



# DIAGNOSTICO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL RÍMAC

JULIO 2014



ASESORIA:  
MG. ARQ. JOSÉ BEINGOLEA

AUTORES:

ARQ. RUTH FERNÁNDEZ  
ARQ. JUDITH MIRANDA  
ARQ. NADIA MOTTA  
BACH. ARQ. JEANPIERRE LÓPEZ

## PRESENTACIÓN

### CAPITULO I

#### 1.1.- AREA DE INTERVENCION

#### 1.2.- PROYECTOS CATALIZADORES EXISTENTES

##### 2.1. VÍA PARQUE RÍMAC

##### 2.2. TRAMO 2 LINEA 1 - TREN ELECTRICO

##### 2.3. ANILLOS VIALES

##### 2.4. TELEFERICO

##### 2.5. TUNEL SANTA ROSA

##### 2.6. ACHO

##### 2.7. CONCLUSIONES

#### 1.3.- DIAGNOSTICO FISICO

#### 1.4.- DIAGNOSTICO SOCIAL

#### 1.5.- DIAGNOSTICO ECONOMICO

#### 1.6.- FODA

### CAPITULO II

#### 2.1.- VISION

#### 2.2.- MISION

#### 2.3.- ROL DEL CENTRO HISTÓRICO DEL RÍMAC

##### 2.3.1.- ROL METROPOLITANO

##### 2.3.2.- ROL DISTRITAL

#### 2.4.- PROPUESTA DE INTERVENCION URBANA

##### 2.4.1.- PLANO DE PROPUESTA URBANA : USOS Y

### ACTIVIDADES

#### 2.4.3.- PLANO DE PROPUESTA MOVILIDAD URBANA

### CAPITULO III

#### 3.1.- ANALISIS A NIVEL DE MANZANA

##### 3.1.1.-MORFOLOGIA URBANA

- TRAZA URBANA
- TRAMA URBANA
- FORMA DE LOS LOTES
- TIPOLOGÍA Y DIMENSIÓN URBANA
- TEXTURA Y GRANO
- AREAS MONUMENTALES

##### 3.1.2.-DIAGNOSTICO FISICO :

##### 3.1.3.-DIAGNOSTICO SOCIAL

##### 3.1.4.-DIAGNOSTICO ECONOMICO

#### 3.2.- ANALISIS A NIVEL DE EJE

##### 3.2.1.-MORFOLOGIA URBANA

- FORMA Y DIMENSION VIAL
- PORCENTAJE DE EJES CON VALOR MONUMENTAL.

##### 3.2.2.-ANALISIS FORMA URBANA

- VISION SERIAL
- ESCALAS DE PERCEPCION Y FOCOS VISUALES
- RELACIONES SERIALES

#### 3.6.- REGLAMENTACIÓN ACTUAL

### CAPITULO IV

#### 4.1.- REGLAMENTACION PROPUESTA

#### 4.2.- TIPOS DE INTERVENCIÓN

#### 4.3.- PROYECCION VOLUMETRICA

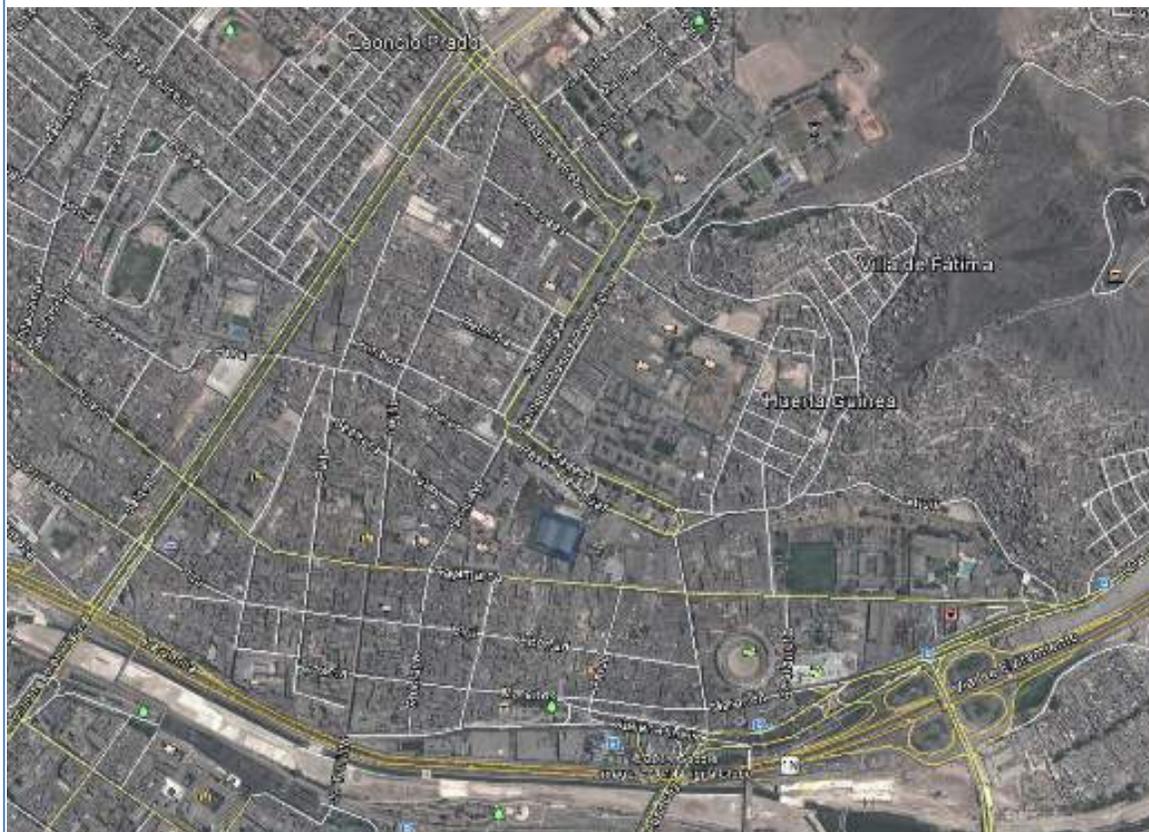
## PRESENTACION

El presente documento es el resultado del trabajo realizado en el Taller de Proyectos 1 , 2014-1 de la Maestría de Regeneración Urbana de la Sección de Posgrado de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería , en el distrito del Rímac , tomando como base información del programa Rímac Renace que viene trabajando la ONG ELIS y la Municipalidad del Rímac en el Programa de renovación urbana inclusiva para intervenir en el centro histórico del Rímac.

Este trabajo busca obtener una propuesta de intervención urbana resultado del análisis a nivel de manzanas y ejes , bajo el marco de una normativa que considere tanto el aspecto cuantitativo como el cualitativo.

Para ello el análisis del diagnostico se basa en dar una serie de valores a aquellas variables que influyen en el resultado de la intervención urbana así como de la propuesta individual de lote y que los reglamentos actuales no consideran.

La metodología de análisis se basa en el resultado de la evaluación de las modalidades de intervención expresadas y recolectadas en el libro “la citta Senza fine.º bajo la dirección del catedrático del Curso Arq. Mag. José Beingolea del Carpio.



## **CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO**

### **CAPITULO I**

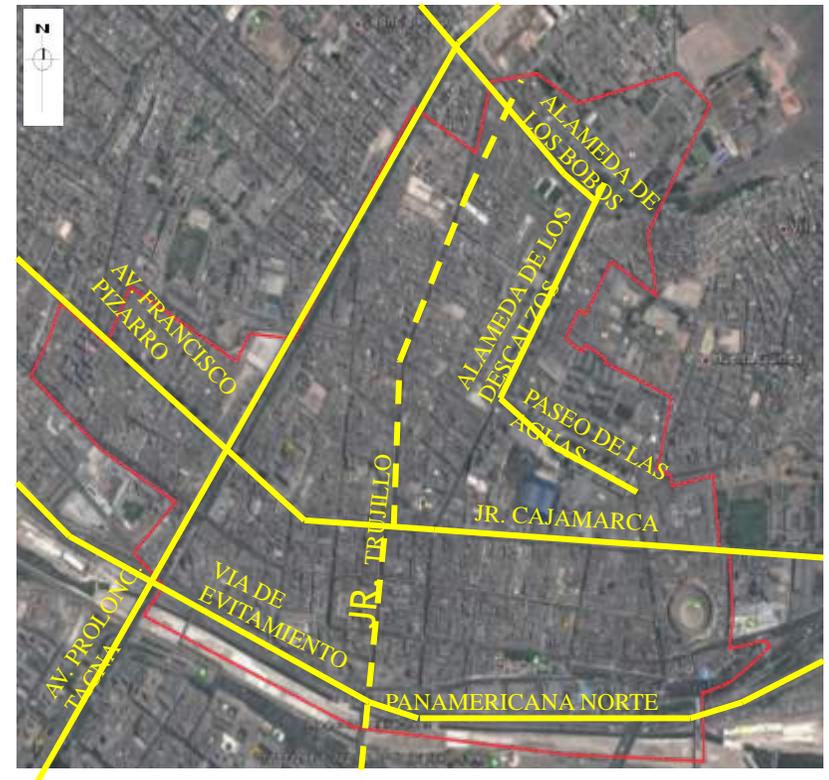
- 1.1.- AREA DE INTERVENCION
- 1.2.- PROYECTOS CATALIZADORES EXISTENTES
  - 2.1. VÍA PARQUE RÍMAC
  - 2.2. TRAMO 2 LINEA 1 - TREN ELECTRICO
  - 2.3. ANILLOS VIALES
  - 2.4. TELEFERICO
  - 2.5. TUNEL SANTA ROSA
  - 2.6. ACHO
  - 2.7. CONCLUSIONES
- 1.3.- DIAGNOSTICO FISICO
- 1.4.- DIAGNOSTICO SOCIAL
- 1.5.- DIAGNOSTICO ECONOMICO
- 1.6.- FODA

## AREA DE INTERVENCION

El distrito del Rímac, es uno de los 43 distritos de la Provincia de Lima, ubicado en el Departamento de Lima, en el Perú. Limita al norte con el distrito de Independencia, al este con el distrito de San Juan de Lurigancho, al sur con el Cercado de Lima y al oeste con el distrito de San Martín de Porres. Es uno de los distritos más tradicionales de Lima Metropolitana. El río Rímac separa esta localidad del Cercado de Lima, distrito con el que comparte el denominado Centro histórico de Lima.



- Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.
- Fuente : Google Earth 2014



## PROCESO HISTORICO

**1615:** el Rímac contaba con seis manzanas, algunas calles (como el Jr. Trujillo, el Jr. Chiclayo, la avenida Pizarro, la Alameda de los Descalzos, la Quinta Presa y el Convento de los Descalzos).

**1713:** se incremento el tejido urbano, también construcciones religiosas.

**1765 – 1776:** Nuevas calles y edificaciones familiares, la Plaza de Acho (1765), la Alameda de Acho (1773) y el Paseo de aguas (1770 y 1776), además de otras construcciones de carácter religioso.

**1859 – 1880:** El Puente de Piedra (Puente Trujillo) dejó de ser el único acceso al Rímac. Se construyeron tres más incluido el destinado al ferrocarril.

**Fines s.XIX - inc.s.XX:** Construcción de viviendas multifamiliares populares, el distrito empieza a definirse como un distrito popular. Poco tiempo después, entre 1920 y 1940, migración provocada por la industrialización y la modernización de Lima. Las quintas, corralones, callejones y solares, se convierten en los nuevos espacios de vivienda.

**1950 – ACTUAL:** Uso de los cerros. La demanda habitacional, la tugurización y hacinamiento, destruyen edificios históricos que son usados como viviendas. Deterioro urbano, producto de la sobre utilización del espacio.



1615



1880



1713



1908



1787



www.wikipedia

## PROYECTOS CATALIZADORES

Un catalizador es un elemento que, con su presencia, es capaz de acelerar un proceso químico. Análogamente, muchas ciudades han experimentado la fuerza motriz de los grandes proyectos para impulsar sus transformaciones urbanísticas.

Hoy en día Lima Metropolitana esta promoviendo una serie de proyectos de suma importancia para la metrópoli. Estos proyectos pueden formar parte de una estrategia si es sabido utilizarla inteligentemente. Desde proyectos viales arteriales, que le permitieran reordenar el sistema de transporte o iniciar la integración del centro histórico en la trama urbana, hasta la puesta en valor de uno de los principales monumentos del Rímac, La plaza de Acho, que alentaría la consecución de diferentes aspiraciones urbanas integradoras.

Esta década caracterizada por el constante crecimiento urbano y por ende de la movilidad, Lima plantea una serie de reformas y estas son una oportunidad para ampliar los objetivos del proceso urbano del Rímac y ser el motor de sus procesos de regeneración de la urbe.

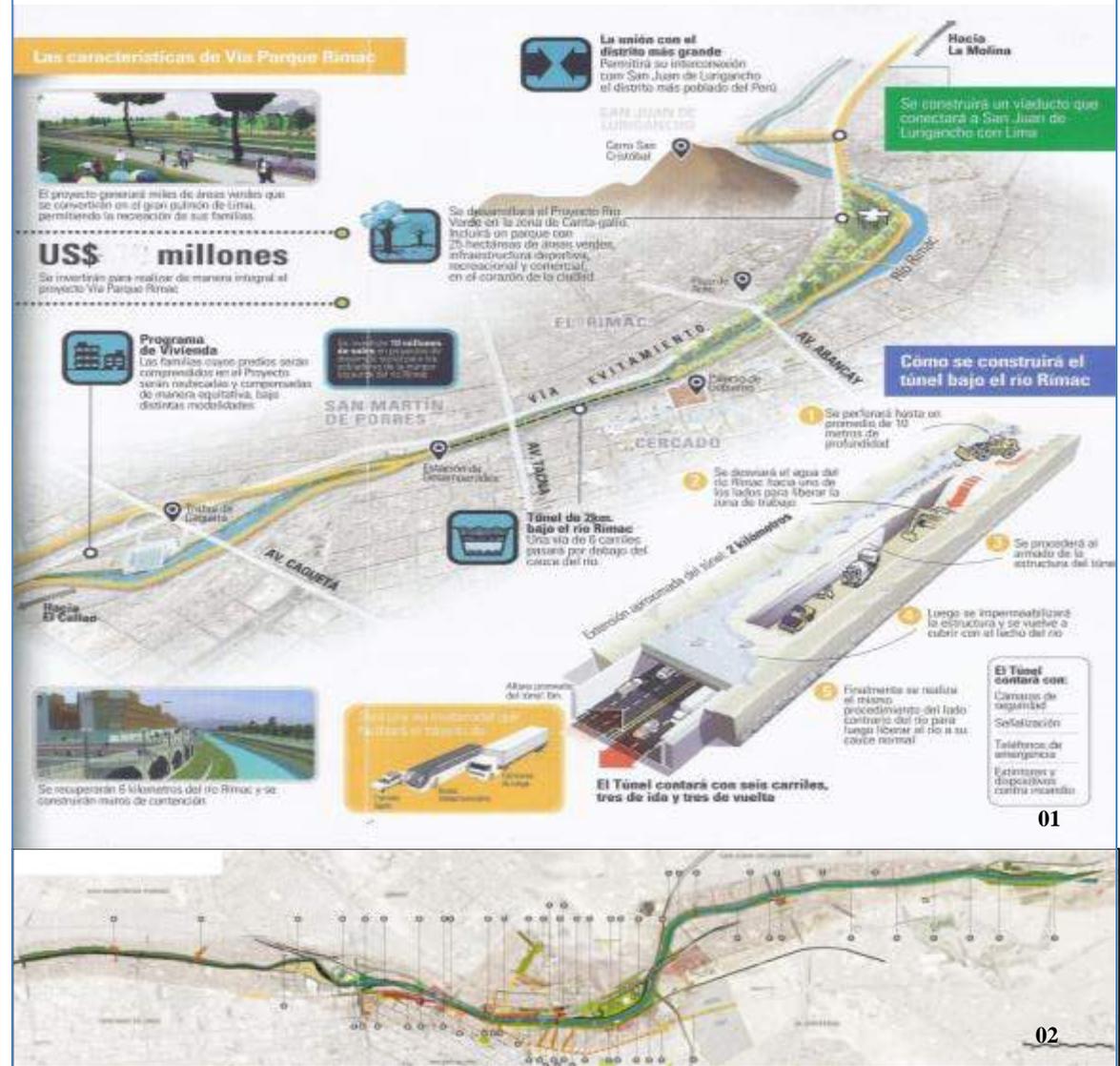
Ilustración: Plano general de proyecto vía parque Rímac. (MML, 2014)



## PROYECTOS CATALIZADORES: VIA PARQUE RIMAC

- Es un proyecto de desarrollo integral que modernizará la gestión del tráfico, uniendo 11 distritos de Lima Metropolitana, reduciendo sus tiempos de traslado. Ver ilustración 02.
- El Proyecto comprende la construcción de nuevas vías, el mantenimiento de las vías existentes y la gestión del tránsito.
- El proyecto se desarrolla en asociación entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y la empresa Línea Amarilla SAC- LAMSAC, a cargo de la concesión. La construcción está a cargo de la empresa OAS. Es la primera gran obra de infraestructura vial urbana que incluye un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), lo cual permitirá una adecuada mitigación de impactos.
- Este espacio tendrá 25 hectáreas de áreas verdes, infraestructura deportiva, recreativa y comercial; un túnel de aproximadamente dos kilómetros por debajo del río Rímac; 9 km de nuevas vías.; 11 viaductos; 6 km del río Rímac recuperados con muros de contención y áreas verdes; un parque de más de 4 kilómetros a lo largo del río Rímac ubicado en la zona de Cantagallo.
- Inversión de US\$ 703 MM.\*
- Inicio del proyecto: febrero 2012 / Fecha de termino: 2016
- «EL TUNEL DEBAJO DEL RIO RIMAC: El túnel es una de las principales obras del Vía parque Rímac que permitirá, junto con otras, conectar de manera rápida y segura la Via de Evitamiento con el Callao, disminuyendo la congestión vehicular en este tramo. El Túnel será una obra que marcará un hito en la ingeniería del Perú, colocando a Lima a nivel de otras capitales que ya cuentan con esta valiosa tecnología...» (MML, 2012). Ver ilustración 01.

Ilustración 01: Lamina informativa . (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2012)  
Ilustración 02: Plano panorámico del proyecto. (Estudio de impacto ambiental VPR,2000)



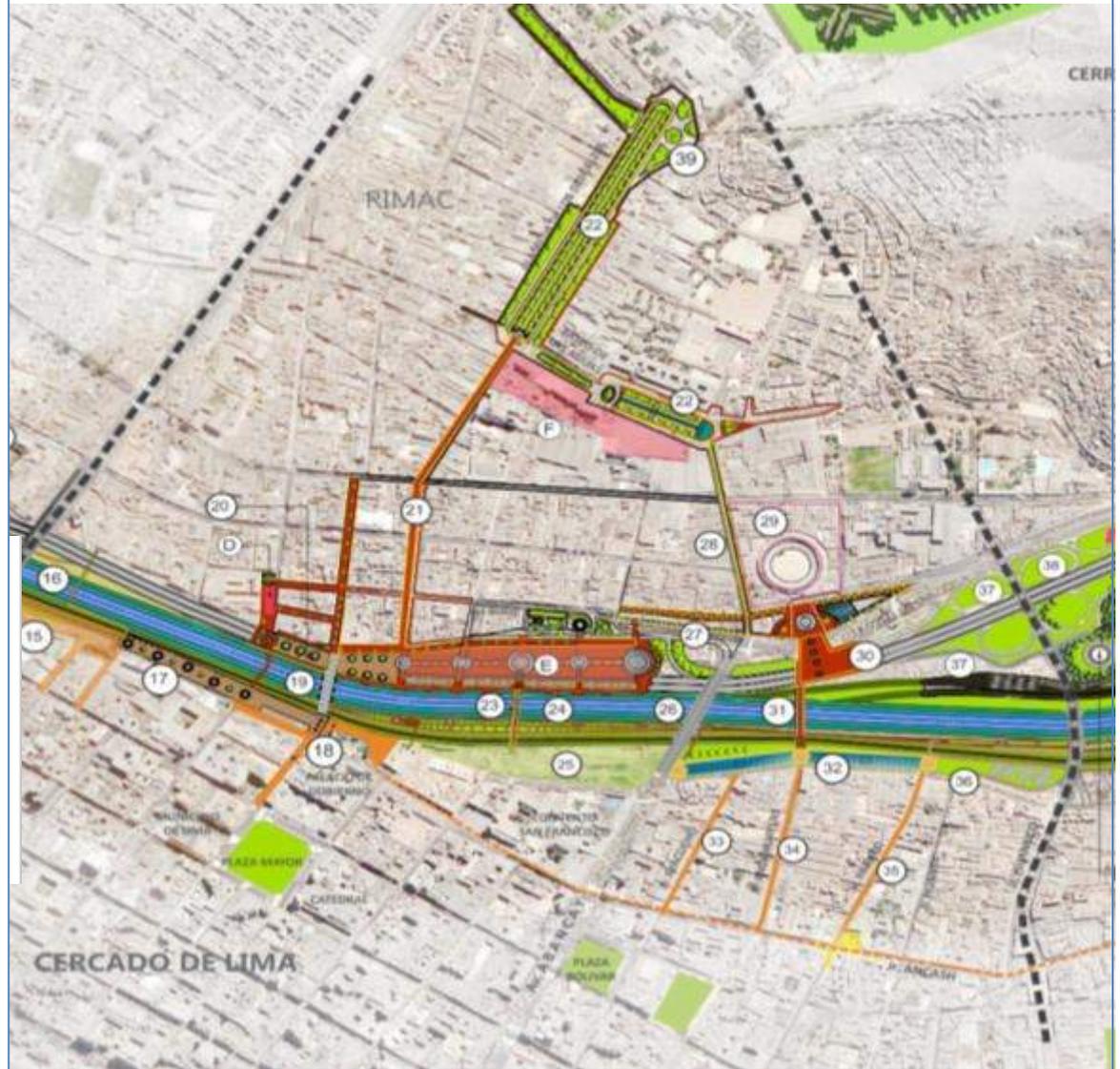
## PROYECTOS CATALIZADORES: RIO VERDE

El Proyecto Río Verde será una zona de desarrollo urbano que incluirá parques y servicios comunales. Incluirá la construcción de un parque de 4 kilómetros a lo largo del río Rímac. Este parque, ubicado en la zona de Cantagallo, tendrá 25 hectáreas de áreas verdes, infraestructura deportiva, recreativa y comercial.

Asimismo el distrito del Rímac (sector C del proyecto), ser influenciado por el impacto del proyecto VPR, para lo que la municipalidad metropolitana de Lima junto esta planteando una serie de proyectos para el centro histórico del Rímac para su integración a un circuito turístico ligada a CHL. Ver Ilustración 01.

### LEYENDA:

- |   |  |
|---|--|
| 23 - EXTENSION PARQUE CHARUCHI GRACIA Y CALLES ADYACENTES.  | 26 - MEJORAS DEL PUENTE RICARDO PALMA.   |
| 24 - MEJORAS DEL PUENTE SANTA ROSA.   | 27 - CONEXIÓN PLAZA SAN ESTANCO Y ACHO.  |
| 25 - PLAZA DE ESTACIONAMIENTO PUBLICO Y ESTACION TURISTICA - CHARUCHI GRACIA.   | 28 - CONEXIÓN ACHO - PASO DE AGUA, H. HUALGAYOC.   |
| 26 - CONEXIÓN DESAMPAVADOS.   | 29 - PUERTA EN VALOR DE LA PLAZA DE ACHO.  |
| 27 - PUERTA EN VALOR PUENTE DE PASADIA.   | 30 - AFRIO DE ACHO:<br>PLAZA DE PASADIA Y PEREIRA<br>REPERECHO DE TRAMPOLES UNABARRIO<br>REPERECHO DE TRAMPOLES UNABARRIO<br>TRONCO PASADIA DE VÍA ESTACIONADO 7 A 10 DE OTAVIO. |
| 28 - PLAZA INGRESO RIMAC:<br>TRONCO DE ESTACIONADO<br>PLAZA DEL PUENTE<br>ÁREAS VERDES MANANTIAL RECUPERACIÓN<br>TRONCO PASADIA | 31 - PUERTA EN VALOR - RECUPERACION PUENTE SALTA.  |
| 29 - RECONSTRUCCIÓN DE CHACLANO.  | 32 - NUEVA PERLA DE LIBROS AMAZONAS.   |
| 30 - PUERTA EN VALOR Y RELANZAMIENTO DE ALREDEDOR DE LOS DICALZOS Y PASO DE AGUA.   | 33 - CONEXIÓN Y MEJORAMIENTO PLAZA BOLIVAR AL REBELDIO.  |
| 31 - PUENTE MALICÓN RINQUE LA MUÑALLA.  | 34 - CONEXIÓN Y MEJORAMIENTO DE ARGANHUAYAS.   |
| 32 - MALICÓN RIBERA DEL RIMAC.  | 35 - CONEXIÓN Y MEJORAMIENTO DE PARURO, Pl. Buena Muerte.  |
| 33 - MALICÓN DEL PARQUE DE LA MUÑALLA.  | 36 - MALICÓN FIBREÑO.  |
|   | 37 - ÁREA DE FORESTACIÓN.  |



## PROYECTOS CATALIZADORES: INFLUENCIAS DE LOS PROYECTOS VIA PARQUE RIMAC – RIO VERDE

### ECONOMICA:

- Reactivación económica , por medio de circuito peatonal turístico , de las calles (LC) CAMANA/PAITA – CASMA – MARAÑON – PIÑEIRO – PTE PIEDRA (LC) y corredor principal LC. - CHICLAYO - ALAMEDAS (BOBOS, DESCALZOS, AGUAS) – HUAIGAYOC. Ilustración 01.
- Impacto económico el jr. HUAIGAYOC por proyecto «Plaza La Cultura» y uso constante de la Plaza de Acho.

### FISICA:

- Mejora del trafico en la vía Evitamiento, panamericana norte.
- Eje vial que unirá Ate con el callao en 20 min - Interconectara 11 distritos.
- Un viaducto conectará San Juan de Lurigancho (el distrito más poblado, con un millón de limeños) con la Vía de Evitamiento.
- Creación de puentes peatonales «Canana» y «Estanco».
- Intervención de lotes entre la Vía de Evitamiento y Jr. Julián Piñeiro como engranaje entre LCH. – RCH. este espacio tiene relación directa con el Parque «La Muralla».

### SOCIAL:

- Reubicación de mil familias, MIRR.
- La congestión vehicular de la Vía de Evitamiento se reducirá en 80%.
- La construcción del Parque de Cantagallo, implicara la reubicación de la primera comunidad Shipiba, la cual ya estaba asentada en este lugar.

Ilustración 01: Infografía de áreas de recuperación del distrito del Rímac. (MML, 2012)

Ilustración 02: Integración del CH. con el distrito del Rímac, a través de los puentes a implementar ( MML, 2012)

Ilustración 03: Vista de plaza la cultura. Rímac. (Maqueta -AOZ, 2012)

Ilustración 04: Vista de área de intervención en farallones. Rímac. (Maqueta -AOZ, 2012)



### LEYENDA:

- Recuperación y puesta en valor de conexiones en el distrito de Cr
- Recuperación y puesta en valor de losas deportivas existentes
- Area de intervención en farallones de río con taludes y defensas Actualmente zona de viviendas y espalda del Estadio Alberto Gallardo
- Línea ferroviaria existente
- Programa Río Verde
- Recuperación y puesta en valor de conexiones en el distrito



## PROYECTOS CATALIZADORES: RED BÁSICA DEL METRO DE LIMA SISTEMA ELÉCTRICO DE TRANSPORTE MASIVO DE LIMA Y CALLAO

«El 23 de Diciembre del 2010, se suscribió el Decreto Supremo No. 059-2010-MTC, el cual fue refrendado por el Ministro de Transportes y Comunicaciones. Decreto Supremo, que aprueba la Red Básica del Metro de Lima – Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao.

La norma señala que la Red Básica del Metro de Lima aprobada, permite definir cuencas de intervención, en el ámbito de ejes viales para el desarrollo de estudios base y de ingeniería para la definición de los trazos finales, localización de estaciones y áreas de reservas para líneas que lo componen.» (AATE, 2014)

De esta forma la Red Básica del Metro de Lima, está conformada sobre la base de cinco (05) Líneas, cuyos trazos preliminares definidos en el Decreto Supremo No. 059-2010-MTC se describen las líneas que influyen en el área de estudio.

- **Línea 1:** Avenida Separadora Industrial, Avenida Pachacutec, Avenida Tomás Marsano, Avenida Aviación, Avenida Grau, Jirón Locumba, Avenida 9 de Octubre, Avenida Próceres de la Independencia, Avenida Fernando Wiese.
- **Línea 3:** Avenida Alfredo Benavides, Avenida Larco, Avenida Arequipa, Avenida Garcilaso de la Vega, Avenida Tacna, Avenida Pizarro, Avenida Túpac Amaru, Avenida Rosa de América, Avenida Universitaria.

Fuente: Pagina web <http://www.aate.gob.pe/metro-de-lima/>  
Ilustración 01: Red básica del metro de Lima. Diario «La republica» 2011



**PROYECTOS CATALIZADORES: RED BÁSICA DEL METRO DE LIMA: TRAMO 2 – LINEA 1**

El sector de mayor sensibilidad es en el distrito de San Juan de Lurigancho, es el tramo comprendido desde la intersección de la Av. Próceres de la Independencia con el Malecón Miguel Checa hasta la intersección con la avenida Lima. En este tramo se concentra toda la carga vehicular que transita en los tres ejes viales, que representa casi la totalidad de la carga vehicular del distrito. Influencias del proyecto en el distrito del Rímac:

**ECONOMICA:**

- Disminución de tránsito metropolitano frente a plaza “La cultura”, dándole exclusividad recreacional a la Plaza de Acho y alrededores.
- Disminución de tránsito en av. Abancay , pte. Balta.

**FISICA:**

- No hay impacto físico directo, ya que la vía esta bordeando el Rímac.
- Cambio de tipo de tránsito de las av. Pizarro – Cajamarca, a tránsito particular.

**SOCIAL:**

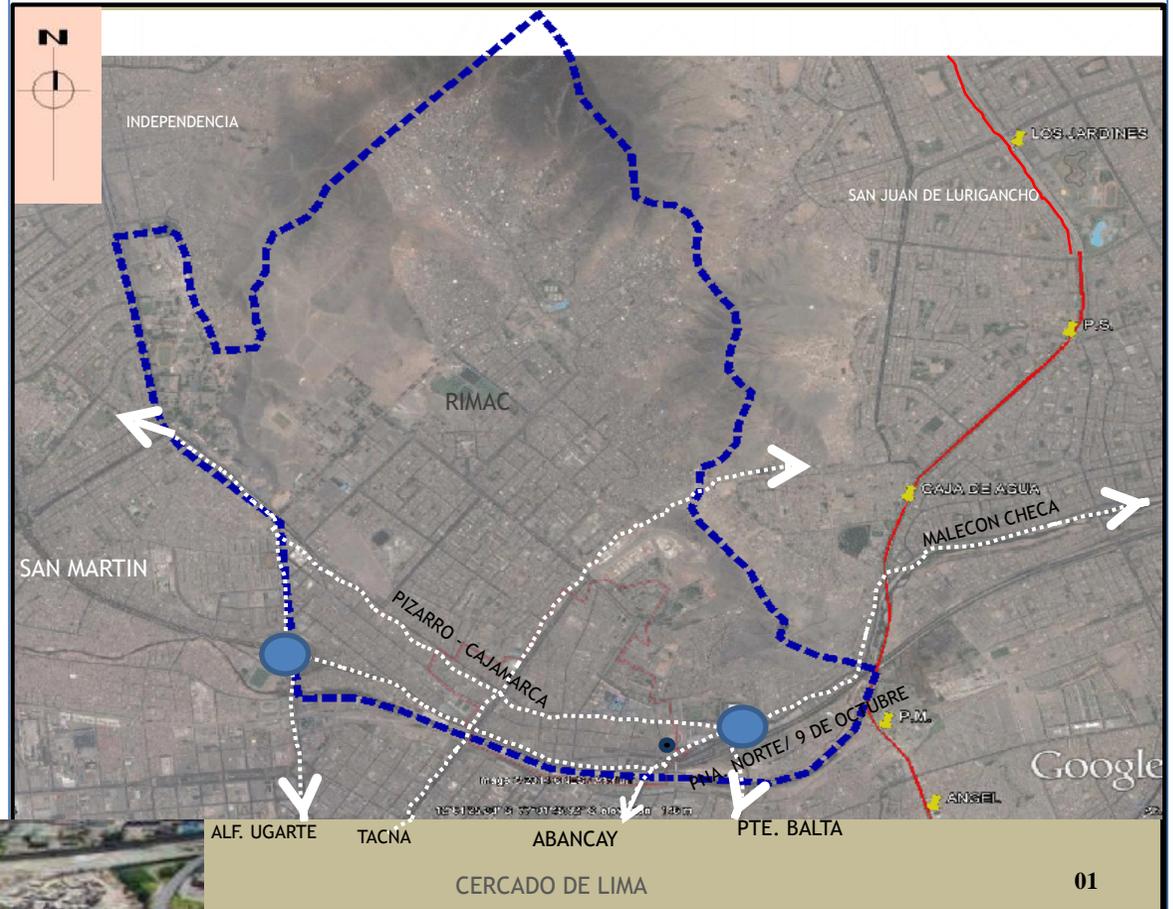
- Disminución de contaminación sonora en Av. Pizarro – Cajamarca.
- Mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores del Rímac, por la disminución de la contaminación sonora.

Fuente: Pagina web <http://viaparquerimac.com.pe/es/proyecto>

Ilustración 01: Ilustración propia. Base Google Earth 2014

Ilustración 02: Estación Presbítero Maestro. Vista 3d. (AATE, 2014)

Ilustración 03: Estación Presbítero Maestro. Fotomontaje en contexto. (AATE, 2014)

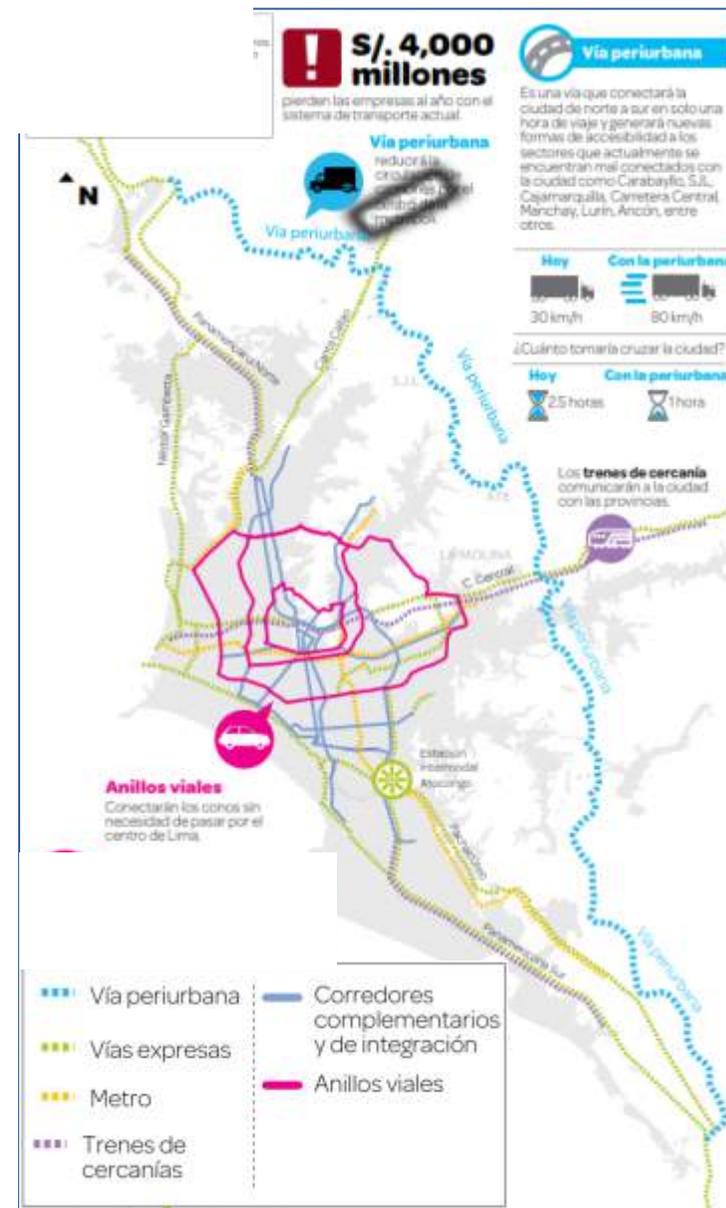
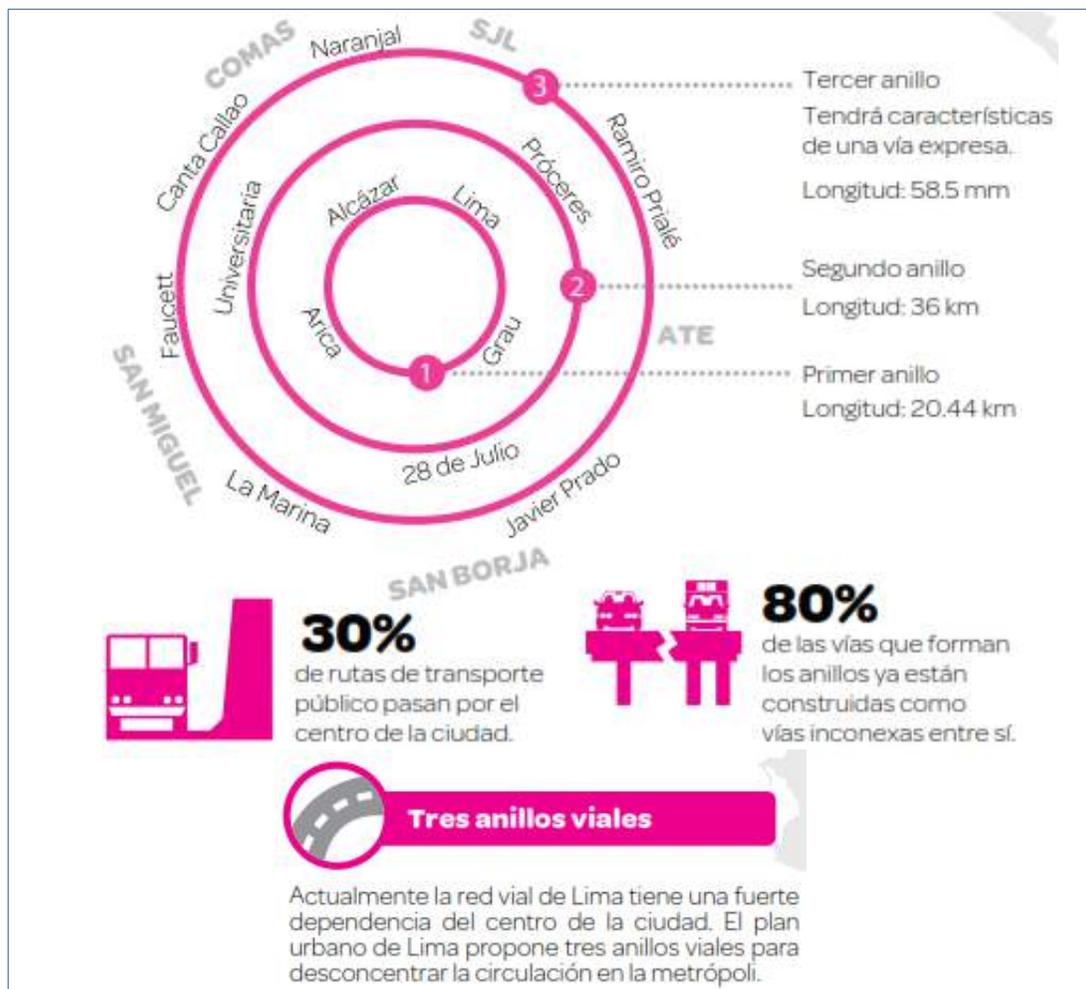


02



03

- El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano (PLAM) plantea un nuevo polo industrial en Ancón.
- Se conectará la ciudad de norte a sur
- Se plantea un sistema integrado de transporte
- El Sistema Integrado de Transporte (SIT) propone la articulación urbana y regional en la metrópoli



FUENTE: Diario Gestión, martes 3 de junio del 2014

## PROYECTOS CATALIZADORES: TELEFERICO

Influencias del proyecto en el distrito del Rímac:

### ECONOMICA:

La inversión destinada para este proyecto es de US\$ 8 millones.  
700 personas pueden ser transportadas en una hora, S/3.50 costará cada pasaje de ida y vuelta.

### FISICA:

11 cabinas capacidad de 8 personas. Accesibilidad turística

### SOCIAL:

700 personas pueden ser transportadas en una hora.  
El teleférico realizaría unos 400 mil viajes al año.  
En verano el teleférico funcionaría hasta la medianoche y en invierno hasta las 8:00 p.m.  
No resuelve la integración social, esta dirigido para servicio turístico, no esta interconectada a una red de transporte masivo. Tiene un potencial para el desarrollo turístico del sector. Solo pensado en el turista no resuelve el problema de conectividad de la mayoría



04

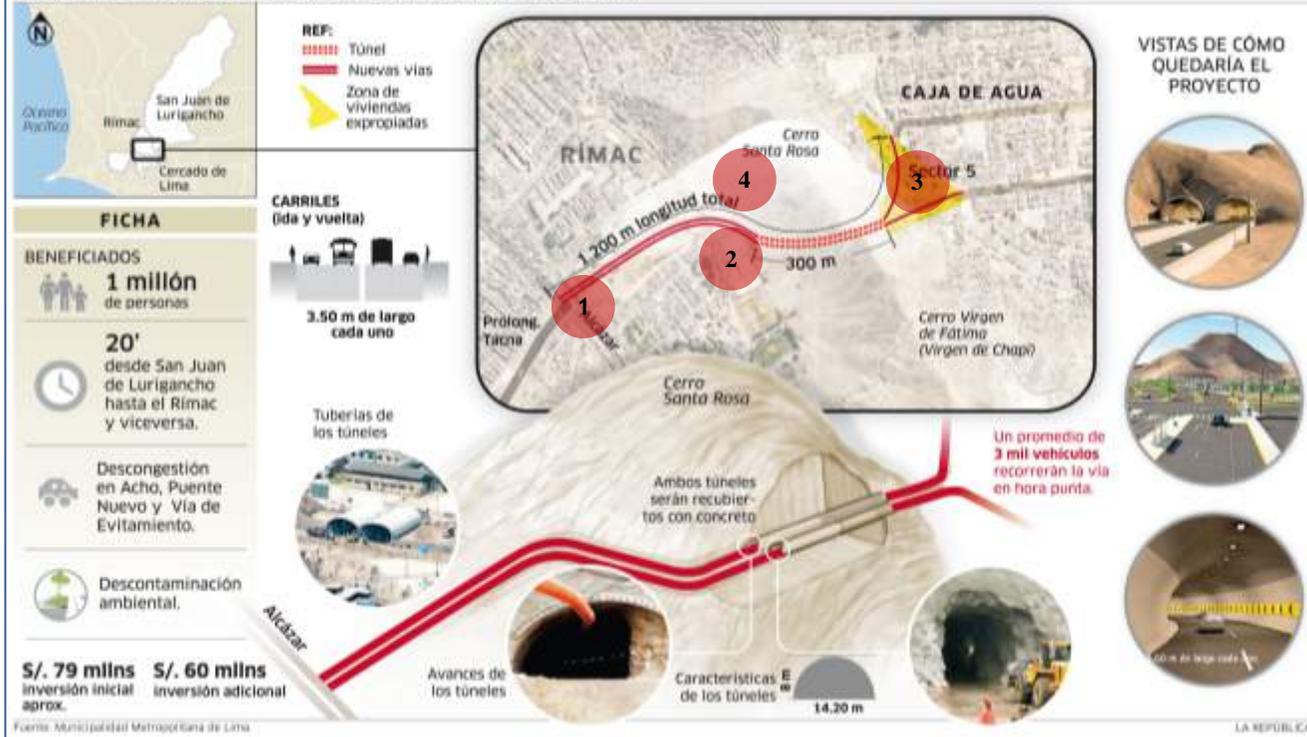


01

02

03

## Proyecto unirá distritos de Rímac y San Juan de Lurigancho



### IMPACTOS DEL PROYECTO EN EL RIMAC

- **FISICO:** Cambio de una vía interdistrital a un metropolitana ya que conectará Rímac (Lima Centro) con Lima Norte y Lima Este, otro cambio que producirá es el cambio de la fisionomía y usos en la zona inmediata al proyecto.
- **SOCIAL:** Mejor conexión hacia otros distritos en menos tiempo, con beneficio a los vecinos del distrito
- **ECONOMICO:** Con nuevos usos sobretodo en los comerciales y vivienda, con plusvalía para los propietarios inmediatos a la zona de intervención, consolidación en los ejes comerciales de Av. Alcázar de carácter interdistrital



### FUENTE:

- Infograma diario La Republica en base a La Municipalidad de Lima
- Fotos de Google Maps y Limanidad

## PROYECTO LIDER ALCAZAR

Dentro del impacto del proyecto vial Túnel Santa Rosa encontramos nuevos proyectos de vivienda como el Condominio Alameda Alcázar en Av. Camino de Amancaes N°100 en el cual ofrece departamentos y equipamiento como:

- 3 dormitorios + cuarto de estudio
- 2 baños
- Casa Club / Salón de usos múltiples con juegos de mesa
- Gimnasio
- Zona de Parrillas
- Sala de fiestas infantiles.

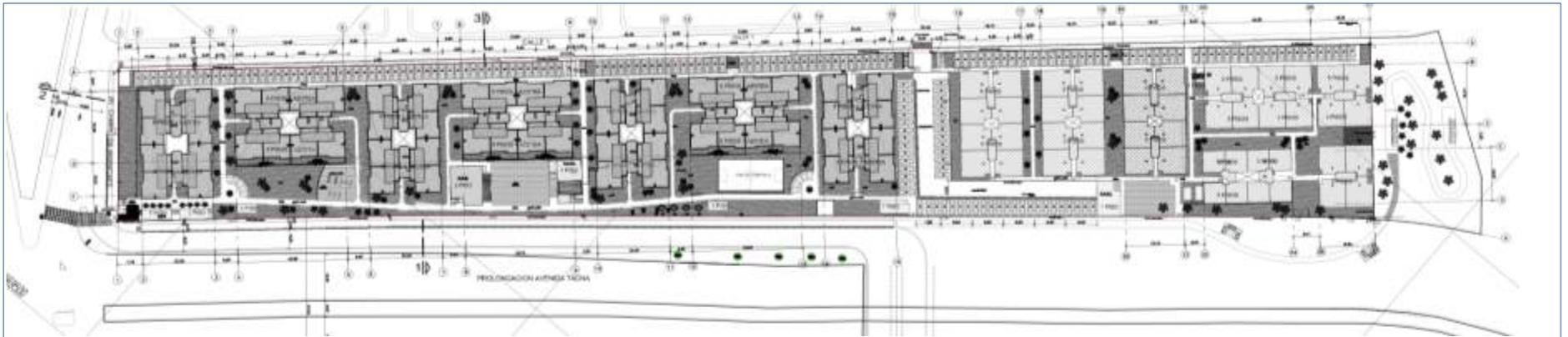


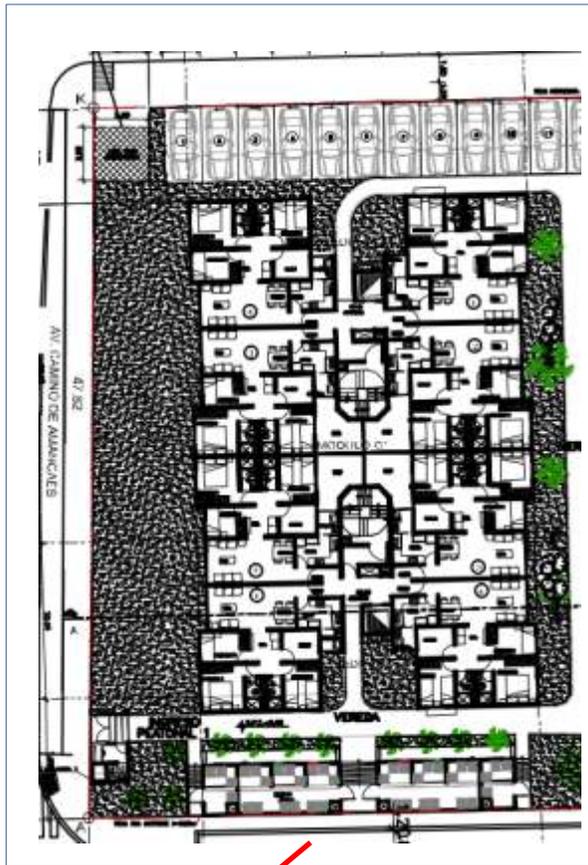
- Av. Prolongación Tacna
- Av. Alcázar
- Alameda Los Bobos
- Condominio Alameda Alcázar



FUENTE:

- Web Constructora Líder



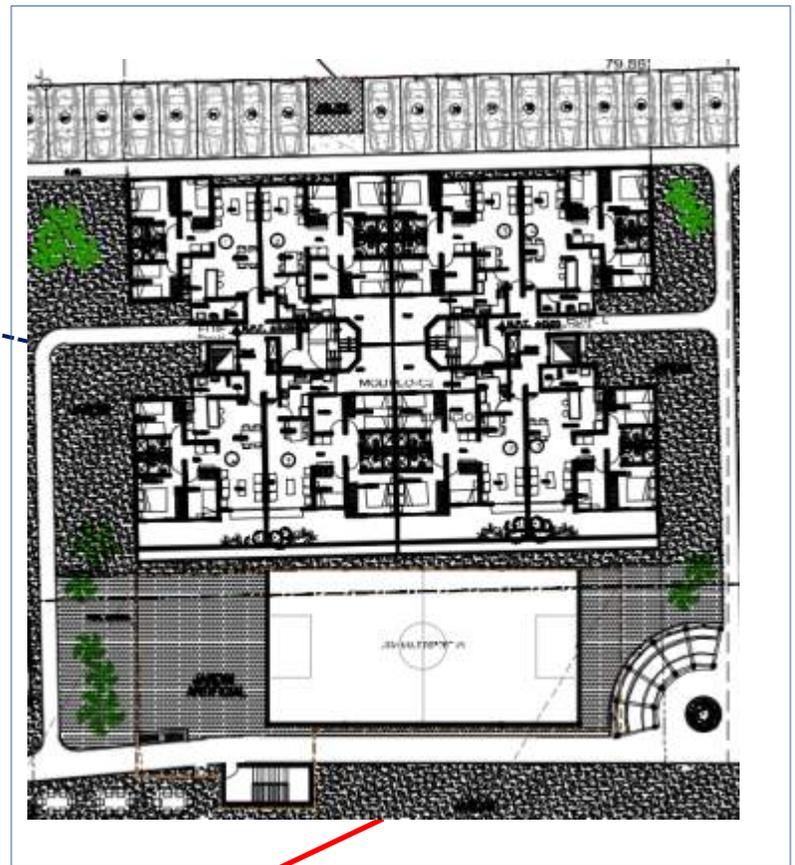


  
**Condominio Alameda**  
 ALCÁZAR



- Av. Prolongación Tacna
- Av. Alcázar
- Alameda Los Bobos
- Condominio Alameda Alcázar

Planta de distribución del proyecto y ampliación del Módulo C y Módulo C2



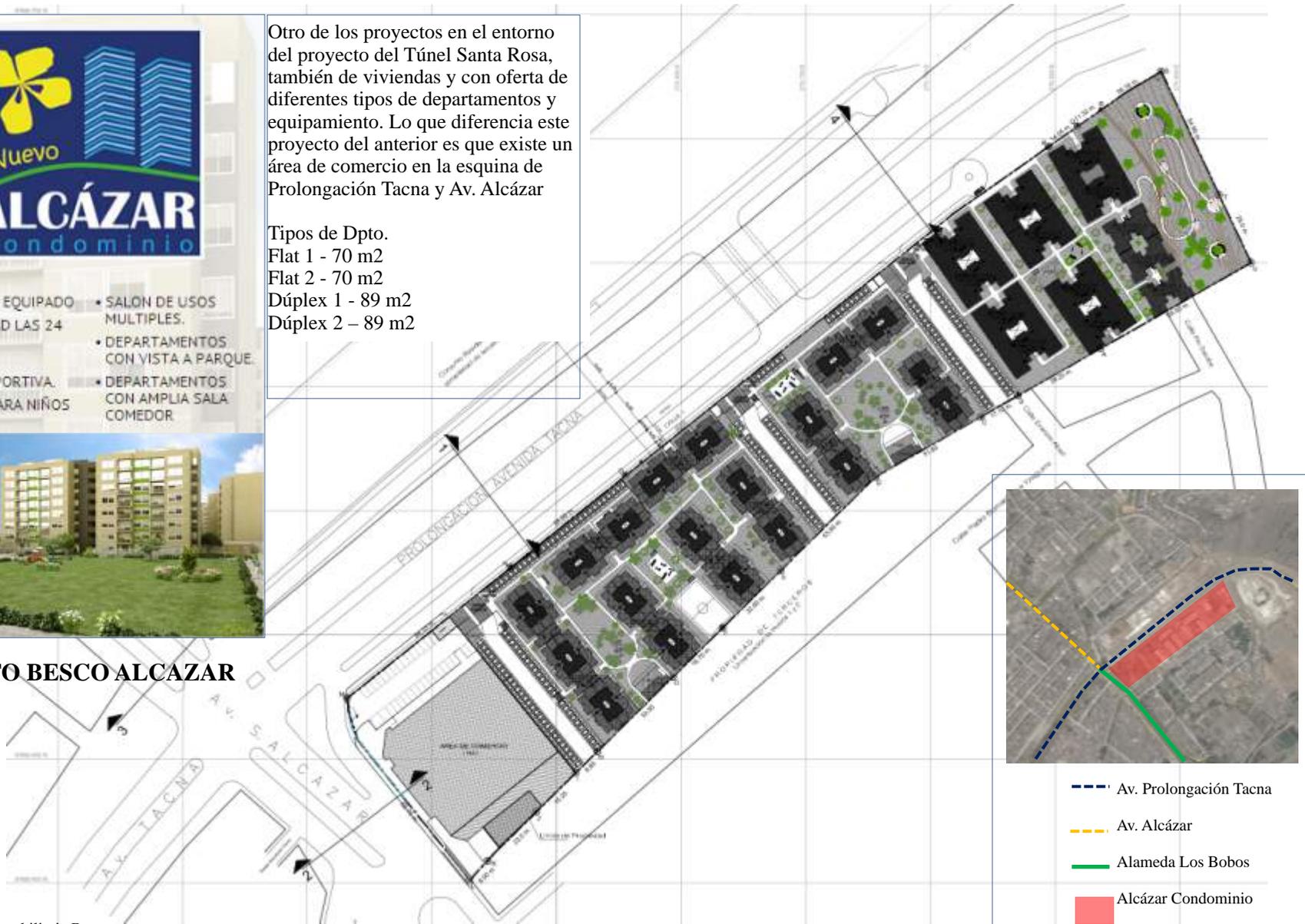


- GIMNASIO EQUIPADO
- SEGURIDAD LAS 24 HORAS
- LOSA MULTIDEPORTIVA
- JUEGOS PARA NIÑOS
- SALON DE USOS MULTIPLES.
- DEPARTAMENTOS CON VISTA A PARQUE.
- DEPARTAMENTOS CON AMPLIA SALA COMEDOR



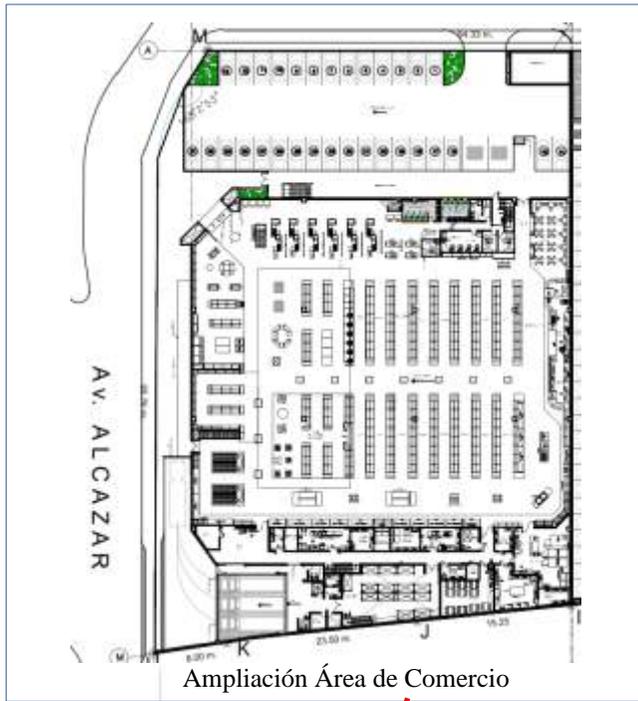
Otro de los proyectos en el entorno del proyecto del Túnel Santa Rosa, también de viviendas y con oferta de diferentes tipos de departamentos y equipamiento. Lo que diferencia este proyecto del anterior es que existe un área de comercio en la esquina de Prolongación Tacna y Av. Alcázar

Tipos de Dpto.  
 Flat 1 - 70 m<sup>2</sup>  
 Flat 2 - 70 m<sup>2</sup>  
 Dúplex 1 - 89 m<sup>2</sup>  
 Dúplex 2 - 89 m<sup>2</sup>



## PROYECTO BESCO ALCAZAR

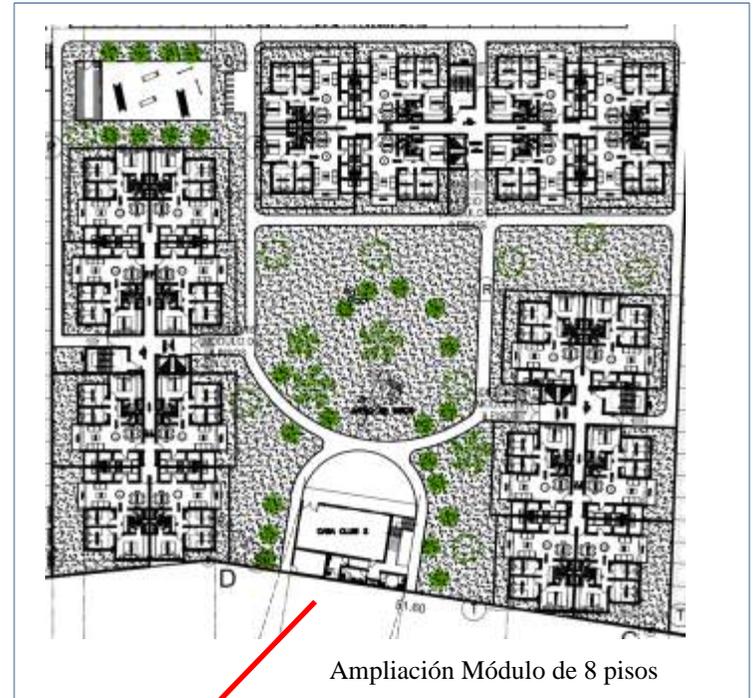
FUENTE: Web Inmobiliaria Besco



Ampliación Área de Comercio



- - - Av. Prolongación Tacna
- - - Av. Alcázar
- Alameda Los Bobos
- Alcázar Condominio

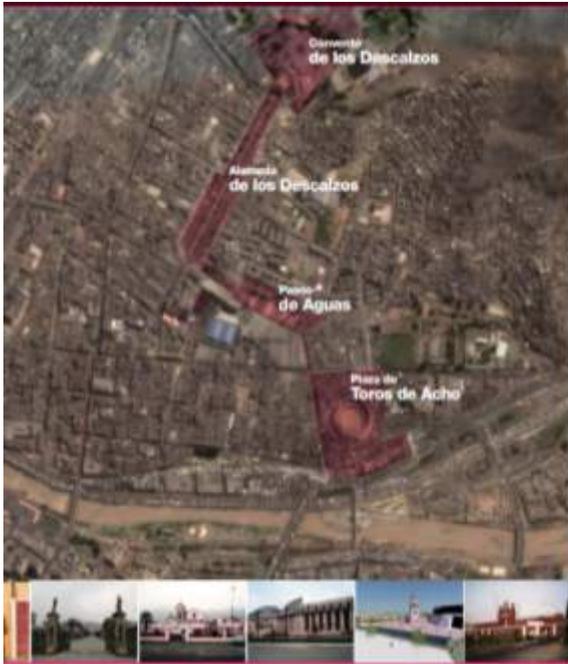


Ampliación Módulo de 8 pisos



- En el 2010 la Comisión Permanente del Congreso aprueba el proyecto para restaurar el entorno de Acho
- Se expropiarán 4 inmuebles a través de la Municipalidad del Rímac
- Se plantea convertirlo en un lugar turístico con la recuperación de la explanada (ex plaza Colón y alameda Acho), donde se piensa construir espacios peatonales, culturales y turísticos.
- Se plantea además un eje turístico cultural desde Acho hasta el Convento de los Descalzos.

