
TRANSFORMACIÓN

Caso: Megaproyecto Larcomar

Miraflores

Ruth Fernández - Judith Miranda - Nadia Motta - Jeanpierre López - Andy Palomino

Noviembre, 2014

Introducción

Dentro de la sección de posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Arte en la especialidad de Regeneración Urbana, se lleva a cabo el curso de Taller de Proyectos II: Megaproyectos, cuyo objetivo es plantear lineamientos estratégicos para resolver los efectos causados por estos grandes proyectos urbanos.

En el presente ciclo se ha tomado como lugar de estudio el Centro Turístico Comercial Larcomar y las zonas inmediatas correspondientes a las zonas 9 y 10, dentro de la subdivisión de sectores de ordenamiento distrital a cargo de la Municipalidad de Miraflores.

El trabajo se ha estructurado en base a dos capítulos: Análisis macro y análisis específico los que se han desarrollado en los aspectos urbano, ambiental, social, cultural y económico. En el análisis macro se desarrolla el papel del distrito de Miraflores con respecto a Lima Metropolitana para luego desarrollar en el segundo capítulo el análisis específico de la zona de estudio y los efectos del proyecto Larcomar sobre este, finalmente en base a la síntesis del diagnóstico construida bajo la metodología de un FODA se plantean los lineamientos estratégicos con un modelo de gestión tentativo para su aplicación con los diversos actores involucrados y la implementación de una oficina gestora en temas de regeneración urbana.

CAPÍTULO I

DIAGNÓSTICO MACRO

1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN: MIRAFLORES

- **Localización:**

Miraflores se localiza en la parte centro-sur de la ciudad metropolitana de Lima, es uno de los 43 distritos de la provincia de Lima.

- **Ubicación:**

Se ubica a orillas del mar en la parte Sur de Lima, a unos 8,5 kilómetros de la Plaza de Armas, posee una altura de 79 m.s.n.m.¹



Mapa de ubicación de Miraflores, con referencia a Lima Metropolitana. Fuente: PEI. de Miraflores 2011-2015

- **Límites:**

Los límites del distrito son los siguientes:

Norte : Distrito Surquillo y San Isidro

Sur : Distrito de Barranco

Este : Distrito Surquillo y Santiago de Surco

Oeste : Océano Pacífico

¹ (Municipalidad de Miraflores, 2014)



Mapa de límites distritales y zonas de Miraflores.

Fuente: [http://3.bp.blogspot.com/-](http://3.bp.blogspot.com/-siKjJV3Y4tM/Ub1bRijjVBI/AAAAAAAAAqMc/9NNV_yIM2Tg/s1600/Miraflores_Mapa_Lima1.jpg)

[siKjJV3Y4tM/Ub1bRijjVBI/AAAAAAAAAqMc/9NNV_yIM2Tg/s1600/Miraflores_Mapa_Lima1.jpg](http://3.bp.blogspot.com/-siKjJV3Y4tM/Ub1bRijjVBI/AAAAAAAAAqMc/9NNV_yIM2Tg/s1600/Miraflores_Mapa_Lima1.jpg)

- **Superficie:**

Miraflores cuenta con una superficie de 9,62 km² y cuenta con un mar territorial de 200 millas. La urbe está repartida en 817 manzanas. Ver ilustración 03, donde Miraflores se ubica por muy debajo del tamaño de superficie territorial (la media aritmética es de 62.92 km²); tiene tamaño similar a los distritos de San Borja y Santa María del Mar.

- **Clima:**

La temperatura media anual de la costa del litoral limeño es de 18 grados centígrados. La temperatura máxima en los meses veraniegos puede llegar a los 30° C y la mínima a 12° C en época de invierno.

DISTRITOS	SUPERFICIE TERRITORIAL	
	(km ²)	%
CARABAYLLO	346,88	12,34
ANCÓN	298,64	10,68
LURIGANCHO	236,47	8,41
CIENEGUILLA	240,33	8,55
LURÍN	180,26	6,41
PACHACÁMAC	160,23	5,70
PUNTA NEGRA	130,50	4,64
PUNTA HERMOSA	119,50	4,25
SAN JUAN DE LURIGANCHO	131,25	4,67
ATE	77,72	2,76
LA MOLINA	65,75	2,34
CHORRILLOS	38,94	1,38
VILLA MARÍA DEL TRIUNFO	70,57	2,51
SAN MARTÍN DE PORRES	36,91	1,31
COMAS	48,75	1,73
SAN JUAN DE MIRAFLORES	23,98	0,85
SANTIAGO DE SURCO	34,75	1,24
SAN BORJA	9,96	0,35
RÍMAC	11,87	0,42
PUCUSANA	31,66	1,13
SANTA MARÍA DEL MAR	9,81	0,35
PUENTE PIEDRA	71,18	2,53
CHACLACAYO	39,50	1,40
LA VICTORIA	8,74	0,31
SAN MIGUEL	10,72	0,38
VILLA EL SALVADOR	35,46	1,26
SANTA ANITA	10,69	0,38
MIRAFLORES	9,62	0,34
SANTA ROSA	21,50	0,76
INDEPENDENCIA	14,56	0,52
EL AGUSTINO	12,54	0,45
MAGDALENA DEL MAR	3,61	0,13
JESÚS MARÍA	4,57	0,16
SAN LUIS	3,49	0,12
SURQUILLO	3,46	0,12
SAN BARTOLO	45,01	1,60
LOS OLIVOS	18,25	0,65
PUEBLO LIBRE	4,38	0,16
BARRANCO	3,33	0,12
BREÑA	3,22	0,11
SAN ISIDRO	11,10	0,39
LINCE	3,03	0,11

Fuente: Resultados del Censo de 1993 realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

Tabla: Superficie territorial de la Provincia de Lima

2. DIAGNÓSTICO: LIMA METROPOLITANA – MIRAFLORES

2.1. La Visión de Desarrollo 2005-2015 del Distrito de Miraflores

“Miraflores es apreciada como una comunidad próspera, equitativa, solidaria y democrática, distinguida por su elevado nivel de calidad de vida de sus ciudadanos y por ser el principal destino turístico de la metrópoli, sustentando su desarrollo en la belleza de su litoral, el paisaje moderno, la intensa actividad cultural, deportiva y por sus servicios y comercio de alta calidad; todo ello en una relación armoniosa con la naturaleza y las zonas residenciales, generando una área urbana pacífica confortable y segura. En Miraflores sus ciudadanos desarrollan a plenitud sus derechos y obligaciones con un alto compromiso y una activa participación, para realizar una gestión integral en base a compromisos y acciones de responsabilidad compartida entre los vecinos, sus autoridades y el sector privado empresarial, para alcanzar una ciudad sustentable y exitosa, que este a la par de las mejores ciudades del mundo”

Líneas Estratégicas:

- **Línea estratégica no 1: Miraflores ciudad sostenible y segura**
- **Línea estratégica no 2: Miraflores ciudad competitiva**
- **Línea estratégica no 3: Miraflores ciudad de oportunidades**
- **Línea estratégica no 4 Miraflores ciudad democrática y participativa**

Fuente: Extraído del Plan de Desarrollo Concertado Miraflores 2005 – 2015, actualizado 2011.

2.2. Rol metropolitano y distrital

El Rol Estratégico de la Municipalidad Metropolitana de Lima está definido en el Diagnostico Técnico Participativo del plan regional de desarrollo concertado de Lima 2012-2015 en la que indica q su rol estratégico es la de:

- Rol facilitador, asesor y articulador de modo que se asegure la transferencia ordenada de las funciones a la MML.
- Rol de Monitoreo y Evaluación de las funciones transferidas
- Rol ejecutor de las inversiones de carácter regional

Centros y subcentros	Rol	Funciones
Lima Centro	Articulador principal del sistema metropolitano	• Administrativo, comercial, servicios y financiero
Lima Norte	Articulador principal del área interdistrital	• Comercial, productivo del cual una parte se reconvierte a comercial y servicios desconcentrados y agropecuario
Lima Este	Articulador principal del área interdistrital	• Comercial, productivo del cual una parte se reconvierte a comercial y servicios desconcentrados
Lima Sur	Articulador principal del área interdistrital	• Productivo y comercial en proceso de consolidación, con surgimiento de otros clúster y centros agropecuarios

Fuente: Elaboración Equipo Técnico - IMP

Ilustración: Rol y funciones de los centros y sub centros del área metropolitana²

El centro de Miraflores forma parte del centro principal de Lima Metropolitana, en la cual las principales sistemas de transporte Metropolitano confluyen, tales como el Metropolitano, Línea Azul y en un futuro la línea del Metro de Lima, la cual le da carácter de centro articulador de los principales sistemas de transporte; esto pone a Miraflores en un escenario de integración con el sistema de ciudades de Lima Metropolitana.

² Los distritos que conforman Lima centro son: Breña, Cercado, La Victoria, Rímac, San Luis, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel, Barranco, Miraflores, San Isidro, Surquillo, Jesús María, San Borja, Santiago de Surco y Chorrillos.

1.1. Análisis Urbano

a. Por Ordenamiento Territorial

Miraflores está contenida en diversas formas de ordenamiento Metropolitano, distritales; además de tener distintas formas de delimitación interior. Todas ellas obedecen a una agrupación teórica o estratégica para fines de estudio.

- **Áreas Interdistritales**

Por los procesos de cambios en la ciudad de Lima, donde ahora según (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2013) Lima ha dejado de ser una provincia mono céntrica para convertirse en una ciudad poli céntrica.

En el Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima, en base a la poli centralidad indicada se agruparon distritos donde se encontraron similitudes, que los agrupan teóricamente o estratégicamente en cuatro áreas geográficas. Es así que los distritos del norte tienen puntos en común entre ellos, pero diferentes con respecto de las localidades del sur, este y centro; y lo mismo se cumple para los otros casos, por lo que en este sentido la (Municipalidad Metropolitana de Lima , 2013) considero propio escoger estas cuatro áreas interdistritales radica en reconocer las distintas particularidades de los procesos que sigue cada área interdistrital.



Ilustración: Mapa de subdivisiones de Lima Región.

Fuente: Lima Como Vamos

Tabla: Composición de Áreas interdistritales.

LIMA NORTE	LIMA ESTE	LIMA CENTRO	LIMA SUR
1. Ancón	1. Ate	1. Breña	1. San Juan de Miraflores
2. Carabaylo	2. El Agustino	2. Cercado	2. Villa El Salvador
3. Comas	3. San Juan de Lurigancho	3. La Victoria	3. Villa María del Triunfo
4. Independencia	4. Santa Anita	4. Rímac	4. Pucusana
5. Los Olivos	5. Chaclacayo	5. San Luis	5. Lurín
6. Puente Piedra	6. La Molina	6. Lince	6. Pachacámac
7. San Martín de Porres	7. Lurigancho	7. Magdalena	7. Punta Hermosa
8. Santa Rosa	8. Cieneguilla	8. Pueblo Libre	8. Punta Negra
		9. San Miguel	9. Santa María del Mar
		10. Barranco	10. San Bartolo
		11. Miraflores	
		12. San Isidro	
		13. Surquillo	
		14. Jesús María	
		15. San Borja	
		16. Santiago de Surco	
		17. Chorrillos	

Fuente: Observatorio Urbano del Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).

Disponible en: <http://www.urbano.org.pe/observatorio/index.php>.

Elaboración Equipo Técnico - IMP

Miraflores se ubica dentro de Lima Centro compartiendo categoría con distritos tan diferentes como La Victoria, Breña o tan parecidos como San Isidro. Podríamos indicar que esta agrupación obedece más a una ubicación geográfica de cercanía y de contemporaneidad fundacional, por lo que sus procesos son similares; sin embargo se rescata la intención de Lima Metropolitana quien busca que exista un Estado descentralista y por tanto eficiente.

• **Mancomunidad Municipal**

Consiste en la unión de dos o más municipalidades (colindantes o no) con la finalidad de prestar servicios y ejecutar obras de manera conjunta que involucren a más de un distrito. (Lima Como Vamos, 2012).

Esta herramienta de gestión pública rige desde el año 2007, cuando entró en vigencia la Ley de la Mancomunidad Municipal. En esta ley se establecieron las reglas bajo la cual una municipalidad, ya sea provincial o distrital, puede asociarse para desarrollar acciones en beneficio de su comunidad. Esta presenta ante la municipalidad provincial proyectos que tendrán prioridad en el presupuesto público. En el caso de Lima Metropolitana son 7 las mancomunidades que se han conformado: la Mancomunidad Municipal Lima Norte, la Mancomunidad Municipal Lima Este – Carretera Central, la Mancomunidad Lima Este (AMAESTE), la Asociación de Municipalidades del Sur de Lima (AMASUR), la Mancomunidad de los distritos del Litoral Sur de Lima, la Mancomunidad de Lima Centro y la Mancomunidad Municipal Lima – Rímac. (Lima Como Vamos, 2012)

Miraflores se ubica dentro de la Mancomunidad de Lima Centro, junto con Barranco, Jesús María, La Victoria, Lince, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel, Surco Y Surquillo. (Ver ilustración siguiente); lo cual indica que tienen objetivos comunes en su conjunto.

Muestra de ello es que, según (Lima Como Vamos, 2012) Lima Centro propuso contar con un sistema integrado de comunicación satelital compartido con la Policía Nacional del Perú, la Compañía de Bomberos y las municipalidades para reforzar la seguridad ciudadana. Además tienen previsto realizar estudios técnicos para la construcción de una planta de residuos sólidos y un depósito municipal común para los distritos que la conforman.



Ilustración: Infografía de las 07 mancomunidades de Lima. Fuente: Diario El Peruano, Agencia Andina y portales web municipales. 2012

- **Divisiones interiores en Miraflores.**

Miraflores se divide internamente en 14 sub zonas para organización de sus juntas vecinales, las cuales están delimitadas en base a sus vías de interconexión principales (av. paseo de la república, av. Pérez Aranibar, av. santa cruz, av. Angamos, av. diagonal, av. republica de panamá, etc.), resalta las excepciones con la av. Larco, que no delimita ninguna zona. La av. Larco está contenida en 4 zonas vecinales (8A-8B-9A-9B).



Contáctese con su Presidente de Junta Vecinal

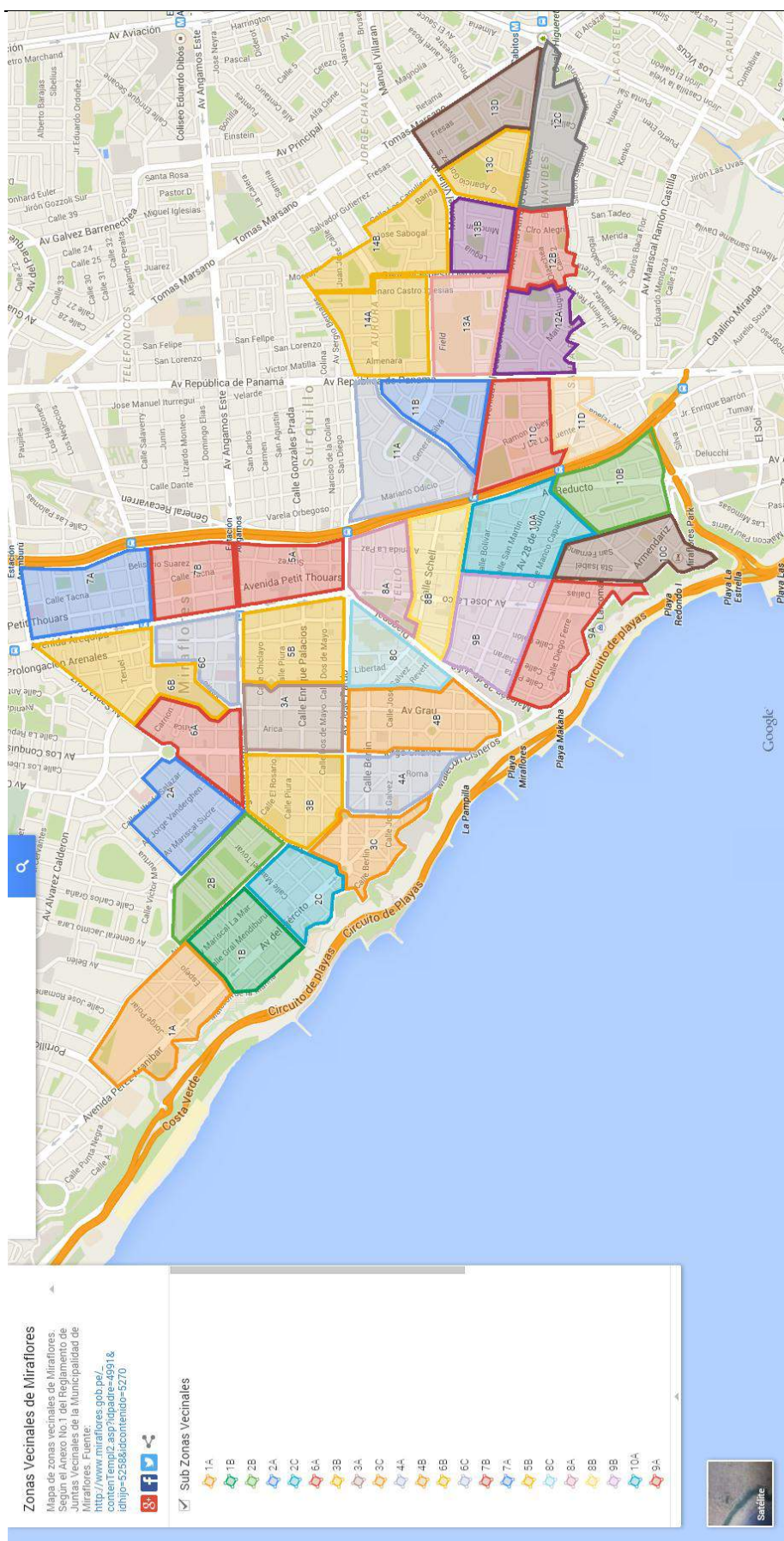
Correos electrónico de los Presidentes de Juntas Vecinales

A través de estos correos electrónicos usted puede comunicarse con sus Presidentes de Juntas Vecinales

► Juntas Vecinales	-
• Presidentes de las Juntas Vecinales	
• Miembros de las Juntas Vecinales	
• Contáctese con su Presidente de Junta Vecinal	
• Funciones de las Juntas Vecinales	
• Plano de las zonas vecinales	
► Audiencias Públicas	+
► Presupuesto Participativo	+
Consejo de Coordinación Local Distrital	+
► Información Adicional	+
► Elecciones Vecinales 2012	+
► Elecciones Vecinales 2013	
► Elecciones Vecinales 2015	+

ZONA	PRESIDENTE	CORREO	RPC
1B	Carlos Carranza Briones	jv1b@miraflores.gob.pe	942112757
2B	Patricia Olguín Neira	jv2b@miraflores.gob.pe	962908864
2C	Dina Chávez Arrieta	jv2c@miraflores.gob.pe	942112373
3A	Telma Rodríguez Alegre	jv3a@miraflores.gob.pe	942114904
3C	Percy Weiss Izaguirre	jv3c@miraflores.gob.pe	942114825
4A	Walter Cáceres Miranda	jv4a@miraflores.gob.pe	942113719
4B	Jorge D'acunha Cuervas	jv4b@miraflores.gob.pe	942114898
5A	Oscar Amat y León	jv5a@miraflores.gob.pe	942112762
5B	Marlon Angues Bambarén	jv5b@miraflores.gob.pe	942113936
6C	María del Carmen Mora	jv6c@miraflores.gob.pe	942112885
7A	Alberto Carrillo velarde	jv7a@miraflores.gob.pe	942112768
9A	Oscar Velarde Carreras	jv9a@miraflores.gob.pe	942112396
9B	Giovanni Gagliardi Luque	jv9b@miraflores.gob.pe	
10A	Fernando Carrera Saravia	jv10a@miraflores.gob.pe	942112789
10C	Manuel Ortiz de Zevallos	jv10c@miraflores.gob.pe	942112315
11C	Enrique Alvarez Vita	jv11c@miraflores.gob.pe	942113241
13D	Tarcila Abanto de Sáenz	jv13d@miraflores.gob.pe	942112780

Tabla: Pagina web de Miraflores donde indica la lista de los presidentes de juntas vecinales. Fuente:
http://www.miraflores.gob.pe/_contenTempl1.asp?idpadre=4991&idhijo=5258&idcontenido=5938



b. Antecedentes

Miraflores juega distintos roles en Lima metropolitana durante toda su historia, si bien ahora está atravesando procesos de cambios, estos no son los únicos que afectaron a Miraflores ya que en décadas anteriores también han atravesado cambios principalmente derivados de los planes que en su momento fueron vigentes. Entre ellos tenemos:

- **El Plan Piloto de Lima (1949)**

Es el primer plan de inicio de la concepción de Lima como Metrópoli, en ella se establecen las principales vías arteriales (prolongación Tacna, Abancay, circunvalación, panamericana norte, panamericana sur, vía Lima - Callao).

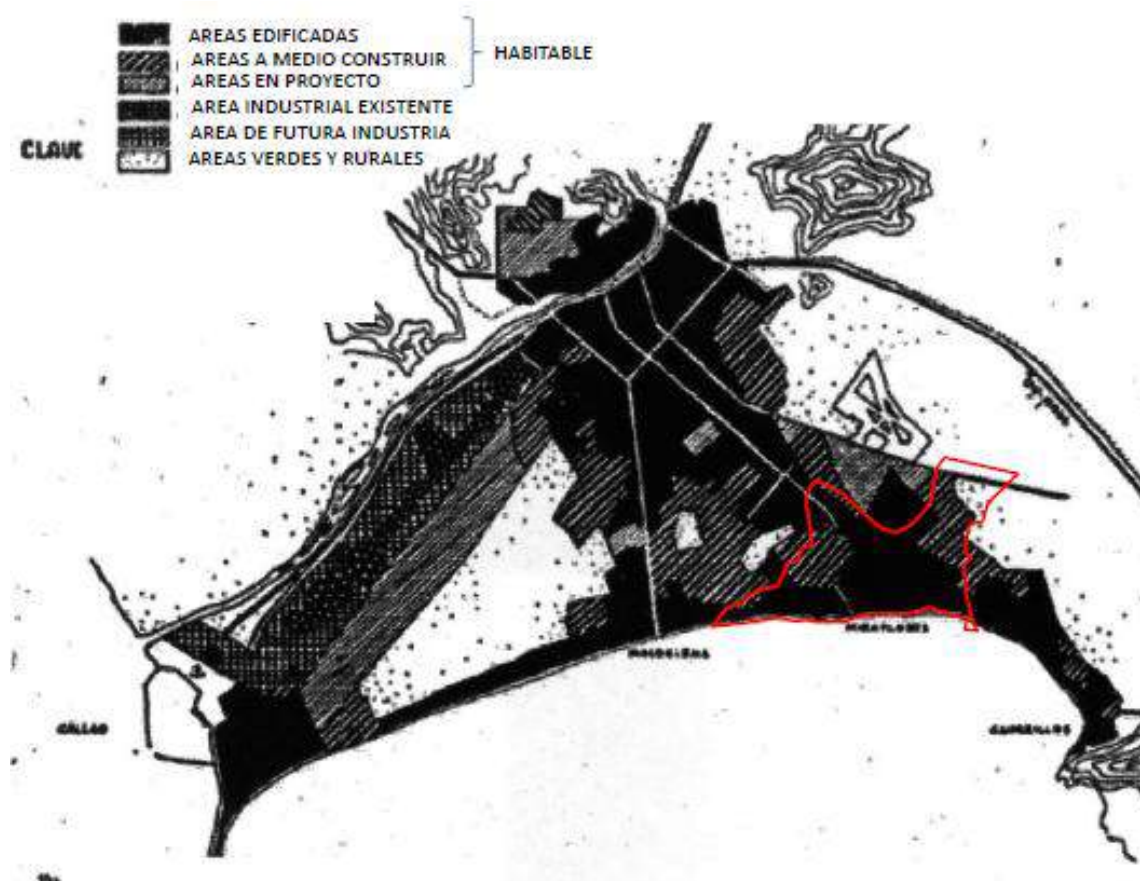


Ilustración: PLANO DEL PLAN DE LIMA METROPOLITANA 1949. Fuente:
http://urbvial.blogspot.com/2011/04/plan-piloto-de-lima-1948-onpu_6172.html

Se observa que en el área de Miraflores ya se consolida el área edificada, que crece hacia el malecón con edificios con vista dirigida al paisaje costero.

También se observa áreas edificadas hacia el eje de la av. Arequipa, lo que le da jerarquía a la vía.



Ilustración: PLAN CONCEPTUAL DE TRAZADO BASICO 1948.

Fuente: http://urbvial.blogspot.com/2011/04/plan-piloto-de-lima-1948-onpu_6172.html

Como puede verse en la ilustración, el área urbana de Lima no abarcaba más allá del Centro Histórico, Rímac, La Victoria, Santa Beatriz y Lince al noreste; San Isidro, Miraflores, Barranco y Chorrillos al sureste, el inicio de Magdalena y San Miguel (costa) al suroeste; y el centro de El Callao y La Punta al oeste. La zona de San Borja (hoy Urb. Corpac) era el aeropuerto aislado al oeste.

La red vial principal eran la Panamericana Sur y Norte como carreteras de aproximación, Evitamiento era una vía de borde externo para no atravesar el Centro, y las avenidas Argentina y Venezuela eran carreteras de unión con el Callao, destacando las avenidas Arequipa, Salaverry y Brasil.

- **Plandemet: “Fisionomia de lima” 1967**

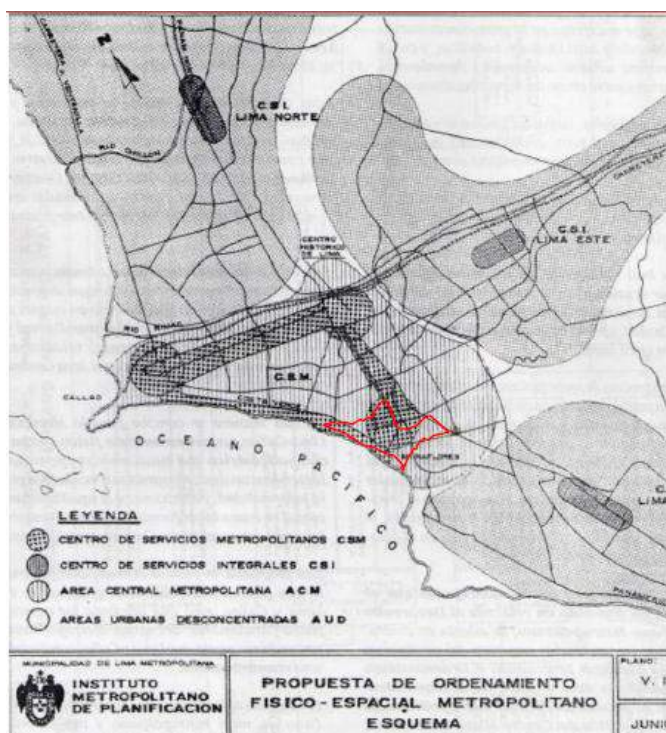
Es el primer plan que tiene una visión sistémica de la ciudad, es decir con una idea totalitaria del territorio y de sus distintos asentamientos en dinámica.

Tipologización morfológica de los modos de ocupación y conservación de la ciudad. 4 áreas:

- Áreas nucleares
- Anillo extra nuclear
- Áreas periféricas al caso urbano
- Áreas corredor de los asentamientos nucleares. (ONPU, 1967)

Las “áreas nucleares” representan las zonas centrales de residencia de los primeros y principales agrupamientos de vivienda del área metropolitana: Lima, el Callao y Miraflores. Estas sufren un proceso de expulsión de la función residencial por la comercial.

El tipo de patrón residencial es el que corresponde es a la vivienda decadente (considerada así por su dinámica de cambio), con una alta densidad y acentuado deterioro.



- **Estructuras socio –espaciales**

La ciudad ha sido vista como espacio de segregamiento de los estratos altos, medios y bajos. Estos registran modos históricamente diferenciados de ocupación y configuración urbana. (LUGAR-MAGNITUD-TIPOLOGIAS)

Emplazamiento de los estratos altos:

-Tradicional: Miraflores y San isidro

-Actual y moderno

-Balnearios del Mar (Krob, 1992).

En el caso de Miraflores y San Isidro su estructura urbanística fue abierta, compacta y continua con casas-villa o “residencias” controladas por la morfología preexistente.



Ilustración: Fotografía aérea del parque Salazar. Fuente: Wikipedia

- **Análisis ecológico urbano 1980**

La Esquema de diferenciación de “tipos de barrios”, (PLANDEMET), cuatro tipos de barrios, los cuales se constituyen a modo de “paisajes urbanos”. Estos son:

- El “cuadrilátero primitivo”: Damero de lima
- Primer anillo de expansión: Rímac, La victoria, Breña, Barrios Altos. 130 hab/ha.
- Segundo anillo de expansión: Lince, pueblo libre,...0-130 hab/ha. San isidro, Miraflores, Chacarilla. 30 hab/ha.
- Las “barriadas”: Residencial. 30hab/ha. E inferior de 80 hab/ha.

Miraflores se encuentra ubicada en la zona que se extiende más allá del primer anillo en dirección al Sur y la parte Oeste de la ciudad. Representa al tejido urbano mixto, pero globalmente más despejado. Se compone de barrios que sirven de residencia a las clases altas.

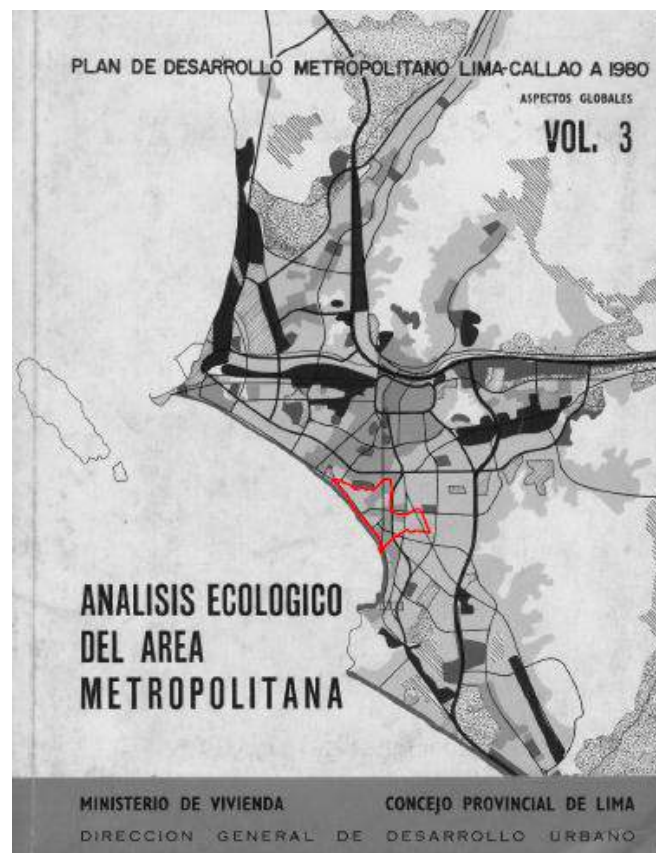


Ilustración: Portada del Plan ecológico Urbano 1980. Fuente: http://urbvial.blogspot.com/2011/04/plan-piloto-de-lima-1948-onpu_6172.html

- **Diferenciación socio espacial en lima: censo 1981**

Las principales variables de análisis son las de pertenencia a un estrato social, el ingreso familiar, la magnitud y estructura familiar; estatus socioeconómicos distintos alto, medio y bajo.

Para el caso de Miraflores, según el censo el grupo de familia predominante es el de Sector de status socio-económico alto conformado por un grupo familiar muy pequeño y de mayor edad. La tipología de vivienda predominante es la de casas villas y edificios de apartamentos.

1.1.1. Usos de Suelo:

Según el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010, la visión de ciudad para Lima a largo plazo se centra en:

- Un modelo poli céntrico
- Conformación de grandes áreas
- Conformación de un sistema de centros y sub centros.

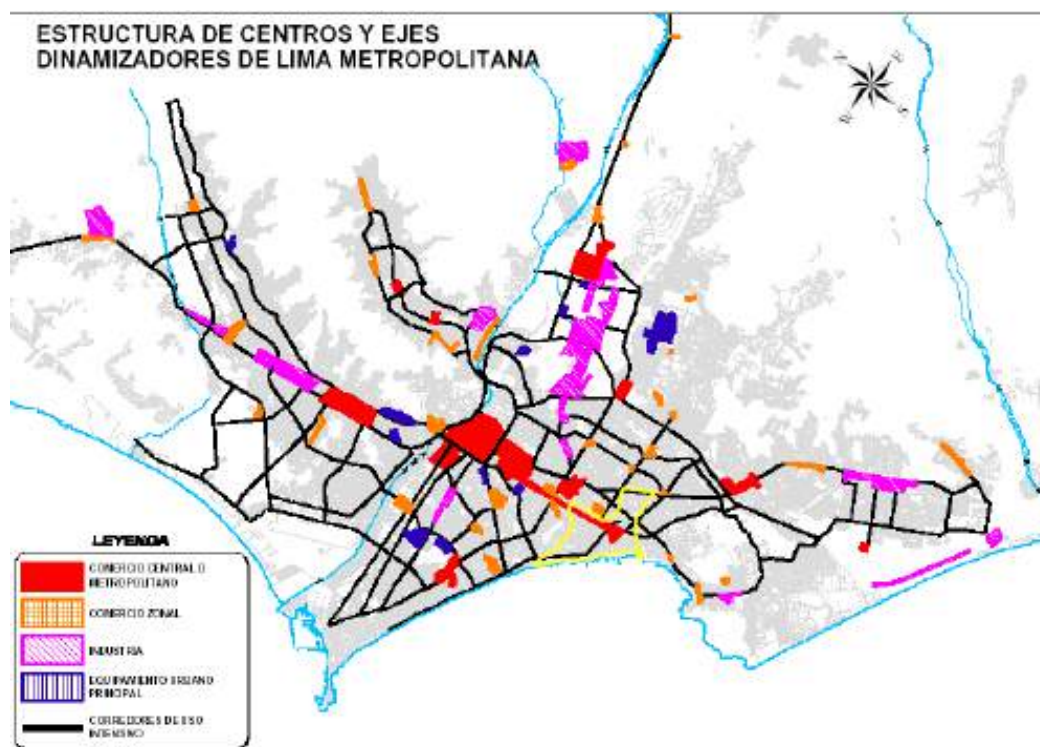


Ilustración: Estructura de centros y ejes dinamizadores de Lima Metropolitana. Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010

Centros y ejes dinamizadores metropolitanos son lugares estratégicos de la ciudad a consolidar y/o promover, donde se concentran o pueden concentrarse actividades urbanas: Productivas, comerciales, de servicios, institucionales, culturales y/o recreacionales de nivel metropolitano, interdistrital y dis-

trital, con el propósito de estructurar orgánicamente la ciudad a través de un tejido urbano que propicie una creciente autonomía de las áreas que la conforman.

Miraflores tiene un importante eje comercial central que viene desde la av. Arequipa hasta el parque Kennedy en forma de remate.

1.1.1. Sistema Vial

Miraflores está atravesada por la vía expresa, y la vía paralela a la costa verde las cuales tienen calificación de vía metropolitana, y tiene una mayor conglomeración de vías arteriales como la av. Arequipa y av. Larco.

Larcomar está catalogada como una intersección sujeta a estudios especiales. Se aprecia, que la av. Larco a pesar de tener zonificación del tipo comercio metropolitano su vía no tiene la categoría necesaria para promover para promoverla.

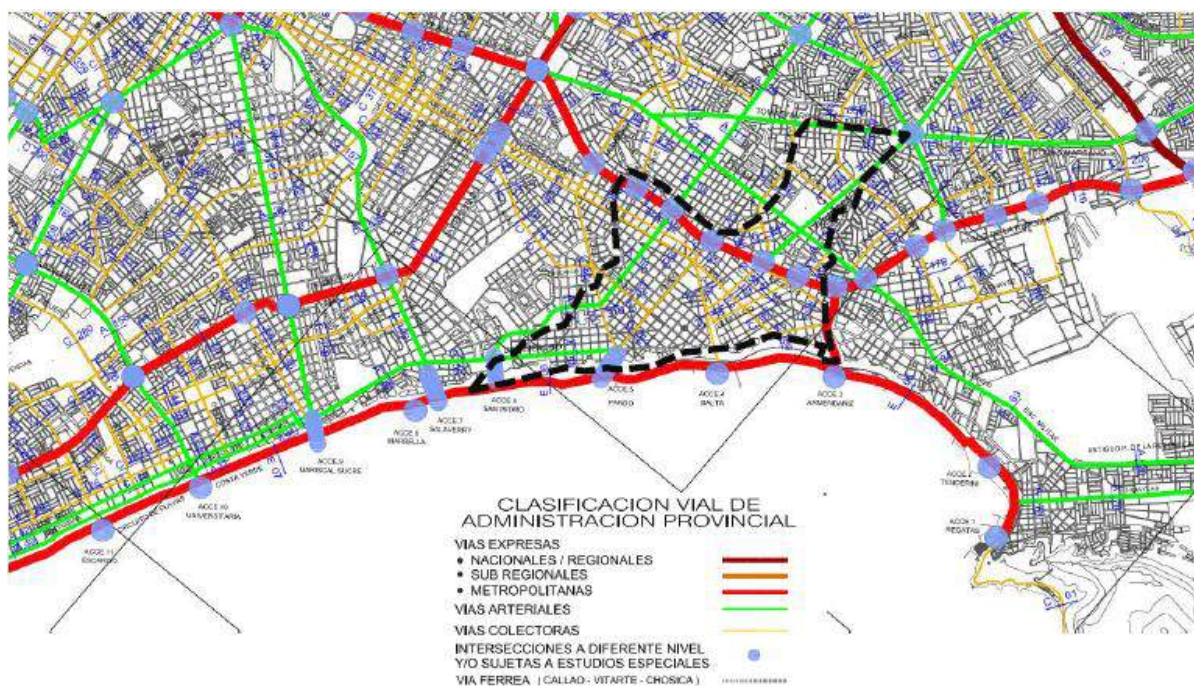


Ilustración: Clasificación vial de administración provincial. Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010

1.2. Ambiental

La Municipalidad de Miraflores a través de la Subgerencia de Desarrollo Ambiental tiene previsto compatibilizar el Sistema Local de Gestión Ambiental y sus correspondientes instrumentos de gestión y planificación (aprobados por las Ordenanzas N° 241, 242, 243), en el marco de la nueva legislación nacional (creación del Ministerio del Ambiente, OEFA, Ley General del Ambiente, entre otras), con el fin de mejorar y adecuar la gestión municipal a las nuevas demandas y dinámicas urbanas y vecinales en concordancia con la reglamentación nacional.



Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

A su vez, presentan una actualización del Plan de Acción Ambiental y la Agenda Ambiental, a efectos de fijar un nuevo horizonte a corto plazo considerando los lineamientos de política, objetivos, metas y estrategias establecidas dentro del nuevo sistema de gestión ambiental.

Para luego elaborar talleres y procedimientos democráticos establecidos a fin de presentarlos a la comunidad mirafloresina y en conjunto a toda la sociedad civil del distrito con el fin de que sean instrumentos de gestión concertados y participativos.

Los instrumentos de gestión que permiten definir las condiciones de calidad ambiental en el distrito de Miraflores son los siguientes:

- Estándares de Calidad Ambiental para Ruido
- Estándares de Calidad Ambiental del Aire
- Estándares de Calidad Ambiental del Agua
- Lineamientos Guía Técnica para el Control de Ruido
- Lineamientos Guía de Ventilación y Control de Olores
- Límites Máximos Permisibles de Emisiones Vehiculares
- Límites Máximos Permisibles de Radiaciones No Ionizantes

Estándares Ambientales - MINAM 2012

1.- Estándar de Calidad Ambiental (ECA) y Límites Máximos Permisibles (LMP)

Son instrumentos de gestión ambiental que consisten en parámetros y obligaciones que buscan regular y proteger la salud pública y la calidad ambiental en que vivimos, permitiéndole a la autoridad ambiental desarrollar acciones de control, seguimiento y fiscalización de los efectos causados por las actividades humanas.

2.- Marco Normativo

2.1. Resolución Ministerial N° 121-2009-MINAM

(Aprueban Plan de Estándares de Calidad Ambiental y Límites Máximo Permisibles para el Año Fiscal 2009)

2.2. Resolución Ministerial N° 225-2010-MINAM

(Aprobación del Plan de Estándares de Calidad Ambiental (ECA) y Límites Máximos Permisibles (LMP) 2010-2011)

2.3. Reporte de Avance del Plan de ECA y LMP 2011

2.4. Decreto Legislativo 1013

2.5. Ley N° 28611

2.6. Resolución Ministerial N° 141-2011-MINAM (Ratificación de lineamiento para la aplicación de LMP)

3.- Registro de Estándares de Calidad Ambiental (ECA) y Límites Máximos Permisibles (LMP)

- Estándares de Calidad Ambiental (ECA)
 - Límites Máximos Permisibles (LMP) Sector Energía y Minas
 - Límites Máximos Permisibles (LMP) Sector Producción
 - Límites Máximos Permisibles (LMP) Sector Transporte y Comunicaciones
 - Límites Máximos Permisibles (LMP) Sector Vivienda

Aprueban disposiciones para la implementación de los estándares nacionales de calidad ambiental (ECA) para agua. Decreto Supremo Nro 023-2009-MINAM

A su vez, existe el siguiente DECRETO SUPREMO N° 074-2001-PCM REGLAMENTO DE ESTANDARES NACIONALES DE CALIDAD AMBIENTAL DEL AIRE , de la cual tiene como objetivo establecer los estándares nacionales de calidad ambiental del aire y los lineamientos de estrategia para alcanzarlos progresivamente.

AIRE

El aire tiene una composición compleja y contiene alrededor de mil compuestos diferentes siendo los de mayor proporción la presencia de nitrógeno, oxígeno e hidrógeno.

La principal fuente de contaminantes del aire en el distrito de Miraflores lo constituyen las emisiones vehiculares.

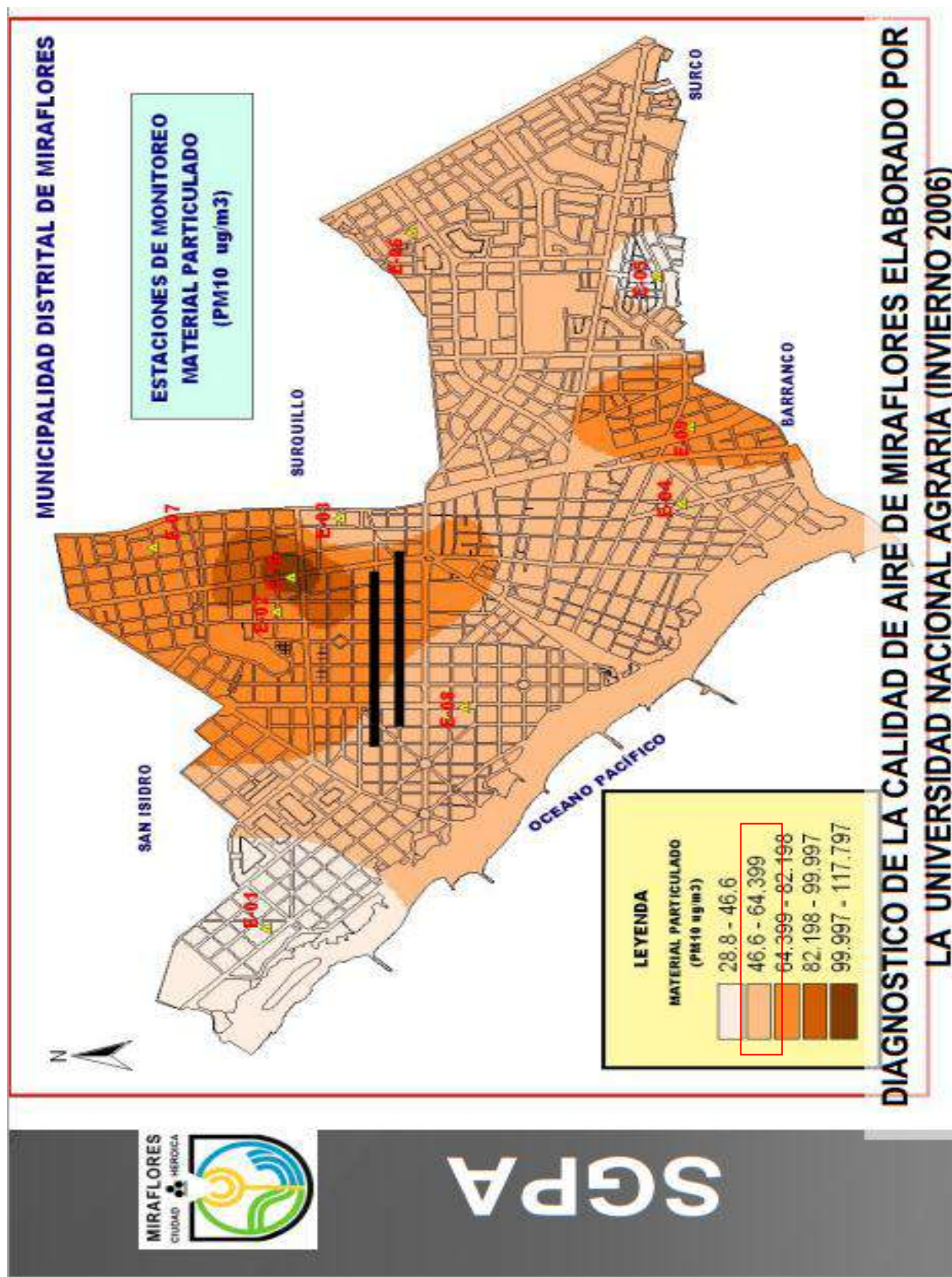
Reducción de emisiones:

- No importación de autos usados
- Mejora ambiental de la calidad de los combustibles
- Incentivo de adquisición de autos nuevos
- Mejores exigencias ambientales en las revisiones técnicas
- La implantación de sistemas de transporte masivos sostenibles

De acuerdo, con las Guías del aire de la OMS relativas al material particulado, el ozono, el dióxido de nitrógeno y dióxido de azufre, el siguiente cuadro muestra el índice permisible anual y de 24 horas para el MP_{2,5} y MP₁₀.

Guías	
MP _{2,5} :	10 µg/m ³ , media anual 25 µg/m ³ , media de 24 horas
MP ₁₀ :	20 µg/m ³ , media anual 50 µg/m ³ , media de 24 horas

Pero el diagnóstico realizado por la Universidad Agraria en el año 2006, precisa un valor de 46,6 – 64,399 para el distrito de Miraflores, de la cual, es una cifra considerablemente superior a lo permitido por la OMS.

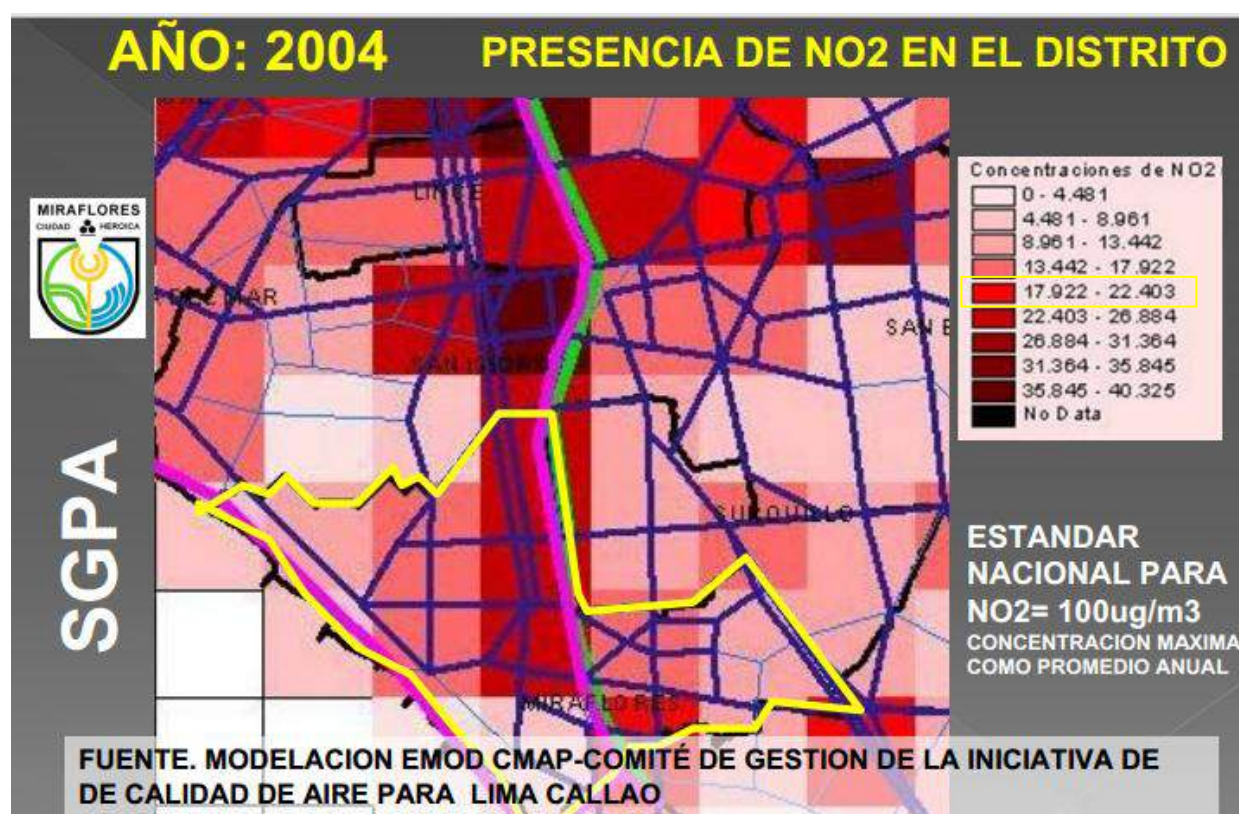


Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

Con respecto al NO₂, según la OMS, la concentración máxima como promedio anual es de 100 ug/ m³.

**ESTANDAR
NACIONAL PARA
NO₂= 100ug/m³
CONCENTRACION MAXIMA
COMO PROMEDIO ANUAL**

El resultado obtenido para el distrito de Miraflores, según la MODELACION EMOD CMAP – COMITÉ DE GESTION DE LA INICIATIVA DE LA CALIDAD DEL AIRE PARA LIMA – CALLAO, fue de 13, 442 – 17,922 , de la cual se pude concluir, que está por debajo de lo permitido, siendo favorable para el distrito .



Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

La presente tabla muestra los límites máximos permisibles de emisiones contaminantes por vehículos automotores que circulan en la red vial, según DECRETO SUPREMO N° 047-2001-MTC

Tabla N°1.- Límites Máximos Permisibles Vehículos mayores a gasolina, Gas licuado de petróleo y Gas natural

Vehículos mayores a gasolina, gas licuado de petróleo y gas natural (Livianos, medianos y pesados)			
LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES			
Año fabricación	CO % de volumen (Monóxido de carbono)	HC (ppm) (hidrocarburos)	CO +CO2 % mínimo
Hasta 1995	3,0	400	10
1996 en adelante	2,5	300	10
2003 en adelante	0,5	100	12
LMP de emisiones contaminantes para vehículos automotores que circulan en la red Decreto Supremo N° 047-2001-MTC			

Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

Para tal motivo de concientización en el año 2011 y 2012, se realizó a través de la Municipalidad de Miraflores, campañas gratuitas sobre el Diagnóstico de emisión de gases tóxicos vehiculares, de la cual tuvieron los siguientes resultados:

Resumen - 2011

N° Vehículos que cumplen LMP de CO y/o HC	19	N° Vehículos que cumplen LMP de CO+CO2	7
Vehículos que no cumplen LMP de CO y/o HC	21	Vehículos que no cumplen LMP de CO+CO2	33
Total	40	Total	40

Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

Según los resultados el 53% de los vehículos evaluados infringen los LMP de CO y/o HC; y en el caso de CO + CO2, el 83 % infringen los LMP.

Resumen de los Resultados Campaña gratuita de diagnóstico de emisiones vehiculares - 2012

<i>Resumen de los Resultados Campaña gratuita de diagnóstico de emisiones vehiculares</i>		Vehículos que pasan LMP de CO	04
		Vehículos que pasan LMP de HC	02
N° Vehículos de Miraflores	03	Vehículos que pasan LMP de CO +CO2	04
N° de vehículos de otros distritos	15	Vehículos que no contaminan	08
Total	18	Total	18

Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

Según muestra la tabla, el 22 % de los vehículos evaluados pasan los LMP de CO, el 11% pasan del LMP de HC y en el caso de CO + CO₂, (Monóxido de carbono + Dióxido de carbono) que sale del tubo de escape, el 22% no cumplen el porcentaje mínimo según la norma. Como resultado final, la mayoría de los autos evaluados no contaminan.

AGUA

La municipalidad de Miraflores, presenta en su página web, diversos mecanismos para el uso del agua como también en la concientización del ahorro, utilizando lo siguiente:

- Discusión de consejos del ahorro del recurso del agua a nivel intra – domiciliario
- Diseño de campañas con incentivos económicos que promuevan del recurso agua
- La sustitución progresiva del empleo de agua potable por agua residual depurada para fines de riego de las áreas verdes del distrito

A su vez, diversos sistemas como métodos para el regadío de jardines, como por ejemplo el riego con botellas o con un aspersor conectado a una manguera.



Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

Lo que es de verdadera preocupación, para la Municipalidad de Miraflores, es la contaminación de las playas de la Costa verde, comprendida desde Los Delfines hasta Las Piedritas, cuyos efectos en el futuro serían irreversibles, según DIGESA, las playas mirafloresinas están consideradas como saludables. Pero con una interrogante ¿Hasta cuándo?



Fuente: ESTUDIO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD AMBIENTAL (DIGESA)

Porque se formula esa interrogante, pues según el Informe Técnico Circulación Oceanográfica y Deposición de Contaminantes Sólidos en la Bahía de Miraflores por la Subgerencia de Planificación Ambiental, en junio 2009, menciona que en los últimos años los distritos de Magdalena y San Miguel, tiene un alto indicador de contaminación en sus playas por residuos sólidos y por la dirección de las aguas, esos residuos se dirigen inmediatamente a la Costa Verde-Miraflores.



Fuente: ESTUDIO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD AMBIENTAL (DIGESA)

SONIDO

Según el Art. 3º Límites Máximos Permitidos de la OMS N° 168 en concordancia con los Estándares Nacionales De Calidad Ambiental (ECA) para ruido, establece los siguiente:

Zonas de Aplicación	Valores Expresados LAeq,t	
	Horario Diurno	Horario Nocturno
	(07:01 a 22:00 horas)	(22:00 a 7:00 horas)
Zona de Protección Especial	50	40
Zona Residencial	60	50
Zona Comercial	70	60
Zonal Industrial	80	70

Fuente: Estándares Nacionales De Calidad Ambiental

A su vez, se debe tener en cuenta la presente tabla con respecto a la presión sonora máxima para vehículos automotores.

TABLA 3

LÍMITES DE PRESIÓN SONORA MÁXIMOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES

CATEGORIA DE VEHICULO	DESCRIPCIÓN	NPS MAXIMO (dBA)
Motocicletas:		88
Vehículos Livianos	Livianos con peso bruto menor a 2.500 kg, excepto los de 3 o menos ruedas	88
Vehículos de pasajeros:	Furgoneta con capacidad para 8 a 16 pasajeros	88
	Buseta, con capacidad para 17 a 28 pasajeros.	90
	Bus, con capacidad para 29 a 55 pasajeros	90
Vehículos de Carga:	Peso neto de más de 3.500 kg	90

Para el distrito Miraflores, pone a disposición por medio de su página web, la siguiente tabla con respecto a ruidos molestos, promedio de sep 2009 – mayo 2010;

Total de ruidos por música y/o fiestas: 46%

Total de ruidos por máquinas y/o motores: 6%

Total de ruidos por construcciones fuera de horario: 14%

Total de ruidos por construcciones: 10%

Total de ruidos por animales: 7%

Total de ruidos por alarmas: 17%



Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

Según los resultados, las mayores quejas atendidas es por música y fiestas 46%, y con respecto a las demás, su reducción se debe a las ordenanzas municipales vigentes que multan a los que infringen las normas.

ORD N° 215MM - SANCIONES SOBRE RUIDO

ORD N° 364/MM-2011 Prevención y control de contaminación sonora y vibraciones

Según el Estudio Realizado por la Municipalidad de Miraflores en los diferentes sectores que comprende el distrito se obtuvo el siguiente resultado:

Las mediciones realizadas en las 14 zonas vecinales presentan los siguientes resultados:

Tabla IV. Niveles de Presión Sonora LAeq(dB) - Promedio Energético						
Zona Vecinal	PTO	Avenidas/ Calles	Periodo Día	Periodo Tarde	Periodo Noche	
1	P01	Av. Mariscal La Mar	72.9	71.1	59.6	
2	P02	Ca. Manuel Tovar - Almirante Lord Nelson	65.7	59.5	47.8	
3	P03	Cdte. Juan G. Moore - Ca. Marques Torre Tagle	66.4	63.5	51.4	
4	P04	Ca. José Gálvez	71.3	65.7	54.8	
5	P05	Ca. Chiclayo	66.7	58	49.8	
5	P05	Ca. Gral. Vidal	67.4	61.8	51.7	
6	P06	Ca. Independencia	66.2	60.5	45.9	
7	P07	Ca. Tacna	64.1	61.5	49.6	
8	P08	Ca. Shell	70.1	69.1	68.9	
8	P08	Ca. Berlín	73.4	71.9	71.4	
9	P09	Ca. Colón	64.4	64.4	60.7	
10	P10	Av. La Paz	66.0	65.7	60.6	
11	P11	Ca. Ramón Ribeyro	66.8	59.6	48.1	
11	P11	Ca. Mariano Odicio	74.7	63.3	57.9	
12	P12	Ca. Olachea	68.6	65.1	63.8	
13	P13	Ca. G. Aparicio Gómez	59.4	57.2	47.8	
14	P14	Av. Roca y Boloña	73.1	72.7	67.3	

Fuente: Municipalidad de Miraflores

De la cual se concluye que a diferentes horas del día, el índice de decibeles (dB) sobrepasa al límite máximos permitidos por la OMS.

Un último estudio realizado por la OEFA 2013 (Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental), utiliza los siguientes estándares para el ruido:



Fuente: OEFA 2013 (Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental)

De la cual, según sus mediciones, la OEFA obtiene para Miraflores los siguientes resultados:

Zona Residencial: Miraflores 70,70

Zona Comercial: Miraflores 73,17

Por consiguiente, ambas sobrepasan los límites permitidos generando contaminación de ruidos y a su vez reforzando con los estudios realizados por la Municipalidad de Miraflores.

SUELO

Según el Proyecto INDECI-PNUD-ECHO “Preparación ante desastre sísmico y/o tsunami y recuperación temprana en Lima y Callao”, el distrito de Miraflores ante un peligro sísmico y de inundación por tsunami, está considerado como Zona de bajo peligro.



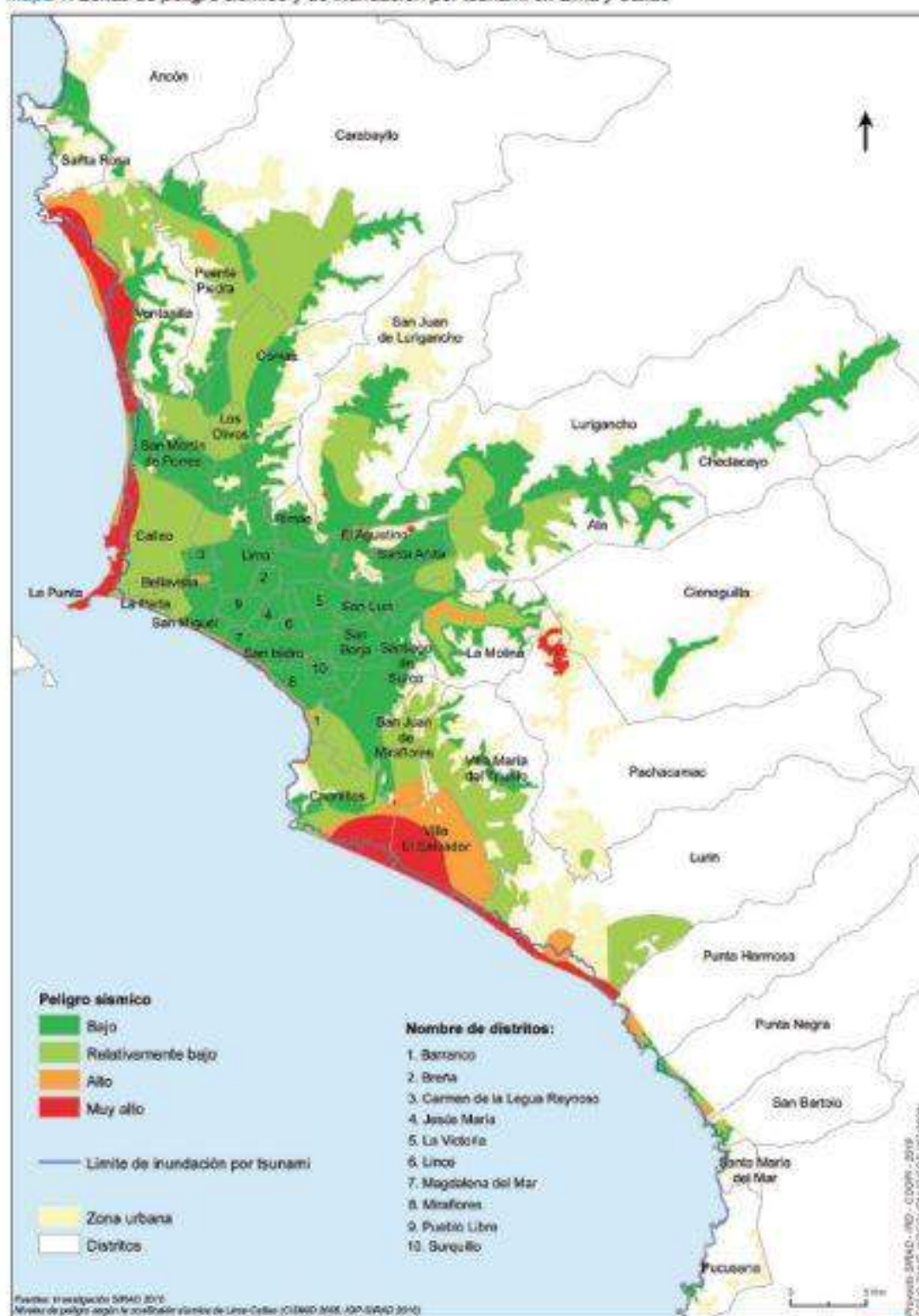
Fuente: Proyecto INDECI-PNUD-ECHO “Preparación ante desastre sísmico y/o tsunami y recuperación temprana en Lima y Callao”,

A su vez, el estudio de Zonas Sísmicas y Mitigación de Desastres realizado por el Centro Peruano Japonés, considera al distrito de Miraflores como Zona I.



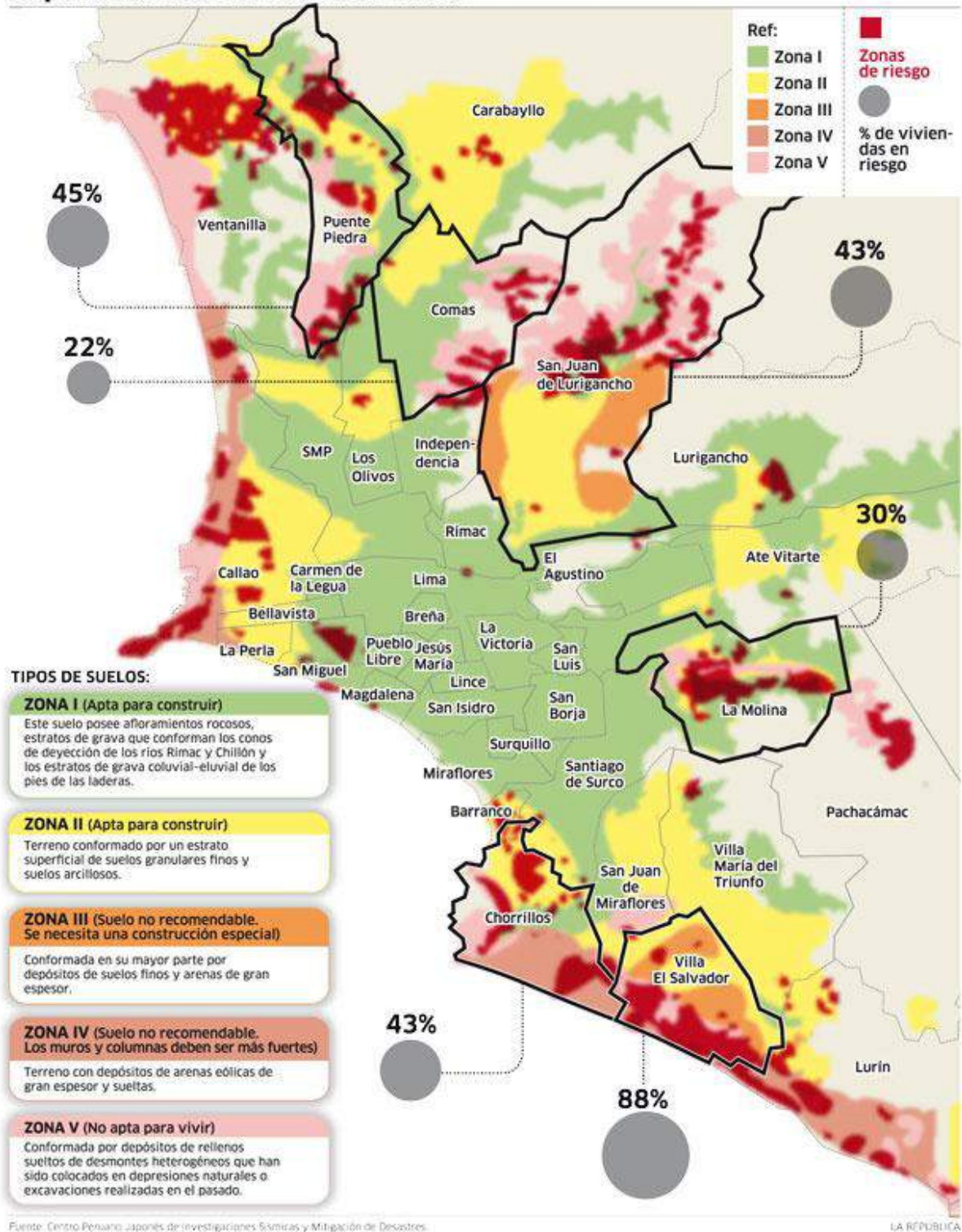
Fuente: estudio de Zonas Sísmicas y Mitigación de Desastres realizado por el Centro Peruano Japonés

Mapa 1: Zonas de peligro sísmico y de inundación por tsunami en Lima y Callao



Fuente: Proyecto INDECI-ONU-ECHO "Preparación ante desastre sísmico y/o tsunami y recuperación temprana en Lima y Callao",

Mapa de suelos en los distritos de Lima



Fuente: estudio de Zonas Sísmicas y Mitigación de Desastres realizado por el Centro Peruano Japonés

LIMPIEZA

Miraflores se caracteriza por mejorar la calidad, eficiencia y efectividad del barrido de las vías públicas y presentar un distrito limpio y aseado de residuos sólidos y otros, por ende se tiene las siguientes normas:



Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

ORD N° 381 regula la actividad de los recicladores en el distrito de Miraflores

ORD N° 358MM – Aprueban Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Miraflores

OM N° 010- 1993- MM ARROJO RRSS

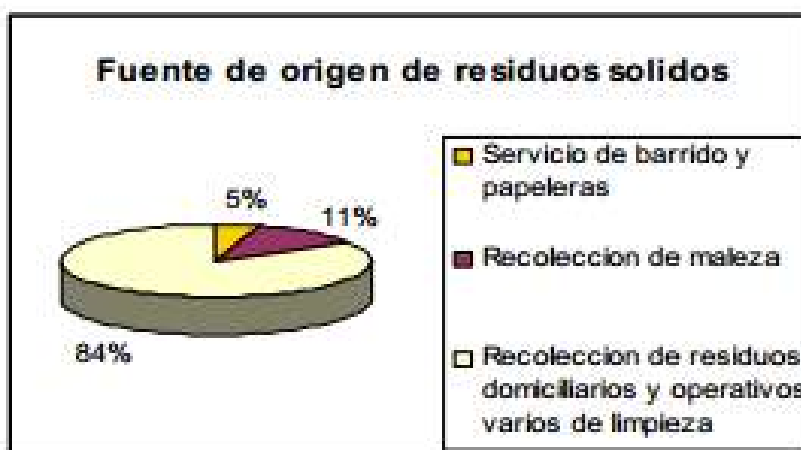
Según la propuesta de Petramas, los días de limpieza y recojo son como lo muestra la presente tabla:

Turno	Horario	Cobertura	Frecuencia
Mañana	06:00-14:45 Hrs.	En todo el distrito al 100%.	Diaria; de lunes a domingo incluyendo todos los feriados.
Tarde	13:00-21:45 Hrs.	Parcial, en la zona central y avenidas.	
Noche	21:00-05:45 Hrs.		

Fuente: Propuesta técnica de la empresa concesionaria Petramas S.A.C - 2008

Para el año 2003, las unidades recolectoras municipales recogieron 40,581 toneladas de residuos sólidos comunes de ámbito municipal.

En promedio diario se recogió 110 toneladas diarias de residuos sólidos provenientes de los servicios de barrido y papeleras (06 ton.), Recolección de maleza (14 ton.), Recolección de residuos domiciliarios y operativos varios de limpieza (89.28 ton.)



Fuente: <http://www.miraflores.gob.pe/>

VISUAL

El distrito de Miraflores, tiene las siguientes ordenanzas:

Ordenanza N° 189-MM sobre “Régimen de Propaganda Electoral en el Distrito de Miraflores”



Fuente: colección propia, av. Armendáriz

ORD N° 295- MM ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR TUSNE

- Reglamenta el uso de elementos de publicidad exterior, lo que se refiere a avisos publicitarios como vallas y paneles.
- Establecer criterios técnicos y estándares de calidad para reducir la ubicación de los avisos publicitarios en zonas residenciales.
- Instalación en sectores denominados de comercio metropolitano (avenidas Larco y Diagonal)
- La subgerente de comercialización de la comuna, Milagros Arteaga, refiere lo siguiente:
- *“Detallar los aspectos técnicos y reducir la ubicación de estos elementos de publicidad contaminantes” para que de aquí en adelante los vecinos y visitantes no se vean afectados por la contaminación visual. Asimismo, se pretende “mantener el carácter residencial del distrito”.*
- Las multas varían entre la mitad de una UIT y 2 UIT. Cada una equivale a S/. 3.650.
- Cabe decir, que en el distrito se cumple las ordenanzas, aunque para las elecciones municipales realizadas este año, la avenida Armendáriz tuvo, en su berma central, una saturación de carteles de la cual, hicieron caso omiso a la primera ordenanza.
- Con respecto a la Av. Larco, se presenta publicidad regulada, ya que el comercio existente solo muestra su eslogan por medio de las fachadas.

ENERGETICO

RGM N° 064-2009 AGUA TRATADA PARA RIEGO PLANTA DE TRATAMIENTO MARIA REICHE

Modelo de aprovechamiento del agua y compost; es un mecanismo sencillo de la cual, se han reverdecido dos hectáreas de los acantilados con la campanilla, una especie botánica resistente a la brisa marina y cuyo costo de mantenimiento es mínimo según, Miguel Salazar Chamorro, el operador de esta instalación.



Fuente:
<http://www.generacion.com/magazine/667/parque-mariacutera-reiche>

Características:

- El sistema es completamente natural.
- El agua tratada: 0.50 céntimos el metro cúbico.
- De ser trabajado por Sedapal: 2 nuevos soles (aprox)
- Embellecer el paisaje urbano
- Relación: con respecto al incremento del valor de la propiedad al aumentar nuevas zonas verdes, pues su ampliación y mejoramiento ha generado favorables impactos económicos, ambientales y sociales.

Según el presidente de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada de la Municipalidad de Miraflores, Carlos Asmat . Dice lo siguiente:

“Si la antigua planta tenía una capacidad de producción de 50 m3 diarios, la nueva llegaría, en seis u ocho meses, a 600 m3 diarios.

De la cual, se desea que en tres o cuatro años Miraflores tenga al menos cinco plantas de ese tipo para cubrir todas las áreas verdes del distrito”

PANELES SOLARES EN LA AV. LARCO

Los paneles solares, tiene como objetivo cargar de energía durante el día, extraída de las células solares, y por la noche, obtener electricidad gratuita para mantener la avenida Larco bien iluminada y segura. (Fuente Municipalidad de Miraflores)



Fuente: Colección personal, Av. Larco

VULNERABILIDAD

La Organización Mundial de la Salud (OMS) señala que el nivel establecido es de 9 m²/hab. De áreas verdes, de los cuales el distrito de Miraflores cuenta con 13.9 m²/hab. Lo cual demuestra la importancia y relevancia que muestra el Gobierno Local en el mantenimiento, conservación, protección y forestación de las áreas verdes.

TIPO DE AREAS VERDES	CANTIDAD	AREA (m ²)
Parques	75	519.758,32
Plazuelas	9	9.116,60
Óvalos	9	8.723,42
Triángulos	21	3.879,73
Complejos Deportivos	2	18.000,00
Bermas Centrales	31	115.805,32
Bermas Laterales	-	113.980,25
Acantilados	-	300.000,00
TOTAL		1.089.263,64

Fuente: Sub Gerencia de Parques y Jardines Municipalidad de Miraflores

Instalación de la Planta de Tratamiento de las Aguas del Río Surco para el Riego de las Áreas Verdes, en el Distrito de Miraflores, Lima.

