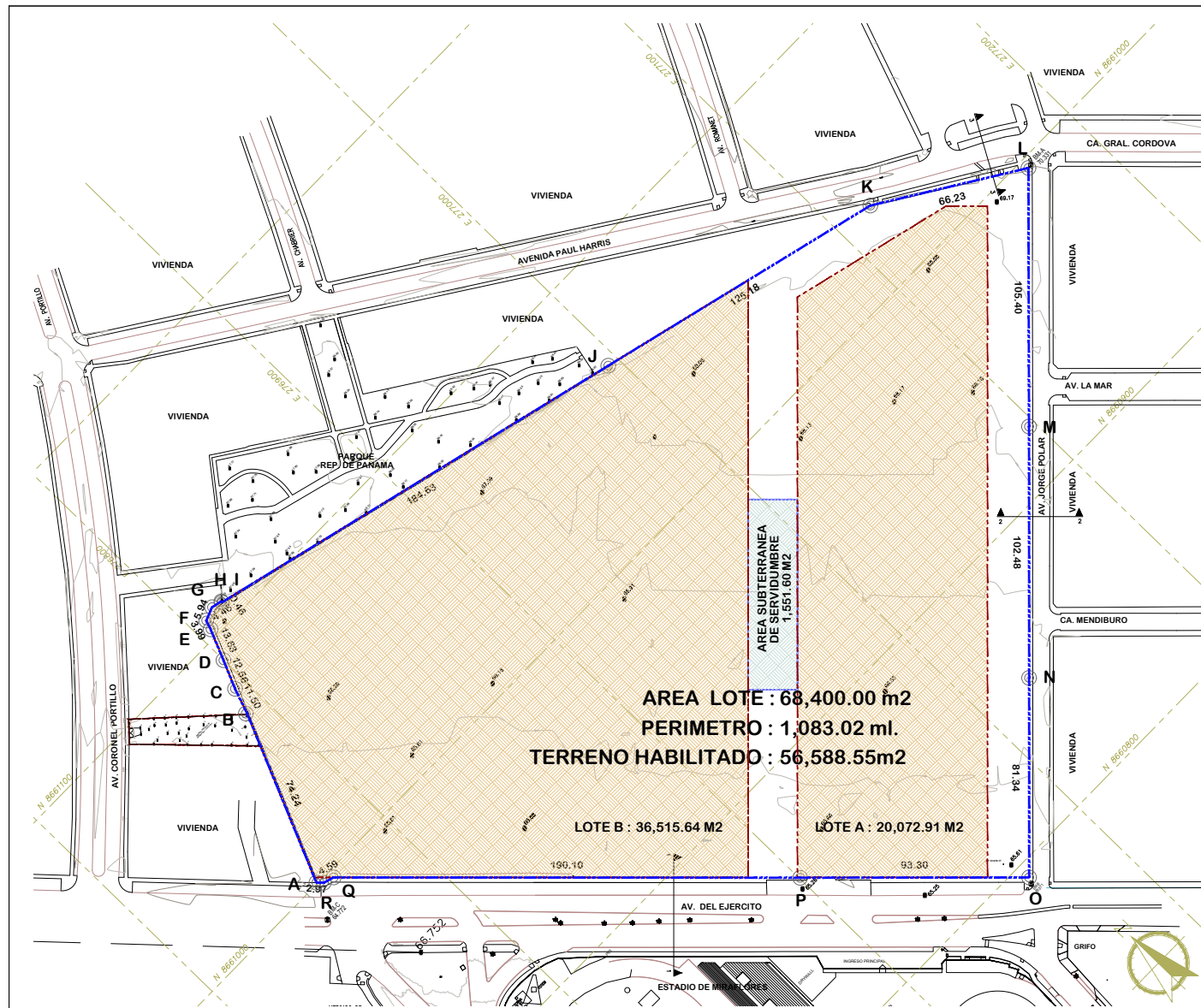
Una vez completada la totalidad de las Etapas. El total de área construida de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE- RCCE no podrá exceder de **435,731.84 m<sup>2</sup>. (COEF. EDIF. 7.7).**

La secuencia de intervención de las etapas se podrán desarrollar de acuerdo a los requerimientos urbanos y del mercado. Siempre y cuando se cumpla la normativa específica de cada SUB LOTE.