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

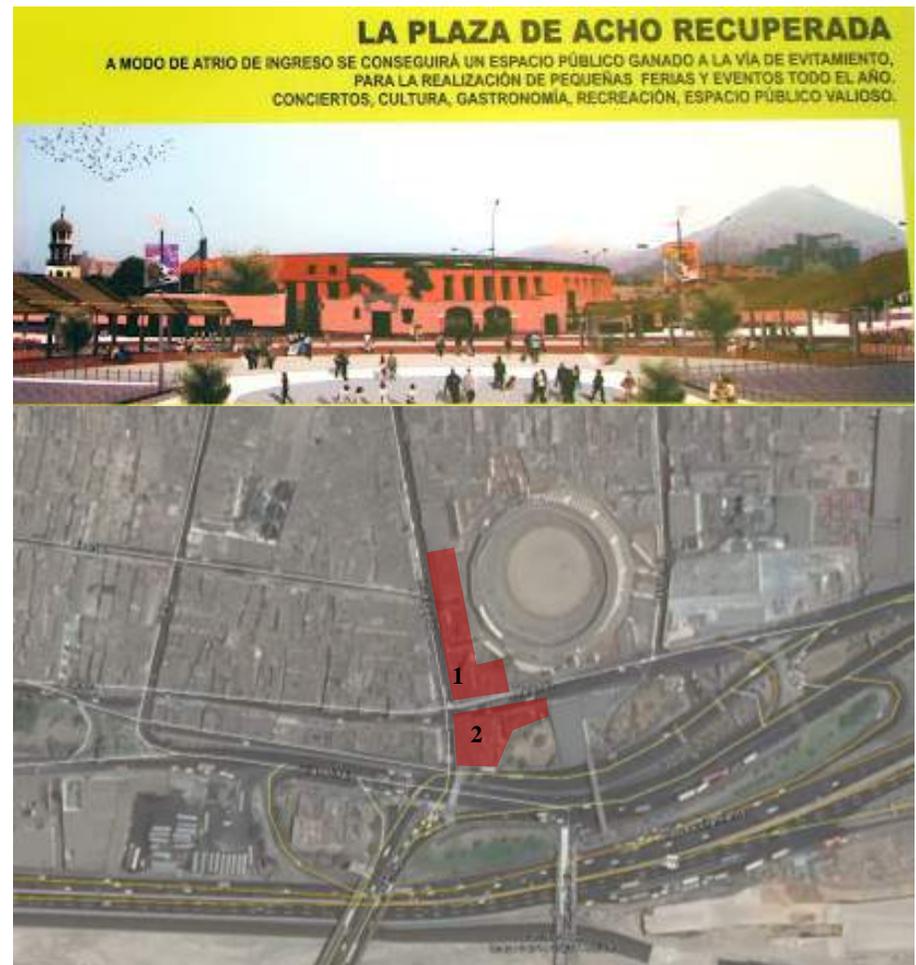


#### IMPACTOS DEL PROYECTO EN EL RIMAC

**FISICO:** Recuperación y revalorización del patrimonio, así como mejoramiento del entorno inmediato.

**SOCIAL:** Espacio publico recuperado, así como un espacio consolidado de actividades culturales múltiples para todo el año.

**ECONOMICO:** Nuevos espacios comercial que complementa al cultural que será el remate del eje hacia la Alameda de los Descalzos.



## PROYECTOS CATALIZADORES: CONCLUSIONES

La suma de los diferentes proyectos analizados son los catalizadores que podrían acelerar los procesos de regeneración e iniciar otros planificados pero de difícil ejecución. Principalmente el proyecto Río Verde, que de llevarse a cabo podría ser el detonante para iniciar un proceso de permeabilidad del Rímac, ya que los diferentes puentes proyectados conectan distintas zonas aun sin una dinámica interdistrital.

La Plaza de la cultura esta planteada para albergar diferentes eventos culturales y porque no decirlo: Grandes eventos internacionales, los cuales según la temática también pueden ser un motor para futuras transformaciones urbanísticas acorde al entorno histórico.

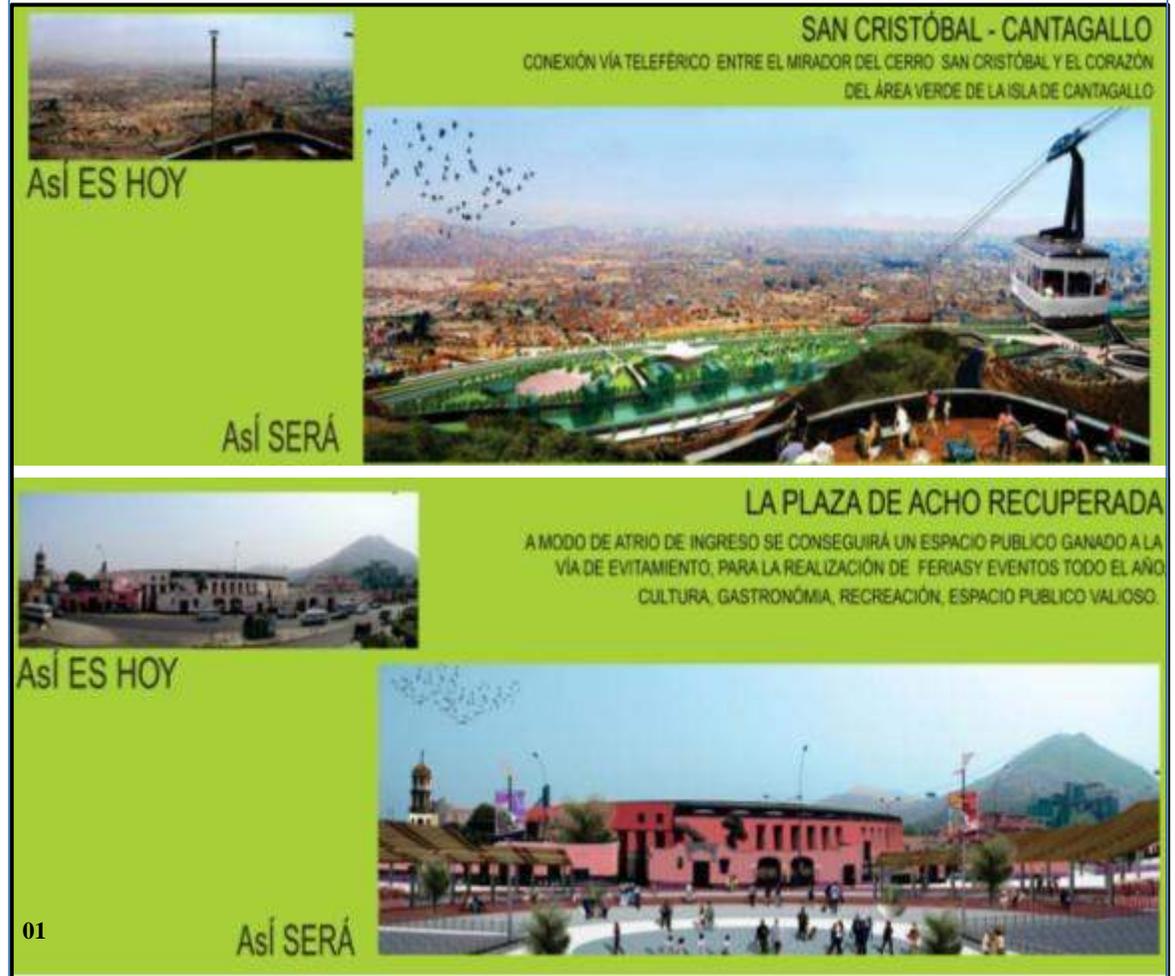
Estos proyectos de importancia metropolitana podrían ser para el Distrito del Rímac un fenómeno de «Acupuntura Urbana», como una técnica de intervención en puntos neurálgicos del distrito, para, desde ellos, producir un efecto de «metástasis positiva» que irradiara e impulsara la regeneración.

Es importante que el Distrito del Rímac, base sus políticas urbanas tomando en cuenta los proyectos metropolitanos y pueda, en conjunto con el gobierno metropolitano, definir el rol que su distrito jugara en cada uno de estos proyectos y de que manera se puedan aprovechar los elementos positivos y mitigar los efectos no planificados.

Es importante no perder los objetivos del distrito y no caer en consecuencias especulativas de «desarrollismo», lo que podría desencadenar crecimientos anárquicos, déficits de infraestructura y de equipamientos.

El distrito del Rímac tiene asignaturas pendientes como la creciente disminución de la densidad poblacional, déficits de espacios libres, una congestión de tráfico casi permanente, desconexión física y mental del Río Rímac; estos proyectos solucionan varios de estos inconvenientes, deberá ser un rol el de dirigirse hacia la realización de sus visiones metropolitanas.

Ilustración 01: Lamina informativa del Proyecto Río Verde . (MML, 2012)



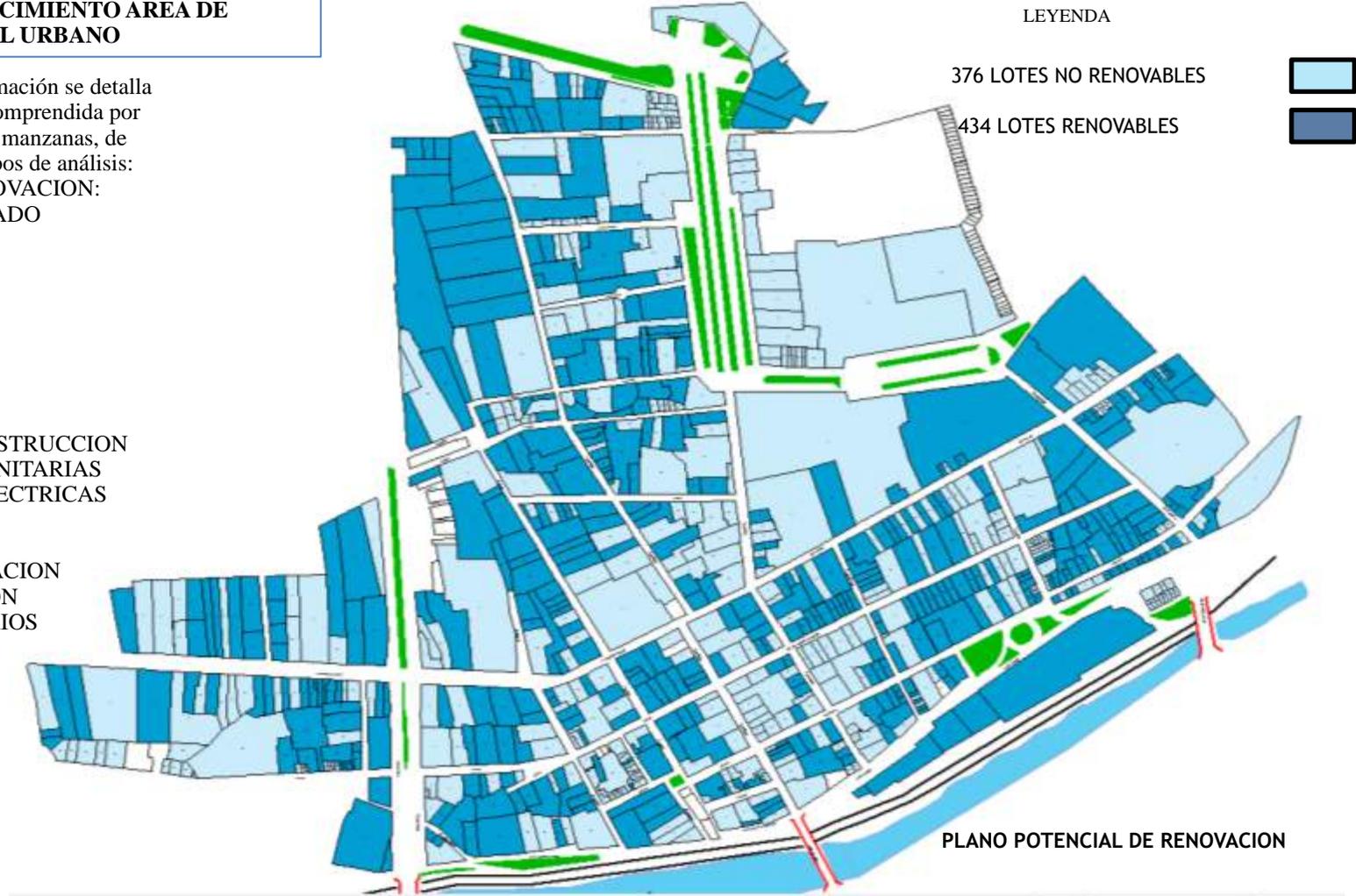
## DIGANOSTICO FISICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

De la evaluación de la información se detalla que el área de estudio esta comprendida por 810 lotes distribuidos en 50 manzanas, de los que se ha realizado 20 tipos de análisis:

- AO POTENCIAL DE RENOVACION:
- A01 PROPIETARIO: PRIVADO
- A02 NUMERO DE PISOS :
- A03 ALTURAS
- A04 DETERIORO
- A05 PERFORMANCE
- A06 SANEAMIENTO
- A07 USO
- A08 TIPOLOGIA
- A09 MATERIALES
- A10 ESTADO DE LA CONSTRUCCION
- A11 INSTALACIONES SANITARIAS
- A12 INSTALACIONES ELECTRICAS
- A13 CATEGORIA
- A14 ORG POBLACION
- A15 SITUACION RENOVACION
- A16 GRADO RENOVACION
- A17 VIABILIDAD TUGURIOS
- A18 TIPO DE PREDIOS:
- A19 TUGURIOS

Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.  
Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6



## DIGANOSTICO FISICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

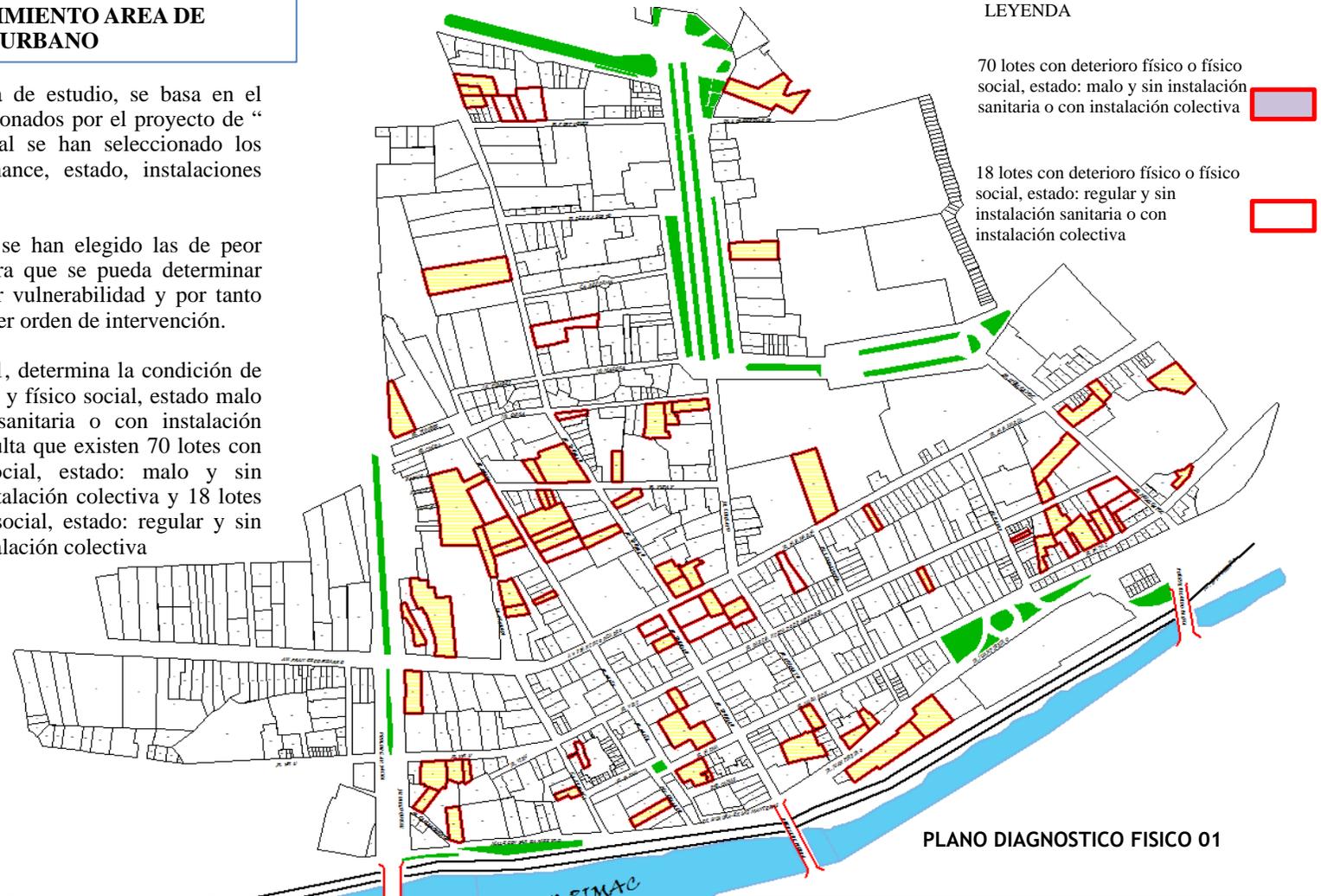
El diagnostico físico del área de estudio, se basa en el análisis de los planos proporcionados por el proyecto de “Rímac Renace”, para lo cual se han seleccionado los planos de deterioro, performance, estado, instalaciones sanitarias y tugario.

De las variables analizadas se han elegido las de peor condición física, de tal manera que se pueda determinar cuales son las áreas de mayor vulnerabilidad y por tanto que se justifican como de primer orden de intervención.

El primer plano resultante R01, determina la condición de lotes con nivel deterioro físico y físico social, estado malo a regular y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva. De este análisis resulta que existen 70 lotes con deterioro físico o físico social, estado: malo y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva y 18 lotes con deterioro físico o físico social, estado: regular y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva

Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.

Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6



## DIGANOSTICO FISICO

Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.  
Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

El segundo plano resultante DG02, determina la condición de lotes con nivel deterioro físico y físico social, estado malo a regular e instalación sanitaria individual. De este análisis resulta que existen 92 lotes con deterioro físico o físico social, estado: malo y con instalación sanitaria individual y 190 lotes con deterioro físico o físico social, estado: regular y con instalación sanitaria individual



## DIGANOSTICO FISICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

Del análisis de las variables nivel deterioro físico y físico social, estado malo y regular e instalación sanitaria se determina se ha determinado que de un total de 370 lotes con posibilidades de intervención. 70 lotes presentan deterioro físico o físico social estado: malo y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva; 18 lotes con deterioro físico o físico social estado: regular y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva; 92 lotes con deterioro físico o físico social, estado: malo y con instalación sanitaria individual;; 190 lotes con deterioro físico o físico social, estado: regular y con instalación sanitaria individual

#### LEYENDA

70 lotes con deterioro físico o físico social, estado: malo y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva



18 lotes con deterioro físico o físico social estado: regular y sin instalación sanitaria o con instalación colectiva



92 lotes con deterioro físico o físico social, estado: malo y con instalación sanitaria individual



190 lotes con deterioro físico o físico social, estado: regular y con instalación sanitaria individual



Sector del Rímac Lima –Perú. Área de Intervención.

Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

PLANO DIAGNOSTICO FISICO 03

## DIGANOSTICO FISICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

Del análisis de los planos potencial de renovación, situación de renovación, grado de renovación y Tugurio, considerando las variables renovable, debe declararse tugurio, sin ningún grado de renovación, declarado tugurio se determina que 80 lotes cumplen dicha condición.

#### LEYENDA

80 lotes renovables, que son tugurio o debe declararse tugurio, sin ningún grado de renovación



Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.

Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

## DIGANOSTICO FISICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

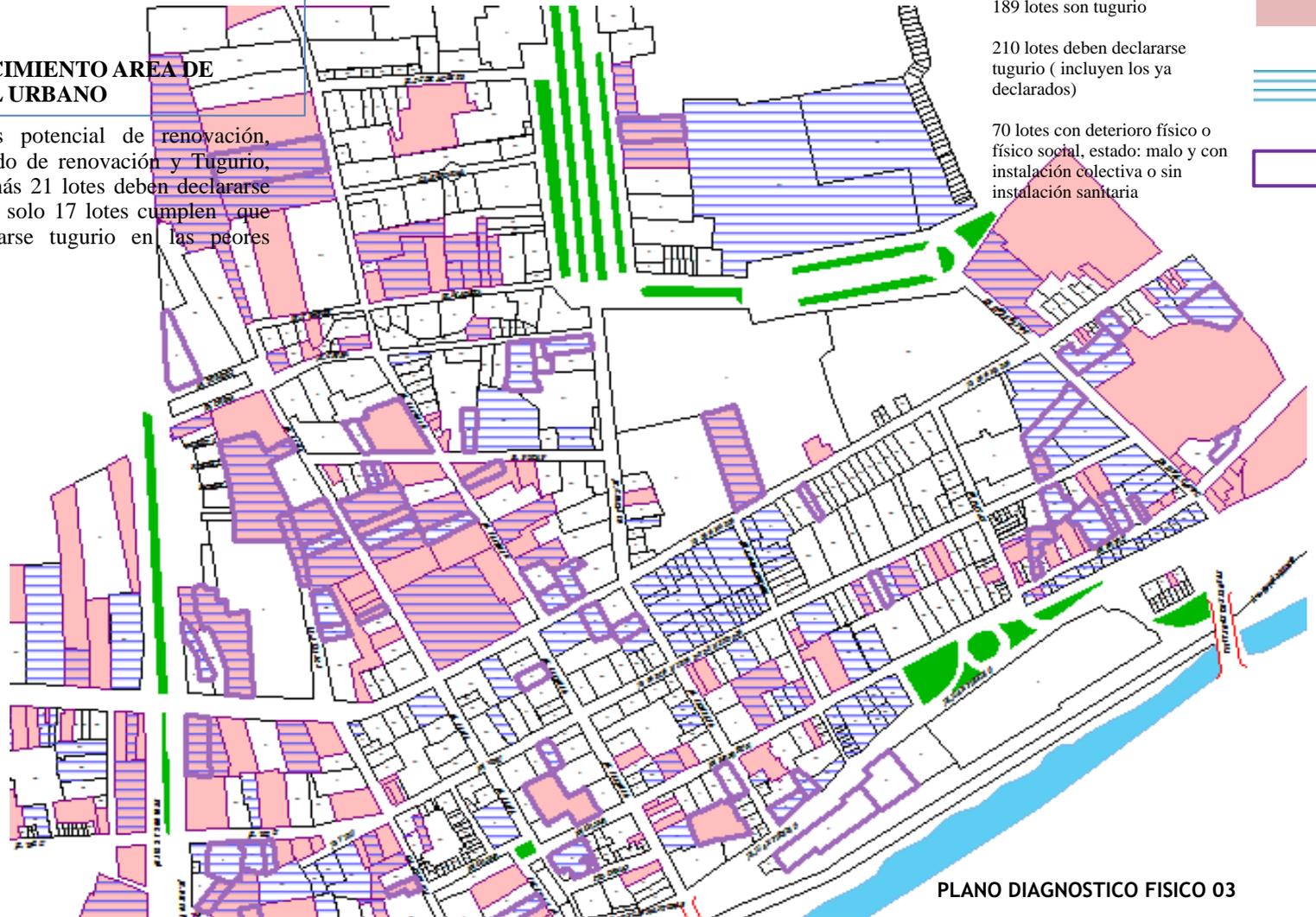
Del análisis de los planos potencial de renovación, situación de renovación, grado de renovación y Tugurio, 180 lotes son tugurios además 21 lotes deben declararse tugurio, bajo esta condición solo 17 lotes cumplen que son tugurios, o por declararse tugurio en las peores condiciones físicas.

#### LEYENDA

189 lotes son tugurio

210 lotes deben declararse tugurio ( incluyen los ya declarados)

70 lotes con deterioro físico o físico social, estado: malo y con instalación colectiva o sin instalación sanitaria



## DIGANOSTICO FISICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

El diagnostico físico determina que el sector con mayor déficit se presenta en las manzanas 01,25 y 26 , en los ejes de las calles Sechura, Paita y Trujillo

El segundo sector se ubica en las 3 primeras cuadras de la Av. Prolongación Tacna.

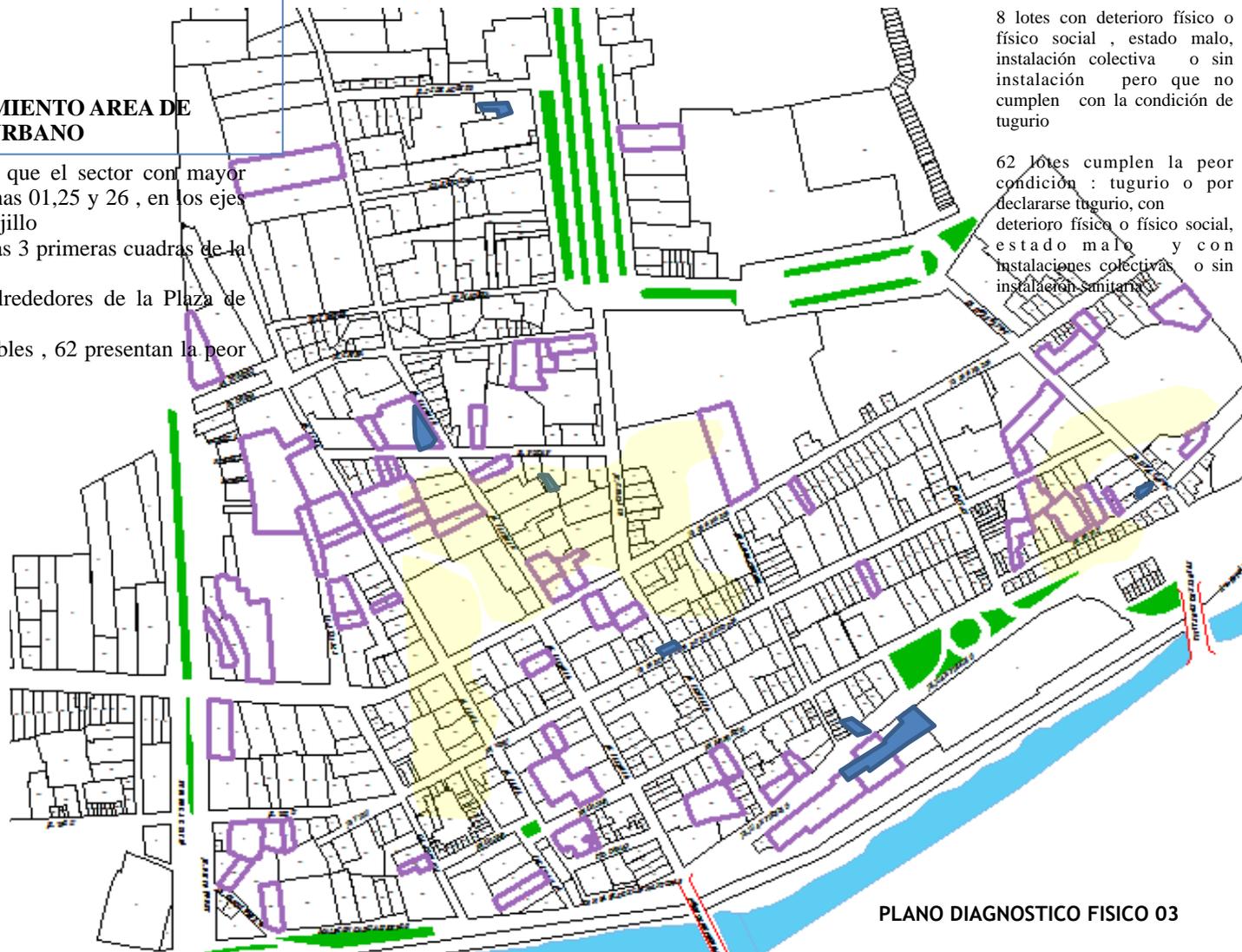
El tercer sector se da en los alrededores de la Plaza de Acho.

En total de los 434 lotes renovables , 62 presentan la peor condición física.

#### LEYENDA

8 lotes con deterioro físico o físico social , estado malo, instalación colectiva o sin instalación pero que no cumplen con la condición de tugurio

62 lotes cumplen la peor condición : tugurio o por declararse tugurio, con deterioro físico o físico social, estado malo y con instalaciones colectivas o sin instalación sanitaria



PLANO DIAGNOSTICO FISICO 03

Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.  
Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

## DIGANOSTICO SOCIAL

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

El diagnostico físico determina que el sector con mayor déficit se presenta en las manzanas 01,25 y 26 , en los ejes de las calles Sechura, Paita y Trujillo

El segundo sector se ubica en las 3 primeras cuerdas de la Av. Prolongación Tacna.

El tercer sector se da en los alrededores de la Plaza de Acho.

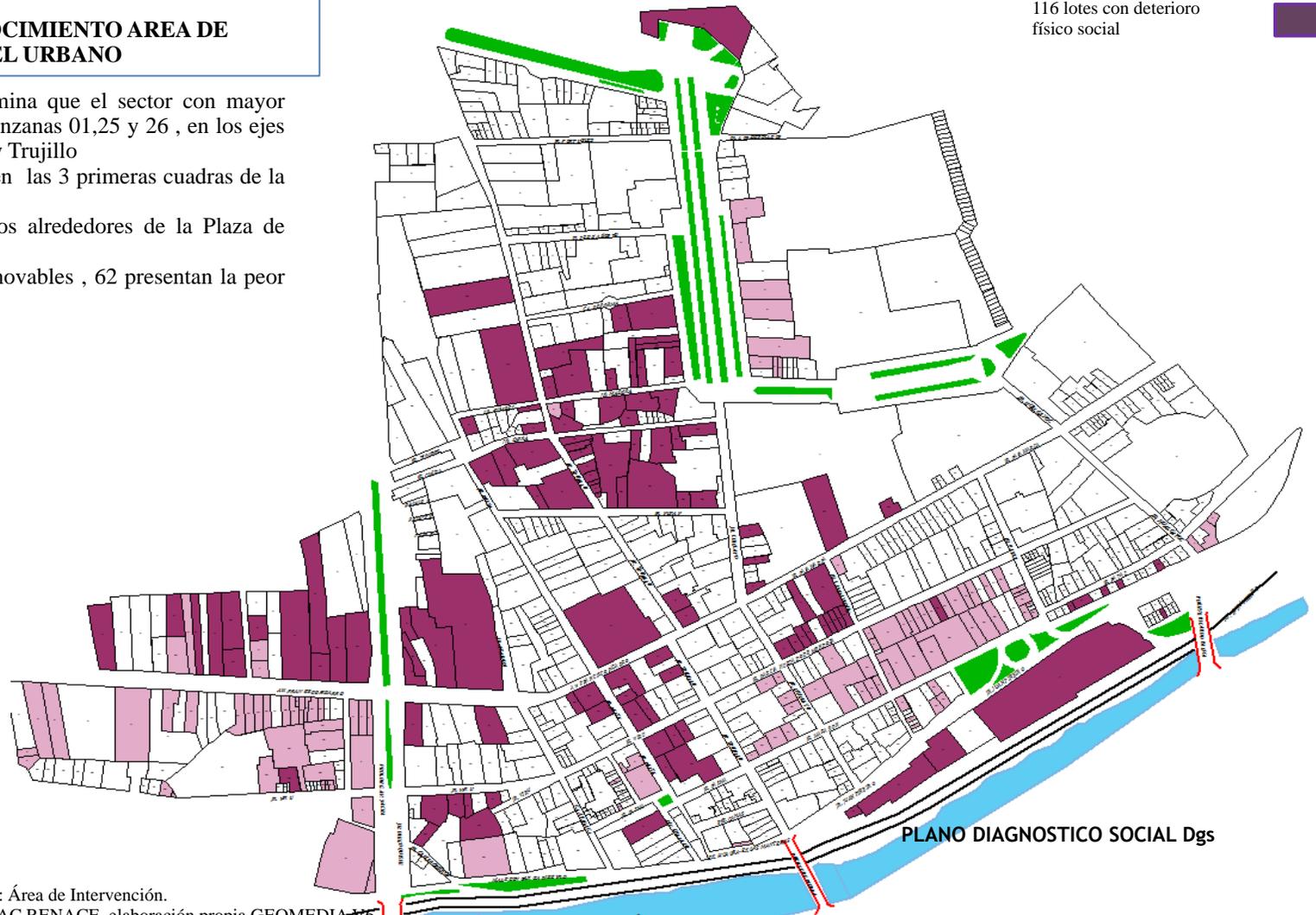
En total de los 434 lotes renovables , 62 presentan la peor condición física.

#### LEYENDA

108 lotes con deterioro social



116 lotes con deterioro físico social



## DIGANOSTICO SOCIAL

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

El Plano resultante DG-S02 presenta del total de 810 lotes que comprende el área de estudio , 224 lotes presentan algún tipo de deterioro social 37 no tienen propietario, 116 son propiedades publicas civiles, 1 es propiedad publica militar, 180 son propiedad de personas naturales y 34 son propiedad de personas jurisca civiles

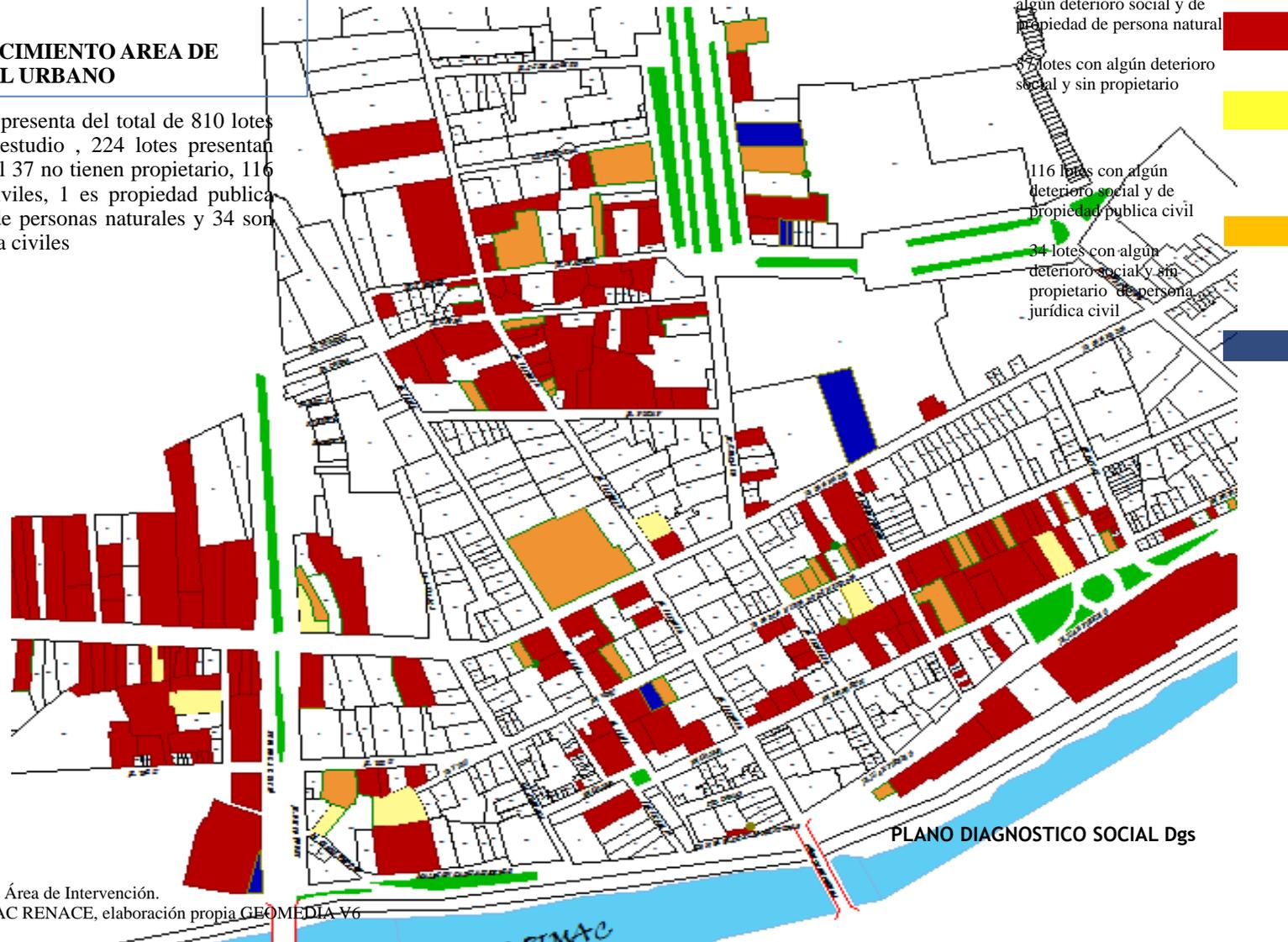
LEYENDA

180 lotes con deterioro con algún deterioro social y de propiedad de persona natural

37 lotes con algún deterioro social y sin propietario

116 lotes con algún deterioro social y de propiedad publica civil

34 lotes con algún deterioro social y sin propietario de persona jurídica civil



Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.

Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

## DIGANOSTICO SOCIAL

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

Para el diagnostico social se ha evaluado los planos de Propietario, Deterioro, Organización de la población y turgurio.

El Plano resultante DG-S03 de los 180 lotes que presentan algún deterioro social , cuyos propietarios son personas naturales ,30 presentan la formalidad de tener una organización que los represente

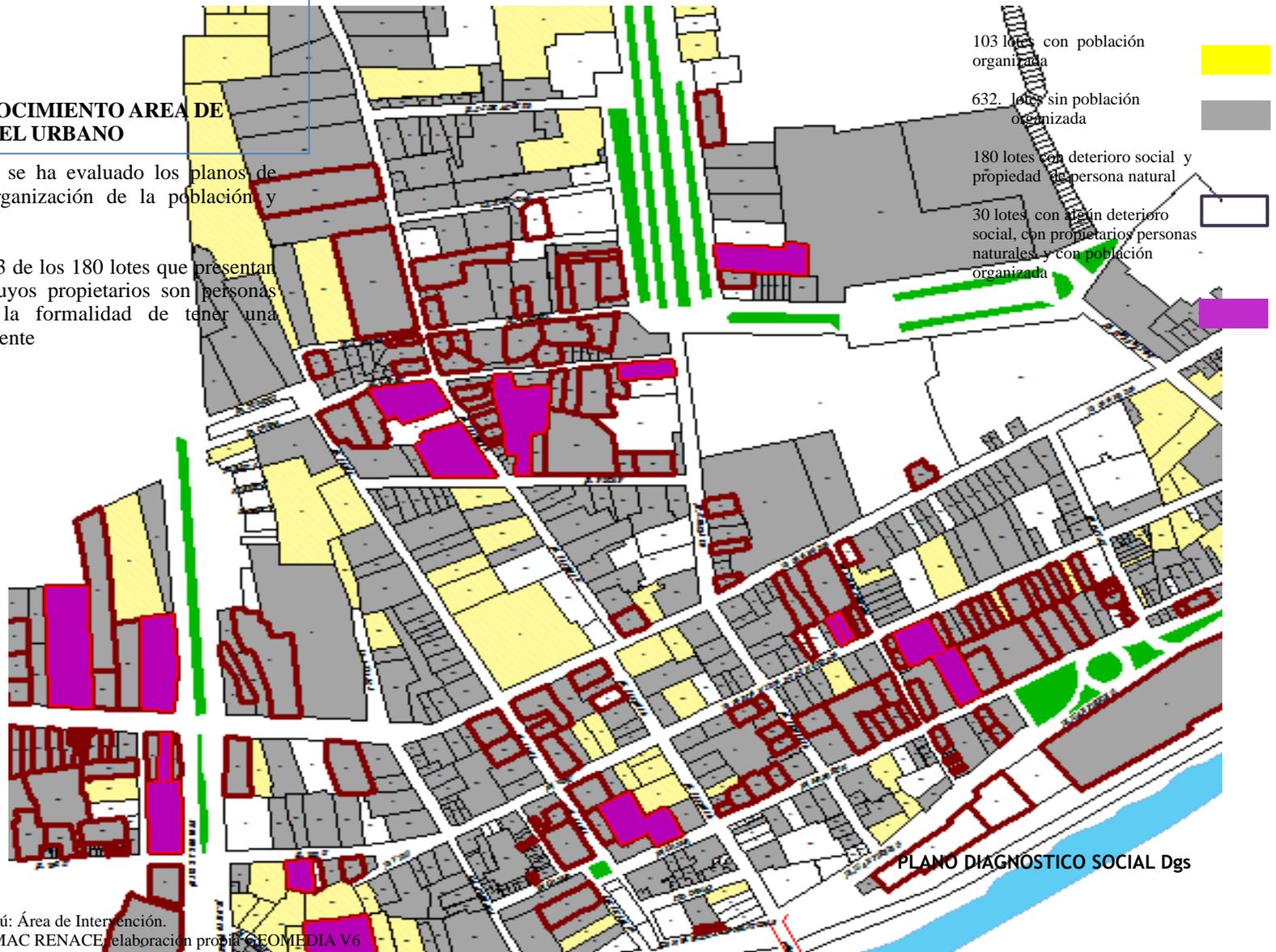
#### LEYENDA

103 lotes con población organizada

632 lotes sin población organizada

180 lotes con deterioro social y propiedad de persona natural

30 lotes con algún deterioro social, con propietarios personas naturales, y con población organizada



PLANO DIAGNÓSTICO SOCIAL Dgs

Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.  
Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

## DIGANOSTICO SOCIAL

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

El Plano resultante DG-Social establece que 180 lotes presentan algún tipo de deterioro social y son de propiedad de personas naturales, que es la mejor condición para intervenir en el programa de renovación urbana, a esto se le agrega que 30 de estos predios ya cuenta con una organización social formal por tanto se requiere de un trabajo social para los 150 lotes restantes . .

#### LEYENDA

30 lotes con algún deterioro social, propiedad de persona natural y cuenta con población organizada

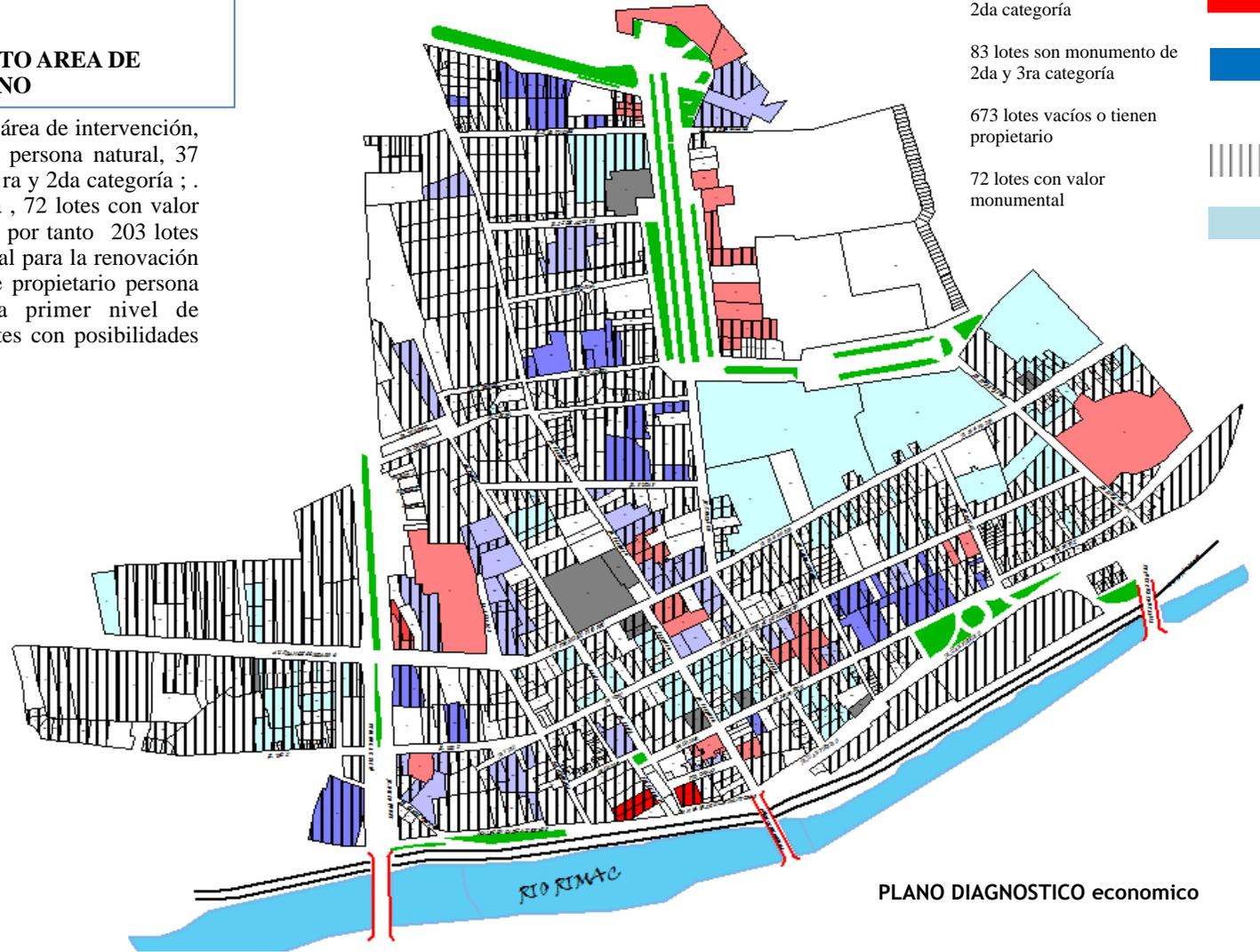
150 lotes con algún deterioro social, propiedad de persona natural y no cuenta con población organizada



## DIGANOSTICO ECONOMICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

De los 810 lotes que corresponden al área de intervención, 651 lotes tienen al propietario como persona natural, 37 lotes son monumentos declarados de 1ra y 2da categoría ; . 83 lotes son de 3ra y cuarta categoría , 72 lotes con valor monumental y 11 lotes con otro valor por tanto 203 lotes deberán presentar un programa especial para la renovación urbana y de estos solo 33 lotes tiene propietario persona natural. Y no estar dentro de la primer nivel de intervención. En total quedan 448 lotes con posibilidades de intervención en la primera etapa



## DIGANOSTICO ECONOMICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

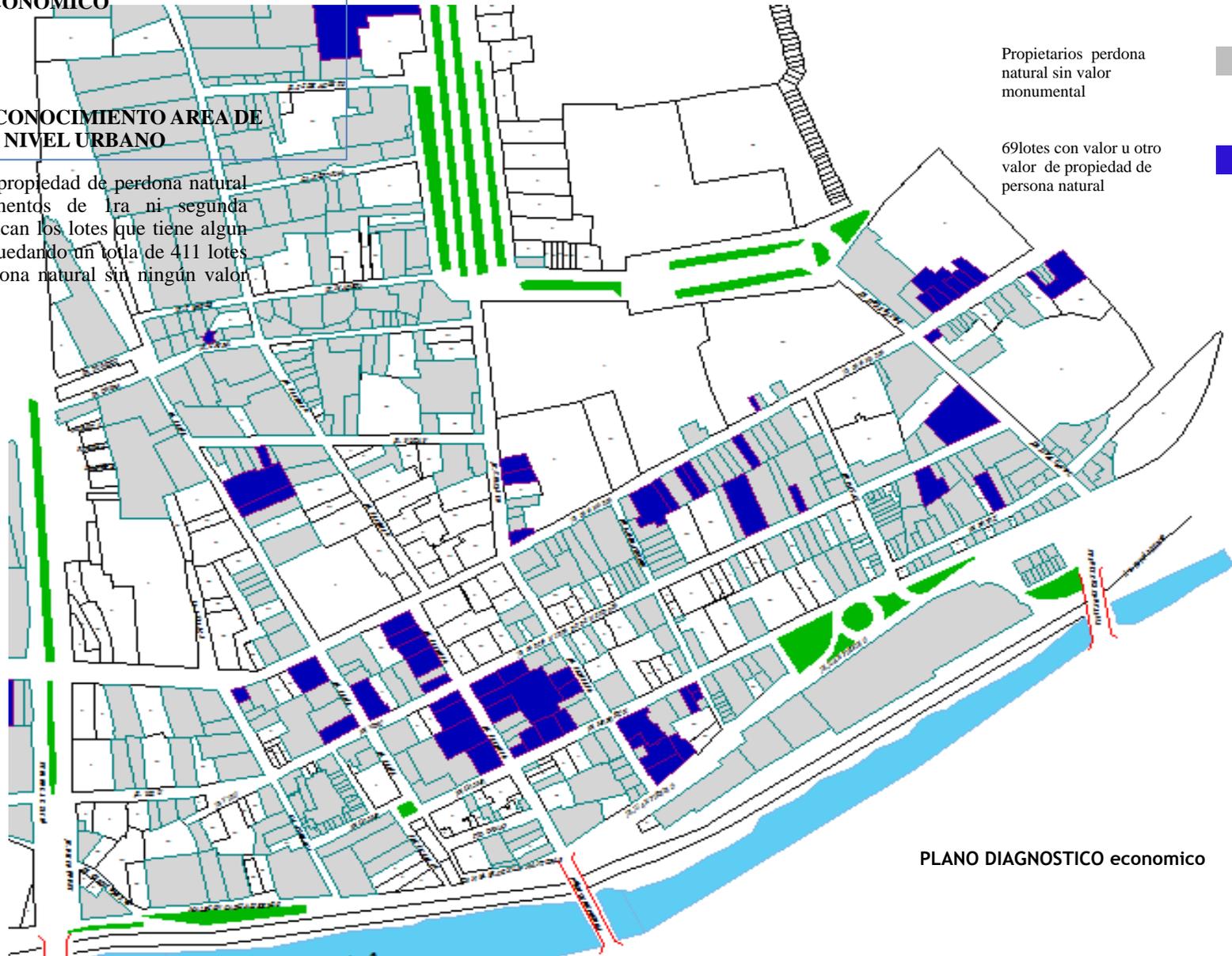
De los 570 lotes de propiedad de persona natural que no son monumentos de 1ra ni segunda categoria se identifican los lotes que tiene algun valor monumental , quedando un total de 411 lotes de propiedad de persona natural sin ningun valor monumental.