Agua Para el Riego

FUENTES DE AGUA	%
SEDAPAL (Agua Potable)	74,66
Rio Surco (Agua No tratada)	16,63
Rio Surco (Agua Tratada)	2,76
Pozo de Lurín	5,95
Total	100.00

Fuente: Sub Gerencia de Parques y Jardines Municipalidad de Miraflores



Fuente: Colección personal, Av. Larco

De la cual, los trabajadores encargados de la limpieza de las calles y jardines, mencionaron que utilizan agua de pozo para todo el distrito.

OBSOLECENCIA DE SERVICIOS

Miraflores es uno de los distritos con más desarrollo inmobiliario, pero ahora existe una amplia zona de su jurisdicción en la que ya no se otorgan certificados de factibilidad.



Fuente: Colección personal, Av. Armendariz

Los límites de esta zona comprenden el Malecón Balta hasta su prolongación por la Avenida Diagonal, continúan por la Avenida Pardo y atraviesan las calles Piura, Enrique Palacios e Independencia; abarca también una parte de Santa Cruz, hasta llegar al Malecón de la Marina, de allí continúa hacia el Malecón Cisneros hasta llegar nuevamente a la Bajada Balta.

El problema no es el suministro de agua, sino que la presión que demandan los nuevos edificios podría destruir el vetusto sistema de redes.

1.3. SOCIAL

De acuerdo al ranking de densidad de los 43 distritos de Lima Metropolitana, Miraflores ocupa el 24 lugar, mientras que Lima Metropolitana tiene 3016.95 de densidad, Miraflores tiene 8843 de densidad de acuerdo a INEI 2007.

La población del distrito de Miraflores, de acuerdo al censo del año 2007, es de 85,065 habitantes. Esta cantidad se ha reducido levemente con respecto a los resultados de los censos del año 1981 y 1993, donde la población se estableció en 108,841 y 87,113 habitantes.

Existe en el distrito una cantidad importante de población flotante, compuesta por los empresarios, las personas naturales, los escolares y los estudiantes que vienen desde otros distritos para acudir a sus centros de trabajo o venir por negocios, a sus escuelas, universidades e Institutos superiores respectivamente: así también por los turistas nacionales y extranjeros que concurren para visitar los centros turísticos, culturales, comerciales, recreativos y otros del distrito, y finalmente por las personas de paso, a pie o a través de las diferentes líneas de transporte público o privado que atraviesan el distrito.

PERU , LIMA METROPOLITANA Y DISTRITO DE MIRAFLORES : SUPERFICIE Y POBLACION, 2007			
AMBITO	SUPERFICIE * Km2	POBLACION Hab	DENSIDAD Hab/ km2
PERU	1,285,342.19	28,220,764	21.96
LIMA METROPOLITANA 1/	2,811.65	8,482,619	3016.95
DISTRITO DE MIRAFLORES	9.62	85, 065	8,843
* Incluye superficies insulares			
1 /Lima Metropolitana esta conformada por la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao.			
FUENTE : Censos Nacionales 2007 XI de Población y VI de Vivienda.			
ELABORACION : MM- Gerencia de Planificación y Presupuesto - Subgerencia de Racionalización y Estadística			

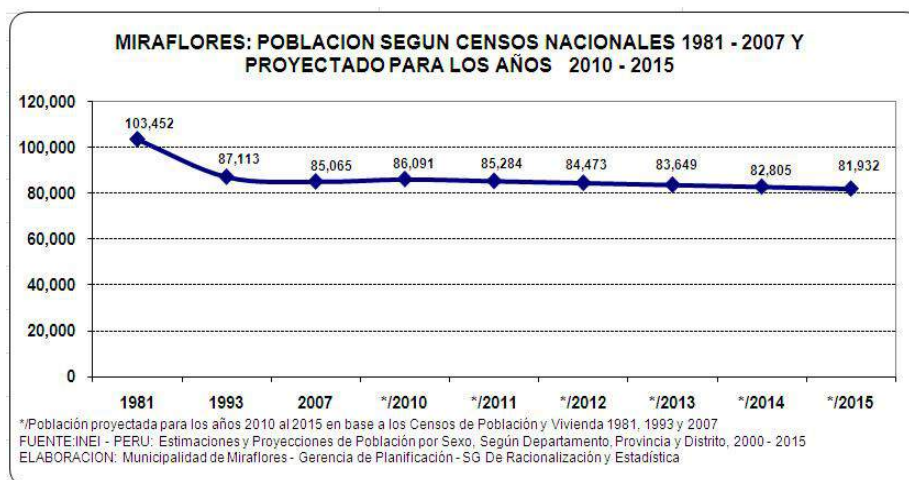
En esta imagen se puede observar la comparación de superficie, población y densidad del distrito de Miraflores con respecto a Lima Metropolitana y el país. La extensión de superficie del Perú es de 1285342.19 km², en donde Lima metropolitana tiene 2811.65 km² de superficie de las cuales Miraflores tiene el 9.62 km² de superficie. La densidad poblacional del país es de 21.96 hab/km², de Lima Metropolitana es de 3016.96 hab/km² y de Miraflores es de 8843 hab/km², lo cual quiere decir que tiene un alto índice de densidad con respecto al país.

Perú: Distritos de la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao, 2013

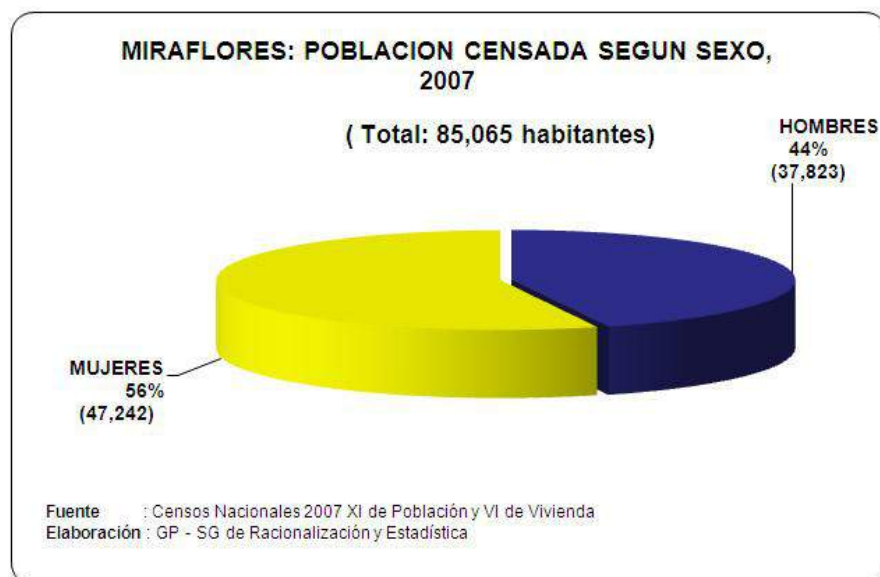
Distrito	Población 2013	Distrito	Población 2013
Provincia de Lima 8 617 314			
1 San Juan De Lurigancho	1 047 725	27 Breña	78 291
2 San Martín De Porres	673 149	28 Magdalena Vieja	76 743
3 Ate	592 345	29 Jesús María	71 439
4 Comas	520 403	30 San Luis	57 454
5 Villa El Salvador	445 189	31 San Isidro	55 792
6 Villa María Del Triunfo	433 861	32 Magdalena Del Mar	54 476
7 San Juan De Miraflores	397 113	33 Lince	52 054
8 Los Olivos	360 532	34 Chacabayo	43 271
9 Santiago De Surco	332 725	35 Cieneguilla	41 060
10 Puente Piedra	320 837	36 Ancón	40 951
11 Chorrillos	318 483	37 Barranco	31 298
12 Lima	281 861	38 Santa Rosa	16 447
13 Carabaylo	278 963	39 Pucusana	15 240
14 Santa Anita	218 486	40 San Bartolo	7 233
15 Independencia	216 654	41 Punta Negra	7 215
16 Lurigancho	207 070	42 Punta Hermosa	7 155
17 El Agustino	190 474	43 Santa María Del Mar	1 338
18 La Victoria	178 958	Prov. Const. del Callao 982 800	
19 Rimac	169 617	44 Callao	414 249
20 La Molina	162 237	45 Ventanilla	389 440
21 San Miguel	135 226	46 Bellavista	73 489
22 San Borja	111 688	47 La Perla	60 211
23 Pachacamac	111 037	48 Carmen De La Legua Reynoso	41 756
24 Surquillo	92 012	49 La Punta	3 655
25 Miraflores 83 649			
26 Lurin	79 563		

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población por Sexo, Según Departamento, Provincia y Distrito, 2000 - 2015 - Boletín Especial N° 18.

En esta imagen se puede observar que Miraflores ocupa el 25 lugar con cantidad de población con respecto a los 43 distritos de Lima Metropolitana.



De acuerdo al grafico superior, se puede observar que la población según censos 1981 al 2007 y la proyección para los años 2010 al 2015 los índices poblacional ha decrecido notablemente en los años 1981 al 1993, desde 1993 hacia la proyección 2015 ha ido despoblando paulatinamente con aproximadamente 1000 habitantes por año.

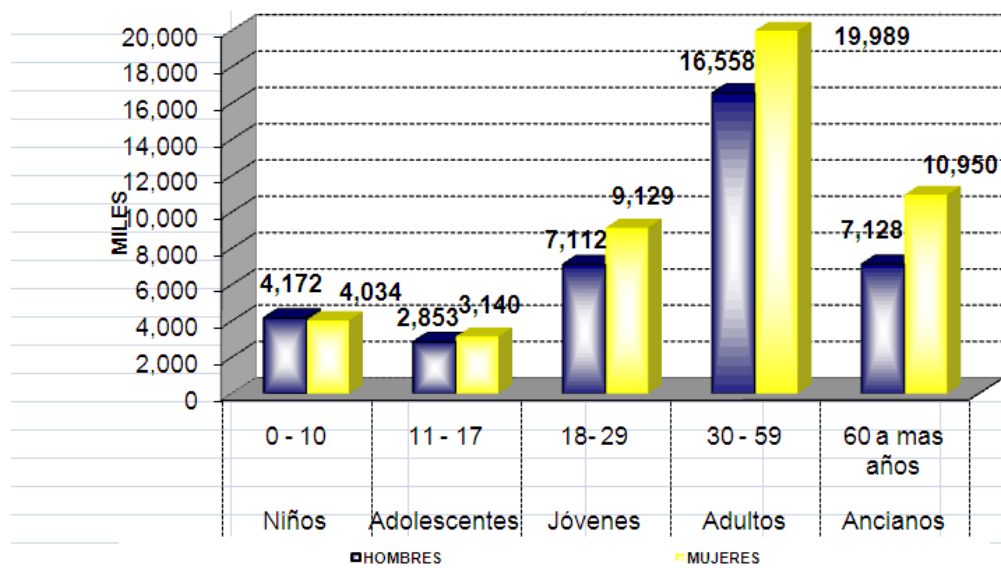


En el grafico superior se puede observar que de acuerdo al censo 2007, hay mayor cantidad de mujeres que hombres 44% al 56% respectivamente. Mientras que en el cuadro inferior de población por sexo y grupos de edad de 0 a 99 años de edad prevalece los jóvenes de 20 a 39 años.

Cuadro N° 12
Población por sexo y en grupos de edad de Miraflores

Grupo de edad	Hombres	Mujeres	Diferencia
De 0 a 19 años	8,172	8,571	399
De 20 a 39 años	12,493	15,303	2,810
De 40 a 59 años	10,030	12,418	2,388
De 60 a 79 años	5,587	8,072	2,485
De 80 a 99 años	1,541	2,878	1,337
Total	37,823	47,242	9,419

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, INEI, Perú en números 2007
XI de Población y VI de Vivienda- N° 1. Poblac. total, por sexo y edades simples

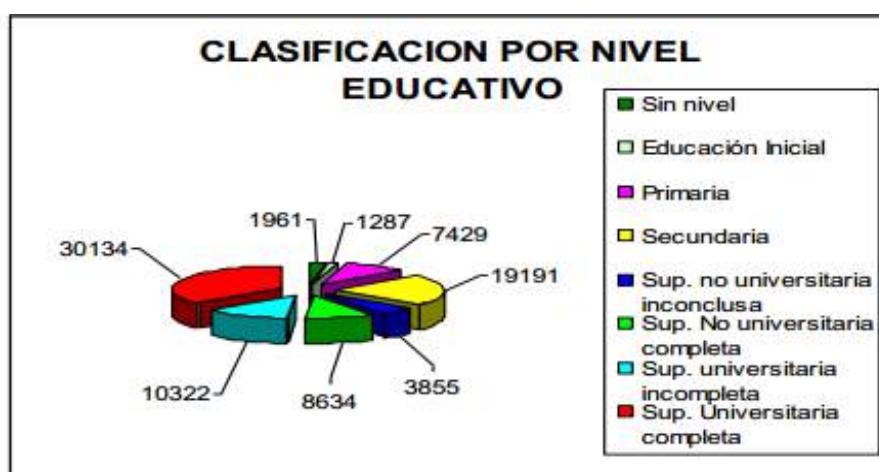


Fuente :Censos Nacionales 2007 XI de Población y VI de Vivienda.
Elaboración : GP - SG de Racionalización y Estadística

Con este cuadro se puede deducir que miraflores es un distrito con poblacion joven, pues la poblacion adulta mayor en comparacion al total de la poblacion es minoritaria.

CLASIFICACION POBLACIONAL POR NIVEL EDUCATIVO

De acuerdo al plan estratégico del 2013 de Miraflores, La población de Miraflores tiene mejores estándares de educación en comparación con Lima Provincia, del 100% de la población solo un 2,31% carece de educación, un 8,97% posee educación primaria y el 87,11% ha concluido sus estudios secundarios, de los cuales el 46,82% logró avanzar y concluir sus estudios superiores (universitarios y no universitarios), el 17,12% no completó sus estudios superiores y el 23,17% se quedó con solo estudios secundarios. Un dato interesante es que el índice de analfabetismo en el Distrito de Miraflores es del 0.3 %.



FUENTE: http://www.miraflores.gob.pe/Gestorw3b/files/pdf/5300-8310-plan_estrategico_distrital_seg_ciudadana_2013.pdf

PROBLEMAS SOCIALES

De acuerdo al plan estratégico del 2013 de Miraflores en el del 2008, se realizó un diagnóstico entre DEVIDA y la Municipalidad, donde se identificó que el 75% de los residentes percibe el consumo de drogas legales e ilegales, como su principal problema. Las zonas donde se acentúa el mayor consumo es las zona 1 y 2 (Urbanización Santa Cruz), A ello se suma el problema de micro - Comercialización (79%) en esta misma zona. De acuerdo a reportes de Seguridad Ciudadana, el comercio de drogas en la zona se incrementa los fines de semana, y asociado a asaltos, robos, escándalos, entre otros.

Casos Registrados De Consumo Por Población

En un análisis comparativo entre los años 2004 y 2005 vemos una igual proporción de casos registrados de consumo de drogas, siendo el principal grupo etario el de adultos con 712 casos en el 2004 y 713 casos en el 2005. En el caso de los jóvenes se han registrado 648 casos en el 2004 y

669 casos en el 2005. Sin embargo el caso de adolescentes que consumen drogas es menor, pero significativa, tratándose de menores de edad, registrándose 377 y 356 casos en el 2004 y 2005 respectivamente.

Año 2004

POBLACIÓN	FRECUENCIA	
	TOTAL	%
<i>Niños (hasta 12 años)</i>	9	0.66
<i>Adolescentes (hasta 18 años)</i>	377	27.72
<i>Jóvenes (hasta 29 años)</i>	648	47.64
<i>Adultos (más de 30 años)</i>	712	52.35

De acuerdo al gráfico superior el consumo de estupefaciente por grupo etario prima los adultos mayores de 30 años, hay alto índice de consumo por jóvenes mayores de 18 hasta los 29 y también hay presencia de consumo por niños menores de 12 años. Así mismo, la Gerencia de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad de Miraflores reporta un total de 10 casos de microcomercialización de drogas (6 de marihuana y 4 de clorhidrato de cocaína).

Casos registrados de Consumo por tipo de droga

Año 2004

DROGAS	FRECUENCIA	
	TOTAL	%
<i>Marihuana</i>	542	31.04
<i>Inhalantes</i>	11	0.63
<i>Pasta Básica</i>	201	11.51
<i>Clorhidrato de Cocaína)</i>	266	15.23
<i>Otros (alcohol, tabaco, tranquilizantes, etc)</i>	726	41.58

En el grafico superior se puede observar la cantidad de casos registrados por tipo de droga, de las cuales hay mayor cantidad de consumo de Marihuana, seguido Clorhidrato de Cocaína y Pasta Básica.

SEGURIDAD

Miraflores es el cuarto distrito que más invierte en seguridad (Costa y Romero, 2010a) y en el 2010 fue considerado el segundo distrito más seguro del área metropolitana de Lima (conurbación de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao) (CAD, 2010). En el cuadro inferior se muestra 801 serenos y policías para 85065 habitantes, de las cual corresponde 106.2 serenos con policías para cada habitante. Del mismo modo, Miraflores es el cuarto distrito que más ha invertido en el rubro de Serenazgo en los últimos años; según información del Ministerio de Economía y Finanzas - MEF, la inversión en Serenazgo durante el periodo 2007- 2010 en Miraflores alcanza la suma de 49 496 016 nuevos soles. Si bien el monto es alto, el cuadro 2 muestra que los distritos de San Isidro y Santiago de Surco invirtieron mucho más dinero.

Cuadro 3. Habitantes y hectáreas por sereno y policía. Datos del primer semestre del 2009 de los cinco distritos que más invirtieron en seguridad en el período estudiado

	Superficie (ha)	Habitantes	Serenos	Serenos + policías	Hab. / Sereno	Hab. / Sere. + Pol.	ha / Sere. + Pol.
Santiago de Surco	3475	289 527	942	--	307,35	--	--
San Isidro	1110	58 056	441	716	131,65	81,08	1,55
Cercado de Lima	2198	299 493	800	1814	374,37	165,10	1,21
Miraflores	962	85 065	522	801	162,96	106,20	1,20
San Borja	996	105 076	358	627	293,51	167,59	1,59

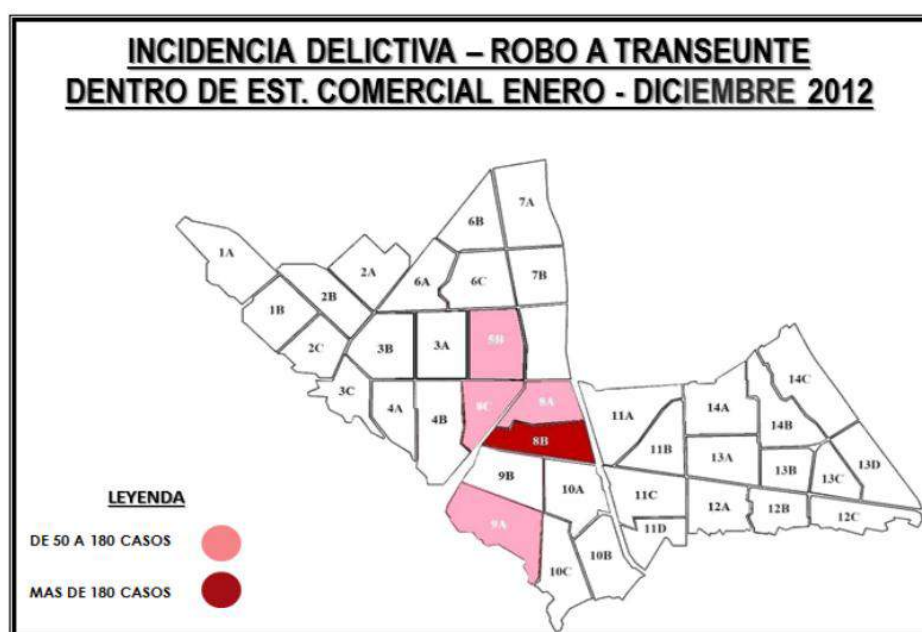
Fuente: Para la información sobre el número de serenos y policías: Costa y Romero (2010a) / Para superficie y población: INEI (2007). Elaboración propia.

En un estudio de la gestión de la seguridad en Miraflores 2007-2010 el grado de inseguridad del distrito de Miraflores con respecto a los departamentos del país es de 34%, mientras que Piura, Lima Metropolitana y Cajamarca tienen 81%, 70% y 54% respectivamente.

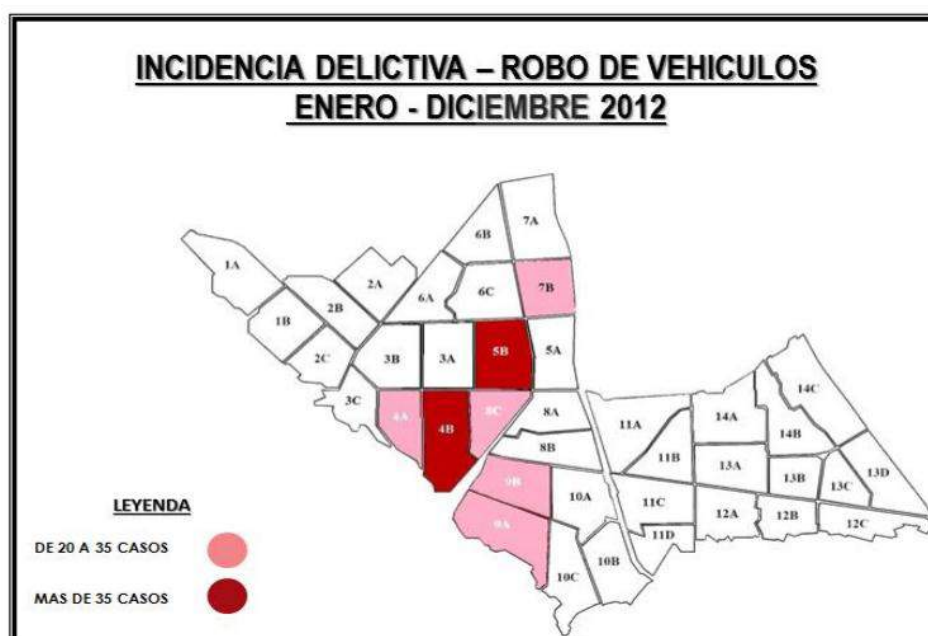
1. PERCEPCIÓN: SE SIENTE INSEGURO

CIUDAD	%
Piura	81.70%
Cajamarca	54.10%
Lima Metropolitana	70.20%
Miraflores	34.00%

De acuerdo al diagnóstico publicado por CIDAD la incidencia delictiva en el distrito se encontró un gran índice de denuncias en las zonas 5,8, y 9 en comparación a los demás zonas del distrito. Las denuncias delictivas están relacionadas al robo al transeúnte dentro de una estación comercial, robo de vehículos, robo en la vivienda multifamiliar, y robo en las estaciones comerciales. En la imagen inferior se puede observar la incidencia delictiva de robo a transeunte dentro de estacion comercial con mayor influencia en las zonas 8,5 y 9. Hay de 50 a 180 casos en las zonas 8, 5 y 9; mas de 180 casos deunciados en la zona 8B. cabe recalcar que dentro del area de estudio el grado de incidencia delictiva por robo a transeunte dentro de estacion comercial se encuentra en la zona 9.

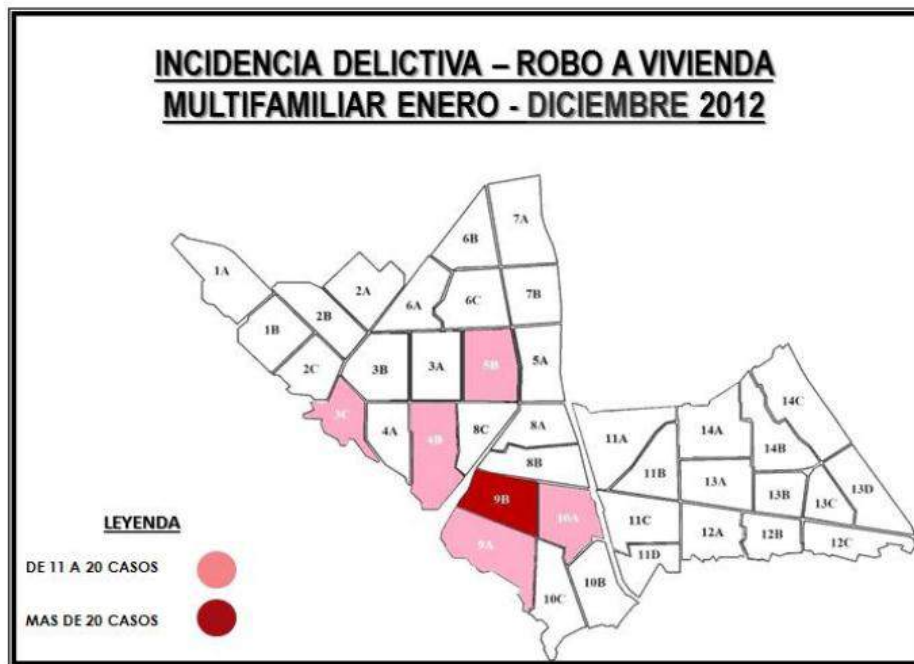


Fuente: Segunda Encuesta Nacional Urbana de Victimización 2012; Ciudad Nuestra

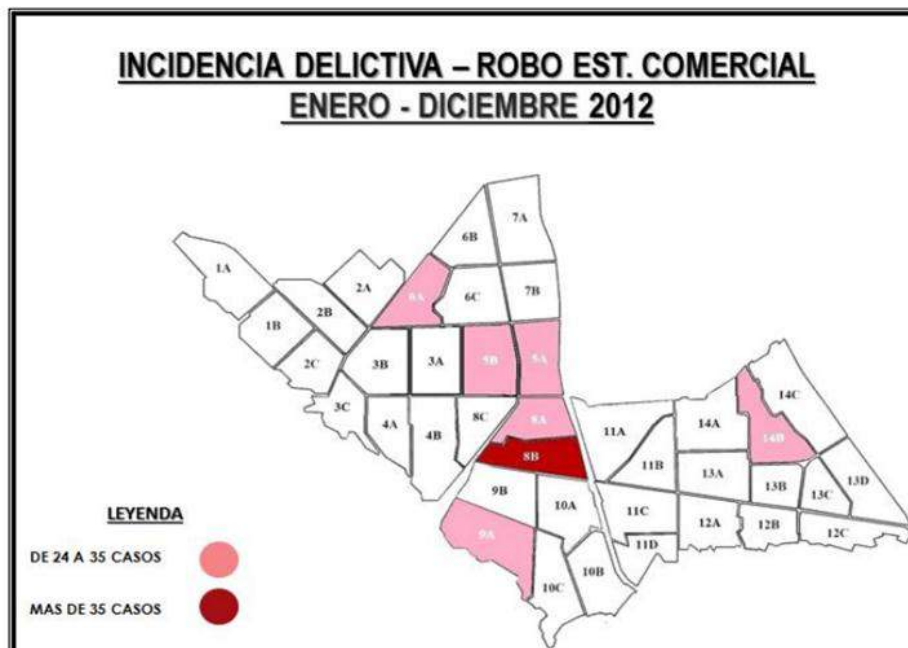


Fuente: Segunda Encuesta Nacional Urbana de Victimización 2012; Ciudad Nuestra

La imagen superior nos muestra la incidencia delictiva por robo de vehículos en todo el distrito, de las cuales, las zonas que tiene mayor de 36 casos es la zona 4B y 5B, las zonas 9,7 y 4C tiene menor cantidad de casos denunciados.



Fuente: Segunda Encuesta Nacional Urbana de Victimización 2012; Ciudad Nuestra

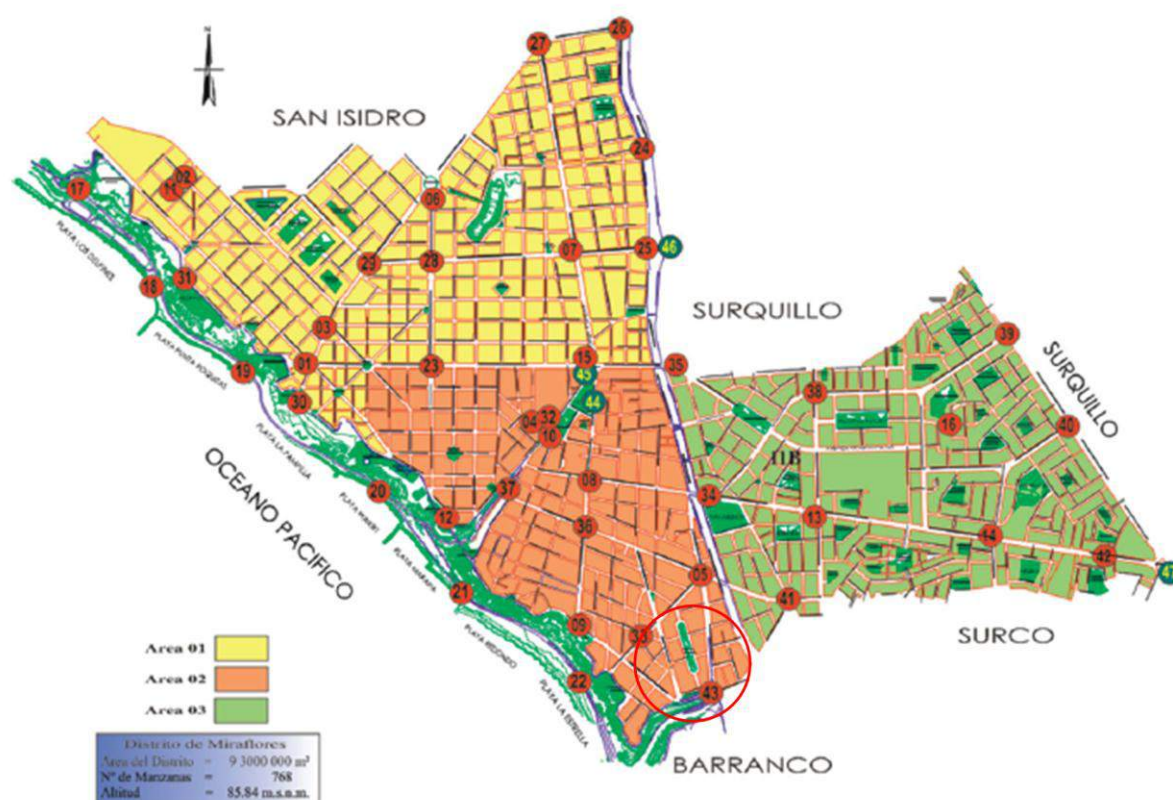


Fuente: Segunda Encuesta Nacional Urbana de Victimización 2012; Ciudad Nuestra

En cuanto a la incidencia delictiva por robo a la estación comercial tenemos a la zona 8B con mayor incidencia mientras que las zonas 6A, 6B, 5A y 14 B se ha encontrado denuncias de 25 a 35 casos.

Áreas del distrito y ubicación de camaras de vigilancia de la Municipalidad y de la PNP,

El distrito cuenta con 136 cámaras instaladas, las cuales están estratégicamente ubicadas. Estas cámaras tienen un alcance promedio de 250 metros durante el día y 150 metros durante la noche. Durante las 24 horas del día, las instalaciones de la Central Alerta Miraflores cuentan con la presencia de apoyo policial individualizada del personal del 105, quienes son el nexo de comunicación para alertar a la Policía Nacional ante cualquier emergencia que se susciten en la jurisdicción del distrito. Para la ubicación de dichas cámaras se ha sectorizado en el área 02 cuenta con mayor cantidad de cámaras ya que hay una concentración de actividades. El área 03 que colinda con el distrito Surquillo tiene menor cantidad de cámaras .



Fuente: Plan de Patrullaje 2009. Sub-Gerencia de Serenazgo. Municipalidad de Miraflores.

En la imagen superior se puede observar la división sectorial área 1,2 y3, con los puntos estratégicos de ubicación de las cámaras de seguridad, de las cuales en el área de estudio punto 43 cuenta que está en el eje de la av. Larco y Larco mar .

Las actividades culinarias, deportivas, recreativas, turísticas, comerciales y vivienda, contrasta enormemente con la de barrios como La Merced, La Aurora, San Antonio y Santa Cruz cuyos atractivos para gran cantidad de vecinos, y quizá poco o nada para los visitantes están en el carácter residencial de los mismos. Pero el principal motor de vida de Miraflores, digamos que su corazón, ha radicado y lo continúa haciendo en su Centro, donde tienen lugar actividades diversas, durante el día y la noche, a las que concurren no solo vecinos, sino también habitantes de distintas partes de la metrópoli.

Puntos lugares de encuentro más concurridos por la población joven del distrito tenemos al centro Comercial Larco Mar, la calle de las Pizzas, el parque El Faro, el parque del Amor, parque María Reiche, Skate Park, el bowling, parque Kennedy, parque central, parque Central, Bicicross, playa Arredondo, practica surf, parroquia de la asunción, parroquia Santa rita del Cassia y la parroquia virgen Milagrosa...

De los parques más utilizados por la población mirafloresina tenemos 20 parques los cuales tienen áreas de esparcimiento con actividades diferentes. Dentro de los parques más emblemáticos tenemos al parque Salazar ubicado en el Centro Comercial Larco Mar zona turística con actividades para niños, el parque Miguel Grau tiene como característica a los jugos infantiles, el parque Raymondi donde se realiza deporte de aventura como el parapente, Bicicross que tiene un minigimnasio y un circuito de bicicross, el parque Domo Sola un área de esparcimiento utilizado por niños menores de 9 años y adultos mayores, el parque del Amor un área turístico, el parque de La Marina zona de esparcimiento, Federico Blume y Corbacho y Francisco de Miranda con mini gimnasio, ...

También hay medidas de inclusión en espacios públicos, hay preocupación por las autoridades en medidas de inclusión en espacios públicos, ya que los espacios públicos se están adecuando para lograr integrar a niños con discapacidad con actividades como paseos inclusivos en Bici Tandem, etc.

Un dato importante es que Miraflores se encuentra dentro de los 7 distritos con conexión a internet gratis (wi fi), hasta la actualidad la mayoría de sus parques cuentan con internet, así como el eje de la av. Larco y su entorno. También la red de internet llega a las playas Tres Picos y La Estrella.

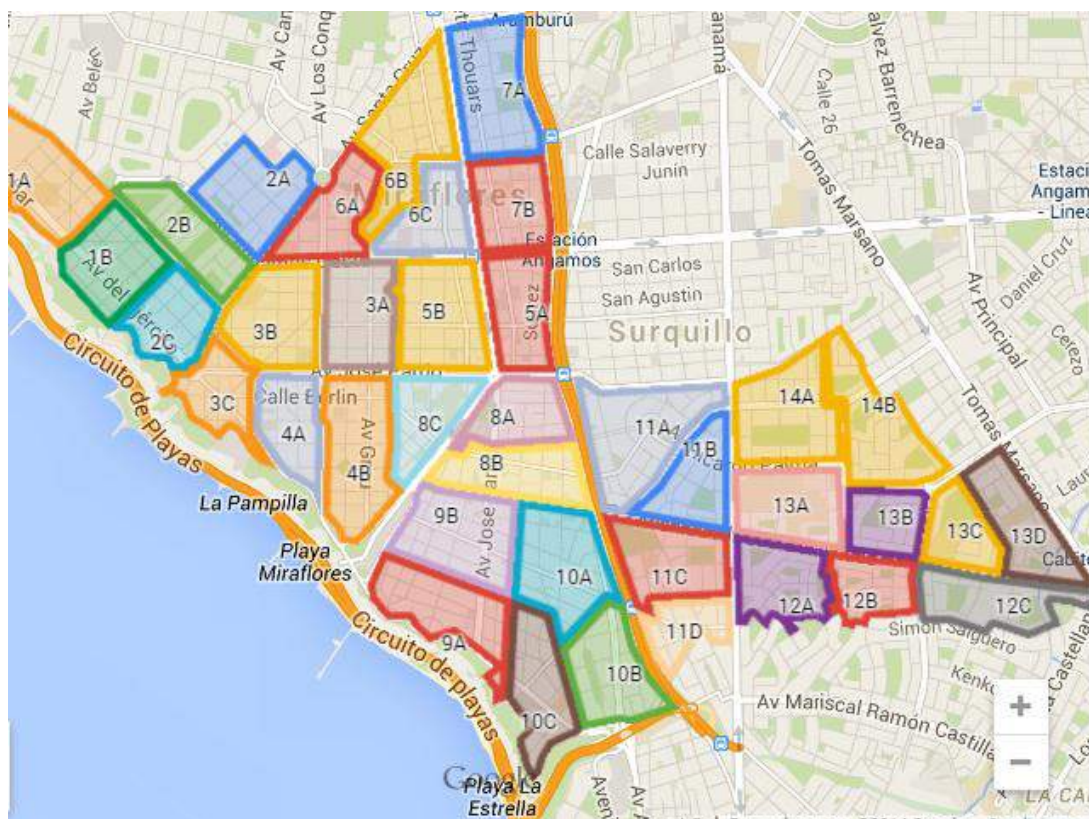


En la imagen superior se puede observar el plano de todos los distritos que cuentan con acceso a wifi. Fuente: Google.

Juntas vecinales

Cada zona del distrito de Miraflores cuenta con unas juntas vecinales, las cuales están estructuradas por el presidente, secretario y el vocal. Estas juntas tienen como finalidad de canalizar ante la Gerencia de Participación Vecinal, las sugerencias y pedidos de los vecinos.