# ANEXOS

# ANEXOS

## PLANO DE UBICACIÓN



### PLANO DE LOCALIZACION

ESCALA : 1 : 7,500

ZONIFICACION: ZRE ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL

AREA DE TRATAMIENTO : III - C

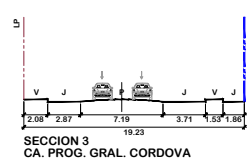
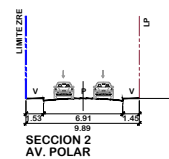
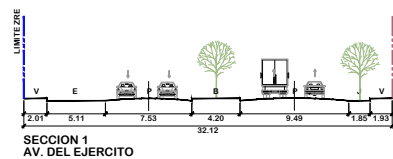
DEPARTAMENTO : LIMA  
 PROVINCIA : LIMA  
 DISTRITO : MIRAFLORES  
 URBANIZACION : SANTA CRUZ  
 NOMBRE DE LA VIA : AV. DEL EJERCITO / AV. POLAR / CA. GRAL. CORDOVA  
 N° DEL INMUEBLE : -  
 MANZANA : -  
 LOTE : -  
 SUBLOTE : -

### PLANO DE UBICACION

ESCALA : 1 : 1000

### SECCIONES VIALES EXISTENTES

ESCALA : 1 : 250



### LEYENDA

- LOTE MATRIZ
- LOTE HABILITADO
- AREA DE SERVIDUMBRE SUBTERRANEA

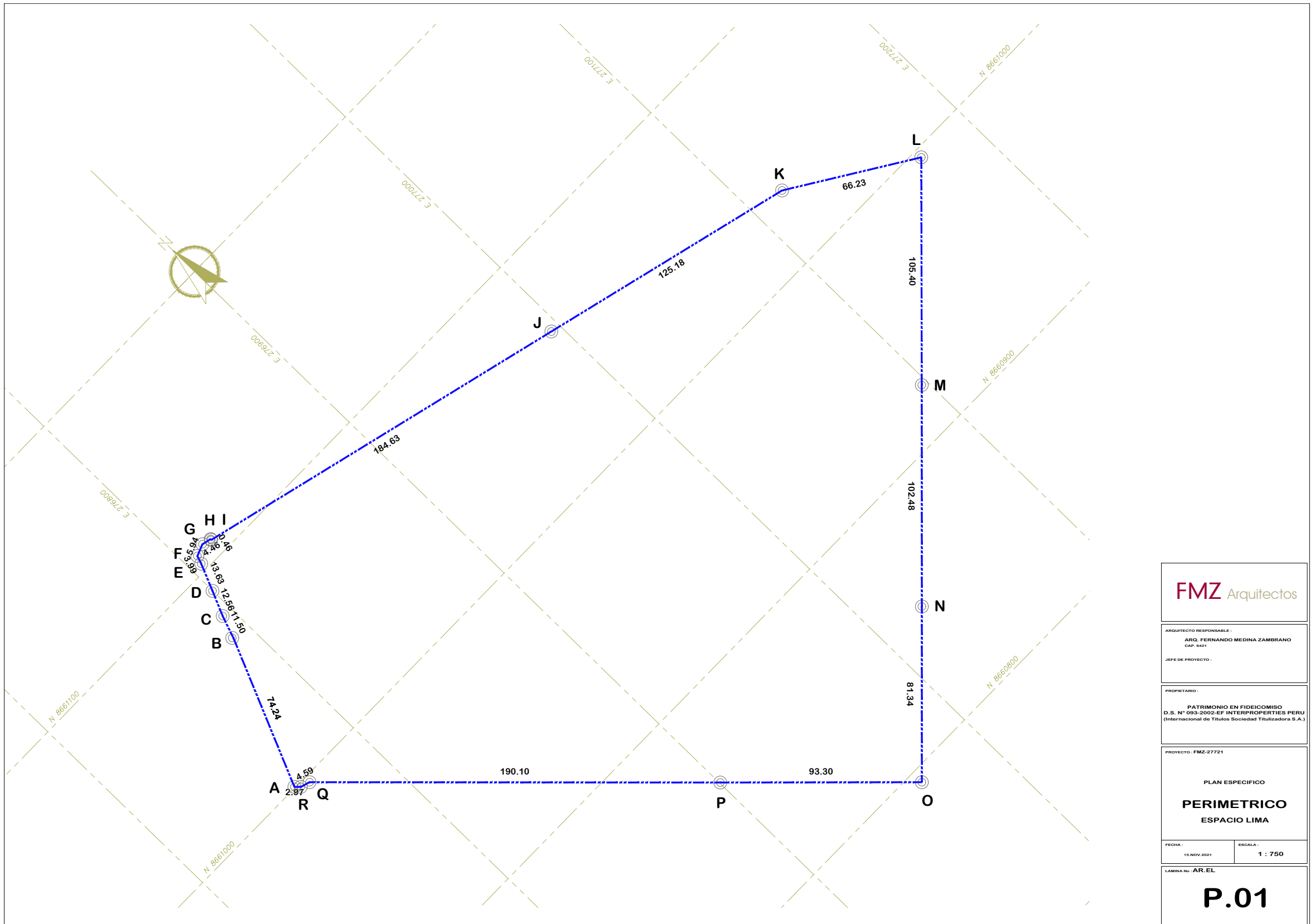
### CUADRO DE AREAS TOTAL (M2)

