

PDLC Objetivo 10.

Promover las expresiones culturales fortaleciendo la diversidad e identidad metropolitana.

10.1 Objetivos Específicos

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 distrito desde el punto de vista de un peatón.

10.2 Restricciones

Que las mejoras no limiten la asequibilidad del distrito para sus residentes.

10.3 Propuestas

1. Establecer Microzonas de Valor Urbanístico al nivel distrital. Dentro de estas zonas, promover el uso de los DAET para poder preservar edificios con un valor local.
2. En las Microzonas de Valor Urbanístico, permitiendo una mayor flexibilidad de usos en los edificios de valor local, reduciendo los requerimientos de estacionamientos entre otros factores para permitir el uso y rentabilidad de edificios patrimoniales y así, permitir la conservación de los monumentos.
3. En las Microzonas de Valor Urbanístico, la Municipalidad de Miraflores a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, deberá estudiar la ratio entre el ancho de las vías (entre las fachadas de edificios) y la altura de los edificios con el fin de desarrollar retranques normativos donde haya propuestas para incrementar la altura normativa (ver figura 30).
4. El distrito de Miraflores debe trabajar junto con el sector privado para poder vincular la implementación y mantenimiento del ornato y mobiliario urbano con un contrato de publicidad en la vía pública y espacios públicos. La colocación de nuevo mobiliario urbano debe reflejar la identidad de Miraflores.
5. Trabajar junto con los proveedores de infraestructura para generar ductos y soterrar las redes de eléctricas y telefónicas en todo el distrito, priorizando los sectores C y B del distrito de Miraflores.
6. La Municipalidad de Miraflores deberá coordinar con las empresas de dotación de servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica, junto al inversionista privado, para poder determinar un plan de ejecución de proyectos para la mejora de los servicios básicos, dirigidas principalmente a las zonas propensas a cambios urbanos.
7. En las zonas con un límite de altura de 10 o más pisos de altura, y con un bajo aprovechamiento de edificabilidad (donde existen grandes brechas entre la altura normativa y la altura actual), la Municipalidad debe introducir un retiro lateral y posterior normativo de 3 metros en cada lado de los edificios con el reto de incentivar la generación de edificios con ventanas en todas sus frentes. Este nuevo retiro debe empezar a partir del segundo piso (ver figura 29,31).

	Criterios de Evaluación:	Estado Actual:	Meta 2025:	Meta 2030:
1	Cambiar la ordenanza 521	Sin cambio	Cambiado	
2	Cambiar la ordenanza 521	Sin cambio	Cambiado	
3	Cambiar la ordenanza 312	Sin cambio	Implementado	
4	Licitación y implementación de servicio de mobiliario urbano	Sin cambio	Implementado	
5	KM de Vías con cables soterrados	0	1	2
6	No es competencia del distrito. N/A			
7	Cambiar la ordenanza 312	Sin cambio	Cambiado	

Tabla 12. Criterios de evaluación por propuesta - Objetivo 10.

Fuente: Elaboración propia

Aplicación de retranques frontales

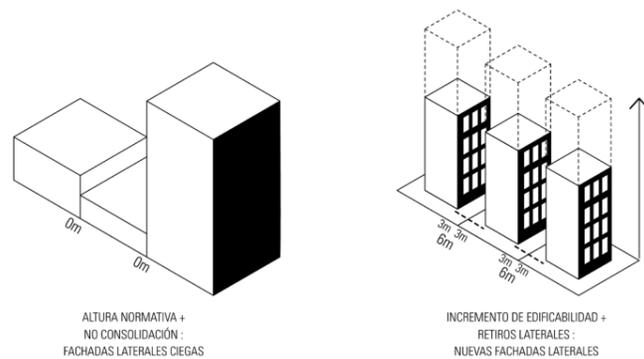


Figura 28. Propuesta de reiros laterales de 3m para avenidas que permiten edificios altos, pero que actualmente tienen un bajo aprovechamiento de edificabilidad.