Los temas a tratarse son de seguridad ciudadana, salud, educación, cultura, recreación, deportes, defensa civil y solidaridad social.



En esta imagen se puede apreciar las zonas vecinales del distrito de Miraflores.

Fuente: http://www.miraflores.gob.pe/_contenTempl1.asp?idpadre=4991&idhijo=5258&idcontenido=5270

También cuentan con fundaciones organizaciones y asociaciones, deportivas, ambientales, culturales tales como: Asociación Deportiva y de Servicios P.A.M Miraflores, CONEXVEC (Asociación Contraloría Externa Vecinal), Junta de Propietarios Edificio Malecón 28 de Julio 545, Cámara de Comercio de Miraflores, CIADES (Centro de investigación y Apoyo para el Desarrollo Económico Social), Centro de Salud Miraflores, Asociación para la conservación de Ambientes Marinos y Costeros- Planeta Océano Asociación Recicladores Sr. de los Milagros de Miraflores (ASERMIN), entre otros.

1.4. CULTURAL

A través de la Gerencia de Cultura se programa las actividades relacionadas con la promoción de actos, espectáculos y eventos culturales y artísticos a nivel distrital. También se realizan promociones de grupos culturales folclóricos, musicales y artísticos, por lo que se puede deducir que hay gran preocupación en el tema cultural por parte de las autoridades ya que inducen cultura a través de sus espacios públicos y otros medios como la internet

Por otro lado también se realizan actividades en los patrimonios arqueológicos, históricos, culturales, artísticos y monumentales del distrito.

Cabe recalcar que las actividades no solo están dirigidas para el habitante joven, joven adulto, sino, también están dirigidas para los adultos mayores con el programa arte de adulto mayor “Devolvamos la mano”.

Los lugares más concurridos con relación a temas de cultura son Centro Cultural Ricardo Palma, Casa Museo Ricardo Palma, Museo de Sitio del Parque Reducto N° 2, Sala Luis Miró Quesada Garland, Anfiteatro Chabuca Granda, Biblioteca Municipal Ricardo Palma, Biblioteca Santa Cruz y la Huaca Pucllana donde se realizan actividades artesanales en vivo de cerámica, mates burilados, tejidos en fibra vegetal, tejidos en telar entre otros.



Imagen de la Huaca Pucllana de Miraflores Lima. Huaca denominada parte del patrimonio cultural por la municipal, donde se realizan actividades culturales durante el año.



El centro cultural Ricardo Palma es uno de los espacios culturales más importantes del país. Se destaca por la calidad de su propuesta cultural y su apertura a distintas expresiones artísticas.

Fuente:

<http://blogs.miraflores.gob.pe/larco4>

00/2012/05/centro-cultural-ricardo-palma/

Como parte del patrimonio cultural tenemos a Capilla Jesús Hostia Declarado Patrimonio Cultural de la Nación por Resolución Directoral Nacional No. 919-2000-INC, Iglesia Matriz Virgen Milagrosa, Calle Bellavista, Palacio Municipal de Miraflores, Casa donde vivió el Arq. Emilio Hart-Terre, Parque Reducto No. 2 - Miraflores Declarado Patrimonio Cultural de la Nación por Ley No. 9948.



Iglesia Matriz Virgen Milagrosa

Fuente: Municipalidad de Miraflores



Palacio Municipal de Miraflores
Fuente: Municipalidad de Miraflores



Parque Reducto No. 2 - Miraflores. Declarado Patrimonio Cultural de la Nación por Ley No. 9948.
Fuente: Municipalidad de Miraflores

No obstante, se corre el riesgo de una gentrificación (6) de esta zona de la ciudad y la segregación funcional del espacio en solo dos tipos de usos: Residencial y gastronómico.

GENTRIFICACIÓN

Se entiende como gentrificación como un fenómeno inherentemente capitalista, basado en la desigualdad de clase, el desarrollo geográfico desigual y las necesidades cambiantes de la acumulación del capital (González & Hodgkinson³, 2014). En ese contexto, Miraflores ha sufrido, los efectos de la elevada demanda de espacios para comercio y vivienda. Los cambios en el uso de suelo y en el perfil económico de los habitantes de este distrito han transformado su demografía. Pues debido a las altas demandas por estar ubicada en un área céntrica ha generado plusvalías que van acompañadas por la especulación por consiguiente nos dan mutaciones fragmentadas en diferentes áreas del distrito. De

los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, han sido desplazados indirectamente por causa de la plusvalía lo cual han modificado el carácter social del barrio.

Por otro lado, debido a estos cambios generados por la especulación se ha generado transformaciones consideradas, y en algunos casos mutaciones con respecto a los usos de suelo, que a su vez, han generado cambios sociales a los habitantes, pues por lo general cuando hay una gentrificación la niveles socioeconómicos son mejores y los habitantes generan nuevos hábitos, costumbres, etc.



En esta imagen se puede observar las alturas de las edificaciones no mayores a 5 niveles en el entorno de la huaca Pucllana.

Fuente:
<http://blog.pucp.edu.pe/category/3500/blogid/1407/archive/2008>



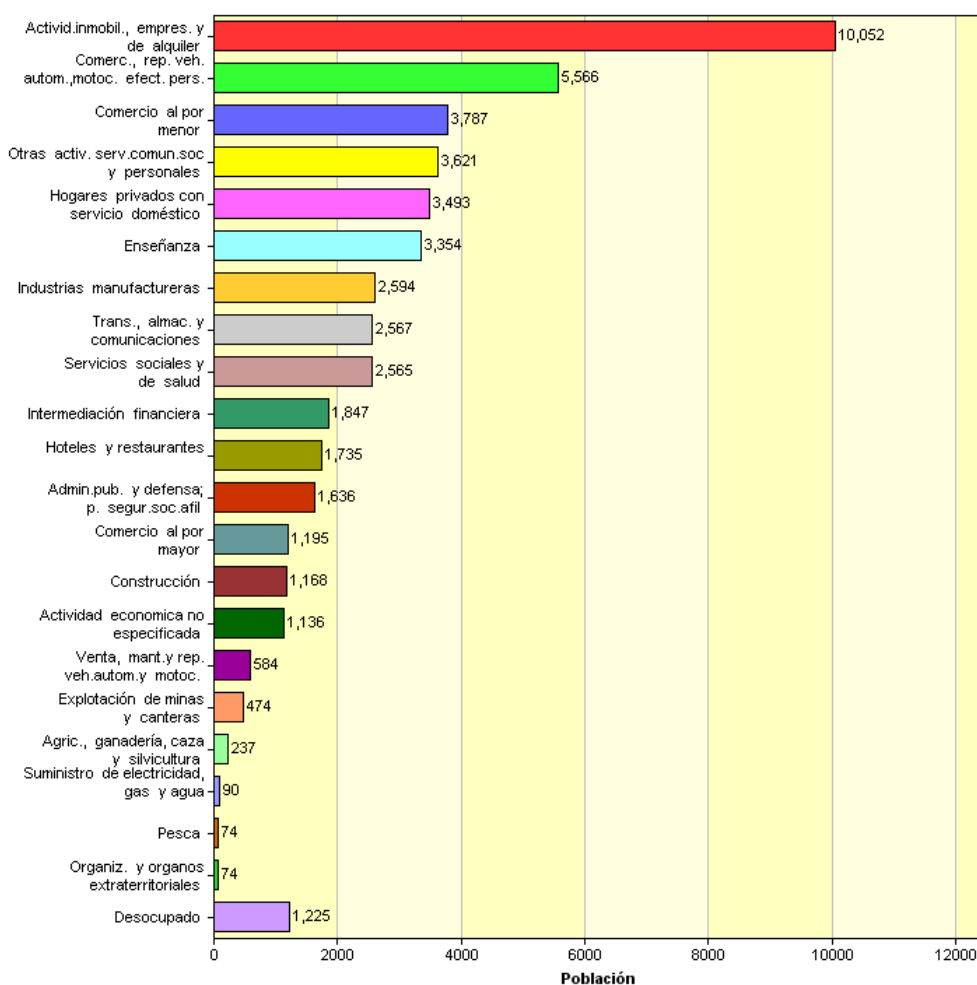
En esta imagen se puede observar que las alturas de las edificaciones superan los 5 niveles.

Fuente:
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1046045&page=21>

1.5. Económico

En este punto analizaremos las principales actividades económicas en el distrito, su población económicamente activa (PEA) y luego nos centraremos en las dinámicas comerciales y conglomerados comerciales existentes teniendo en cuenta en todo momento el caso de estudio Larcomar.

En Miraflores la principal actividad económica que encontramos en la de servicios y según censo del 2007 del INEI las actividades inmobiliarias, empresas y alquileres son las que concentran mayor cantidad de población con una cantidad de 10,052 ocupados, seguido a esta actividad le corresponde a las actividades de tipo comerciales, repuestos vehiculares, automotrices, motocicletas y efectos personales con una cantidad de 5,566 ocupados. Luego tenemos casi en números similares al comercio por menor, otras actividades, servicios comunes, sociales y personales; hogares privados con servicio doméstico con una cantidad de 3,500. Luego tenemos casi en números similares al comercio por menor, otras actividades, servicios comunes, sociales y personales; hogares privados con servicio doméstico y enseñanza con un promedio de ocupantes de 3,500.



Fuente: Grafico de PEA por actividad económica, INEI, Censo 2007

PEA Ocupada según actividad económica

PEA ocupada según actividad económica	Nº Ocupados	%
Agríc., ganadería, caza y silvicultura	237	0.56%
Pesca	74	0.17%
Explotación de minas y canteras	474	1.12%
Industrias manufactureras	2,596	6.14%
Suministro de electricidad, gas y agua	90	0.21%
Construcción	1,168	2.76%
Comercio	4,986	11.78%
Venta, mantenim. y rep. veh.autom.y motoc.	584	1.38%
Hoteles y restaurantes	1,739	4.11%
Trans., almac. y comunicaciones	2,568	6.07%
Intermediación financiera	1,847	4.37%
Actividades inmovil., empres. y alquileres	10,052	23.76%
Admin.púb. y defensa; p. segur. soc.afil	1,636	3.87%
Enseñanza	3,354	7.93%
Servicios sociales y de salud	2,565	6.06%
Otras activ. serv., comun.soc y personales	3,625	8.57%
Hogares privados con servicio doméstico	3,505	8.28%
Organiz. y órganos extraterritoriales	74	0.17%
Actividad económica no especificada	1,136	2.68%
TOTAL	42,310	100%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, INEI

Nº 25: Pobl. ocup. de 14 y más años de edad, por categ., de ocup., sexo y rama de actividad económica

Fuente: Cuadro extraído de Plan Estratégico Institucional Miraflores 2011-2015

En el cuadro anterior se puede apreciar los porcentajes de participación según actividad económica del distrito, en el cual resalta el 23.76% de su actividad económica es para las actividades inmobiliarias, empresas y alquileres.

En cuanto a los niveles de empleo en población de 14 años a más y según la Municipalidad de Miraflores en base a datos del Censo del 2007 “la Población Económicamente Activa (PEA) asciende a 43,557 personas, de una Población mayor de 14 años de 74,520 personas. La PEA está dividida en dos categorías: la primera conformada por la población ocupada realizando efectivamente una actividad económica con un total de 42,344 personas y la segunda por la población desocupada buscando trabajo por un total de 1,247 personas.” (Municipalidad de Miraflores, 2011)

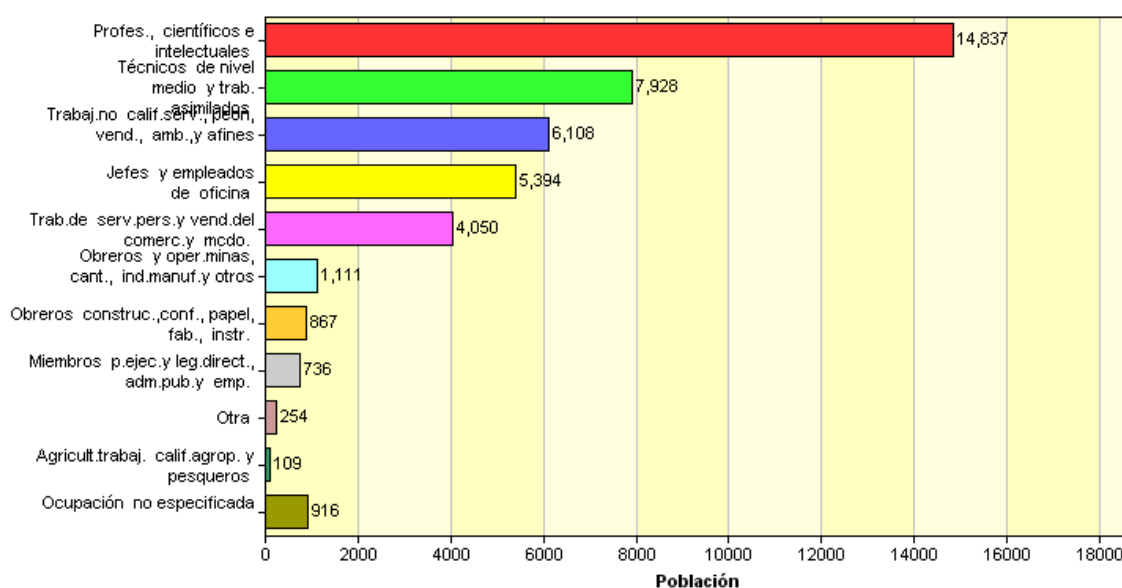
PEA Ocupada de 14 años a más de edad

Categoría	N°
Desocupada buscando trabajo	1,247
Ocupada	42,310
PEA	43,557
Población mayor de 14 años	74,520
Tasa de actividad	58.45%
PEA No Activa	30,963

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, INEI- I de Población y VI de Vivienda-N°18 y N°37 Población Nominalmente Censada-N° 1; Población total, por sexo y edades simples

Fuente: Cuadro
extraído de Plan
Estratégico Institu-
cional Miraflores
2011-2015

La población económicamente activa de 14 años a más según el tipo de ocupación en el distrito de Miraflores destaca el rubro de profesores, científicos e intelectuales con una cantidad de 14,837 ocupados, luego con casi la mitad de ocupados se tiene a técnicos de nivel medio y trabajador asimilado con 7,928. Le siguen los trabajos no calificados, servicios, peones, vendedores ambulantes y afines con una cantidad de ocupados de 6,108. Con menos cantidad de ocupados se tienen a jefes y empleados de oficina con 5,394. Con menos cantidad de ocupados se tienen a jefes y empleados de oficina y trabajo de servicios personales y vendedores de comercio y mercado con 5,394 y 4,050 ocupados correspondientemente.



Fuente: Grafico de PEA de 14 años a más por ocupación principal, INEI, Censo 2007

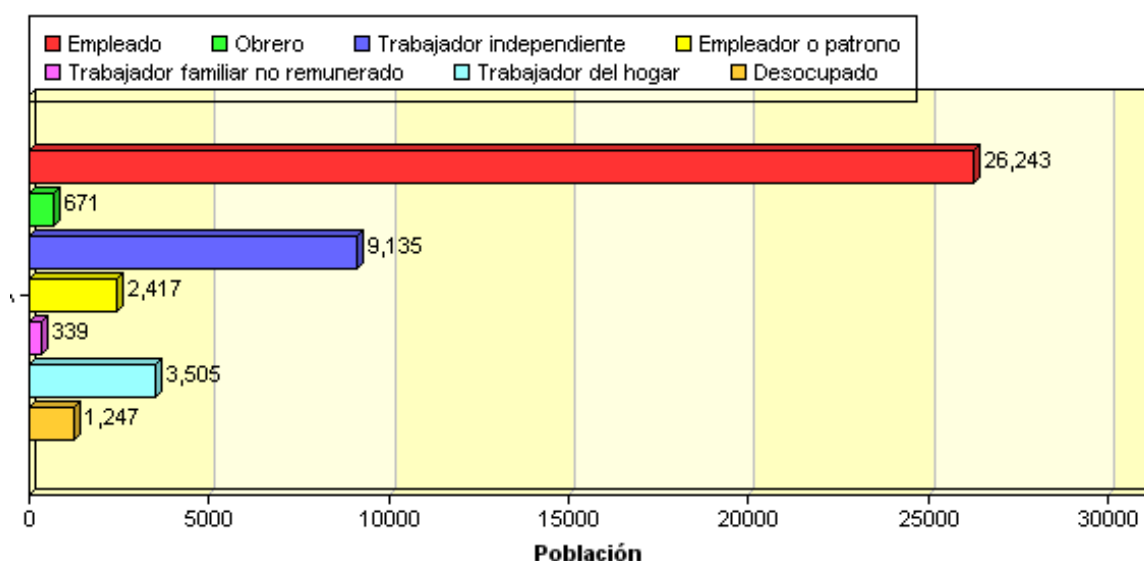
PEA Ocupada de 14 años y más años de edad, por categoría de ocupación

Ocupación Principal	N° Ocupado	%
Miembros poder ejec. y leg. direct. adm. púb y empl.	736	1.74%
Profesores, científicos e intelectuales.	14,837	35.07%
Técnicos de nivel medio y trabajador asimilados.	7,928	18.74%
Jefes y empleados de oficina.	5,394	12.75%
Trabaj. de serv. pers. y vend. del comerc. y mcdto.	4,050	9.57%
Agricult. trabajador calif. agrop. y pesqueros.	109	0.26%
Obrero y oper. de minas, cant. ,ind. ,manuf. y otros.	1,111	2.63%
Obreros construcc. ,conf., papel, fab., instr.	867	2.05%
Trabaj. no calif. serv., peón, vend. ,amb., y afines.	6,108	14.44%
Otras ocupaciones.	1,170	2.77%
TOTAL	42,310	100%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, INEI-XI de Población y VI de Vivienda N° 18; Pob. ocup. de 14 y más años de edad, por categoría de ocupación, según departamento, área urbana y rural, sexo y ocupación principal

Fuente: Cuadro extraído de Plan Estratégico Institucional Miraflores 2011-2015

El PEA del distrito según su categoría ocupacional de personas con 14 años a más la categoría de empleado obtiene una cantidad de 26,243 personas, seguido del trabajador independiente con 9,135. Hay que resaltar que luego la categoría que resalta es la de trabajador del hogar.



Fuente: Grafico de PEA de 14 años a más por categoría ocupacional, INEI, Censo 2007

PEA ocupada según categoría ocupacional

Categoría	N° Ocupados	%
Empleado	26,243	62.03%
Obrero	671	1.59%
Trabajador independiente o por cuenta propia	9,135	21.59%
Empleador o patrono	2,417	5.71%
Trabajador familiar no remunerado	339	0.80%
Trabajador(a) del hogar	3,505	8.28%
TOTAL	42,310	100%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, INEI

Fuente: Cuadro extraído de Plan Estratégico Institucional Miraflores 2011-2015

En cuanto al comercio o establecimientos comerciales que tiene el distrito, se tiene una gran concentración en puntos estratégicos del distrito, según la Municipalidad entre el año 2005 y 2011 se otorgaron 9,076 licencias a establecimientos comerciales de las cuales “Los giros con mayor representatividad en el distrito son: Oficinas administrativas diversas con un 19.54%, seguido de servicios en general con 9.05%, venta de articulas diversos con un 8% y restaurant diversos-cafeterías-fuentes soda con un 7.53% ” (Municipalidad de Miraflores, 2011).

Licencias otorgadas a los establecimientos comerciales en Miraflores

Rubros	N° Establoc.	%
Agencias con diversas rubros	511	5.63%
Artesanía y diversos	592	6.52%
Bazar	208	2.29%
Bodega-abarrotes – otros	227	2.50%
Boutique	113	1.25%
Comercializadoras diversas	188	2.07%
Casa de huésped-hospedaje-hostal-hotel	182	2.01%
Dentistas	163	1.80%
Joyería	129	1.42%
Médicos	126	1.39%
Oficinas diversas	1,773	19.54%
Playa de establecimiento y cochera	120	1.32%
Prestación servicios profesionales	290	3.20%
Restaurant diversos- cafeterías-fuentes soda	683	7.53%
Salas y salones diversos	259	2.85%
Servicios en general	821	9.05%
Venta artículos diversos	726	8.00%
Otros	1,965	21.65%
TOTAL	9,076	100%

Fuente: Cuadro extraído de Plan
Estratégico Institucional Miraflores
2011-2015

También el distrito ha tenido en consideración a las actividades comerciales en la vía pública, en donde los han empadronado y se les otorgan autorizaciones que son renovadas cada año, en promedio estos comerciantes tiene alrededor de 35 años en la vía pública. Se puede apreciar también en el cuadro siguiente que para el 2010 la cantidad de autorizaciones ha bajado en comparación a los anteriores años que eran más sostenidos.

Autorizaciones de Comercio en Vía Pública 2007-2011

Giros	Años			
	2007	2008	2009	2010
Golosinas y otros	550	551	545	487
Diarios y revistas	105	105	105	96
Cambistas	264	265	265	243
Total	919	921	915	826

Fuente: Cuadro extraído de Plan Estratégico Institucional Miraflores 2011-2015

Una parte importante en las dinámicas comerciales del distrito como se ha visto, son las inmobiliarias, es por eso que este sector es parte importante del análisis. El distrito de Miraflores posee una fuerte demanda, según CAPECO (2008-2009) Miraflores era el segundo distrito con los terrenos más costosos y una tendencias de alza de precios, pero esto cambia para el 2010 en donde Miraflores pasa a primer lugar, desplazando al distrito de San Isidro al segundo puesto.

Cuadro Comparativo de precios por m2 de departamentos

Distrito	2008	2009	2010	2011
	Precio m2 (US\$)	Precio m2 (US\$)	Precio m2 (US\$)	Precio m2 (US\$)
Miraflores	991.3	1,166.0	1,285.0	1,420.0
San Isidro	1,204.6	1,330.0	1,394.0	1,575.0
La Molina	942.0	746.0	953.0	1,020.0
Surco	879.0	960.0	1,117.3	1,235.0
San Borja	818.0	1,059.0	1,125.0	1,232.0

Fuente: Cámara Peruana de la Construcción - 2008 a Mar 2011

Fuente: Cuadro extraído de Plan Estratégico Institucional Miraflores 2011-2015

En el cuadro anterior se puede apreciar la evolución del precio por m2 en diferentes distritos, donde para el 2011 Miraflores era el segundo con alrededor de 1,420.0 dólares por m2.

Producto de esta demanda la oferta también entra en juego, pero según datos de la Municipalidad esta oferta es todavía pequeña y que sumado a esto se tiene las trabas burocráticas. Es por esto que “En Miraflores, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, con mayor calidad y con mayor espacio, en las nuevas construcciones que se efectúen, se aprobó mediante Ordenanza N° 342 los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las condiciones generales de edificación en el distrito. La norma contiene aspectos relacionados a la aplicación áreas libres, uso de retiros y azoteas, especialmente recogiendo un tratamiento ecológico; conjuntos residenciales, ornato y residencialidad, am-

pliaciones con fines turísticos o de alojamiento, seguridad en las obras y daños a predios colindantes, entre otros; que las empresas contratistas deben respetar.” (Municipalidad de Miraflores, 2011)

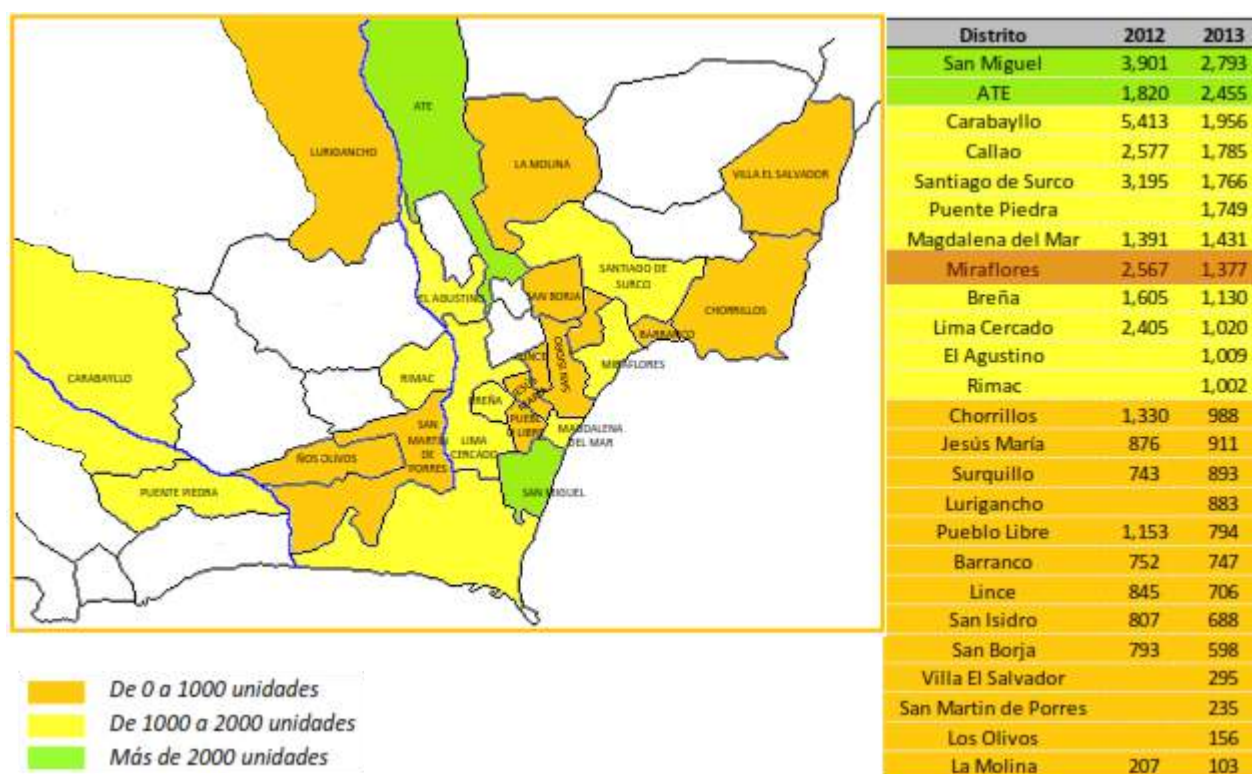
Estructura de la oferta total de departamentos

Sector Urbano	Unidades	Precio medio (US\$)	Área Promedio m2
Miraflores	1,761.0	147,566.0	113.0
San Isidro	852.0	281,477.0	176.7
La Molina	163.0	90,227.0	96.1
Surco, San Borja	2,373.0	165,667.0	142.6

Fuente: Cuadro extraído de Plan Estratégico Institucional Miraflores 2011-2015

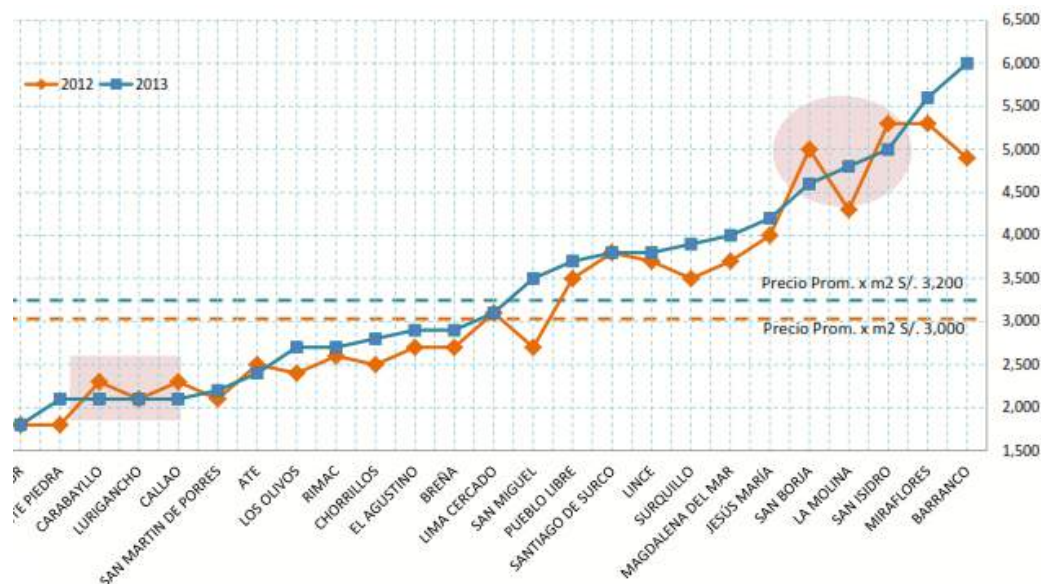
Según el cuadro Miraflores es el segundo en cuanto a oferta inmobiliaria, después de Surco y San Borja con un precio medio de 147,56.0 dólares y un área promedio por unidad inmobiliaria de 113 m².

Otros datos para el año 2012 y 2013 según la empresa Layseca Asociados en Miraflores existe una oferta media de entre 1000 a 2000 unidades.



Fuente: Layseca Asociados 2009

Y también muestran en comportamiento de los precios por distritos para estos años, en donde Miraflores ha tenido un crecimiento considerable en el precio por m2 para el año 2013.



Fuente: Layseca Asociados 2009

Distrito	Precio promedio (Soles / m2)				Evolución	Crec. Prom. Anual 2013/2010	Var%. 2013/2012
	2010	2011	2012	2013			
BARRANCO	2,800	4,500	4,900	6,000	■ ■ ■ ■	21.0% ↑	22.4% ↑
MIRAFLORES	3,400	4,400	5,300	5,600	■ ■ ■ ■	13.3% ↑	5.7% ↑
SAN ISIDRO	3,600	4,600	5,300	5,000	■ ■ ■ ■	8.6% ↑	-5.7% ↓
SAN BORJA	3,100	3,600	5,000	4,600	■ ■ ■ ■	10.4% ↑	-8.0% ↓
LA MOLINA	2,800	3,700	4,300	4,800	■ ■ ■ ■	14.4% ↑	11.6% ↑
JESÚS MARÍA	2,500	3,400	4,000	4,200	■ ■ ■ ■	13.8% ↑	5.0% ↑
MAGDALENA DEL MAR	2,500	3,000	3,700	4,000	■ ■ ■ ■	12.5% ↑	8.1% ↑
SURQUILLO	2,600	3,200	3,500	3,900	■ ■ ■ ■	10.7% ↑	11.4% ↑
LINCE	3,200	4,000	3,700	3,800	■ ■ ■ ■	4.4% ↑	2.7% ↑
SANTIAGO DE SURCO	2,900	3,400	3,800	3,800	■ ■ ■ ■	7.0% ↑	0.0% →
PUEBLO LIBRE	2,200	3,100	3,500	3,700	■ ■ ■ ■	13.9% ↑	5.7% ↑
SAN MIGUEL	2,200	2,400	2,700	3,500	■ ■ ■ ■	12.3% ↑	29.6% ↑
LIMA CERCADO	1,800	2,800	3,100	3,100	■ ■ ■ ■	14.6% ↑	0.0% →
BREÑA	2,300	2,500	2,700	2,900	■ ■ ■ ■	6.0%	7.4% ↑
EL AGUSTINO	0	0	2,700	2,900	■ ■		7.4% ↑
CHORRILLOS	1,900	2,200	2,500	2,800	■ ■ ■ ■	10.2%	12.0% ↑
RIMAC	0	0	2,600	2,700	■ ■ ■ ■		3.8% ↑
LOS OLIVOS	0	0	2,400	2,700	■ ■ ■ ■		12.5% ↑
ATE	0	0	2,500	2,400	■ ■ ■ ■		-4.0% ↓
SAN MARTIN DE PORRES	0	0	2,100	2,200	■ ■ ■ ■		4.8% ↑
CALLAO	0	0	2,300	2,100	■ ■ ■ ■		-8.7% ↓
LURIGANCHO	0	0	2,100	2,100	■ ■ ■ ■		0.0% →
CARABAYLLO	0	0	2,300	2,100	■ ■ ■ ■		-8.7% ↓
PUENTE PIEDRA	0	0	1,800	2,100	■ ■ ■ ■		16.7% ↑
VILLA EL SALVADOR	0	0	1,800	1,800	■ ■ ■ ■		0.0% →
LIMA Y CALLAO	2,400	2,400	3,000	3,200	■ ■ ■ ■	7.5% ↑	6.7% ↑

Fuente: Layseca Asociados 2009

Dentro de las dinámicas económicas del distrito, en la cual prima el sector de servicios, tenemos a los operadores de centros comerciales donde tanto en Lima Metropolitana como en Miraflores han tenido un incremento notable y que esto modifica las dinámicas económicas en el distrito. Como se muestra en el cuadro siguiente en Lima existen alrededor de 30 centros comerciales de distintos operadores, lo cual confirma la fuerte inversión que se está dando en los diferentes distritos.

OPERADORES DE CENTROS COMERCIALES EN EL PERÚ			
OPERADOR	NÚMERO DE PROYECTOS	PROYECTOS EN LIMA	PROYECTOS EN PROVINCIAS
Real Plaza	12	6	6
Open Plaza	8	4	4
MZ Gestión Inmobiliaria	5	1	4
Administradora Panamericana	4	3	1
Mall Aventura Plaza	4	2	2
Cencosud	3	2	1
Cúbica	2	2	0
El Quinde Shopping Center	2	0	2
Parque Arauco	2	1	1
Administradora Jockey Plaza	1	1	0
Corporación EW	1	1	0
GyM	1	1	0
Inversiones Castelar	1	0	1
Los Portales	1	1	0
Mall Service	1	1	0
Otros	4	4	0
Total	52	30	22

Fuente: ACCEP

Estos operadores comerciales tienen su presencia en la capital desde 1976 y. A partir de entonces ha tenido una evolución y junto con el crecimiento de Lima en otros polos los centros comerciales también se fueron hacia estos nuevos polos de desarrollo, las cuales son las nuevas Limas. Según ACCEP para el 2012 En Lima Centro se registra 14 centros comerciales, en el Callao y Lima Norte 4 a cada uno, En Lima Sur 5 centros comerciales y 2 En Lima Este. Con esto se puede apreciar cómo se van expandiendo dentro de la ciudad buscando nuevas localizaciones y consumidores. Y lo mencionado anteriormente impacta directamente en el distrito ya que ha perdido protagonismo a través de los años por la misma evolución de las Limas periféricas.

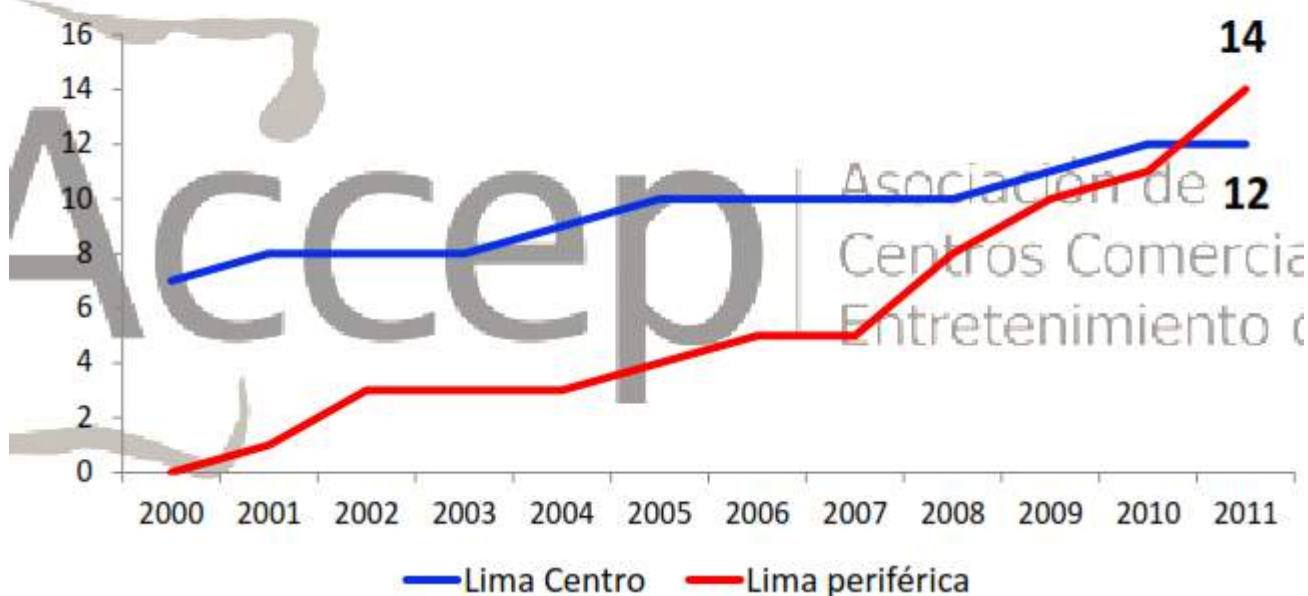


Ciudad	Año	Número de CC
Lima Centro	1976	14
Callao	2001	4
Lima Norte	2002	4
Lima Sur	2005	5
Lima Este	2009	2

* A junio de 2012.

Fuente: Accep.

Evolución de los centros comerciales en Lima y Callao (Número de proyectos)



Fuente: Accep

Evolución de los centros comerciales en Lima y provincias (Número de proyectos)



*Proyección.