#### LEYENDA

Propietarios perdonas natural sin valor monumental



69 lotes con valor u otro valor de propiedad de persona natural



PLANO DIAGNOSTICO economico

## DIGANOSTICO ECONOMICO

### CAPITULO 1 – RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION A NIVEL URBANO

De los 570 lotes de propiedad de persona natural, 73 lotes tienen población organizada, por tanto económicamente mas viables de intervenir

#### LEYENDA

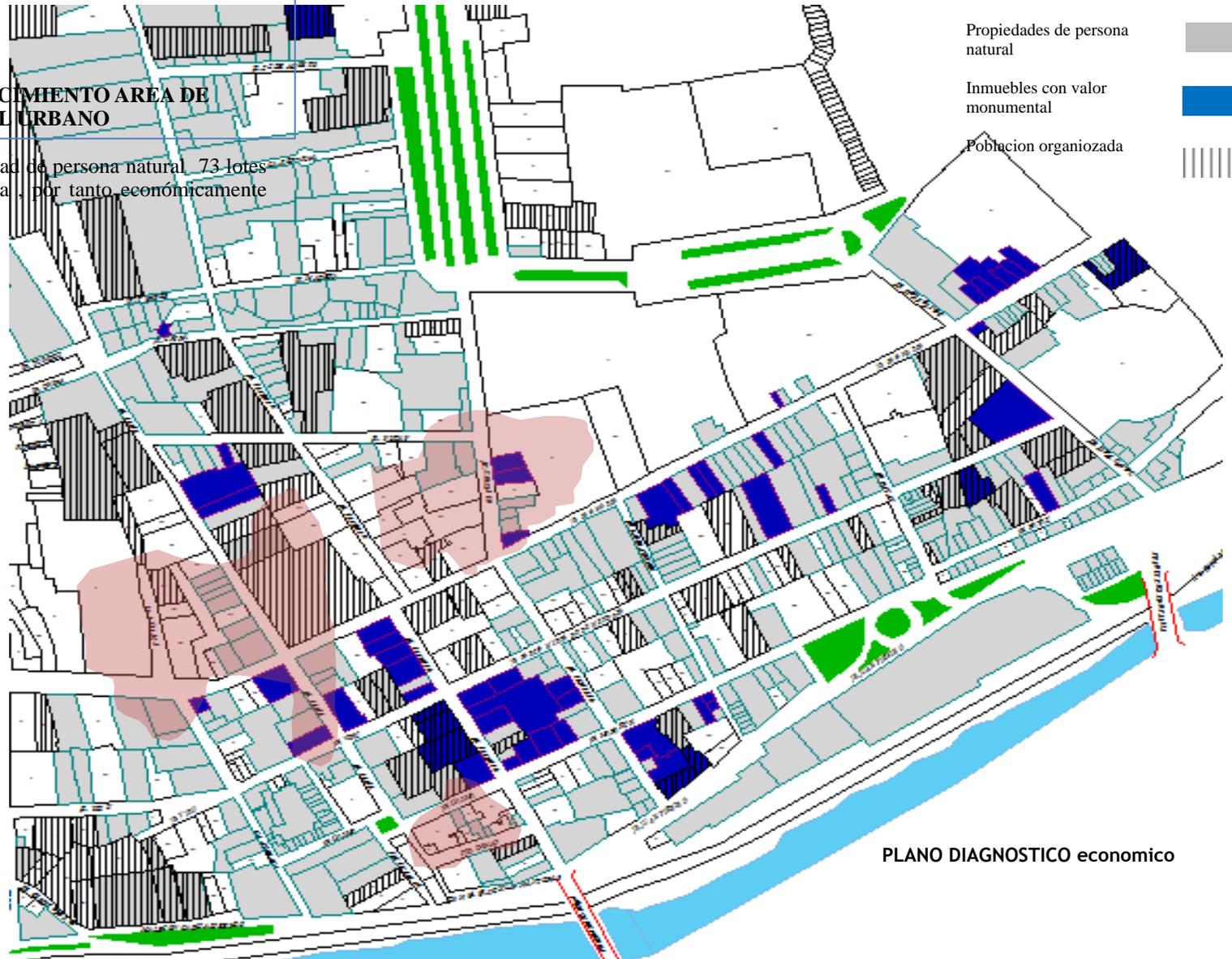
Propiedades de persona natural



Inmuebles con valor monumental



Poblacion organizada



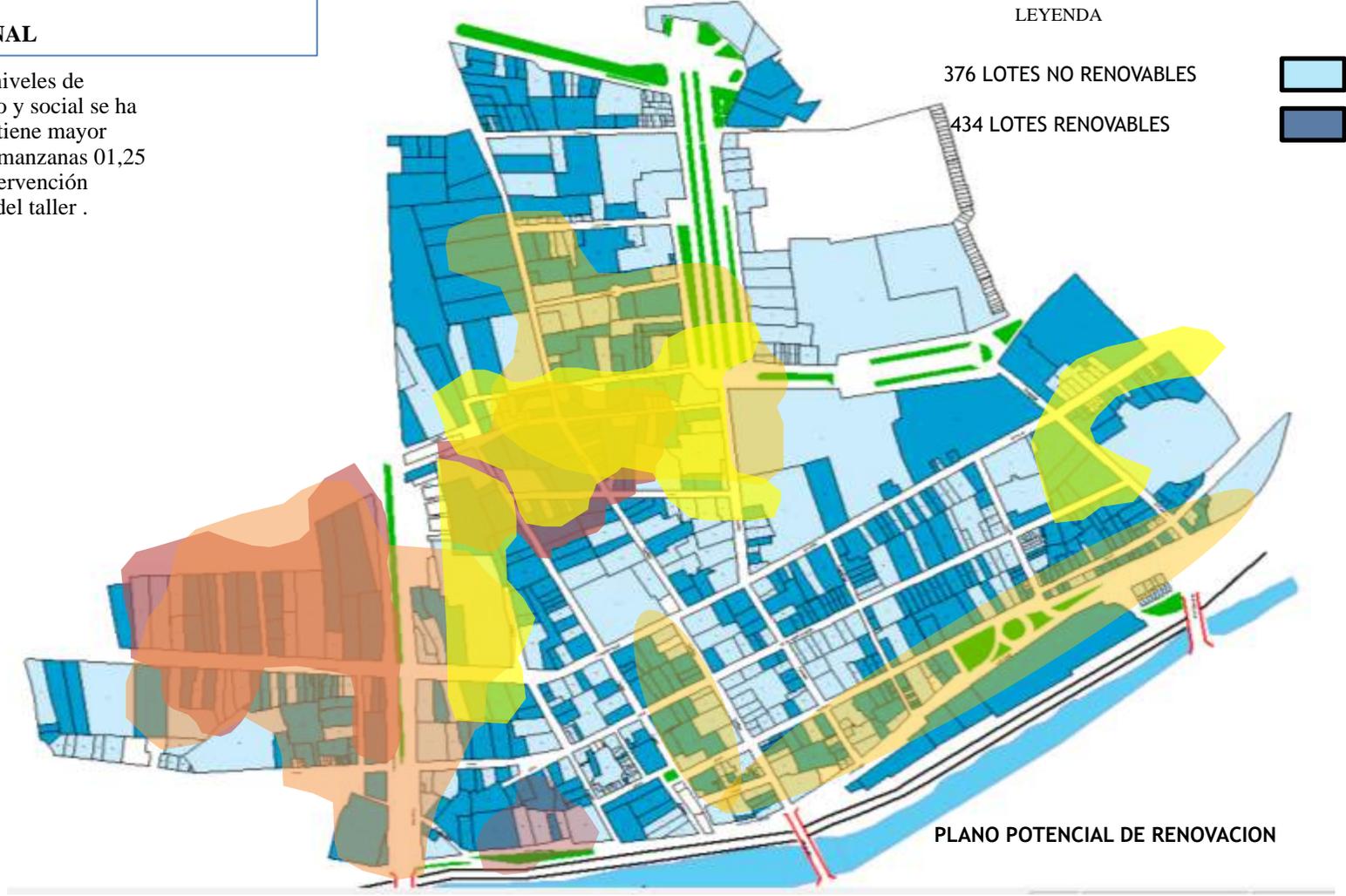
PLANO DIAGNOSTICO economico

- 
- 

Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.  
Fuente : información de RÍMAC RENACE, elaboración propia GEOMEDIA V6

### PLANO RESULTADO FINAL

De la evaluación de los tres niveles de diagnóstico físico, económico y social se ha determinado que el area que tiene mayor problemática se ubica en las manzanas 01,25 y 26 que seran parte de la intervención especifica para el desarrollo del taller .



## CAPITULO 2 – LINEAMIENTOS Y ESTRATEGIA DE INTERVENCION

### CAPITULO II

#### 2.1.- VISION

#### 2.3.- ROL DEL CENTRO HISTÓRICO DEL RÍMAC

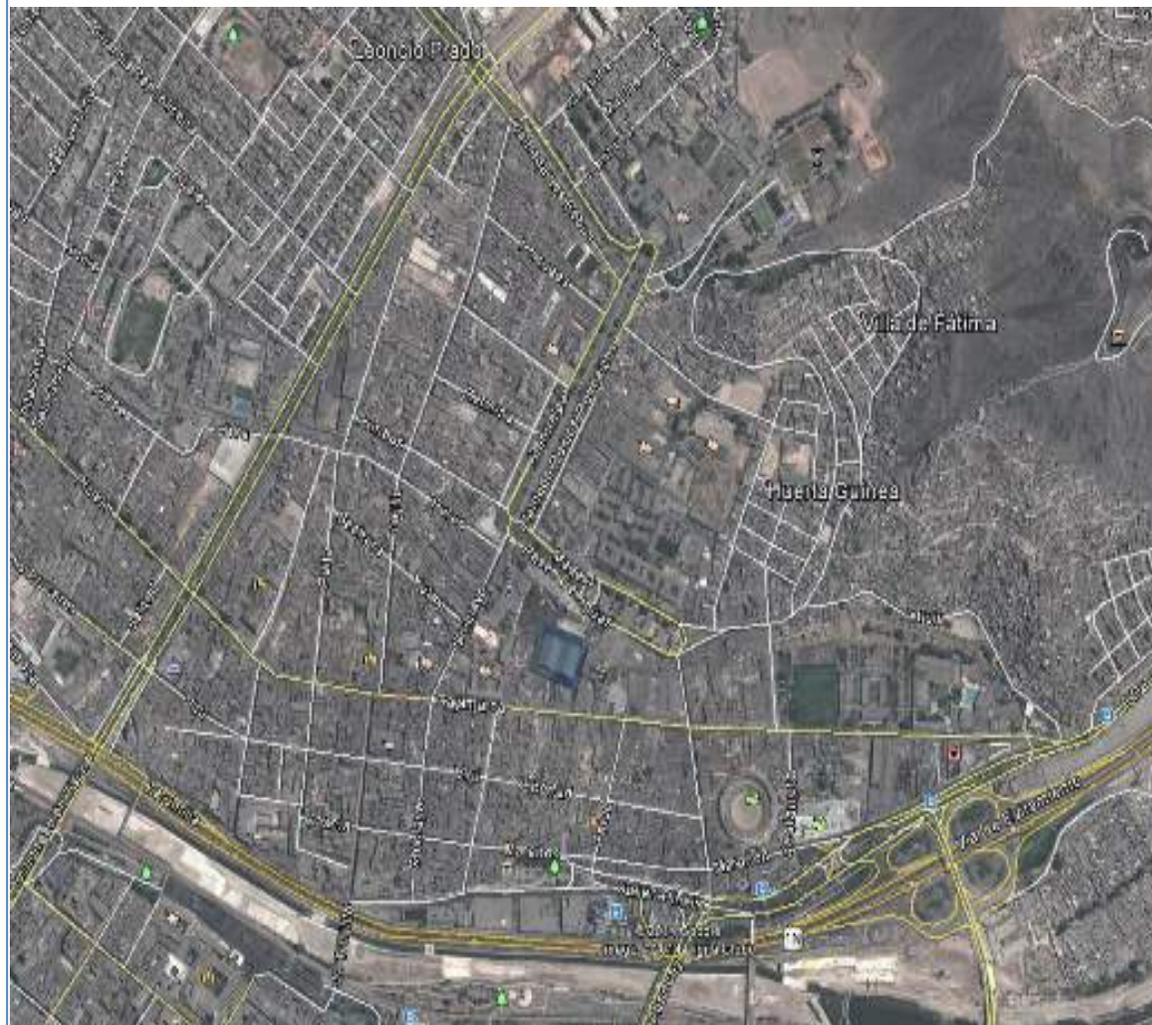
##### 2.3.1.- ROL METROPOLITANO

##### 2.3.2.- ROL DISTRITAL

#### 2.4.- PROPUESTA DE INTERVENCION URBANA

##### 2.4.1.- PLANO DE PRPUESTA URBANA : USOS Y ACTIVIDADES

##### 2.4.3.- PLANO DE MOVILIDAD URBANA

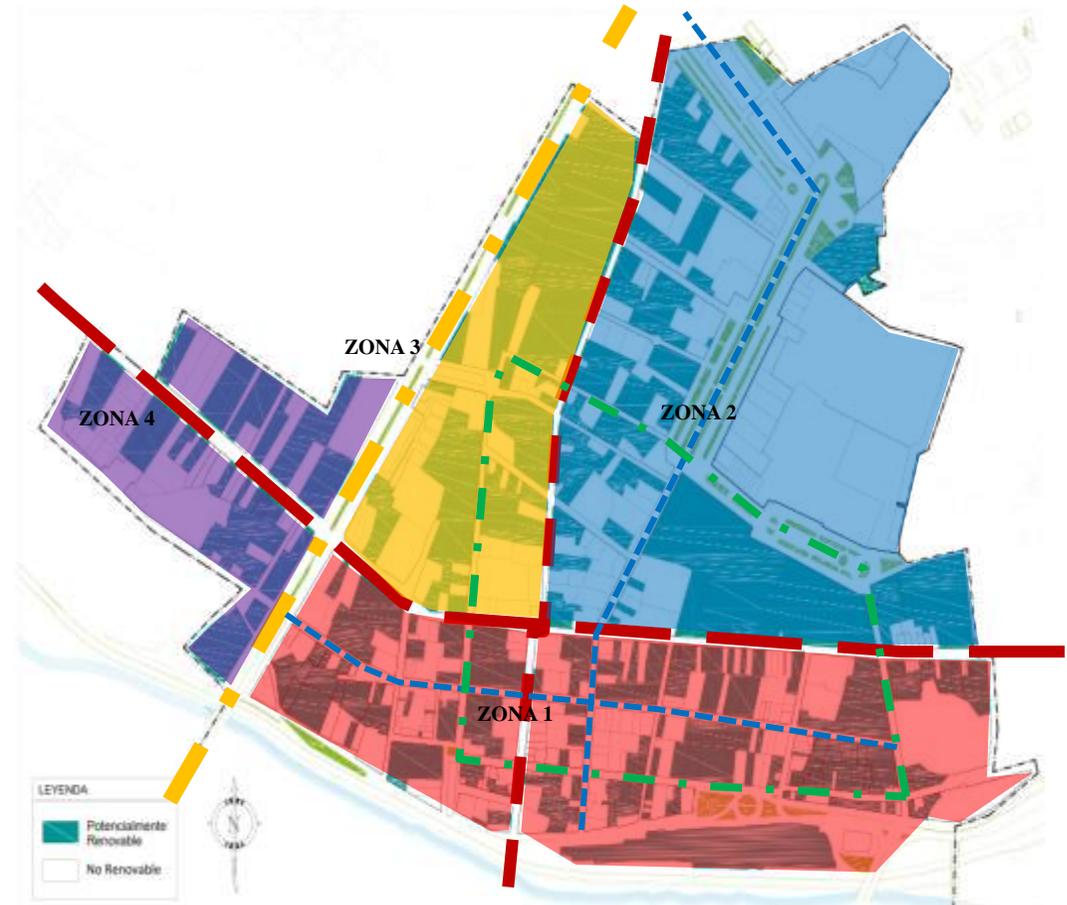


## VISION

Distrito Tradicional, cultural, religioso turístico y residencial.

Con actividades urbanas económicas que revaloran el patrimonio cultural de la zona monumental y el carácter recreacional y paisajístico del Rio Rímac, donde se desarrollan actividades temporales de carácter cultural en espacios inclusivos donde se genera la convivencia social entre el residente y el turista .

Área con actividades urbanas comerciales a nivel interdistrital , en el eje de la Av Tacna y Panamericana Norte y Evitamiento.



## ROL DEL CENTRO HISTORICO DEL RIMAC

Este análisis propone descubrir a través de distintas fuentes de información los roles de la zona de estudio a un nivel macro, y mas específicamente su rol dentro de su propio distrito; aquello porque las propuestas de renovación urbana que se plantearan en toda urbe siempre deben estar dentro de la planificación del desarrollo urbano en todos los niveles.

Los procesos de regeneración urbana, como parte de un plan mas amplio de desarrollo urbano, no pueden dejar de estudiar el impacto en la ciudad o región y, aun mas , al tener en cuenta los roles metropolitanos se estará optimizando los «recursos» disponibles de acuerdo a la imagen objetivo determinado por el modelo de desarrollo

La regeneración urbana debe situarse, inserta en un plan maestro de desarrollo urbano, en un contexto global de desarrollo regional y nacional.



## ROL DEL RÍMAC A NIVEL METROPOLITANO

- El Rímac viene demostrando un proceso de desdoblamiento sostenido y continuo, desde periodos censales anteriores. Ver ilustración siguiente, Censos de Población y Vivienda de 1940, 1961, 1972, 1981, 1993 y 2007 (INEI) Elaboración equipo técnico – IMP.
- La zona de Lima Centro\*\*, se caracteriza por ser expulsora en la migración intrametropolitana, debido a que pierde población en el intercambio respectivo.
- Lima Centro\*\* fue la que sufrió el menor incremento de inmigración, viéndose reflejado en el número total de 44, 618 personas.
- En el área de Lima Centro - tanto en los años 2007 como 2009 - los tres distritos con mayores porcentajes de pobreza total y pobreza extrema son en primer lugar Rímac, en segundo lugar La Victoria y en tercer lugar el Cercado de Lima.
- Se ubica el Rímac como el distrito menos seguro, seguido de San Juan de Miraflores, La Victoria, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo e Independencia. Ver Ilustración (Segunda Encuesta Metropolitana de Victimización de Ciudad Nuestra - 2012).
- Evolución: El tercer eje de expansión de la ciudad lo constituyó la Carretera Central ocupándose las partes altas del valle del Rímac.
- ROL , LIMA CENTRO (Rímac): Articulador principal del Sistema metropolitano.

LEYENDA:

DISTRITO DEL RÍMAC



PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD



AREA DE TRABAJO



\*\*Lima Centro está integrada por los siguientes distritos: Surquillo, Breña, La Victoria, Lince, Pueblo Libre, San Luis, Rímac, Jesús María, Magdalena del Mar, Lima Cercado, San Miguel, San Borja, Barranco, Miraflores, Santiago de Surco, Chorrillos y San Isidro  
Ilustración 01: Rol interdistrital del distrito del Rímac. (Ilustración propia, 2014.



Fuente: Diagnóstico Técnico Participativo Del Plan Regional De Desarrollo Concertado De Lima 2012-2025

Ilustración 01: Segunda Encuesta Metropolitana de Victimización de Ciudad Nuestra - 2012.

Ilustración 02: Censos de Población y Vivienda de 1940, 1961, 1972, 1981, 1993 y 2007 (INEI)  
Elaboración equipo técnico - IMP.

## ROL DEL RIMAC A NIVEL METROPOLITANO

01



02

Cuadro N°D.2.11: Distribución geográfica de la población por distrito entre 1981 y 2007

DISTRITO	POBLACION CENSADA			INCREMENTOS		TASAS	
	2007	1993	1981	1981-2007	%	1981-2007	1981-1993
CERCADO	299,493	340,422	371,122	40,929	12.0	33,700	9.0
ANCON	33,367	19,895	8,425	13,872	69.4	11,270	133.8
ATE	478,247	266,398	113,277	211,849	79.5	153,121	135.2
BARRANCO	33,903	40,500	46,478	6,597	16.4	5,879	12.0
BREÑA	81,606	89,973	112,368	8,028	8.9	32,428	19.9
CARABAYLO	213,386	106,543	52,800	106,825	100.2	53,743	50.3
CHACLACAYO	41,110	35,094	31,592	5,118	14.2	4,402	13.9
CHORRILLOS	286,977	217,000	141,881	69,997	32.3	76,110	52.0
CIENEGUILLA	26,725	8,993	4,546	17,732	197.2	4,437	97.6
COMAS	486,977	404,352	289,806	82,545	20.4	114,546	39.5
EL AGUSTINO	180,263	154,028	129,248	29,248	17.0	24,783	19.2
INDEPENDENCIA	207,647	183,027	152,747	23,720	12.9	24,783	16.2
JESUS MARIA	66,171	65,557	83,179	614	0.9	17,518	21.1
LA MOLINA	132,468	78,235	14,656	54,263	69.4	63,570	433.4
LA VICTORIA	192,724	228,857	270,773	34,133	15.0	43,614	16.2
LINCE	55,242	82,938	80,456	7,696	12.2	17,518	21.8
LOS OLIVOS	318,140	228,143	87,519	89,997	39.4	140,824	160.7
LURIGANCHO	189,358	100,240	65,139	66,119	66.9	35,101	53.9
LURIN	62,940	34,268	17,388	28,572	83.0	16,880	97.1
MAGDALENA DEL MAR	50,764	48,983	55,532	1,081	2.2	6,572	11.8
FUEBLO LIBRE	74,164	74,054	83,985	110	0.14	9,831	11.8
MIRAFLORES	85,095	87,113	103,483	2,048	2.4	16,340	15.8
PACHACAMAC	88,441	19,850	6,780	48,591	244.9	13,070	192.8
PUCUSANA	10,633	4,233	4,104	6,400	151.2	129	3.14
FUENTE PIEDRA	233,602	102,808	33,922	130,794	127.2	68,886	203.1
PUNTA HERMOSA	5,762	3,281	1,010	2,481	75.6	2,271	224.6
PUNTA NEGRA	5,264	2,373	853	2,947	124.2	1,820	329.1
<b>RIMAC</b>	<b>178,180</b>	<b>189,738</b>	<b>184,484</b>	<b>13,597</b>	<b>7.5</b>	<b>8,262</b>	<b>2.94</b>
SAN BARTOLO	5,812	3,303	2,913	2,509	75.9	390	13.4
SAN BORJA	105,076	90,947	56,327	5,129	5.1	43,820	77.5
SAN ISIDRO	58,056	63,004	69,096	4,948	7.8	6,060	8.8
SAN JUAN DE LURIGANCHO	898,443	582,979	250,390	315,458	54.1	323,588	124.7
SAN JUAN DE MIRAFLORES	362,643	283,346	165,765	79,294	28.0	117,584	70.9
SAN LUIS	54,634	48,906	50,654	5,725	11.7	1,760	3.5
SAN MARTIN DE PORRES	579,561	380,384	265,585	199,177	92.4	84,799	28.7
SAN MIGUEL	120,107	117,488	99,221	11,519	9.9	18,267	18.4
SANTA ANITA	184,614	118,050	70,763	65,055	55.0	47,906	67.7
SANTA MARIA DEL MAR	791	181	66	560	320.4	85	88.5
SANTA ROSA	10,903	3,903	492	7,000	179.2	3,411	639.3
SANTIAGO DE SURCO	289,597	200,732	139,800	88,895	44.3	60,932	43.6
SURQUILLO	89,283	88,454	93,389	819	0.9	4,925	5.3
VILLA EL SALVADOR	381,790	254,541	135,449	127,149	49.9	119,192	88.0
VILLA MARIA DEL TRIUNFO	378,470	293,554	178,408	114,916	43.6	85,148	74.1
<b>PROVINCIA DE LIMA</b>	<b>7,605,742</b>	<b>5,706,127</b>	<b>4,164,597</b>	<b>1,899,615</b>	<b>33.3</b>	<b>1,541,530</b>	<b>37.0</b>

## ROL DEL RIMAC A NIVEL INTERDISTRITAL

- LIMA NORTE\*\*\*:** El distrito del Rímac se relaciona principalmente con Lima norte con la panamericana norte y la vía de Evitamiento, principales vías interdepartamentales de conexión.
- LIMA ESTE\*:** En vista de los nuevos proyectos como la línea 02 del metro de Lima y el túnel Santa Rosa de importancia metropolitana, estos se convertirían en las principales vías interdistritales, para conectarse con Lima este. La av. Prolongación Tacna se convertiría en una vía altamente circulada, rigidizando su potencial de comercio distrital.
 

Aquello conectaría Lima Centro con Lima Este, el Rímac tomaría entonces el rol de un distrito articulador entre Lima Centro – Lima Este.
- LIMA CENTRO\*\*:** La mayor parte de las vías articuladoras pasan por el centro de Lima, dándole a Lima Centro una función de núcleo, sin embargo el distrito del Rímac también comparte este rol ya que está relacionado a sus funciones por su cercanía al centro de Lima como por su rol intermetropolitano de articulador para las principales vías conectoras.
 

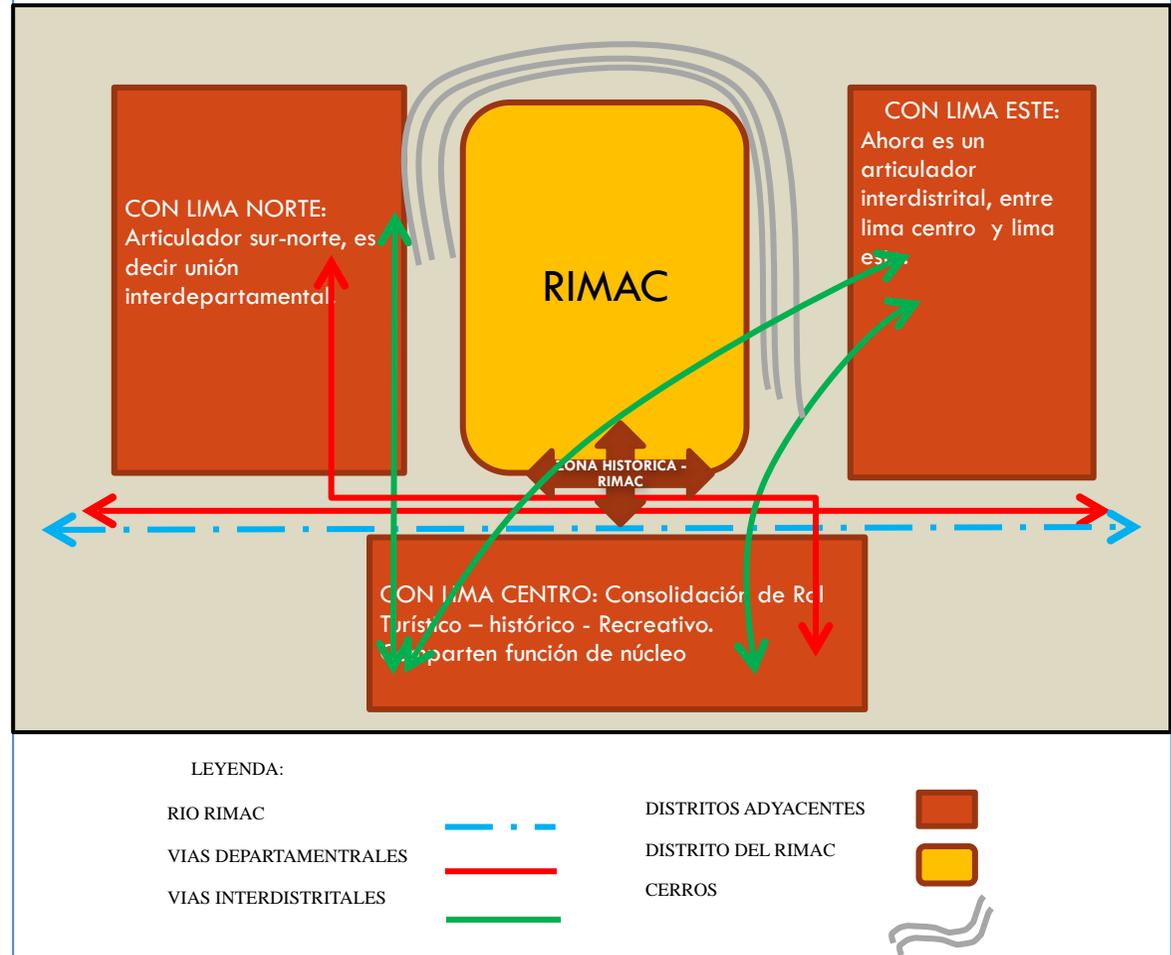
Respecto al centro Histórico, este comparte roles con el Rímac, respecto a sus funciones turísticas, recreativas e históricas

\* Lima Este esta integrada por Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, El Agustino, Lurigancho (Chosica), San Juan de Lurigancho, Santa Anita:

\*\*Lima Centro está integrada por los siguientes distritos: Surquillo, Breña, La Victoria, Lince, Pueblo Libre, San Luis, Rímac, Jesús María, Magdalena del Mar, Lima Cercado, San Miguel, San Borja, Barranco, Miraflores, Santiago de Surco, Chorrillos y San Isidro.

\*\*\*Lima Norte esta integrada por los distritos: Carabaylo, Ancón, Puente Piedra, San Martín de Porres, Santa Rosa, Comas, Independencia y Los Olivos.

Ilustración 01: Rol interdistrital del distrito del Rímac. (Ilustración propia, 2014)



## ROL DEL CENTRO HISTORICO DEL RIMAC A NIVEL DISTRICTAL

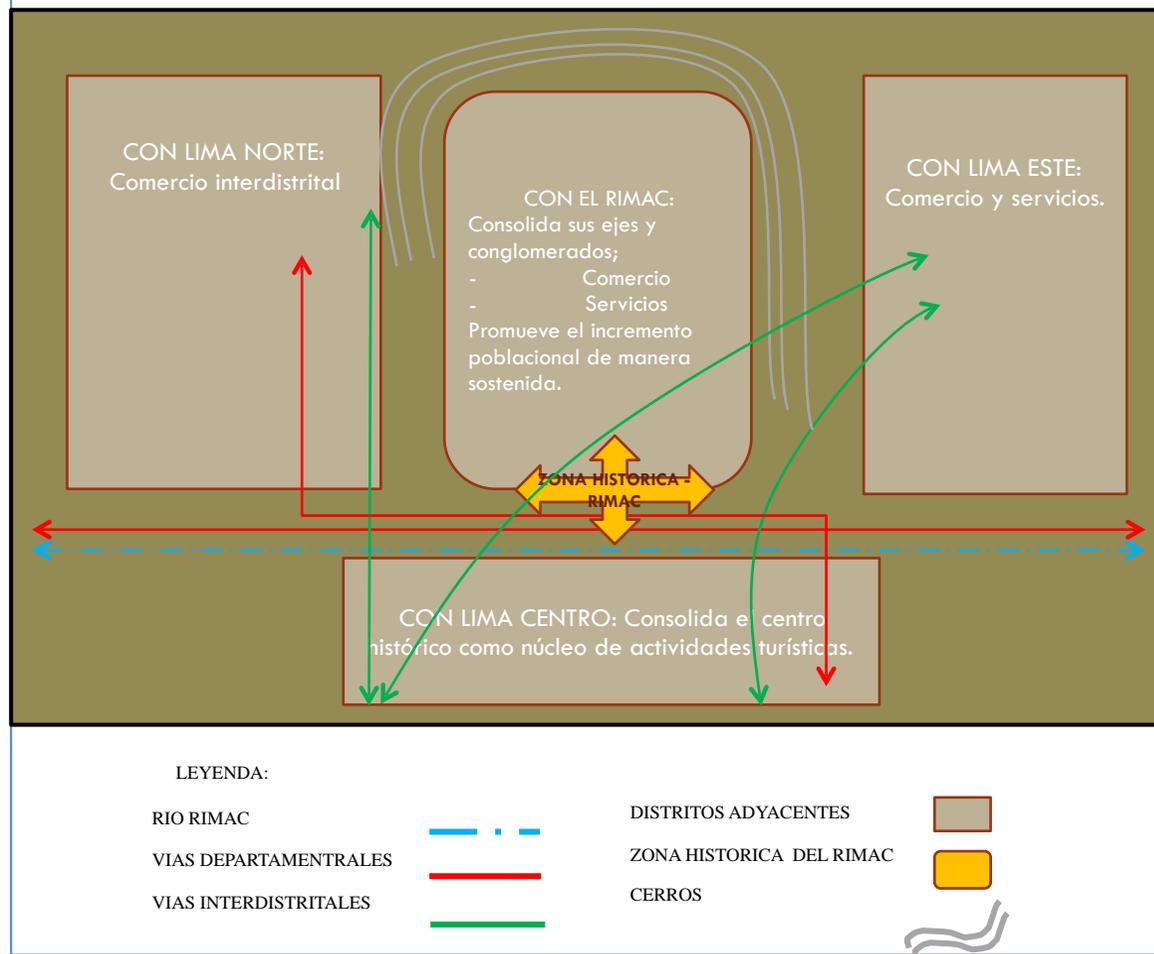
- **LIMA NORTE\*\*\*:** Actualmente Lima Norte tiene un gran potencial comercial, principalmente en los centros comerciales. Según un estudio de Apoyo Consultoría sostiene que en esas zonas de la capital solo hay 1,3 malls por habitante, la menor penetración del 'retail'. Se prevé que la industria crecerá 13% durante este año; aquello que es bastante escaso en el Rímac y su centro histórico.
- **LIMA ESTE\*:** San Juan de Lurigancho, el distrito mas grande de Lima, estará directamente conectado con el centro histórico del Rímac, la cual potenciara su eje de la prolongación Tacna y su demanda de vivienda.
- **LIMA CENTRO\*\*:** Rímac histórico consolidara su rol de compartido de núcleo histórico con Lima, lo que conllevara a tener circuitos turísticos integrados.
- **DISTRITO DEL RIMAC:** La zona histórica será el punto de arranque para la integración del distrito, que actualmente esta dividida por la diferentes vías que la atraviesan además de sufrir un proceso de migración de población.

\* Lima Este esta integrada por Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, El Agustino, Lurigancho (Chosica), San Juan de Lurigancho, Santa Anita:

\*\*Lima Centro está integrada por los siguientes distritos: Surquillo, Breña, La Victoria, Lince, Pueblo Libre, San Luis, Rímac, Jesús María, Magdalena del Mar, Lima Cercado, San Miguel, San Borja, Barranco, Miraflores, Santiago de Surco, Chorrillos y San Isidro.

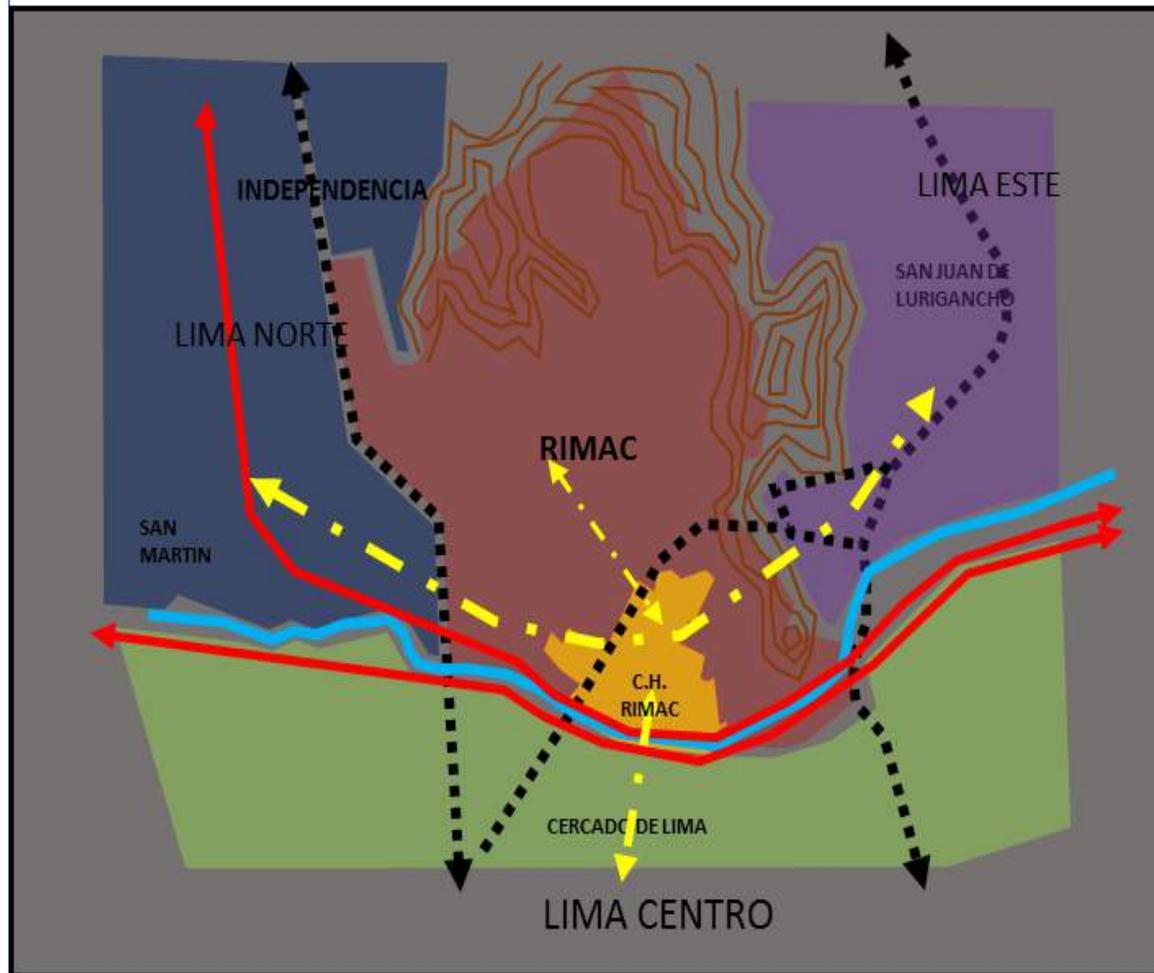
\*\*\*Lima Norte esta integrada por los distritos: Carabayllo, Ancón, Puente Piedra, San Martín de Porres, Santa Rosa, Comas, Independencia y Los Olivos

Ilustración 01: Rol interdistrital del distrito del Rímac. (Ilustración propia, 2014.



## ROLES: CONCLUSIONES

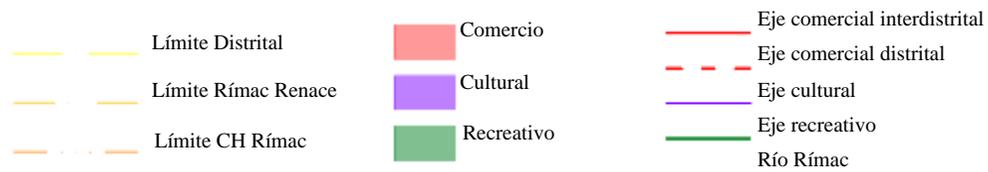
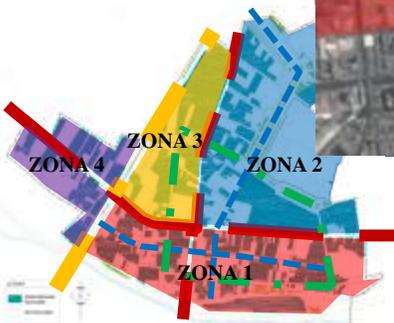
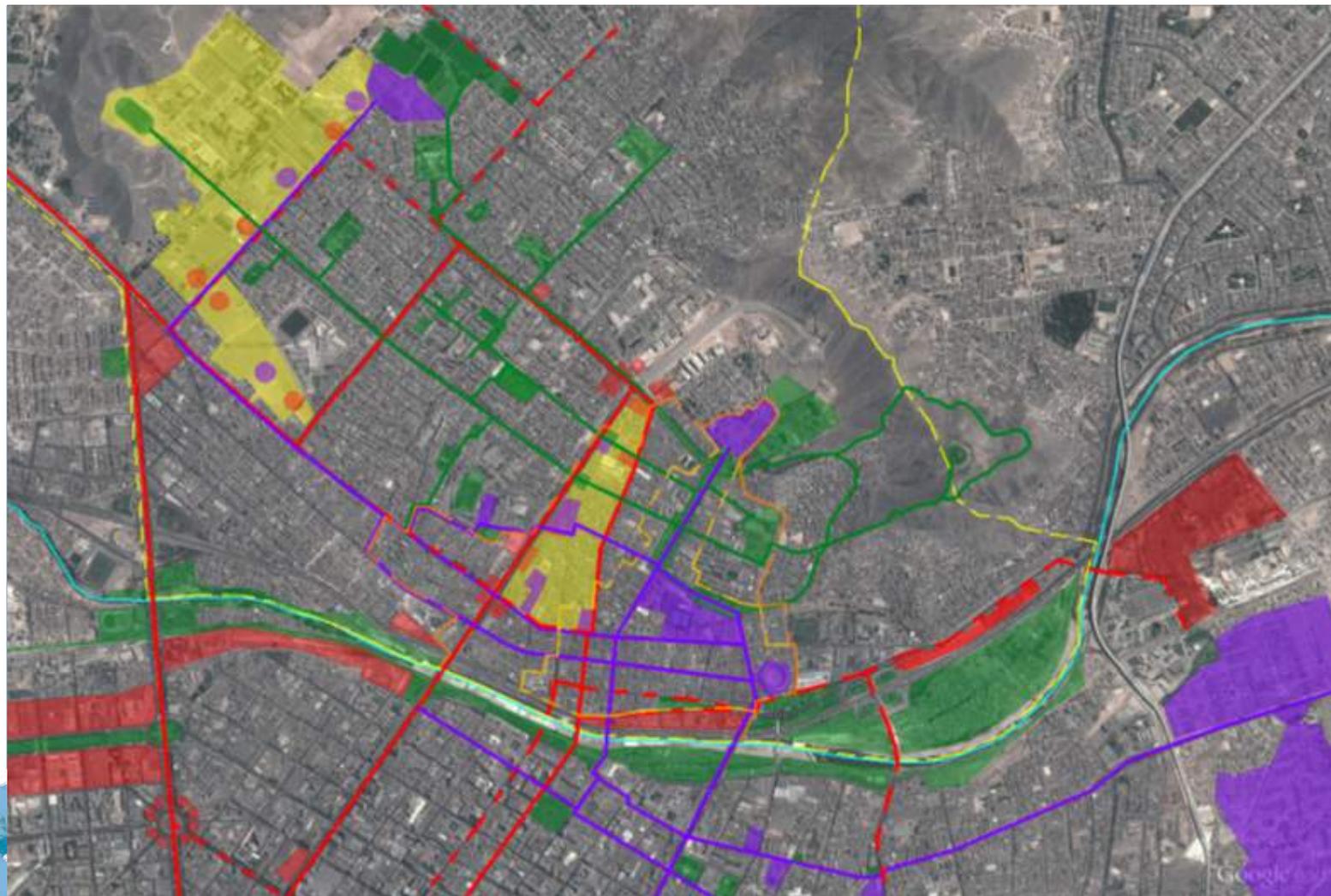
- Los proyectos de intervención para el centro histórico del Rímac deberán estar inmersos dentro del plan metropolitano y acorde a los proyectos catalizadores que se están proyectando, el centro del Rímac cumple el rol neurálgico de eje integrador y permeabilizante para su distrito, esto de la mano con el centro histórico de Lima.
- Si bien el Rímac es un articulador principal del sistema vial metropolitano, los procesos de regeneración no pueden estar exentos de esta función, ya que serían insostenibles.
- Los procesos de regeneración, como parte de un rol metropolitano, no puede dejar de considerar los impactos que esta puedan tener en los diferentes contextos urbanos adyacentes, ya que los procesos de regeneración muchas veces se cambia o se repotencia el uso del suelo y trae consigo efectos en diferentes niveles. Los efectos del proceso deben considerarse como parte del mismo y no de otra problemática urbana.



**PROPUESTA URBANA**

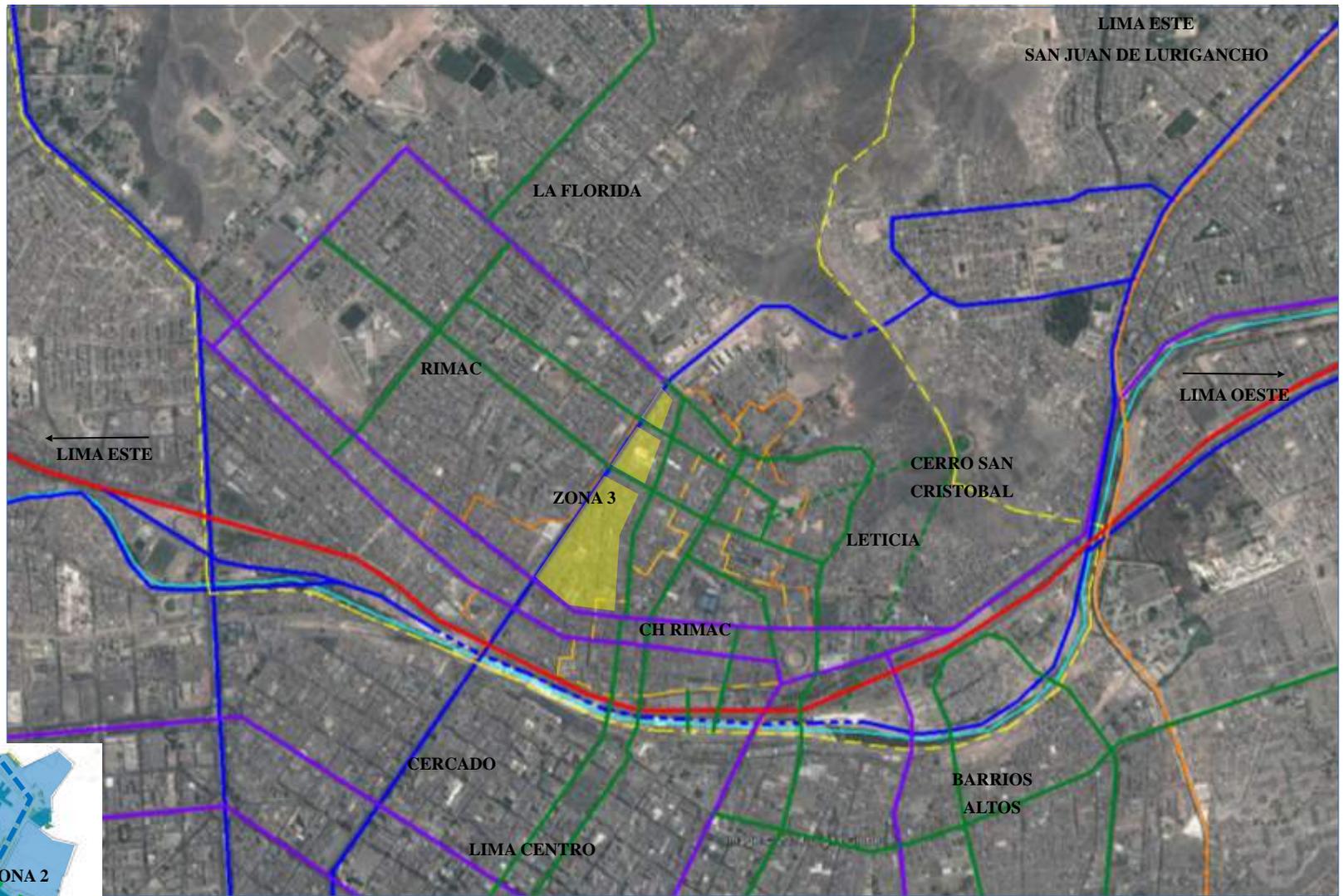
En la propuesta macro se plantea la mayor integración entre el Centro Histórico del Rímac y El Rímac moderno, es por esto que la zona toma mayor importancia ya que es esta zona la que lograra esta unión a través de su permeabilidad de los distintos ejes propuestos (comercial, cultural y recreativo), así como también de las nuevas zonas de comercio, culturales y recreativas planteadas.

Los eje y zonas propuestas son complementadas en base a los planes para el centro histórico de lima.



FUENTE: Elaboración Propia en base a Google Earth

En la propuesta de movilidad urbana se muestran todas las vías que pasan por el área de estudio, el impacto de las nuevas propuestas como el de los anillos viales, vía parque Rímac o el Tren tienen un impacto directo e indirecto en la zona, pero el mayor beneficio es la mejor conexión metropolitana e interdistrital de Lima y donde el Rímac juega un papel importante.



- |  |                     |  |                         |  |                    |  |            |
|--|---------------------|--|-------------------------|--|--------------------|--|------------|
|  | Límite Distrital    |  | Vía Nacional            |  | Vía interdistrital |  | Teleférico |
|  | Límite Rímac Renace |  | Vía Metropolitana       |  | Vía distrital      |  | Tren       |
|  | Límite CH Rímac     |  | Vía túnel o subterránea |  | Río Rímac          |  |            |

FUENTE: Elaboración Propia en base a Google Earth

### CAPITULO 3– RECONOCIMIENTO AREA DE INTERVENCION : MANZANAS 01,25 y 26

#### 3.1.- ANALISIS A NIVEL DE MANZANA

##### 3.1.1.-MORFOLOGIA URBANA

- TRAZA URBANA
- TRAMA URBANA
- FORMA DE LOS LOTES
- TIPOLOGÍA Y DIMENSIÓN URBANA
- TEXTURA Y GRANO
- AREAS MONUMENTALES

##### 3.1.2.-DIAGNOSTICO FISICO :

##### 3.1.3.-DIAGNOSTICO SOCIAL

##### 3.1.4.-DIAGNOSTICO ECONOMICO

#### 3.2.- ANALISIS A NIVEL DE EJE

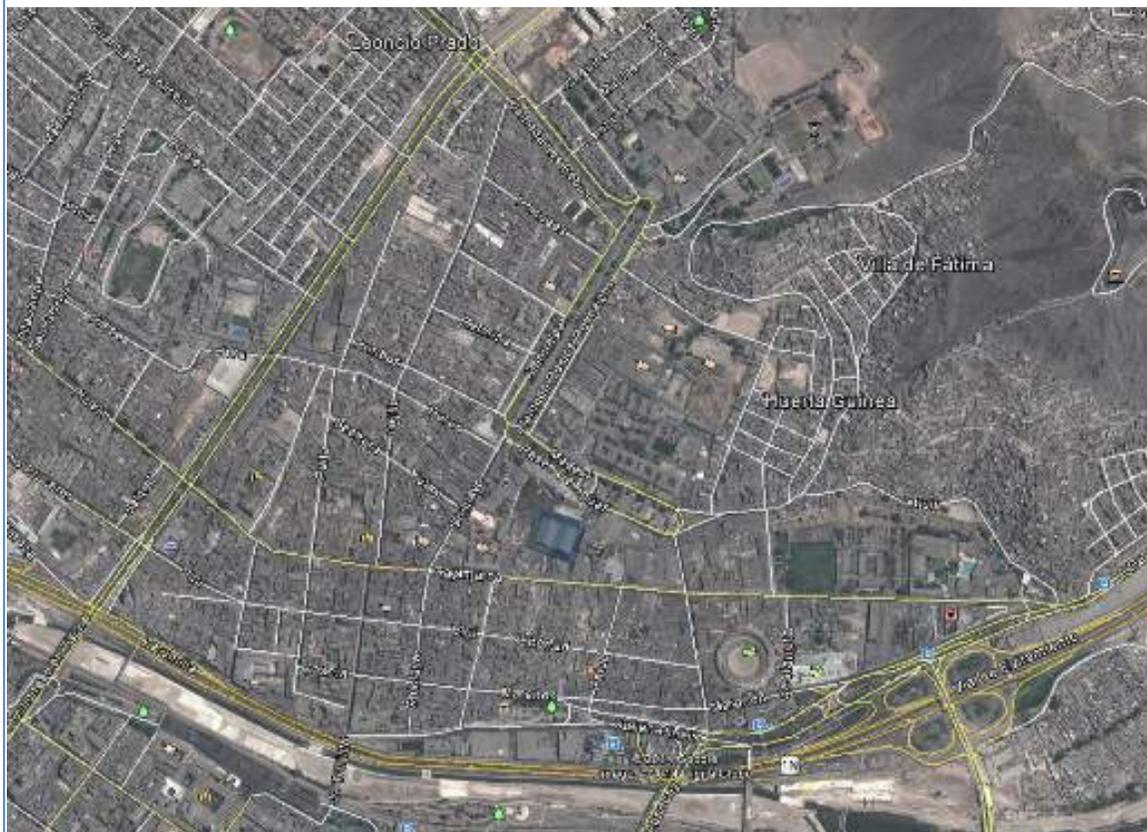
##### 3.2.1.-MORFOLOGIA URBANA

- FORMA Y DIMENSION VIAL
- PORCENTAJE DE EJES CON VALOR MONUMENTAL.

##### 3.2.2.-ANALISIS FORMA URBANA

- VISION SERIAL
- ESCALAS DE PERCEPCION Y FOCOS VISUALES
- RELACIONES SERIALES

#### 3.6.- REGLAMENTACIÓN ACTUAL



**ANALISIS A NIVEL DE MANZANA**

## ANALISIS A NIVEL DE MANZANA: FORMA DE LOTES

La forma de los lotes determina el tipo arquitectónico de edificación, según el análisis cuantitativo hay preponderancia de la forma de lotes rectangular, sin embargo dentro de esta categoría ubicamos:

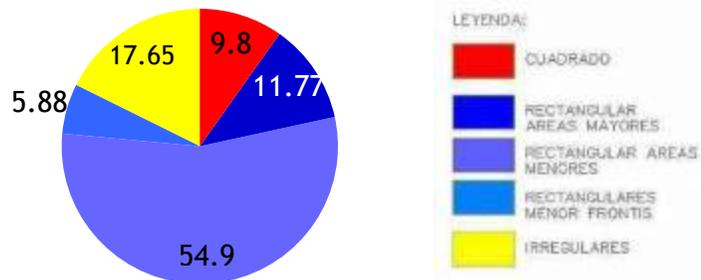
**Rectangulares de áreas mayores:** Lotes de mas de mil m2. Su porcentaje dentro del estudio es de 11.77 %, el cual es minoritario. Se observa preponderancia en la mz 25.

**Rectangulares de áreas menores:** Lotes menores de mil m2. Su porcentaje es el mayoritario, de 54.9%, esto da a considerar que para un proceso de intervención en los lotes se deberá considerar armar un paquete de lotes, ya que su área minoritaria unitaria es menor.

**Rectangulares de menor frontis:** Lotes de 10 ml de frontis, lo que representa aprox. La quinta parte del fondo de lote. La tipología preponderante es de quinta-callejon.

Los lotes de forma irregular, son de menos cantidad, sin embargo son de los de mayor área preponderante. Son estos lotes los que obedecen a una traza antigua son ocupadas por un conjunto de edificaciones normalmente con valor monumental.

### TOTALES POR FORMA DE LOTES

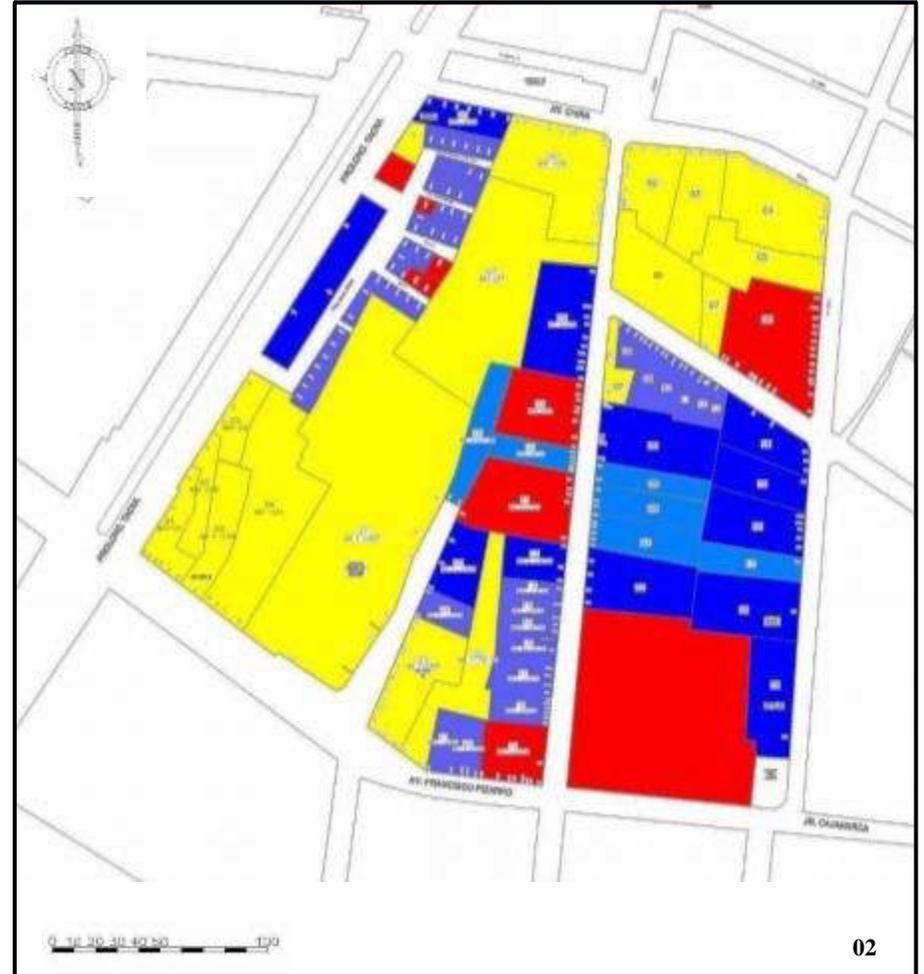


01

Ilustración 01: Grafico de totales por forma de lotes. (Ilustración propia, 2014)

Ilustración 02: Plano de forma de lotes. (Ilustración propia, 2014)

Fuente: Planos e Información de RÍMAC RENACE.