Fuente: Elaboración propia

Aumento de Edificabilidad y Perfil Urbano

Además del aumento de edificabilidad en estas manzanas tipológicas, producto de alcanzar la altura máxima de los lotes, se confrontan las secciones viales obtenidas de las dos opciones de incremento: el aumento de dos pisos adicionales con o sin retranque hacia la calle. Esto permite comparar el impacto de ambas opciones en la sección y perfil urbano de las calles.

La idea principal es que desde a vista de peatón, el perfil urbano de las calles sea siempre uniforme (en el supuesto que la totalidad de los lotes ya ha alcanzado su altura normativa). Con la opción de los retranques (3m desde la cara de la fachada) se evita que, en un futuro incremento de pisos adicionales de algunos lotes que están junto a otros que no aumentaron, se generen muros ciegos entre los colindantes (ver figura 28).

Asimismo, el equipo técnico analiza y reajusta la propuesta del ámbito de aplicación de los retranques, para que sean aplicados en las microzonas de valor urbanístico. En estas zonas, los retranques ayudarán a mitigar las externalidades negativas producto de esta futura densificación debido al aumento de edificabilidad, garantizando así una adecuada iluminación del espacio público con el fin de mejorar la calidad del espacio público.

Aplicación de reiros laterales

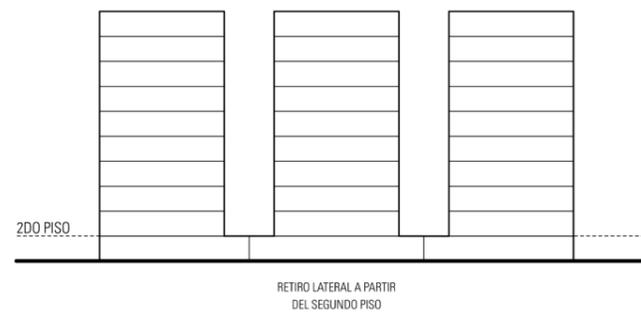


Figura 29. Propuesta de reiros laterales de 3m para avenidas que permiten edificios altos, pero que actualmente tienen un bajo aprovechamiento de edificabilidad.

Fuente: Elaboración propia

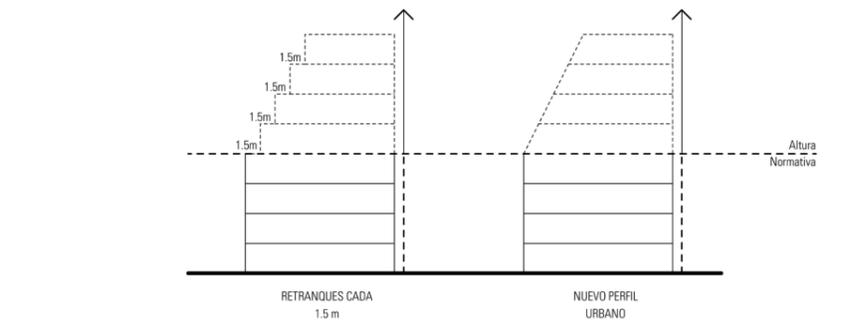


Figura 30. Propuesta de retranques para zonas donde se aplicarían un incremento de altura (afuera del polígono de alta nivel de accesibilidad hacia el transporte público).

Fuente: Elaboración propia



Figura 31. Aplicación de reiro de 3m a partir del segundo piso (Quito).

Fuente: Google Street View



Figura 32. Aplicación de retranque de 1.5m en pisos altos (Tokio)

Fuente: Google Street View

Patrimonio y Zonas Generadoras de Edificabilidad

Miraflores posee una lista de predios con valor histórico, de diversas épocas, desde lo precolombino, pasando por lo colonial y republicano. El equipo técnico propone que estas propiedades sean generadoras de derechos de edificabilidad (ver L21.).

Los predios con valor histórico ya se encuentran dentro de una ciudad contemporánea con normativas de zonificación, que regula y establece alturas máximas, por ejemplo.

Ahora bien, como la altura estos predios no pueden ser alteradas y, además, existe una altura máxima de pisos reglamentada que no se puede construir, debido a su valor monumental, lo que sí se puede hacer es transferir el derecho que estos tienen sobre su potencial edificatorio hacia otros predios que pueden aprovechar estos beneficios.