AREAS	TOTAL	
	M2	%
LOTES	56,588.55	82.8%
PISTAS Y VEREDAS	11,811.55	17.2%
AREA TERRENO	68,400.00	100.0%

FIRMA PROPIETARIO:		FIRMA Y SELLO PROYECTISTA:	
PROPIETARIO: PATRIMONIO EN FIDECOMISO D.S. N° 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERU (Internacional de Titulos Sociedad Titulizadora S.A.)		PROYECTISTA: ARQ. FERNANDO MEDINA ZAMBRANO CAP. 6421	
PROYECTO: FMZ-27721		ESPACIO LIMA	
PLANO:		LAMINA: AREL	
LOCALIZACION Y UBICACION		<h1>U-1</h1>	
ESCALA: INDICADA	FECHA: 15.NOV.2021		

# ANEXOS

## PLANO PERIMETRICO

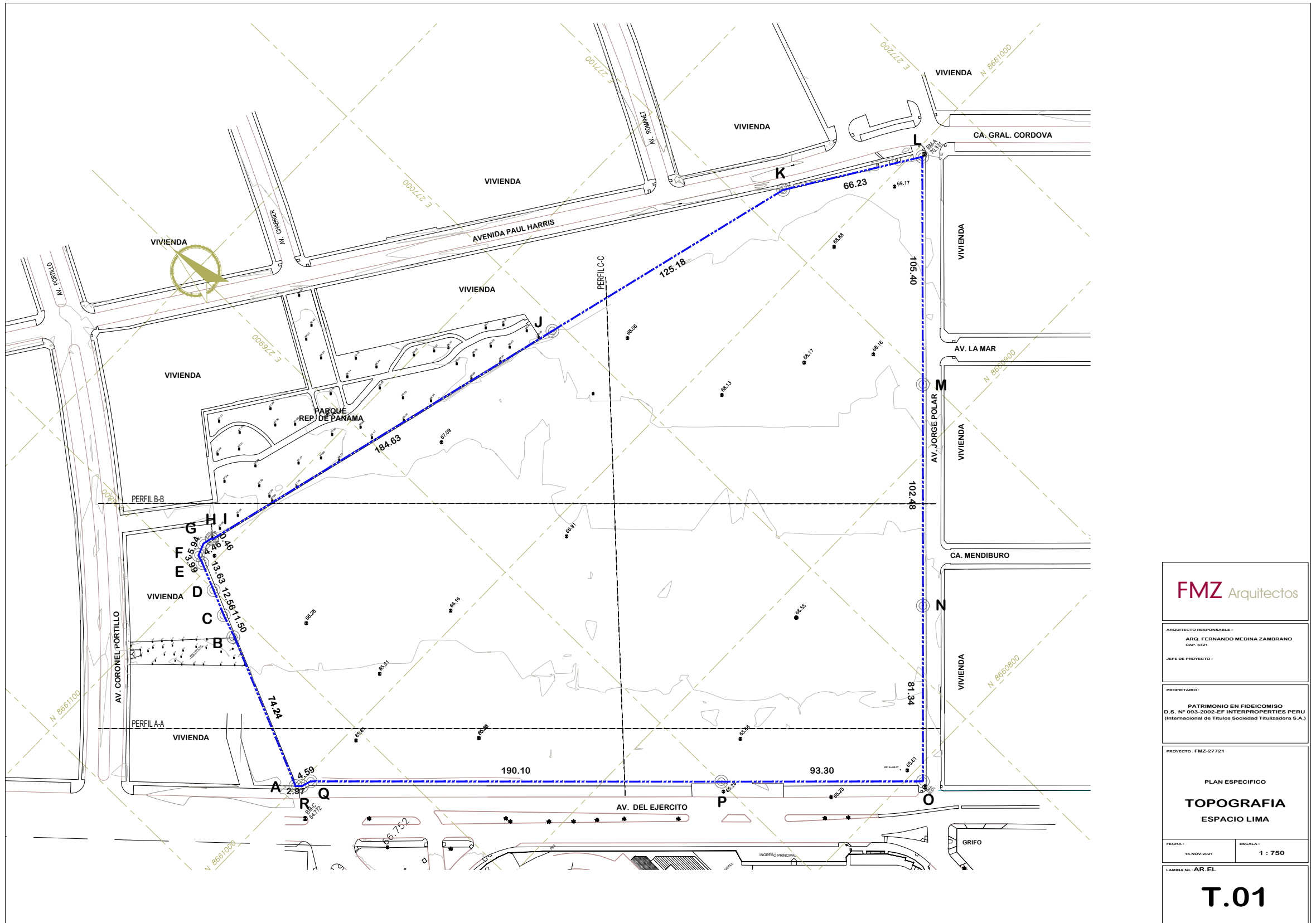


<b>FMZ</b> Arquitectos	
ARQUITECTO RESPONSABLE : ARQ. FERNANDO MEDINA ZAMBRANO CAP- 6421	
JEFE DE PROYECTO :	
PROPIETARIO : PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERU (Internacional de Titulos Sociedad Tituladora S.A.)	