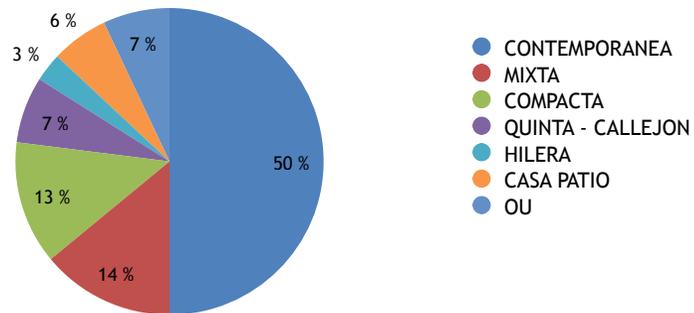


## ANALISIS A NIVEL DE MANZANA: FORMA DE LOTES

- QUINTA-CALLEJON: Preponderancia en forma de lotes de forma irregular.
- CASA PATIO: Lotes de forma rectangular pero de áreas menores.
- COMPACTAS: Lotes de forma variada, no se visualiza una tendencia mayoritaria, sin embargo no se observa esta tipología en lotes de forma irregular.
- HILERAS: Lotes de frente corto o rectangular de áreas menores.
- MIXTA: Lotes de gran área, de forma diversa, de ahí su mixtura de tipología.
- OTROS USOS: Lotes de uso institucional o religioso. Lotes de gran tamaño y de traza antigua.
- CONTEMPORANEO: El mayor porcentaje en cantidad (no en área), preponderancia de lotes pequeños rectangulares con viviendas contemporáneas y muchas de ellas calificadas como «tugurios modernos».

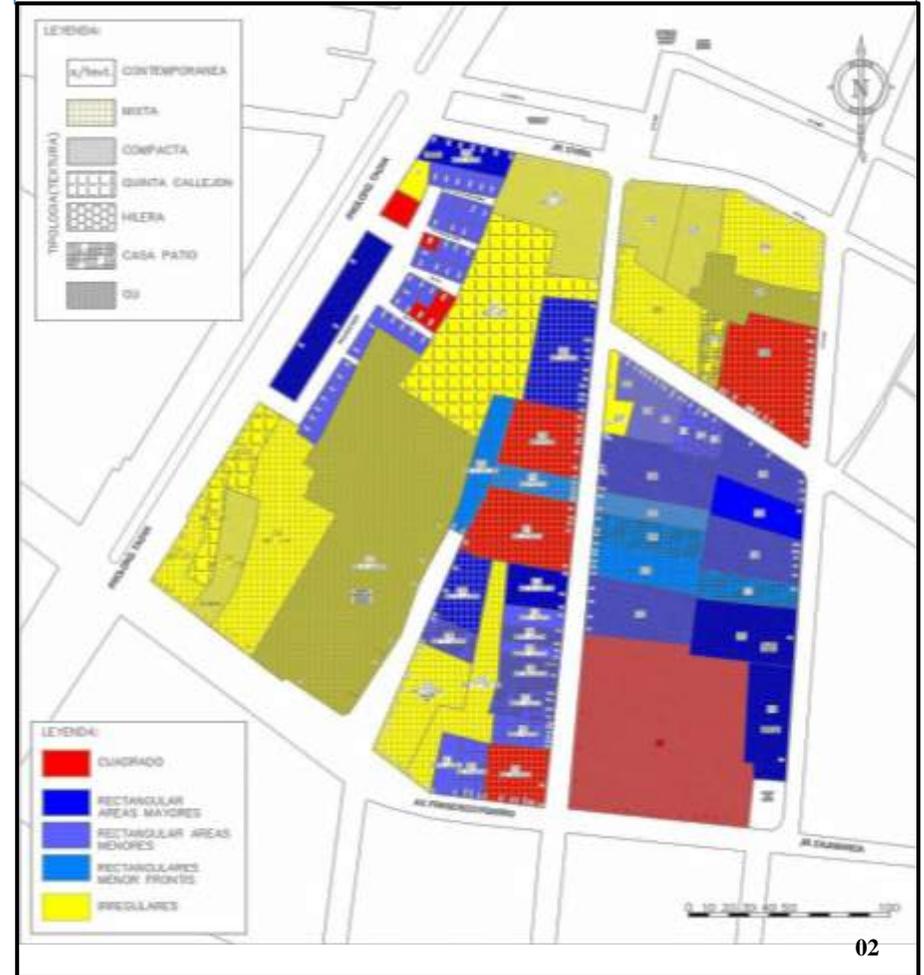
No se encontró tipología tipo Corredor, no se ha considerado en la contabilizado los lotes baldíos por su bajo porcentaje (2 lotes).

### TOTALES POR TIPOLOGIA ARQUITECTONICA



01

Ilustración 01: Grafico de totales de tipología arquitectónica. (Ilustración propia, 2014)  
 Ilustración 02: Plano de forma de lotes vs tipología arquitectónica. (Ilustración propia, 2014)  
 Fuente: Planos e Información de RÍMAC RENACE



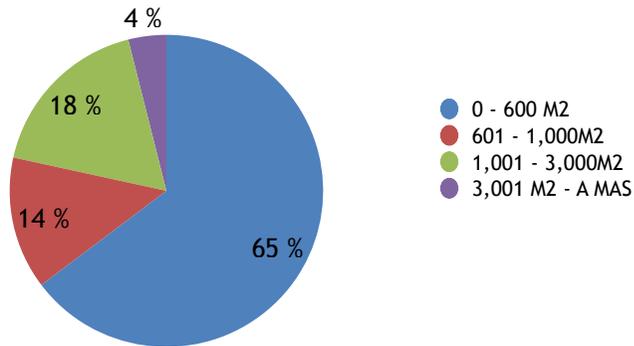
02

Ilustración 01: Grafico de totales por dimensión de lotes. (Ilustración propia, 2014)  
 Ilustración 02: Plano de dimensión de lotes. (Ilustración propia, 2014)  
 Fuente: Planos e Información de RÍMAC RENACE

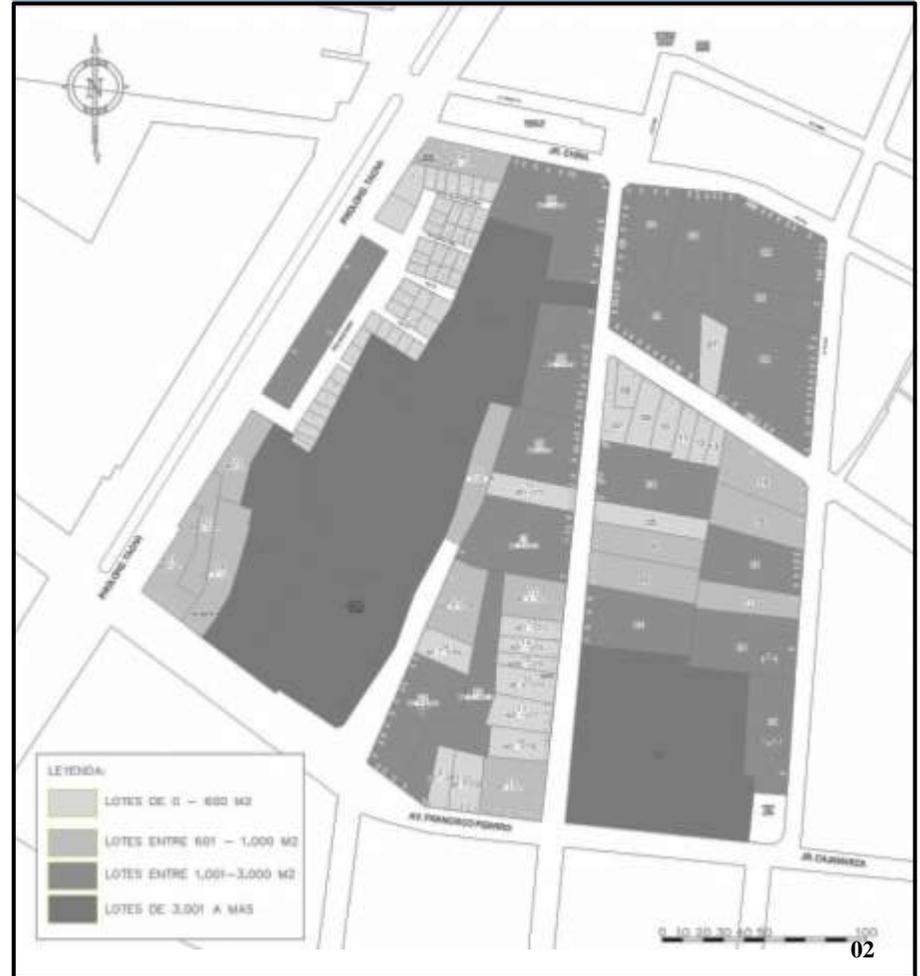
**ANALISIS A NIVEL DE MANZANA: DIMENSION DE LOTES**

- Preponderancia de lotes de área menor a 601m2, con tipología preponderante de vivienda contemporánea, si bien son mayor cuantitativamente, la cantidad de área total es mínima. No son lotes a considerar para un proceso de intervención de primer orden.
- Los lotes de mayor área (3,001m2- a mas) son de menor preponderancia, sin embargo su sumatoria en área es importante, ideales para los procesos de intervención. Se tiene que tomar en consideración que sus usos son mayoritariamente monumentales y/o mixto , para lo cual se tendrá que negociar y tomar en cuenta a una cantidad importante de propietarios y/o ocupantes.
- Lotes de 1,001 m2 – 3,000 m2 tienen una concentración importante en la manzana 26, la cual le da una fuerte potencialidad de intervención.

**TOTALES POR DIMENSION DE LOTES**



01

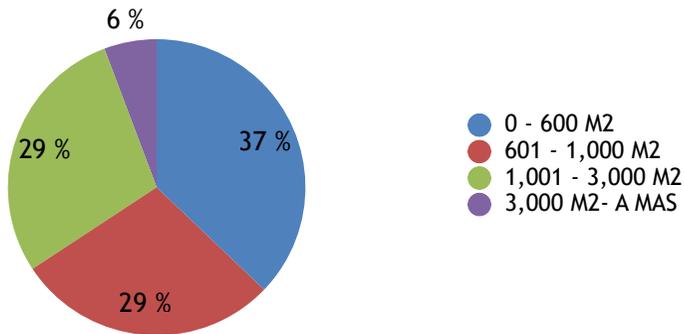


02

### ANALISIS A NIVEL DE MANZANA: DIMENSION DE LOTES vs POTENCIABILIDAD DE RENOVACION

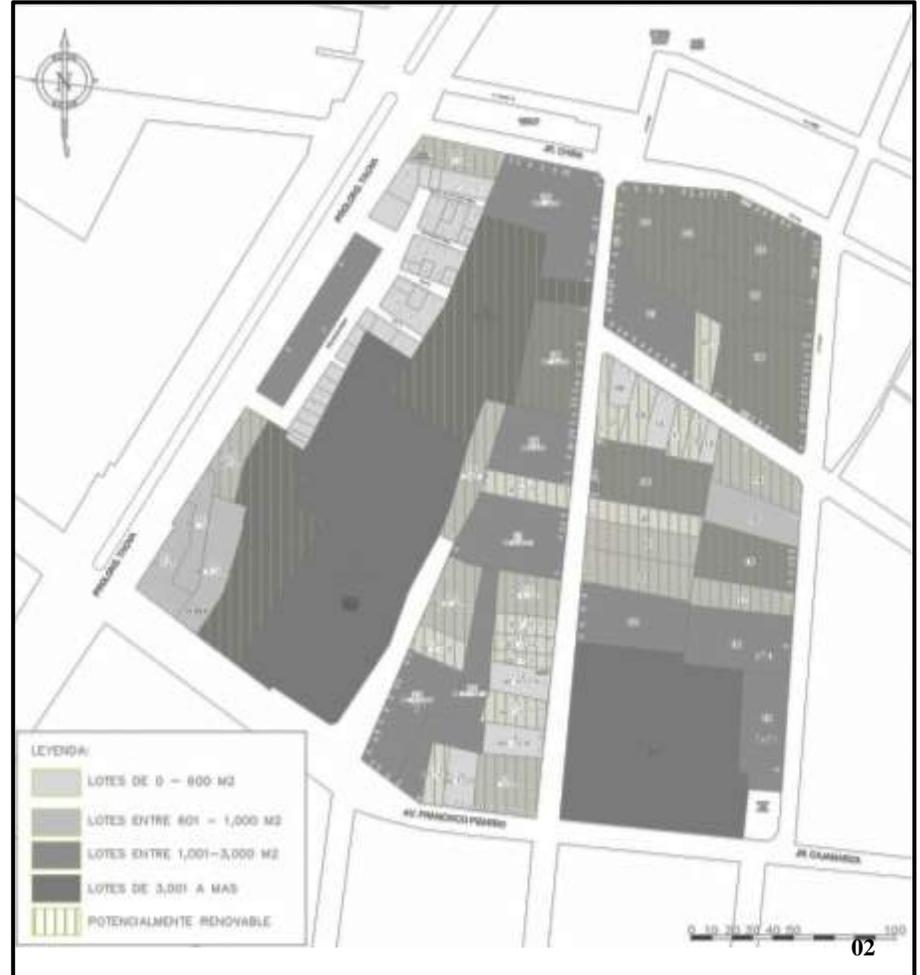
- La superposición de planos, confirma la potencialidad de renovación de la manzana 26.
- Se observa un mayor porcentaje de potencial de renovación en lotes de poca área, lo que nos sugiere que se deben juntar varios lotes para poder tener un área considerable.
- Los lotes mas grandes, por ser de menor cantidad tienen un porcentaje bajo, sin embargo su importancia como «motor» de renovación no puede ser cuestionada.

## POTENC. RENOV.



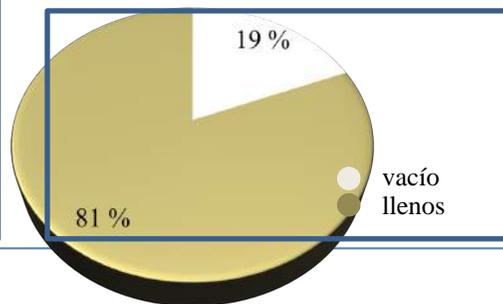
01

Ilustración 01: Grafico de totales de potencial de renovación de lotes. (Ilustración propia, 2014)  
Ilustración 02: Plano de dimensión de lotes vs. Potencial de renovación . (Ilustración propia, 2014)  
Fuente: Planos e Información de RÍMAC RENACE





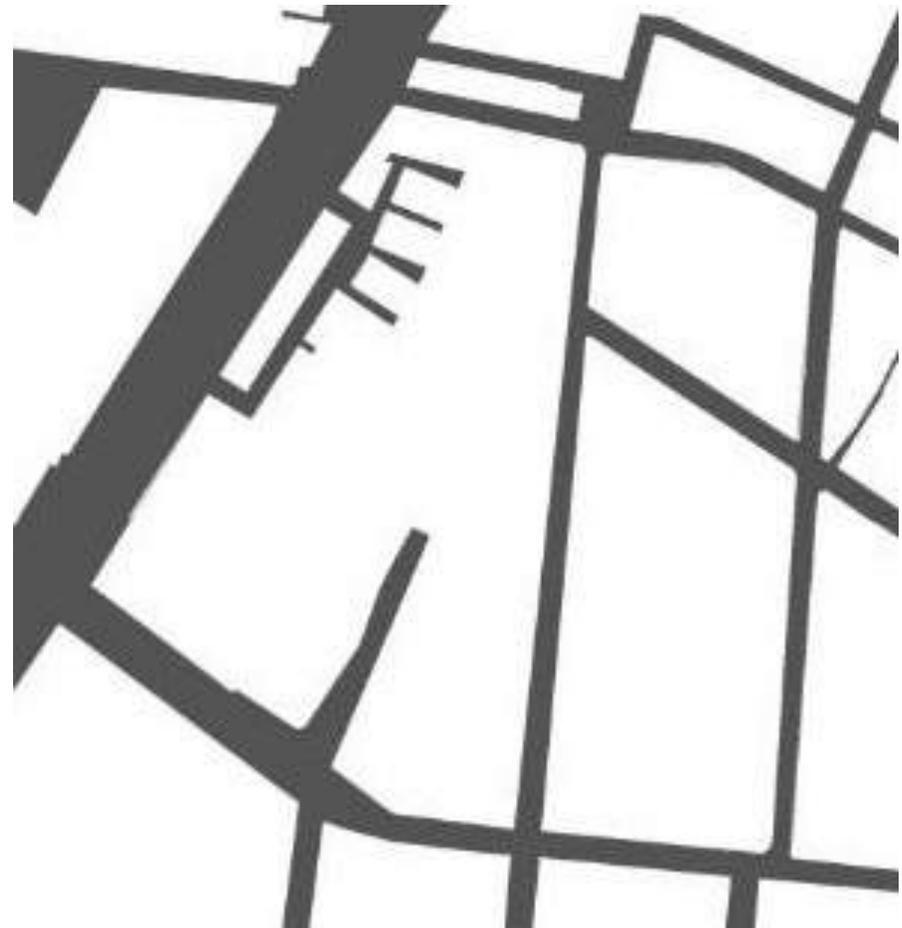
La textura y grano urbano son características específicas del tejido, que materializan la ciudad involucrando sus tres dimensiones, la manera específica como se alternan las áreas llenas y los vacíos, las alturas. En ese contexto, se analiza la textura del Centro Histórico del Rímac con el plano panorámico, identificando los llenos y vacíos. Los llenos son lo construido y los vacíos el área libre, como calles, parques, ductos, entre otros.





POSITIVO DE MANZANAS CON ENTORNO

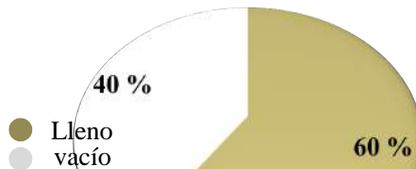
\* Fuente: Elaboración propia



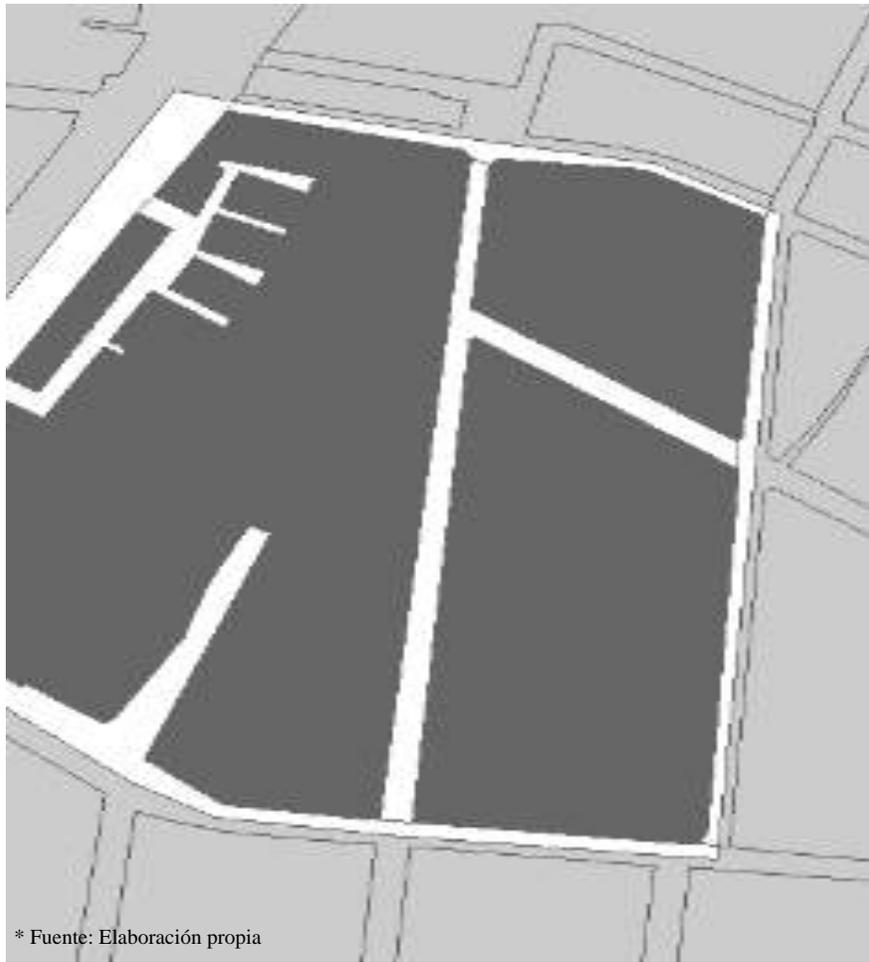
NEGATIVO DE MANZANAS CON ENTORNO

\* Fuente: Elaboración propia

Vacíos manzanas +  
entorno

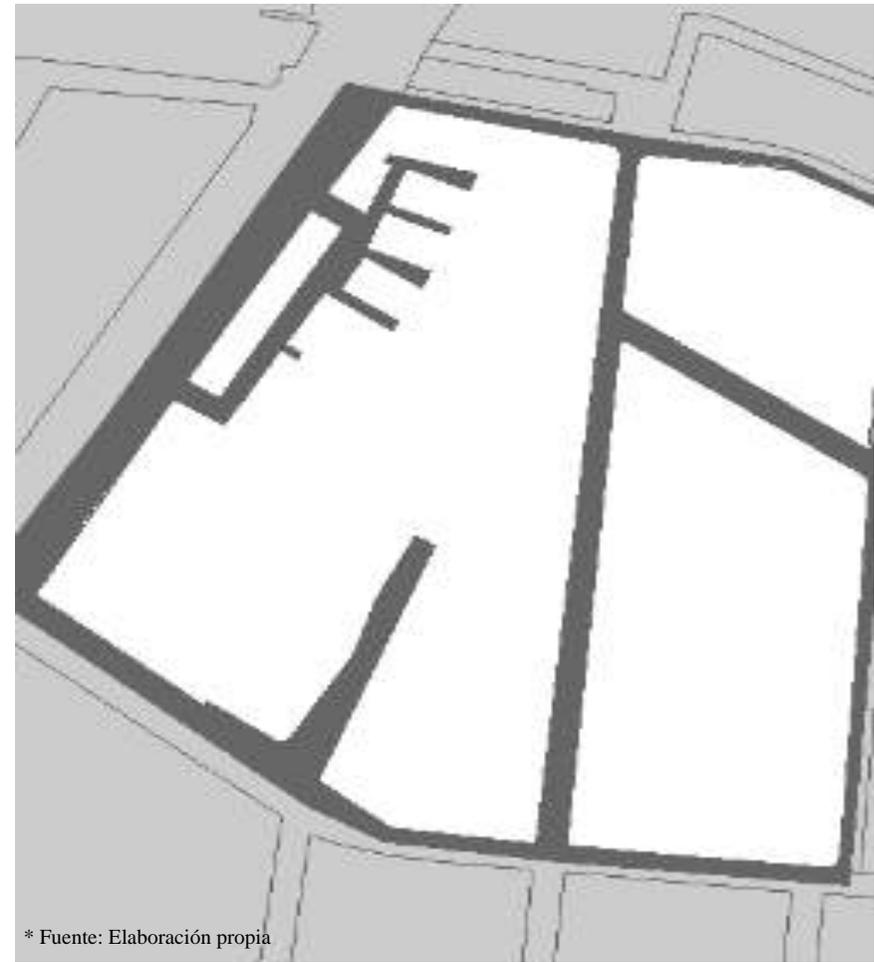


En la imagen izquierda se muestra los llenos y vacíos con relación a las manzanas del área de estudio y el entorno de las cuales se encuentra un 60 % de llenos y 40 % de vacíos, por otro lado, también se muestra el positivo de la trama urbana y en la imagen derecha se muestra el negativo de las manzanas.



\* Fuente: Elaboración propia

POSITIVO EN ÁREA DE ESTUDIO



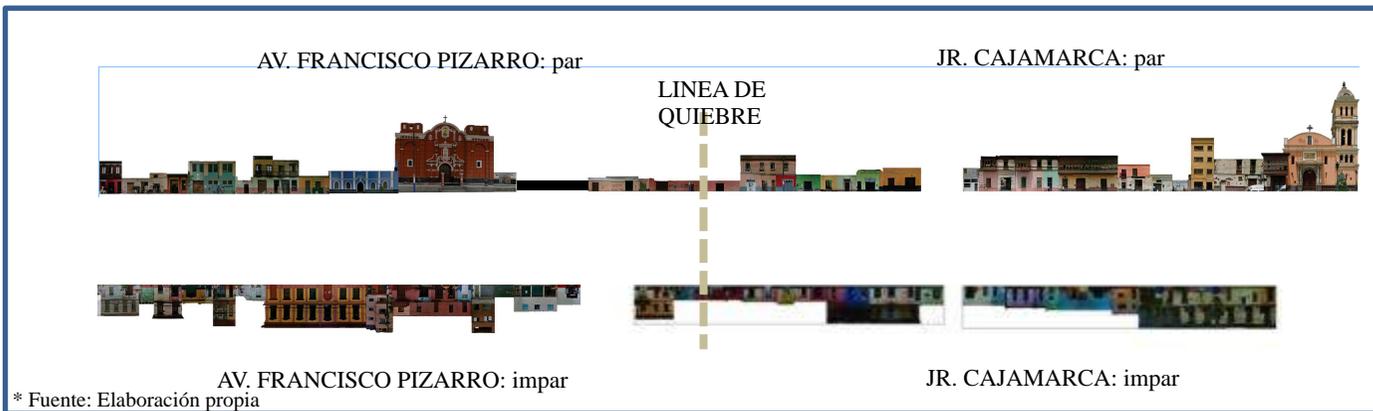
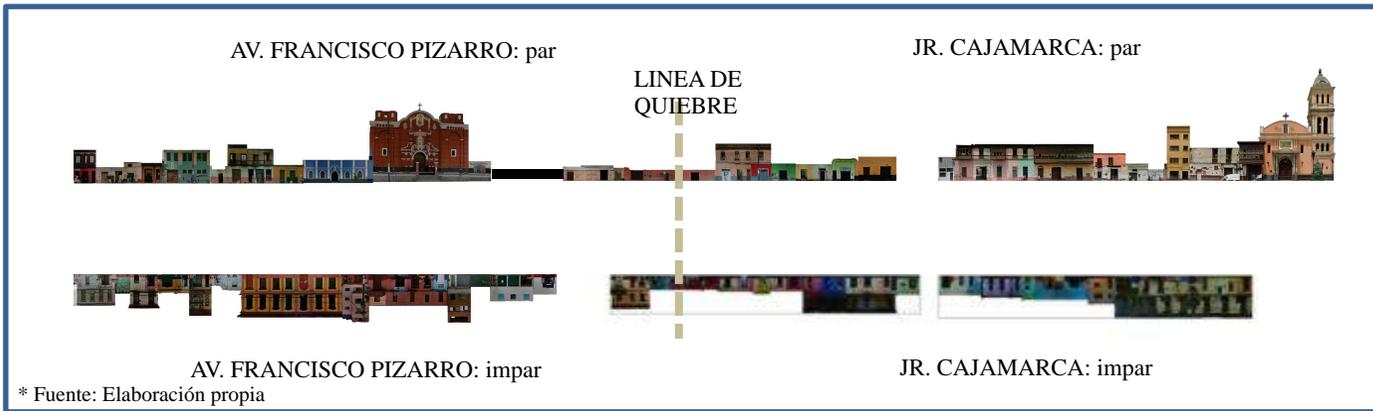
\* Fuente: Elaboración propia

NEGATIVO EN ÁREA DE ESTUDIO

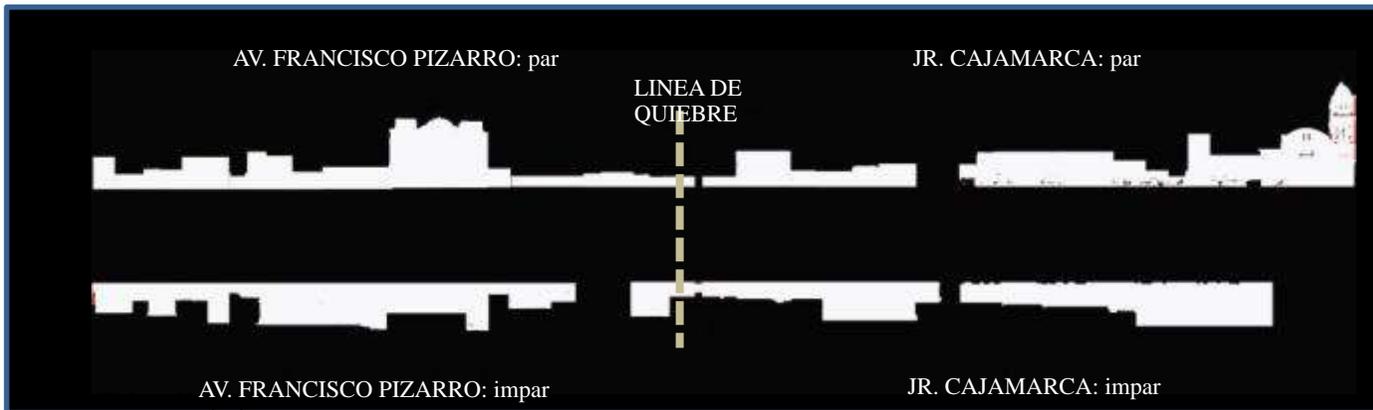
En la imagen izquierda se muestra los llenos y vacíos con relación a las manzanas del área de estudio de las cuales se encuentra un 79 % de llenos y 21 % de vacíos, por otro lado, también se muestra el positivo de la trama urbana y en la imagen derecha se muestra el negativo de las manzanas.



En la imagen izquierda se muestra los llenos y vacíos con relación a las manzanas del área de estudio de las cuales se encuentra un 79 % de llenos y 21 % de vacíos, por otro lado, también se muestra el positivo de la trama urbana y en la imagen derecha se muestra el negativo de las manzanas. En la imagen superior, se muestra el lleno de toda el área de estudio con los vacíos internos, es decir, las áreas de servidumbre, espacios de recreación, ductos de ventilación, etc. En la imagen superior, se muestra el negativo del área de estudio.



Se realiza el análisis de llenos y vacíos de los perfiles en el eje cultural, para identificar lo construido con relación a las alturas de las edificaciones, en la cual prima las iglesias Nuestra Señora del Perpetuo Socorro y la de San Lázaro, con alturas aproximadas de 17 m respectivamente. También se puede observar que hay un porcentaje menor a edificaciones con grandes alturas.



AV. FRANCISCO PIZARRO: par



LINEA DE QUIEBRE



JR. CAJAMARCA: par



AV. FRANCISCO PIZARRO: impar

\* Fuente: elaboración propia

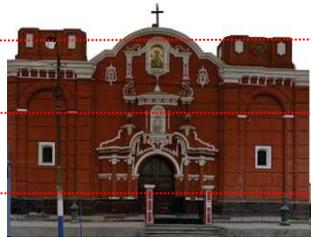
JR. CAJAMARCA: impar

17.50M

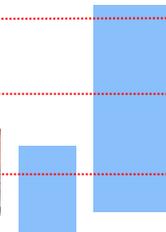
10.35M

4.59M

AV. FRANCISCO PIZARRO: par



JR. CAJAMARCA: par

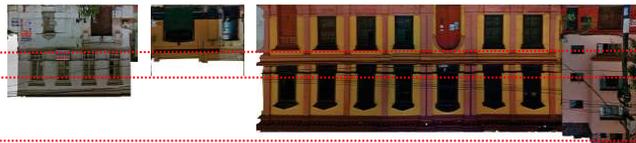


5.50M

12.00M

17.50M

AV. FRANCISCO PIZARRO: impar

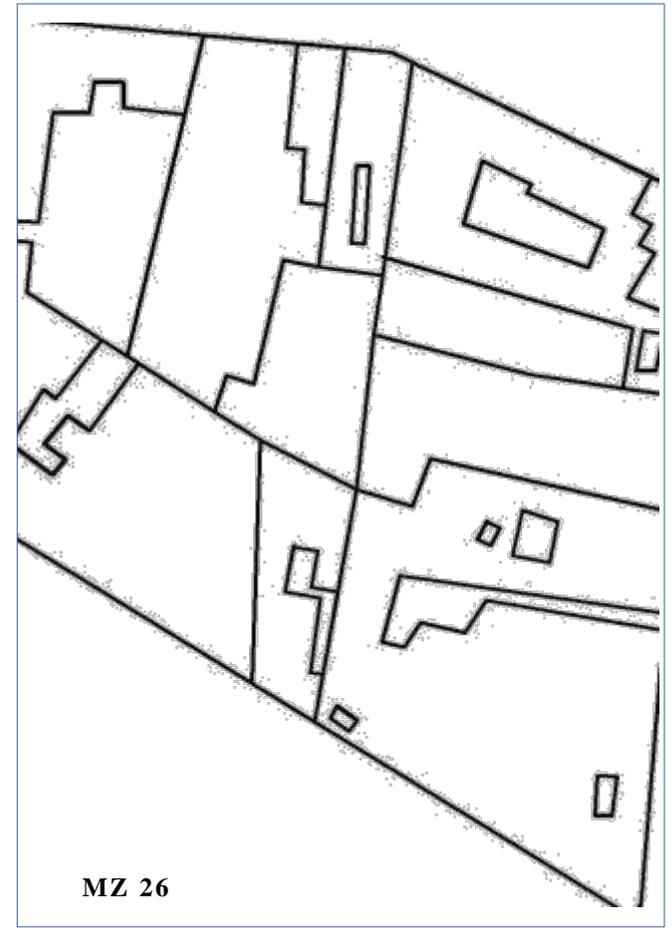
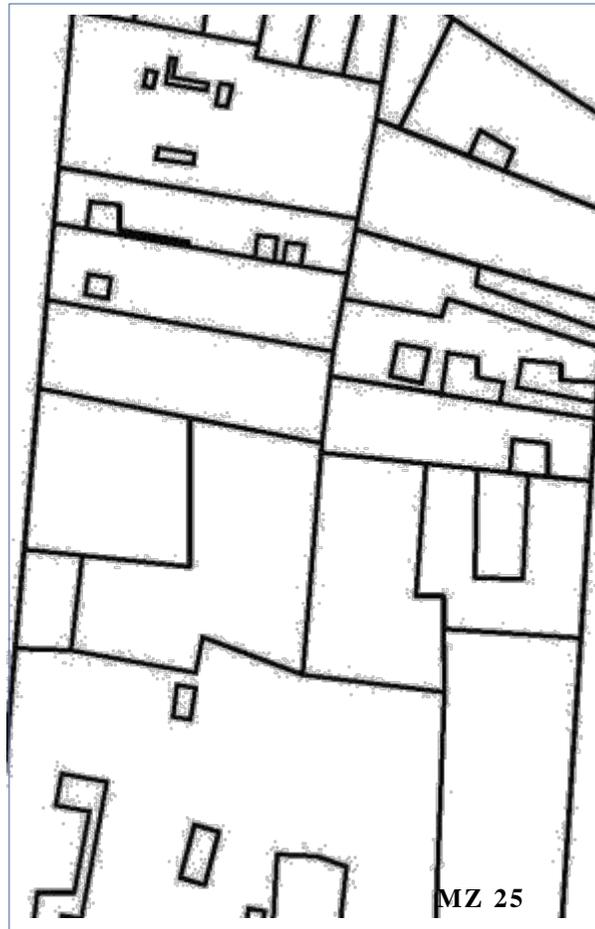
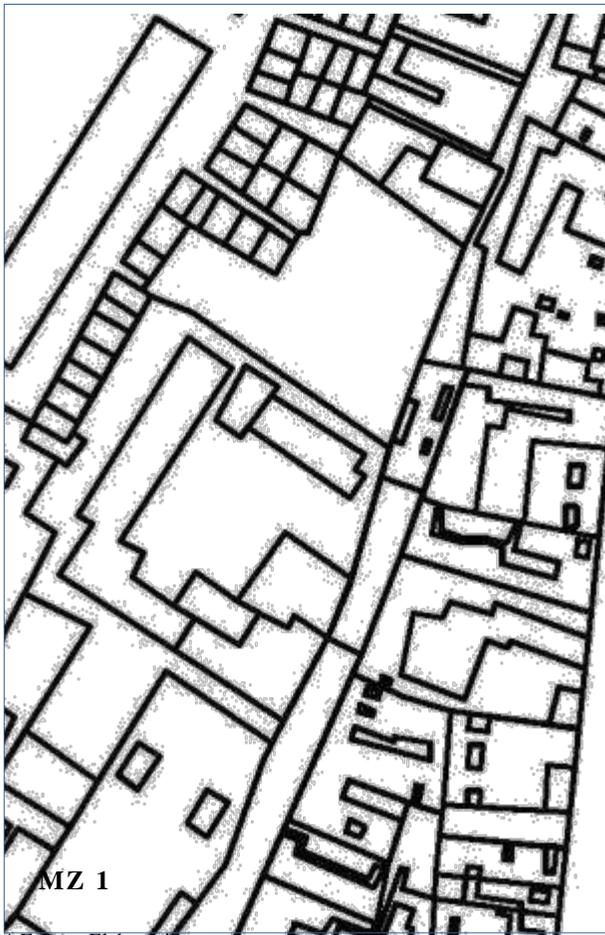


En las imágenes anteriores analizadas, se pudo observar los llenos y vacíos del eje cultural, de las cuales se identificó las dos iglesias Nuestra Señora del Perpetuo Socorro y la de San Lázaro; en estas imágenes se pueden observar dichas iglesias que resaltan con alturas aproximadas de 17.5 m.

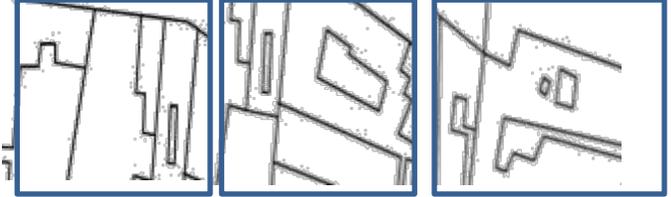
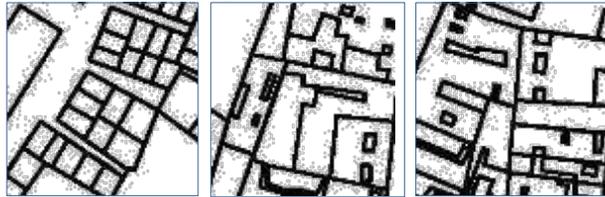


JR. CAJAMARCA: impar

\* Fuente: elaboración propia

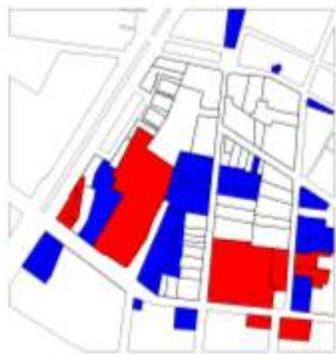


\* Fuente: Elaboración propia



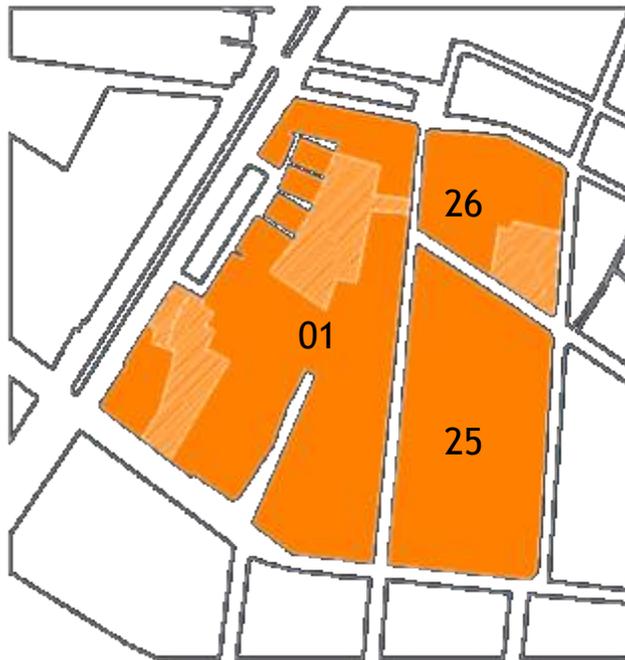
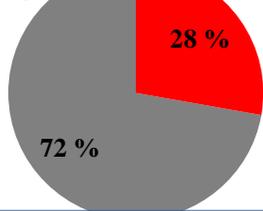
La forma de la trama urbana del Centro Histórico del Rímac no es definida con excepción al área consolidada que en parte de ella se encuentra trama típica del damero, por lo cual se ve reflejada en del área consoldida. En consecuencia al analizar las manzanas en el área de intervención, se encuentran texturas amorfas, sin ejes que marcan la continuidad.

La metodología para elaborar la densidad monumental en los monumentos de 1° y 2° categoría es en base al porcentaje total de monumentos frente al de toda el área de la manzana. Por tanto en el primer plano considerando las 3 manzanas como una supermanzana tendríamos una densidad baja que equivale al rango de entre 10% y 30%, pero individualmente la situación es distinta, en este caso encontramos variedad en la densidad siendo la Mz 25 la de alta densidad monumental con más del 50%

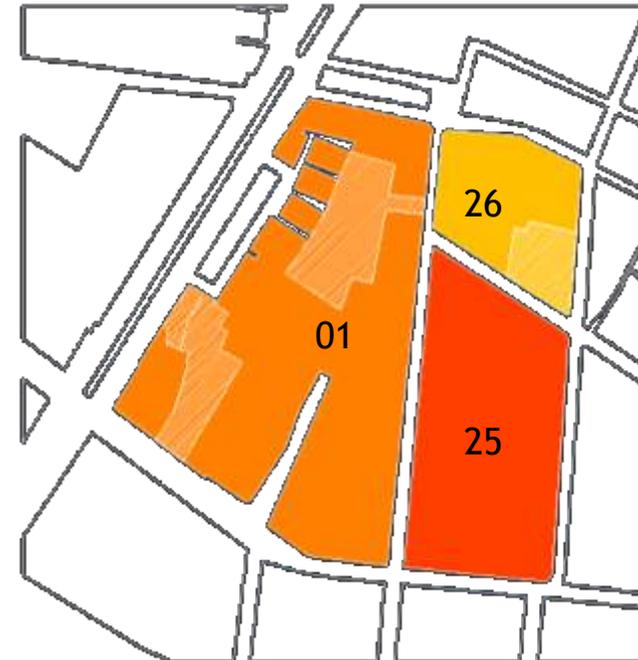


**AL**

● 1° Y 2° CATEGORIA  
● SIN VALOR



Densidad considerando en conjunto las 3 manzanas



Densidad considerando las manzanas individualmente

DENSIDAD MONUMENTAL			
MANZANA	AREA M2	AREA M2 MONUMENTAL	DENSIDAD % MONUMENTAL
MZ 01	42186	11666	28
MZ 25	21159	8640	41
MZ 26	9710	0	0
TOTAL	73055	20306	28

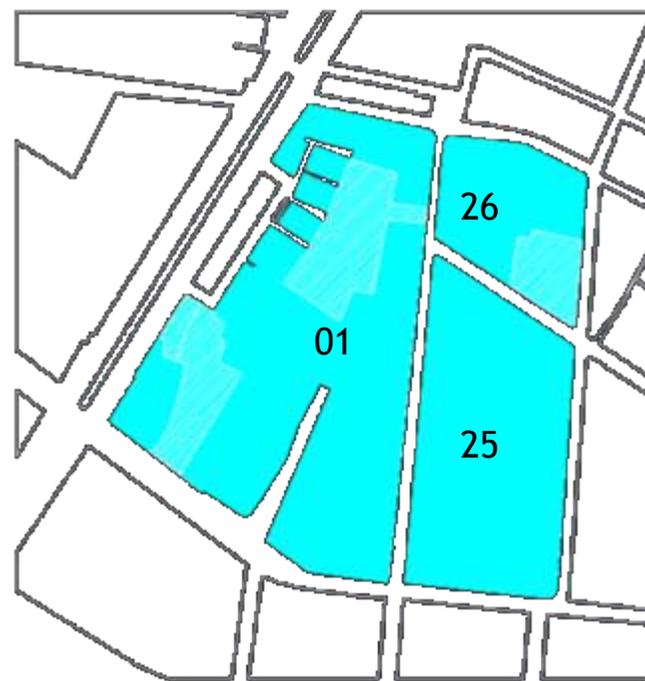
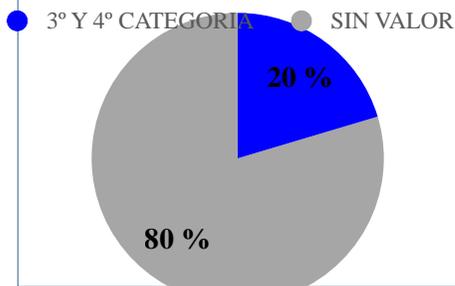
DENSIDAD MONUMENTAL

ALTA >50%  
 MEDIA 30% 50%  
 BAJA 10% 30%  
 NINGUNO

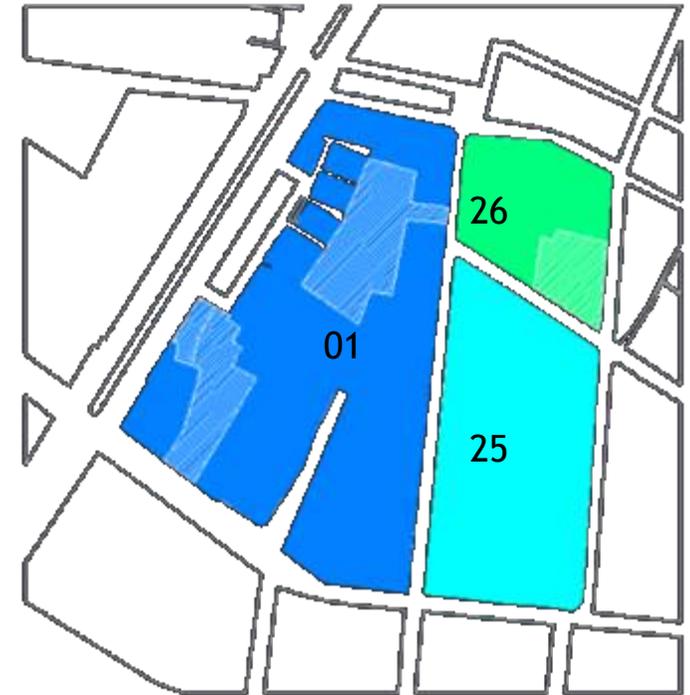


FUENTE: Elaboración Propia en base a Rímac Renace

La metodología para elaborar la densidad monumental en los monumentos de 3° y 4° categoría es en base al porcentaje total de monumentos frente al de toda el área de la manzana. Por tanto en el primer plano considerando las 3 manzanas como una supermanzana tendríamos una densidad baja que equivale al rango de entre 10% y 30%, pero individualmente la situación es distinta, en este caso encontramos variedad en la densidad siendo la Mz 01 la de alta densidad monumental con más del 50%



Densidad considerando en conjunto las 3 manzanas



Densidad considerando las manzanas individualmente

DENSIDAD VALOR MONUMENTAL			
MANZANA	AREA M2	AREA M2 VALOR MONUMENTAL	DENSIDAD % VALOR MONUMENTAL
MZ 01	42186	12472	30
MZ 25	21159	2409	11
MZ 26	9710	0	0
TOTAL	73055	14881	20

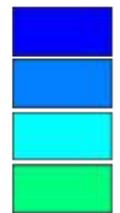
DENSIDAD VALOR MONUMENTAL

ALTA >50%

MEDIA 30%-50%

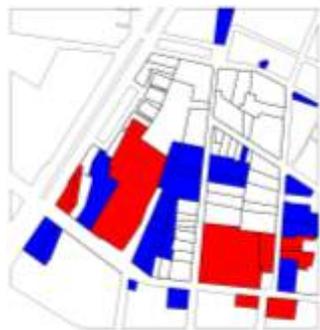
BAJA 10%-30%

NINGUNO



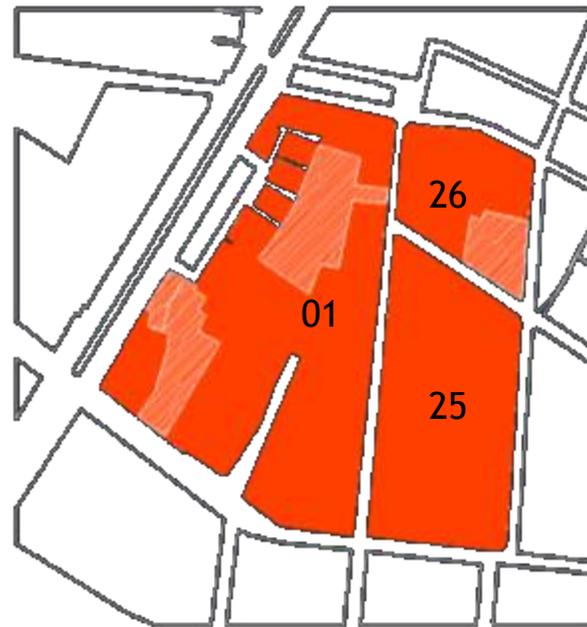
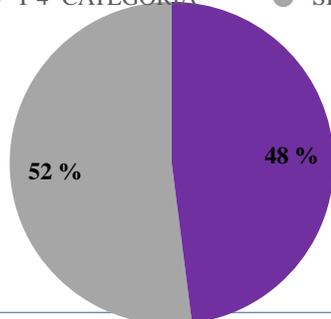
FUENTE: Elaboracion Propia en base a Rímac Renace

La metodología para elaborar la densidad monumental en los monumentos de 1°, 2°, 3° y 4° categoría es en base al porcentaje total de monumentos frente al de toda el área de la manzana. Por tanto en el primer plano considerando las 3 manzanas como una supermanzana tendríamos una densidad baja que equivale al rango de entre 10% y 30%, pero individualmente la situación es distinta, en este caso encontramos variedad en la densidad siendo la Mz 01 la de alta densidad monumental con más del 50%

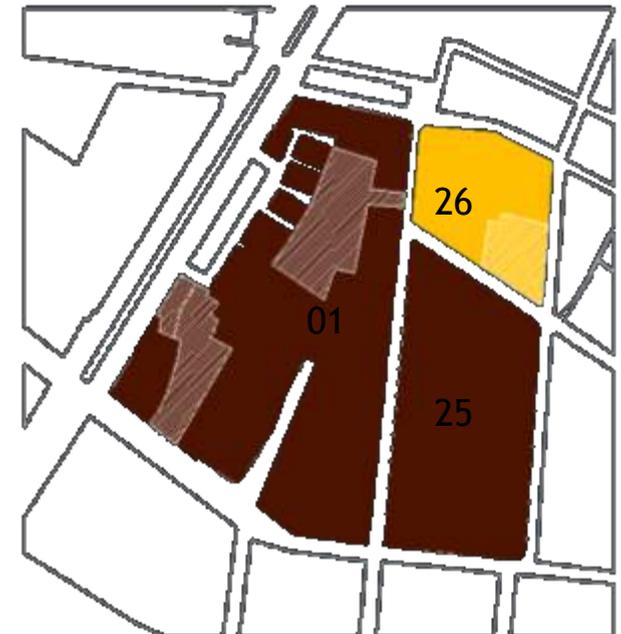


AREA TOTAL

● 1°, 2°, 3° Y 4° CATEGORIA    ● SIN VALOR



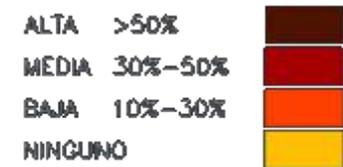
Densidad considerando en conjunto las 3 manzanas



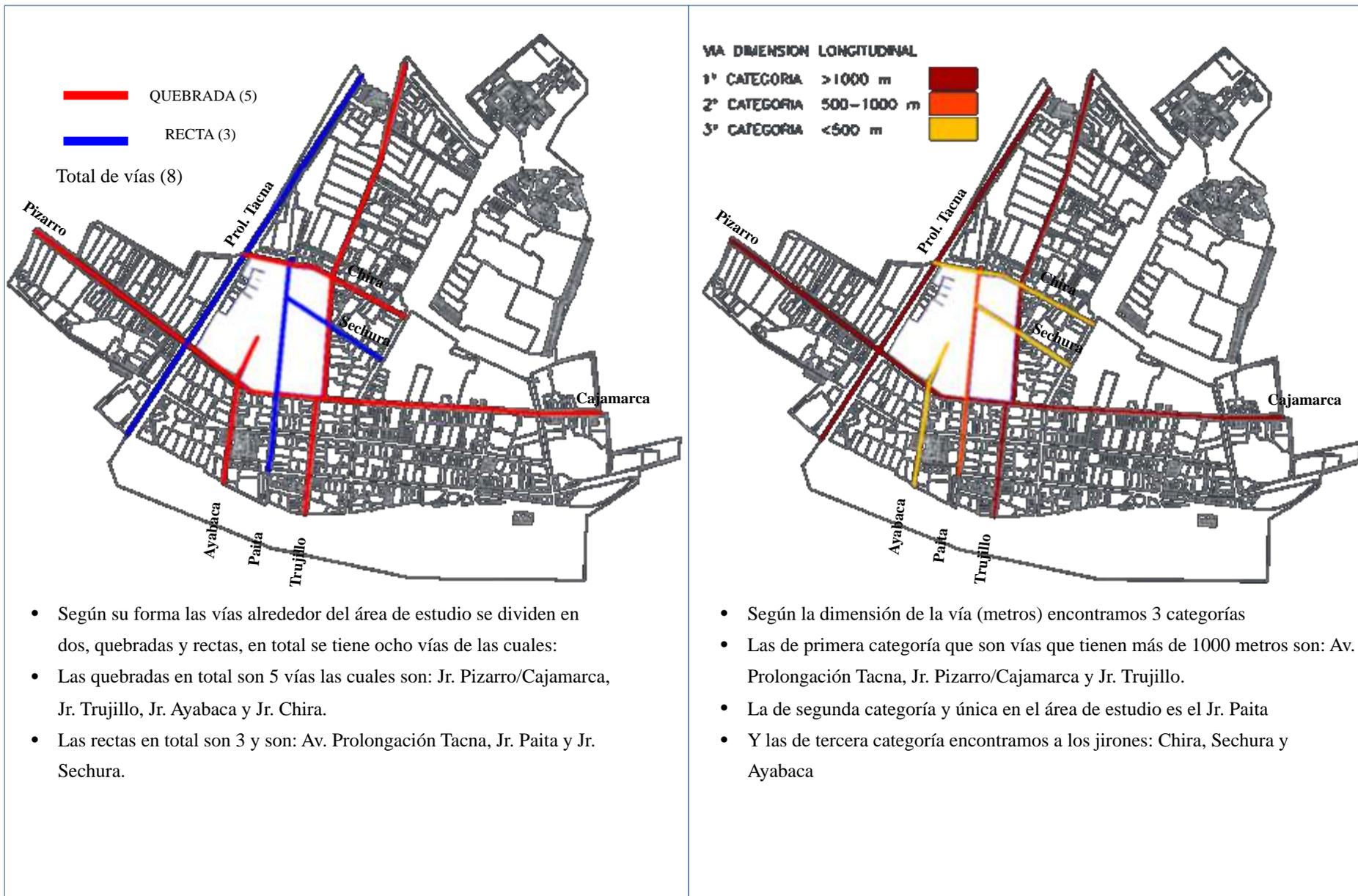
Densidad considerando las manzanas individualmente

