

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO**  
Potenciando la dinámica urbana y habitabilidad entre torres

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ARQUITECTA**

**AUTOR**

Andrea Odaly Esquivel Diaz

**CÓDIGO**

20173303

**ASESOR:**

Michelle Alejandra Llona Ridoutt

Rafael Luis Zamora Paredes

Jorge Armando Sanchez Herrera

Lima, septiembre, 2024



# PUCP

Facultad de Arquitectura  
y Urbanismo

## INFORME DE SIMILITUD

Yo LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesora de la tesis titulado: CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO. POTENCIANDO LA DINÁMICA URBANA Y HABITABILIDAD ENTRE TORRES.


del/de la autor(a)/ de los(as) autores(as)

ESQUIVEL DIAZ, ANDREA ODALY

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 8 %. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 24/09/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte y que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: Lima. 24 de setiembre de 2024.

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <b>LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA</b>	
DNI: 40750595	Firma 
ORCID: 0000-0002-1123-0368	

## Resumen

El edificio Banco Arabe Latinoamericano (Arlabank) es un conjunto de dos torres de oficinas situada en el distrito financiero de San Isidro (Lima, Perú), diseñada por los arquitectos Cooper Graña y Nicolini en 1982 pero fue un proyecto que no se llegó a construir. Desde su diseño han transcurrido diversos cambios en el sector y en el contexto urbano en la zona donde iba ser emplazado. En la actualidad se tiene un plan urbano titulado Master Plan Las Begonias por SASAKI en el cual se propone un eje verde y la construcción de torres en el sector. Ante esta situación, se propone un diseño que articule el espacio público de las oficinas en el sector, el contexto urbano y la extensión del parque Limatambo, con la finalidad de ofrecer espacios públicos compartidos que involucren el desarrollo social y urbano de todos los usuarios. Para ello, se plantea como propuesta de diseño un conjunto vertical con torres de usos mixtos creando dos frentes hacia las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá. Para el desarrollo de la investigación, se utilizaron diversas fuentes de las cuales dos fueron las principales. La primera fue la consulta de material académico del Archivo de Arquitectura PUCP de donde se obtuvieron todos los materiales planimétricos, mientras que, la segunda fueron los levantamientos de campo y entrevistas a los usuarios de la zona en estudio. Con el material adquirido, se hace un análisis del Edificio Arlabank con el contexto urbano y sus estrategias de diseño; lo que permite entender cuáles serán los criterios de diseño para este nuevo conjunto vertical entre las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá. En síntesis, la propuesta de un conjunto de parque vertical presenta una oportunidad para mejorar, tanto la relación de espacio público con sus usuarios así como con el contexto urbano, como en la revalorización del espacio público y el parque preexistente. Además, esta propuesta de intervención generará la oportunidad que pueda ser replicada en otros edificios de oficina que presenten una problemática similar; logrando que se aprovechen y diseñen de forma óptima los espacios de carácter público.

*Palabras clave* : espacio público, parque vertical, usos mixtos, rearticulación, edificio tipo torre



# CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO

*potenciando la dinámica urbana  
y habitabilidad entre torres*



# PROYECTO FIN DE CARRERA

Andrea Esquivel Díaz

## CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO

potenciando la dinámica urbana y habitabilidad entre torres

## Abstract

The Banco Arabe Latinoamericano (Arlabank) building is a set of two office towers located in the financial district of San Isidro (Lima, Peru), designed by architects Cooper Graña and Nicolini in 1982 but it was a project that was never completed. Since its design, various changes have occurred in the sector and in the urban context in the area where it was going to be located. Currently there is an urban plan titled SASA-KI in which a green axis and the construction of towers in the sector are proposed. Given this situation, a design is proposed that articulates the public space of the offices in the sector, the urban context and the extension of Limatambo Park, with the purpose of offering shared public spaces that involve the social and urban development of all users. To this end, a vertical park with mixed-use towers creating two fronts towards Canaval Moreyra and República de Panamá avenues is proposed as a design proposal. For the development of the research, various sources were used, two of which were the main ones. The first was the consultation of academic material from the PUCP Architecture Archive from which all the planimetric materials were obtained, while the second was the field surveys and interviews with the users of the area under study. With the acquired material, an analysis of the Arlabank Building is made with the urban context and its design strategies; which allows us to understand what the design criteria will be for this new vertical park between Canaval Moreyra and República de Panamá avenues. As a result, the proposal for a vertical park complex presents an opportunity to improve both the relationship of public space with its users as well as with the urban context, as well as the revaluation of public space and the pre-existing park. Furthermore, this intervention proposal will generate the opportunity that it can be replicated in other office buildings that present a similar problem; ensuring that public spaces are optimally used and designed.

**Key words:** public space, vertical park, mixed uses, rearticulation, tower building

## Resumen

El edificio Banco Arabe Latinoamericano (Arlabank) es un conjunto de dos torres de oficinas situada en el distrito financiero de San Isidro (Lima, Perú), diseñada por los arquitectos Cooper Graña y Nicolini en 1982 pero fue un proyecto que no se llegó a construir. Desde su diseño han transcurrido diversos cambios en el sector y en el contexto urbano en la zona donde iba ser emplazado. En la actualidad se tiene un plan urbano titulado Master Plan Las Begonias por SASAKI en el cual se propone un eje verde y la construcción de torres en el sector. Ante esta situación, se propone un diseño que articule el espacio público de las oficinas en el sector, el contexto urbano y la extensión del parque Limatambo, con la finalidad de ofrecer espacios públicos compartidos que involucren el desarrollo social y urbano de todos los usuarios. Para ello, se plantea como propuesta de diseño un conjunto vertical con torres de usos mixtos creando dos frentes hacia las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá. Para el desarrollo de la investigación, se utilizaron diversas fuentes de las cuales dos fueron las principales. La primera fue la consulta de material académico del Archivo de Arquitectura PUCP de donde se obtuvieron todos los materiales planimétricos, mientras que, la segunda fueron los levantamientos de campo y entrevistas a los usuarios de la zona en estudio. Con el material adquirido, se hace un análisis del Edificio Arlabank con el contexto urbano y sus estrategias de diseño; lo que permite entender cuáles serán los criterios de diseño para este nuevo conjunto vertical entre las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá. En síntesis, la propuesta de un conjunto de parque vertical presenta una oportunidad para mejorar, tanto la relación de espacio público con sus usuarios así como con el contexto urbano, como en la revalorización del espacio público y el parque preexistente. Además, esta propuesta de intervención generará la oportunidad que pueda ser replicada en otros edificios de oficina que presenten una problemática similar; logrando que se aprovechen y diseñen de forma óptima los espacios de carácter público.

*Palabras clave* : espacio público, parque vertical, usos mixtos, rearticulación, edificio tipo torre

# CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO

potenciando la dinámica urbana y habitabilidad entre torres

## Diseño y diagramación

Andrea Esquivel Díaz

## Asesores

Michelle Alejandra Llona Ridoutt

Rafael Luis Zamora Paredes

Jorge Sánchez Herrera

Asiel Jireh Nuñez Román

Cristian Pedro Yarasca Aybar

## Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad De Arquitectura Y Urbanismo

## Archivo de Arquitectura PUCP

Lima, Perú  
2024



# 01

## 01 INTRODUCCIÓN AL TEMA

- 16 Problema de investigación
- 18 Objetivos
- 19 Justificación de la investigación
- 21 Metodología



# 02

## 02 PROYECTO DEL ARCHIVO

- 24 Edificio de oficinas Arlabank
- 27 Planimetría de Archivo de Arquitectura PUCP
- 38 Estrategias proyectuales



# 03

## 03 CONTEXTO

- 44 Localización
- 47 Condiciones
- 50 Sector financiero
- 56 Torres de oficinas



# 3

## URBANO

urbanas  
tero  
inas



# 04

## 04 PROBLEMÁTICA ACTUAL

- 62 Boulevard Deonísio Derteano
- 65 Estacionamientos subterráneos
- 66 Remate del parque Limatambo

# 06

## 06 PLANIMETRÍA

- 74 Planos
- 80 Cortes
- 100 Elevaciones
- Detalles constructivos

# 05

## 05 CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO

- 70 Hipótesis
- 73 Estrategias proyectuales
- 74 Nuevo remate del parque



# 07

## 06 CONCLUSIONES

- 106 Conclusiones
- 107 Recomendaciones
- 108 Listado de figuras
- 114 Bibliografía



# 01





**Figura 01\_** Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.

---

## 01 INTRODUCCIÓN AL TEMA

---

16	Problema de investigación
18	Objetivos
19	Justificación de la investigación
21	Metodología

## 01\_ Introducción al tema

### 01.1\_ DEFINICIÓN DEL TEMA

En unos de los distritos financieros de Lima, San Isidro se propuso la construcción del edificio Banco Árabe Latinoamericano (Arlabank) por los arquitectos Cooper Graña Nicolini en 1980; y el proyecto final en 1982 pero este no fue construido. Con el paso de los años, el contexto urbano ha atravesado numerosas intervenciones y modificaciones, tanto programáticas como arquitectónicas. Estas, han generado que, en la actualidad, el lote del Arlabank y su huella urbana aledaña se encuentra segregando el parque Limatambo del sector debido a que no se ha dado un debido tratamiento ni planeamiento del espacio público. Si bien el edificio Arlabank tuvo consideraciones peatonales, de espacio público y la conexión con el parque Limatambo, en general muchos de los edificios de oficinas aledañas, no consideran el espacio público que ofrecen ni la transformación del contexto urbano como parte importante del diseño. Esta deficiencia de diseño o de planteamiento de usos ha implicado que los peatones no cuenten con un espacio óptimo de estancia y se encuentren marginados de estos espacios, terminan siendo espacios en desuso en sectores donde se generan grandes flujos peatonales. Cabe resaltar, que el espacio público es una de las piezas claves para generar un sentido de comunidad en el lugar, ya que fortalece y forja relaciones interpersonales a través de dinámicas y actividades generando un sentido de pertenencia al espacio. (Common Edge 2018) Es por ello que, se propone como tema de investigación un conjunto de torres con un parque vertical interior que sirva como eje articulador del parque existente y un tratamiento del espacio público en una zona donde el transeúnte es un elemento que destaca.