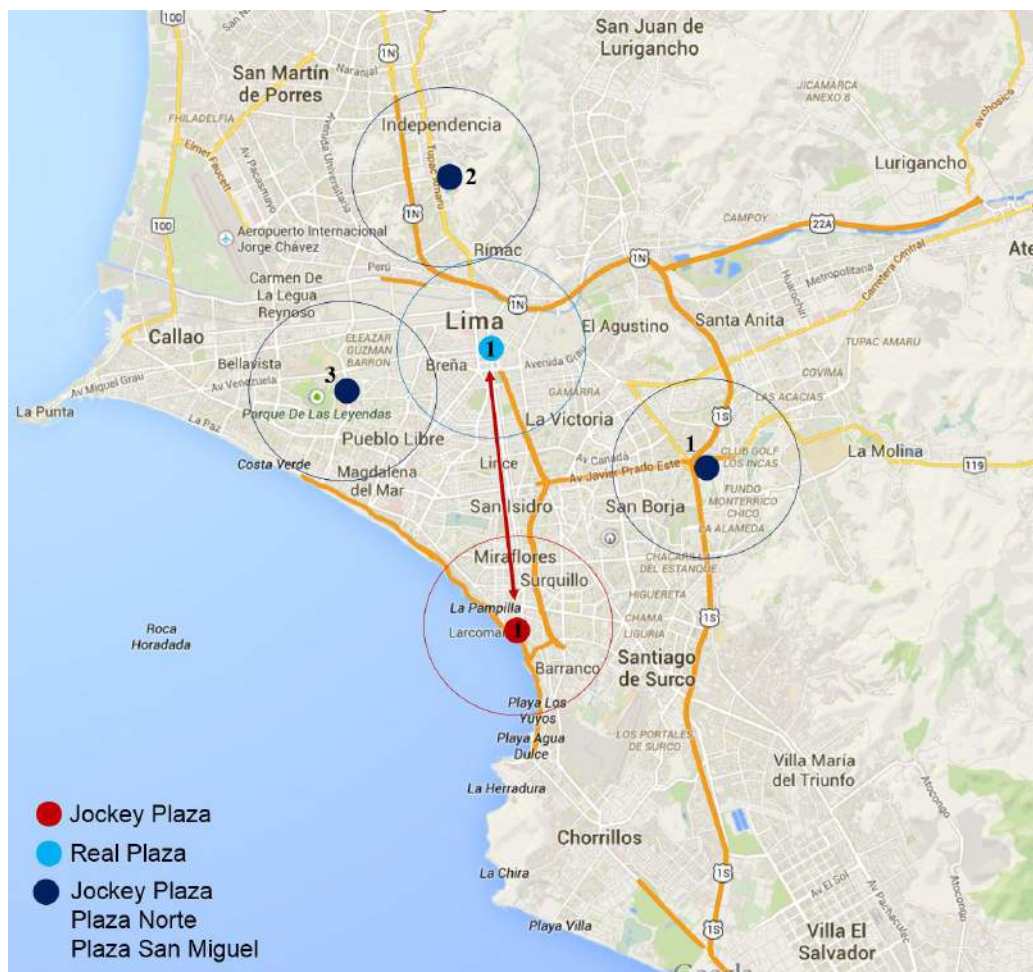
Fuente: Accep

Según las proyecciones Lima Centro tiene una tendencia de caída frente a la Lima periférica en cuanto a la cantidad de proyectos, población atendida.

Para analiza un poco el efecto que tiene que se vayan retirando algunos centros comerciales de Lima centro, se hace un cuadro comparativo entre los principales centros comerciales de Lima Metropolitana y Larcomar, motivo de estudio en el trabajo, donde se aprecia que la cantidad de visitantes y su facturación son bajos a comparación de otros grandes centros comerciales como el Jockey Plaza. A tomar en cuenta el operador de Open Plaza, donde su facturación es de 1092 millones de dólares para el 2014.

NOMBRE	VISITANTES POR MES (EN MILLONES)				CENTROS COMERCIALES	N° TIENDAS	FACTURACIÓN (EN MILLONES)			
	2011	2012	2013	2014			2011	2012	2013	2014
Jockey Plaza Shopping Center	2,5	2,5	2,5	2,5	1	425	\$625,00	\$726,00	\$730,00	\$829,00
Mega Plaza y Mega Plaza Exp.	3,1	4	4,5	5,5	10	615	\$407,00	\$525,00	\$598,00	\$829,00
Plaza Lima Sur, Balta Shopping	1	1,2	1,5	1,7	3	242	\$186,00	\$214,00	\$239,00	\$279,00
La Rambla, Molina Plaza	0,2	0,2	0,9	1,5	2	200	\$54,00	\$54,00	\$107,00	\$143,00
Mall Aventura Plaza	2,8	3,2	4,2	4,5	4	621	\$498,00	\$552,00	\$716,00	\$825,00
Open Plaza	3,8	4,4	5,6	6,4	10	537	\$734,00	\$854,00	\$937,00	\$1.092,00
Larcomar, Lambramani y Lima Outlet Center	1	1	1,1		5		\$129,00	\$136,00	\$157,00	\$214,00
Plaza Norte	2	2,8	3,5	3,9	1	430	\$220,00	\$404,00	\$543,00	\$625,00
Plaza San Miguel	2,5	2,5	2,8	3	1	230	\$462,00	\$521,00	\$547,00	\$591,00
Real Plaza	8,3	8,7	11,3	16	20	1293	\$714,00	\$786,00	\$1.018,00	\$1.671,00

Fuente: Elaboración propia en base a datos de ACCEP 2014



Fuente: Mapa elaboración propia en base a google maps 2014

En el mapa se puede apreciar la ubicación de los principales centros comerciales de Lima Metropolitana y el eje de Larcomar con Real Plaza Centro, esta última operadora comercial ha tenido un incremento considerable de visitante, que pueden afectar a Larcomar, ya que la población ya tiene un centro comercial más cercano.

1.6. Conclusiones

- De entre todos los distritos de Lima metropolitana, Miraflores es la que refleja un mayor cambio, no desde estos años, sino desde principios de los años 60's donde Miraflores ya sufría de un proceso de expulsión de la función residencial por la comercial.
- Las distintas presiones que ha ido sufriendo Miraflores, como el crecimiento económico, y crecimiento de población de la metrópoli, han sido fundamentales para su proceso de transformación, una de las tantas que ha ido sufriendo en su historia.
- Miraflores ha tenido distintas tipologías de vivienda, entre ellas las Villas y edificios de apartamentos; ambas son parte de su identidad.
- De todos los distritos de Lima Metropolitana, Miraflores busca ser un distrito con una preocupación con el medio ambiente, concientizando a la población por medio de su página web, diversos tipos de herramientas como asesoría del ahorro de energía, del agua, limpieza del suelo, etc.
- Miraflores, cuenta con planes y normas para reducir los índices contaminantes al medio ambiente, a pesar de haberse realizado estudios, estos se encuentran desactualizados.
- Desde el año 2011, Miraflores hace campañas gratuitas sobre el Diagnóstico de emisión de gases tóxicos vehiculares, pero es poca la participación y por ende los resultados no son de credibilidad ante el número de residentes del distrito, es decir, para el año 2011, fueron 40 vehículos analizados y para el 2012, solo 18.
- Los estudios realizados por la Municipalidad de Miraflores, fueron puntos lejanos a los centros comerciales y avenidas importantes, por ende, los resultados obtenidos han sido, en algunos casos, favorables para la gestión del distrito como también la no amonestación a los centros comerciales, como por ejemplo LarcoMar.
- Hay preocupación por parte de la municipalidad en ser inclusivo y accesible por lo que se realizan eventos, talleres, paseos,..., para los discapacitados, adultos mayores, niños y jóvenes.
- El distrito de Miraflores forma parte de los 5 distritos que más ha invertido en seguridad, poniendo cámaras en puntos estratégicos y serenazgo durante el día.
- Hay participación de la tercera edad en los talleres organizados por la municipalidad.
- Hay preocupación por desarrollar acciones de prevención del consumo de drogas, la violencia, doméstica, etc.
- Hay una preocupación en impulsar la cultura diversa y entretenida para sus pobladores, por lo que se realizan eventos como festivales de teatro, gastronomía, libro, cds, La Noche Blanca, etc.

-
- También se realizan tours inclusivos culturales al museo de sitio de la Huaca Pucllana.
 - El distrito se encuentra en constante transformaciones sociales, así mismo existe gentrificación, pues debido a la especulación el valor del suelo se ha elevado.

2. PROGRAMAS Y PROYECTOS CATALIZADORES

En este punto se buscarán programas desde los cuales nos puedan ayudar en el planteamiento de los lineamientos para la regeneración urbana del sector, al igual que los programas, los proyectos catalizadores serán los que tengan un impacto o efecto alrededor del área de estudio, ya que pueden modificar sus diferentes dinámicas. Dentro de los proyectos analizaremos proyectos desde el sector público y privado.

Programas

Programa Conservación de Casonas

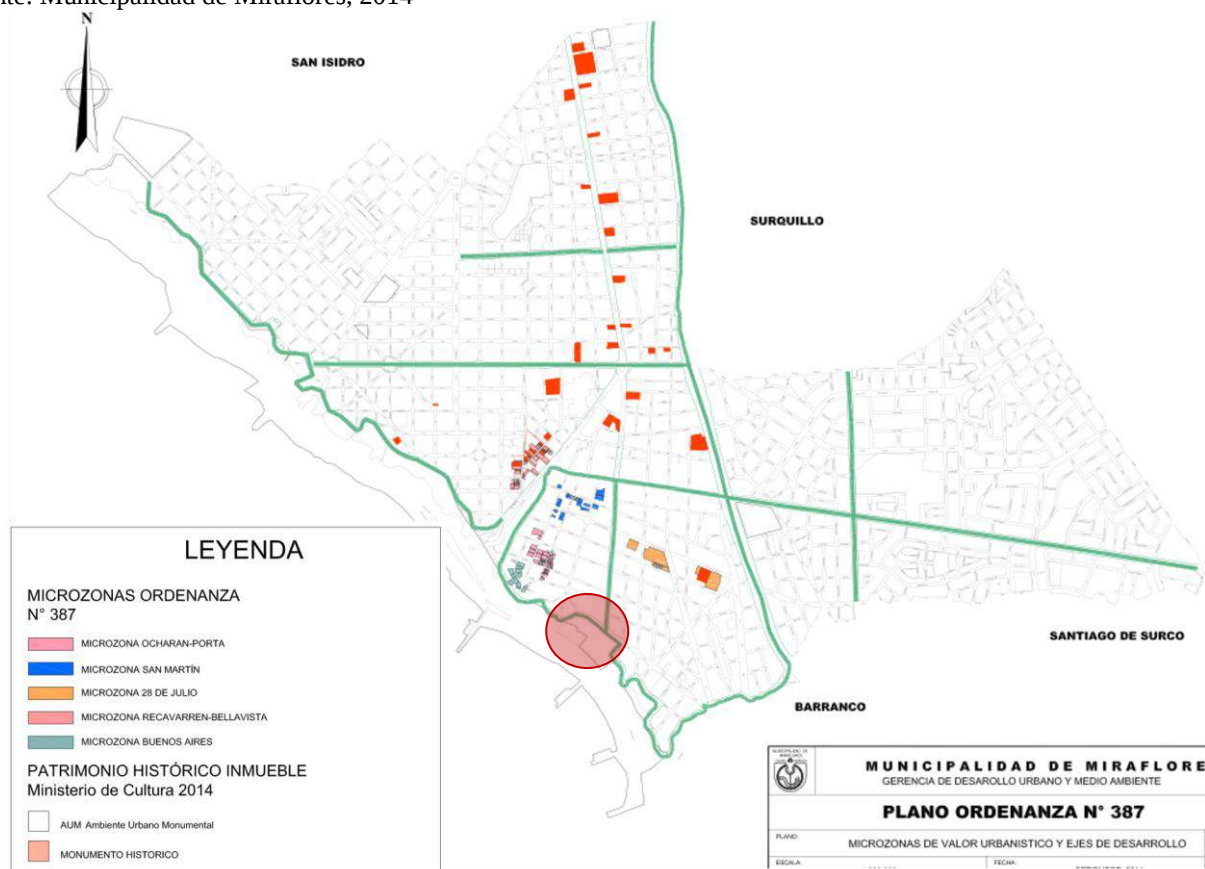
El Programa de conservación de casonas que ha propuesto la municipalidad de Miraflores es una buena iniciativa para la recuperación de patrimonio con incentivos para sus propietarios, el programa busca proteger las edificaciones representativas del distrito con el objetivo de preservar su identidad, se aprobó bajo las ordenanzas N°387 y 401, con este programa los dueños obtienen recursos económicos para restaurar y conservar su propiedad. La municipalidad resalta además que “contribuye a prevenir problemas ambientales y sociales en zonas no preparadas para la construcción de edificios y la llegada de más personas, como el incremento del congestionamiento vehicular y el ruido, la destrucción de áreas verdes y paisajes, la pérdida de identidad por la destrucción de sus casonas, la alteración del perfil urbano, el colapso de servicios de agua, luz y desagüe, la reducción de la privacidad y la seguridad” (Municipalidad de Miraflores, 2014)

A considerar también que las inmobiliarias que apuesten por este programa tienen la posibilidad de construir alturas adicionales en sus proyectos (Ord. N°387) además de una buena imagen organizacional. El programa contempla lo que es el derecho edificatorio que es el área edificable no construida de un predio según Ord. N°387, luego se otorga lo que es un certificado de derechos edificatorios. Posee una carga técnica que es la “condición de carácter permanente que recae sobre todo o parte del inmueble, que refleja las limitaciones a las que se encuentra sujeto respecto a su demolición no cualquier otro tipo de intervención física derivada de su condición de intangibilidad. Esta carga compromete además el mantenimiento constante del inmueble una vez restaurado, si importar los cambios de titularidad posteriores.” (Municipalidad de Miraflores, 2014). Finalmente en este programa se contempla los ejes de aprovechamiento que son avenidas donde existen predios adecuados para la aplicación de estas alturas faltantes en las que ya no se permite en las casonas.

El proceso del programa es el siguiente: Primero el propietario se acoge a la ordenanza 387, tramita y obtiene su derecho edificatorio, Segundo es sobre la transferencia de derecho edificatorio, donde el propietario contacta con las inmobiliarias para hacer su correspondiente transferencia. El tercer paso es la restauración de la casona, el cual obtiene los recursos económicos para su restauración conservando su inmueble. Cuarto la casona queda protegida.



Fuente: Municipalidad de Miraflores, 2014



En nuestra área de estudio se encuentran normadas para el programa de conservación de casonas, tanto en el eje Larco como en la Av. Costanera.

Basura que no es Basura

Un segundo programa que ha tenido impacto en el distrito es el de “Basura que no es basura” que busca mejorar la calidad de vida de toda la comunidad incentivando y promoviendo la cultura de compromiso ambiental con una correcta disposición de los residuos sólidos, reduciendo su impacto y promoviendo además su reciclaje.

Los resultados hasta ahora obtenidos según la municipalidad son:

- Recuperar 413 toneladas de residuos reaprovecharles.
- Ley N°29419 “Ley del Reciclador”, que regula la actividad de los recicladores, incorporando 27 recicladores al programa desde 2012.
- Mejorar la calidad de vida laboral y personal de los recicladores y sus familias
- Cobertura del Programa en doce de las catorce zonas en las está dividido el distrito.
- Hasta la fecha, se ha registrado más de 12 mil viviendas como participantes.
- Se ha instalado ocho contenedores soterrados para residuos reciclables en la Av. Diez Canseco y Av. Larco.
- Realización de cuatro ferias de reciclaje en espacios públicos estratégicos del distrito, con las cuales se ha buscado mostrar a la comunidad mirafloresina la posibilidad de transformación de los residuos inorgánicos en nuevos productos.

1) Generación de residuos	• Consumo cotidiano de artículos
2) Segregación en origen	• Divir los residuos entre orgánicos e inorgánicos e identificar los últimos con la cinta del programa
3) Recolección y transporte	• El camión del programa recorre la zona el día y hora establecido
4) Segregación de lo recolectado	• A cargo de ARSEMIN a fin de separar los residuos segun su tipo
5) Comercialización	• A cargo de ARSEMIN con empresas autorizadas
6) Retorno	• Apoyo de recicladores en actividades con la comunidad y ferias de reciclaje

Gráfico con el proceso de los residuos
Fuente: Municipalidad de Miraflores



Cintas que se reparte a los vecinos para la segregación de los residuos
Fuente: Municipalidad de Miraflores

Los reconocimientos al programa de la municipalidad son muestra de la acogida.

- 2013: Calificada como Buena Práctica en Gestión Pública en la categoría Gestión Ambiental, promovido por la asociación Ciudadanos al Día (CAD).
- 2012: Ganadora del Premio de Buenas Prácticas en Gestión Pública en la categoría Gestión Ambiental, promovido por la asociación Ciudadanos al Día (CAD).
- 2012: Ganadora del Premio Responsabilidad Ambiental en la categoría Municipalidades, de la Asociación Nacional Ghiis Jáa

Programa Academia de Ciudadanos Libre

El tercer programa identificado busca “integrar a los jóvenes mirafloresinos en actividades formativas y de diálogo, haciéndoles partícipes junto a sus instituciones de la promoción del desarrollo local, la participación ciudadana y los valores democráticos en su comunidad” (Municipalidad de Miraflores, 2014). Además de este programa otros a destacar son: Consejo de los niños de Miraflores y Consejo de los adolescentes de Miraflores. Estos programas se deben consolidar para que estos vecinos a un futuro sean partícipes activos de las propuestas de regeneración urbana en su distrito.



Fuente: Municipalidad de Miraflores 2014

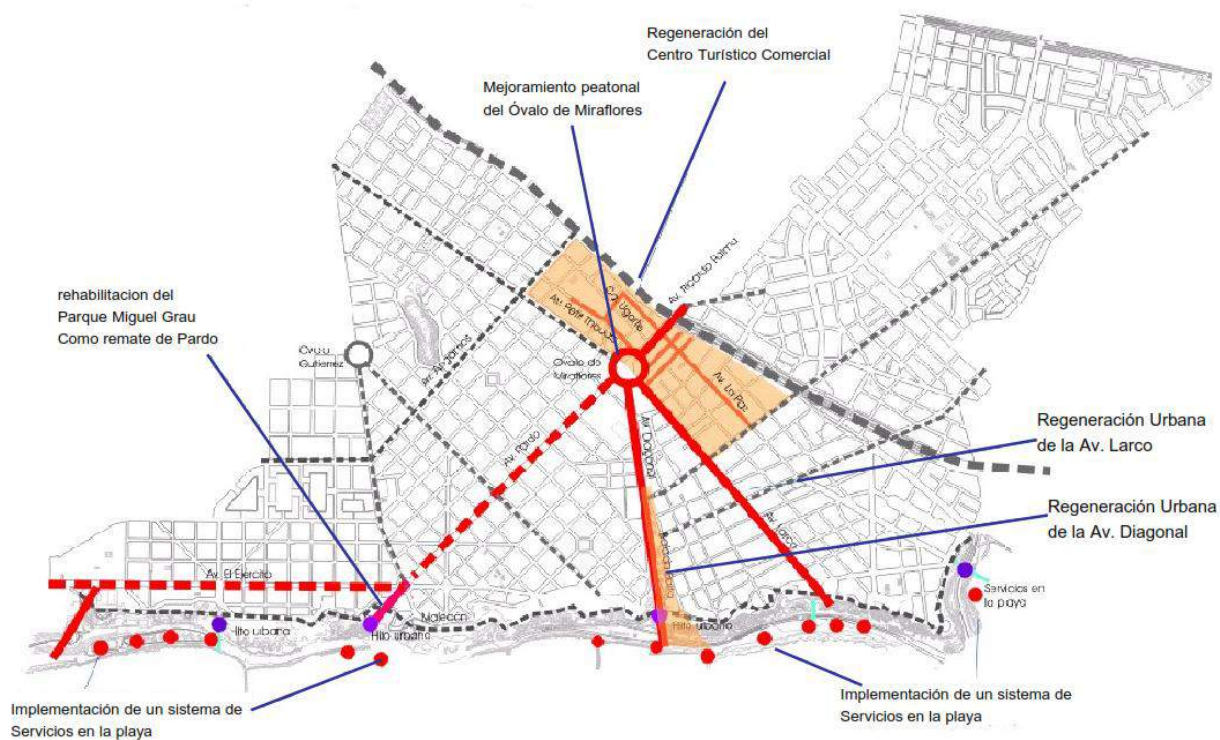
Proyectos

Dentro de los proyectos planteados por la municipalidad y específicamente por la Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, para el 2006 tenían pensado realizarlos en tres escalas:

El primero eran proyectos denominados “Escala vecinal I” donde buscaban el desarrollo de los grandes ejes de acceso y núcleos metropolitanos.

I. PROYECTOS DE ESCALA VECINAL I

Desarrollo de los grandes ejes de acceso y núcleos metropolitanos

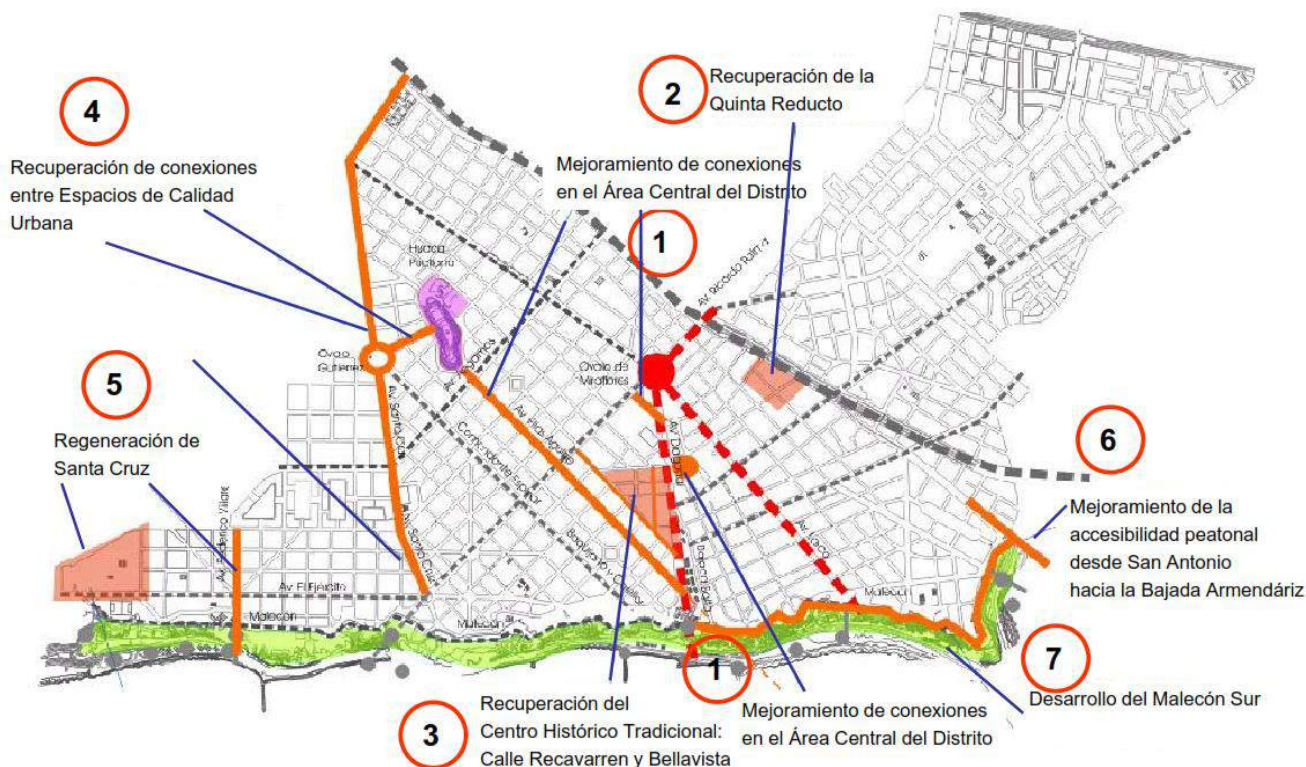


Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006

El único proyecto cercano al área de estudio es la implementación de un sistema de servicios en la playa. Pero si hay que resaltar que ya empieza a pensar en regeneración Urbana en distintos puntos. En los proyectos de escala vecinal II se pensó en reforzar las conexiones, ejes y espacios urbanos claves y los proyectos que destacan aquí es la regeneración de Santa Cruz con proyectos que promueven la residencialidad, la recuperación de la Quinta Reducto y El Centro Histórico Tradicional: Calle Recavarren y Bellavista.

II. PROYECTOS DE ESCALA VECINAL II

Reforzando conexiones, ejes y espacios urbanos claves



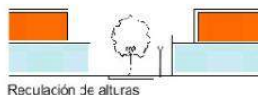
Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006

II.2. Puesta en valor de la Quinta Reducto

Barrio Cultural de Miraflores

HIPÓTESIS DE SOLUCIÓN:

- Corto plazo: mejoramiento de la iluminación y tratamiento paisajístico, ordenamiento del color y mejoramiento de superficies
- Corto-mediano plazo: Regulación del tratamiento de fachadas y crecimiento vertical con el fin de preservar el patrimonio construido
- Corto-mediano plazo: Conseguir sostenibilidad y seguridad permanente mediante la inversión en actividades culturales pasivas: librerías-cafés, galerías de arte, vivienda para artistas: propiciar la creación de un Barrio Cultural



Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006

II.5. Regeneración de Santa Cruz:

Lineamientos generales de intervención:

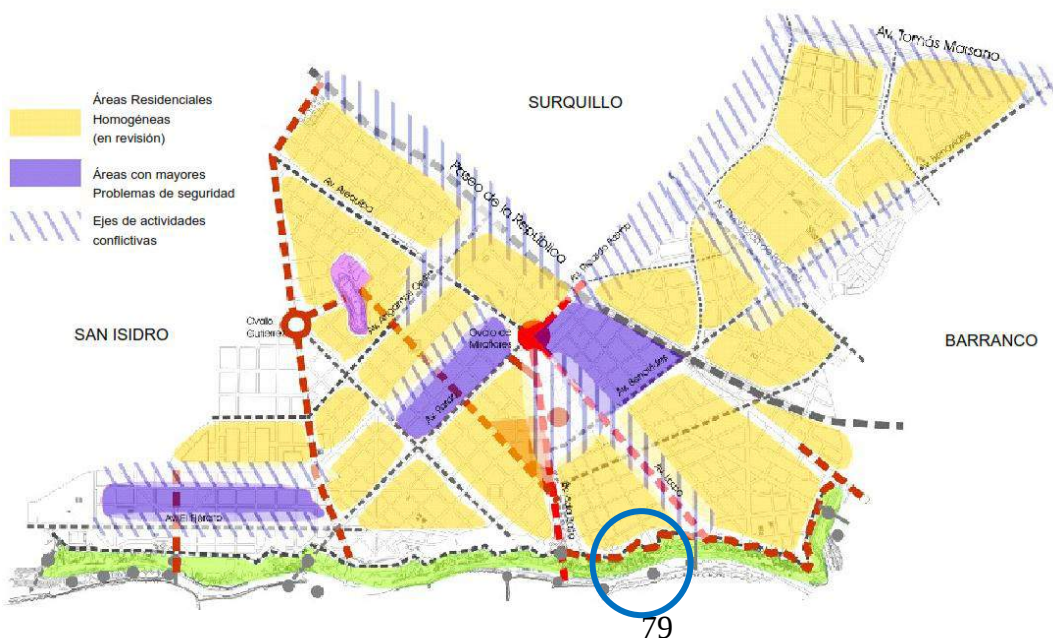


Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006.

Finalmente se tienen los proyectos de escala vecinal III en donde se incide en la mejora de los niveles de residencialidad. Para esto se pensó en intervenir en el espacio público y la seguridad y sobretodo se dio normativas para el ordenamiento del desarrollo inmobiliario con el fin de preservar la calidad residencial del distrito. Esto incluye el área de estudio seleccionada.

III. PROYECTOS DE ESCALA VECINAL III

Mejorando los niveles de Residencialidad



Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006

III.2. Mejoramiento de los niveles de Residencialidad

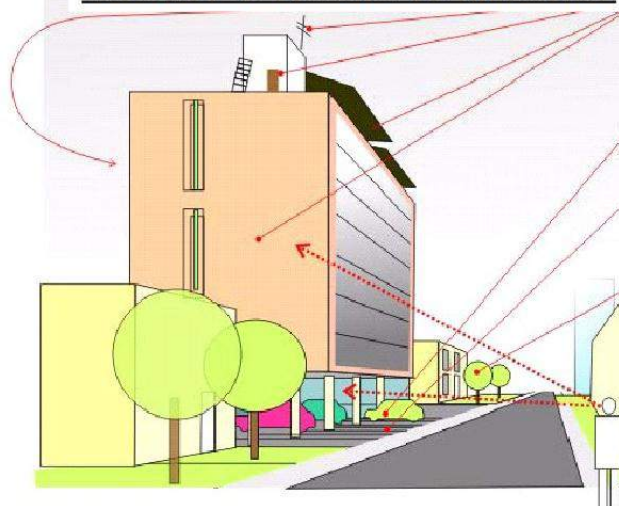


Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006

Nº APROXIMADO DE BENEFICIARIOS: 100,000.00

III.3. Normativas para el ordenamiento del desarrollo inmobiliario con el fin de **preservar la calidad residencial del distrito**

Los nuevos edificios de Miraflores



PROBLEMAS A RESOLVER

1. No se diseñan los muros medianeros, el frente posterior, ni el último nivel que pueden permanecer como parte del espacio urbano por años. Ampliaciones posteriores en las azoteas son aprobadas sin exigencia de calidad. Los 4 frentes de las edificaciones no se diseñan, denigrando las calles y en mayor grado, a las propiedades vecinas.
2. Los frentes de las calles se transforman en una playa de estacionamiento y de exhibición de servicios de portería en lugar de las casas. Así se degradan las calles de Miraflores
3. Se cubre con estacionamientos un alto porcentaje del frente impidiendo estacionamientos para vecinos y visitantes. Se consume por tanto valioso espacio generando problemas de estacionamiento
4. No se siembran árboles en los frentes para no perder estacionamientos y Por tanto disminuye consistentemente la calidad ambiental del distrito.
5. La disminución de la calidad de las calles de Miraflores puede causar la baja de precios inmobiliarios en el corto plazo que ocasionaría una espiral de decadencia irremediable.

SE REQUIERE:

Producir una ordenanza que, dentro de los Límites del Nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones corrija las graves deficiencias de las futuras edificaciones y de los accesos y frentes hacia la vía pública.

Fuente: Municipalidad de Miraflores – Gerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, 2006

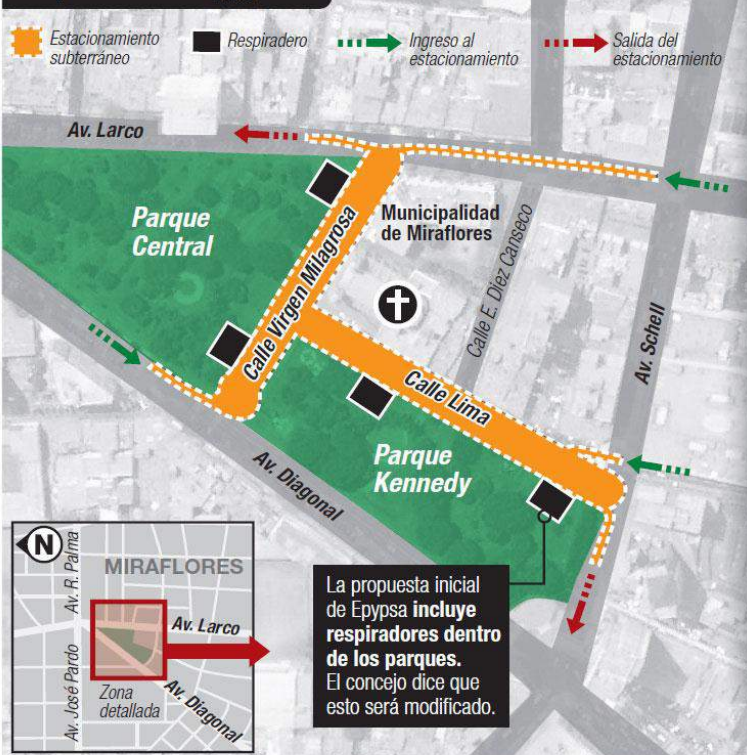
Dentro de los proyectos tenemos los de inversión privada que apuestan por el distrito y que van a traer impactos y efectos. Es el caso del estacionamiento que se plantea bajo la Calle Virgen Milagrosa que nace del Plan de Ordenamiento Vial del distrito y la necesidad de estacionamientos en el distrito.



No afectará áreas verdes

El alcalde de Miraflores, Jorge Muñoz, informó que no se tocarán las áreas verdes. Para ello la empresa ganadora no construirá dentro de los parques.

Propuesta de Epypsa



Fuente: Municipalidad de Miraflores

Corte transversal

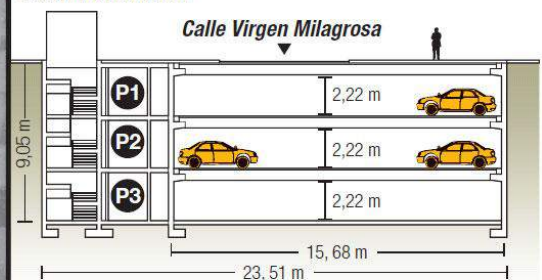


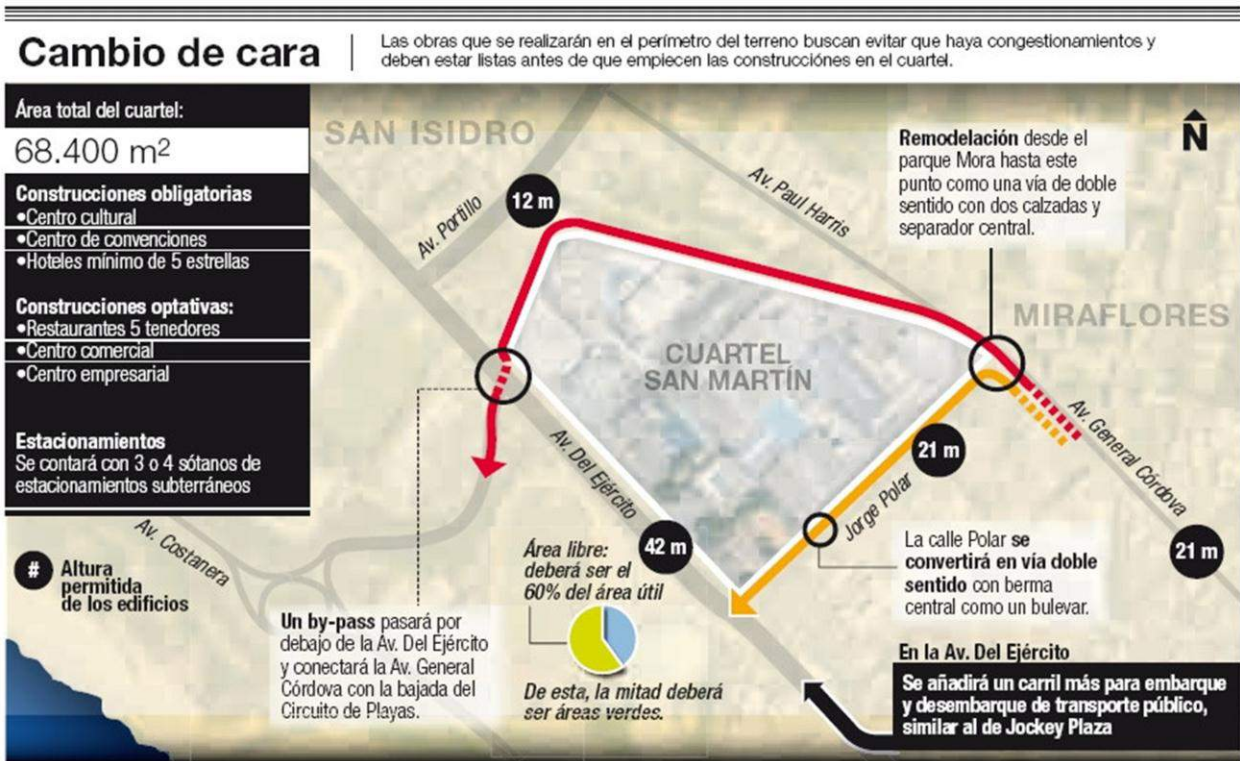
Imagen del proyecto



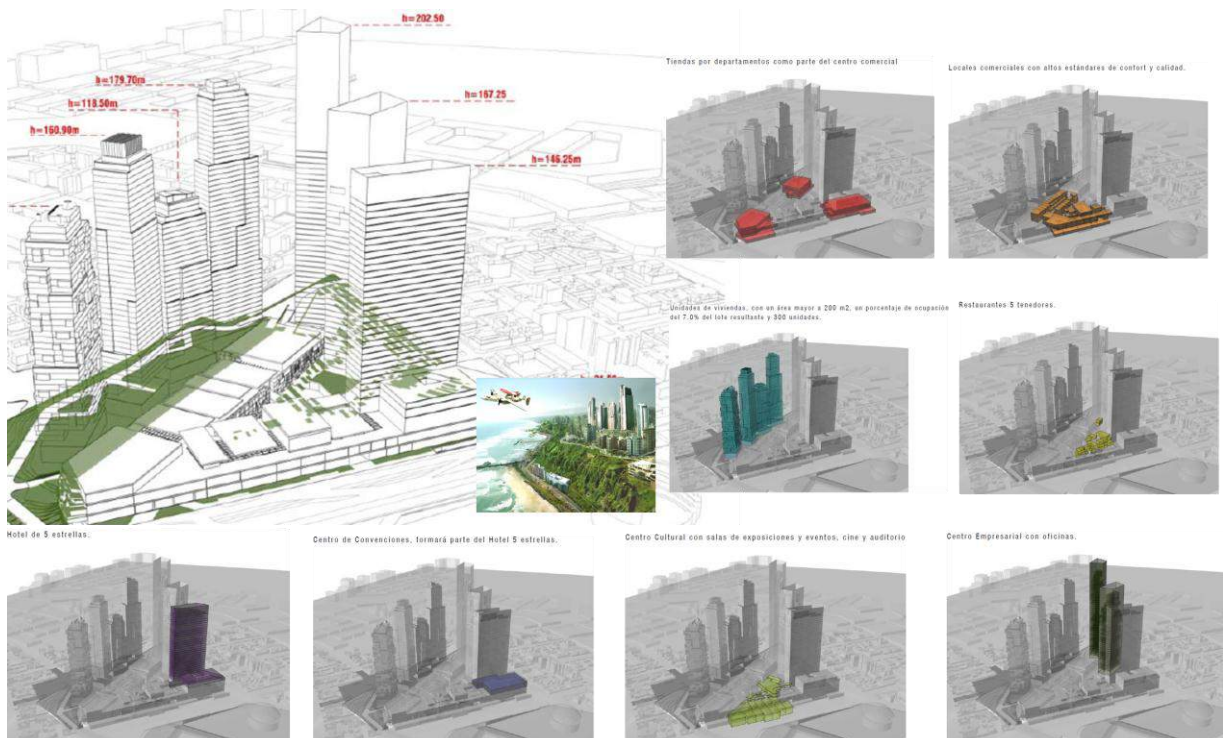
EL COMERCIO

Fuente: El Comercio

Otro proyecto importante y de mayor envergadura es el del Complejo Cuartel San Martín el cual va a traer fuertes cambios en todas las dinámicas urbanas entre los distritos de Miraflores y San Isidro.