DENSIDAD TOTAL			
MANZANA	AREA M2	AREA M2 MONUMENTAL	DENSIDAD % TOTAL
MZ 01	42186	24138	57
MZ 25	21159	11049	52
MZ 26	9710	0	0
TOTAL	73055	35187	48

DENSIDAD MONUMENTAL TOTAL

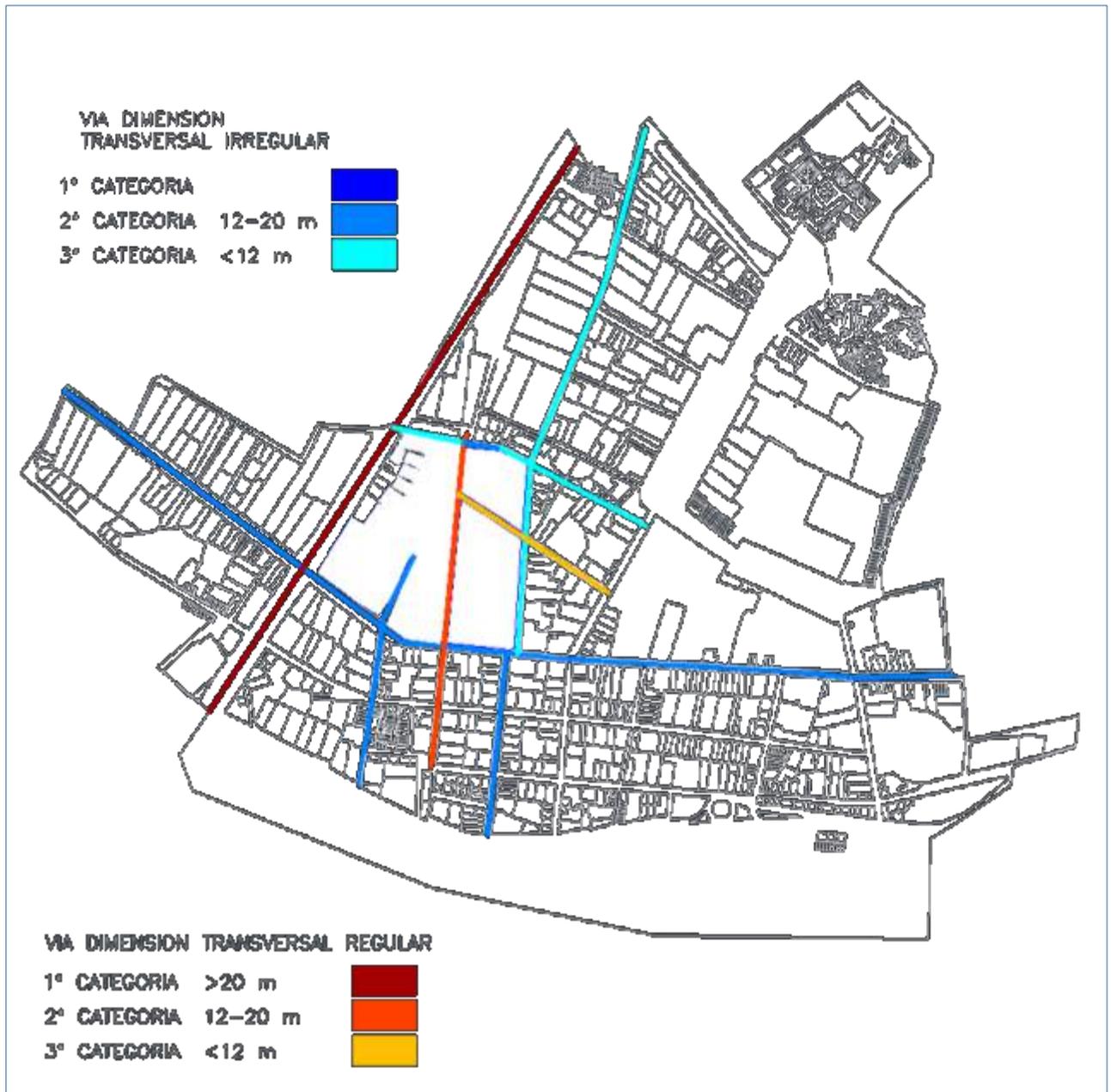


FUENTE: Elaboración Propia en base a Rímac Renace

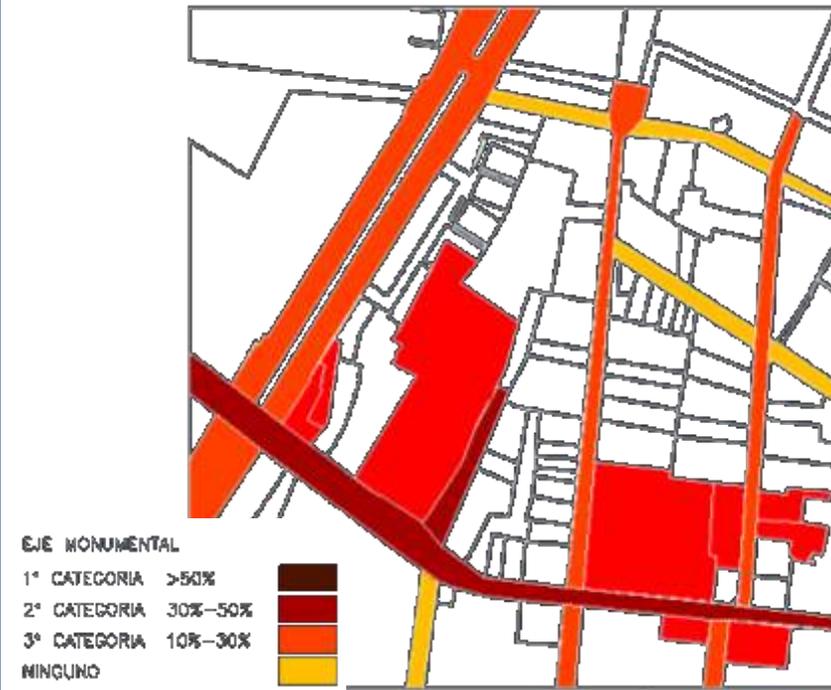


FUENTE: Elaboración Propia en base a Rímac Renace

- Según la dimensión transversal de la vía también podemos obtener rangos para su análisis, por lo cual se ha tomado en cuenta dos categorías, una por la dimensión transversal irregular y la otra por su dimensión transversal regular
- En la categoría de dimensión transversal irregular tenemos las vías de Jr. Pizarro/ Cajamarca, Jr. Trujillo, Jr. Chira y Jr. Ayabaca.
- En la categoría de dimensión transversal regular tenemos las vías de Av. Prolongación Tacna, Jr. Paita y Jr. Sechura.
- Hay que resaltar que la vía con más sección es la de la Av. Prolongación Tacna
- El Jr. Pizarro/Cajamarca tiene marcada dos secciones un tramo regular de 12m desde Jr. Ayabaca hasta Acho y una sección de 18m

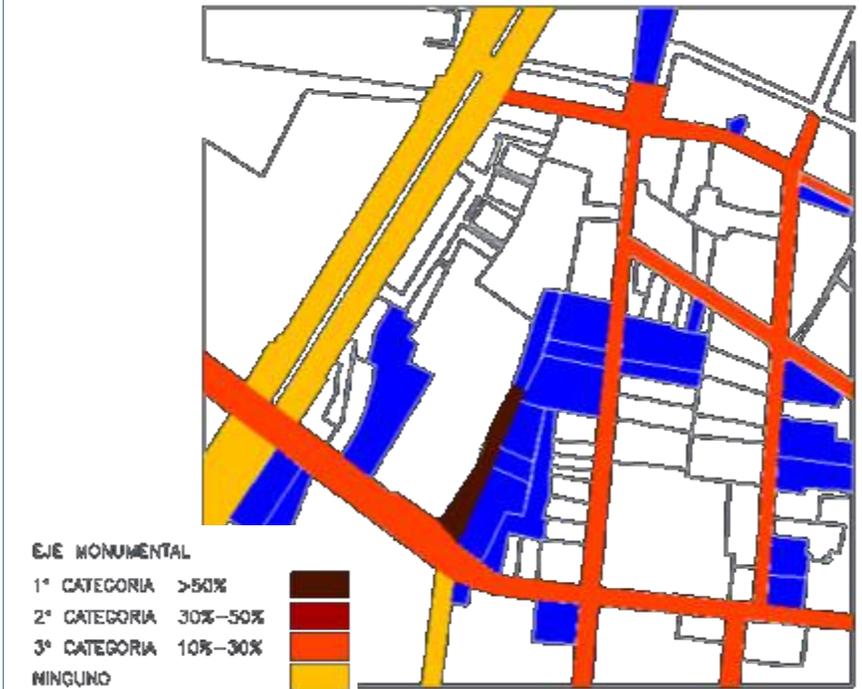


La metodología para categorizar los ejes monumentales de 1° y 2° categoría es tomando el porcentaje de la sumatoria de longitudes de las fachadas monumentales en ese eje y considerando los dos frentes.



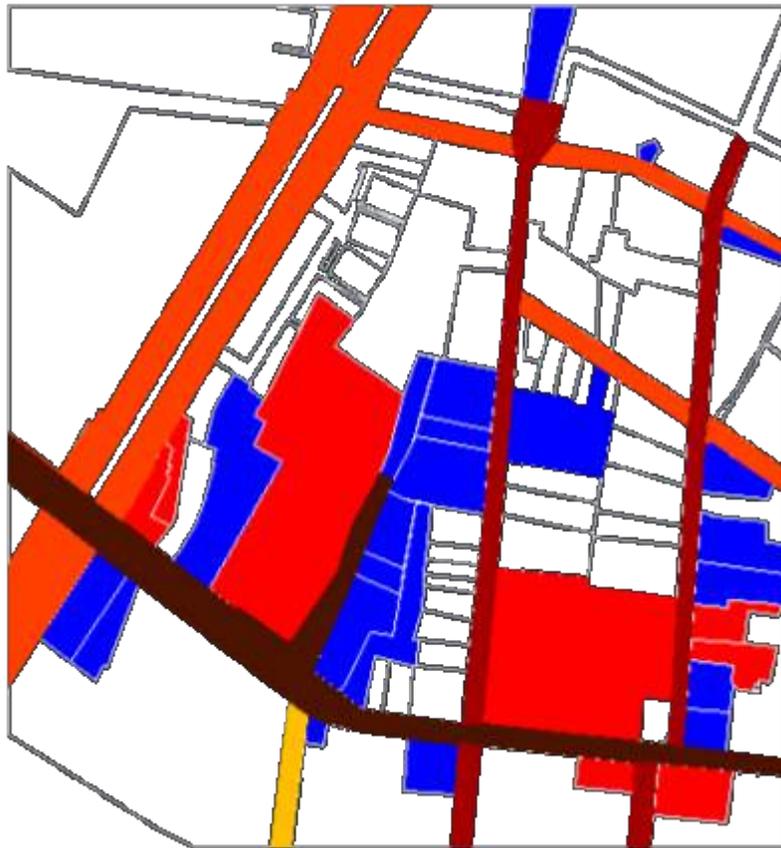
NOMBRE	LONGITUD (m)	LONGITUD 1° Y 2° (m)	EJE MONUMENTAL %
JR PIZARRO	798	291	36
JR PAITA	791	88	11
JR TRUJILLO	760	175	23
AV. PROL. TACNA	721	71	10
JR AYABACA	235	110	47

Al igual que el anterior caso se hace lo mismo pero con las longitudes totales de fachadas de monumentos de 3° y 4° categoría.



NOMBRE	LONGITUD (m)	LONGITUD 3° Y 4° (m)	EJE VALOR MONUMENTAL %
JR PIZARRO	798	161	20
JR PAITA	791	164	21
JR TRUJILLO	760	142	19
AV. PROL. TACNA	721	59	8
JR CHIRA	505	62	12
JR SECHURA	348	57	16
JR AYABACA	235	125	53

FUENTE: Elaboración Propia en base a Rímac Renace



**EJES TOTALES MONUMENTAL**

- 1ª CATEGORIA >50%
- 2ª CATEGORIA 30%–50%
- 3ª CATEGORIA 10%–30%
- NINGUNO

Si se unen todas las categorías monumentales para jerarquizar los ejes encontramos ahora si un considerable porcentaje mayor a 50% concentrado en el eje Jr. Pizarro/Cajamarca y también en el eje del Jr. Ayabaca pero en la sección que corresponde a un pasaje peatonal.

Las que le siguen en importancia son los ejes monumentales de categoría entre 30% y 50% en las cuales destacan los jirones Trujillo y Paita.

NOMBRE	LONGITUD (m)	LONGITUD 1º, 2º, 3º Y 4º (m)	EJE MONUMENTAL TOTAL %
JR PIZARRO	798	425	57
JR PAITA	791	252	32
JR TRUJILLO	760	317	42
AV. PROL. TACNA	721	130	18
JR CHIRA	505	62	12
JR SECHURA	348	57	16
JR AYABACA	235	235	100



A-06 SANEAMIENTO



A0-11 INSTALACION SANITARIA



A-19 TUGURIO



A-04 DETERIORO

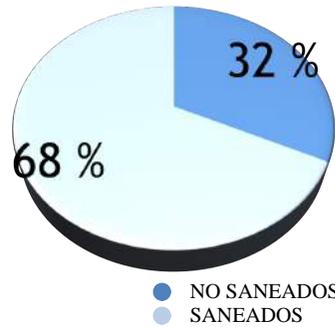


A0-5 PERFORMANCE

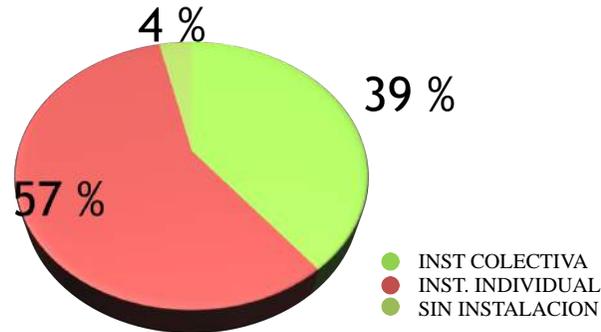


A-10 ESTADO

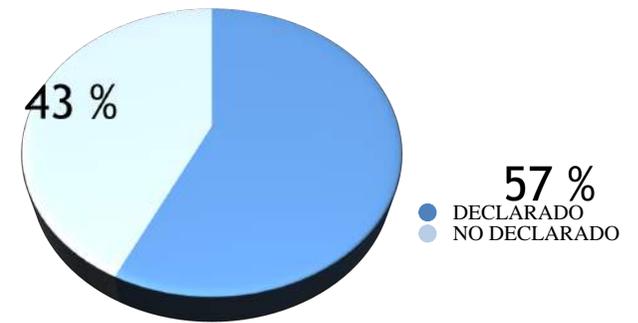
# MANZANA 01



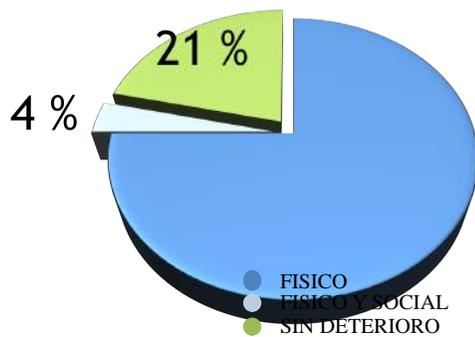
A-06 SANEAMIENTO



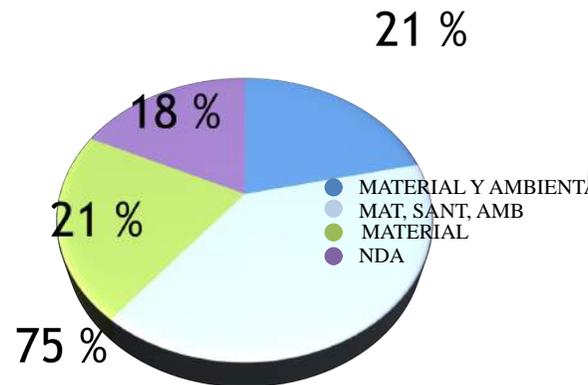
A0-11 INSTALACION SANITARIA



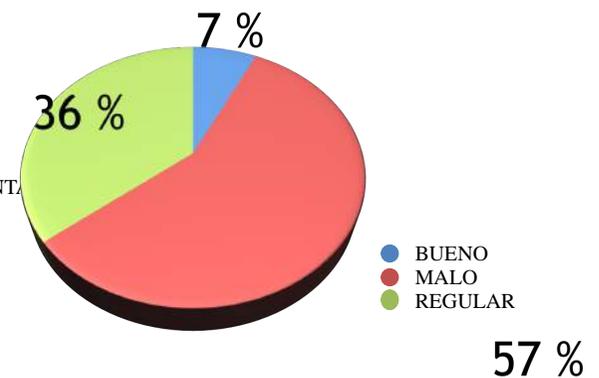
A-19 TUGURIO



A-04 DETERIORO



A0-5 PERFORMANCE



A-10 ESTADO

39 %

# MANZANA 01

LOTE DE LA MANZANA 01		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	26	27	28
PROPIEDAD SANEADA	2	X	X					X	X		X		X		
PROPIEDAD SIN SANEAMIENTO	1														
INSTALACION COLECTIVA	1		X		X			X	X	X	X		X		
INSTALACION INDIVIDUAL	2	X		X		X	X					X		X	X
SIN INSTALACION	0			X											
TUGURIO DECLARADO	2	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X		
TUGURIO NO DECLARADO	0						X					X		X	X
DETERIORO FISICO	1	X	X	X	X	X			X	X	X	X			X
DETERIORO FISICO SOCIAL	2							X							
SIN DETERIORO	0						X						X	X	
MALA CALIDAD MATERIAL Y AMBIENTAL	1	X	X	X					X						
MALA CALIDAD MATERIAL, SANITARIA Y AMBIENTAL	2				X			X		X	X		X		
MALA CALIDAD MATERIAL	1					X						X			
DE BUENA CALIDAD	0						X							X	X
ESTADO BUENO	0														X
ESTADO MALO	2	X	X	X	X	X		X		X	X		X		
ESTADO REGULAR	1						X		X			X		X	
TOTAL	Peso	10	9	8	8	8	3	11	8	8	10	6	9	3	3

# MANZANA 01

	P	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
PROPIEDAD SANEADA	2	X	X	X	X	X		X	X	X		X	X		X
PROPIEDAD SIN SANEAMIENTO	1						X				X			X	
INSTALACION COLECTIVA	1				X					X				X	X
INSTALACION INDIVIDUAL	2	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X		
SIN INSTALACION	0														
TUGURIO DECLARADO	2	X			X					X				X	X
TUGURIO NO DECLARADO	0		X	X		X	X	X	X		X	X	X		
DETERIORO FISICO	1	X	X	X	X		X		X		X	X	X	X	X
DETERIORO FISICO SOCIAL	2														
SIN DETERIORO	0					X		X		X					
MALA CALIDAD MATERIAL Y AMBIENTAL	1	X										X			
MALA CALIDAD MATERIAL, SANITARIA Y AMBIENTAL	2		X	X	X								X	X	X
MALA CALIDAD MATERIAL	1						X		X		X				
DE BUENA CALIDAD	0					X		X		X					
ESTADO BUENO	0									X					
ESTADO MALO	2		X	X	X							X	X	X	X
ESTADO REGULAR	1	X				X	X	X	X		X				
TOTAL		9	9	9	10	5	6	5	7	5	6	8	9	8	9

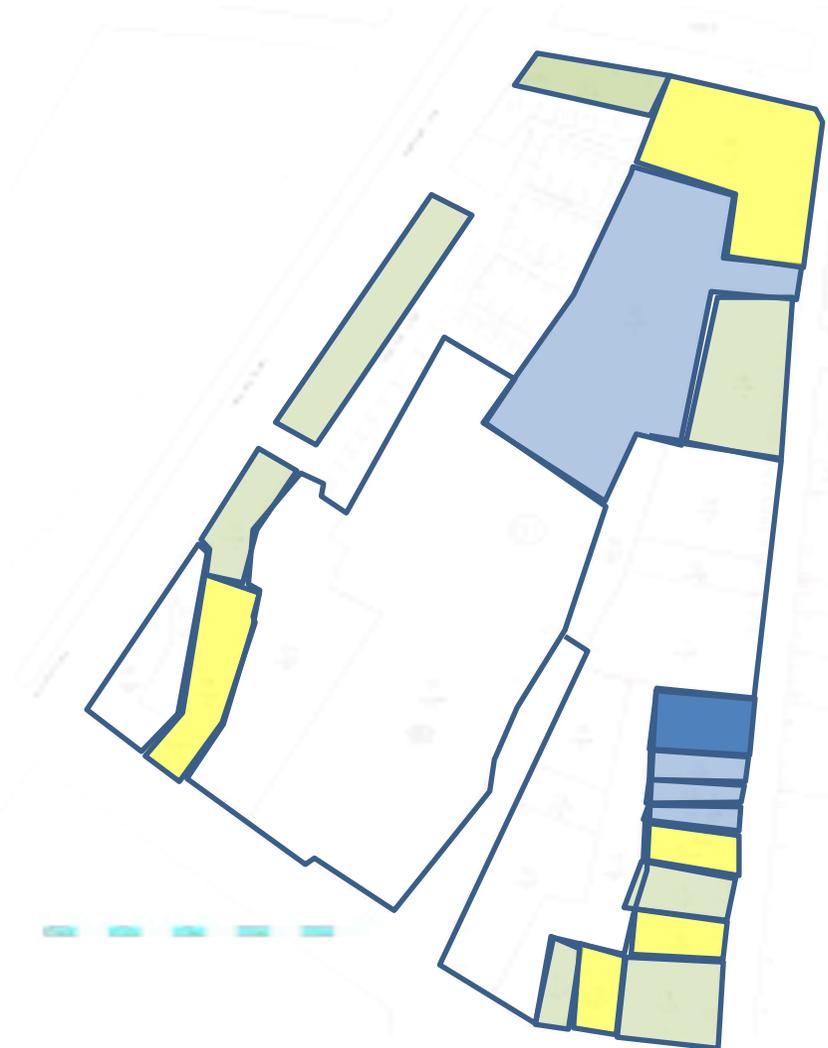
# MANZANA 01



POTENCIAL RENOV.

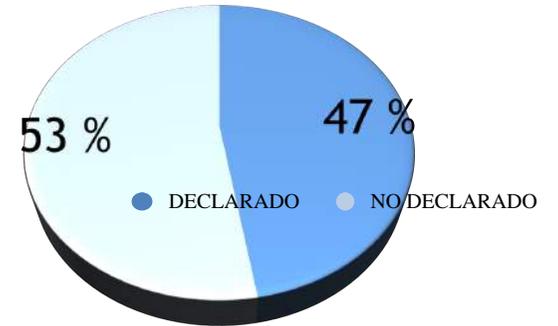
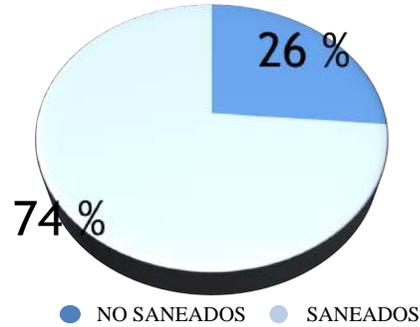
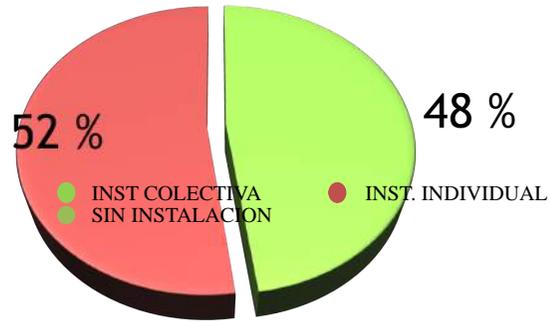
CATEGORIA

- **PRIORIDAD 1** (valores entre 11 y 9):  
 lotes 07; 01,10,15; 02,26,12,13,14,23,25 \*
- **PRIORIDAD 2** (valores entre 8 y 6):  
 lotes 03,04,05,08,09,22,24;19; 11,17,21)\*
- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)  
 lotes(16,18,20;06,27,28)\*
- **PRIORIDAD 4**



\* Los lotes 01,10,02,26,23 Y 25 ; 04,09,22,24 y 11; así como el lote 27 por ser monumentos pasan a la prioridad 4)

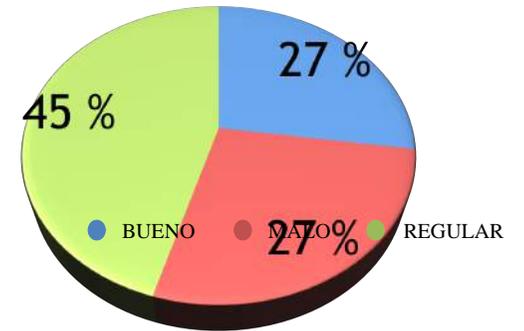
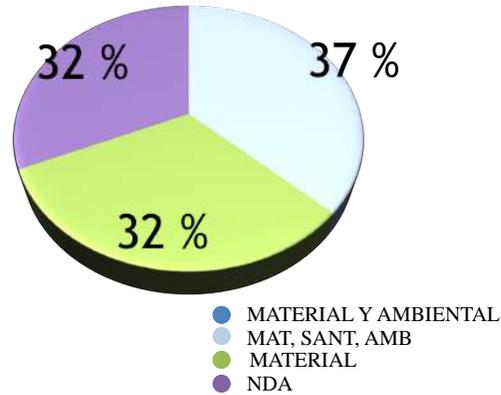
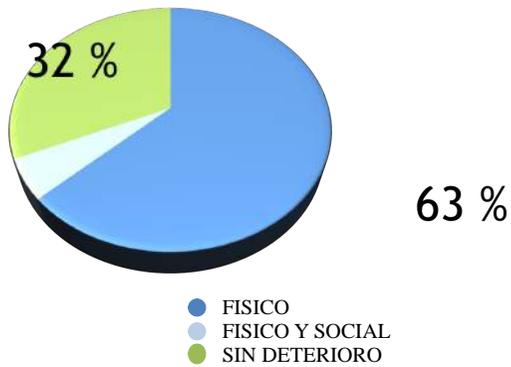
# MANZANA 25



A-06 SANEAMIENTO

A0-11 INSTALACION SANITARIA

A-19 TUGURIO



A-04 DETERIORO

A0-5 PERFORMANCE

A-10 ESTADO

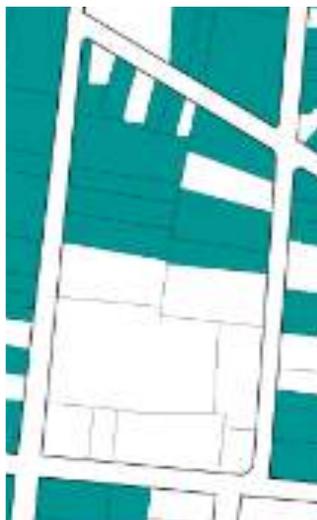
# MANZANA 25

LOTE DE LA MANZANA 01		01	02	03	04	05	06	07	08	09
PROPIEDAD SANEADA	2		X	X	X			X	X	X
PROPIEDAD SIN SANEAMIENTO	1	X				X	X			
INSTALACION COLECTIVA	1			X	X	X	X			
INSTALACION INDIVIDUAL	2	X	X					X	X	X
SIN INSTALACION	0									
TUGURIO DECLARADO	2	X		X	X		X			
TUGURIO NO DECLARADO	0		X			X		X	X	X
DETERIORO FISICO	1			X	X	X	X	X		X
DETERIORO FISICO SOCIAL	2	X								
SIN DETERIORO	0		X						X	
MALA CALIDAD MATERIAL Y AMBIENTAL	1									
MALA CALIDAD MATERIAL, SANITARIA Y AMBIENTAL	2	X			X	X	X			
MALA CALIDAD MATERIAL	1			X				X	X	
DE BUENA CALIDAD	0		X							X
ESTADO BUENO	0		X						X	
ESTADO MALO	2	X			X	X	X			
ESTADO REGULAR	1			X				X		X
TOTAL	Peso	11	4	8	10	7	9	7	5	6

# MANZANA 25

LOTE DE LA MANZANA 01		10	11	12	13	14	15	16	17	18
PROPIEDAD SANEADA	2	X	X	X	X		X		X	X
PROPIEDAD SIN SANEAMIENTO	1					X		X		
INSTALACION COLECTIVA	1		X	X					X	
INSTALACION INDIVIDUAL	2	X			X	X	X	X		X
SIN INSTALACION	0									
TUGURIO DECLARADO	2		X	X		X		X	X	
TUGURIO NO DECLARADO	0	X			X		X			X
DETERIORO FISICO	1		X	X		X		X	X	
DETERIORO FISICO SOCIAL	2									
SIN DETERIORO	0	X			X		X			X
MALA CALIDAD MATERIAL Y AMBIENTAL	1									
MALA CALIDAD MATERIAL, SANITARIA Y AMBIENTAL	2		X			X		X		
MALA CALIDAD MATERIAL	1			X					X	
DE BUENA CALIDAD	0	X			X		X			X
ESTADO BUENO	0	X			X		X			X
ESTADO MALO	2							X	X	
ESTADO REGULAR	1		X	X		X				
TOTAL	Peso	4	9	8	4	9	4	10	9	4

# MANZANA 25



## SANEAMIENTO

## CATEGORIA

- **PRIORIDAD 1** (valores entre 11 y 9):



lotes 01,04,06,11,14,16,17)

- **PRIORIDAD 2** (valores entre 8 y 6):



lotes 3,5,7,9,12,19)

- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)

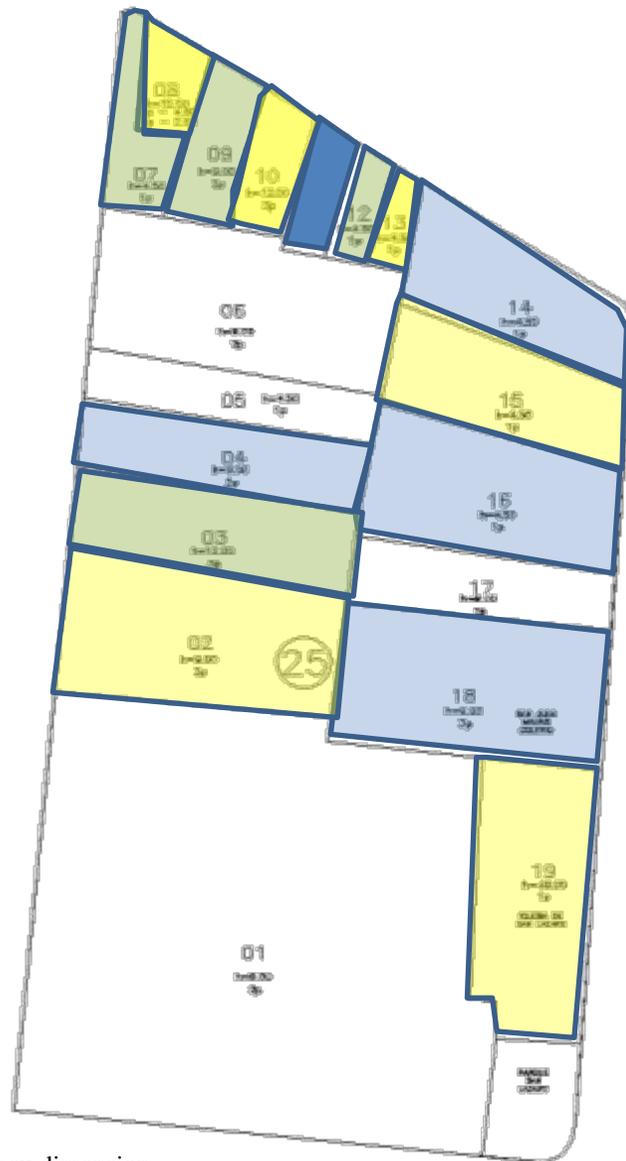


lotes(2,8,10,13,15 18)

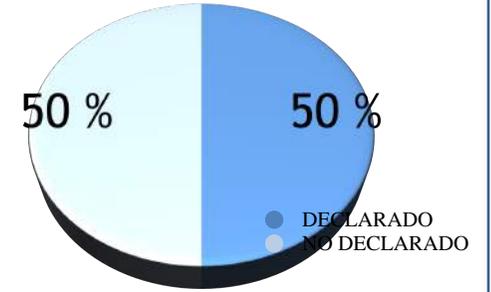
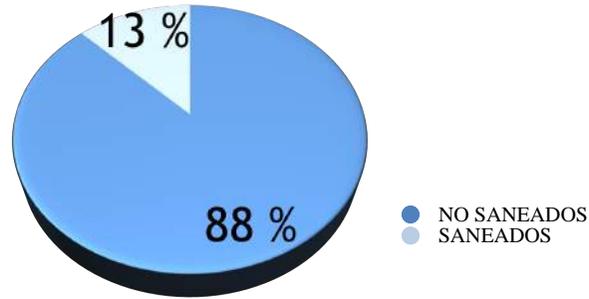
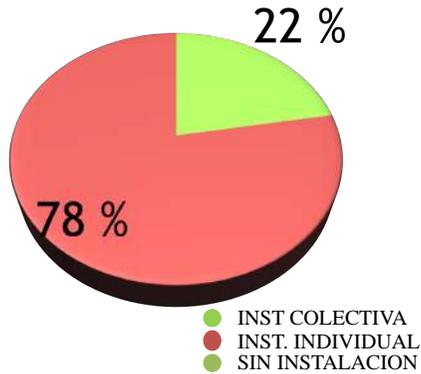
### **PRIORIDAD 4**



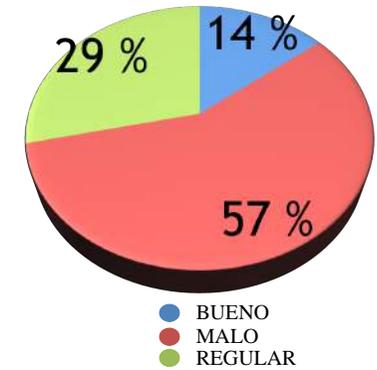
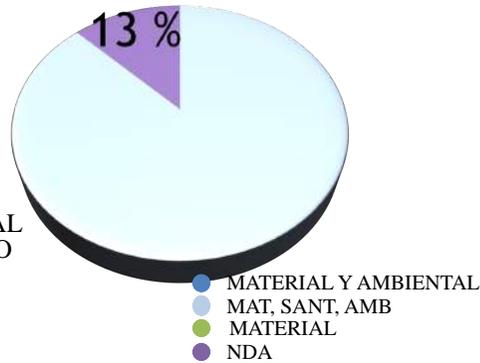
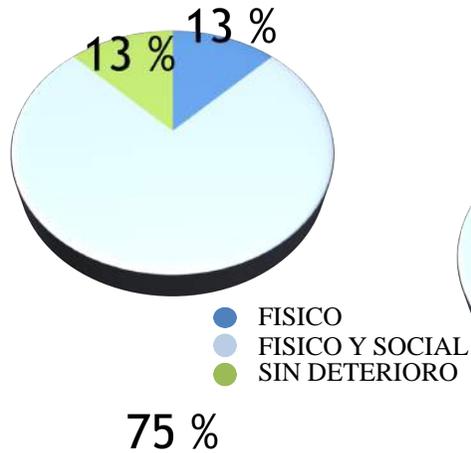
Los lotes 01,06,5,7,19 por ser monumentos y los lotes 08,09,10,11,12 y 13 por su dimension



# MANZANA 26



## A-06 SANEAMIENTO      A0-11 INSTALACION SANITARIA      A-19 TUGURIO



## A-04 DETERIORO      A0-5 PERFORMANCE      A-10 ESTADO

88 %

# MANZANA 26

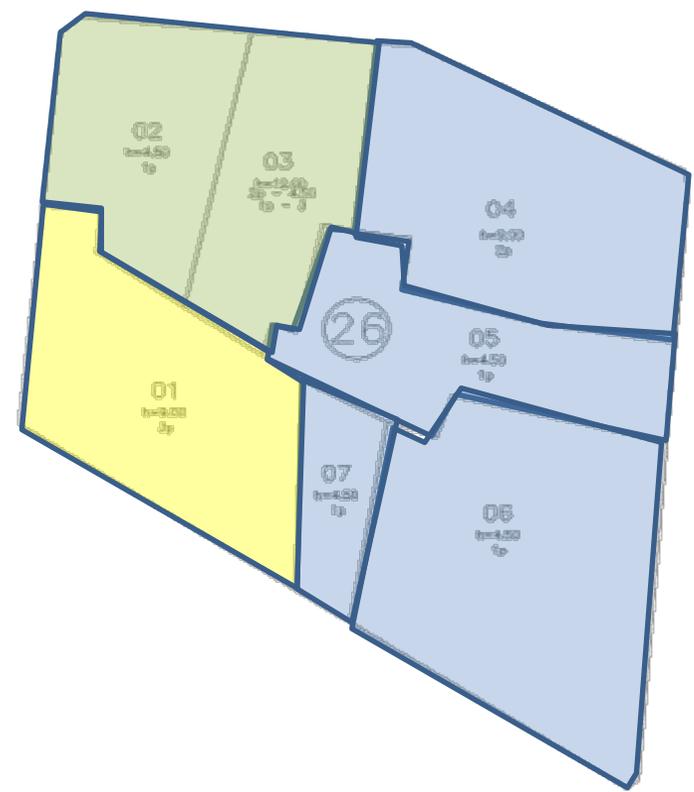
LOTE DE LA MANZANA 01		LOTE 01	LOTE 02	LOTE 03	LOTE 04	LOTE 05	LOTE 06	LOTE 07	LOTE 08
PROPIEDAD SANEADA	2	x							
PROPIEDAD SIN SANEAMIENTO	1		x	x	x	x	x	x	x
INSTALACION COLECTIVA	1							x	x
INSTALACION INDIVIDUAL	2	x	x	x	x	x	x		
SIN INSTALACION	0								
TUGURIO DECLARADO	2				x		x	x	x
TUGURIO NO DECLARADO	0	x	x	x		x			
DETERIORO FISICO	1					x			
DETERIORO FISICO SOCIAL	2		x	x	x		x	x	x
SIN DETERIORO	0	x							
MALA CALIDAD MATERIAL Y AMBIENTAL	1								
MALA CALIDAD MATERIAL, SANITARIA Y AMBIENTAL	2		x	x	x	x	x	x	x
MALA CALIDAD MATERIAL	1								
DE BUENA CALIDAD	0								
ESTADO BUENO	0	x							
ESTADO MALO	2				x	x	x	x	x
ESTADO REGULAR	1		x	x					
TOTAL	Peso	4	7	8	11	9	11	10	10

# MANZANA 26



SANEAMIENTO	CATEGORIA
-------------	-----------

- **PRIORIDAD 1** (valores entre 11 y 9):  
lotes 4,5,6,7,8 
- **PRIORIDAD 2** (valores entre 8 y 6):  
lotes 2,3, 
- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)  
lotes 1 alto grado de consolidación 

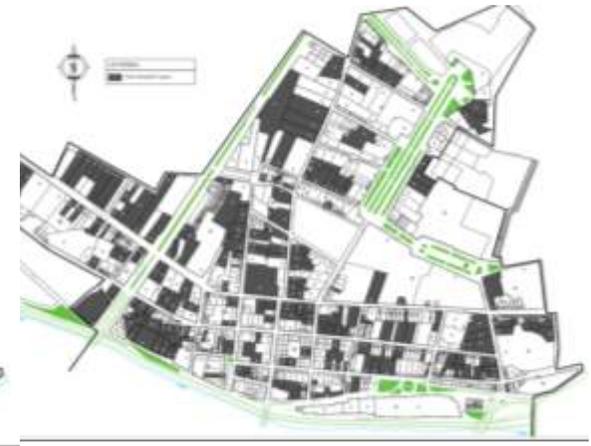




A15 SITUACION DE RENOVACION



A1 PROPIETARIO



A-19 TUGURIO

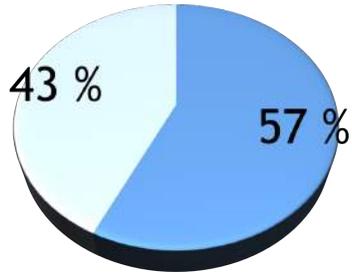


A-04 DETERIORO

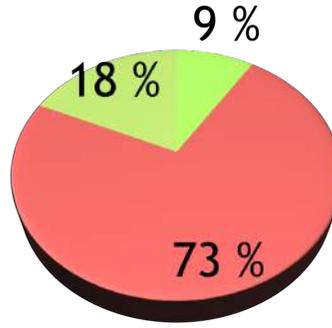


A14 – ORG POBLACION

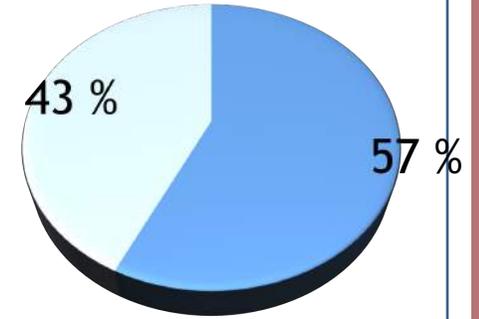
# MANZANA 01



- NO APLICA
- DEBE DECLARARSE



- PUBLICO CIVIL
- PRIVADO
- SIN PROPIETARIO

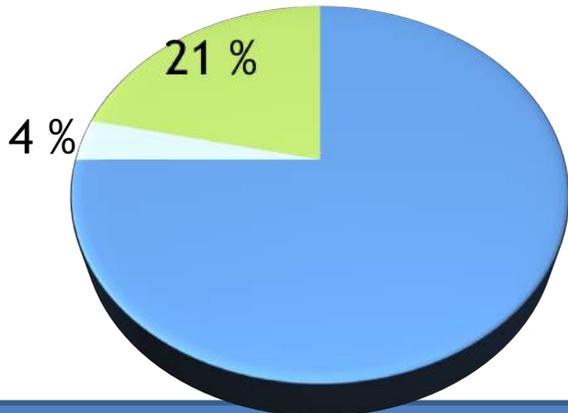


- DECLARADO
- NO DECLARADO

A15 SITUACION DE RENOVACION

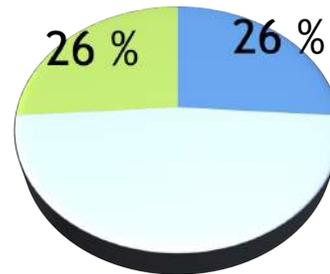
A1 PROPIETARIO

A-19 TUGURIO



- FISICO
- FISICO Y SOCIAL
- SIN DETERIORO

A-04 DETERIORO



- PREDIOS NO RESIDENCIALES
- VIV POB ORG
- VIV SIN POB ORG

A14 - ORG POBLACION

75 %

48 %

# MANZANA 01

LOTE DE LA MANZANA 01		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	26	27	28
NO APLICA LEY	0	X					X		X					X	
DEBE DECLARARSE TUG	1		X	X	X	X		X		X	X	X	X		
PROP PUBLICA	1									X					
PROP PRIVADA NATURAL	2		X		X		X	X	X						
PROP P. JURIDICA CIVIL	1											X			
PROP P.JURIDICA RELIG.	1			X		X								X	
SIN PROPIETARIO	0	X									X				
TUGURIO DECLARADO	2	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X		
TUGURIO NO DECLARADO	0						X					X		X	X
DETERIORO FISICO	0	X	X	X	X	X			X	X	X	X			X
DETERIORO FISICO SOCIAL	2							X							
SIN DETERIORO	0						X						X	X	
PREDIO NO RESIDENCIAL	1														
VIVIENDA POBL. ORG	2					X		X	X				X		
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X	X		X			X	X	X		X	X
<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

# MANZANA 01

	P	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO APLICA LEY	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
DEBE DECLARARSE TUG	1													X	X
PROP PUBLICA	1														X
PROP PRIVADA NATURAL	2		X	X	X	X		X	X	X		X	X	X	
PROP P. JURIDICA CIVIL	1	X													
PROP P. JURIDICA RELIG.	1														
SIN PROPIETARIO	0						X				X				
TUGURIO DECLARADO	2	X			X					X				X	X
TUGURIO NO DECLARADO	0		X	X		X	X	X	X		X	X	X		
DETERIORO FISICO	0	X	X	X	X		X		X		X	X	X	X	X
DETERIORO FISICO SOCIAL	2														
SIN DETERIORO	0					X		X		X					
PREDIO NO RESIDENCIAL	1														
VIVIENDA POBL. ORG	2														X
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
<b>TOTAL</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

# MANZANA 01



SANEAMIENTO

CATEGORIA

- **PRIORIDAD 1** (valores entre 11 y 9):

lote 07

- **PRIORIDAD 2** (valores entre 8 y 6):

lotes 01,03, 06,04, 09, 10, 11, 26, 27

- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)

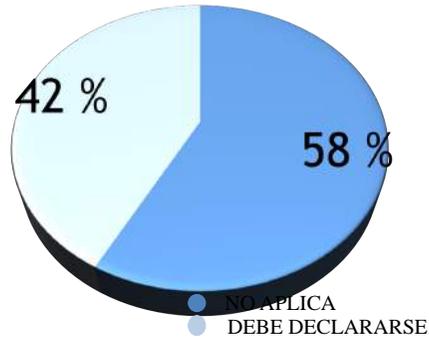
lotes 16,18,20,28,17,21, 15; 02,12,13,14, 23,25, 05,08, 22,24;19

## **PRIORIDAD 4**

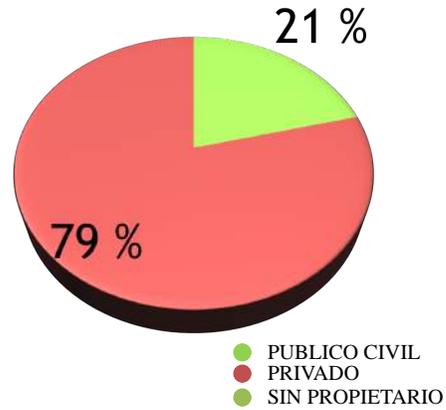
Los lotes 01,04,09,10,11,26,27,02,23,25,22,y 24 por ser monumentos



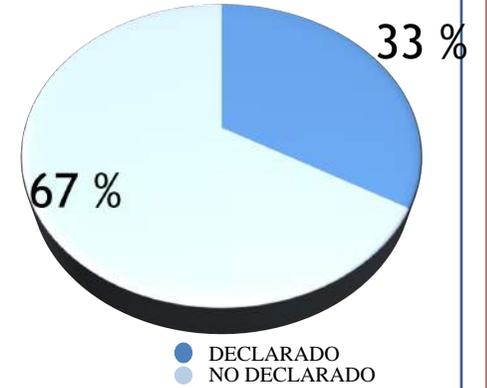
# MANZANA 25



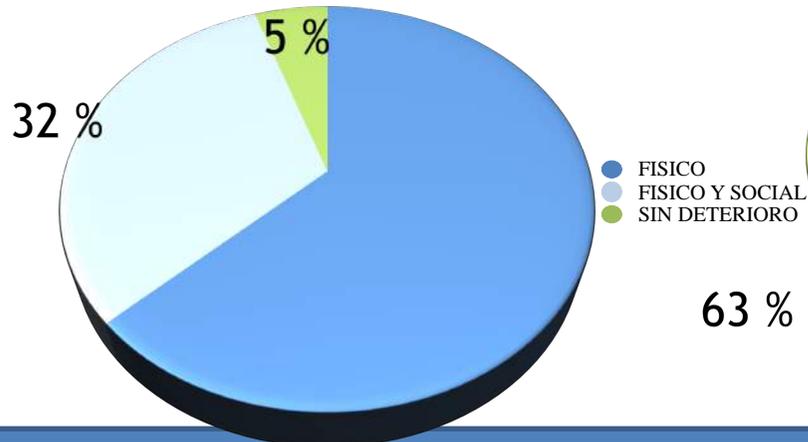
A15 SITUACION DE RENOVACION



A1 PROPIETARIO



A-19 TUGURIO



A-04 DETERIORO



A14 - ORG POBLACION

# MANZANA 25

LOTE DE LA MANZANA 01		01	02	03	04	05	06	07	08	09
NO APLICA LEY	0		X			X		X	X	X
DEBE DECLARARSE TUG	1	X		X	X		X			
PROP PUBLICA	1	X						X		
PROP PRIVADA NATURAL	2		X		X	X	X		X	X
PROP P. JURIDICA CIVIL	1			X						
PROP P.JURIDICA RELIG.	1									
SIN PROPIETARIO	0									
TUGURIO DECLARADO	2	X		X	X		X			
TUGURIO NO DECLARADO	0		X			X		X	X	X
DETERIORO FISICO	0			X	X	X	X	X		X
DETERIORO FISICO SOCIAL	2	X								
SIN DETERIORO	0		X						X	
PREDIO NO RESIDENCIAL	1									
VIVIENDA POBL. ORG	2	X	X	X						
VIVIENDA SIN POB.ORG	1				X	X	X	X	X	X
<b>TOTAL</b>		<b>8</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

# MANZANA 25

LOTE DE LA MANZANA 01		LOTE 10	LOTE 11	LOTE 12	LOTE 13	LOTE 14	LOTE 15	LOTE 16	LOTE 17	LOTE 18
NO APLICA LEY	0	X			X	X	X			X
DEBE DECLARARSE TUG	1		X	X				X	X	
PROP PUBLICA	1							X	X	
PROP PRIVADA NATURAL	2	X	X	X	X	X	X			
PROP P. JURIDICA CIVIL	1									X
PROP P. JURIDICA RELIG.	1									
SIN PROPIETARIO	0									
TUGURIO DECLARADO	2		X	X		X		X	X	
TUGURIO NO DECLARADO	0	X			X		X			X
DETERIORO FISICO	0		X	X		X		X	X	
DETERIORO FISICO SOCIAL	2									
SIN DETERIORO	0	X			X		X			X
PREDIO NO RESIDENCIAL	1									X
VIVIENDA POBL. ORG	2					X		X		
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X	X		X		X	
<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

# MANZANA 25



SANEAMIENTO

CATEGORIA

- **PRIORIDAD 1** (valores max 8):

lotes 01

- **PRIORIDAD 2** (valores iguales a 6):

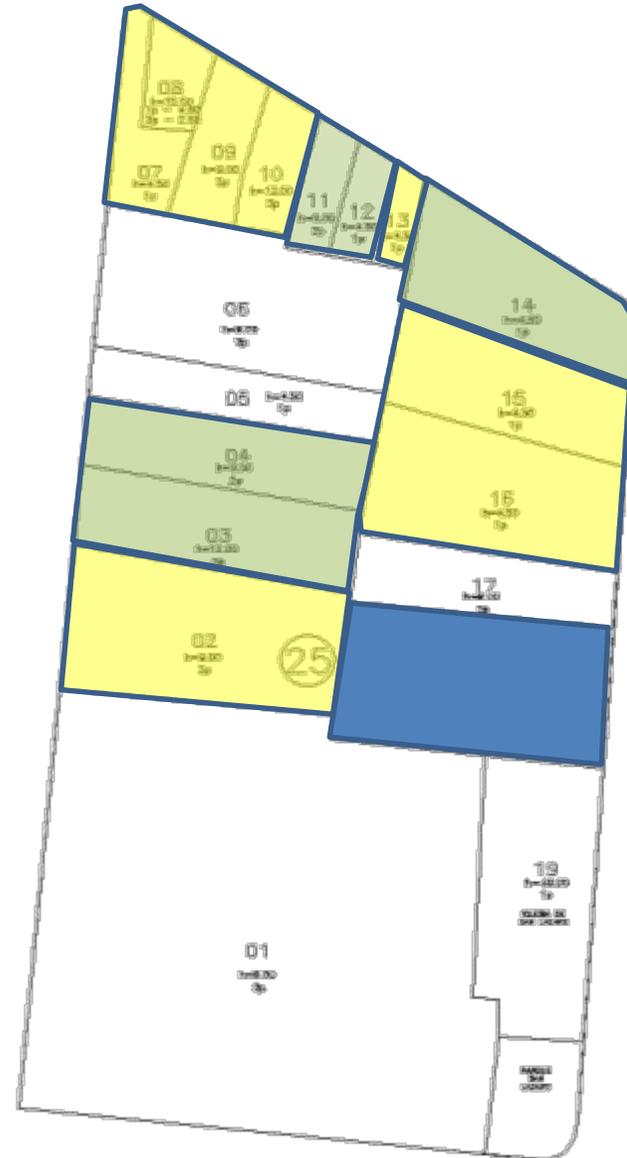
lotes 3,4,6,,11,12,14

- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)