# ¿Cuáles son las a considerar espacio público con el distrito

# ¿Qué estrategias arquitectónicas para generar equipamiento y espacio público eficiente que se relacione con el contexto urbano y financiero de San Isidro?

## 01.2\_ PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Desde 1982, el sector donde se propuso el diseño del Edificio Arlabank ha tenido un proceso de modernización en el que se realizaron múltiples modificaciones y ampliaciones hasta la actualidad; siendo las más representativas la construcción del parque Dionisio Derteano en el año 1999 frente al lote de análisis de la presente investigación. No obstante, esta intervención no ha logrado que en la actualidad exista un uso constante y permeable por los peatones, oficinistas y locales, y tampoco que el parque limatambo tenga un remate urbano adecuado. Esto se debe a que, cuando se realizó el diseño, el proyecto prioriza el acceso a los estacionamientos subterráneos y no a la

accesibilidad peatonal desde el otro lado de la avenida Canaval Moreyra, el espacio se encuentra entre dos calles vehiculares y elevado del terreno completamente desarticulado de la calle y el parque Limatambo. Ante esta situación, se estudian las condiciones de uso y de diseño de espacio público de oficinas para un carácter público y privado, para determinar si la implementación de estas características permitirá la rearticulación del parque Limatambo hacia su contexto urbano, por medio de un programa de carácter compartido que priorice al peatón, y que permita el desarrollo urbano y el uso del espacio público.

## 01.3\_ OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN

### \_OBJETIVO PRINCIPAL

Proponer el diseño de un conjunto vertical y remate del parque Limatambo para dotar de espacio público entre torres a través de la aplicación de estrategias de diseño del Arlabank, a la consideración de la huella urbana y las necesidades de los usuarios.

### \_OBJETIVOS SECUNDARIOS

#### 01\_ Análisis del Arlabank

Categorizar las estrategias del proyecto Arlabank 1982: espacios escalonados interiores, nuevo eje de calle, malla de estructura regular y plaza podio a través de análisis de planimetría, estudio de los espacios, análisis de emplazamiento del edificio, así como su temporalidad y requerimientos del cliente.

#### 02\_ Peatones y flujos del sector

Analizar los flujos peatonales, población flotante y el uso de los usos a través de mapeo de los tipos de suelo y sus actividades, con el análisis de los sectores de San Isidro y el recorrido de flujo peatonal por horarios.

#### 03\_ Usos y contexto urbano

Contrastar el uso del espacio público en parques, plazas y comercios a través del análisis de los espacios y reconocimiento de usuarios cotidianos. Contrastar el uso del espacio público en parques, plazas y comercios a través del análisis de los espacios y reconocimiento de usuarios cotidianos.

## 01.4\_ JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El edificio de oficinas Arlabank se diseñó para un espacio del sector financiero de San Isidro, el cual se caracteriza actualmente, por ser uno de los espacios con el valor de suelo más alto de todo Lima, por su zona comercial y administrativas. El actual carácter comercial y financiero se debe a que en los últimos 50 años se ha dado un proceso de urbanización y transformación principalmente en las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá, en donde se ha densificado debido a la presencia de las oficinas y comercio en un radio de 1,000 metros. Si bien el contexto urbano ha evolucionado igual que las necesidades arquitectónicas muchas de las oficinas construidas en este radio no han logrado integrarse al parque existente ni al sector urbano. Es por ello que, la presente investigación propone de forma teórica el tratamiento del espacio público de las oficinas y la rearticulación del parque Limatambo hacia su contexto inmediato, permitiendo un extensión y remate del parque atravesando la avenida Canaval Moreyra con un conjunto de torres con un parque vertical público por sectores, lo cual tendrá un impacto positivo debido a que en el lugar de estudio no abunda este tipo de equipamiento y permitirá que los usuarios indirectos (residentes y transeúntes) puedan utilizarlos con mayor frecuencia, mientras que los usuarios directos (oficinistas, comerciantes) puedan seguir utilizándolos de forma efectiva y beneficiaria. Además, reconvertir este sector en un gran espacio público sin dejar de lado el aprovechamiento del suelo para un sistema de torres de usos mixtos. Con respecto a la relevancia práctica, se podría tomar como referencia a las estrategias y lineamientos desarrollados en la investigación como parte de la ejecución de futuras construcciones de edificio de oficinas; la cual deberá ser realizada en etapas para poder solventar la inversión y el espacio público para los usuarios. Para ello, los responsables de estas acciones deberán ser tanto la Municipalidad de San Isidro como las entidades privadas; para que de esta forma se logre un consenso entre ambos para integrar este conjunto en la zona y teniendo siempre en cuenta el eje verde en el que se encuentra.

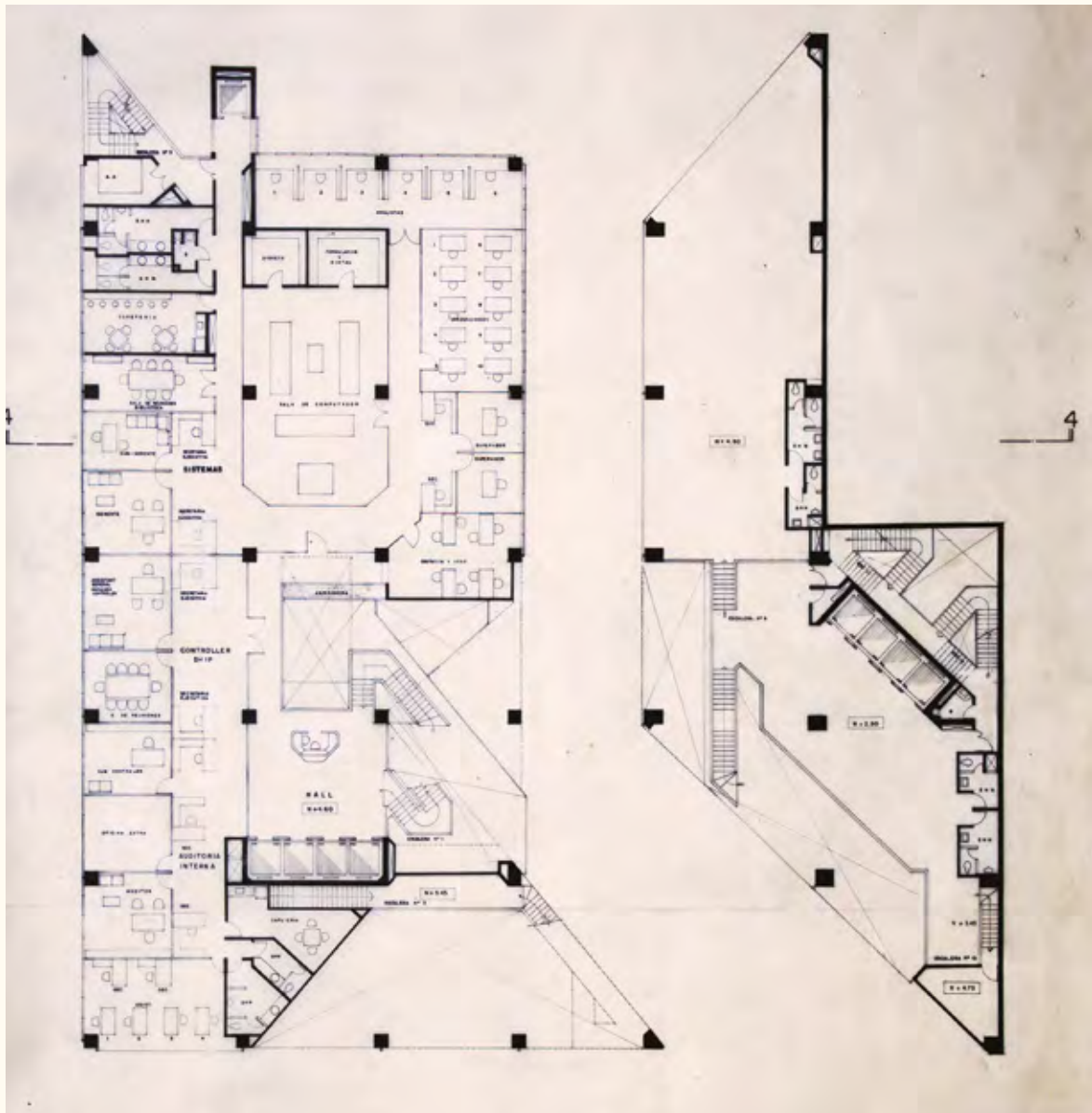


Figura 02\_ Plano del primer nivel del Banco Arabe Latinoamericano - Arlabank (1982).  
 Fuente Archivo de Arquitectura PUCP.