PROYECTO - FMZ-27721	
PLAN ESPECIFICO	
<b>PERIMETRICO</b> ESPACIO LIMA	
FECHA : 15.NOV.2021	ESCALA : 1 : 750
LAMINA No : AR.EL	
<b>P.01</b>	



# ANEXOS

## PLANO TOPOGRAFICO



**FMZ** Arquitectos

ARQUITECTO RESPONSABLE:  
ARQ. FERNANDO MEDINA ZAMBRANO  
CAP. 5421

JEFE DE PROYECTO:

PROPIETARIO:  
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO  
D.S. N° 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERU  
(Internacional de Titulos Sociedad Tituladora S.A.)

PROYECTO: FMZ-27721

PLAN ESPECIFICO

**TOPOGRAFIA**  
ESPACIO LIMA

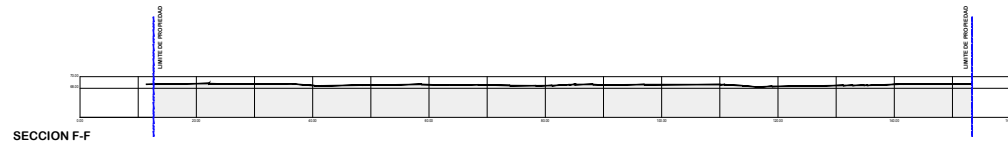
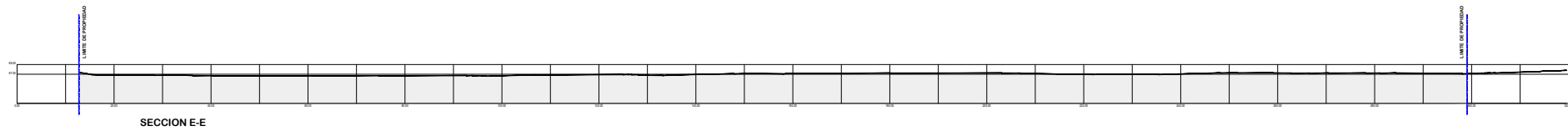
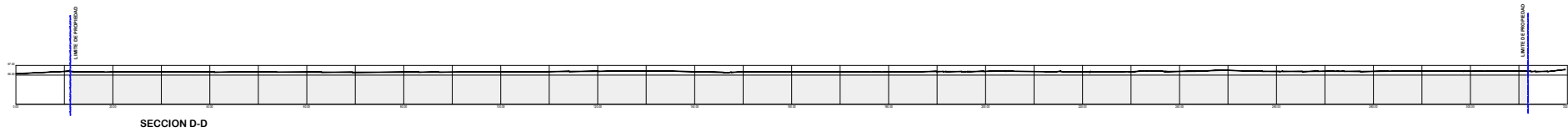
FECHA: 15.NOV.2021      ESCALA: 1 : 750