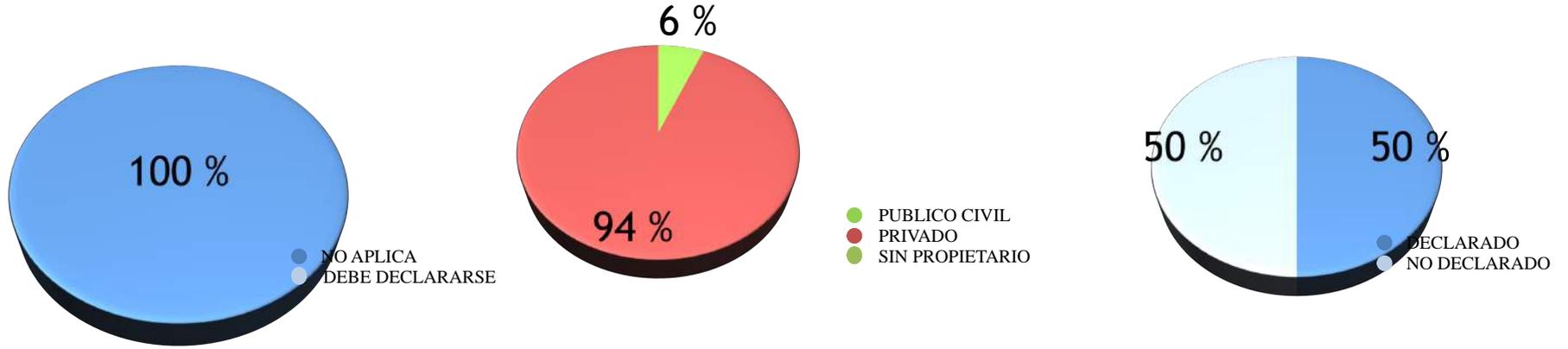
lotes 16;2;5,8,9,10,13,15;7,18,19

- **PRIORIDAD 4**

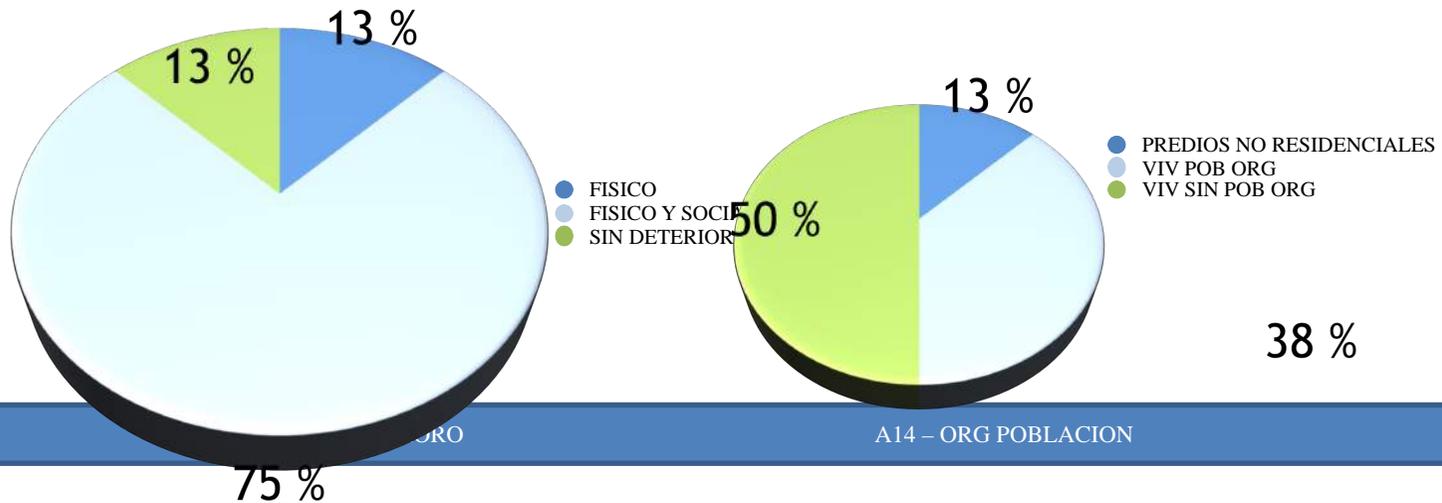
- Lotes 01,6,5,y 19 por ser monumentos



# MANZANA 26



A15 SITUACION DE RENOVACION      A1 PROPIETARIO      A-19 TUGURIO



A14 - TIPO DE EDIFICIO      A14 - ORG POBLACION

# MANZANA 26

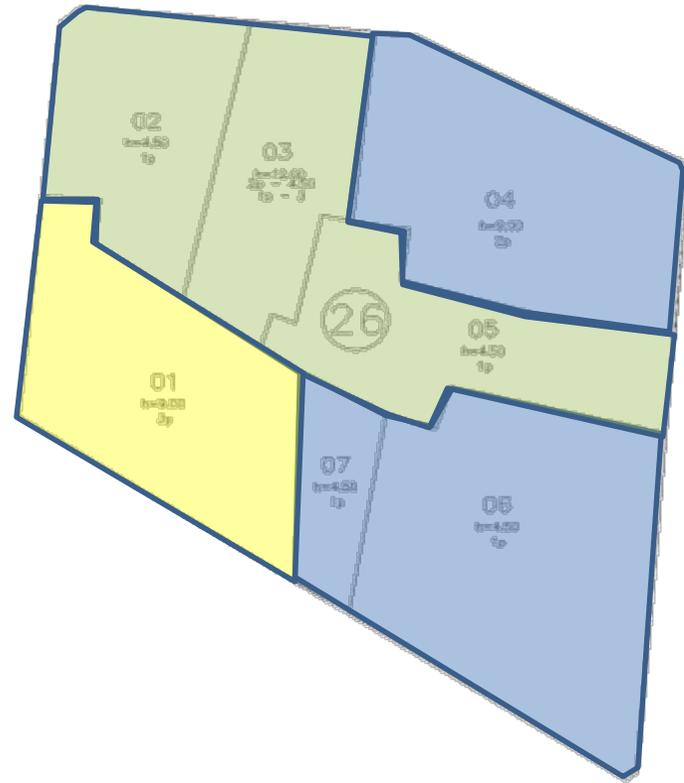
LOTE DE LA MANZANA 01		LOTE 01	LOTE 02	LOTE 03	LOTE 04	LOTE 05	LOTE 06	LOTE 07	LOTE 08
NO APLICA LEY	0	X	X	X	X	X	X	X	X
DEBE DECLARARSE TUG	1								
PROP PUBLICA	1								X
PROP PRIVADA NATURAL	2								
PROP P. JURIDICA CIVIL	1	X	X	X	X	X	X	X	
PROP P. JURIDICA RELIG.	1								
SIN PROPIETARIO	0								
TUGURIO DECLARADO	2				X		X	X	X
TUGURIO NO DECLARADO	0	X	X	X		X			
DETERIORO FISICO	1					X			
DETERIORO FISICO SOCIAL	2		X	X	X		X	X	X
SIN DETERIORO	0	X							
PREDIO NO RESIDENCIAL	1					X			
VIVIENDA POBL. ORG	2				X		X	X	
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X					X
<b>TOTAL</b>		<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

# MANZANA 26



SANEAMIENTO	CATEGORIA
-------------	-----------

- **PRIORIDAD 1** (valores máx. 7):  
lotes 4,,6,7,8 
- **PRIORIDAD 2** (valores entre 3 y 4):  
lotes 2,3,5 
- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 1)  
lotes 1 





A15 SITUACION DE RENOVACION



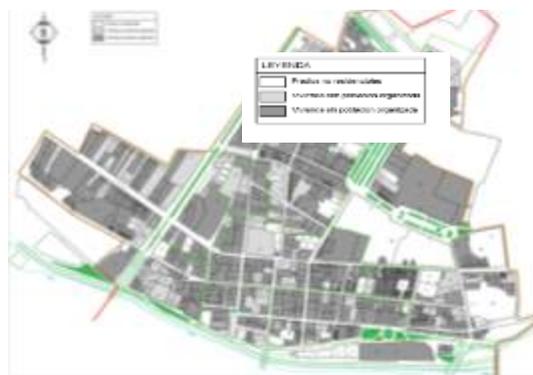
A7 USOS



A-19 TUGURIO



A09- MATERIALES

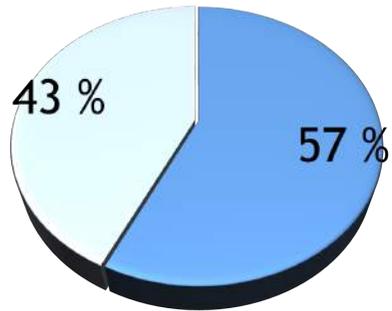


A14 POBLACION

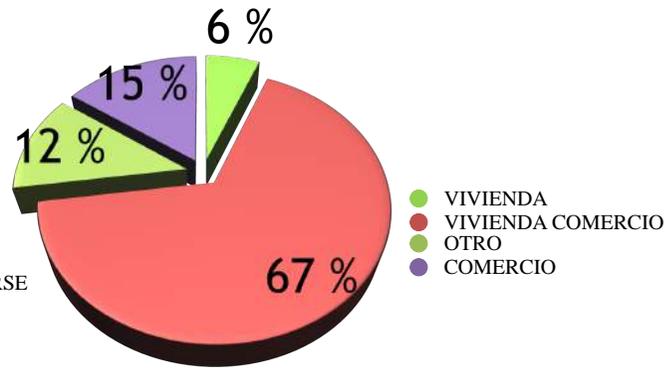


A-01 ALTURAS

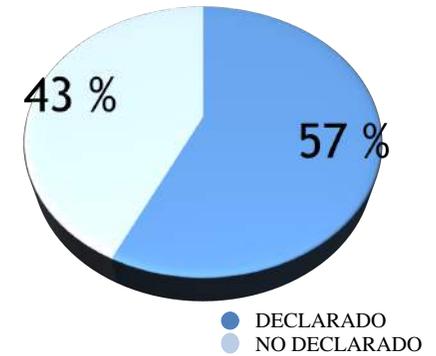
# MANZANA 01



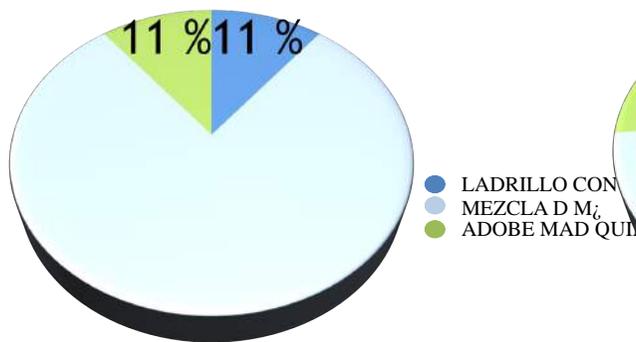
A15 SITUACION DE RENOVACION



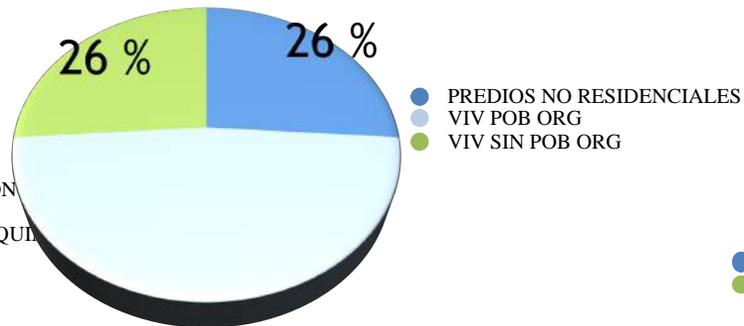
A7 USOS



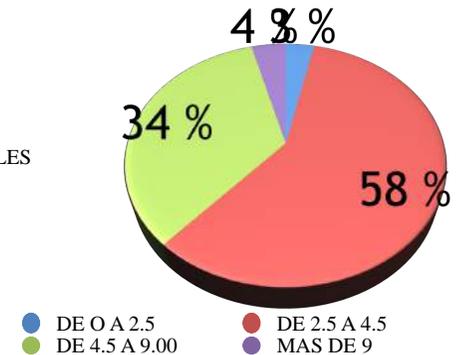
A-19 TUGURIO



A09- MATERIALES



A14 POBLACION



A-01 ALTURAS

79 %

48 %

# MANZANA 01

LOTE DE LA MANZANA 01		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	26	27	28
NO APLICA LEY	0	X					X		X					X	
DEBE DECLARARSE TUG	1		X	X	X	X		X		X	X	X	X		
VIVIENDA	2		X		X			X	X	X	X	X	X		
VIVIENDA COMERCIO	1	X		X		X	X								
OTRO	0													X	X
COMERCIO	0														
TUGURIO DECLARADO	2	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X		
TUGURIO NO DECLARADO	0						X					X		X	X
LADRILLO CONCRETO	0						X								X
MEZCLA MAS DE 3 MATERIALES	0	X	X	X		X			X	X	X	X	X	X	
ADOBE MADERA QUINCHA	1				X			X							
VIVIENDA POBL. ORG	2					X		X	X				X		
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X	X		X			X	X	X		X	X
DE 0 A 2.5	1														
DE 2.50 A 4.50	2		X	X		X	X	X	X			X			
DE 4.50 A 9.00	1	X			X					X	X		X		X
DE 9.00 A MAS	0													X	
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

# MANZANA 01

LOTE DE LA MANZANA 01		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
NO APLICA LEY	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
DEBE DECLARARSE TUG	1													X	X
VIVIENDA	2	X	X	X	X		X	X		X	X			X	X
VIVIENDA COMERCIO	1								X			X			
OTRO	0					X									
COMERCIO	0												X		
TUGURIO DECLARADO	2	X			X					X				X	X
TUGURIO NO DECLARADO	0		X	X		X	X	X	X		X	X	X		
LADRILLO CONCRETO	0		X												
MEZCLA MAS DE 3 MATERIALES	0	X		X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
ADOBE MADERA QUINCHA	1									X					
VIVIENDA POBL. ORG	2														X
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
DE 0 A 2.5	1		X												
DE 2.50 A 4.50	2	X				X	X	X	X		X	X	X	X	
DE 4.50 A 9.00	1			X	X					X					X
DE 9.00 A MAS	0														
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

# MANZANA 01



SANEAMIENTO                      CATEGORIA

- **PRIORIDAD 1** (valores entre 11 y 9):

lote 07

- **PRIORIDAD 2** (valores entre 8 y 6):

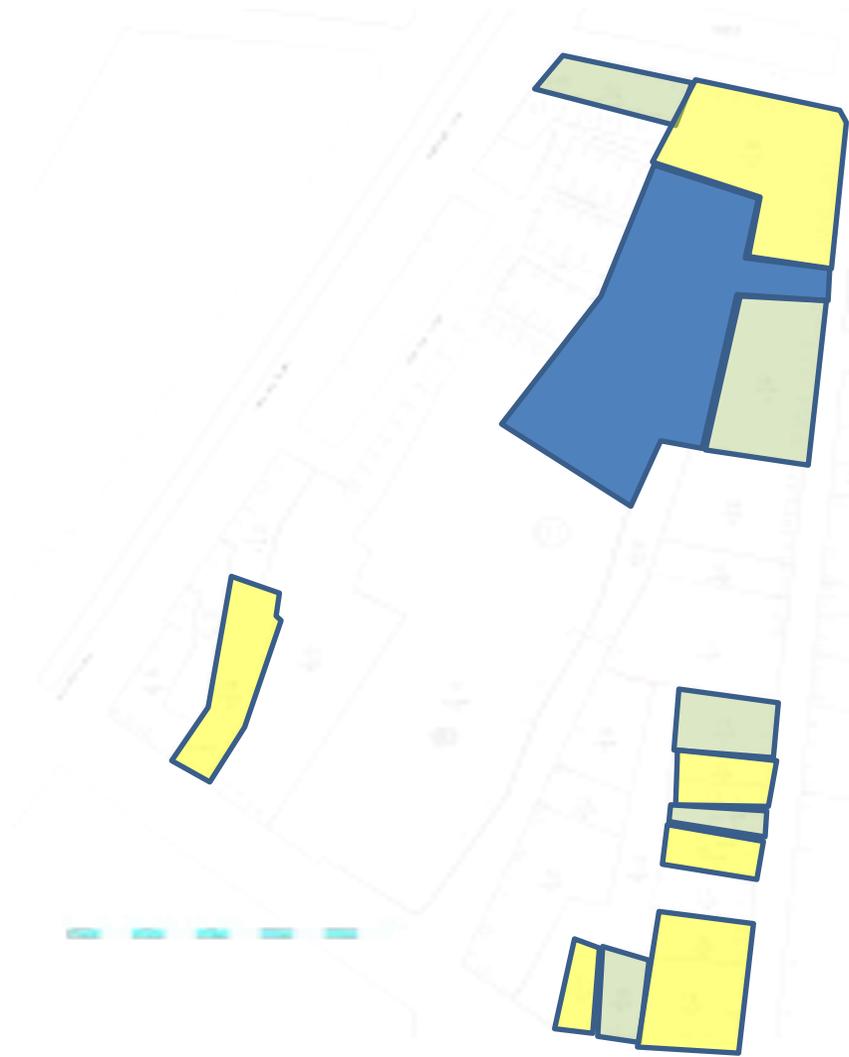
lotes 2,4,5,8,26,24,25,3,9,10,12,20,11,15

- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)

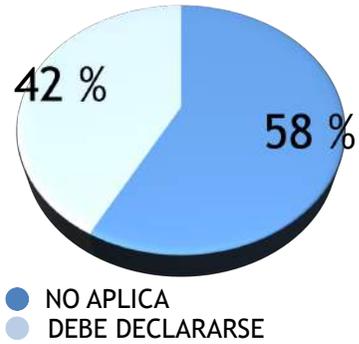
lotes 1,6, 27,28,13,14,16,18,19,21,22,23

- **PRIORIDAD 4**

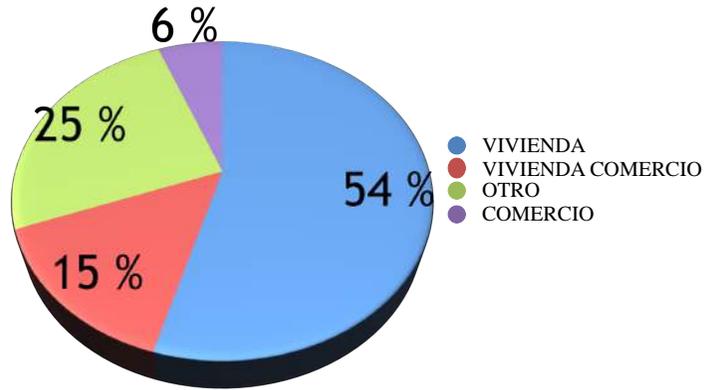
lotes 02,26,24,25,9,10,11,1,27,22 y 23 por ser monumentos



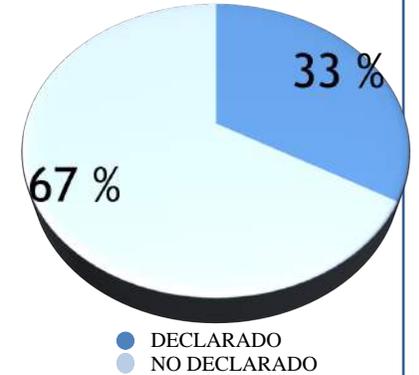
# MANZANA 25



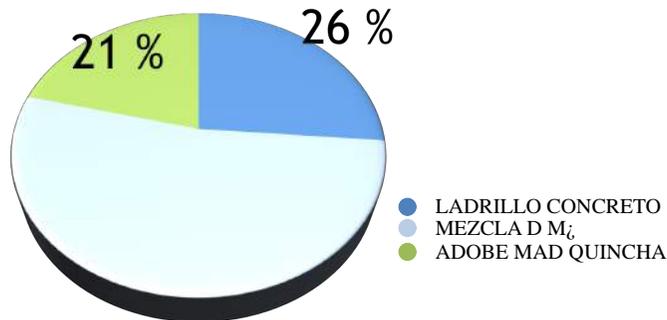
A15 SITUACION DE RENOVACION



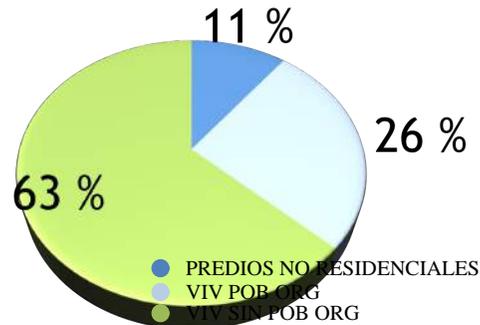
A7 USOS



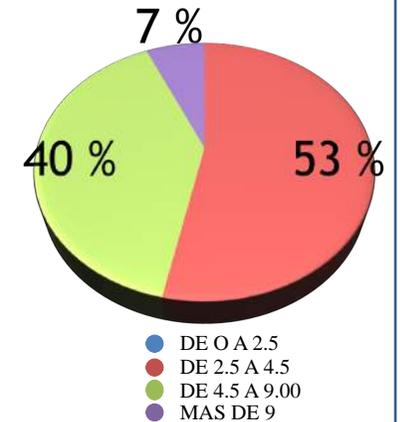
A-19 TUGURIO



A09- MATERIALES



A14 POBLACION



A-01 ALTURAS

53 %

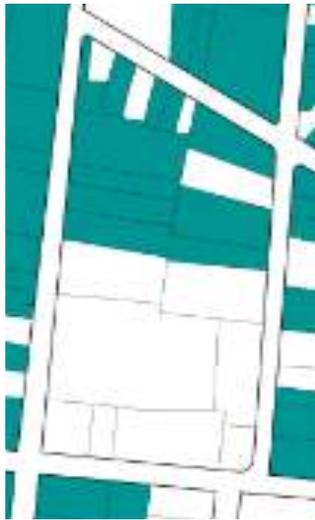
# MANZANA 25

LOTE DE LA MANZANA		01	02	03	04	05	06	07	08	09
NO APLICA LEY	0		X			X		X	X	X
DEBE DECLARARSE TUG		X		X	X		X			
VIVIENDA	1	X	X	X	X	X	X			X
VIVIENDA COMERCIO	2							X	X	
OTRO	1									
COMERCIO	0									
TUGURIO DECLARADO	0	X		X	X		X			
TUGURIO NO DECLARADO	2		X			X		X	X	X
LADRILLO CONCRETO	0		X						X	X
MEZCLA MAS DE 3 MATERIALES	0	X		X				X		
ADOBE MADERA QUINCHA	0				X	X	X			
PREDIO NO RESIDENCIAL	1									
VIVIENDA POBL. ORG	2	X	X	X						
VIVIENDA SIN POB.ORG	1				X	X	X	X	X	X
DE 0 A 2.5	1									
DE 2.50 A 4.50	2	X				X		X		
DE 4.50 A 9.00	1				X		X			X
DE 9.00 A MAS	0		X	X					X	
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

# MANZANA 25

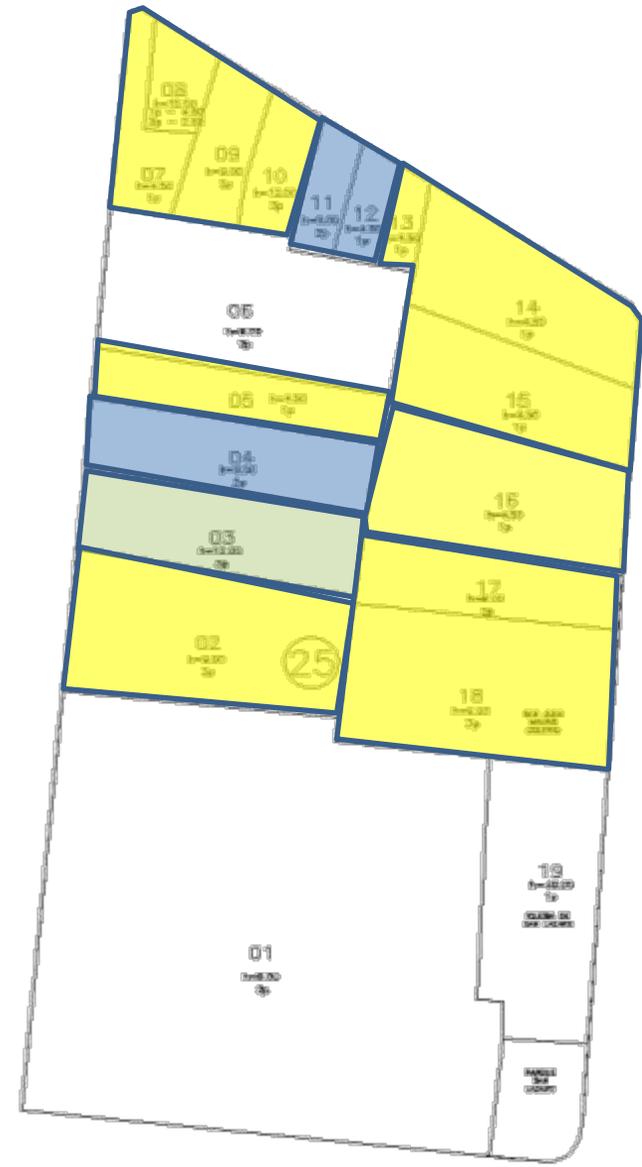
LOTE DE LA MANZANA		11	12	13	14	15	16	17	18	19
NO APLICA LEY	0			X	X	X			X	X
DEBE DECLARARSE TUG		X	X				X	X		
VIVIENDA	1	X	X	X				X		
VIVIENDA COMERCIO	2									
OTRO	1				X	X	X		X	X
COMERCIO	0									
TUGURIO DECLARADO	0	X	X		X		X	X		
TUGURIO NO DECLARADO	2			X		X			X	X
LADRILLO CONCRETO	0			X					X	
MEZCLA MAS DE 3 MATERIALES	0	X	X		X	X	X	X		
ADOBE MADERA QUINCHA	0									X
PREDIO NO RESIDENCIAL	1								X	X
VIVIENDA POBL. ORG	2				X		X			
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X		X		X		
DE 0 A 2.5	1									
DE 2.50 A 4.50	2		X	X	X	X	X			
DE 4.50 A 9.00	1	X						X		
DE 9.00 A MAS	0								X	X
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

# MANZANA 25



SANEAMIENTO	CATEGORIA
-------------	-----------

- PRIORIDAD 1** (valores max 8):
  - lotes 1,4,06,11,12
- PRIORIDAD 2** (valores iguales a 6):
  - lotes 3
- PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 5)
  - lotes 2,5,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,
- PRIORIDAD 4**
  - lotes 1,6,5,19 por ser monumentos

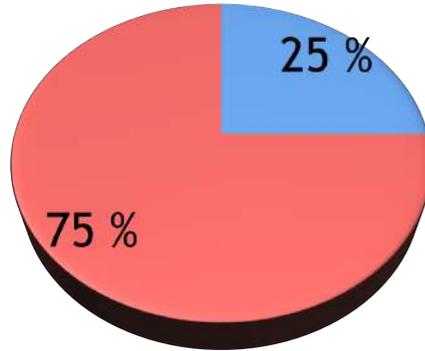


# MANZANA 26



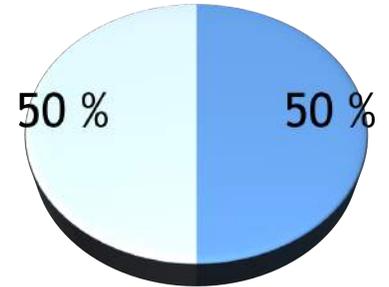
- NO APLICA
- DEBE DECLARARSE

A15 SITUACION DE RENOVACION



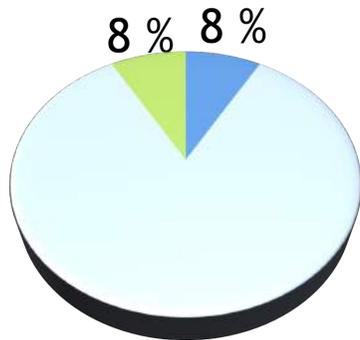
- VIVIENDA
- VIVIENDA COMERCIO
- OTRO
- COMERCIO

A7 USOS



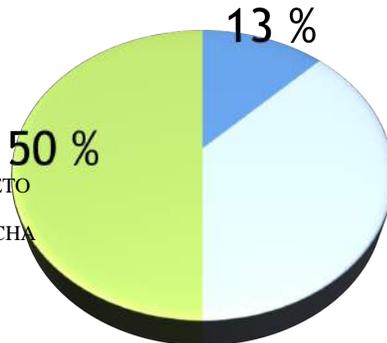
- DECLARADO
- NO DECLARADO

A-19 TUGURIO



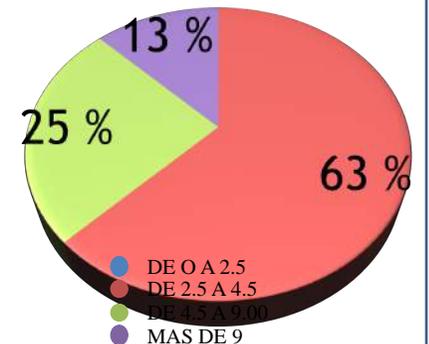
- LADRILLO CONCRETO
- MEZCLA D M
- ADOBE MAD QUINCHA

A09- MATERIALES



- PREDIOS RESIDENCIALES
- VIV POB ORG
- VIV SIN POB ORG

A14 POBLACION



- DE 0 A 2.5
- DE 2.5 A 4.5
- DE 4.5 A 9.00
- MAS DE 9

A-01 ALTURAS

83 %

# MANZANA 26

LOTE DE LA MANZANA		01	02	03	04	05	06	07	08
NO APLICA LEY	0	X	X	X	X	X	X	X	X
DEBE DECLARARSE TUG									
VIVIENDA	1							X	X
VIVIENDA COMERCIO	2	X	X	X	X	X	X		
OTRO	1								
COMERCIO	0								
TUGURIO DECLARADO	0				X		X	X	X
TUGURIO NO DECLARADO	2	X	X	X		X			
LADRILLO CONCRETO	0					X			
MEZCLA MAS DE 3 MATERIALES	0	X	X	X	X		X		X
ADOBE MADERA QUINCHA	0							X	
PREDIO NO RESIDENCIAL	1					X			
VIVIENDA POBL. ORG	2				X		X	X	
VIVIENDA SIN POB.ORG	1	X	X	X					X
DE 0 A 2.5	1								
DE 2.50 A 4.50	2		X		X	X		X	X
DE 4.50 A 9.00	1	X					X		
DE 9.00 A MAS	0			X					
<b>TOTAL</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

# MANZANA 26



SANEAMIENTO

CATEGORIA

- **PRIORIDAD 1** (valores máx. 7):

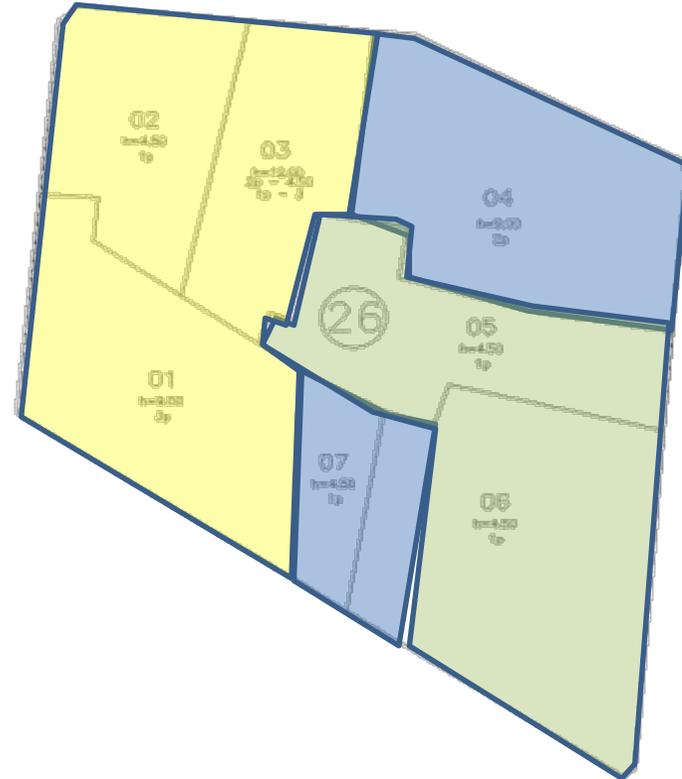
lotes 7,8,4

- **PRIORIDAD 2** (valores entre 3 y 4):

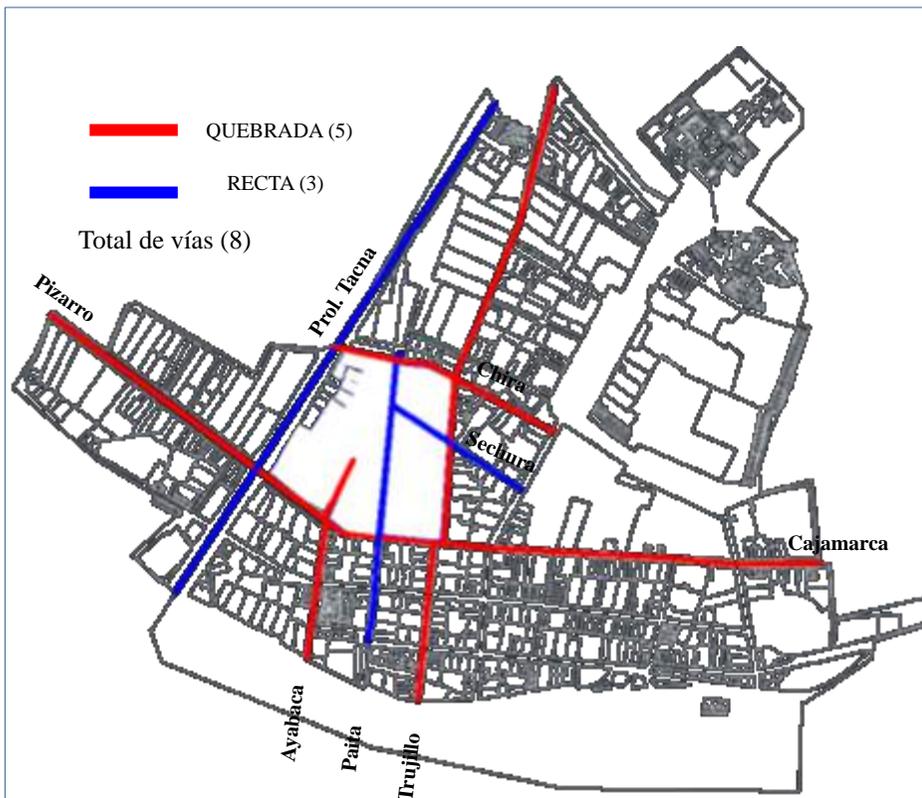
lotes 5, 6

- **PRIORIDAD 3** (valores menores iguales que 1)

lotes 1,2,3



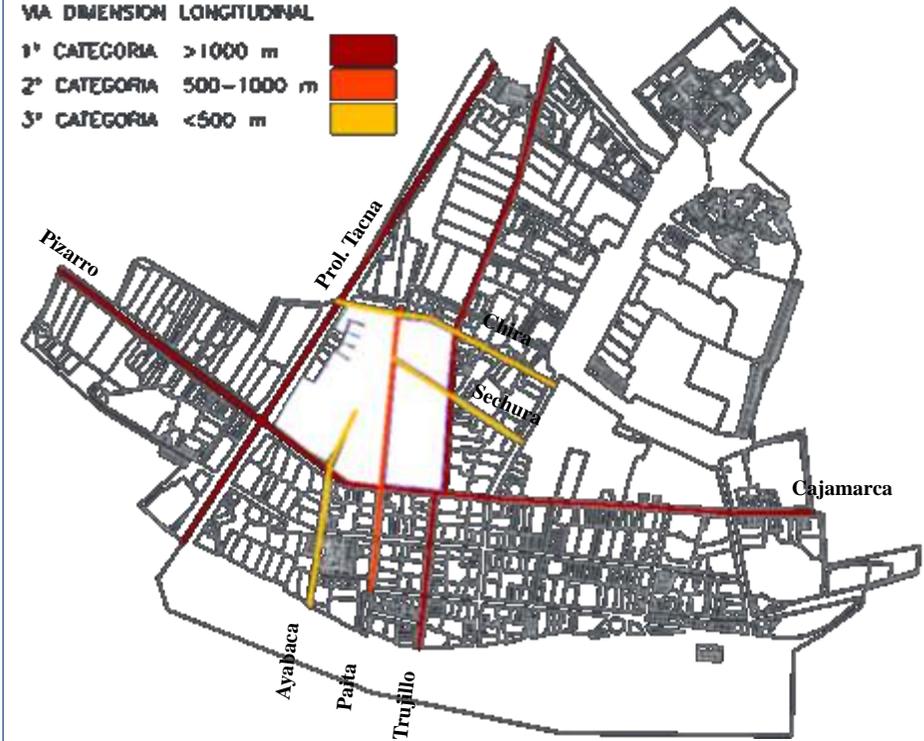
**ANALISIS A NIVEL DE EJE**



- Según su forma las vías alrededor del área de estudio se dividen en dos, quebradas y rectas, en total se tiene ocho vías de las cuales:
- Las quebradas en total son 5 vías las cuales son: Jr. Pizarro/Cajamarca, Jr. Trujillo, Jr. Ayabaca y Jr. Chira.
- Las rectas en total son 3 y son: Av. Prolongación Tacna, Jr. Paita y Jr. Sechura.

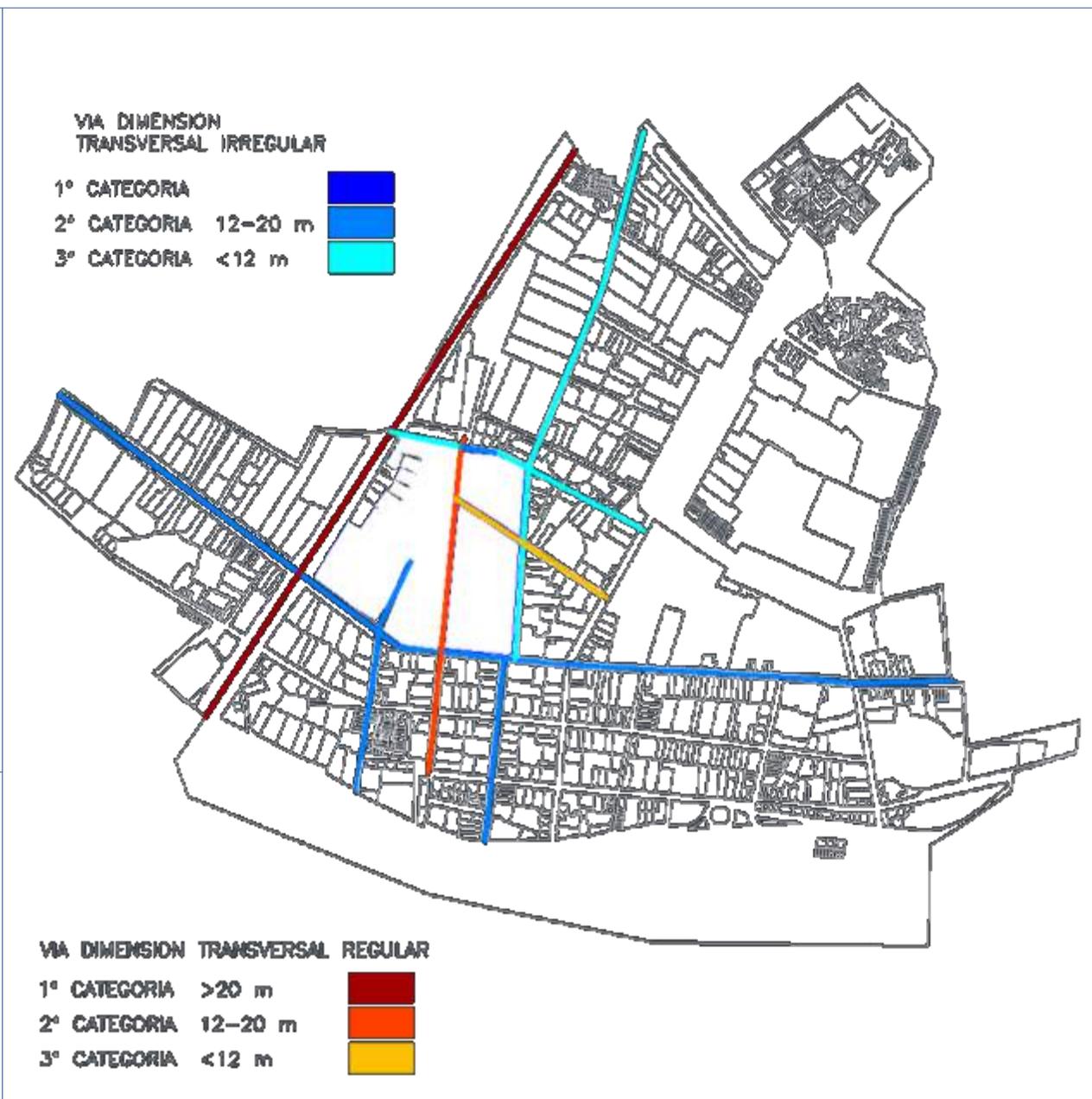
VIA DIMENSION LONGITUDINAL

- 1ª CATEGORÍA >1000 m
- 2ª CATEGORÍA 500-1000 m
- 3ª CATEGORÍA <500 m

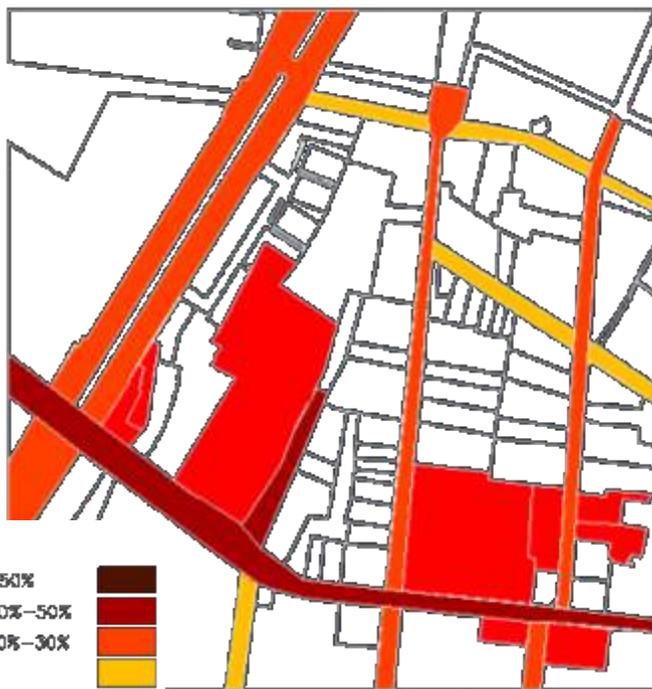


- Según la dimensión de la vía (metros) encontramos 3 categorías
- Las de primera categoría que son vías que tienen más de 1000 metros son: Av. Prolongación Tacna, Jr. Pizarro/Cajamarca y Jr. Trujillo.
- La de segunda categoría y única en el área de estudio es el Jr. Paita
- Y las de tercera categoría encontramos a los jirones: Chira, Sechura y Ayabaca

- Según la dimensión transversal de la vía también podemos obtener rangos para su análisis, por lo cual se ha tomado en cuenta dos categorías, una por la dimensión transversal irregular y la otra por su dimensión transversal regular
- En la categoría de dimensión transversal irregular tenemos las vías de Jr. Pizarro/Cajamarca, Jr. Trujillo, Jr. Chira y Jr. Ayabaca.
- En la categoría de dimensión transversal regular tenemos las vías de Av. Prolongación Tacna, Jr. Paita y Jr. Sechura.
- Hay que resaltar que la vía con más sección es la de la Av. Prolongación Tacna
- El Jr. Pizarro/Cajamarca tiene marcada dos secciones un tramo regular de 12m desde Jr. Ayabaca hasta Acho y una sección de 18m

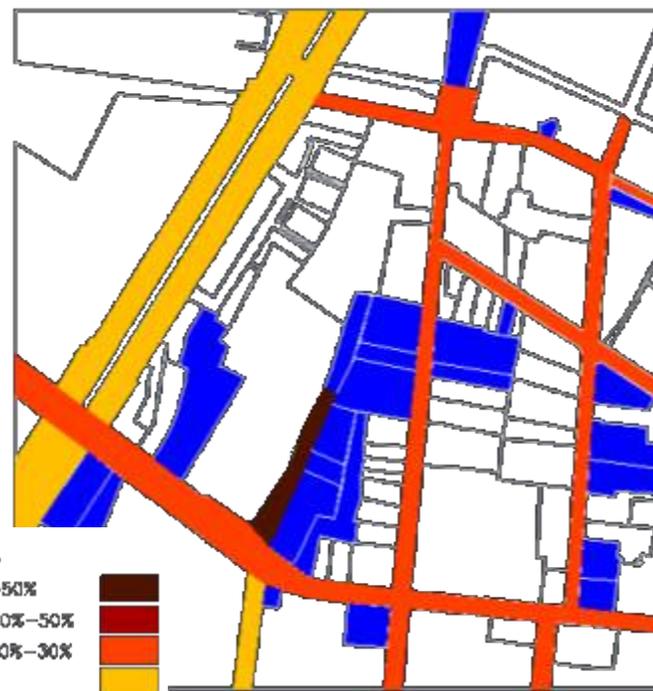


La metodología para categorizar los ejes monumentales de 1° y 2° categoría es tomando el porcentaje de la sumatoria de longitudes de las fachadas monumentales en ese eje y considerando los dos frentes.



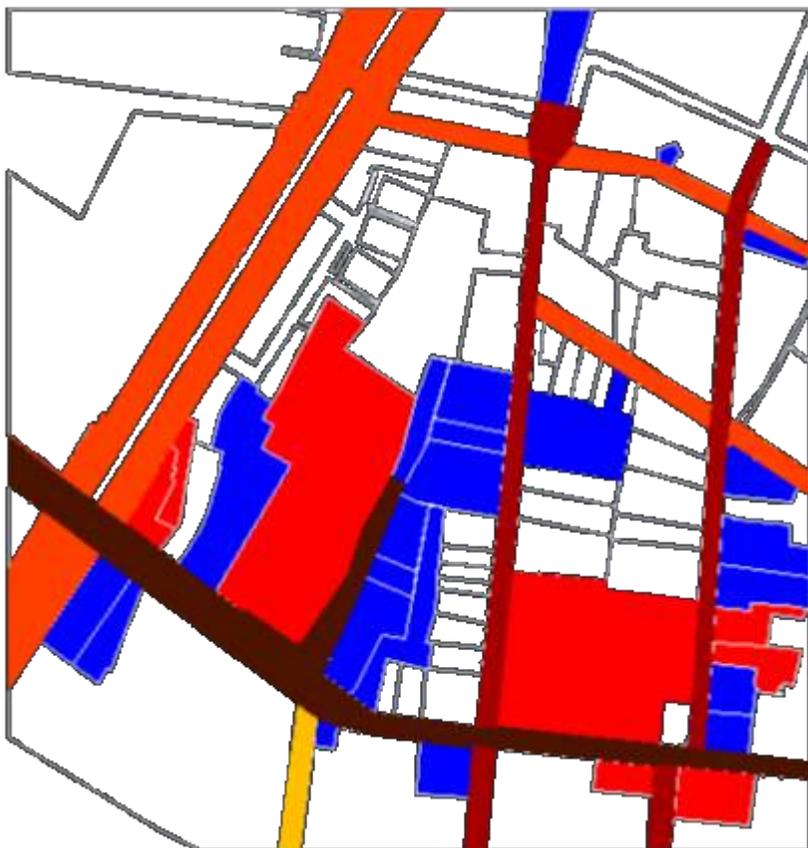
NOMBRE	LONGITUD (m)	LONGITUD 1° Y 2° (m)	EJE MONUMENTAL %
JR PIZARRO	798	291	36
JR PAITA	791	88	11
JR TRUJILLO	760	175	23
AV. PROL. TACNA	721	71	10
JR AYABACA	235	110	47

Al igual que el anterior caso se hace lo mismo pero con las longitudes totales de fachadas de monumentos de 3° y 4° categoría.



NOMBRE	LONGITUD (m)	LONGITUD 3° Y 4° (m)	EJE VALOR MONUMENTAL %
JR PIZARRO	798	161	20
JR PAITA	791	164	21
JR TRUJILLO	760	142	19
AV. PROL. TACNA	721	59	8
JR CHIRA	505	62	12
JR SECHURA	348	57	16
JR AYABACA	235	125	53

FUENTE: Elaboración Propia en base a Rímac Renace



**EJES TOTALES MONUMENTAL**

- 1° CATEGORIA >50%
- 2° CATEGORIA 30%-50%
- 3° CATEGORIA 10%-30%
- NINGUNO

Si se unen todas las categorías monumentales para jerarquizar los ejes encontramos ahora si un considerable porcentaje mayor a 50% concentrado en el eje Jr. Pizarro/Cajamarca y también en el eje del Jr. Ayabaca pero en la sección que corresponde a un pasaje peatonal.

Las que le siguen en importancia son los ejes monumentales de categoría entre 30% y 50% en las cuales destacan los jirones Trujillo y Paita.

NOMBRE	LONGITUD (m)	LONGITUD 1° ,2°, 3° Y 4° (m)	EJE MONUMENTAL TOTAL %
JR PIZARRO	798	425	57
JR PAITA	791	252	32
JR TRUJILLO	760	317	42
AV. PROL. TACNA	721	130	18
JR CHIRA	505	62	12
JR SECHURA	348	57	16
JR AYABACA	235	235	100



La escala de percepción se establece desde la distancia que es percibido un edificio, ya sea paisajística, urbana y peatonal. En ese contexto, se realiza un análisis al eje cultural propuesto en el área de estudio, considerando los planos de usos, de tipología y de monumentos con la finalidad de realizar un análisis e identificar los hitos que marcan en el entorno y en las manzanas del área de estudio.

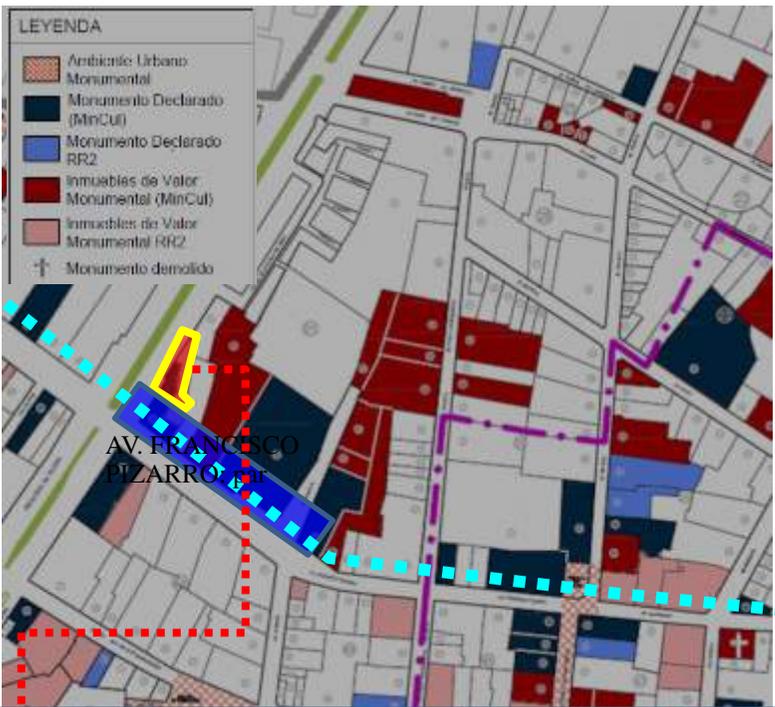
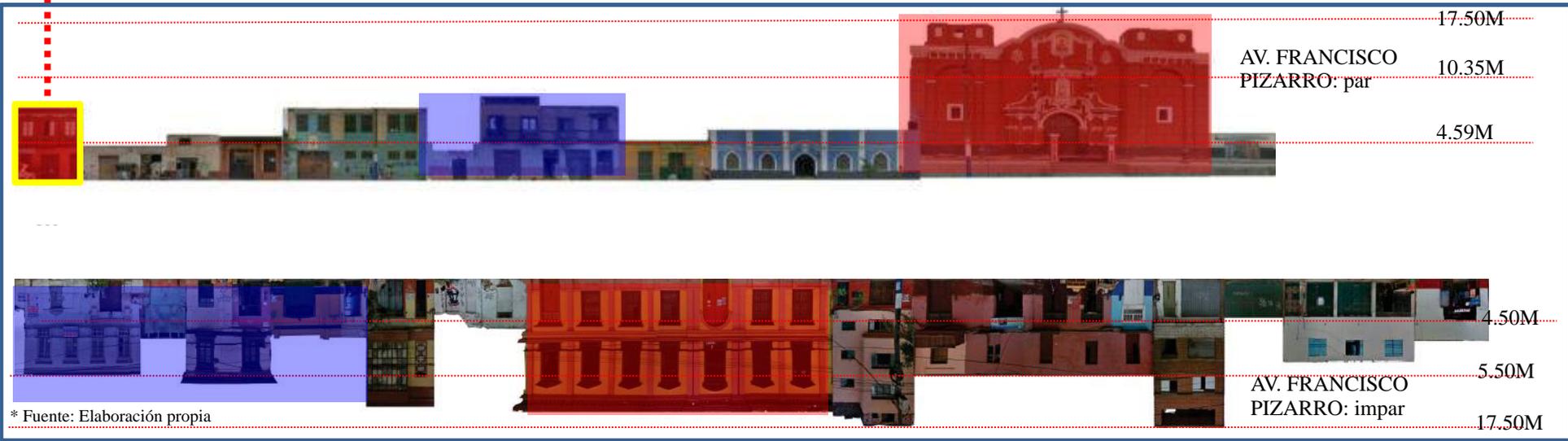


Imagen A

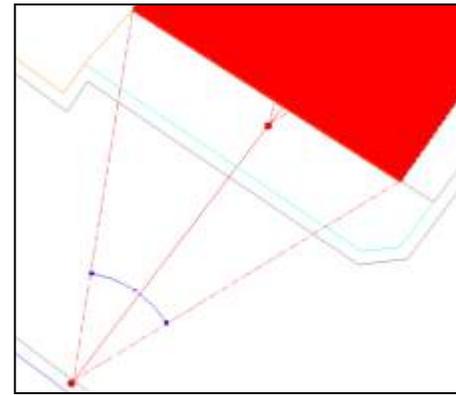
En esta imagen, se realiza el análisis de percepción peatonal al monumento de uso vivienda y comercio donde las alturas son aproximadamente de 9. m. si el peaton se encuentra en la senda del frontis, se puede observar todo el monumento (imagen A), pero si se encuentra frente a una distancia de 1 metro, el peaton podrá observar la puerta del monumento, donde las texturas variaran dependiendo a la distancia en la que se encuentre.

\* Fuente: elaboración propia

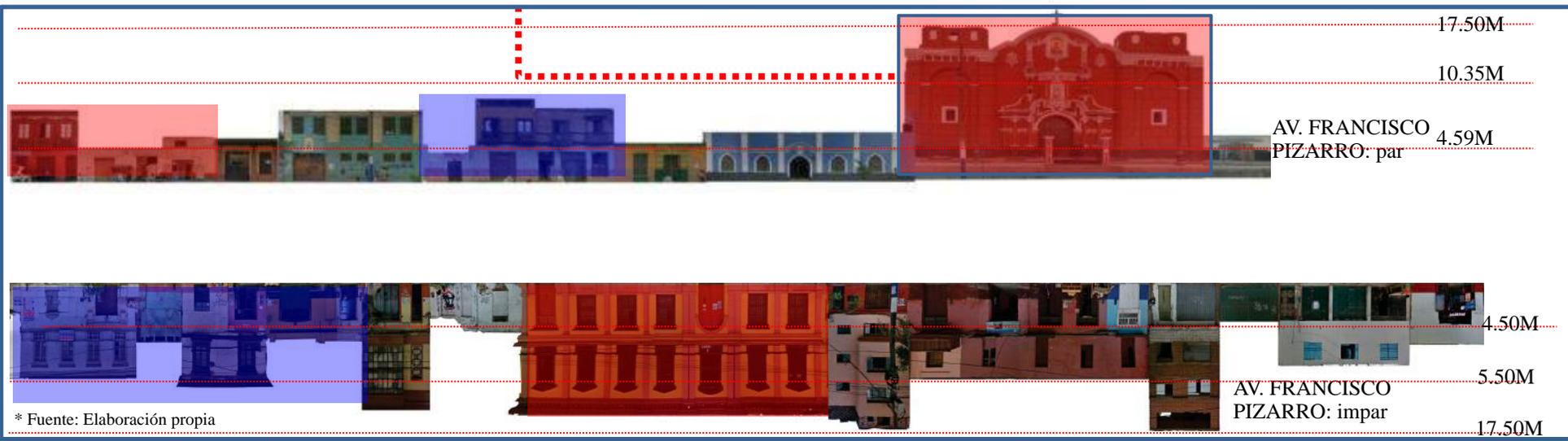




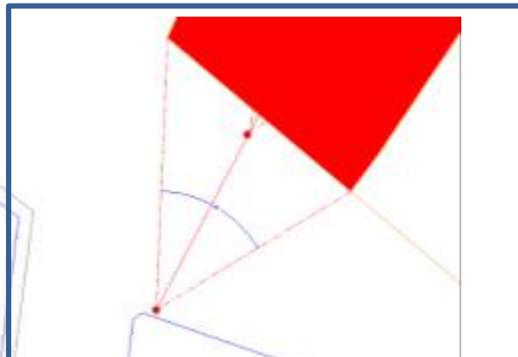
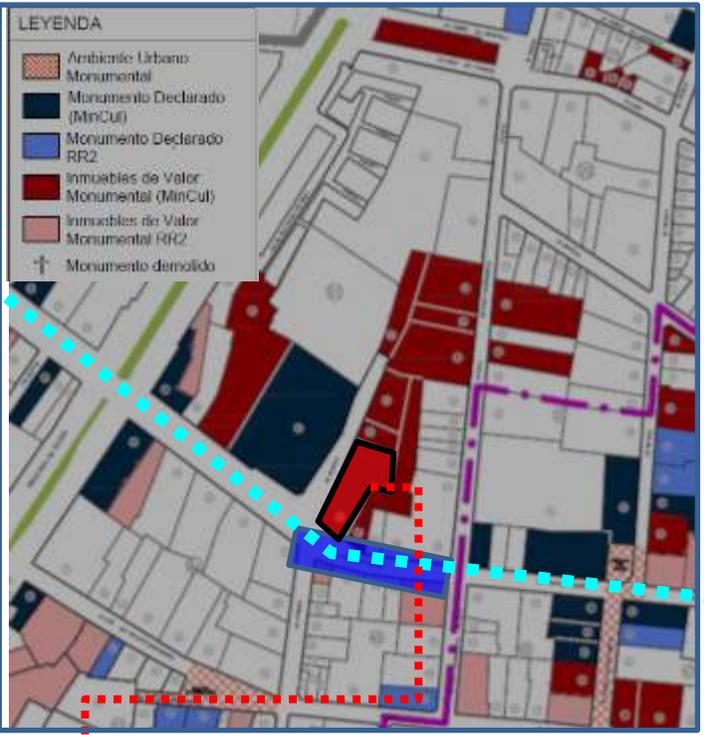
Este análisis se realiza en el hito (iglesia nuestra señora de socorro) donde se determina que el peatón podrá percibir su altura (aprox. 17.5) desde una distancia de 12 m de, y si el peatón se encuentra a dos metros de distancia este lograra observar los detalles de las puertas, muros...