*“(…) La arquitectura es un servicio y es un arte, pero es un arte cuya condición servicial obliga a sintonizarse y comprometidamente con la sociedad y contexto”*  
Arquitecto Frederick Cooper Llosa



Figura 03 y 04\_ Fotografía de los arquitectos Frederick Cooper y Antonio Grana  
Fuente Punto Edu PUCP.



## 01\_ Metodología

### 01.4\_ TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación proyectual realizada tiene como objetivo la integración del parque limatambo y el espacio público hacia el interior del edificio, mediado por medio del diseño de un nuevo conjunto vertical con estratos verticales, en su mayoría públicos, de áreas verdes y algunos espacios existentes en el retiro de las oficinas y los patios. Para ello, se plantea dos partes: la primera, el rediseño del espacio Derteano y las plazas aledañas de carácter público del Banco Scotiabank, así como el tratamiento de la av



Figura 05\_ Fotografía de la planos de Edificio Arlabank  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP

no resultado la rearticu-  
su contexto urbano in-  
vertical (grupo de torres)  
verde y el rediseño de  
en un radio de 500 me-  
diseño del parque Dionis-  
e las oficinas del SXXI y  
venida Canaval Moreyra;

y la segunda parte, la construcción de un conjunto vertical de tres torres,  
la más alta de 25 de niveles de altura, un parque interno y plazas públicas  
Para ello, se tiene como estrategia proyectual dotar de espacio público, en  
el remate del parque Limatambo como eje verde atriculador entre los es-  
pacios escalonados de las torres a través de la aplicación de las estrategias  
del proyecto Arlabank 1982: espacios escalonados interiores, nuevo eje  
de calle, malla de estructura regular y plaza podio a través de análisis de pla-  
nimetría, estudio de los espacios, análisis de emplazamiento del edificio.



Figura 06\_ Fotografía de la maqueta de Edificio Arlabank  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP

# 02

---

## 02 EDIFICIO DE OFICINAS ARLABANK

---

- 24 Edificio de Oficinas Arlabank
- 27 Planimetría de Archivo de Arquitectura PUCP
- 38 Estrategias proyectuales

## 02\_ Edificio de oficinas Arlabank

### 02.1\_ BANCO ÁRABE LATINOAMERICANO

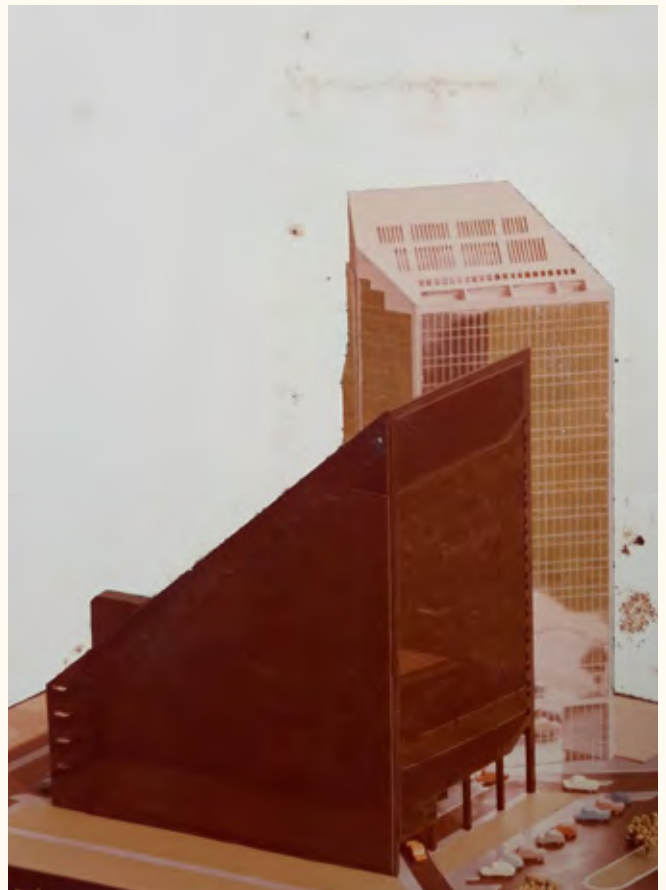
En el año 1981 un grupo de árabes contactaron con la oficina de los arquitectos Cooper Graña Nicolini para el diseño de un edificio de oficinas para un banco, ubicado en el distrito de San Isidro, específicamente frente a la avenida Canaval Moreyra y la calle los Halcones. El proceso de diseño generó un primer anteproyecto en 1981 que tuvo cambios por un factor económico. Hubo un retraso de la obra y en 1982 se ejecutó el diseño final y plantas mecánicas, pero por un problema económico y la guerra del golfo los clientes desistieron de la inversión en la construcción del edificio, y dos años posteriores se construye el edificio de oficinas SXXI Luz del Sur que se encuentra actualmente funcionando. Como se mencionó anteriormente, el análisis del diseño arquitectónico se hizo en el 1980, donde la trama urbana tenía características distintas a las actuales, incluso la sectorización de las manzanas tenía otra forma (Orrego, 2014). Desde este, se realizó un ensayo de trama urbana libre, generando calles curvas y lotes irregulares; en los cuales, se construyeron viviendas tipo chalet en medio de jardines con la finalidad de proponer espacios llenos de luz, aire y distinción (Martuccelli, 2006). Uno de los lotes pertenecientes al ensayo, en la avenida Canaval Moreyra, sería utilizado como lugar de emplazamiento para este proyecto; haciendo que este se encontrara rodeado por otros edificios de oficinas frente a una avenida concurrida y lotes que todavía se encontraban en proceso de urbanización, por lo que eran áreas libres y el parque Limatambo. En 1981, los arquitectos Cooper Graña Nicolini realizaron el anteproyecto que consistía en lo siguiente: dos torres (una de 20 niveles opaca con programa de banco y otra de 15 niveles transparente con programa solo de oficinas), unidos únicamente a nivel de sótano, un espacio entre torres de acceso vehicular desde la Av. Canaval Moreyra y un ligero levantamiento en el primer nivel a modo de zócalo de un metro y medio para el acceso peatonal a través de rampas.

De este proyecto se entendieron cuatro grandes estrategias proyectuales: malla regular de la estructura en todo el proyecto, un vacío interior público la organización de dos edificios independientes creando una calle vehicular dentro del lote, los espacios interiores y exteriores escalonados formado terrazas y finalmente un zócalo para destacar a los edificios a nivel peatonal y remarcar los flujos de ingreso. El edificio no se llegó a construir, en su lugar años posteriores se construyó el edificio de Luz del Sur SXXI. Este edificio tiene ciertos gestos a nivel peatonal para resaltar la conexión aledaña con el parque, para ampliar el espacio público.



Figura 07, 08 y 09\_ Fotografía de la maqueta de Edificio Arlabank  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP

02\_ Proyecto de Archivo de Arquitectura PUCP



## 02.2\_ PLANIMETRÍA DE ARCHIVO DE ARQUITECTURA PUCP

En el año 1981 un grupo de árabes contactaron con la oficina de los arquitectos Cooper Graña Nicolini para el diseño de un edificio de oficinas para un banco, ubicado en el distrito de San Isidro, específicamente frente a la avenida Canaval Moreyra y la calle los Halcones. El proceso de diseño generó un primer anteproyecto en 1981 que tuvo cambios por un factor económico. Hubo un retraso de la obra y en 1982 se ejecutó el diseño final y plantas mecánicas, pero por un problema económico y la guerra del golfo los clientes desistieron de la inversión en la construcción del edificio, y dos años posteriores se construye el edificio de oficinas SXXI Luz del Sur que se encuentra actualmente funcionando. Como se mencionó anteriormente, el análisis del diseño arquitectónico se hizo en el 1980, donde la trama urbana tenía características distintas a las actuales, incluso la sectorización de las manzanas tenía otra forma (Orrego, 2014). Desde este, se realizó un ensayo de trama urbana libre, generando calles curvas y lotes irregulares; en los cuales, se construyeron viviendas tipo chalet en medio de jardines con la finalidad de proponer espacios llenos de luz, aire y distinción (Martuccelli, 2006). Uno de los lotes pertenecientes al ensayo, en la avenida Canaval Moreyra, sería utilizado como lugar de emplazamiento para este proyecto; haciendo que este se encontrase rodeado por otros edificios de oficinas frente a una avenida concurrida y lotes que todavía se encontraban en proceso de urbanización, por lo que eran áreas libres y el parque Limatambo. En 1981, los arquitectos Cooper Graña Nicolini realizaron el anteproyecto que consistía en lo siguiente: dos torres (una de 20 niveles opaca con programa de banco y otra de 15 niveles transparente con programa solo de oficinas), unidos únicamente a nivel de sótano, un espacio entre torres de acceso vehicular desde la Av. Canaval Moreyra y un ligero levantamiento en el primer nivel a modo de zócalo de un metro y medio para el acceso peatonal a través de rampas.