LAMINA No: AR.EL

**T.01**

# ANEXOS

## PLANO DE PERFILES



<b>FMZ</b> Arquitectos	
ARQUITECTO RESPONSABLE : ARQ. FERNANDO MEDINA ZAMBRANO CAP. 6421	
JEFE DE PROYECTO :	
PROPIETARIO : PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. N° 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERU (Internacional de Titulos Sociedad Tituladora S.A.)	
PROYECTO : FMZ-27721	
PLAN ESPECIFICO <b>PERFILES</b> ESPACIO LIMA	
FECHA : 15.NOV.2021	ESCALA : 1 : 500
LAMINA No. <b>AR.EL</b>	
<b>T.02</b>	

## ANEXOS

### LISTADO DE SIGLAS USADAS

<b>ZRE RCCE</b>	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL RESIDENCIAL COMERCIAL CULTURAL Y EMPRESARIAL
<b>Av.</b>	AVENIDA
<b>B</b>	BERMA
<b>C</b>	CICLOVIA
<b>Ca.</b>	CALLE
<b>CM</b>	COMERCIO METROPOLITANA
<b>CV</b>	COMERCIO VECINAL
<b>CZ</b>	COMERCIO ZONAL
<b>DS</b>	DECRETO SUPREMO
<b>E</b>	ESTACIONAMIENTO
<b>Gral.</b>	GENERAL
<b>H2</b>	CENTRO DE SALUD
<b>Ha.</b>	HECTAREA
<b>Has.</b>	HECTAREAS
<b>INEI</b>	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA
<b>J</b>	JARDIN
<b>ml</b>	METROS LINEALES
<b>MM</b>	MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
<b>MML</b>	MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
<b>mt</b>	METROS
<b>MTC</b>	MINISTERIO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
<b>ONU</b>	ORGANISACION DE LAS NACIONES UNIDAS
<b>ORD</b>	ORDENANZA
<b>OU</b>	OTROS USOS
<b>P</b>	PISTA
<b>PB</b>	PARADERO BUS
<b>PNUD</b>	PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS
<b>PS</b>	PISTA SECUNDARIA
<b>PUD</b>	PLAN URBANO DISTRITAL
<b>R</b>	RETIRO
<b>RATDUS</b>	REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITOTORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
<b>RBD</b>	RDB - RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
<b>RDA</b>	RDA - RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
<b>RDM</b>	RDM - RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
<b>RNE</b>	REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES
<b>V</b>	VEREDA
<b>ZRP</b>	ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA

## **ANEXOS**

### **FUENTES USADAS**

#### **INFORMACION**

MASTER ESPACIO LIMA - SASAKI ARCHITECTS  
PLANOS ESTRATIFICADOS DE LIMA METROPOLITANA A NIVEL DE MANZANA 2020  
PLAN URBANO DISTRITAL DE MIRAFLORES 2016-2026  
REAJUSTE AL PUD DE MIRAFLORES 2019-2029  
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES  
REGALMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES  
RATDUS  
PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS 2020  
REVISTA URBANISMO 2017 UNIVERSIDAD DE CHILE  
MARCO KAMILLA – ONU HABITAT DIVISION DE CONOCIMIENTO E INNOVACION  
PAGINA WEB MUNICPLAIDAD DE MIRAFLORES  
PAGINA WEB MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO  
PLAN ESPECIFICO CUENCA BAJA RIO LURIN

#### **GRAFICOS**

MASTER ESPACIO LIMA - SASAKI ARCHITECTS  
WEB MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES  
PLAN ESPECIFICO CUENCA BAJA RIO LURIN  
ESTUDIO VIAL – BURO HAPOLD  
GOOGLE EARTH  
EDICION PROPIA