\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia

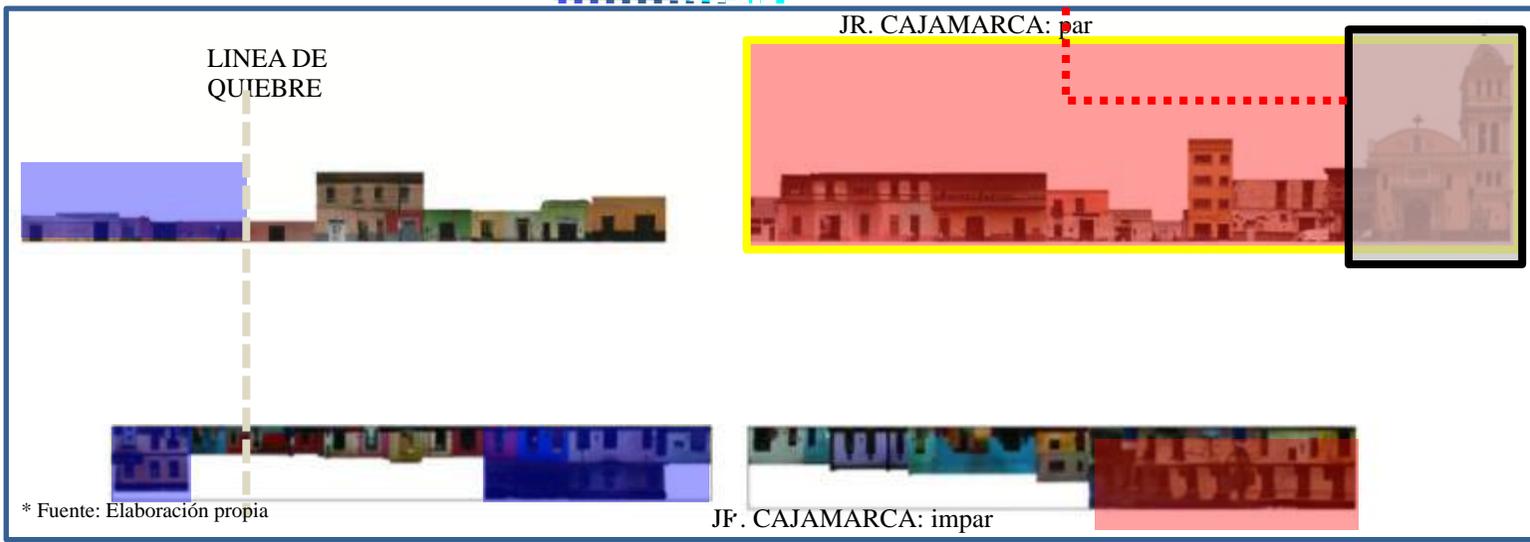
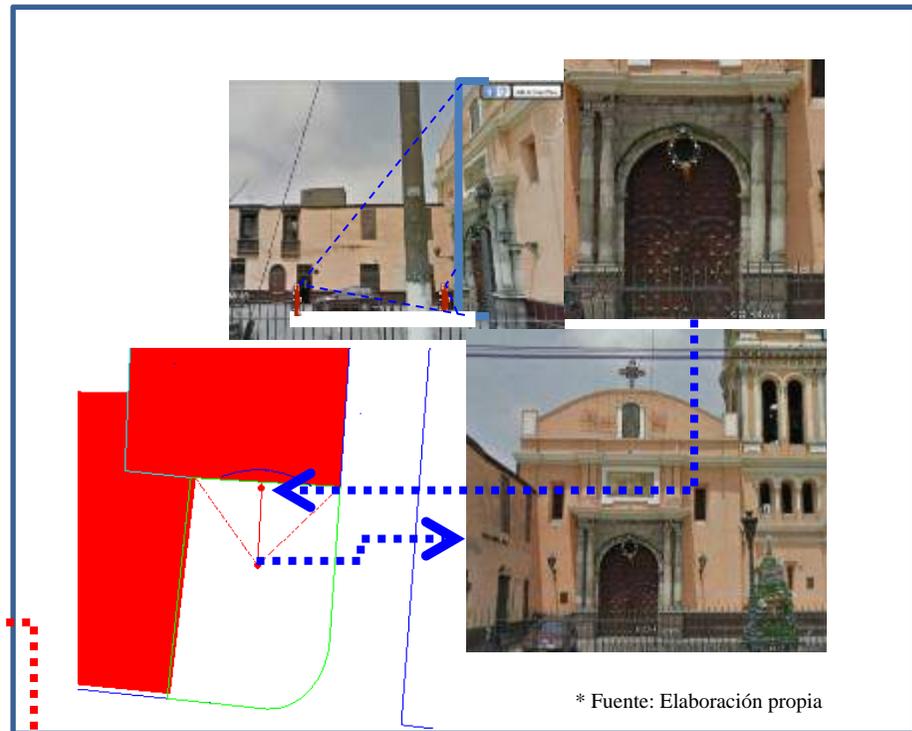


Al realizar el análisis de este monumento de uso vivienda taller, se logra percibir el total de la altura de la edificación desde la senda del frontis, ya que esta tiene una altura aproximada de 4.5 m.

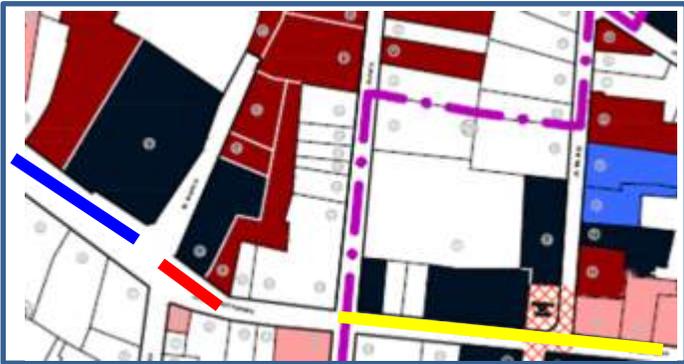
\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia



Este hito (iglesia San Lázaro), logra ser percibido en su totalidad desde el jr. Trujillo, vale a una distancia de 20 a 30 m del mismo eje. Con forme se va acercando el peatón se pierde ver su altura total.



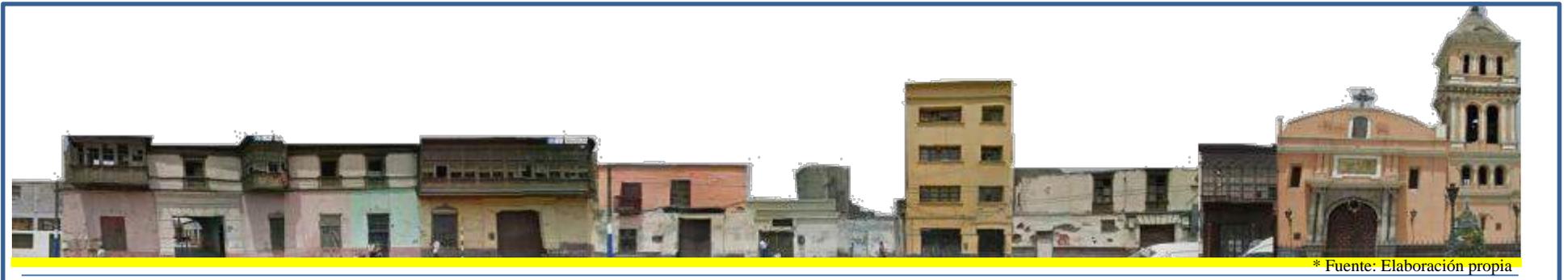
Para realizar el análisis a nivel urbano en el eje cultural propuesto, se logra percibir que en av. Pizarro, y jr. Cajamarca, no solo se percibe las alturas variables, puertas y ventanas de diferentes estilos, viviendas tugurios, fachadas descuidadas, edificaciones renovadas por los mismos propietarios, ..., sino que se mantiene en el tiempo, es decir que a pesar de la falta de interés de los propietarios y el gobierno local, su historia se mantiene.



\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia



En estas imágenes se puede percibir la arquitectura colonial, las proporciones de ancho y altura con respecto a las edificaciones de los mismos, la proporción del peatón con respecto a la edificación, la gama de colores que nos remontan al antaño, las vías anchas, que todavía no rompe con su entorno.



\* Fuente: Elaboración propia



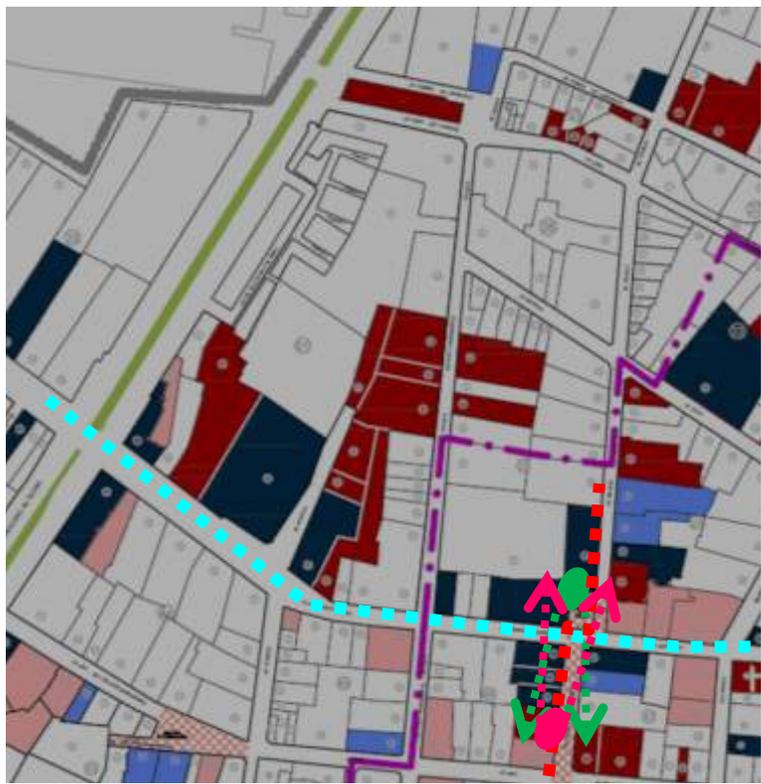
\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia



Es inevitable realizar un análisis en el Jr. Trujillo, ya que se encuentra en el eje de la Iglesia San Lázaro ubicada en nuestro área de estudio, porque se percibe edificaciones consolidadas, de uso comercial turístico, donde hay fuertes aglomeraciones de gentes durante el día. En estas imágenes se puede percibir, las alturas, proporción de edificación, color de las fachadas, alturas de puertas y ventanas, balcones,..., que no rompen con el entorno, teniendo un solo lenguaje. Cabe resaltar que en esta área se encuentran los grandes centros comerciales como plaza vea, bancos, restaurantes, etc.



\* Fuente: Elaboración propia

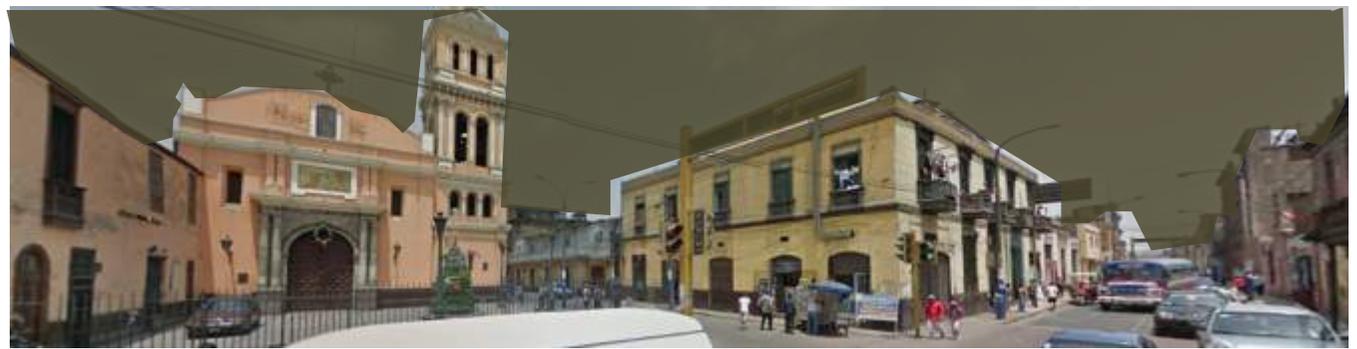


\* Fuente: Elaboración propia

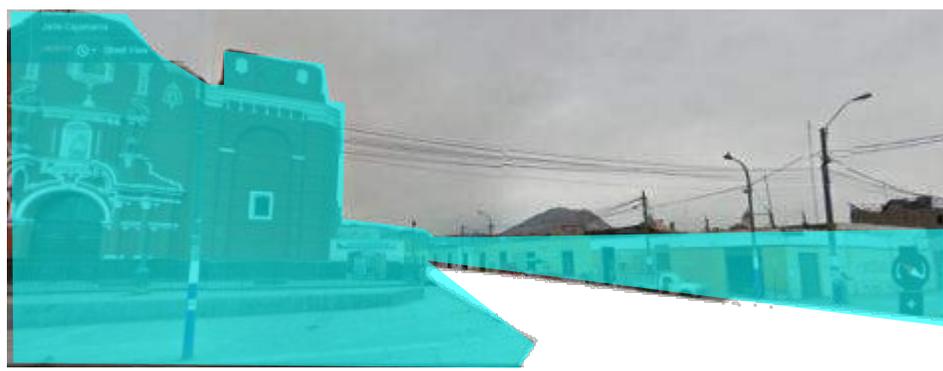


\* Fuente: Elaboración propia

Para este análisis de escala paisajística, se consideró el cerro San Cristóbal como paisaje más cercano al área de estudio. Al realizar el análisis de percepción del peatón desde los hitos ya mencionados hacia el cerro San Cristóbal, no se logra percibir el cerro en edificaciones con alturas mayores a 9 (ver imagen A), sin embargo, si las edificaciones del entorno de dichos hitos tienen una altura menor a 4.5 (ver imagen B), sí se logra observar parte de la cima de dicho cerro.



\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia



\* Fuente: Elaboración propia

### RELACIONES CONTEXTUALES: PERFIL URBANO



01

- El perfil urbano de las calles analizadas, son mayoritariamente heterogéneos, la altura de sus edificaciones no está consolidada, se observan lotes subutilizados de un solo nivel de altura.
- Se resalta el perfil y altura de los principales monumentos religiosos, sin embargo se observa edificaciones contemporáneas que compiten en altura.
- Se resalta la no correspondencia de perfiles en el grupo de calles par e impar, a pesar de estar una frente a otra, estas no tienen correspondencia en perfiles ni alturas.



02

**RELACIONES CONTEXTUALES: PERFIL URBANO –  
CATEGORÍA MONUMENTAL 1º 2º**

Fuente : Google Maps 2014 / Planos e Información de RÍMAC RENACE.

Fotografías propias, 2014

Ilustración 01: Elevaciones actuales de 1º y 2º categoría de área de intervención. (Ilustración propia, 2014)

Ilustración 02: Grafico de totales de monumentos de 1º 2º categoría en relación al eje Pizarro-cajamarca. (Ilustración propia, 2014)

Ilustración 03: Tabla cuantitativa de áreas de elevación de monumentos de 1º 2º categoría. (Ilustración propia, 2014)



- El eje Cajamarca – Pizarro del área a intervenir, tiene preponderancia de monumentos de 1º y 2º categoría, sin embargo se puede observar que dentro de los lotes considerados monumentos, se encuentran varias edificaciones consideradas monumentos y edificaciones contemporáneas sin ningún tipo de tratamiento según su contexto.
- En el tramo 02 no se observa edificaciones monumentales de la categoría estudiada, este tramo es considerado el área de tránsito entre las av. Francisco Pizarro y Jr. Cajamarca, ya que se ubica una línea de quiebre que hace q la perspectiva de corte.
- Se observa mayor acumulación de monumentos en el tramo 03, obedeciendo a su importancia por encontrarse adyacente al jr. Trujillo.

**FACHADAS MONUMENTALES**



DENSIDAD MONUMENTAL			
MANZANA	AREA M2	AREA M2 MONUMENTAL	DENSIDAD% MONUMENTAL
TRAMO 01	2 449.55	1 201.54	49
TRAMO 02	1 171.25	0	0
TRAMO 03	2 082.49	1 749.10	84
TOTAL	5 703.29	2 950.64	52

02

03

**RELACIONES CONTEXTUALES: PERFIL URBANO –  
CATEGORÍA MONUMENTAL 3º 4º**

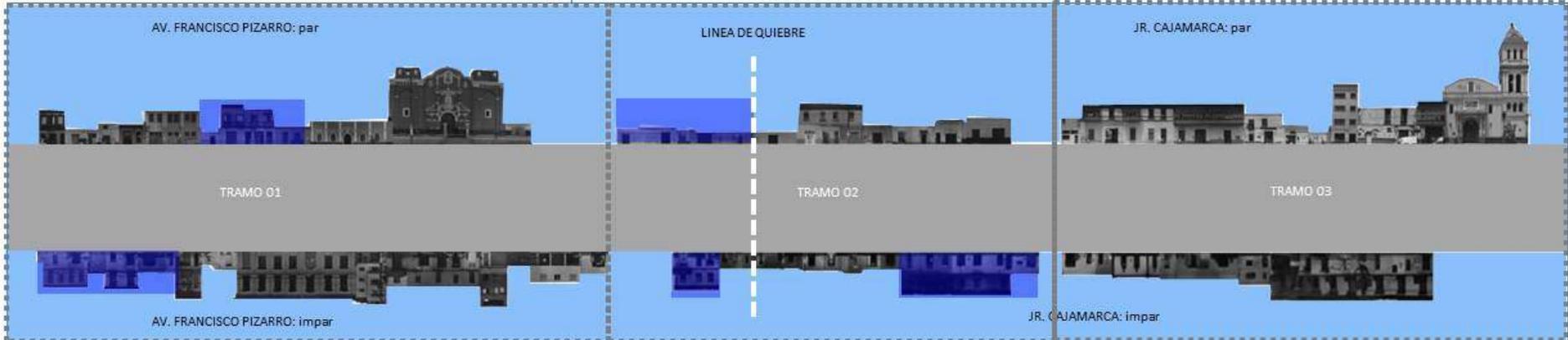
Fuente : Google Maps 2014 / Planos e Información de RÍMAC RENACE.

Fotografías propias, 2014

Ilustración 01: Elevaciones actuales de 3º y 4º categoría de área de intervención. (Ilustración propia, 2014)

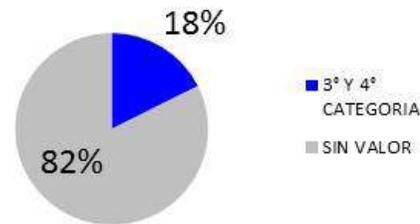
Ilustración 02: Grafico de totales de monumentos de 3º 4º categoría en relación al eje Pizarro-cajamarca. (Ilustración propia, 2014)

Ilustración 03: Tabla cuantitativa de áreas de elevación de monumentos de 3º 4º. (Ilustración propia, 2014)



- El eje Cajamarca – Pizarro del área a intervenir, no tiene preponderancia de monumentos de 3º y 4º categoría, sin embargo se puede observar monumentos que tienen una pobre riqueza arquitectónica en cuanto a fachada que están dentro de la categoría, esta calificación es justificada por su riqueza en distribución interior, ya que obedecen a al tipo arquitectónico de casa – patio (tramo 02 – av. francisco Pizarro par).
- Mayor acumulación de estos monumentos en el tramo de la av. Francisco Pizarro.

**FACHADAS MONUMENTALES**



DENSIDAD MONUMENTAL			
MANZANA	AREA M2	AREA M2 MONUMENTAL	DENSIDAD% MONUMENTAL
TRAMO 01	2 449.55	451.99	18.5
TRAMO 02	1 171.25	552.69	47.19
TRAMO 03	2 082.49	0	0
TOTAL	5 703.29	1 004.68	17.62

02

03

**RELACIONES CONTEXTUALES: PERFIL URBANO –  
CATEGORÍA MONUMENTAL 1º 2º 3º 4º**

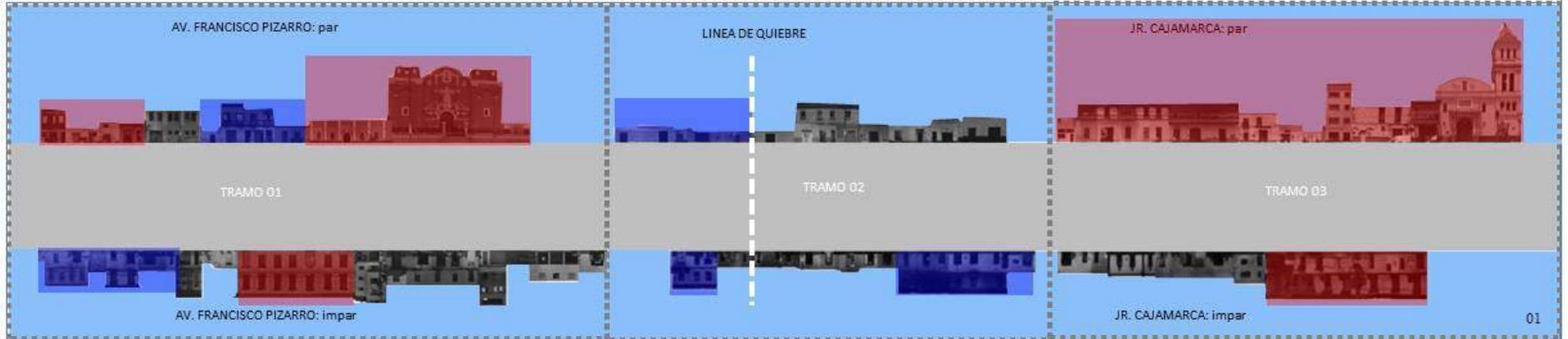
Fuente : Google Maps 2014 / Planos e Información de RÍMAC RENACE.

Fotografías propias, 2014

Ilustración 01: Elevaciones actuales de 1º, 2º, 3º y 4º categoría de área de intervención. (Ilustración propia, 2014)

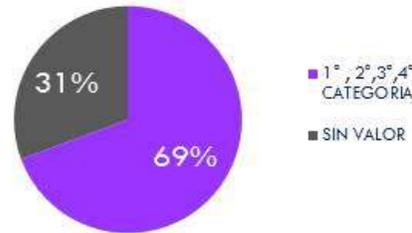
Ilustración 02: Grafico de totales de monumentos de 1º, 2º, 3º 4º categoría en relación al eje Pizarro-cajamarca. (Ilustración propia, 2014)

Ilustración 03: Tabla cuantitativa de áreas de elevación de monumentos de 1º, 2º, 3º 4º. (Ilustración propia, 2014)



- El eje Cajamarca – Pizarro del área a intervenir, tiene un predominio de monumentos de distintas categorías, siendo un eje con gran valor estético y rico culturalmente.
- Se puede observar solo 01 edificación contemporánea (av. Francisco Pizarro impar-tramo 01), que ha sido edificada considerando las alturas y estética del perfil, el resto son edificaciones sin ningún tipo de consideración contextual.
- El tramo 02 tiene la mayor falta de consolidación, es esta la que tiene mayor potencial de regeneración, ya que dependiendo de esta calle podríamos integrar y tener una lectura compositiva entre la av. Francisco Pizarro y el jr. Cajamarca.
- Sin ninguna duda el tramo 03 en un gran remate de la calle, tanto por tener en sí a unos de los principales monumentos del Rimac, La iglesia San Lázaro.

**FACHADAS MONUMENTALES**



02

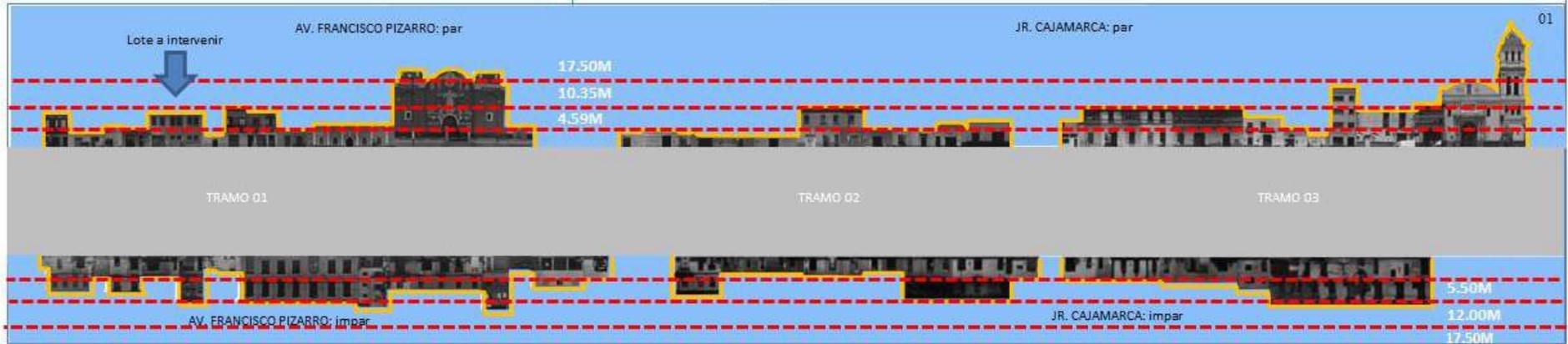
**DENSIDAD MONUMENTAL**

MANZANA	AREA M2	AREA M2 MONUMENTAL	DENSIDAD% MONUMENTAL
TRAMO 01	2 449.55	1 653.53	67.5
TRAMO 02	1 171.25	552.69	47.19
TRAMO 03	2 082.49	1 749.10	84
TOTAL	5 703.29	3 955.32	69.35

03

Ilustración 01: Alturas actuales de eje Pizarro-cajamarca de área de intervención. (Ilustración propia, 2014)

## RELACIONES CONTEXTUALES: PERFIL URBANO – ALTURAS



- En las elevaciones se han trazado 3 líneas de altura promedio, en referencia a todo el eje. Se encontraron alturas promedio, sin embargo se puede observar la no correspondencia entre las calles par e impar, por lo que se ha optado por analizarlas independientemente y con medidas distintas.
- Calle par:
  - La primera altura se sacó en base a un promedio de altura de 4.59m., siendo esta la medida media de los primeros niveles de las construcciones monumentales. Siendo esta la medida de la mayoría de las edificaciones en los 3 tramos, se puede observar la concurrencia de medidas mayoritariamente en el tramo 02, seguido por el tramo 03 y la no acumulación de estos en el tramo 03 que es mayoritariamente más alto.
  - Segunda altura: 10.35m, siguió la misma metodología, tiene mayor preponderancia en el tramo 02, siendo esta la altura media de las edificaciones de monumentos de 02 niveles, son pocas las edificaciones de esta medida o aprox. en los tramos restantes.
  - Tercera altura de 17.50m, se tomó la referencia la altura del cuerpo principal de la iglesia, no considerando la altura máxima de sus torres. Esta altura es exclusiva para hitos arquitectónicos, por lo que están dentro de esta categoría la iglesia Perpetua socorro y la Iglesia San Lázaro. Se puede observar una edificación contemporánea dentro de área monumental que se acerca a esta altura, siendo una transgresión a la monumentalidad del eje.

- Calle impar:
  - Primera altura: 5.50 m, se tomó los promedios de los primeros niveles de las edificaciones, edificaciones que mayoritariamente son de valor de entorno, pero no consolidadas, se ve preponderancia en el tramo 02.
  - La segunda altura: 12.00m, siguió la misma metodología, esta medida se diferencia grandemente de la altura de la calle par, sin embargo la mayoría de las edificaciones en este rango son de alto valor monumental y de 2 niveles, de observa mayor consolidación de esta altura.
  - Tercera altura de 17.50m, es la misma que se está tomando de referencia como la altura específica para los hitos, en este tramo no se encuentran edificaciones que transgredan esta medida ni hitos.

**REGLAMENTACION**

## LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA (LEY N° 29415)

Esta Ley tiene como objetivo el saneamiento Físico Legal de los predios tugurizados, en un ámbito nacional, vale decir, vivienda en estado crítico que cuenta con un área mínima vital con servicios básicos. Por lo cual se da una creación de derechos de propiedad activo sobre los inmuebles tugurizados con un grado de deterioro físico e inhabitable. En ese contexto, la ley establece procedimientos claros para transferir masivamente la propiedad en favor de las comunidades de moradores y poseedores, con la condición de que éstas asuman la obligación de ejecutar proyectos de renovación urbana en los solares y predios tugurizados, con la finalidad de resucitar a los barrios históricos y transferir la propiedad renovada a los vecinos comprometidos, responsables y primeros interesados en la renovación de sus propios barrios.

Para el saneamiento físico legal de los predios tugurizados se dan dos fases, la primera fase está relacionada con el saneamiento legal de los predios, para lo cual, se identifica los predios tugurizados, se da la declaración de tugurizarían a través de una gerencia urbana, se identifica las áreas de tratamiento físico, social y económico y finalmente se da el empadronamiento y calificación del poseionario que está dentro de esta Ley. Así mismo, se da un consenso entre propietarios y poseionarios a través de la Gerencia Urbana de Renovación.

En la segunda etapa, se da el saneamiento físico, en la cual se da la modificación de los condiciones de tugurizarían, hacinamiento e inhabilidad de las áreas de tratamiento buscando preservar la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad.



Fuente: Ley 29415



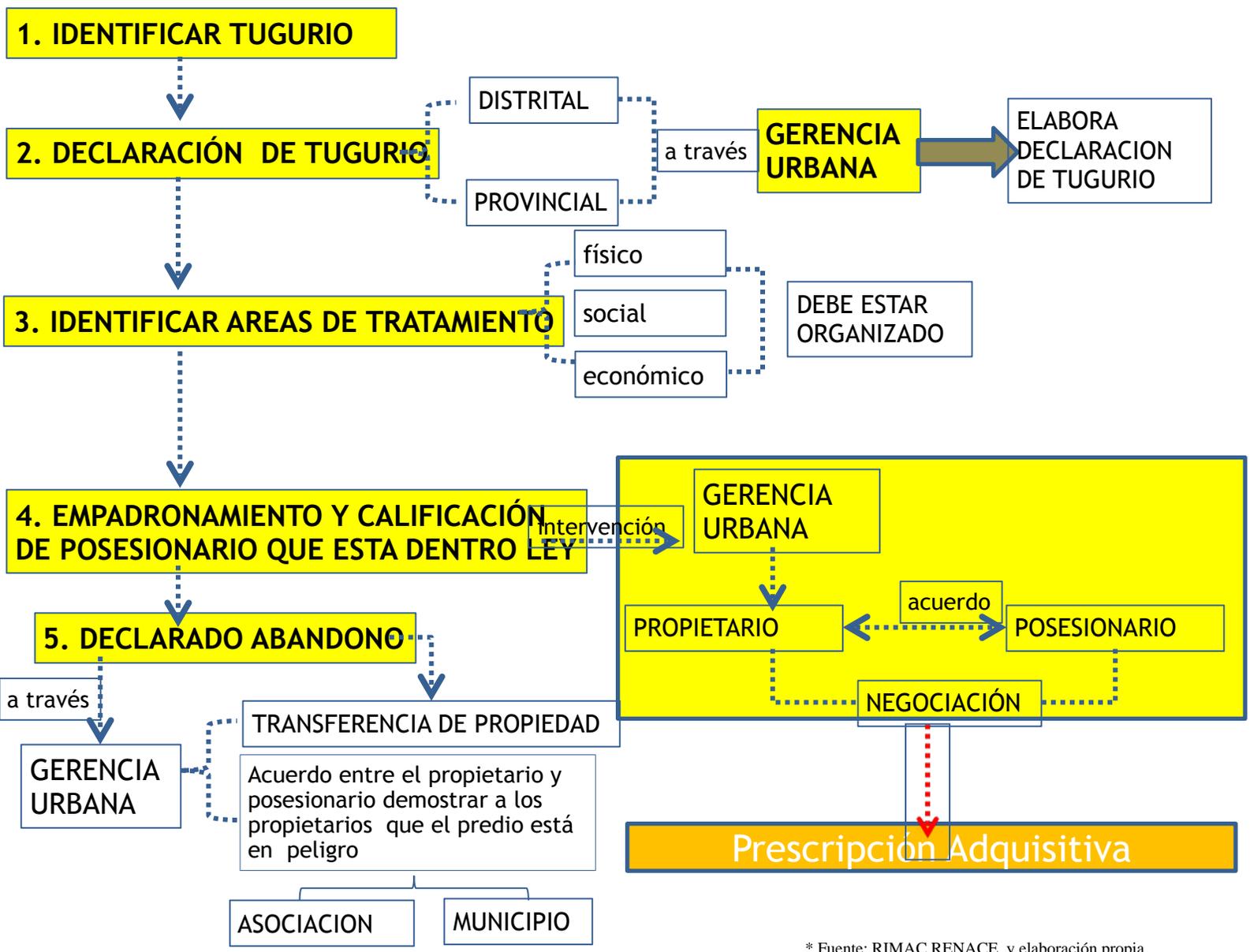
Fuente: propia



F A S E I

Intervención de Gerencia de RU

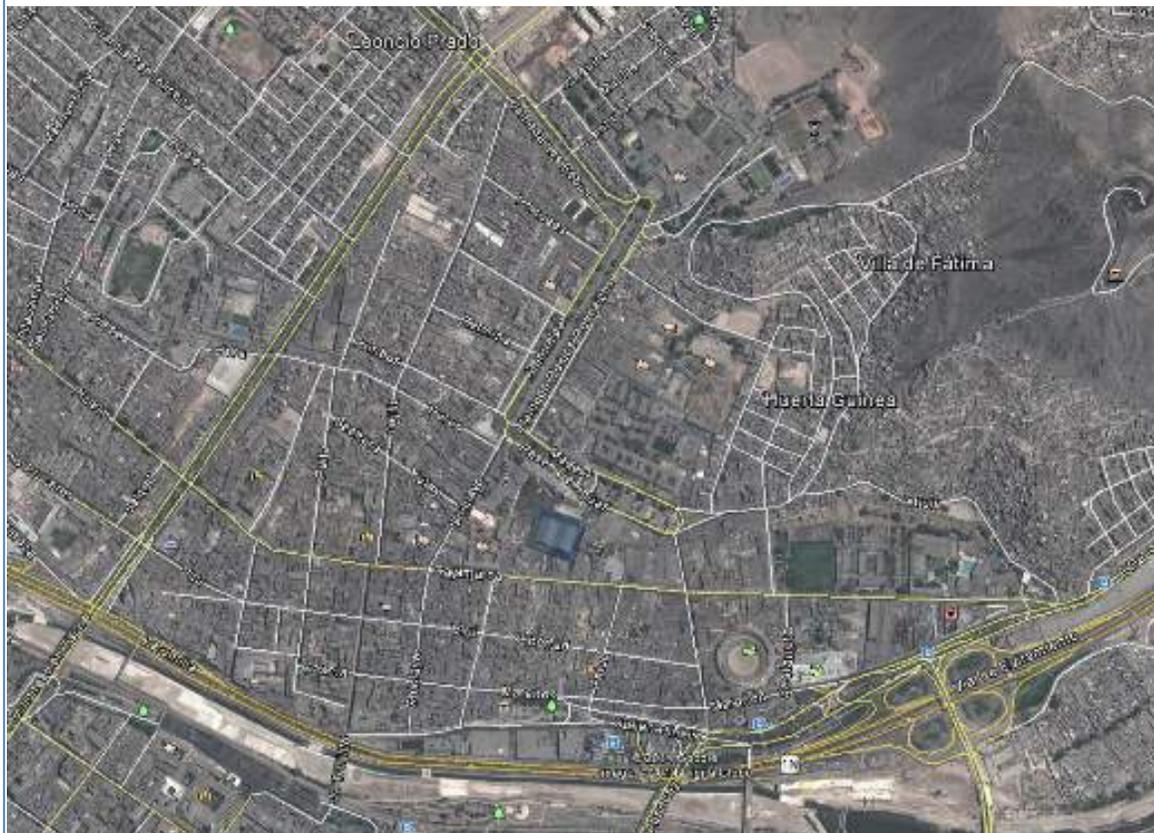
- Identificación de Tugurio
- Acuerdo
- Abandono



\* Fuente: RIMAC RENACE y elaboración propia

## CAPITULO 4- PROPUESTA

- 4.1.- REGLAMENTACION PROPUESTA
- 4.2.- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- 4.3.- PROYECCION VOLUMETRICA



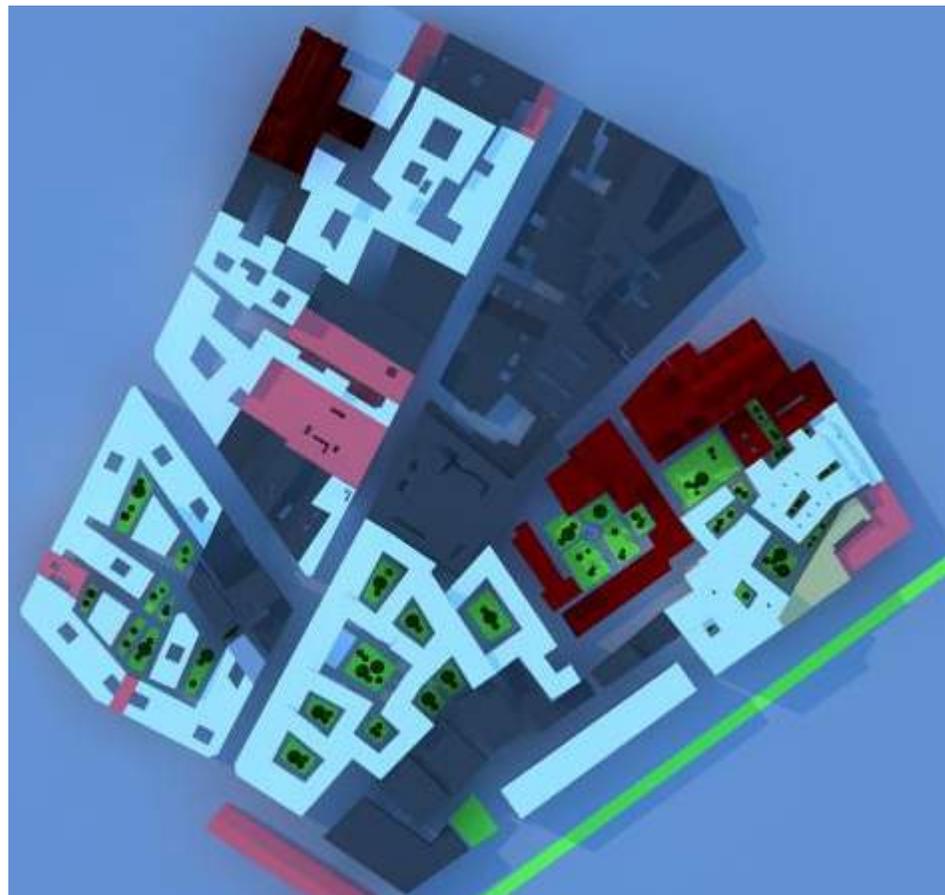
CAPITULO IV – PROPUESTA



Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.  
Fuente : Google Earth 2014

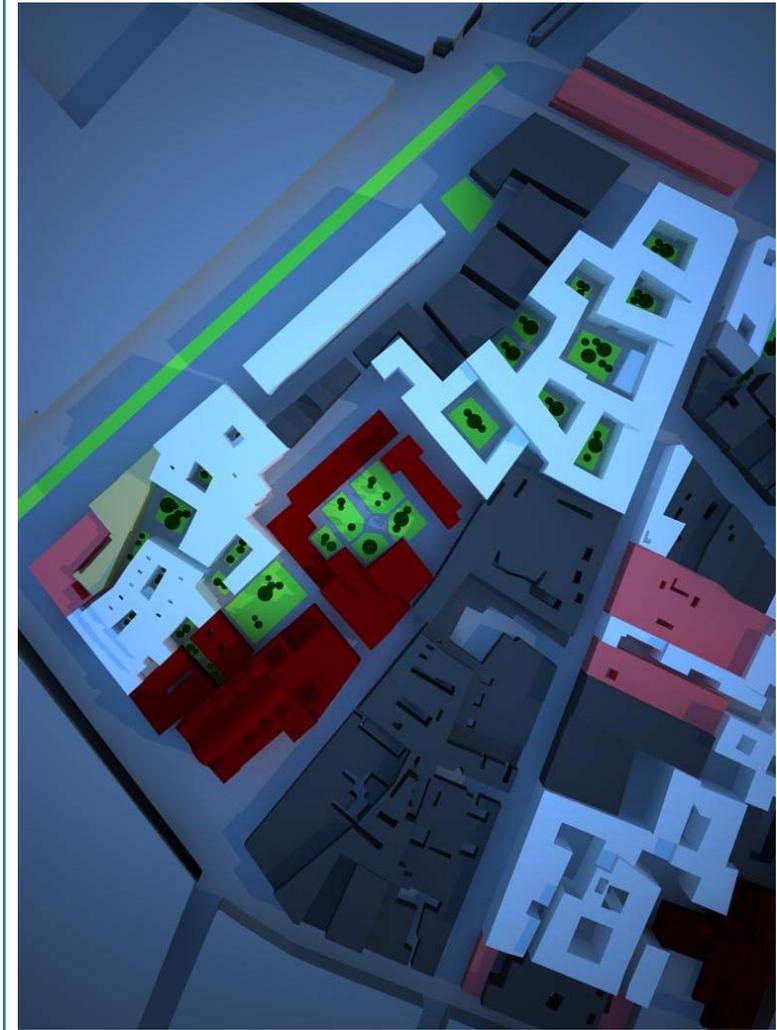
Sector del Rímac Lima –Perú: Área de Intervención.

Fuente : Propia



## TIPO DE INTERVENCIÓN: INVERSIÓN Y ARTICULACIÓN

El tipo de intervención asignada es la Inversión y Articulación, la primera se da en la transformación de la línea de desarrollo de los fenómenos sociales, vale decir, la transformación de un negativo a un positivo – de tugurio a vivienda sostenible con inclusión social. La segunda se da en la unión de distintos elementos para formar un conjunto ordenado, es decir, la integración del eje cultural de la propuesta con los usos existentes y la nueva propuesta de zonificación., de tal forma que estas puedan articularse como un solo conjunto.





- Potencialmente renovable
- No saneada

\* Fuente: RIMAC RENACE y elaboración propia



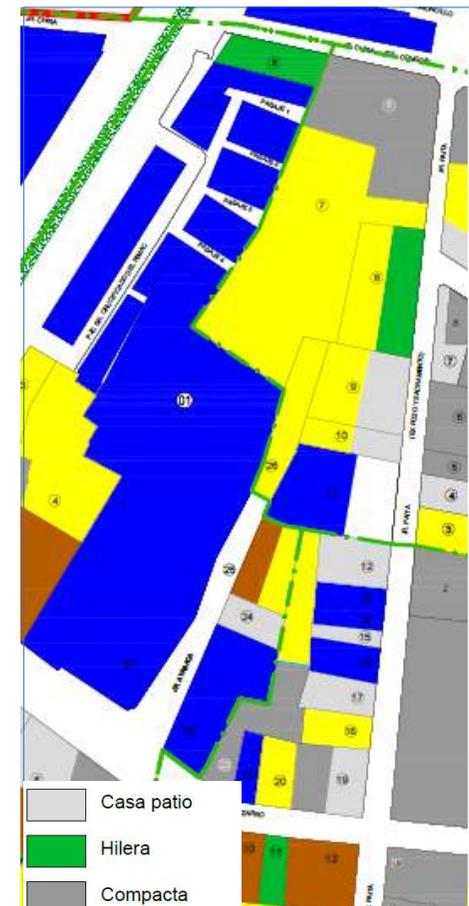
- LLENOS
- VACÍOS

\* Fuente: elaboración propia



- Residencial
- Comercial
- Educativo
- Religioso
- Industrial
- Otro

\* Fuente: RIMAC RENACE



- Casa patio
- Hilera
- Compacta
- Corredor
- Quinta-Callejon
- Otro

\* Fuente: RIMAC RENACE

Para una óptica propuesta de intervención, se considera importante analizar los planos de Potencial de Renovación con la finalidad de asignar las etapas de intervención, los Llenos y vacíos con la finalidad de no romper su trama urbana e integrarla a toda la trama urbana del Centro Histórico del Rímac, los Usos para conservar y proponer una nueva zonificación de usos y la Tipología de Vivienda para analizar las fachadas y balcones con la idea de preservar y recatar los mismos.



\* Fuente: las fotos fueron sacadas de Google maps

### LOTES A INTERVENIR



### MONUMENTOS



FUENTE: Elaboración Propia

Para el planteamiento de la propuesta, es importante relacionar la propuesta macro del eje cultural, integrándolo con los predios vecinos (Monumentos, inmueble de valor monumental, otros), así mismo, es importante optimizar los ingresos y patios internos para realizar una composición integrada con relación al entorno y trama urbana del Centro Histórico del Rímac.

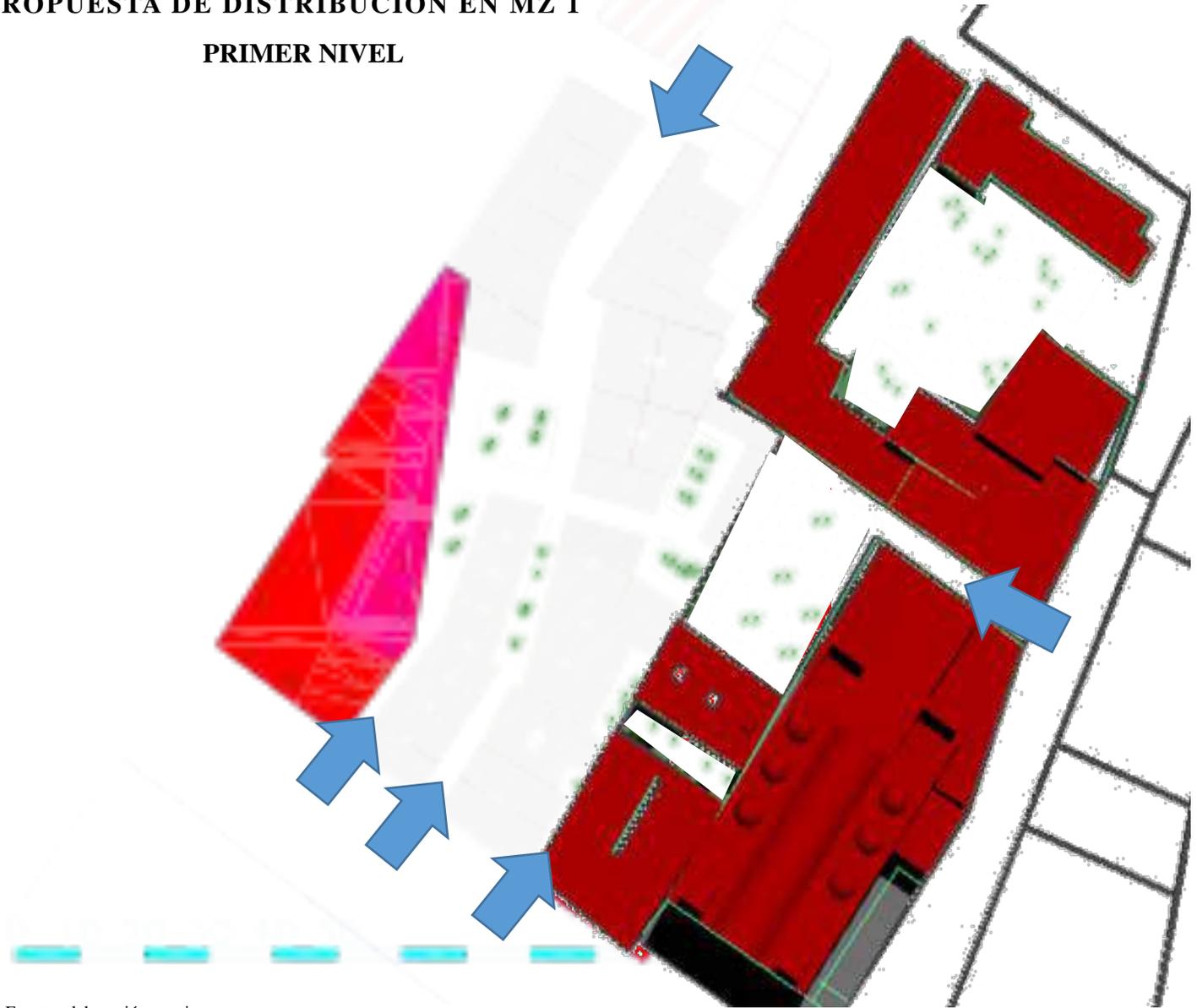
En la imagen se puede observar la integración de la iglesia de valor monumental con la nueva edificación (residencial), patios, aires y servidumbres (espacio público interno).

#### LEYENDA

-  EDIFICACION NUEVA – área consolidada
-  EDIFICACION NUEVA - Mercado
-  JARDINES COMUNES
-  MONUMENTO DECLARADO (Min cul)
-  INMUEBLE DE VALOR MONUMENTAL (RR2)
-  INGRESOS ASIGNADOS

## PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN EN MZ 1

### PRIMER NIVEL



\* Fuente: elaboración propia

En la segunda imagen derecha se puede observar los la vista panorámica del área de intervención, en la que se logra realizar una composición entre los llenos y vacíos los monumentos y predios del entorno.

## PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN EN MZ 1

### SEGUNDO NIVEL – PLANTA TIPICA

#### LEYENDA

-  EDIFICACION NUEVA –  
área consolidada
-  EDIFICACION NUEVA -  
Mercado
-  JARDINES COMUNES
-  MONUMENTO  
DECLARADO (Min cul)
-  INMUEBLE DE VALOR  
MONUMENTAL (RR2)
-  INGRESOS ASIGNADOS



\* Fuente: elaboración propia

## PRIORIDAD DE INTERVENCIÓN: MZ 1

- PRIMERA PRIORIDAD
- SEGUNDA PRIORIDAD
- TERCERA PRIORIDAD
- EDIFICACIÓN CONSOLIDADA
- MONUMENTO DE PRIMERA PRIORIDAD



\* Fuente: elaboración propia

## PROPUESTA DE ALTURAS: MZ 1

- MONUMENTO DE 1RA Y 2DA CATEGORIA
- MONUMENTO DE 3RA Y 4TA CATEGORIA
- LOTES A INTERVENIR h= 9-12 m
- LOTES A INTERVENIR h=12-15 m
- LOTES A INTERVENIR h=15-18 m
- LOTES A INTERVENIR h=18-21 m



\* Fuente: elaboración propia

En la imagen izquierda se puede observar las etapas de intervención planteadas, en una primera etapa tenemos a área residencial y espacios públicos internos (patios), segunda etapa tenemos al inmueble de valor monumental y el mercado, y finalmente como tercera prioridad tenemos al monumento declarado por el Ministerio de cultura.

En la imagen derecha se observa las propuestas de alturas realizada en base al análisis de los perfiles, por lo cual se asigna alturas de 9 a 12 m en las fachadas principales hacia Av. Pizarro y en Prolongación Tacna las alturas llegan a 18 metros de altura. Las fachadas que dan en los patios interiores llegan a alturas desde 18 a 21m de altura. Cabe resaltar que las máximas alturas no rompen las visuales de percepción con respecto a los hitos en el eje principal y el entorno del Centro Histórico del Rímac.

La propuesta de zonificación está elaborada respetando la zonificación existente. En la primera planta se propone agregar comercio vecinal en el patio principal, y mantener el área residencial existente. A partir del segundo nivel se propone el uso residencial hacia los últimos niveles. En el caso del mercado se propone mantener el uso comercial en el primer nivel, gran parte del segundo nivel se propone mantener el uso comercial, así mismo, agregar oficinas, y a partir del tercer nivel hasta los últimos niveles se propone el uso residencial.

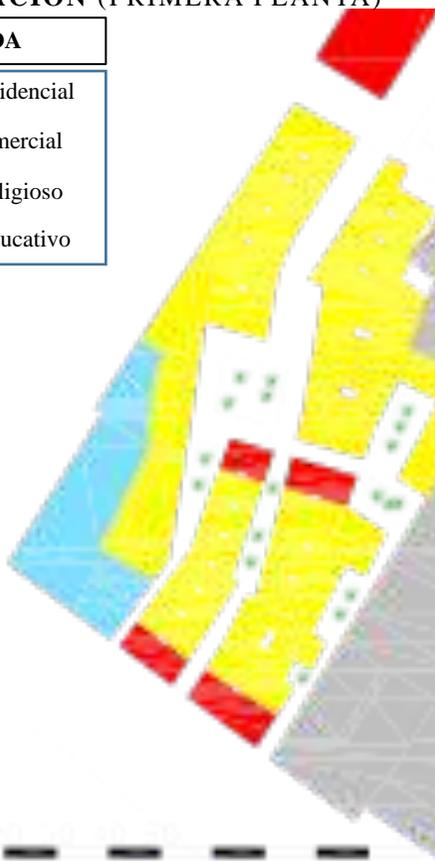


PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL MERCADO.