En el año 1981 un grupo de árabes contactaron con la oficina de los arquitectos Cooper Graña Nicolini para el diseño de un edificio de oficinas para un banco, ubicado en el distrito de San Isidro, específicamente frente a la avenida Canaval Moreyra y la calle los Halcones. El proceso de diseño generó un primer anteproyecto en 1981 que tuvo cambios por un factor económico. Hubo un retraso de la obra y en 1982 se ejecutó el diseño final y plantas mecánicas, pero por un problema económico y la guerra del golfo los clientes desistieron de la inversión en la construcción del edificio, y dos años posteriores se construye el edificio de oficinas SXXI Luz del Sur que se encuentra actualmente funcionando. Como se mencionó anteriormente, el análisis del diseño arquitectónico se hizo en el 1980, donde la trama urbana tenía características distintas a las actuales, incluso la sectorización de las manzanas tenía otra forma (Orrego, 2014). Desde este, se realizó un ensayo de trama urbana libre, generando calles curvas y lotes irregulares; en los cuales, se construyeron viviendas tipo chalet en medio de jardines con la finalidad de proponer espacios llenos de luz, aire y distinción (Martuccelli, 2006). Uno de los lotes pertenecientes al ensayo, en la avenida Canaval Moreyra, sería utilizado como lugar de emplazamiento para este proyecto; haciendo que este se encontrase rodeado por otros edificios de oficinas frente a una avenida concurrida y lotes que todavía se encontraban en proceso de urbanización, por lo que eran áreas libres y el parque Limatambo. En 1981, los arquitectos Cooper Graña Nicolini realizaron el anteproyecto que consistía en lo siguiente: dos torres (una de 20 niveles opaca con programa de banco y otra de 15 niveles transparente con programa solo de oficinas), unidos únicamente a nivel de sótano, un espacio entre torres de acceso vehicular desde la Av. Canaval Moreyra y un ligero levantamiento en el primer nivel a modo de zócalo de un metro y medio para el acceso peatonal a través de rampas.

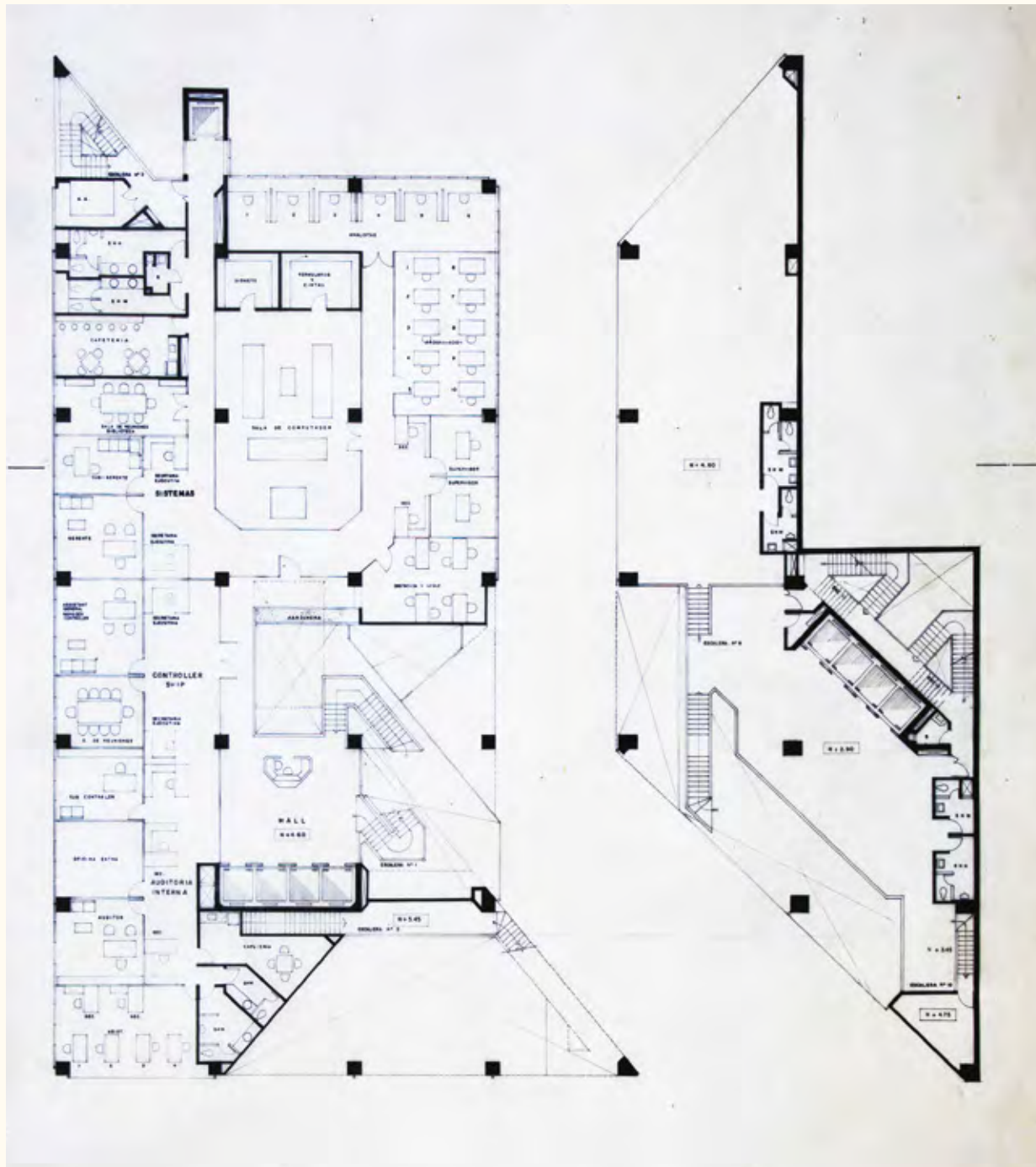
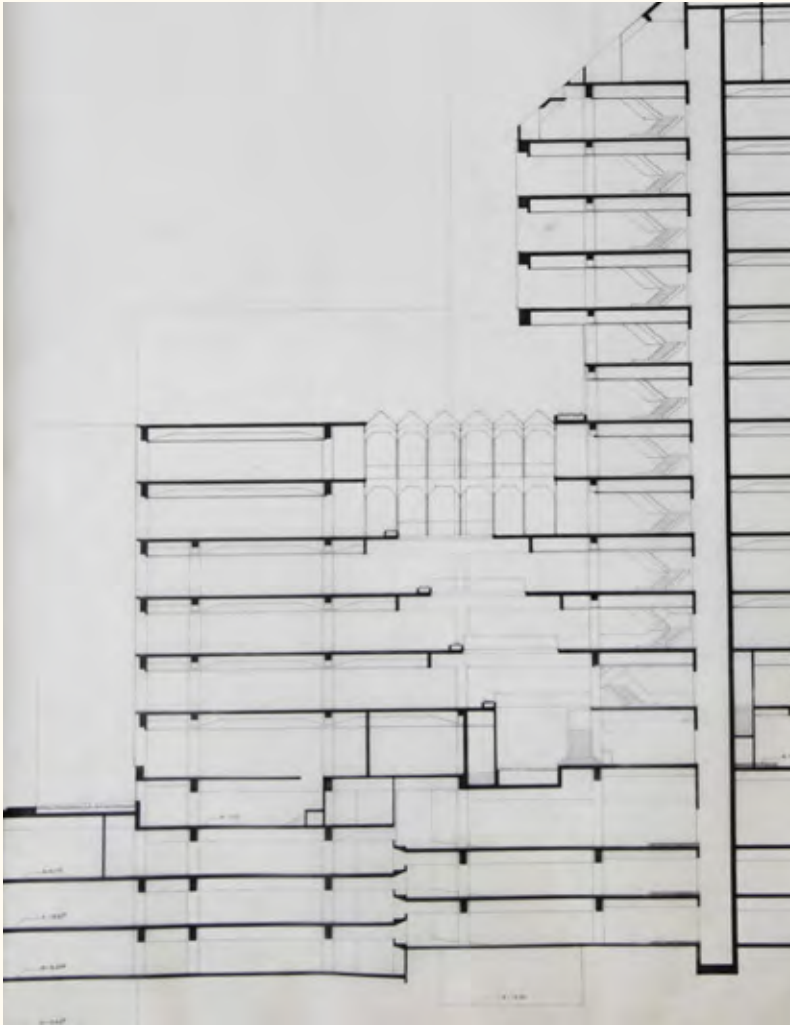


Figura 10\_ Plano de primer nivel  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP



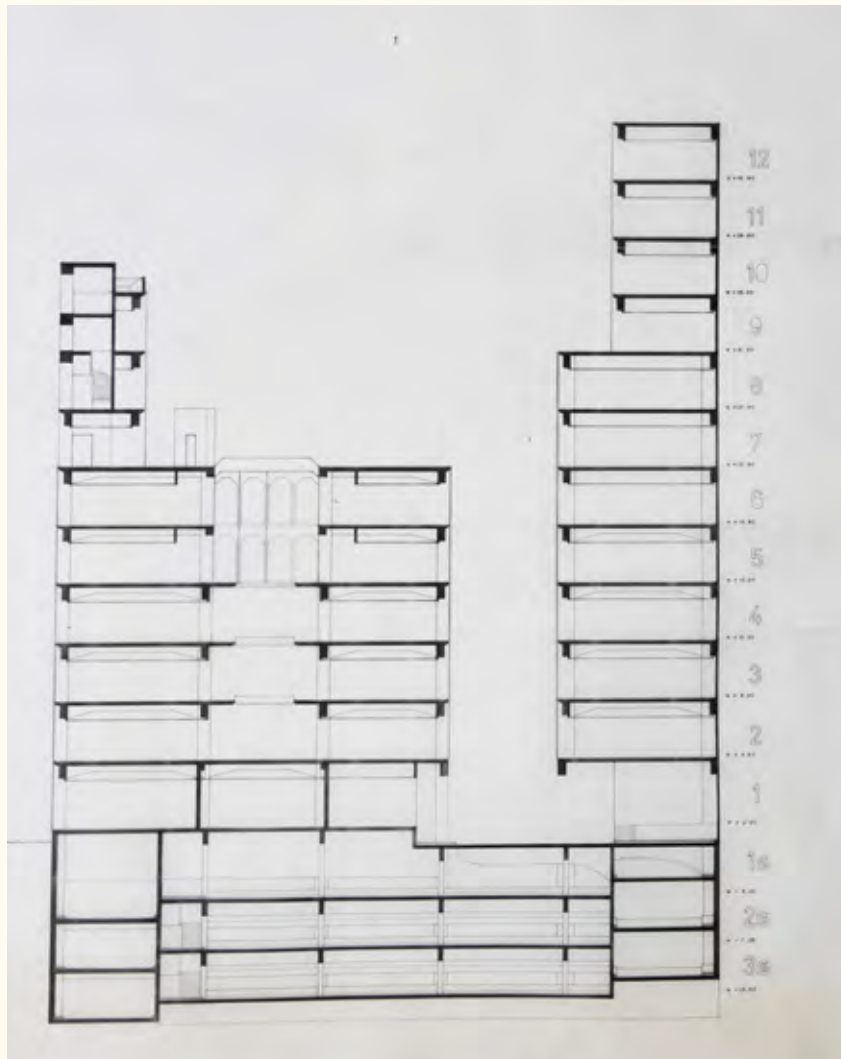
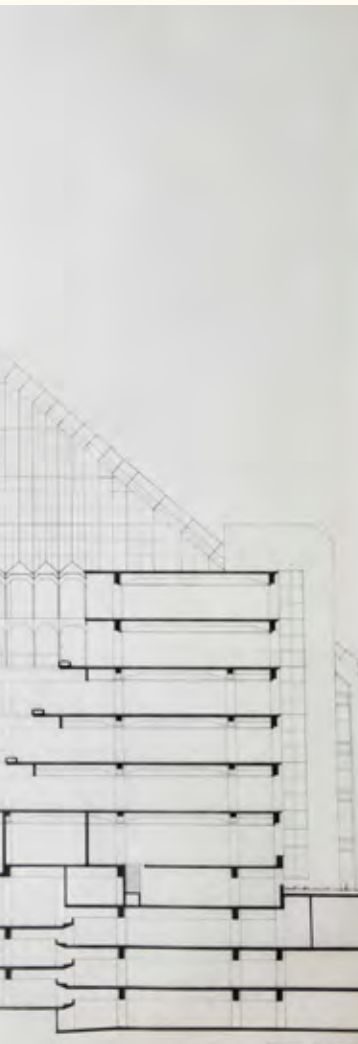


Figura 11,12 y 13\_Cortes del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP

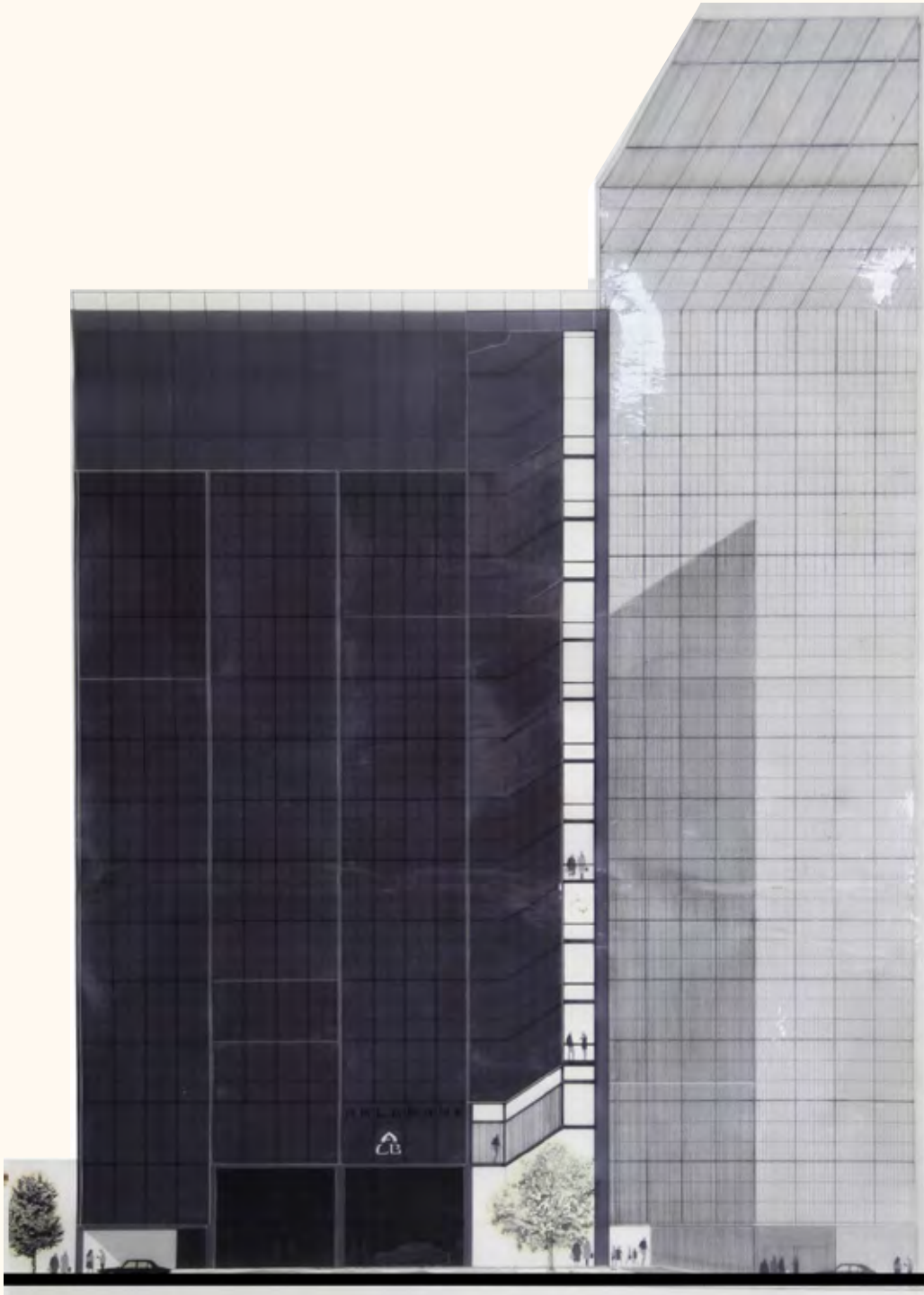
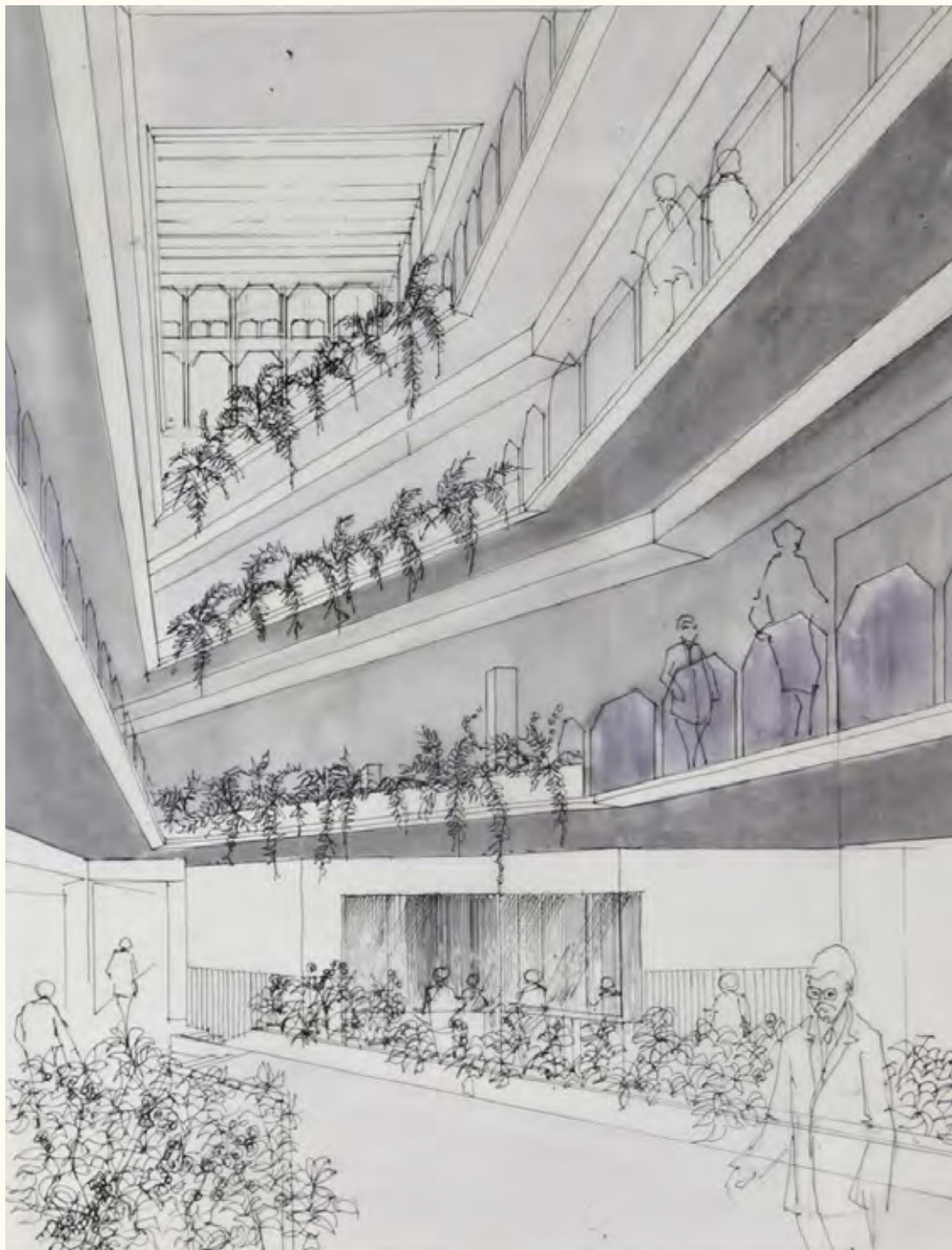