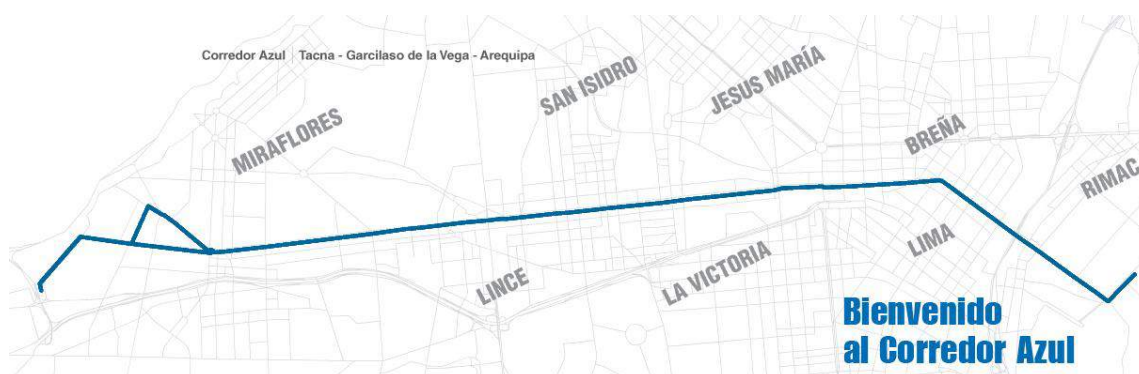


Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1539587>



Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1539587>

Uno de los últimos proyectos realizados cerca del área de estudio es el Corredor Azul, a causa de la reforma del transporte, pero que ha ocasionado en sus inicios serios problemas sociales, además por su falta de integralidad ha traído efectos en las líneas de servicio público complementarias, creando no solo un impacto en su área de operaciones sino también en otras zonas.



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima, 2014

Finalmente otro proyecto a considerar en este análisis es el de la nueva Universidad de Ingeniería y Tecnología (UTEC) que se encuentra en el límite de Miraflores con Barranco cerca a la bajada de Armendáriz, este proyecto con su población estudiantil y cerca de Larcomar puede crear dinámicas sociales que pueden traducirse en un cambio de zonificación para la avenida Armendáriz ligado al comercio interdistrital.

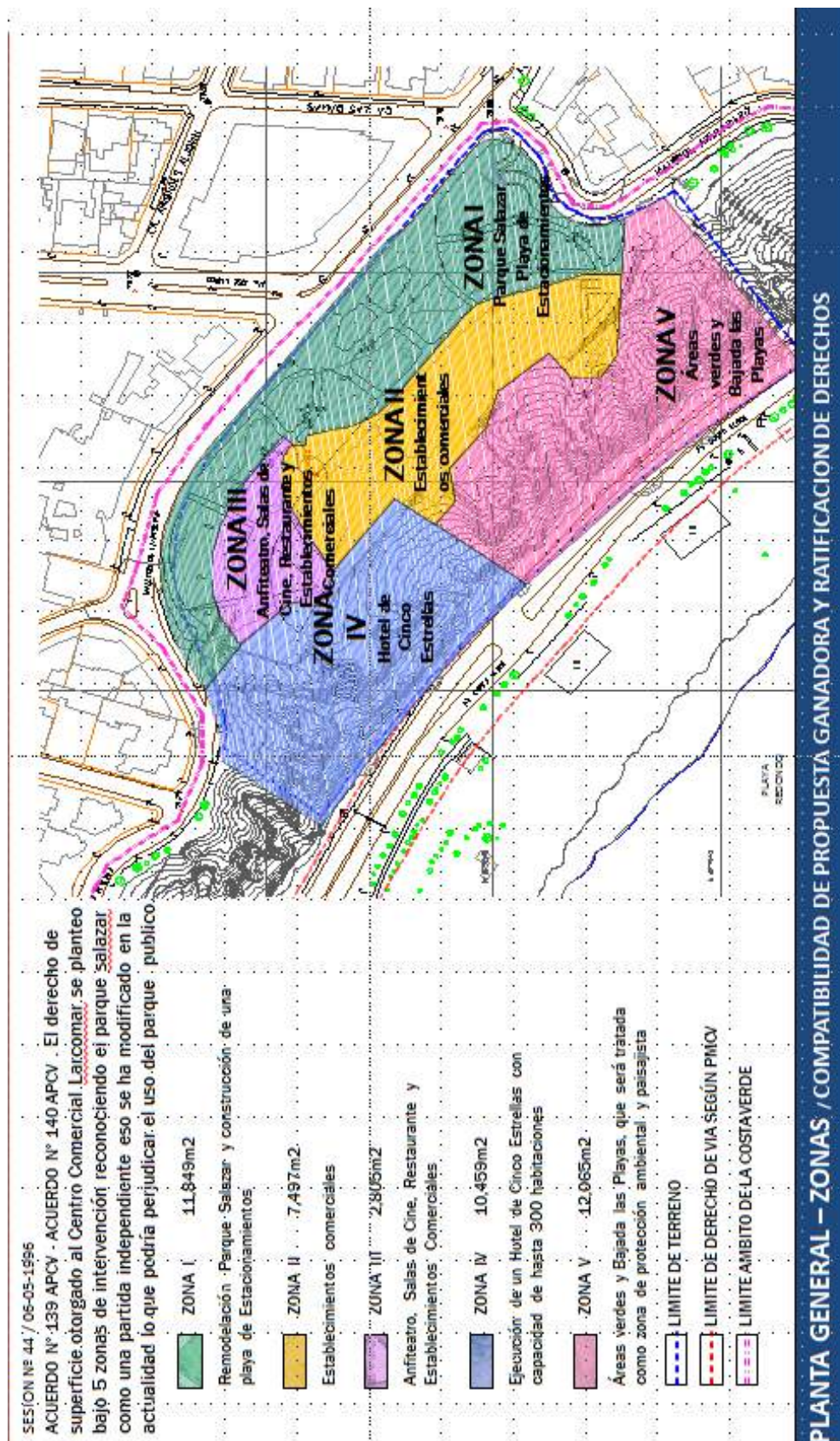


Fuente: PERI Group, 2014



Fuente: Publimetro 2012

Proyecto: Centro Turístico Comercial Larcomar.



Fuente: Archivo de la Autoridad de la Costa Verde. 2010

	TIPO	EFFECTOS	IMPACTOS
PROGRAMAS	URABANO-ECONÓMICO		- Protección del patrimonio tanto arquitectónico como urbano ambiental que aun queda en el distrito. - Beneficios económicos a los propietarios
	AMBIENTAL	Programa sólo para residuos sólido, también deberían implementarse en otra áreas problemáticas como agua, aire, ruido.	- Gran población participante en el programa y protección a recicladores bajo la "ley de reciclador" - Se han implementado nuevos contenedores de basura. - Concientizar sobre el reciclaje y su reutilización en nuevos productos. - Mayor participación de los vecinos en temas urbanos.
	SOCIAL		
PROYECTOS TIPO PUBLICOS	URBANO	La mayoría de los casos se centran en proyectos de ornato.	- Mejoras en conexiones viales y accesibilidad para discapacitados. - En la etapa II comienzan haber proyectos con preocupación en restauración y renovación urbana. - En la etapa III a través de una propuestas normativas que regulan las construcciones.
	ECONÓMICO		Promueve las dinámicas económicas estancadas por falta de accesibilidad tanto vehicular como peatonal.
	SOCIAL	Proyectos casi en su totalidad que sólo se centran en lo físico.	Percepción de mejoras en su distrito.
	AMBIENTAL	Proyectos sólo de arborización, deberían plantearse temas para otras problemáticas como agua, aire, ruido.	Aportes en áreas verdes para el distrito.
	URBANO	- Parque se ve afectado con la obra - Respiradores de los estacionamientos que aun no han sido solucionados - Congestión vehicular en los ingresos y salidas	- Mayor área de estacionamientos, ya que el distrito cuenta con un déficit grande. - Nuevas señalizaciones para personas discapacitadas
	ECONÓMICO		Beneficio económico de la municipalidad
	SOCIAL	Accidentes viales con los ciclistas	Apuesta por nuevas modalidades de transporte (ciclovías)
	AMBIENTAL	Ruido y contaminación en las calles aledañas a Av. Larco que es de un solo sentido	- Alumbrado con energía solar - Mayor Mobiliario Urbano
	PROYECTO LARCO Y ESTACIONAMIENTO		

Fuente: Elaboración propia

PROYECTOS TIPO PRIVADOS			
		TIPO	EFFECTOS
COMPLEJO CUARTEL SAN MARTIN	URBANO		- Gran densificación sin tomar en cuenta su entorno inmediato - La propuesta sólo esta desde una mirada del objeto que por lo tanto no se integra a la trama de la ciudad - No contempla relación con la costa verde
	ECONÓMICO		Beneficio sólo para habitantes de condiciones socioeconómicas altas
	SOCIAL		Gentrificación del entorno
	AMBIENTAL		- Se crearán microclimas alrededor del proyecto por su gran altura - Mayor congestión vehicular en las avenidas aledañas
CORREDOR AZUL	URBANO		
	ECONÓMICO		Efecto claro en Av. Larco en los comercios, en la zona de paraderos se acumula la gente.
	SOCIAL		- Población insatisfecha con el proyecto - Demora y poca cantidad de buses - Desorden peatonal alrededor de los paraderos
	AMBIENTAL		Menor cantidad de servicio público que contaminaba la av. Larco.
UNIVERSIDAD DE INGENIERIA Y TECNOLOGIA (UTEQ)	URBANO		Impacto vial
	ECONÓMICO		- Atracción de nuevas dinámicas económicas, un nuevo polo de atracción - Plusvalía en los terrenos de su entorno
	SOCIAL		- Perjudican a los vecinos de Miraflores que colindan con el proyecto - Nuevos servicios educativos a nivel universitario cerca al distrito
	AMBIENTAL		
IMPACTOS			
- Regeneración de un área que había quedado en desuso. - Promueve dinámicas económicas para el distrito diversificando los usos sobre el terreno. - Generación de empleo con este gran megaproyecto - Áreas verdes			

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO MICRO

3. UBICACIÓN: ÁREA DE ESTUDIO

El sector de intervención se encuentra ubicado en el distrito de Miraflores entre las calles Colón, Juan Gonzales, Alcanfores y la vía circuito de playas de la Costa Verde.

Está conformada por 12 manzanas y 183 lotes.

El área de trabajo incluye el proyecto de inversión denominado “Complejo Turístico Comercial Larcomar” otorgado en adjudicación de derechos a la empresa Fashion Center S.A. y hoy traspasado a la empresa chilena Parque Arauco S.A.

El proyecto se desarrolla sobre terreno de los acantilados de Miraflores en un área de 44,750 m² en la modalidad de derecho de superficie, en el subsuelo del denominado parque Salazar y que hoy tiene proyección de completar el proyecto original con la construcción de un hotel 5 estrellas.



Fuente: Archivo de la Autoridad de la Costa Verde. 2013

El análisis se centra en determinar los efectos que esta inversión ha generado en el entorno y si en realidad ha tenido los resultados esperados, además de hacer una proyección de los efectos que podría originar la ejecución del Hotel de manera de plantear un modelo de gestión que minimice y conviva con la residencialidad que se ha venido afectando desde la ejecución del proyecto, teniendo como premisa que la vivienda es uno de los usos más importantes a mantener en los procesos de Regeneración urbana.

Para ello se ha relacionado el resultado de los efectos del proyecto en el entorno con lo que el distrito visiona en su Plan de Desarrollo Urbano Distrital:

4. DIAGNÓSTICO: MIRAFLORES – ÁREA DE INTERVENCIÓN

4.1. Rol

La concepción del desarrollo urbano distrital de acuerdo a su plan de desarrollo urbano señala: *“Orientar el ordenamiento urbanístico, el acondicionamiento físico y el desarrollo urbano del distrito, de modo de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de su población y de las condiciones de hábitat. Postula tres objetivos globales: el ordenamiento urbanístico, el ordenamiento vial y el ordenamiento ambiental”*

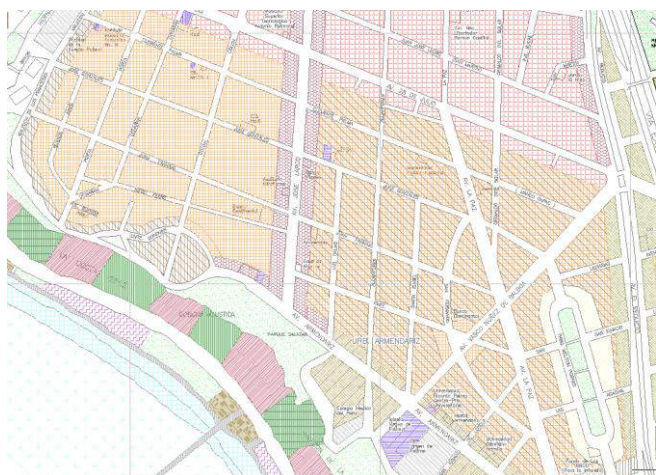
Al respecto se verificó en campo los aspectos de ordenamiento urbanístico, acondicionamiento físico y desarrollo urbano por ejes de calle y por manzana,

4.2. Urbano

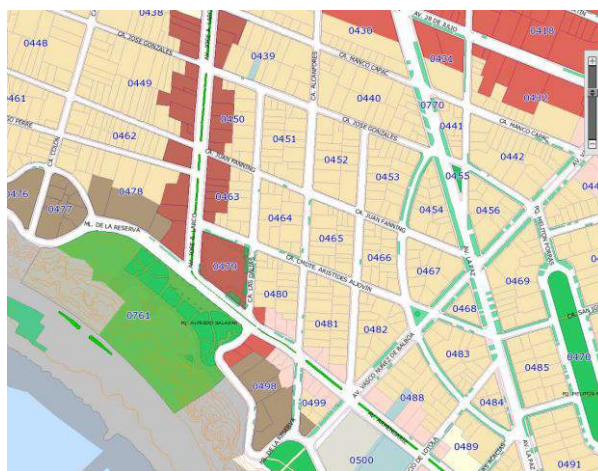
Zonificación

En lo que respecta a la zonificación del sector de la comparación de la modificación de la Ordenanza 620 MML que modifica los parámetros de la zonificación ha eliminado en el sector la denominación de exclusivamente

Residencial, se puede apreciar que ha surgido un efecto en el sector con la aparición de edificios de departamentos en altura, como primer frente hacia el malecón Armendáriz así como la pérdida de las construcciones tradicionales con edificios de hasta 12 pisos de altura, hacia el interior de la zona residencial.



Plan de Desarrollo urbano de Miraflores 1996-2011

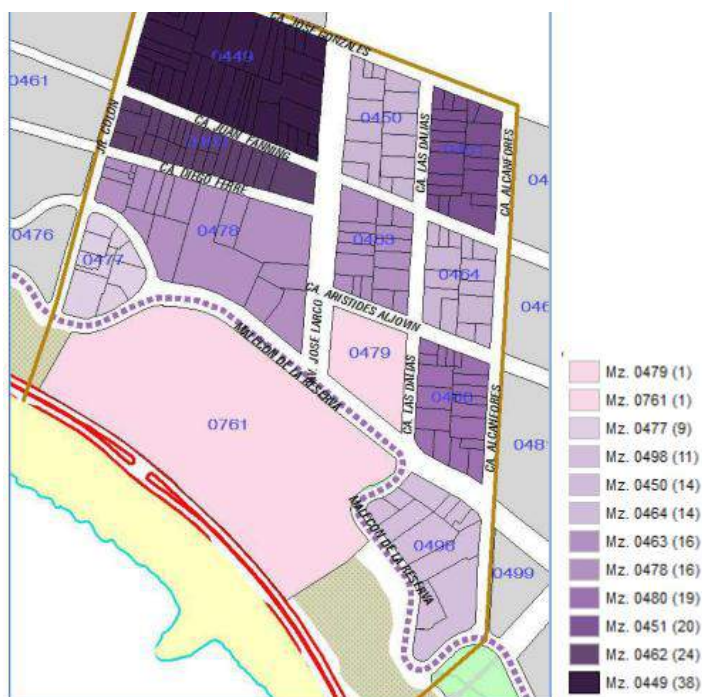


Ordenanza 620-MML

Morfología tamaño de lote

Las 12 manzanas del sector de intervención, se han trabajado de acuerdo a información de la oficina de catastro de la Municipalidad distrital de Miraflores y conforme su clasificación y código catastral.

Plano Numero de lotes



Del plano de “Número de lotes” por manzanas se observó que las manzanas con mayor cantidad de lotes se encontraba en la segunda y tercera línea del eje de la intervención del proyecto Larcomar, por tanto con menor nivel de modificación en su traza original, en esta clasificación quedaron la manzana 449 y 462 las que tuvieron un efecto directo en el cambio de su traza fueron las manzanas colindantes al proyecto ,por tanto donde se aprecian los lotes más grandes resultado de un proceso de acumulación de lotes en esta clasificación quedaron la manzana 477 , 478 , 479 y 496 y de estas la manzana 479 ,

toda la manzana quedo convertida en un solo lote, donde se ha construido el hoy Hotel Marriot.

Traza urbana

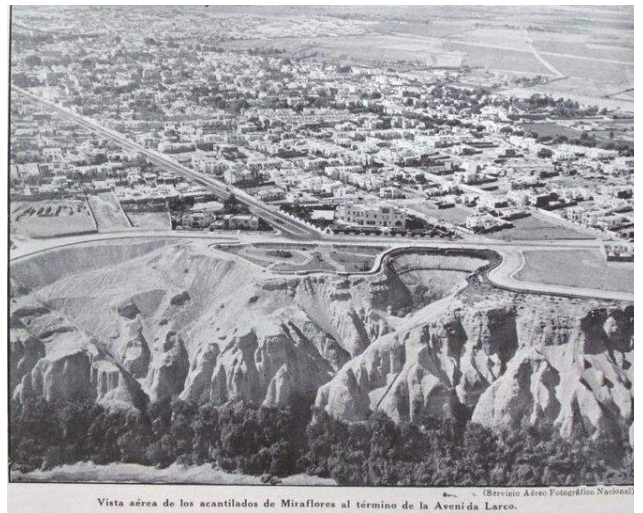
La traza del calle no ha sufrido mayor modificación sin embargo el área donde se ha ubicado el proyecto Larcomar según la base catastral de la Municipalidad de Miraflores se considera como la manzana 0761 , que corresponde a toda el área otorgada en derecho de superficie a la empresa Fashion Center , modificándose el área del parque Salazar o al menos gráficamente este no se representa y no se individualiza, por tanto pareciese que el parque forma parte inherente de la adjudicación.

De los que conocieron el parque Salazar consideran que se ha perdido el área de parque y que la adjudicación ha cambiado la dinámica original del parque (conversación con un vecino adulto mayor y residente de Miraflores)

www.Lima de siempre



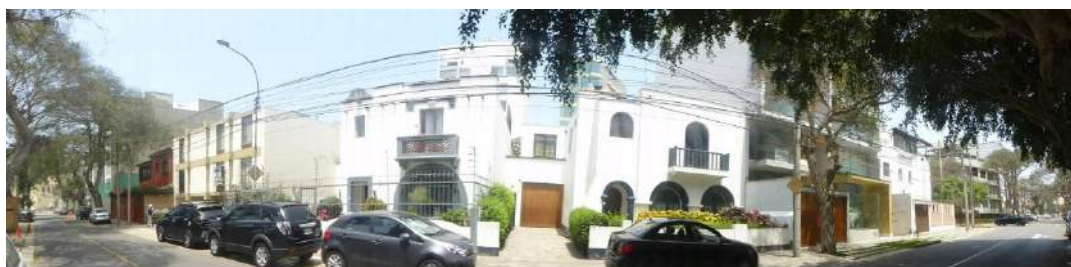
[www. Lima La Unica](http://www.Lima La Unica)



www.panoramio

Tipología,

Dentro de las tipologías de vivienda encontradas en el sector se han identificado edificios multifamiliares, unifamiliares, condominios y casas. quinta Dentro de las tipologías originales o tradicionales tenemos en el sector 09:



La primera intervención en altura debió ser con los edificios de la década del 60” .hacia la Av. Larco . los nuevos edificios sobrepasan a estos . Aun se puede apreciar algunos comercios locales que han modificado las construcciones originales. Un sobreviviente a la presión inmobiliaria debido a la liberación de la zonificación



Existen en el sector una serie de edificaciones propias del distrito que han sufrido una serie de remodelaciones manteniéndose como de uso residencial unifamiliar, otras que se mantienen a pesar de la presión inmobiliaria, las viviendas más antiguas al interior han mantenido sus cercos bajos, sin embargo hacia las avenidas principales se presentan ya los cerramientos opacos

Fuente : Archivo del equipo 2014



La vegetación en esta calle minimiza el efecto de las construcciones inmobiliarias en altura sin embargo no ha sido suficiente

Fuente : Archivo del equipo 2014



El contraste en el perfil de la calle con la aparición de edificios en altura

Fuente : Archivo del equipo 2014



Algunos referentes, como el Hotel Marriot han sido determinantes para la transformación del sector especialmente en el perfil urbano de las calles internas de la zona residencial

Fuente : Archivo del equipo 2014

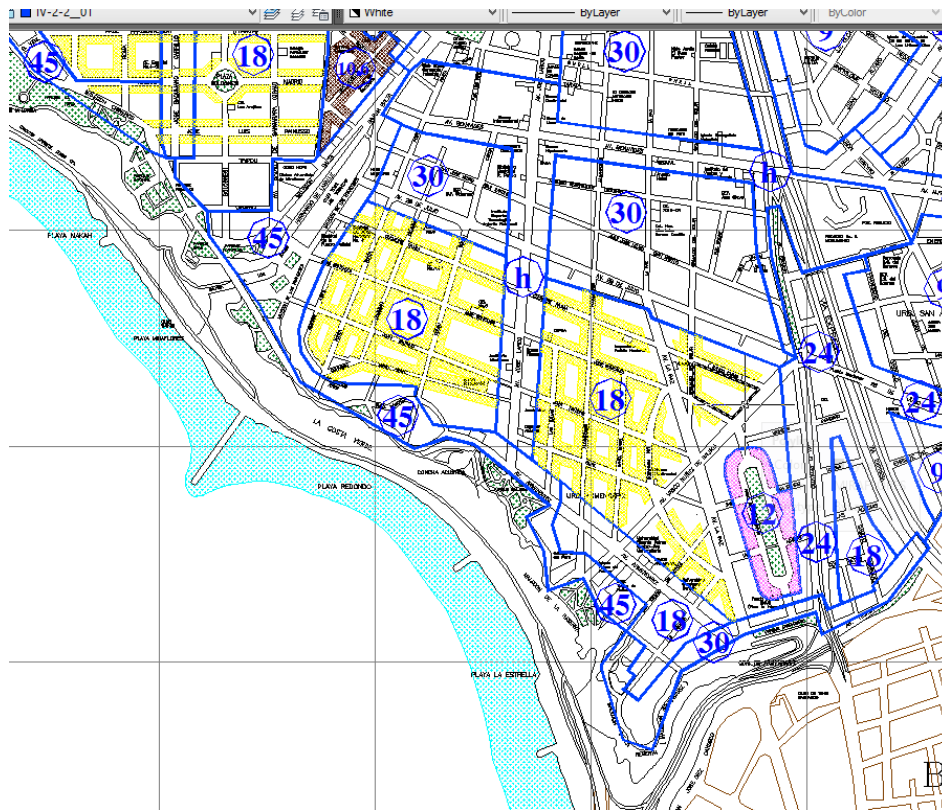
Aún se mantienen el comercio local que convive con la vivienda hacia el interior de la zona residencial sin embargo hacia la Av, Larco algunos comercios han modificado las tipologías originales para adecuarlas a los usos comerciales que promueve la nueva zonificación



La aparición de uso de Oficinas en la zona que era exclusivamente residencial ha incrementado el uso del espacio frontal de las edificaciones para la ubicación de estacionamientos generando un malestar en la población residente del sector, sin embargo estas oficinas son las mismas que actualmente mantienen mejor las edificaciones tradicionales de la zona de estudio.

Alturas y Perfiles de Calle

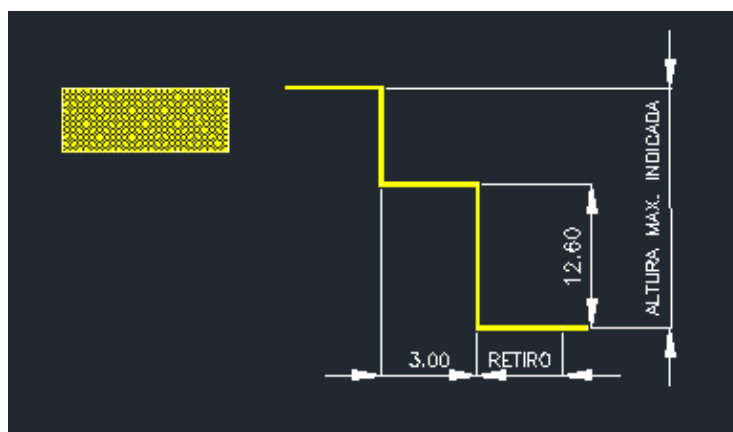




Plano de recorrido de transporte público

Fuente Plan urbano Distrital 1997

El plano de alturas considera hacia el borde del acantilado 45 metros , hacia la Av. Larco la altura se rige por la fórmula $1.5 \text{ el ancho de la vía más retiro}$. Hacia la zona residencial se considera 18 metros , con un escalonamiento, de una primera altura de 12.60 metros .



Plano de recorrido de transporte público

Fuente Plan urbano Distrital 1997

Calle José Gonzales

CALLE ENTRE 462-449

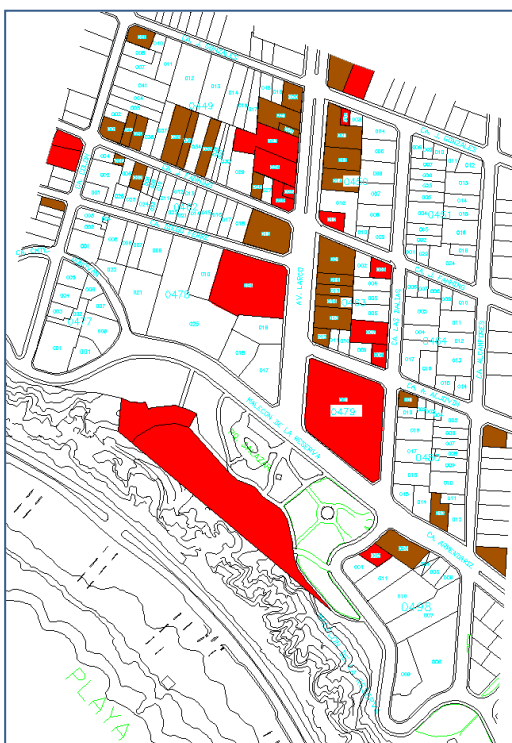


Calle Aljovin

CALLE ENTRE 481-465



Usos de suelo



Comercio de nivel metropolitano sectorial



Comercio de nivel vecinal

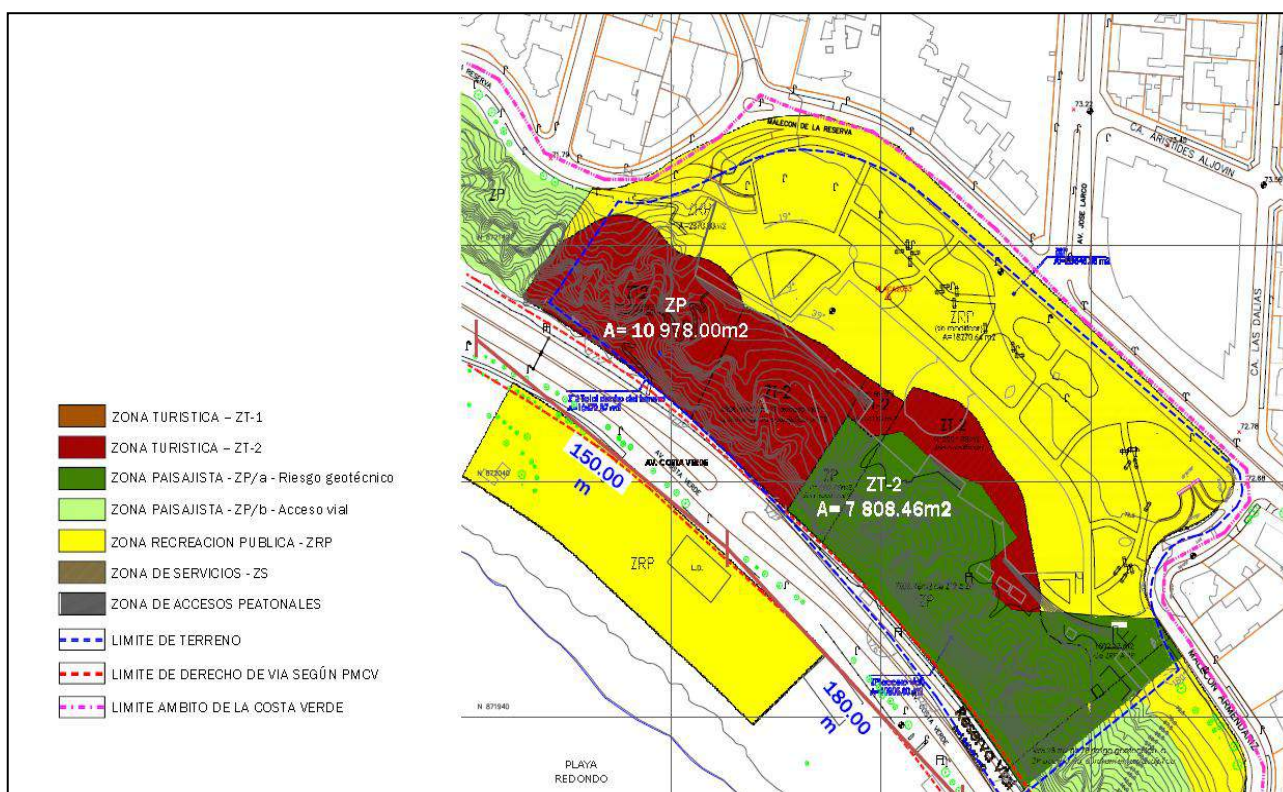
Fuente: Trabajo de campo elaboración propia

Del plano de usos de suelo se determina que la mayor concentración comercial se encuentra hacia la Av Larco , sin embargo no se ha podido evidenciar que los negocios lleguen a ser del nivel metropolitano tal como se señala en el lineamiento del Plan de Desarrollo Urbano del distrito, con excepción del Hotel Marriot y el Centro Turístico Comercial Larcomar que se consideran de este nivel, Las agencias bancarias más tienen el carácter de sectorial, por tanto con-

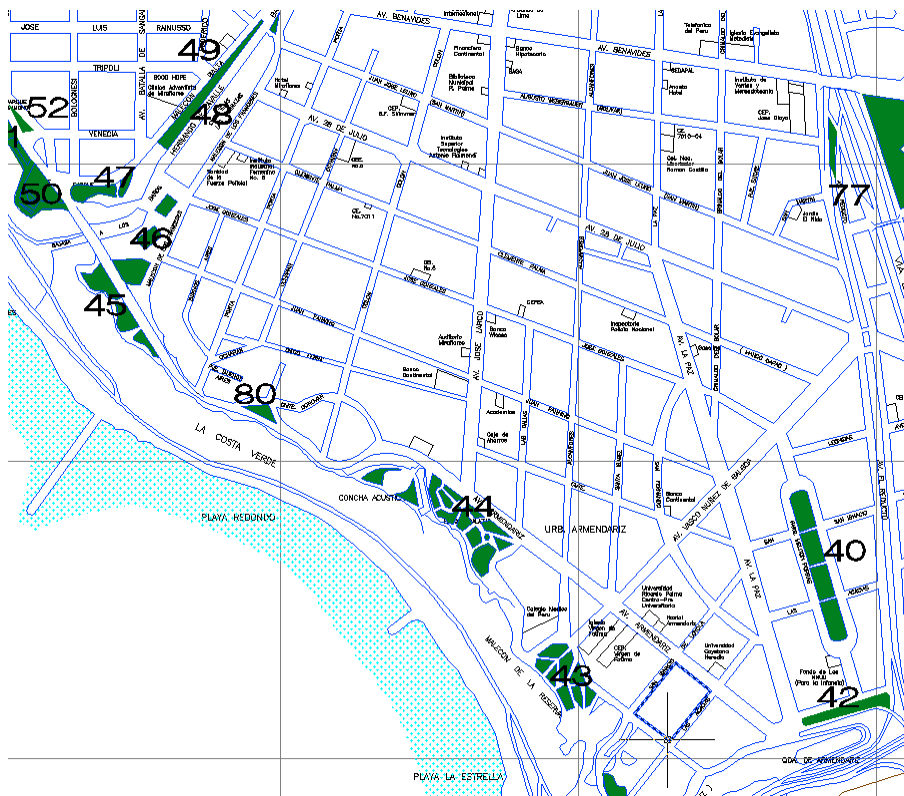
sideramos que el proyecto de Larcomar no ha llegado a dinamizar el eje comercial de la Av. Larco ni darle el nivel de comercio metropolitano, por tanto no ha sido suficiente plantear el proyecto detonante solo desde una intervención física en el espacio público.

Áreas Verdes

Los terrenos de la Costa Verde representan el espacio más significativo desde el punto de vista ambiental para la zona de estudio, con sus parques a nivel de borde superior. **El parque Salazar**, y los acantilados. El proyecto de Larcomar por tanto al intervenir con construcciones reduce el área potencial para recuperación de las áreas verdes que le hacen falta a la zona de estudio, por tanto el objetivo planteado por el Plan de Desarrollo Urbano que indica “..contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de su población y de las condiciones de hábitat.” no se ve reflejado en lo que en realidad ha ocurrido en el área con la intervención del megaproyecto.