**PROPUESTA DE NUEVA ZONIFICACIÓN (PRIMERA PLANTA)**

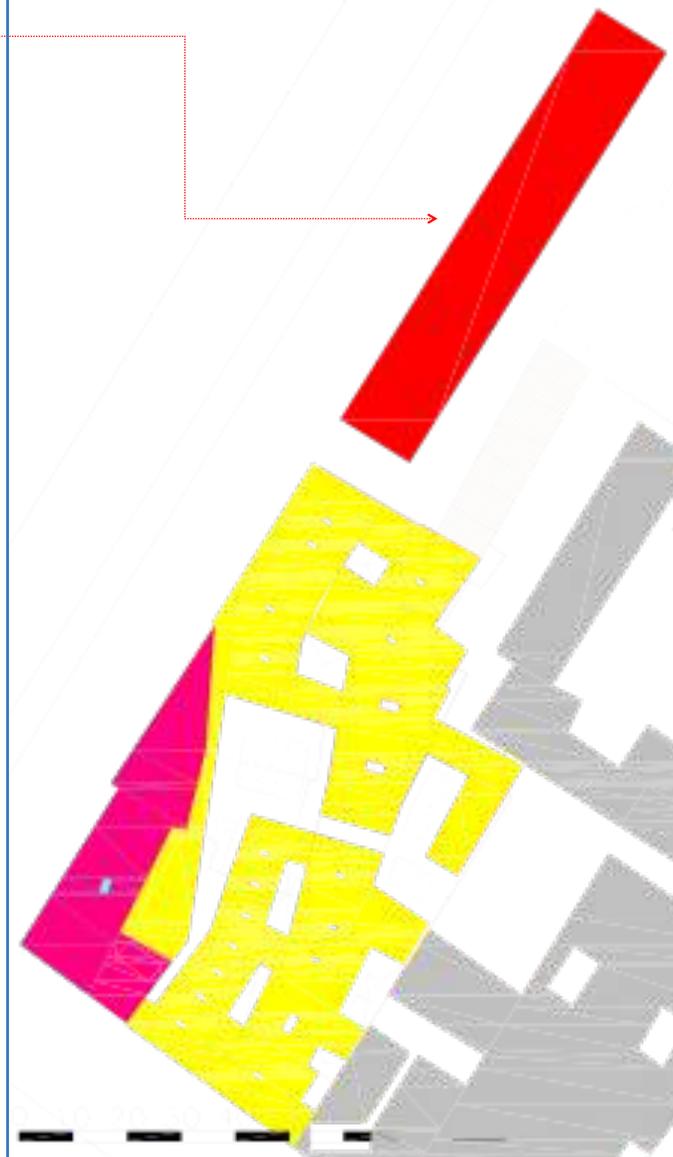
**LEYENDA**

- Residencial
- Comercial
- Religioso
- Educativo



\* Fuente: elaboración propia

**PROPUESTA DE NUEVA ZONIFICACIÓN (PLANTA TÍPICA)**



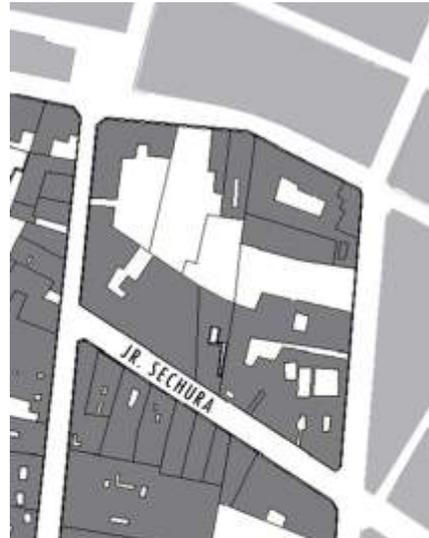
\* Fuente: elaboración propia

**ZONIFICACIÓN ACTUAL**



\* Fuente: RIMAC RENACE

TIPOS DE INTERVENCION: MZ 26 / DATA PREVIA



- Potencialmente renovable
- No saneada

LEYENDA	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #34495e; border: 1px solid black;"></span>	LLENOS
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff; border: 1px solid black;"></span>	VACÍOS
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #95a5a6; border: 1px solid black;"></span>	MANZANAS

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span>	Residencial
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid black;"></span>	Comercial
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black;"></span>	Educativo
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #95a5a6; border: 1px solid black;"></span>	Religioso
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black;"></span>	Industrial
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black;"></span>	Otro

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9d9d9; border: 1px solid black;"></span>	Casa patio
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span>	Hilera
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #95a5a6; border: 1px solid black;"></span>	Compacta
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black;"></span>	Corredor
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span>	Quinta-Callejon
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #2980b9; border: 1px solid black;"></span>	Otro

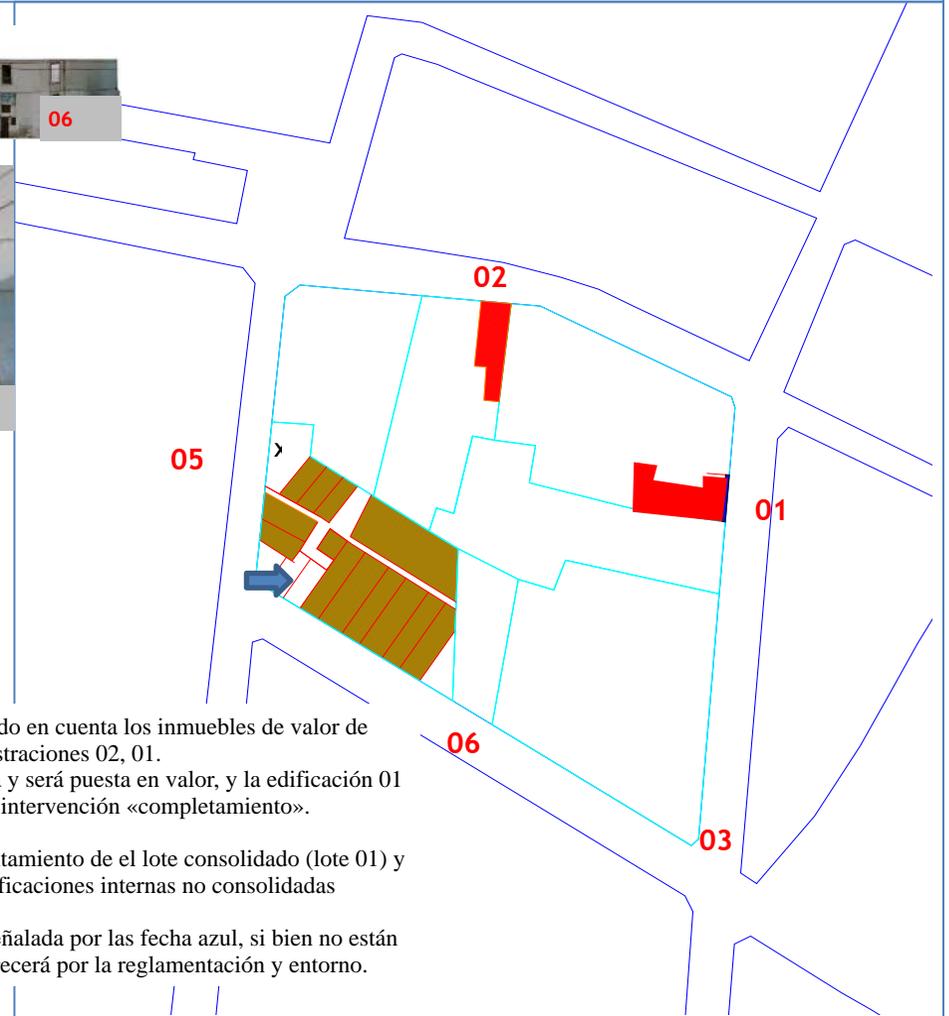
**TIPOS DE INTERVENCION: MZ 26 / EDIFICACIONES CONSOLIDADAS - MONUMENTOS**



Para la propuesta se esta tomando en cuenta los inmuebles de valor de entorno, como se ven en las ilustraciones 02, 01.  
La Edificación 02 se mantendrá y será puesta en valor, y la edificación 01 se intervendrá según el tipo de intervención «completamiento».

Asimismo se ha hecho un levantamiento de el lote consolidado (lote 01) y se intervendrá en una de las edificaciones internas no consolidadas (señalada por la «x»).

Las Edificaciones en esquina señalada por las fecha azul, si bien no están consolidadas se proyecta que crecerá por la reglamentación y entorno.



## TIPOS DE INTERVENCION: MZ 26 / REQUERIMIENTOS

- Mejoramiento de habitabilidad
- Las manzanas en su interior contienen áreas que no se han desarrollado con respecto a su potencialidad .
- Reocupar el centro histórico del Rímac, para su desarrollo.
- Plantear nuevas volumetrías en relación a los edificios colindantes.
- Reocupación de “vacíos”.
- Permeabilidad para su integración al entorno.
- Disponer áreas verdes para los residentes.
- Áreas comunes para ocupantes.



EJE SECHURA - ACTUAL



**TIPOS DE INTERVENCION: MZ 26 / REOCUPACION +  
COMPLETAMIENTO**

- Reorganizar la forma de ocupación mediante la modificación del “tejido”
- Implementación de áreas verdes comunes
- Disponer de un amplio ingreso a las áreas comunes y al núcleo del complejo, restableciendo los ejes viales interiores
- Compartir el área libre.
- La edificación de la ilustración 01, será intervenido para garantizar su permanencia y continuidad en el tiempo, será «completado» con un segundo y tercer nivel según las edificaciones de valor colindantes, pero obedeciendo a una imagen futura.



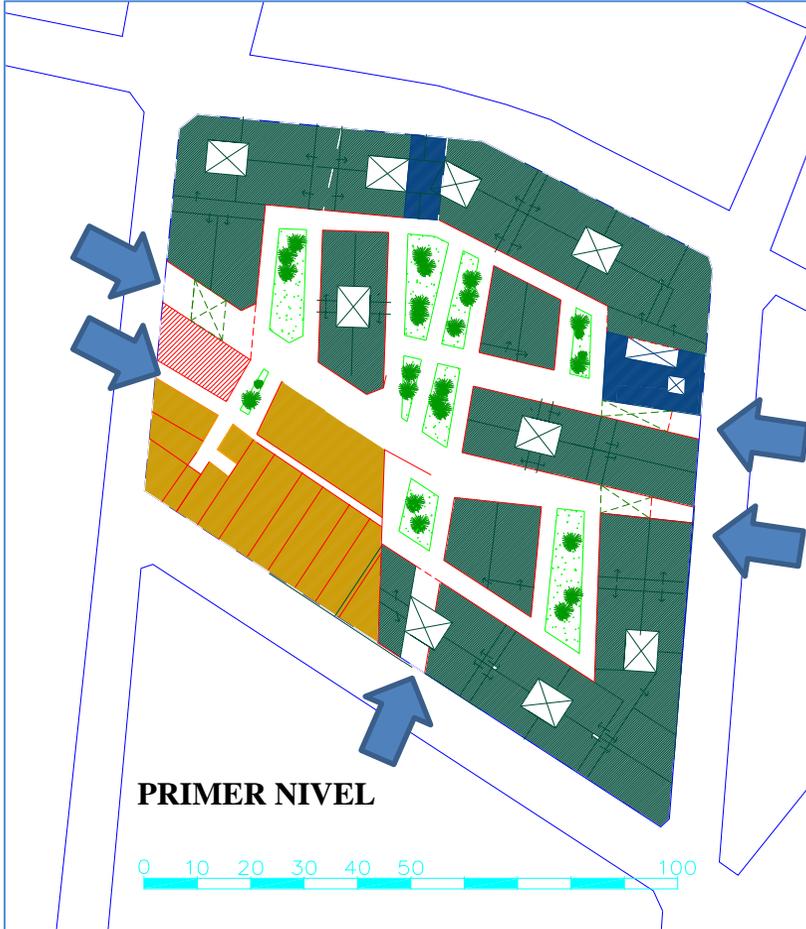
Ilustración 01. fotografía actual de vivienda en lote a intervenir.(Google maps)  
Ilustración 02. Planta perspectivada de propuesta volumétrica. Elaboración propia



**TIPOS DE INTERVENCION: PROPUESTA DE VOLUMETRIA: MZ 26**

**LEYENDA:**

- EDIFICACION NUEVA
- EDIFICACION CONSOLIDADA
- EDIFICACION NUEVA – área consolidada
- JARDINES COMUNES
- EDIFICACIONES CON VALOR DE ENTORNO



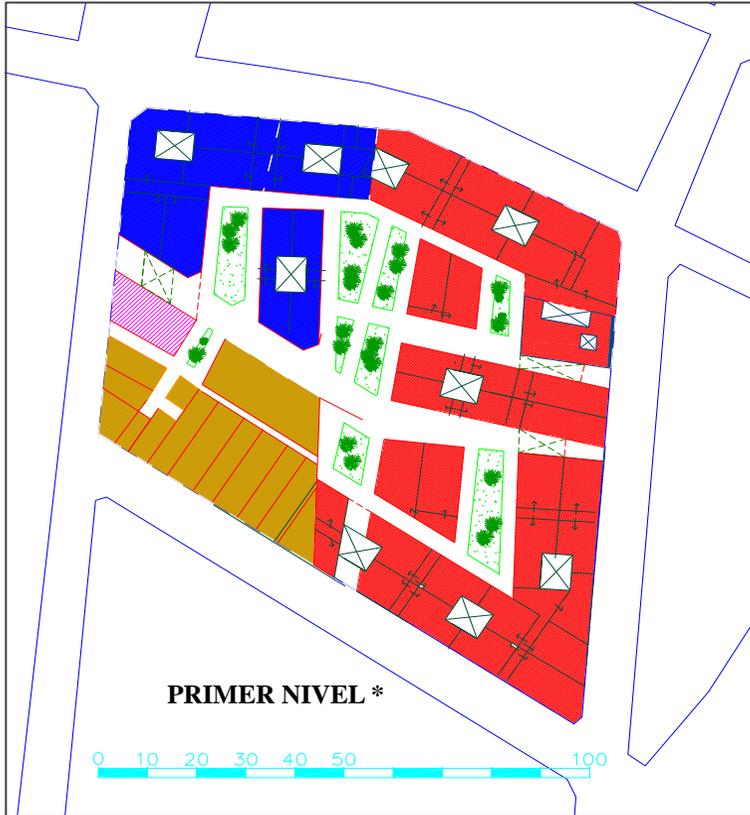
Se propuso mantener las edificaciones de valor monumental y tener su altura máxima (12m), como altura máxima de las edificaciones a proponer, todas ellas en el frente de la manzana, se ha mantenido el ingreso al lote 01 y se apertura do parte de su espacio común (pasajes) al área común propuesta, siendo una sola. Los ingresos a lo batería de lotes intervenidos son 04, una para cada lote, todas tienen ingreso directo a las áreas comunes ajardinadas. Los bloques centrales delimitan el espacio común. Se resalta la jerarquía del espacio central ajardinado, como zona de reunión y ocio.



**TIPOS DE INTERVENCION: PRIORIDAD DE INTERVENCION: MZ 26**

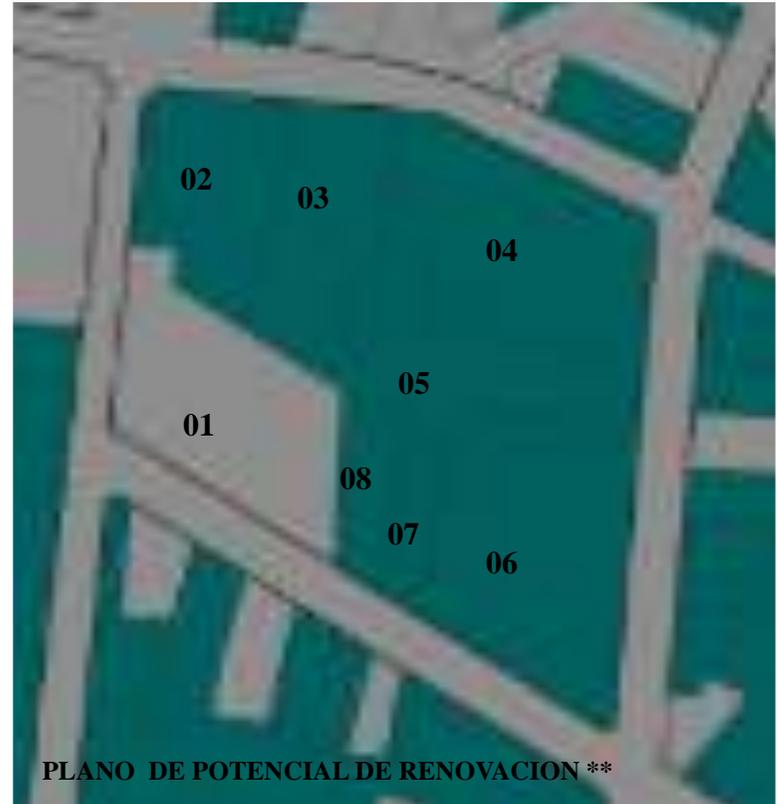
- 
- 

\*\*Fuente: RIMAC RENACE  
\* Fuente: ILUSTRACION PROPIA



LEYENDA:

- PRIMERA PRIORIDAD
- SEGUNDA PRIORIDAD
- TERCERA PRIORIDAD
- EDIFICACION CONSOLIDADA



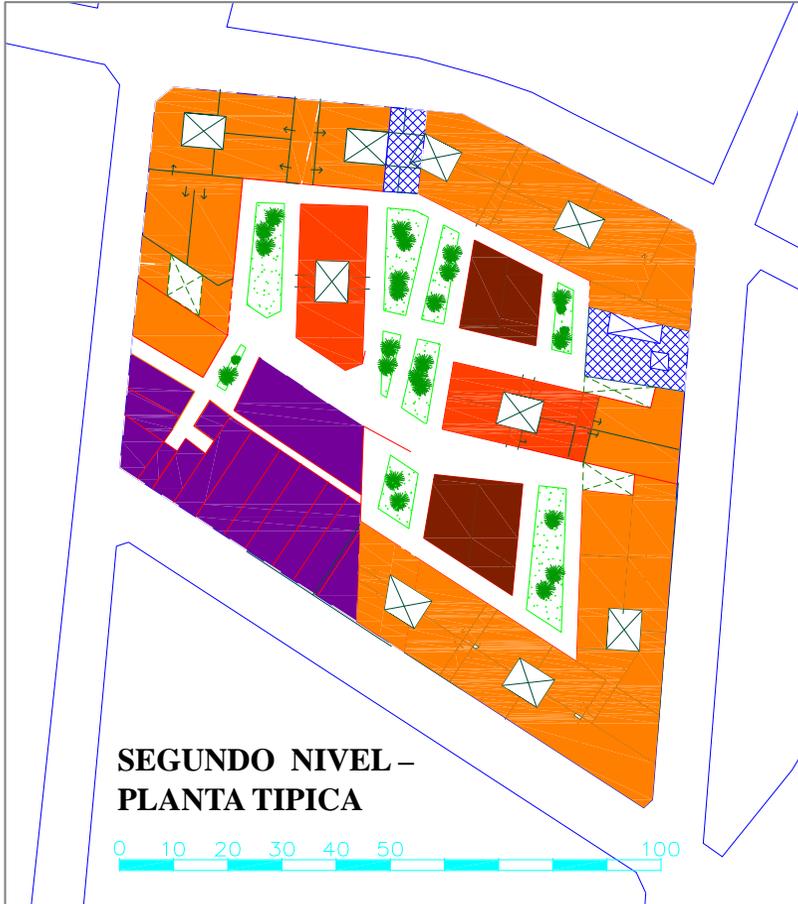
LEYENDA:

- POTENCIAL DE RENOVACION:

**TIPOS DE INTERVENCION: PROPUESTA DE VOLUMETRIA – ALTURAS : MZ 26**

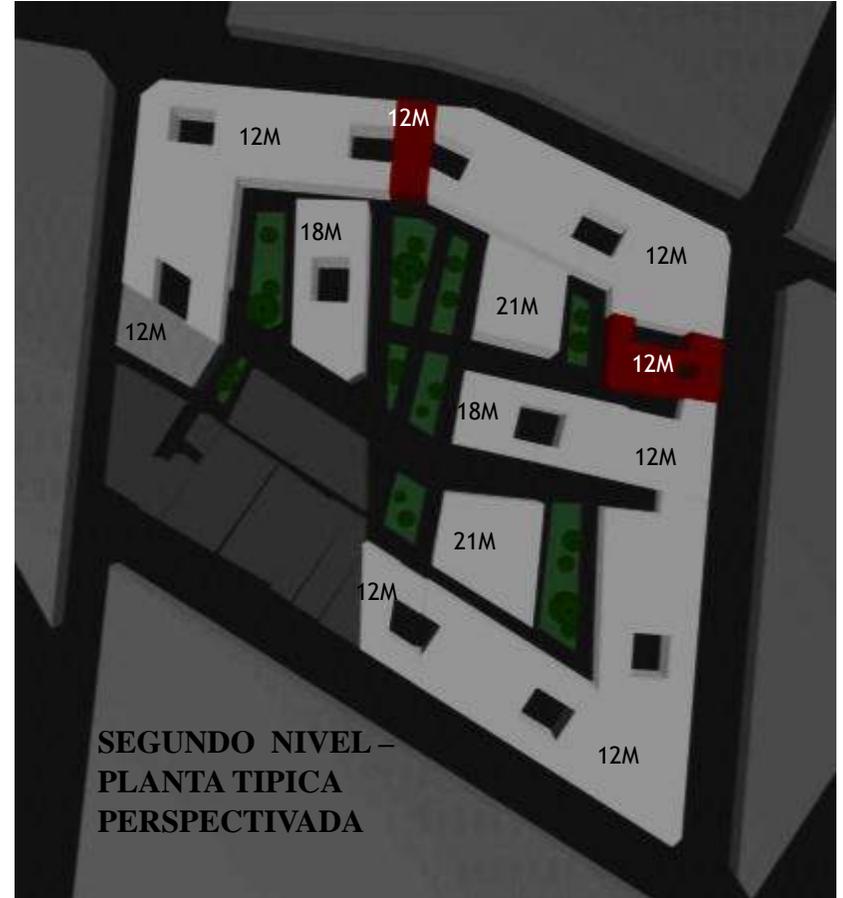
**LEYENDA DE PLANTA TIPICA:**

	MONUMENTO DE 1RA Y 2DA CATEGORIA
	MONUMENTO DE 3RA Y 4TA CATEGORIA
	LOTES A INTERVENIR h= 9-12 m
	LOTES A INTERVENIR h=12-15 m
	LOTES A INTERVENIR h=15-18 m
	LOTES A INTERVENIR h=18-21 m
	LOTES A INTERVENIR h=21-24 m
	LOTES CONSOLIDADOS MODERNOS



Las alturas de las volumetrías centrales fueron establecidas de manera que no sean percibidas desde las calles colindantes.

Se han considerado también las visuales desde el área de mercado colindante.





\* Fuente: las fotos fueron sacadas de Google maps

## LOTES A INTERVENIR



## MONUMENTOS

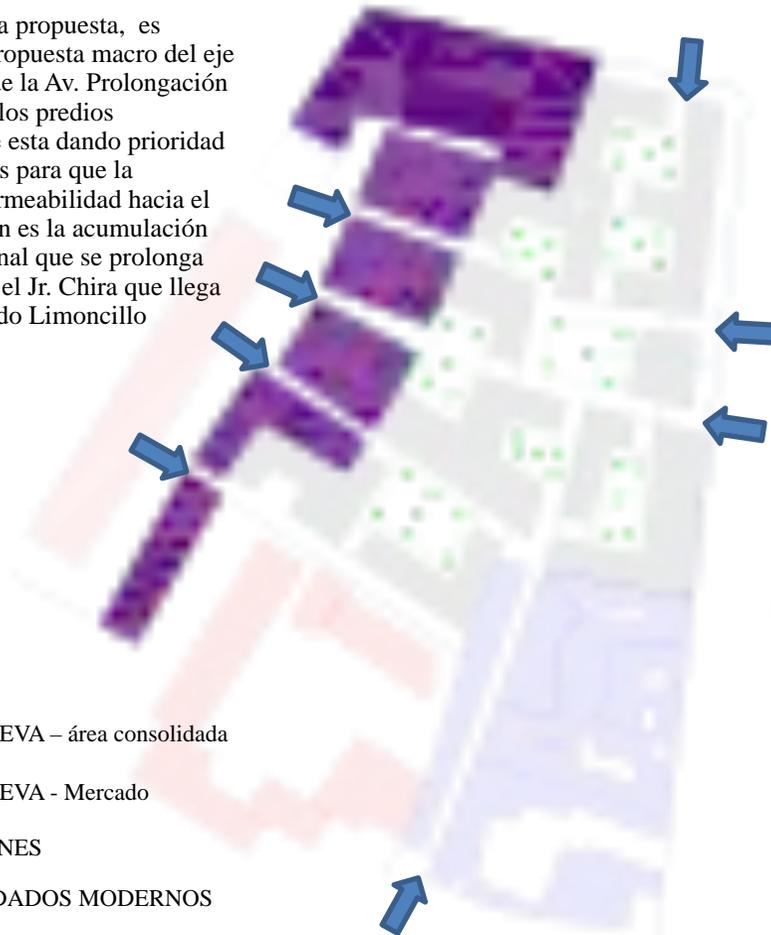


FUENTE: Elaboración Propia

## PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN EN MZ 1

Para el planteamiento de la propuesta, es importante relacionar la propuesta macro del eje comercial metropolitano de la Av. Prolongación Tacna para integrarlo con los predios adyacentes, así mismo, se está dando prioridad a los pasajes interrumpidos para que la intervención tenga una permeabilidad hacia el Jr. Paita, otra consideración es la acumulación de patios con un eje peatonal que se prolonga desde el Jr. Ayabaca hasta el Jr. Chira que llega hacia el remate del Mercado Limoncillo

PRIMER NIVEL

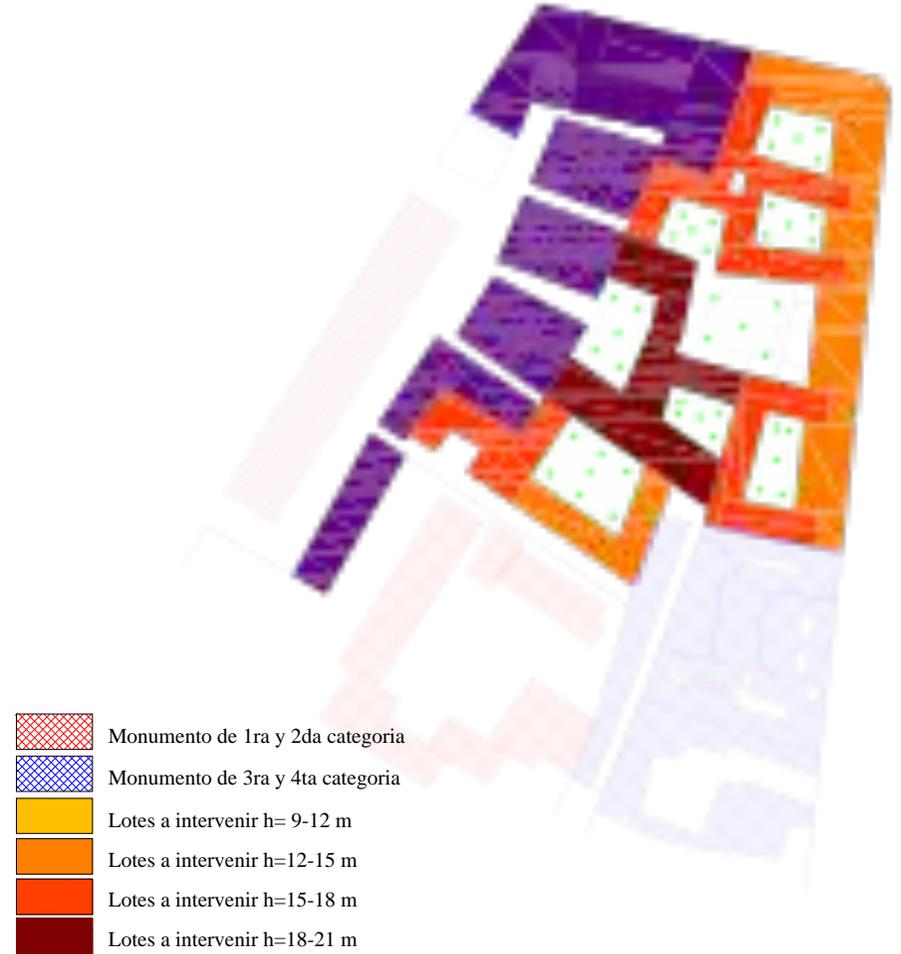
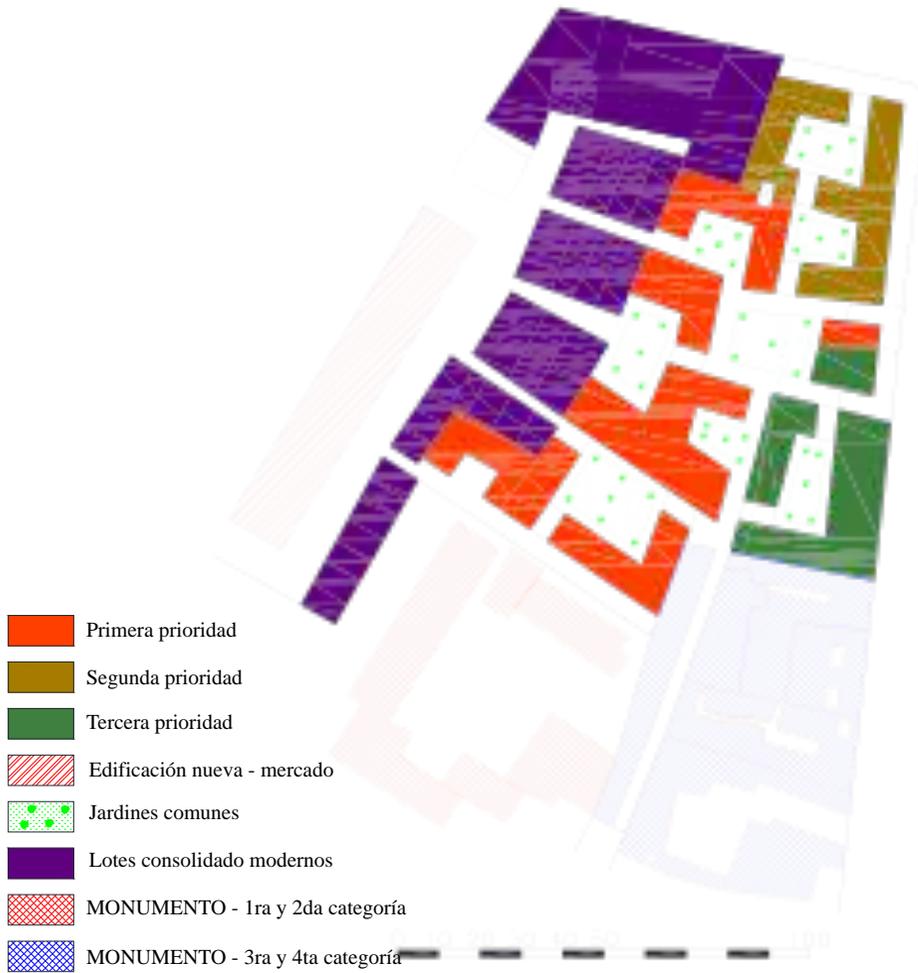


SEGUNDO NIVEL - PLANTA TÍPICA



-  EDIFICACION NUEVA – área consolidada
-  EDIFICACION NUEVA - Mercado
-  JARDINES COMUNES
-  LOTES CONSOLIDADOS MODERNOS
-  MONUMENTO - 1ra y 2da categoría
-  MONUMENTO - 3ra y 4ta categoría
-  INGRESOS ASIGNADOS

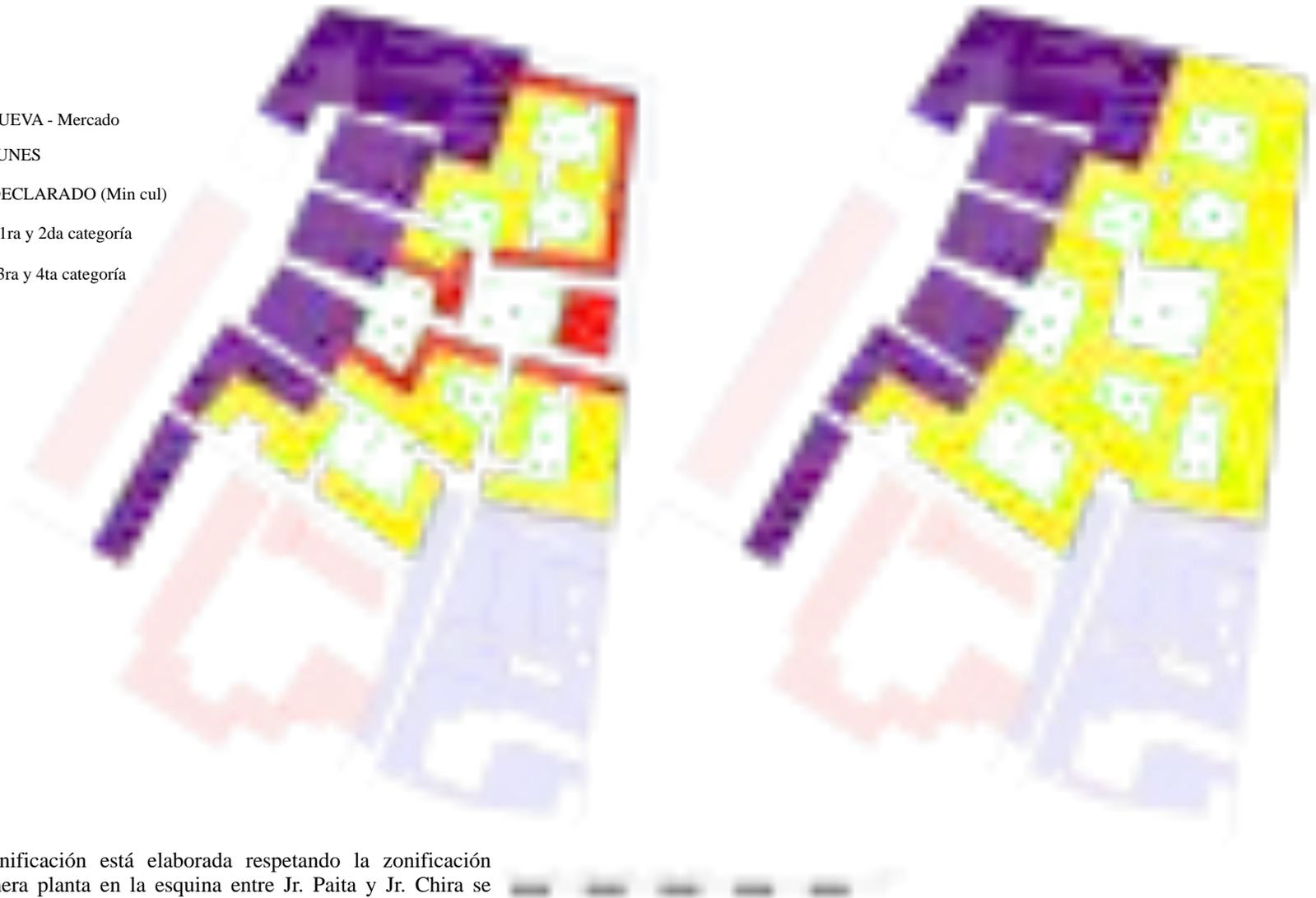
FUENTE: Elaboración Propia



En la imagen izquierda se puede observar las etapas de intervención planteadas, en una primera etapa tenemos a área residencial y espacios públicos internos (patios), segunda Y tercera etapa tenemos intervención en lotes de vivienda con comercio. En la imagen derecha se observa las propuestas de alturas realizada en base al análisis de los perfiles, por lo cual se asigna alturas de 9 a 12 m en las fachadas principales hacia Av. Pizarro y en Prolongación Tacna las alturas llegan a 18 metros de altura. Las fachadas que dan en los patios interiores llegan a alturas desde 18 a 21m de altura. Cabe resaltar que las máximas alturas no rompen las visuales de percepción con respecto a los hitos en el eje principal y el entorno del Centro Histórico del Rímac.

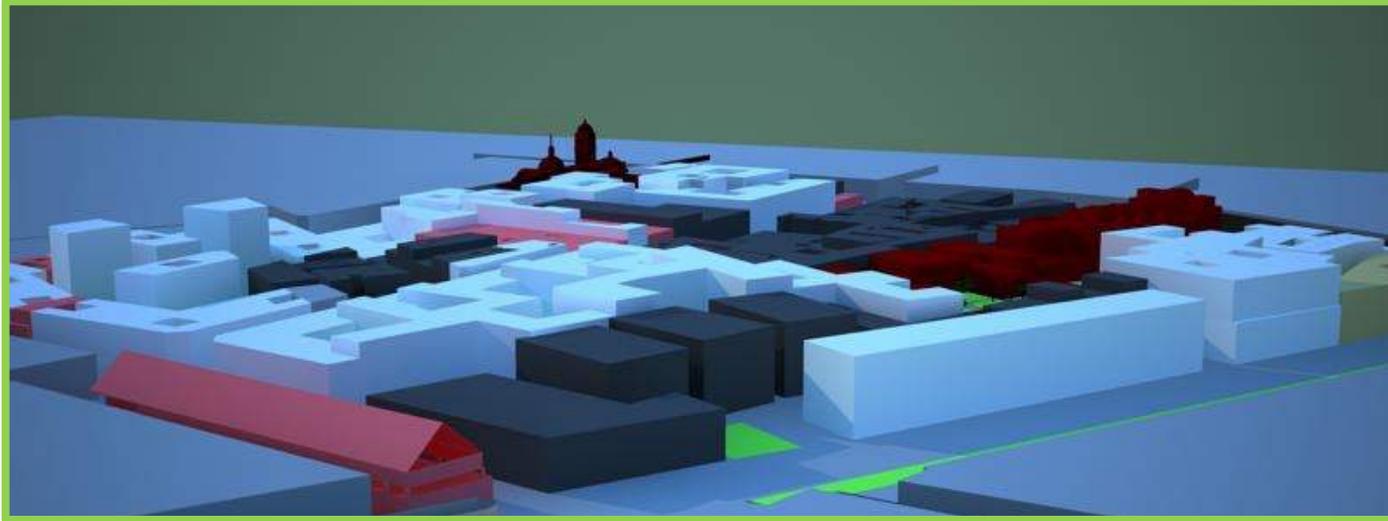
FUENTE: Elaboración Propia

- RESIDENCIAL
- COMERCIO
- EDIFICACION NUEVA - Mercado
- JARDINES COMUNES
- MONUMENTO DECLARADO (Min cul)
- MONUMENTO - 1ra y 2da categoría
- MONUMENTO - 3ra y 4ta categoría

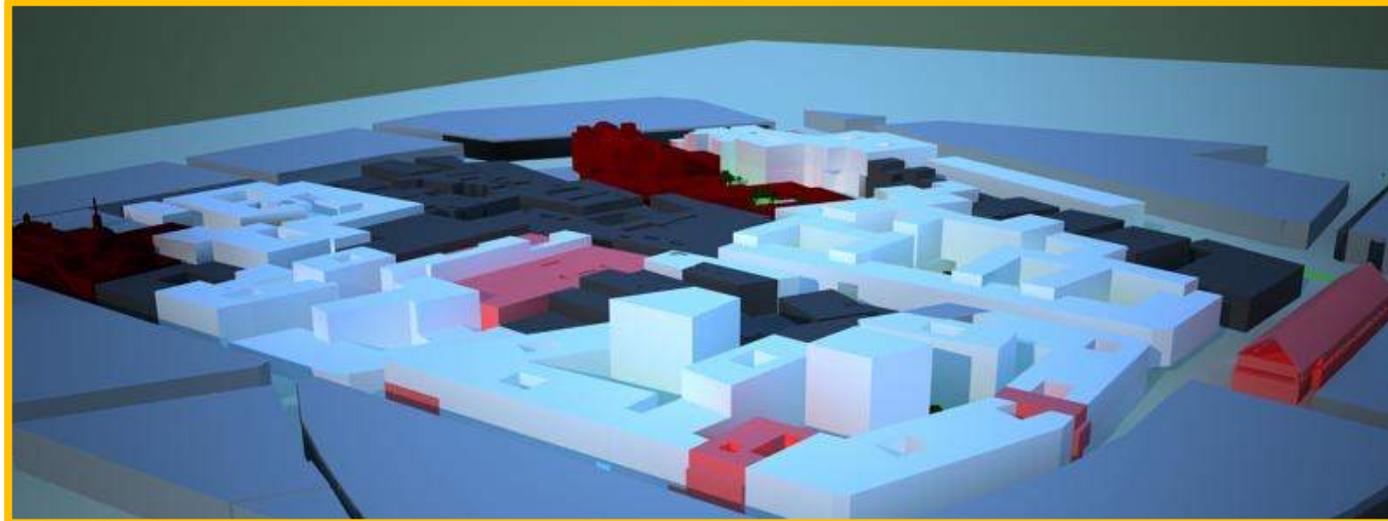
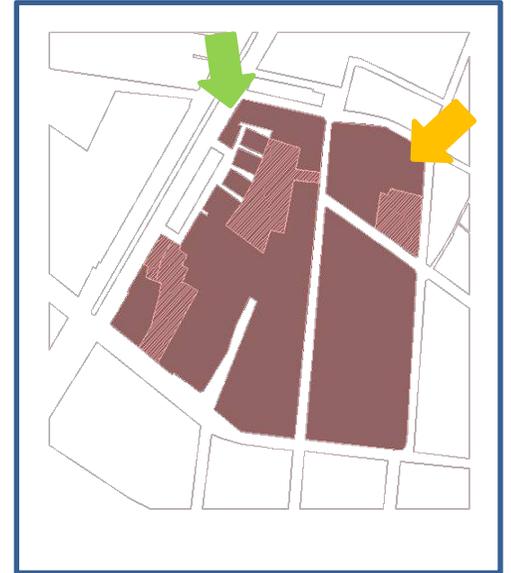


La propuesta de zonificación está elaborada respetando la zonificación existente. En la primera planta en la esquina entre Jr. Paita y Jr. Chira se propone agregar comercio vecinal para fortalecer el eje hacia Jr. Sechura. En el patio principal también se propone comercio para que puedan a travesar hacia el mercado de la Av. Prolongación Tacna. A partir del segundo nivel se propone el uso residencial hacia los últimos niveles.

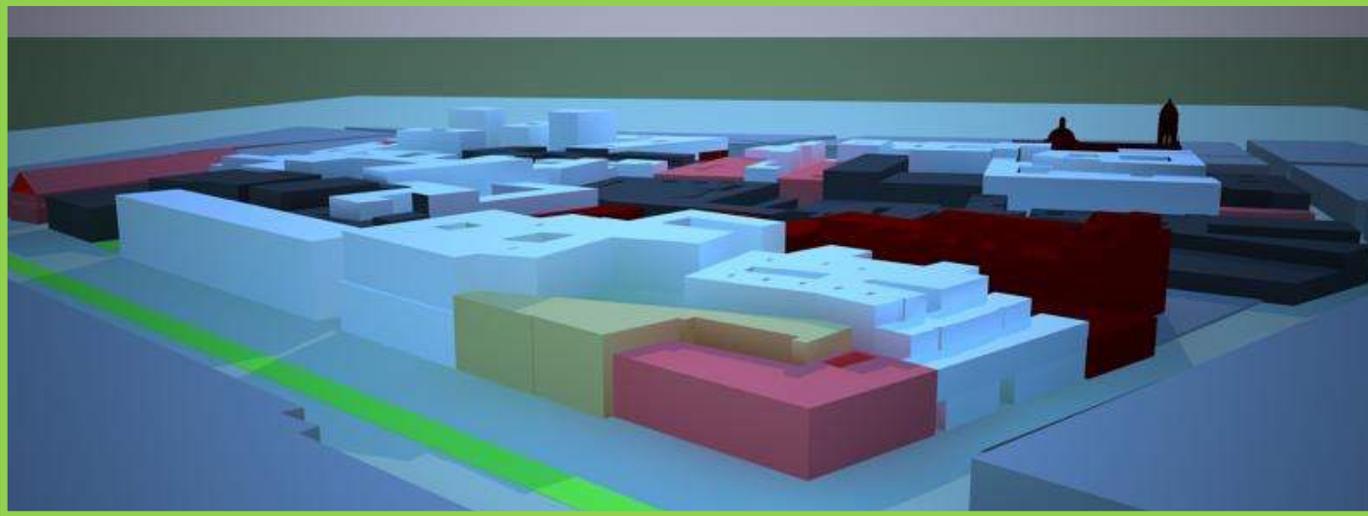
FUENTE: Elaboración Propia



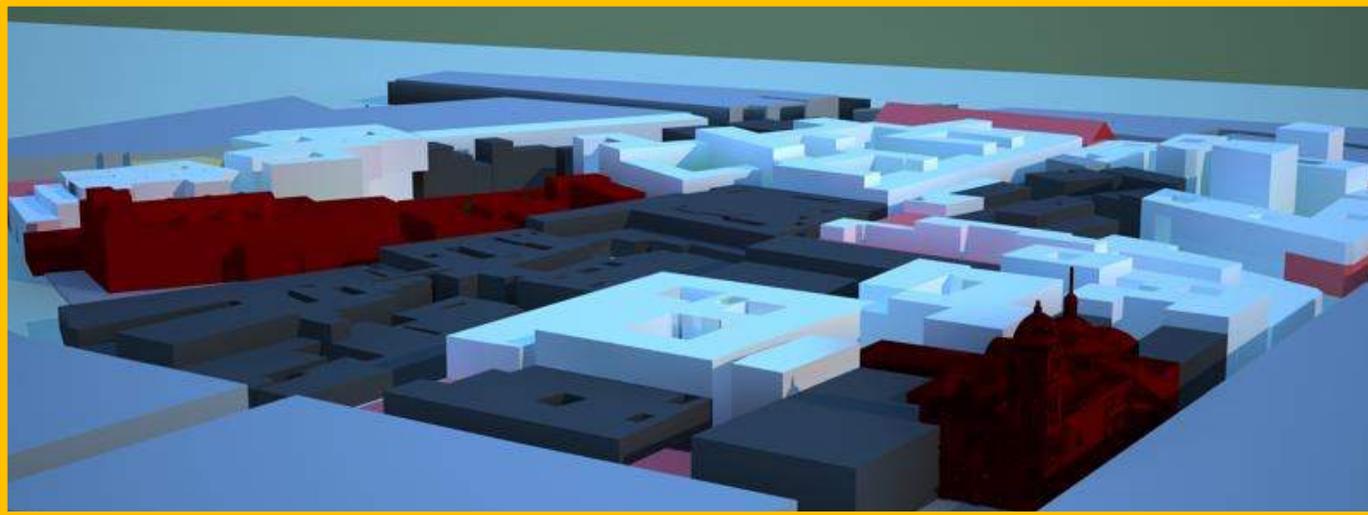
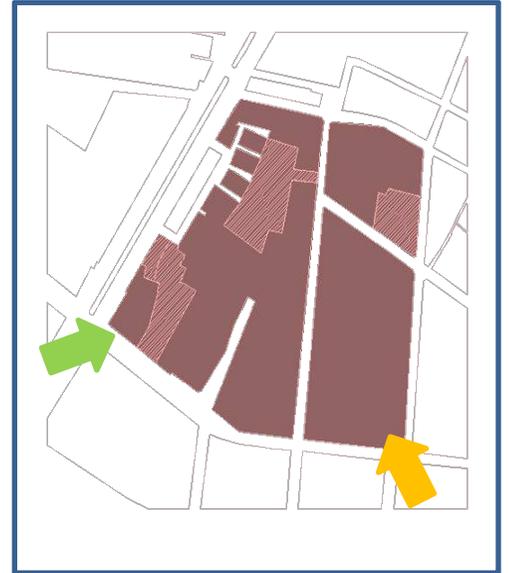
\* Fuente: elaboración propia



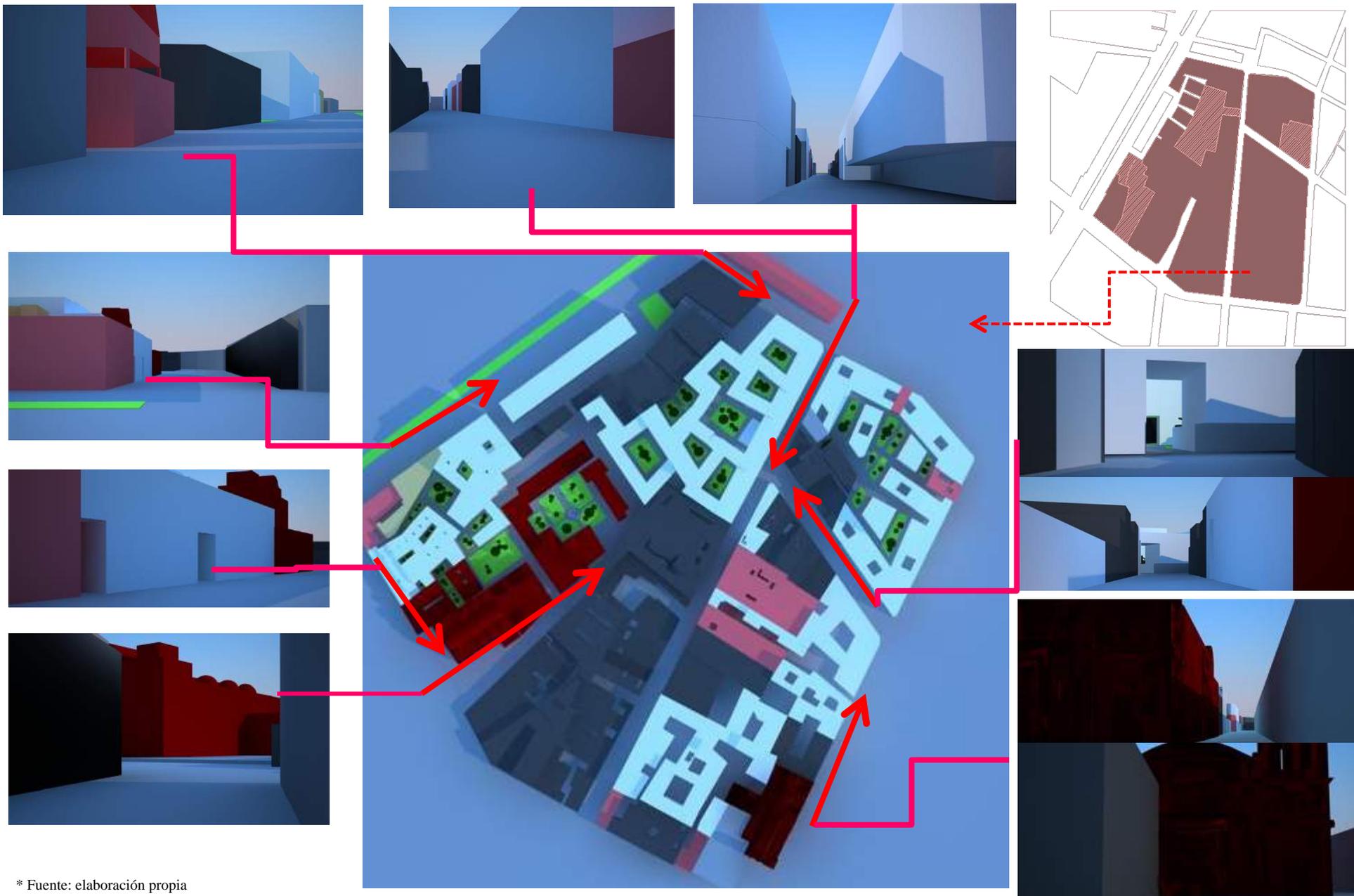
\* Fuente: elaboración propia



\* Fuente: elaboración propia

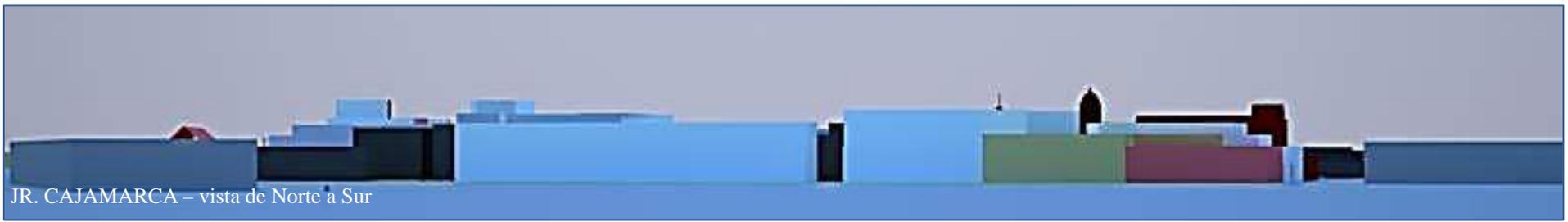
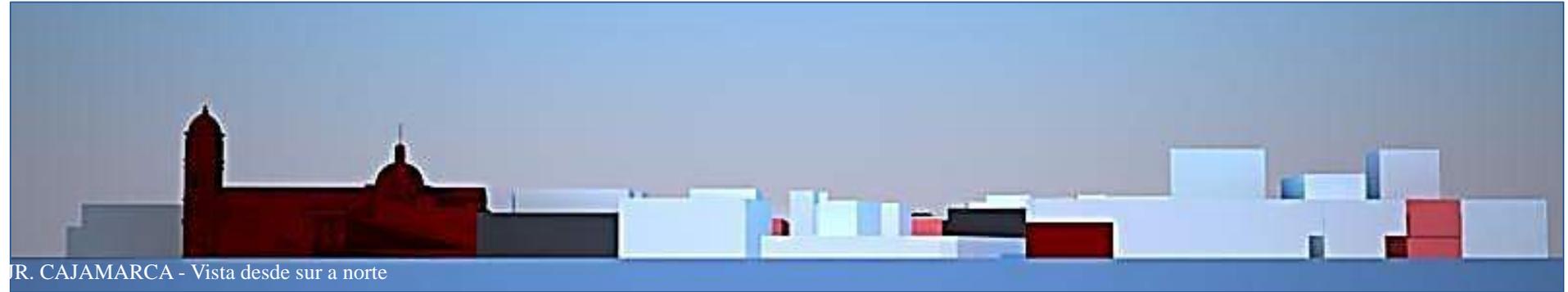


\* Fuente: elaboración propia

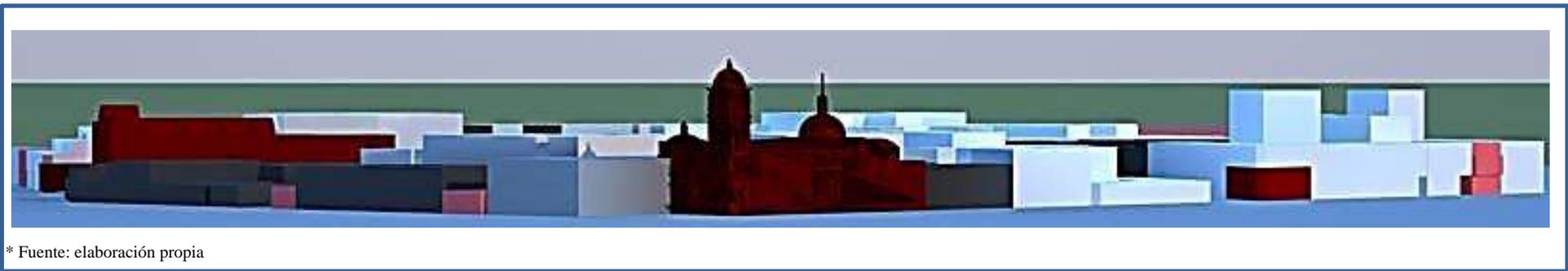
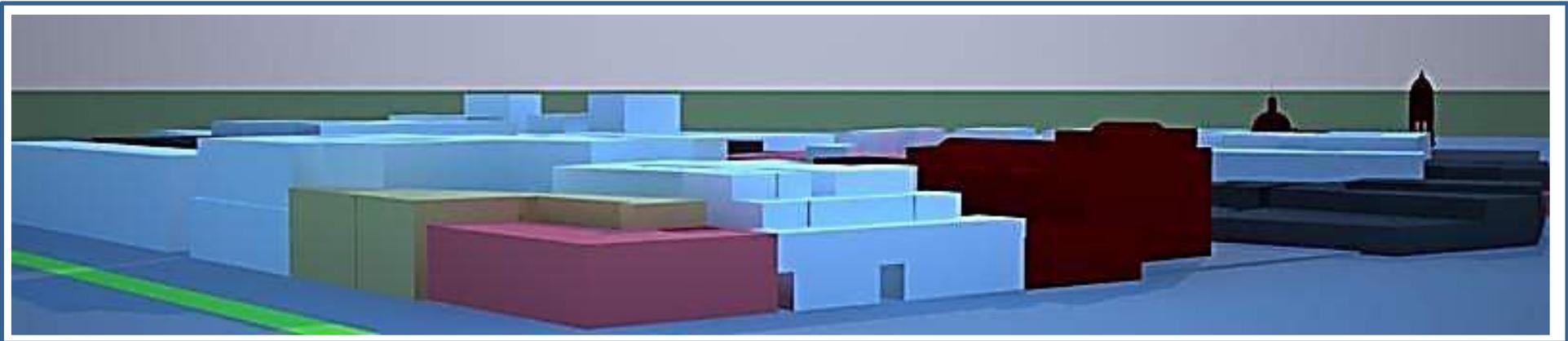


\* Fuente: elaboración propia

AV. FRANCISCO PIZARRO: par



\* Fuente: elaboración propia



\* Fuente: elaboración propia

FIN