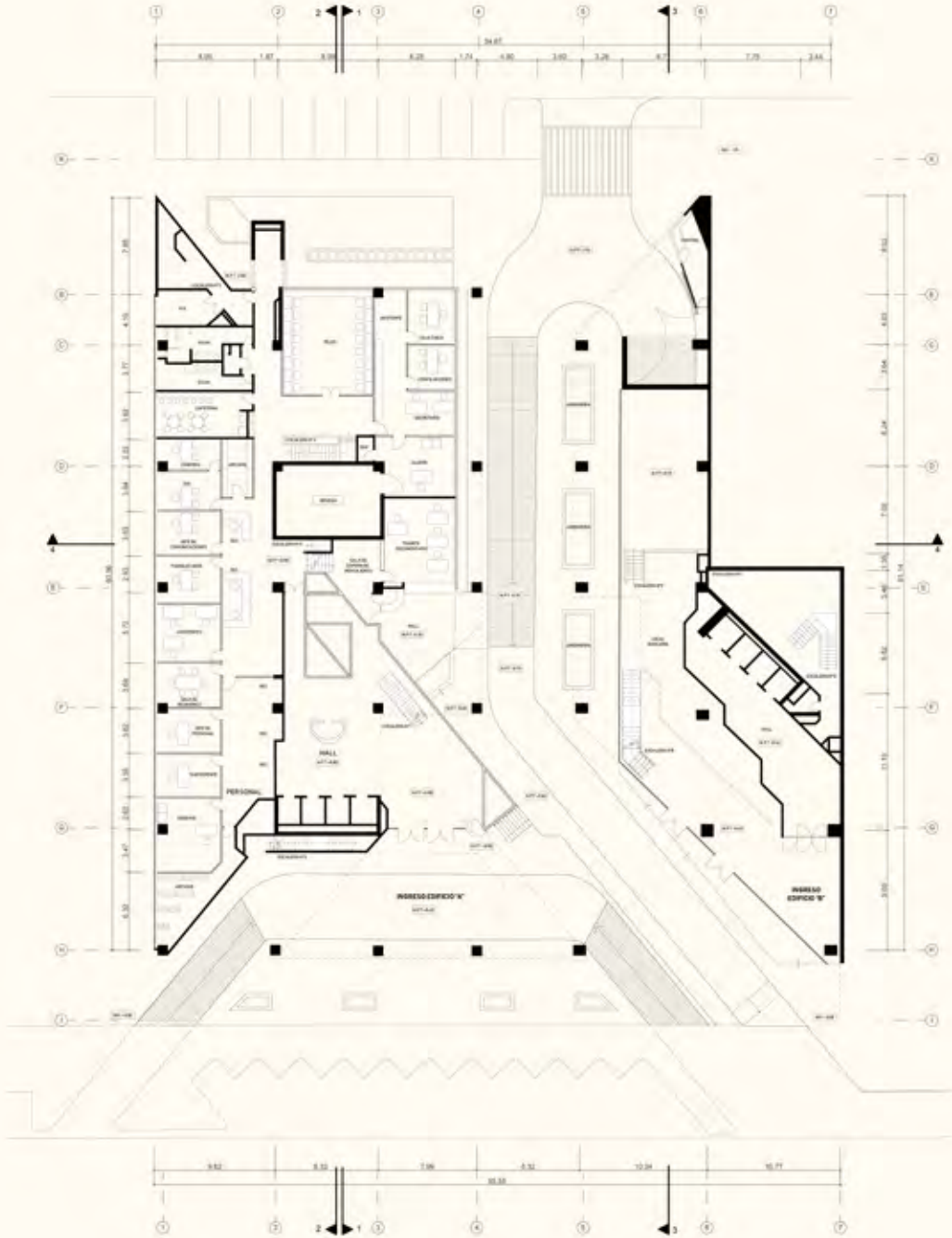
Figura 14 y 15\_Elevaciones del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP





Figura 16 y 17\_Perspectivas del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP







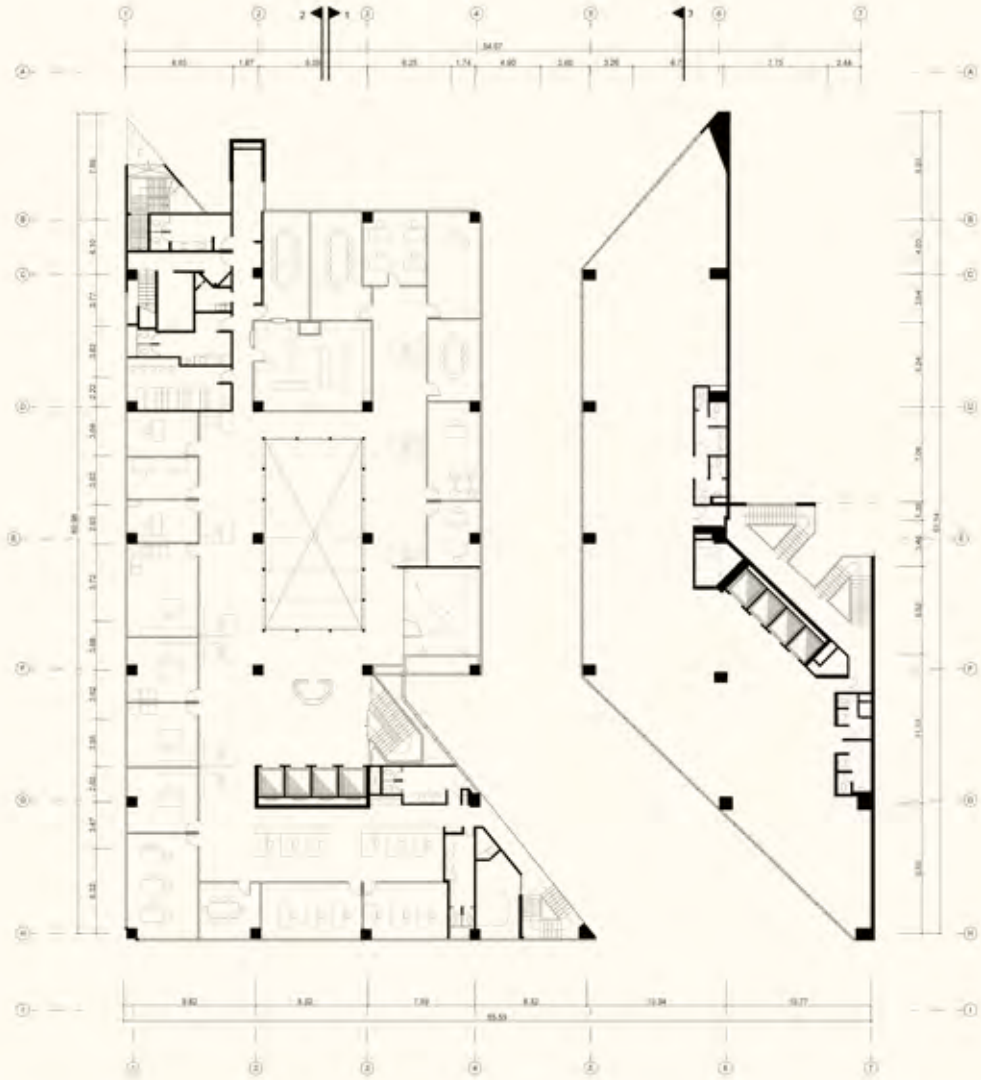
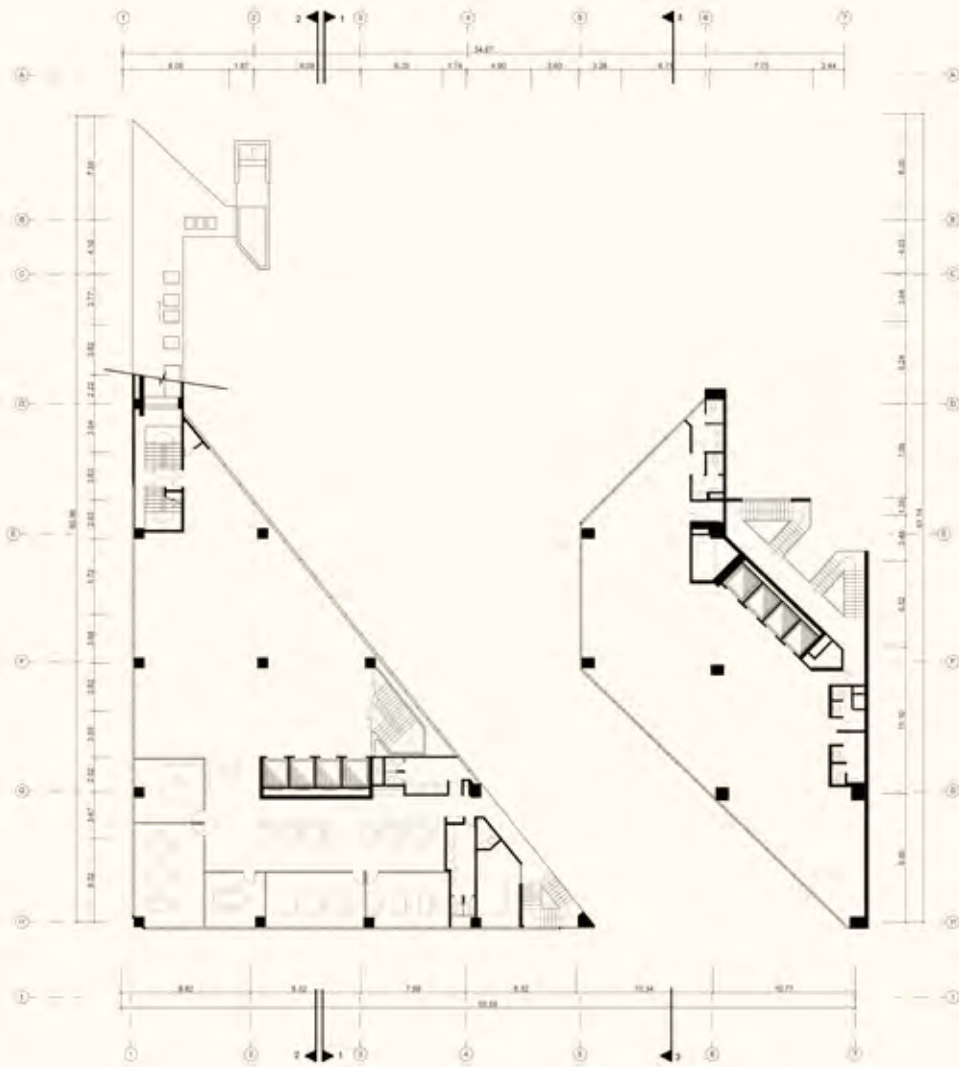