Fuente Archivo de la Autoridad del Proyecto Costa Verde 2010



Plan de recorrido de transporte público

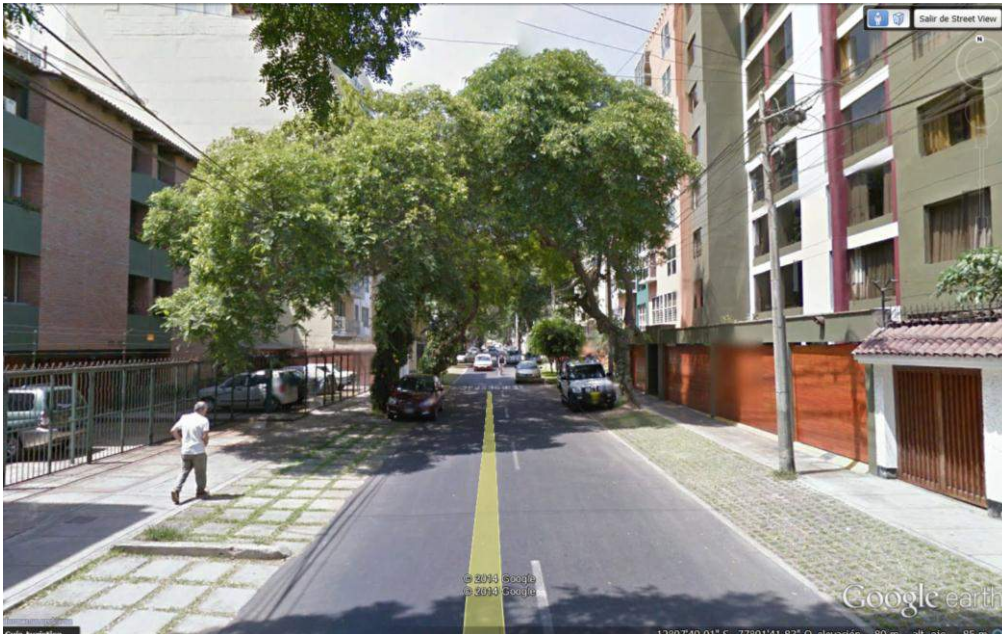
Fuente Plan urbano Distrital 1997

En el plano de Áreas verdes y espacios públicos del Plan de Desarrollo del Distrito de Miraflores se ha identificado 80 espacios públicos entre plazas plazuelas y áreas verdes sin contar el espacio de la plataforma baja de la Costa Verde ni los acantilados.

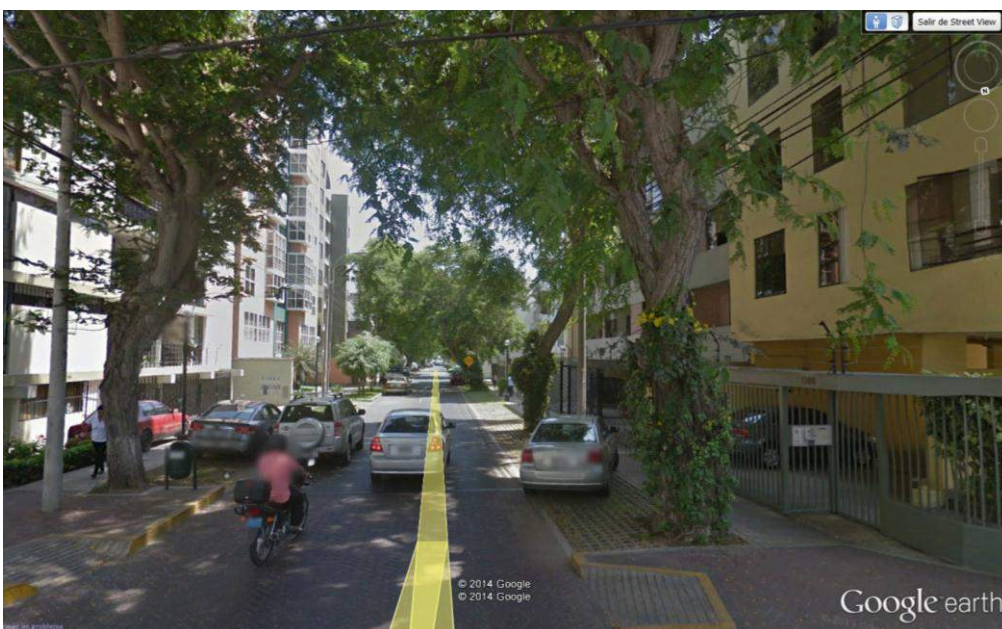
De estos se determina que existe mayor cantidad en los sectores 11,12 13 y 14. Siendo el área de estudio, sector 9 y 10 el que presenta menor cantidad de estas áreas, junto con las áreas comerciales. . Solo el espacio de Larcomar el Parque Kennedy y las áreas de parques que dan hacia el acantilado, Entre ellas tenemos :las áreas 43 44 y 80 según la calificación del Plan de Desarrollo

La vegetación en las calles internas se ha visto reducida por el incremento de áreas para los vehículos, allí se presenta el problema de eliminar las áreas verdes para colocar losas de concreto donde estacionar, algunas calles como Alcanfores aún mantiene la vegetación que le da escala a la calle y sirve de sombra, también en esta calle se ha cuidado de colocar block de concreto junto con vegetación, ade-

más presenta buen mantenimiento. Las calles del sector 09 tienen menos vegetación arbórea con áreas reducidas a nivel de cobertura vegetal..



Calle Alcanfores
Fuente Google earth 2014



Calle Alcanfores
Fuente Google earth 2014



Los acantilados de la Costa Verde y la Calle Alcanfores son los que presentan mayor vegetación en el sector de intervención

Imagen del sector de Larcomar en Miraflores Fuente Google Map

El parque Salazar después de la intervención con el proyecto de Centro Comercial ha perdido el carácter residencial que caracteriza a los parques de malecón superior de Miraflores, en comparación directa con el parque más cercano se ha podido apreciar la pérdida de la dinámica social.



Larcomar. Vista Panorámica 2014

Fuente: Archivo del equipo -2014



Parque Salazar y su transformación.

Fuente: Archivo del equipo -2014



Parque Domodossola

Fuente: Archivo del equipo -2014

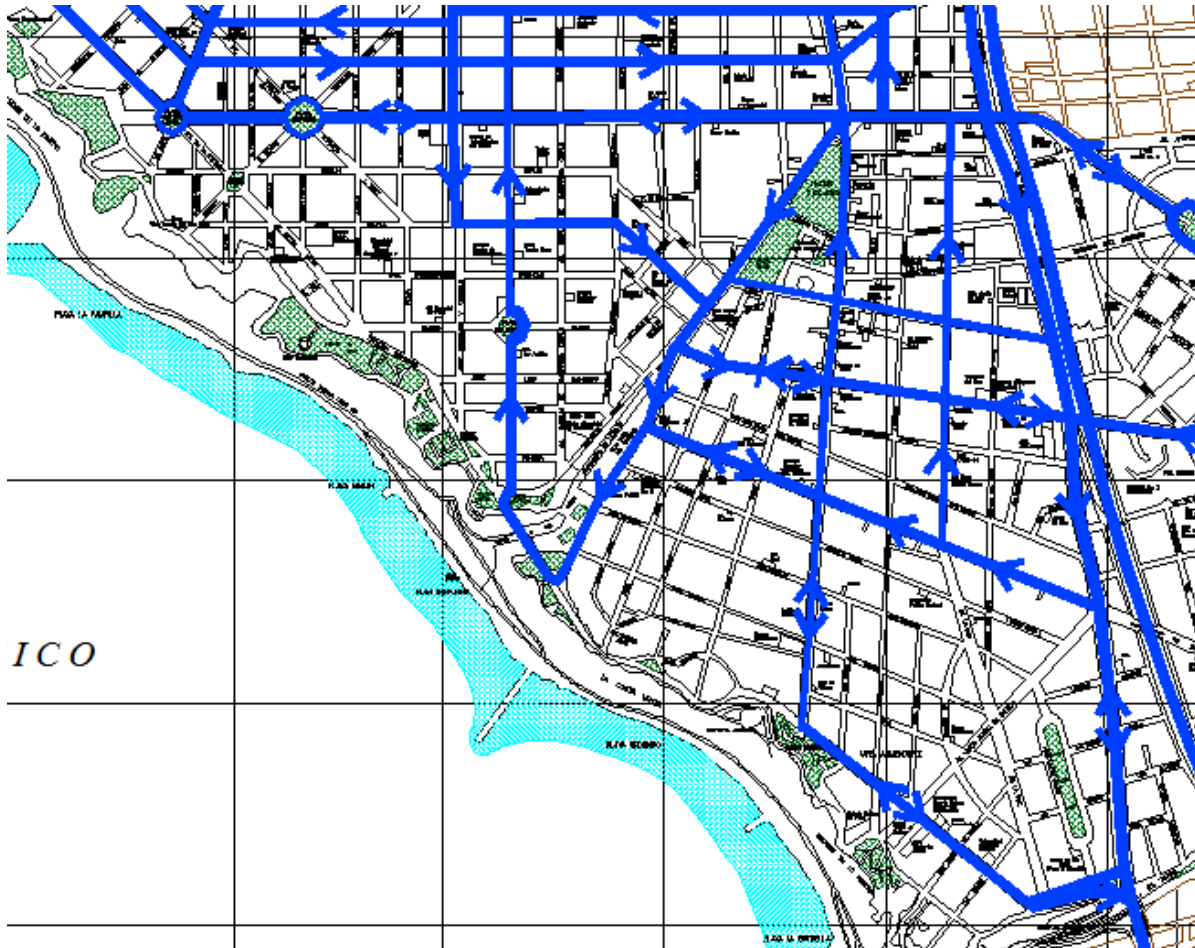
Movilidad urbana

Servicio integrado de transporte público, peatonalización paraderos y ciclovías.



El transporte privado: Existe en la Av. Larco la segregación del transporte privado para dar prioridad al transporte público ha sido varias veces un intento de la municipalidad para solucionar el tema de la congestión, llegando a eliminar los estacionamientos públicos para facilitar el paso de los buses, hoy con el proyecto de estacionamientos subterráneos se espera solucionar el tema, sin embargo ello ha generado malestar con los volteos a la derecha y el paradero de taxis.

Sistema de transporte público:.



Plano de recorrido de transporte público

Fuente Plan urbano Distrital 1997

En el sector de estudio La Av. Larco y la Av. Armendáriz , son vías de doble sentido que incluyen el servicio de transporte público, el año 2014 se ha implementado el corredor Azul , que inicialmente llegaba hasta la Av. Armendáriz, donde se generaba un conflicto al no estar preparada el area como paradero final; a la fecha este paradero se ha eliminado, llegando solo hasta el cruce con la Av. 28 de Julio, donde se ha modificado el giro a la izquierda para facilitar el ingreso de los buses azules. EL paradero final se encuentra al final dela Av. Armendáriz pero esto ha generado problemas en razón que no existe un patio de maniobras



Sistema de Ciclovías:

no existe una red de ciclovías de interconecte e integre los sistemas de transporte masivo de la ciudad se presentan como líneas aisladas

Fuente : Archivo del equipo 2014

Uso del Espacios Público del Parque Salazar

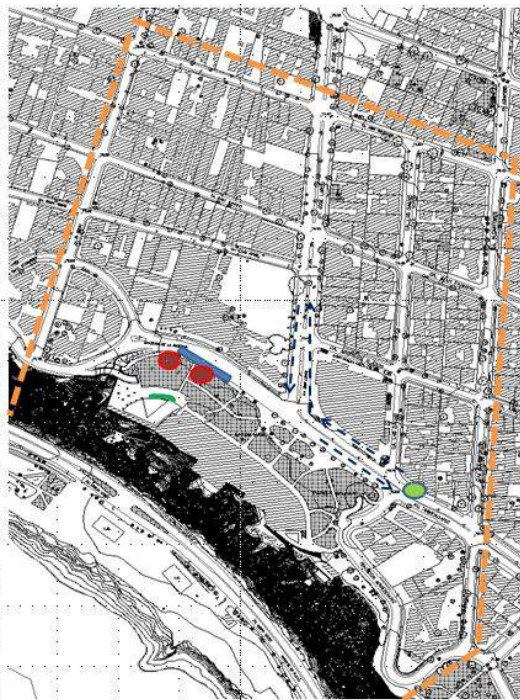
Ubicación de Taxis, al Lado del Parque Alfredo Salazar



2. Ambulantes



3. Mira-bici



4. Av. José Larco, tránsito fluido en los dos sentidos



5. Av. José Larco, paraderos autorizados

El Centro comercial ha generado nuevos usos y dinámicas en el sector del Parque Salazar especialmente en la primera línea de intervención; la aparición de paradero de taxis y comercio ambulante así como mobiliario urbano como el estacionamiento de bicicletas públicas. Además el espacio también se viene utilizando para la realización de ferias lo que ha cambiado el carácter residencial del sector pero aún no ha tenido impactos en la regeneración del comercio tal como se esperaba.

5.3 Ambiental

AIRE

En las zona de estudio, se aprecia una diversidad de vegetación como tema de purificación del medio ambiente ante la emanación de gases contaminantes proveniente del transito vehicular publico y privado.

También, se puede visualizar la circulación del Corredor Azul generando la reducción del transito vehicular por las vías principales como son la Av. Armendariz y Av Larco.



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

En Larcomar, se tiene la presencia de ductos como tema de ventilación ante la emanación de dióxido de nitrógeno en el estacionamiento

Zona 09 y Zona 10

En las zonas de estudio, se aprecia una diversidad de vegetación ubicado en las aceras pertenecientes a las calles cercanas de la Av. Larco.

Como también, existe una baja circulación de transito privado, pero lo preocupante es la inexistencia de parques o zona de descansando tanto para la zona 09 como la 10.

La Costa verde, y el parque Salazar, son dos elementos importantes, donde se puede encontrar una gran numero de árboles y vegetación, sirviendo fundamentalmente, como herramientas para oxigenar

el medio ambiente y cuyas áreas son contabilizadas por el municipio para el supuesto cumplimiento de los 9 m²/hab. Mínimo permitidos por OMS.



Fuente:
Colección personal, Cl. Jose Gonzales



Fuente:
Municipalidad de Miraflores

AGUA

El regadío de las áreas verdes y la limpieza de las calles, según información de los trabajadores encargados, es con agua de pozo, en la imagen se muestran el regadío de la vegetación de la Av. Larco, a las 11:00 pm.



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

SUELO

En las zonas de estudio, se aprecia el cuidado en la recolección de los desechos sólidos, siendo su recojo a las 11:00 pm.



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

Zona 09 y Zona 10

A diferencia con las avenidas mencionadas, en las calles tangenciales y paralelas a estas, pertenecientes a la zona 09 y zona 10, se puede apreciar la acumulación de basura cercanos a los tachos o en los árboles, siendo perjudiciales en su crecimiento y por ende, en la oxigenación de la ciudad.



Fuente:
Colección personal, Cl. Dalias

SONIDO

En la Municipalidad de Miraflores cuenta con la siguiente ordenanza:

ORD N° 215MM - SANCIONES SOBRE RUIDO



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

En la Av. Larco y en las calles transversales, se puede apreciar diversos avisos con motivo de reducción de ruidos, como también en las principales calles tangenciales como Cl. Colon, Cl. José Gonzales, y Cl. Juan fanning. Los días del trabajo de campo, se ha podido analizar y obtener una conclusión que no existe ningún tipo de ruido molesto, por ende, se cumple la norma.

VISUAL

En la Av. Larco y Av. Armendáriz, zonas donde se aprecian mayor cantidad de anuncios según la ORD N° 295- MM ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR TUSNE

En las calles pertenecientes al área de estudio, solo se encuentran anuncios sobre ventas de departamentos y el eslogan de los comercios o entidades bancarias



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

ENERGETICO

En la Av. Larco, se puede apreciar los Paneles Solares, ubicados en los postes de luz, con la finalidad de cargar energía solar durante el día, y obtener electricidad por las noches.

Se tiene un total de cuatro paneles por cada cuadra, rematando con la intersección de la Av. Larco con la Av. Armendáriz



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

Zona 09 y Zona 10

Con respecto a las calles ubicadas en el área de estudio, se puede apreciar 4 postes de luz por cada lado de la cuadra. Las calles se encuentran iluminadas a partir de las 7:00 pm Siendo un caso particular la Cl. Alcanfores, contando no solo con postes de luz sino también con 4 faroles, haciendo un total de dieciséis luminarias por cuadra.

Siendo un caso particular la Cl. Alcanfores, contando no solo con postes de luz sino también con 4 faroles, haciendo un total de dieciséis luminarias por cuadra.



Fuente:
Colección personal, Cl. Alcanfores

VULNERABILIDAD

En la zona de estudio, se puede apreciar el encerramiento por medio de una cuadrícula de metal, como tema de protección de la arborización en la Av. Larco.

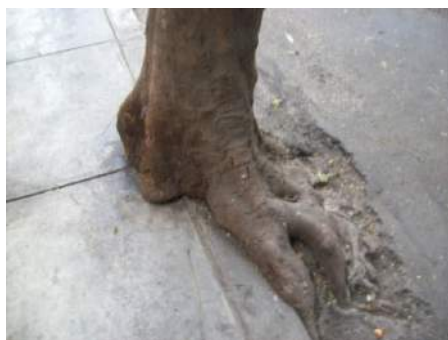
Caso contrario, ocurre en la Av. Armendáriz, que por la falta de mantenimiento, se ha comenzado a desquebrajar el asfalto.



Fuente:
Colección personal, Av. Larco

Zona 09 y Zona 10

En la zona 09, por motivo de la pavimentación, existe una considerable agresión en el crecimiento normal de los árboles, haciendo no solo, pavimentos estrechos sino también descuidados. Muy por lo contrario ocurre en la zona 10, donde existe una preocupación por conservar lo natural, siguiendo los mecanismos utilizados en la Av. Larco.



Fuente:
Colección personal, Cl. Jose Gonzales

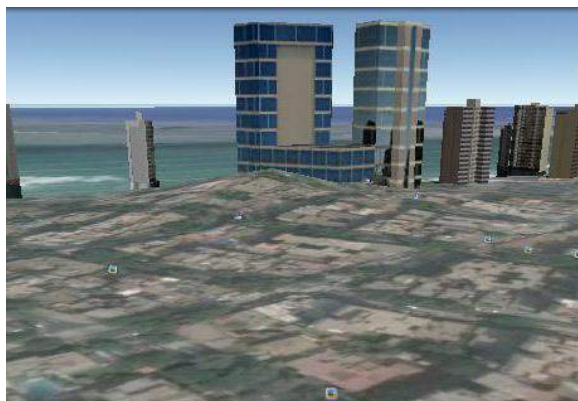
MICROCLIMAS (HOTEL MARRIOT)

Un microclima es un clima local de características distintas a las de la zona en que se encuentra.

Por la construcción de edificios en vertical ha generado , en especial , el Hotel Marriot , una alteración climática en las edificaciones residenciales colindantes, nos referimos a la intersección de la Cl. Las Dalias y cl. Cmdte. Aristides Aljovin, como por ejemplo:

- Falta de ventilación natural
- Incremento del frío en horas punta
- Falta de iluminación solar
- Cambio en la dirección de los vientos.

Un tema completamente discutible tanto para los proyectistas como el Municipio, ya que no solo se debe pensar en tema financiero económico y el embellecimiento de las calles sino también en el confort de sus habitantes.



Fuente: google earth

OBSOLECENCIA DE SERVICIOS

Zona 09 y Zona 10

En ambas zonas, se puede apreciar, la informalidad del servicio eléctrico, de la cual, interfiere en algunos casos con la ramificación y crecimiento de los arboles. Como tambien, ocasionar algun incendio o corto circuito con resultados irreversibles.

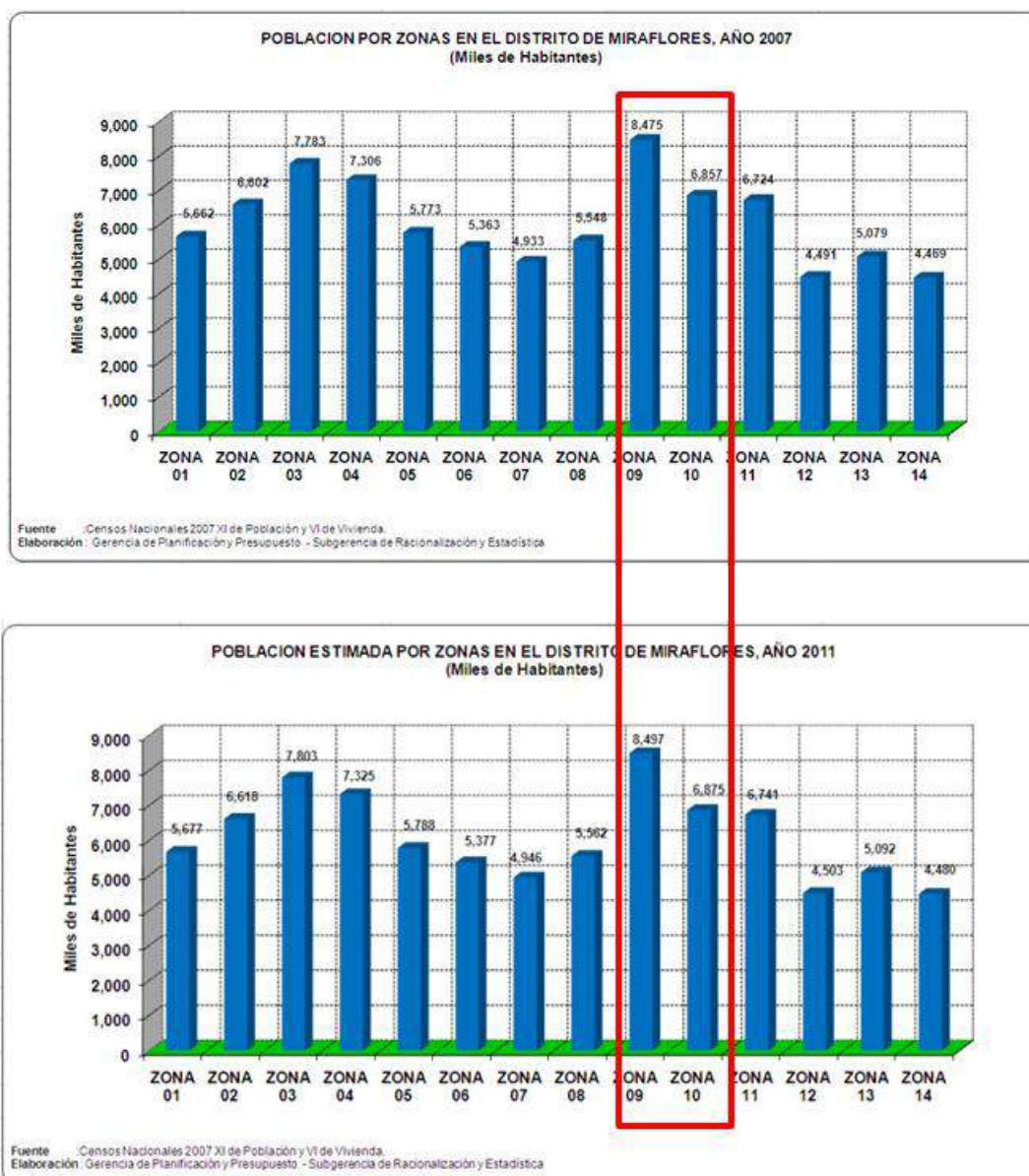


Fuente: Colección personal, Cl. Alcanfores

1. SOCIAL

El 51 % de la población estimada del distrito de Miraflores para el año 2011 se concentra con un número mayor de habitantes en las zonas 9, 3, 4, 10, 11,2 y el 49% se concentra en las zonas 5, 1, 8, 6, 13, 7, 12 y 13. La población estimada del área de estudio en las zonas 9 y 10 es un aproximado de 8,475 y 6,857 respectivamente.

De acuerdo al censo 2007, las viviendas en las zonas 9 y 10 son de 3,863 y 3,113 respecti-

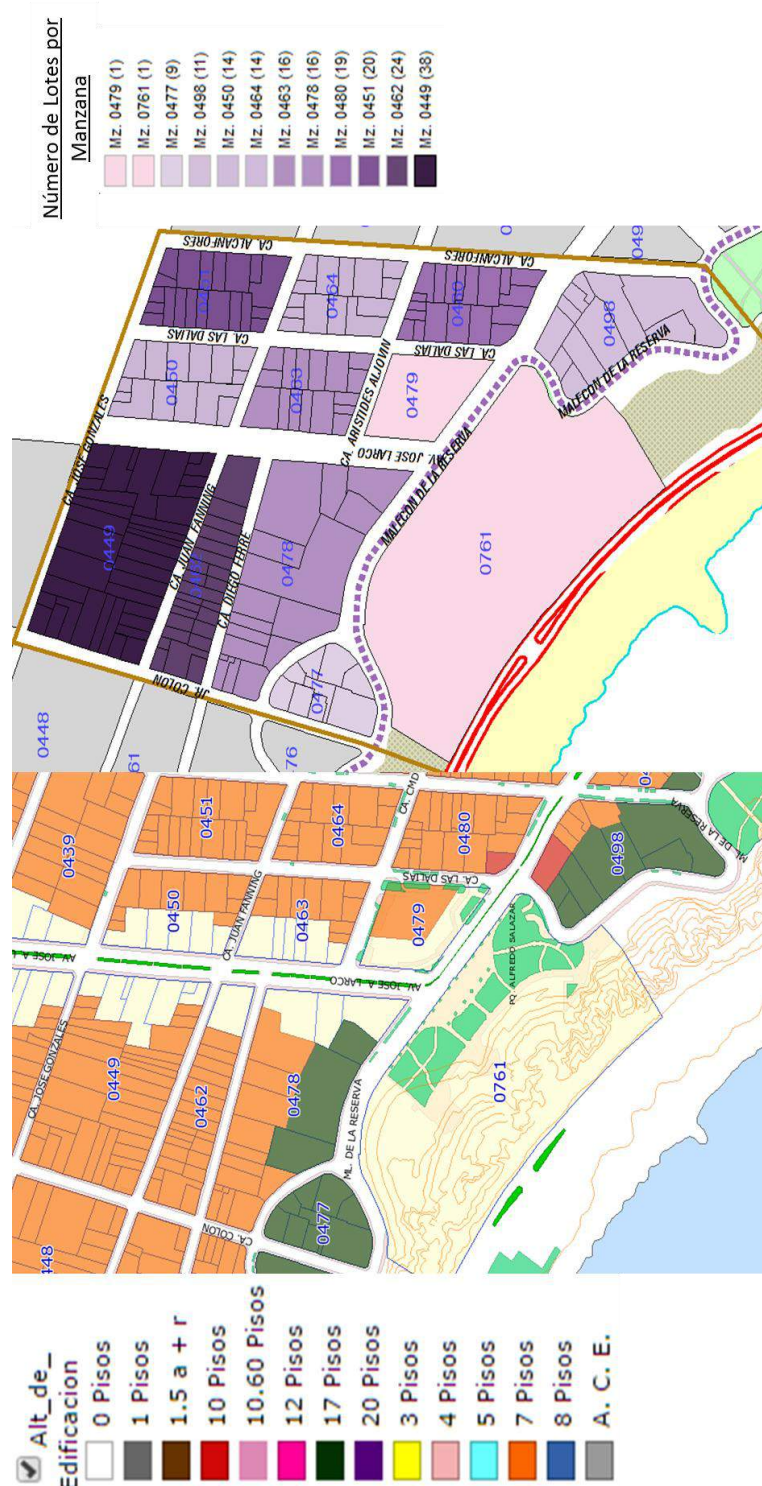


vamente, del mismo modo, no se encontró datos específicos del área de estudio. pisos.

Fuente: Municipalidad de Miraflores

Elaboración: MDM - Gerencia de Planificación - SG. Racionalización y Estadística

En la imagen inferior se puede observar los planos esquemáticos de número de pisos y número de manzanas del área de estudio, de las cuales se tiene 12 manzanas con 183 lotes, donde predominan las alturas mayores de 7 niveles, las cuales nos dan indicio de que están densificadas y si no hay control de van a superar los 17 niveles de altura.

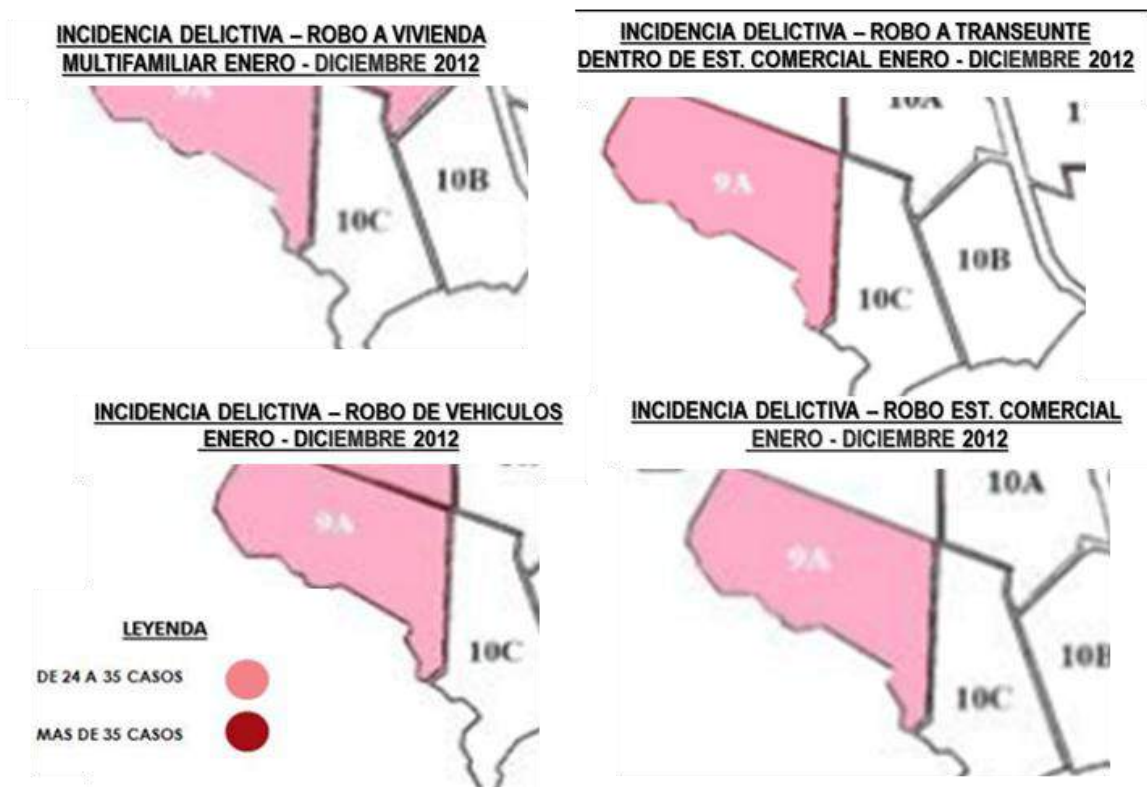


Fuente: Municipalidad de Miraflores

Elaboración: MDM - Gerencia de Planificación - SG. Racionalización y Estadística

SEGURIDAD:

La incidencia delictiva se manifiesta en la zona 9 con un grado menor en comparación a todas las zonas del distrito, en la zona 10 no se encontró denuncias delictivas. De las denuncias al año 2012, en la zona 9 hay un aproximado de 25 a 35 casos referente a la incidencia delictiva de tipo robo en la vivienda, robo al transeúnte dentro de estaciones comerciales, robo a estaciones comerciales y robo de vehículos. Por otro lado, el grado de percepción de acuerdo al estudio realizado es de un área seguro, ya que hay continua presencia de efectivos de serenazgo y patrullaje. Así mismo, en el eje de la av. Larco, hay gran presencia de cámaras de seguridad.



En la imagen superior se puede observar un esquema de incidencia delictiva en la zona estudiada, de las cuales encontramos a la zona 10 sin denuncias delictivas, lo cual nos da indicios de un área seguro.



En esta imagen se puede observar el plano esquemático de las cámaras de seguridad instaladas en la av. Larco. Fuente: elaboración propia

REDES SOCIALES:

De acuerdo a un artículo publicado por La ciudad Viva, la red social para Giovanni Sartori hay cuatro factores determinantes que forman a la persona los padres, los coetáneos (el peer group), la escuela, y los medios (Ecosistema Urbano).

En ese contexto uno de los factores que predominan en nuestro área de estudio es el de los medios, es decir, las autoridades están tratando de incidir hacia la población a través de los medios de comunicación, uno ellos es la internet gratis (wifi), pues el eje de la av. Larco, el parque Domo Ssola y Larcomar cuentan con este medio. Así mismo, hay gran presencia de adolescentes y jóvenes mayores de 17 años en dichos parques haciendo uso de sus Tablets y celulares.

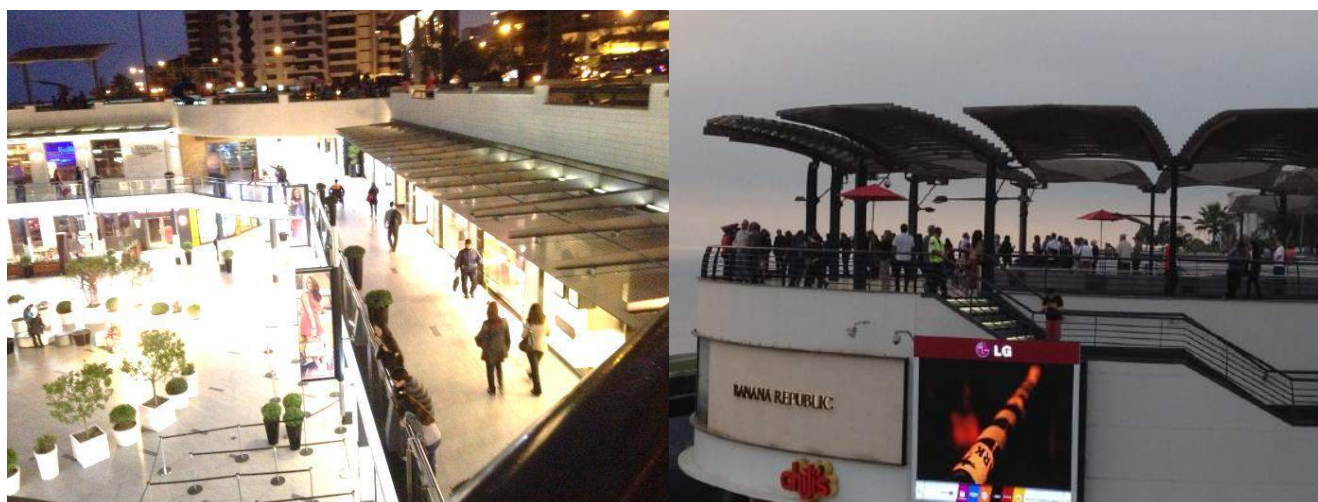
De los dos parques mencionados, Larco Mar es considerado uno de los puntos de encuentro con mayor atracción de esparcimiento para el público residente y para la población flotante (turista, población de otro distrito).

Cabe recalcar que Larco Mar es un punto de encuentro marcado, considerado como un hito de encuentro, ya que durante el día funciona como un centro comercial y de noche con actividades nocturnas como restaurantes, discotecas, etc.

Hay dos lugares de encuentro marcados por la población joven es Larco Mar y el parque Domo Ssola, hay gran presencia de niños de 0 a 9 años acompañados por su personal de servicio (niñeras), jóvenes adolescentes con menor cantidad y de adultos mayores en el parque Domo Ssola. Y las actividades que la población realiza es deportiva, hay gran presencia de subculturas urbanas con actividades de patinetas, sketers, etc.

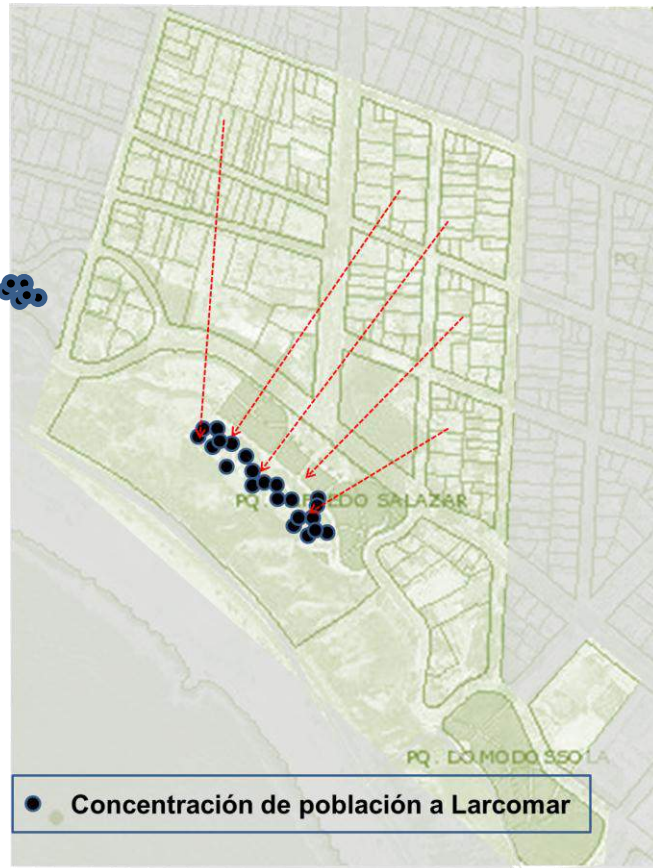
El eje de la av. Larco también es considerado como un lugar de recreación ya que los jóvenes hacen uso de la ciclovía, con deportes como patines, grupos de gentes con bicicletas, etc.

Por otro lado, se puede rescatar al eje de la av. Larco como lugar de encuentro ya que tiene los equipamientos necesarios, como teatro para niños, cafés, restaurantes locales, etc.



FUENTE: Fotos propias

En las imágenes superiores se puede observar a Larco Mar como punto de encuentro. Mientras en que la imagen izquierda se ve menos cantidad de asistentes en la imagen derecha se observa gran cantidad de gente haciendo uso del parque.



Este gráfico realizado en el trabajo de campo, con la finalidad de identificar cuál de los parques era utilizados más por la población en general (vecinos, población flotante), pues el parque Salazar(Larco Mar) es el que atrae mayor cantidad de gente.

Fuente: Elaboración propia.