Figura 20 y 21\_Planimetra del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP. Elaboracion propia



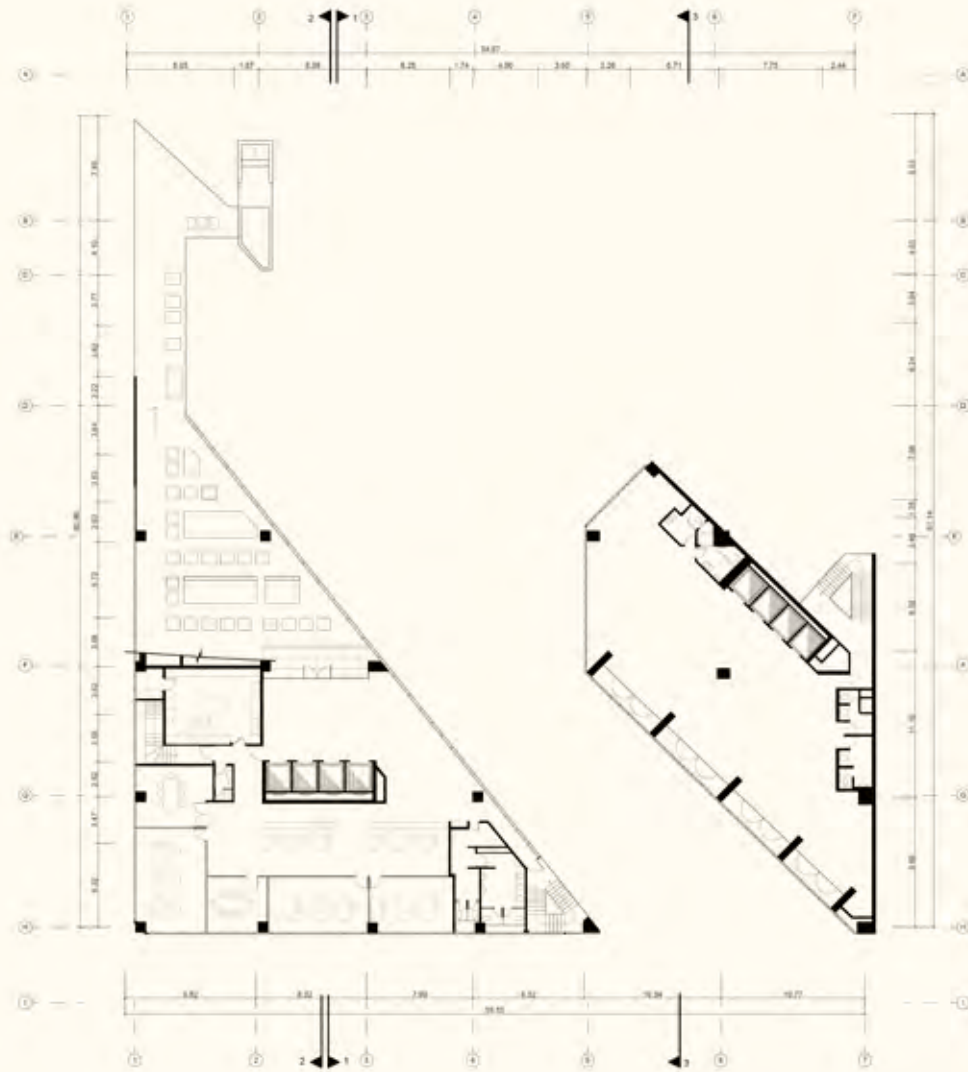
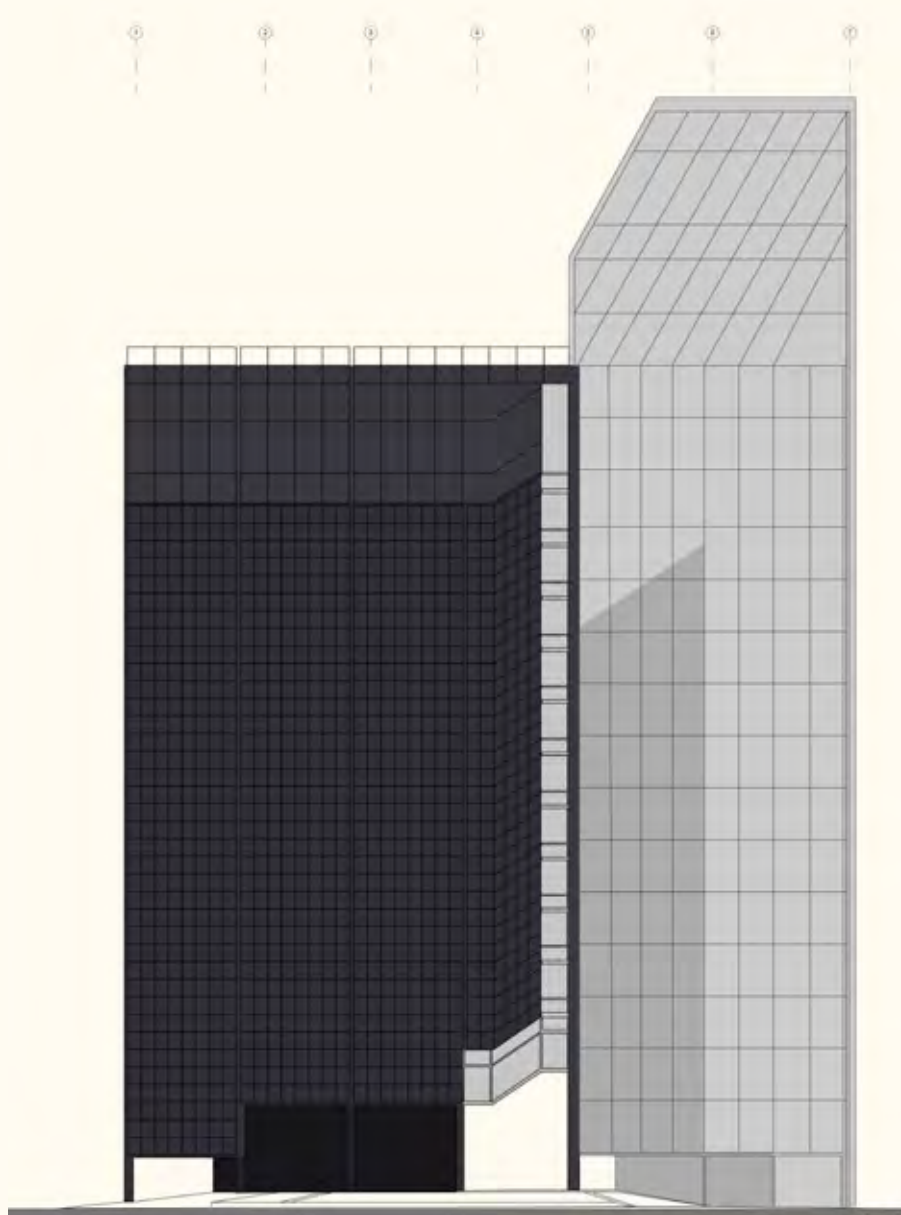
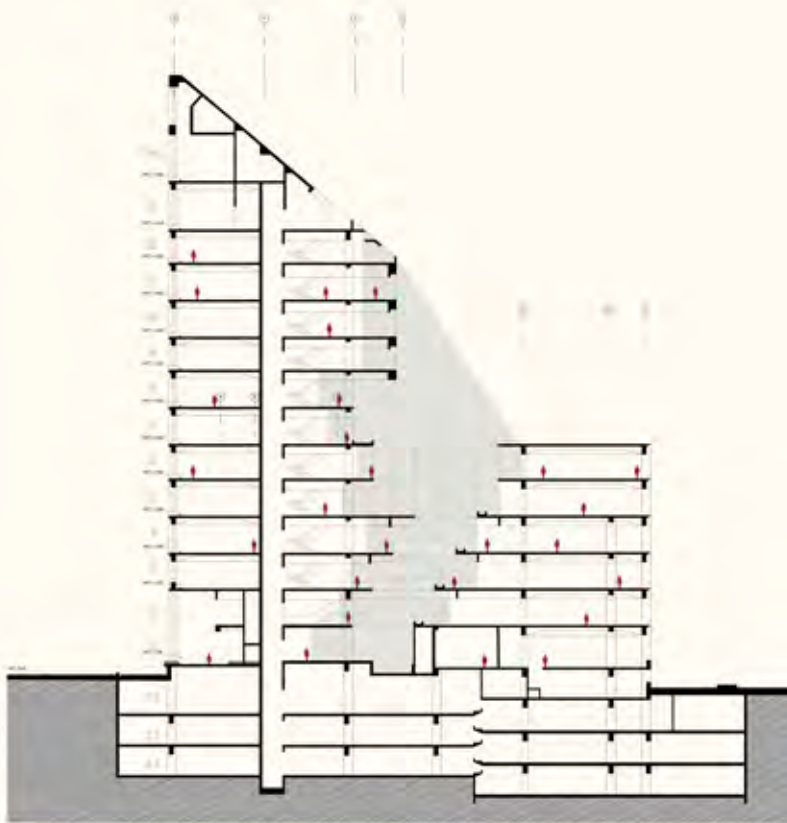