En esta imagen se puede observar a pequeños grupos de jóvenes haciendo uso del parque como espacio público.

FUENTE: fotos propias

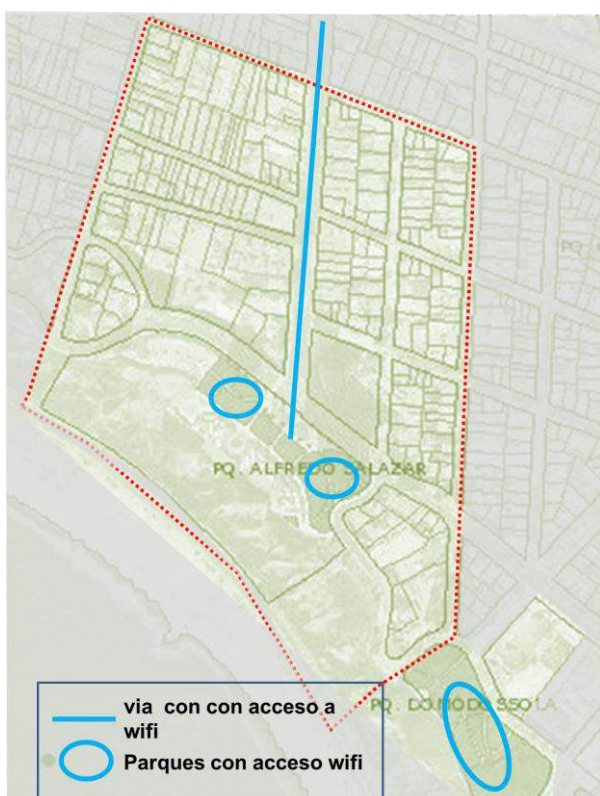


El parque Salazar(Larco Mar) como espacio de encuentro por los skaters.FUENTE: fotos propias



En esta imagen sacada a las 4:00 pm en el parque Domo ssola se puede observar al parque como lugar de encuentro por niños menores de 9 años con sus respectivas niñas.

FUENTE: fotos propias



Este plano esquemático tuvo como objetivo analizar a los parques Salazar y Domo Ssola como punto de encuentro del área de estudio y las edades aproximadas de este público.

Se encontró que gran cantidad de niños menores de 9 años hacían uso del parque Domo Ssola y grupos de niños y adolescentes entre 9 y 15 años hacían uso del parque Salazar.

Fuente: elaboración propia.

En este plano esquemático se puede observar que los principales lugares de encuentro de nuestro área de estudio internet gratis; en los parques (Salazar y Domo Ssola) y todo el eje de la av. Larco, la cual se puede acceder fácilmente a este medio.

IDENTIDAD

Si bien Larcomar provocó indirectamente la gentrificación de los habitantes causados por los impactos sociales (vida nocturna, contaminación sonora, ..., entre otros), sin embargo, gran parte de la población acude al centro comercial. Y si preguntas a algún turista por Miraflores ellos mencionarán a Larcomar. <http://limalaunica.blogspot.com/2010/09/el-parque-salazar-de-miraflores.html>

Si no existiera la sociedad y su cultura, un saber adquirido no seríamos individuos humanos. Dicho de otro modo, los individuos producen la sociedad que produce a los individuos. Somos, a la vez, productos y productores. (Morin, 2003:107)

GENTRIFICACIÓN

La connotación de gentrificación de acuerdo de Ruth Glass, “es definida como el proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) – renuevan las viviendas.

De esta manera, son dos las condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio” (Salinas Arreortua, Luis Alberto, 2013).

El área de estudio se ha convertido en un lugar privilegiado para el mercado inmobiliario por su cercanía a Larcomar.

Después de la construcción de Larcomar el valor del suelo aumentó, por lo que, generó la expulsión de la población indirectamente, es decir, se dio la especulación del suelo, el valor el suelo aumento considerablemente por lo que era difícil rechazar las ofertas, un ejemplo claro a este es el Marriot, pues para su construcción hubo acumulación de lote, y mutación en la totalidad de la manzana, pues se expulsó a población indirectamente.

En las imágenes inferiores se puede mostrar la transformación del parque Salazar, y las nuevas construcciones causadas por la plusvalía de terreno que ha generado la expulsión de los habitantes tradicionales del área de estudio.



En esta imagen se puede observar el parque Salazar y la manzana donde se ubica actualmente el Marriot. Imagen de 1949.

Fuente:

<http://limalaunica.blogspot.com/2010/09/el-parque-salazar-de-miraflores.html>

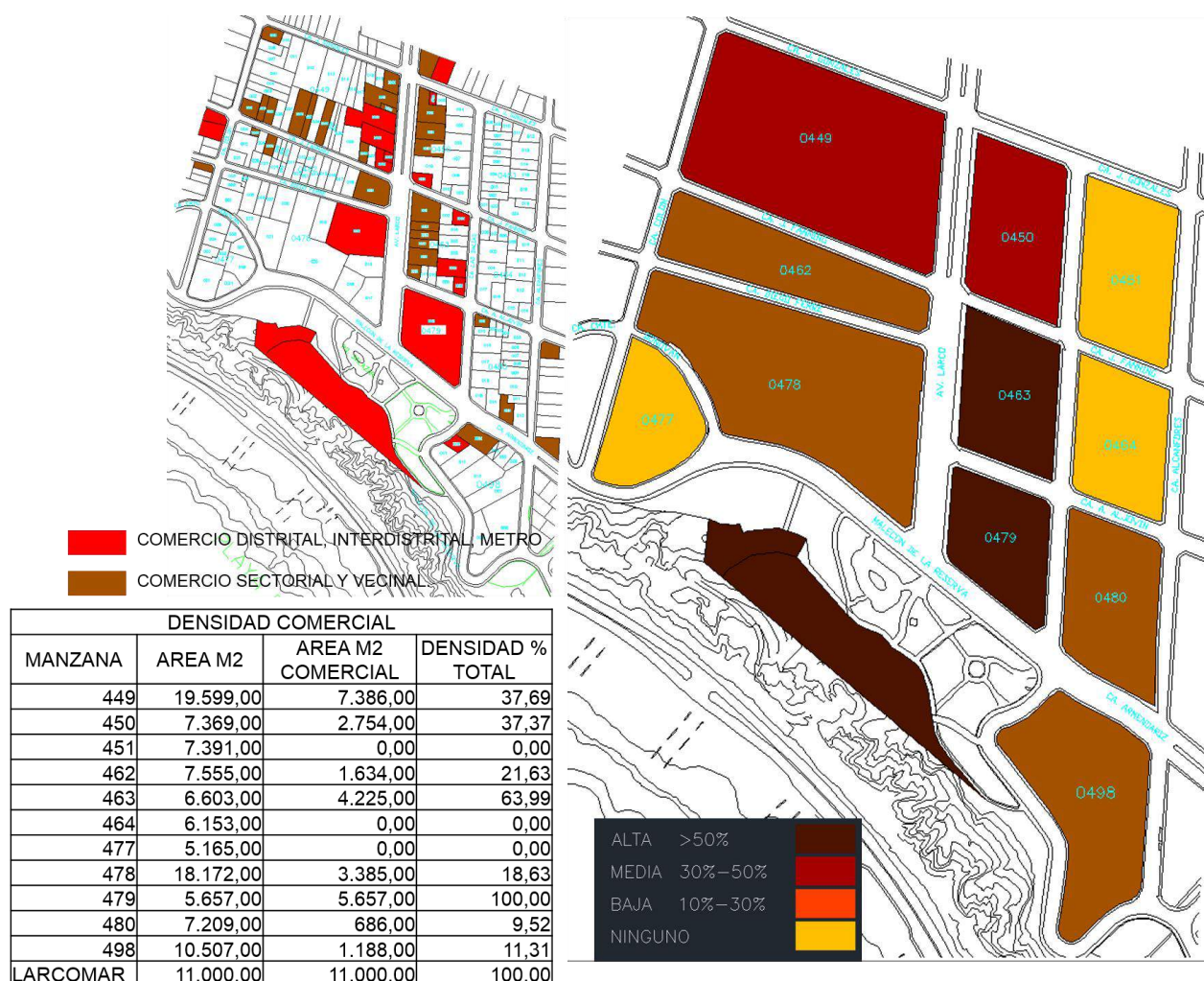


En esta imagen nos muestra el parque Salazar, Larco Mar y el hotel Marriot. Fuente: google map

4.3. Económico

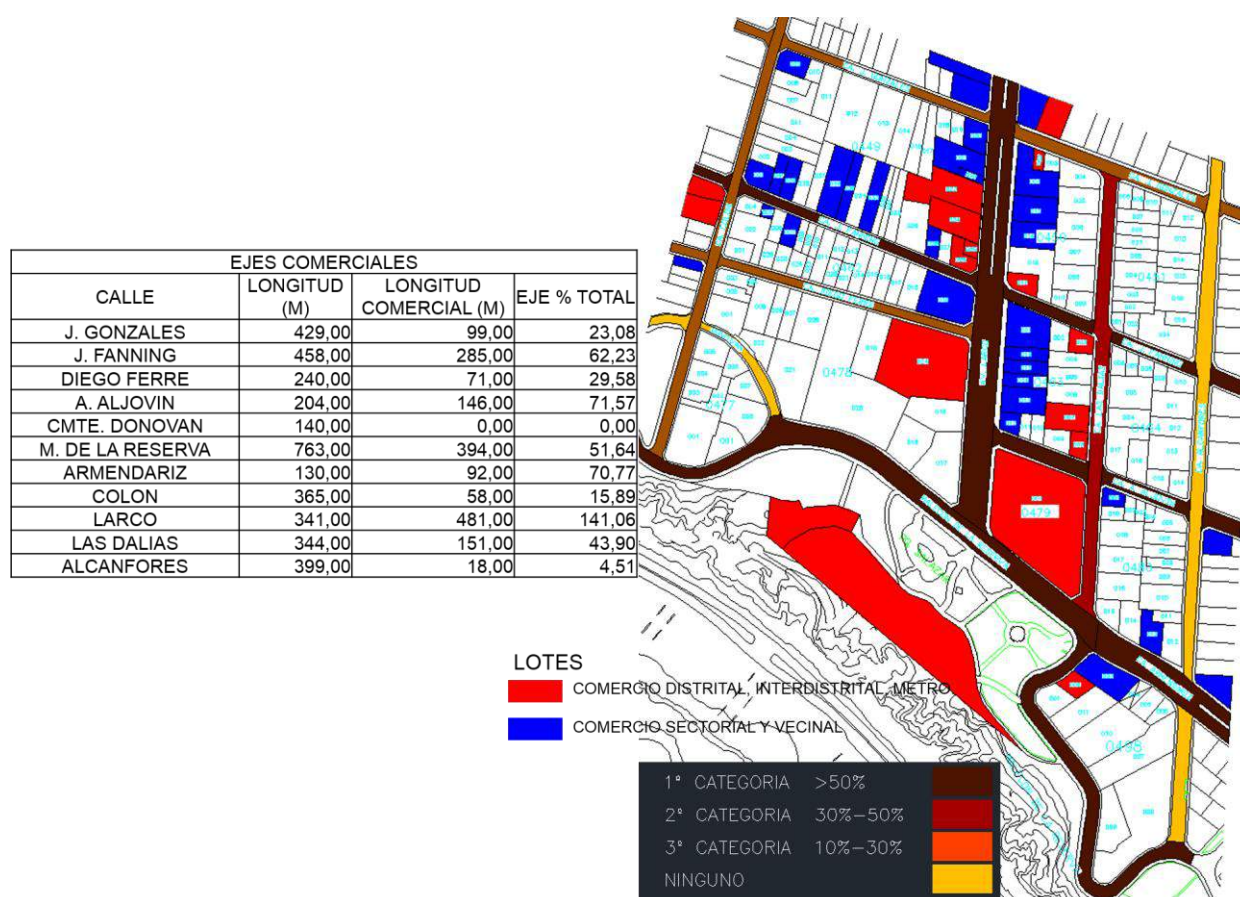
Para el análisis económico del área de estudio se ha hecho un levantamiento de los locales comerciales para luego ver su densidad, tanto a nivel de manzana como a nivel de ejes, esto es importante para saber si existe más de un eje comercial dentro del área de estudio.

Primero se trata de identificar la densidad comercial de las manzanas a estudiar. Para ello primero se identificó que tipo de comercio existe en la zona a estudiar y luego se sacó el porcentaje que ocupa dentro del total de la manzana. Se distinguen en tres categorías entre alta (>50%), media (30 a 50%), baja (10 a 30%) y sin ninguna densidad. Destacan las manzanas 0463, 0479 y Larcomar como las más densificadas, sobre todo las dos últimas que tienen el 100% de densidad identificado.



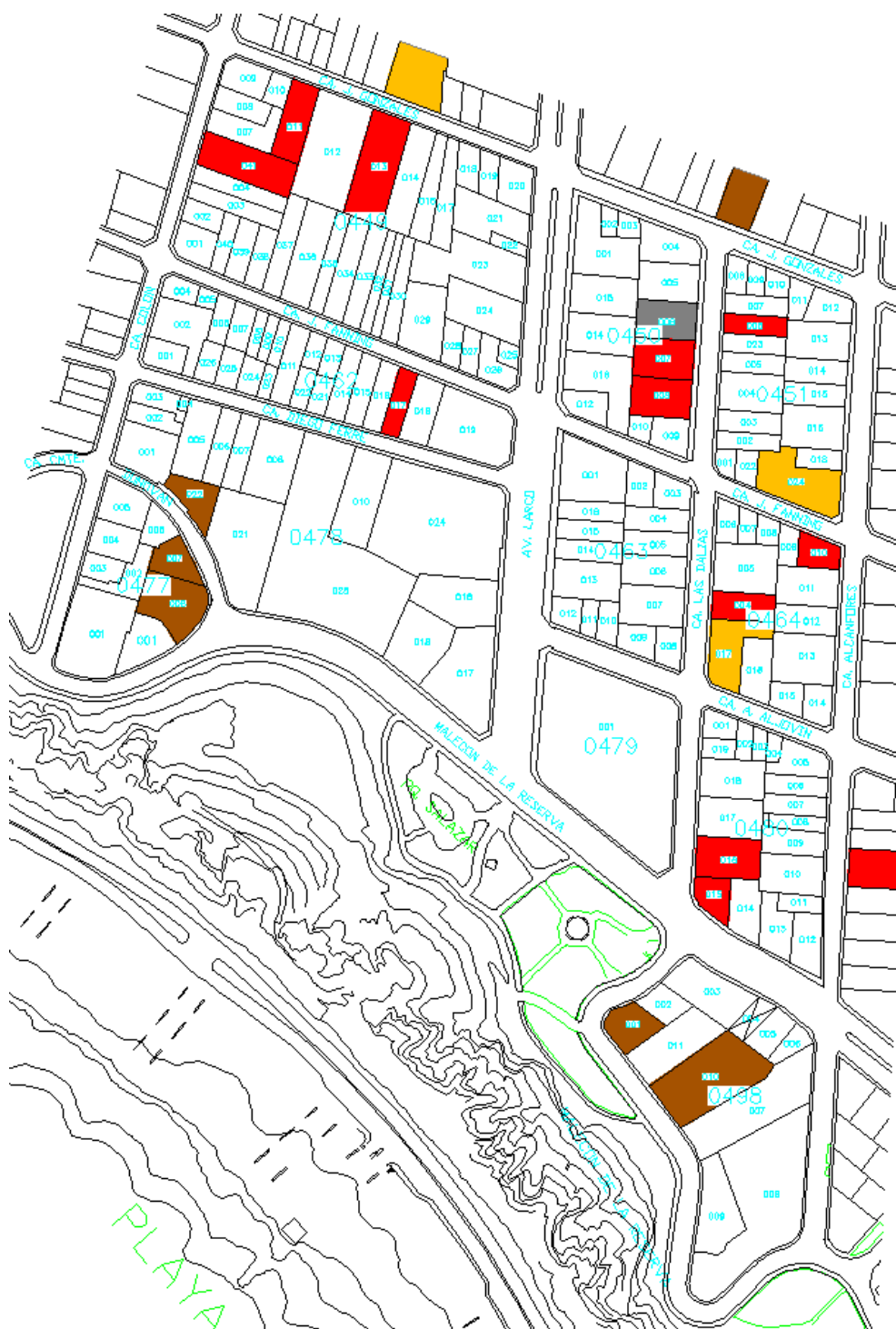
Fuente: Elaboración propia en base a plano catastral de la Municipalidad de Miraflores

También en el área de estudio se trata de identificar los principales ejes comerciales. Por lo que primero se identificó que tipo de comercio existe en la zona a estudiar y luego se contabiliza la longitud total en metros de fachadas comercial por calle, finalmente se saca el porcentaje que ocupa otorgándole 3 tipos de categorías.



Fuente: Elaboración propia en base a plano catastral de la Municipalidad de Miraflores

Finalmente en el área de estudio se ha identificado los lotes donde se estén vendiendo, alquilando y/o construyendo unidades de vivienda. Según datos de la Municipalidad de Miraflores en promedio se tiene que el precio por departamento es de 1420 dólares por m². En el área de estudio se ha encontrado departamentos hasta de 2427 dólares por m², donde se aprecia que en el área de estudio el precio es mayor. Para los departamentos de alquiler se tienen precios aproximados de 2500 dólares mensuales.



Fuente: Elaboración propia

4.4. Conclusiones

El impacto que ha generado el centro comercial Larcomar al área de estudio desde el punto de vista urbano se puede resumir en lo siguiente:

1. Modificación de la traza interna de la manzana:
 - acumulación de lotes.
2. Modificación del perfil de la calle:
 - Construcción de edificios en altura.
 - Reducción de áreas verdes, en las bermas laterales de calles locales para ingreso a estacionamientos en multifamiliares.
3. Alteración de la imagen urbana vecinal y de barrio.
 - Aparición de comercio ambulatorio.
 - Aparición de comercio superior al vecinal.
4. Alta incidencia de alquileres para servicios de oficina especialmente de casonas.
5. Impacto directo sobre primera fila de manzanas:
6. Consolidación de edificios en altura entre 12 y 25 pisos.
7. El eje de Larco, no ha modificado su dinámica a Comercio Metropolitano, aún se mantiene como comercio distrital e interdistrital.
8. Barrera de conexión para uso público entre el malecón superior y la plataforma baja del acantilado.
9. De los ejes estratégicos del plan no se ha cumplido con los 3 lineamientos que se esperaban desarrollar en el sector de análisis:
 - Consolidación de Miraflores como Centro Cultural - Turístico y Comercial de Nivel Metropolitano e Internacional.
 - Densificación Residencial controlada por Zonas Diferenciadas.
 - Recuperación Urbanística y Tratamiento Paisajístico de Espacios Públicos.
10. El proyecto no ha generado la recuperación paisajista, al no haber intervenido en la estabilización de los acantilados ni haber mejorado el área del parque Salazar, donde actualmente predomina el concreto sobre áreas verdes
11. La recuperación urbanística del sector se ha visto desfavorecida al presentar las calles y el sector un índice mayor de delincuencia, las vías peatonales si bien se mantiene existen muchos edifi-

cos que superan la altura normativa y no han considerado los conceptos bioclimáticos no el asoleamiento de las edificaciones residenciales

12. Nuevos usuarios han aparecido en el sector con costumbre diferentes a las tradicionales, aunque continua las actividades deportivas, el paseo de mascotas y ciclistas por el malecón superior.
13. La instalación del centro comercial Larcomar ha generado una serie de **transformaciones** en el entorno directo, han reforzado el cambio de zonificación de las áreas aledañas perdiéndose el carácter exclusivamente residencial del sector 10.
14. La aparición de nuevos centros comerciales en la ciudad han ido en contra de lo que se esperaba para recuperar el eje comercial de Larco pues no se ha concretado el desarrollo a mayor nivel metropolitano con excepción solo del centro comercial, algunas calles parecen solitarias, las actividades comerciales no presentan un balance para cubrir todos los niveles de usuarios ni los horarios que cubran tanto el día como la noche.

4.5. Síntesis de diagnóstico

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
URBANA	• Ubicación estratégica de Larcomar como remate de la avenida Larco • Predominio de uso de vivienda en la zonificación del sector estudiado • Buena accesibilidad peatonal y vehicular • Tejido urbano con lotes de dimensiones promedio entre 500 y 1000 m • Conservación de inmuebles de tipología tradicional (casonas tipo villa) • Avenida Larco con jerarquía e importante sección • Relación de proximidad con Costa Verde • Regulación de alturas a través de la normativa municipal • Recuperación del malecón a través de sus espacios públicos. • Peatonalización del área por aparición de los sistemas de transporte público masivo.	• Posibilidad de densificación residencial • Transformación y consolidación del sector mediante los ejes de conectividad interdistrital y sistemas de transporte (metro línea 3, metropolitano y línea azul) • Conservación de patrimonio con alquileres de inmuebles a oficinas institucionales. • Consolidación de perfiles urbanos.
AMBIENTAL	• Mantenimiento de su espacio público • Cercanía al mar • Reducción de los niveles de contaminación por reforma de transporte. • Mantenimiento y conservación de arborización en espacios públicos. • Plan de Desarrollo Urbano prevé eco vías (programas de reducción de emisión de gases) • Optimización de recurso hídrico para mantenimiento de espacio públicos • Utilización de energías renovables para colocación de mobiliario urbano.	• Aprovechamiento de filtraciones de agua. • Estabilización del acantilado para aumento de área verdes pasivas. • Aprovechamiento de energías limpias. • Cambio y mejoramiento de sus redes de servicio (líneas de vida)

SOCIAL	• Juntas vecinales consolidadas y participativas • Larco en la memoria colectiva como eje representativo del distrito. • Larcomar como punto de encuentro • Población residente de estrato económico medio y alto. • Fuerte población flotante interdistrital como turística • Dinámicas sociales e interrelación en espacio público • Percepción de seguridad • Predominio de población con grado de educación superior.	• Población flotante con alta incidencia de turistas internacionales. • Población flotante de otros distritos. • Alto porcentaje de grupo etario entre 30 a 59 años
CULTURAL	• Se mantiene la identidad de barrio en el sector 9 del área de estudio. • Sector ligado a instituciones culturales • Diversas actividades de interés cultural a nivel metropolitano (Ferias) • Larcomar como referente turístico.	• Concentración de subculturas urbanas • Recuperación de patrimonio edificado
ECONOMICO	• Larcomar como polo económico a nivel interdistrital • Av. Larco, Costanera y Armendáriz como eje comercial densificado • Aumento de plusvalía por cambio de zonificación • Plusvalía del sector por cercanía a Larcomar • Optimización de energías renovables para ahorro.	• Plusvalía por cambio de zonificación • Inversión inmobiliaria local y extranjera • Captación económica a través del turismo. • Conglomerados económicos.

AMBIENTAL	• Obsolescencia de redes de servicio (líneas de vida) • No existe áreas permeables que regulen el clima dentro de las edificaciones • Falta de asoleamiento en espacio público por altura de edificación	• Microclimas (ruido, vientos, sombras) debido a las alturas de las edificaciones.
SOCIAL	• No reconocimiento de patrimonio urbano existente en la zona • Dinámicas sociales ilícitas	• Gentrificación • Pérdida de la memoria urbana • Control urbano excesivo en algunas zonas (cámaras de vigilancia)

CULTURAL	• Disminución en la oferta cultural	• Pérdida de identidad
ECONOMICO	• Comercio no consolidado en eje de Larco • Conglomerados comerciales importantes muy distantes entre sí (Larcomar y Parque Kennedy)	• Especulación del valor del suelo • Alto valor del suelo • Pérdida del comercio vecinal • Alquileres de inmuebles de vivienda y comercio a muy alto valor.
INSTITUCIONAL	• Influencias económicas para inversión • Interés político sobre el control urbano • No consolida la participación ciudadana en los procesos de inversión privada	• Desvirtúa la imagen objetivo del distrito por prevalecer el interés vanguardista • Pérdida del espacios comerciales • Tugurizaciones modernas en vivienda

5. LINEAMIENTOS Y ESTRATEGIAS

- **Visión y enfoque**

La visión que se plantea para el sector estudiado, es que sea “Un sector en equilibrio con gran calidad residencial y comercial en servicios especializados, con un recuperado malecón de la Costa Verde que aporte un espacio público con diversas dinámicas sociales y culturales acorde a su entorno”

Para lograr esta visión en el sector estudiado, se propone lineamientos de base que sirvan para plantearnos una política de regeneración urbana desde lo local a lo global, es decir que estos lineamientos extraídos de un sector puedan ser replicados en otras áreas con problemas y aportar de esa manera a los lineamientos estratégicos del distrito.

Entendemos por regeneración urbana integral a un proceso por el cual todas las dimensiones urbanas (sociales, ambientales, económicas, institucionales), actividades de planificación y gestión urbana están equilibradas y orientadas con una visión clara de desarrollo sostenible.

- **Problemas**

General

- La transformación de la zona de estudio causada por los efectos del megaproyecto Larcomar.

Específicos

- Pérdida de la residencialidad del sector estudiado.
- Pérdida de la identidad comercial del eje Larco
- La desconexión con la Costa Verde, que es un espacio público necesario para la zona de estudio.

- **Objetivos**

General

- Plantear lineamientos de gestión urbana para el área de estudio, en base a una regeneración urbana integral que logre una transformación equilibrada sin perder el concepto de ciudad.

Específicos

- Fortalecer la residencialidad del sector.

-
- Fortalecer nuevamente la identidad sobre el eje comercial en la Av. Larco.
 - Conectar la Costa verde como espacio público activo dentro del sector estudiado.

- **Estrategias**

Las estrategias para la implementación de los lineamientos de gestión urbana son de carácter transversal y general y tratan de cumplir con los objetivos de la regeneración urbana integral del sector.

Estrategia 1: Urbano

Consiste en lineamientos diferenciados en cuatro dimensiones esenciales del ámbito urbano que son:

Movilidad Urbana

1. Crear espacios de comunicación en intermodales de transporte público masivo para favorecer el flujo peatonal.
2. Promover la peatonalización entre nodos comerciales del eje Larco.
3. Integrar los sistemas de movilidad existentes con los nuevos proyectos urbanos
4. Promover el uso de transporte público

Ambiental

5. Integración del eje Larco con Malecón y plataforma inferior de la Costa Verde
6. Incentivar tecnologías limpias en las nuevas edificaciones.

Renovación Urbana

7. Proteger las edificaciones de calidad patrimonial
Promover o incentivar nuevas tipologías de vivienda conservando el tejido social existente.
8. Promover el uso mixto de vivienda- comercio cultural, sobre el eje Larco
9. Regular las alturas de las edificaciones de acuerdo al perfil que soportaría la sección vial de la calle y conforme la ubicación de mobiliario urbano que le de escala peatonal a la calle.

Espacio Público

10. Promover la integración y uso colectivo del espacio publico

-
11. Recuperar la centralidad el eje Larco

Estrategia 2: Económicas

12. Estimular la dinámica comercial del eje Larco con mayor comercio cultural.
13. Proteger e incentivar el comercio local
14. Promover comercio de tipo especializado sobre el eje Larco.
15. Implantación de campañas comerciales promocionales internacionales

Estrategia 3: Sociedad

16. Promover la inclusión social a través de la cultura
17. Revalorar el paisaje natural como espacio de encuentro e inclusión social
18. Recuperar la tradición del paisaje urbano de Larco como parte de la identidad.
19. Mejorar la calidad de vida a través de la apropiación del espacio público.
20. Estimular la ciudadanía para mejorar la participación ciudadana
21. Promover y fortalecer el carácter de barrio y comunidad en el sector.

Estrategia 4: Institucionalidad

22. Legitimar la participación ciudadana en la toma de decisiones para la recuperación del espacio público.
23. Implementar un área de Gestión Urbana como tema de mejora de la ciudad.
24. Gestionar convenio entre comerciantes y el municipio a través de la oficina de regeneración urbana.
25. Recaudación de impuestos, para procesos de regeneración urbana.
26. Mejorar las alianzas interdistritales para solucionar problemas comunes.

- **Modelo de gestión**

PUBLICO PRIVADA CON CONTROL SOCIAL

El modelo de gestión para la intervención en el sector plantea que la municipalidad distrital tome las siguientes acciones:

- Plantear la necesidad de formular políticas municipales claras de Regeneración urbana del distrito (Caso: *Regeneración urbana del sector 9 y 10 por efectos del Megaproyecto Larcomar*)
- La formación de una Gerencia de Gestión Urbana, dentro del Organigrama del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad Distrital, aprobado por Ordenanza municipal y cuyas funciones estarán estipuladas en el Manual de Organizaciones y Funciones (MOF) de la Municipalidad Distrital de Miraflores
- Otorgar competencias a la Gerencia de Gestión Urbana para la planificación urbana del distrito así como presupuesto a través de un impuesto a la inversión inmobiliaria y a las adjudicaciones de derechos a terrenos de propiedad municipal.
- Convenio de representatividad para que la Gerencia de Gestión Urbana se interrelacione a nivel técnico y político con otros niveles de gobierno

Competencia pública:

1. Formular las políticas de regeneración Urbana del distrito de Miraflores
2. Capacidad de decisión y resolución de conflictos entre los inversionistas y la población directamente afectada.
3. Gerencia con acceso a la información técnica de los órganos de línea (catastro, planeamiento, obras públicas, funcionamiento, ambiente servicios públicos, etc.)
4. Funciones propositivas, unidad formuladora dentro del marco del Sistema de inversión pública, SNIP
5. Gestionar acciones y propuestas con los tres niveles de gobierno en temas de regeneración urbana
6. Función propositiva de ordenanzas y reglamentos respecto a acciones incentivos, impuestos entre otros de regeneración urbana
7. Funcionalmente decide a través de un consejo técnico conformado por las gerencias de los órganos de línea.

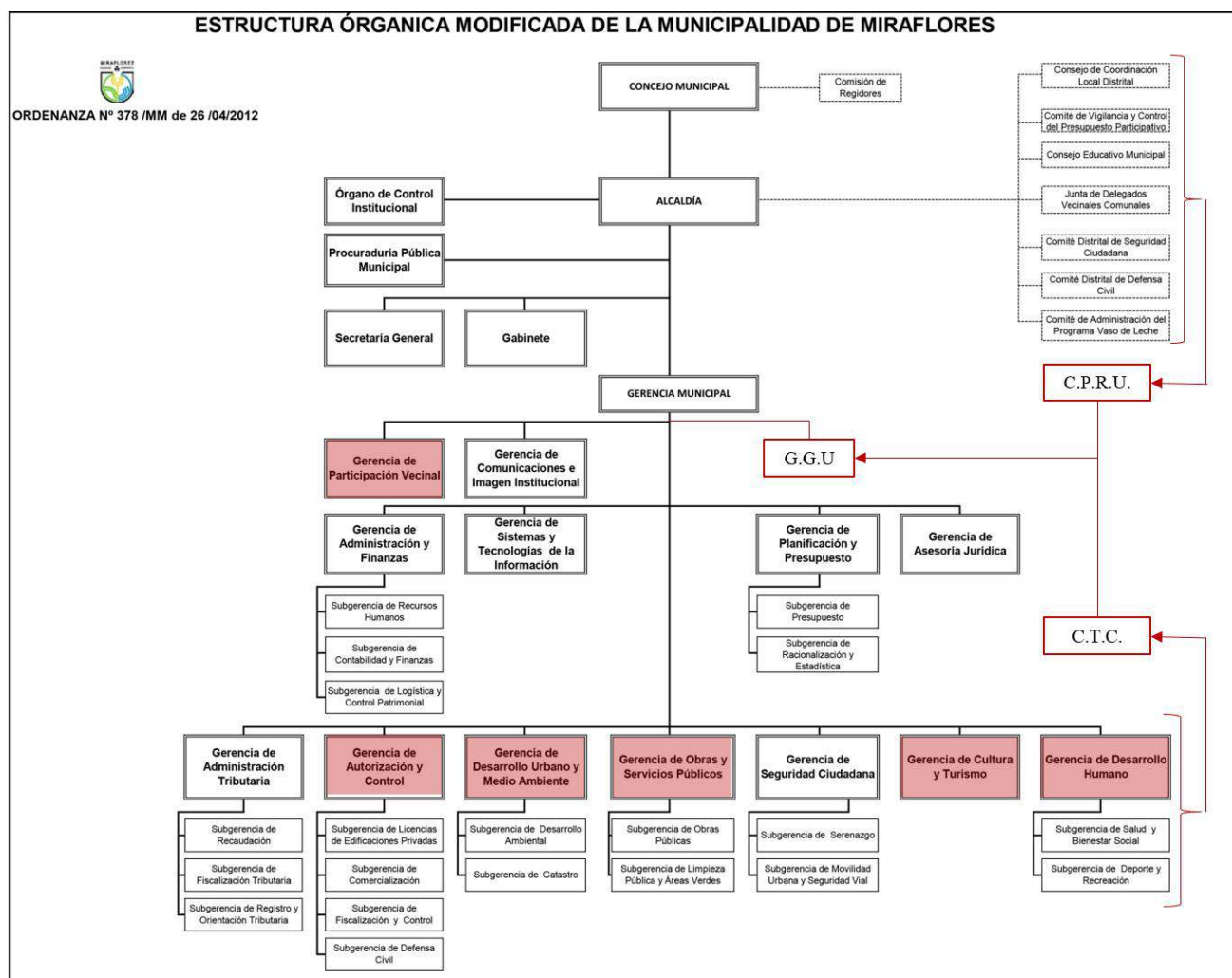
-
8. Dirige un gerente que trabaja directamente con el consejo distrital. y el consejo de participación vecinal (propuesto)

Competencia PRIVADA

1. Conformación de Asociaciones Publicas Privadas (APP) a través de adjudicaciones para que la inversión privada asuma el servicio, administración y/o construcción de infraestructura faltante en el marco de un proyecto específico de regeneración urbana.
2. Las modalidades de adjudicación serán arrendamiento, Concesión, derecho de superficie, venta solo para casos de vivienda, entre otras señaladas en la Ley de contrataciones DL 1017; posibilidad de plantear nuevas modalidades de acuerdo a la necesidad de intervención.

Competencia de CONTROL SOCIAL:

1. El consejo de participación vecinal tiene voz y voto sobre los proyectos de regeneración urbana están organizados por la Gerencia de participación vecinal quien promueve los foros y las mesas de concertación.
2. Consejo Técnico Consultivo de Regeneración Urbana: Conformado por un representante de cada Órgano de Línea: Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Gerencia de Autorización y Control, Gerencia de Obras y servicios Públicos, Gerencia de Cultura y Turismo Gerencia de Desarrollo Humano.
3. Consejo Participativo Regeneración Urbana, liderado por la Gerencia de Participación Vecinal: Concejos, juntas y comités de vecinos.



Leyenda:

G.G.U. : Gerencia de Gestión Urbana.

C.P.R.U. : Consejo Participativo de Regeneración Urbana. *

C.T.C. : Consejo Técnico Consultivo. **

* Consejo Participativo Regeneración Urbana, liderado por la Gerencia de Participación Vecinal: Concejos, juntas y comités de vecinos.

** Consejo Técnico Consultivo de Regeneración Urbana: Conformado por un representante de cada Órgano de Línea: Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Gerencia de Autorización y Control, Gerencia de Obras y servicios Públicos, Gerencia de Cultura y Turismo Gerencia de Desarrollo Humano.

BIBLIOGRAFIA

- González, S., & Hodgkinson, S. (2014). Gentrificación como política pública en una ciudad provincial. El caso de la ciudad de Leeds en el Reino Unido. *Revista de Geografía Norte Grande*.
- Lima Como Vamos. (18 de abril de 2012). *limacomovamos.org*. Recuperado el 21 de Octubre de 2014, de <http://www.limacomovamos.org/boletines/las-7-mancomunidades-de-lima/>
- Municipalidad de Miraflores. (2014). *Plan Estratégico institucional de la municipalidad de miraflores 2011-2015*. Lima .
- Municipalidad Metropolitana de Lima . (2013). *Plan regional de desarrollo concertado de Lima (2012-2025)*. Lima: Instituto Metropolitano de Planificación, editor 2013.
- IMP. (1995). *Plan de Desarrollo Urbano 1996-2011*. Lima Metropolitana.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	2
CAPÍTULO I	3
DIAGNÓSTICO MACRO.....	3
1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN: MIRAFLORES	4
2. DIAGNÓSTICO: LIMA METROPOLITANA – MIRAFLORES	7
2.1. La Visión de Desarrollo 2005-2015 del Distrito de Miraflores	7
2.2. Rol metropolitano y distrital	8
2.3. Análisis Urbano.....	9
2.4. Ambiental	21
2.5. SOCIAL	41
2.6. CULTURAL.....	54
2.7. Económico.....	58
2.8. Conclusiones	71
3. PROGRAMAS Y PROYECTOS CATALIZADORES	73
CAPÍTULO II	88
DIAGNÓSTICO MICRO	88
4.. UBICACIÓN: ÁREA DE ESTUDIO.....	89
5. DIAGNÓSTICO: MIRAFLORES – ÁREA DE INTERVENCIÓN.....	90
5.1. Rol.....	90
5.2. Urbano	90
5.3. Económico.....	124
5.4. Conclusiones	127
5.5. Síntesis de diagnostico	129
6. LINEAMIENTOS Y ESTRATEGIAS.....	132