Figura 22 y 23 \_ Planimetra del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP. Elaboracion propia





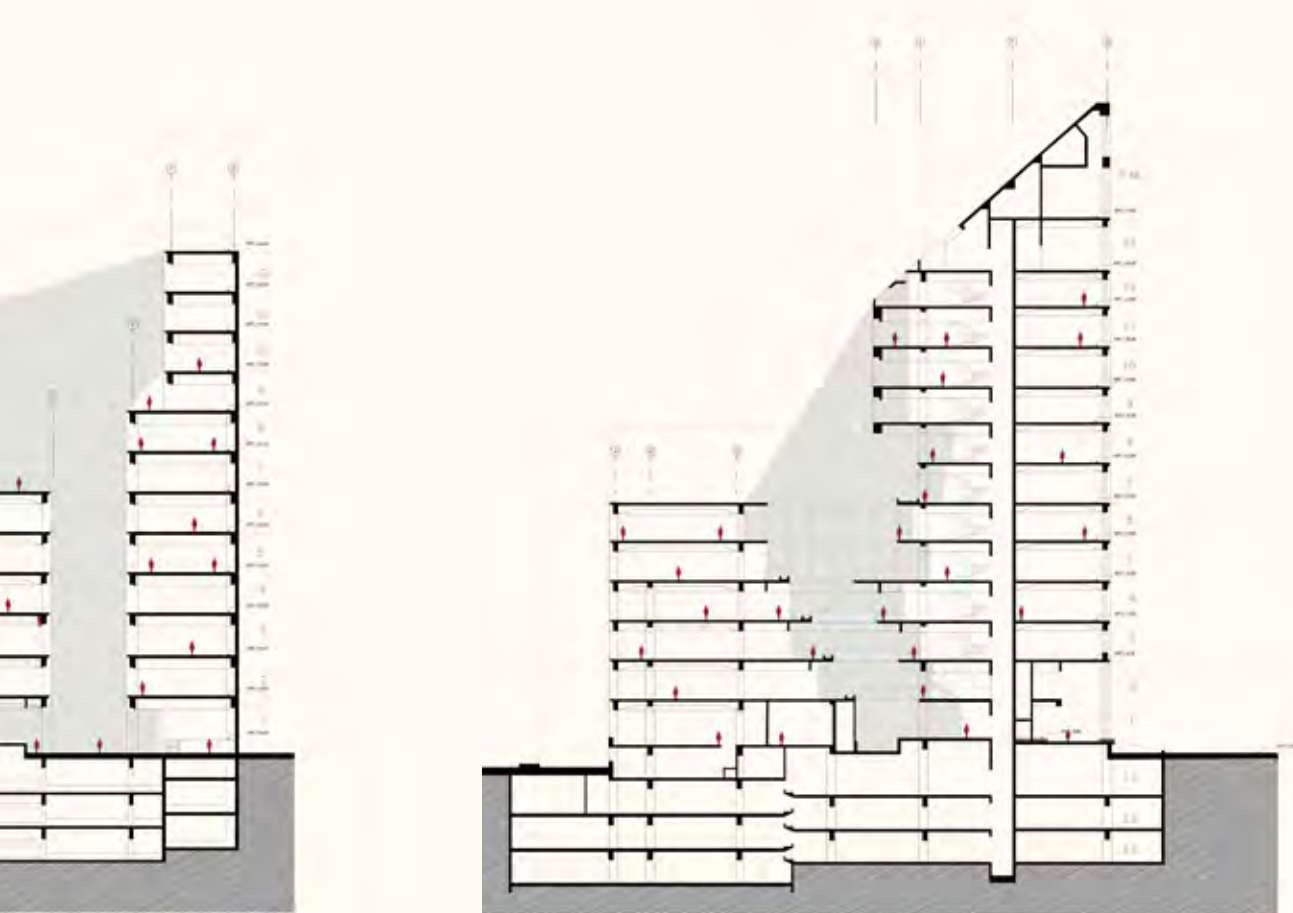
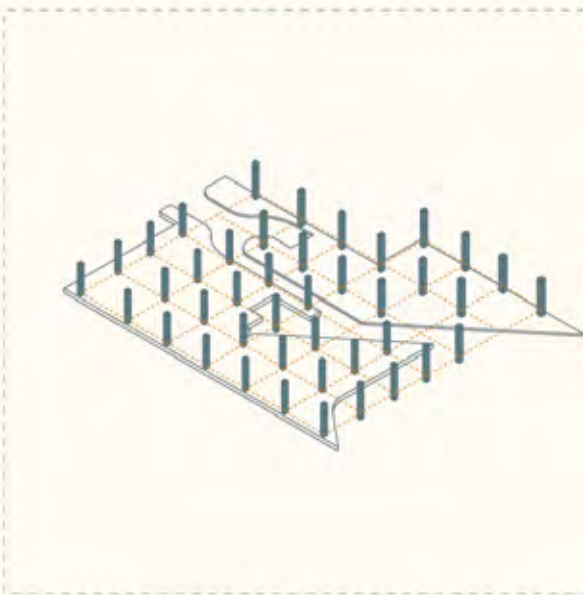
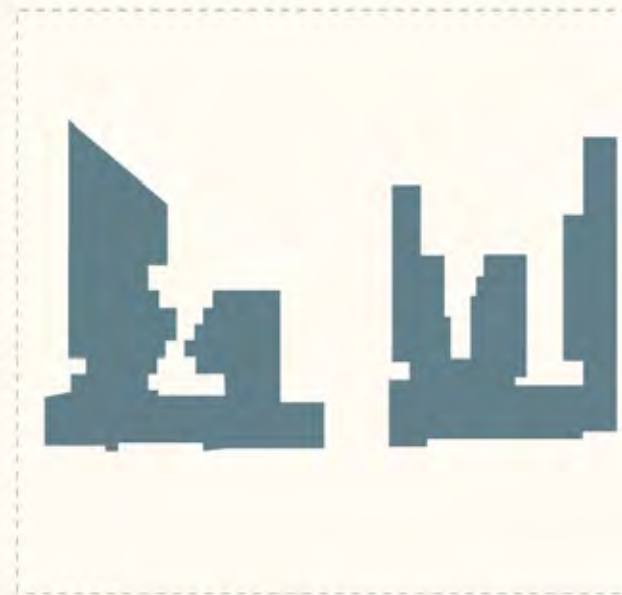


Figura 24, 25 y 26\_Cortes del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente Archivo de Arquitectura PUCP

## 02.3\_ PLANIMETRÍA DE ARCHIVO DE ARQUITECTURA PUCP



**DESFASE DE LOSAS IRREGULARES**

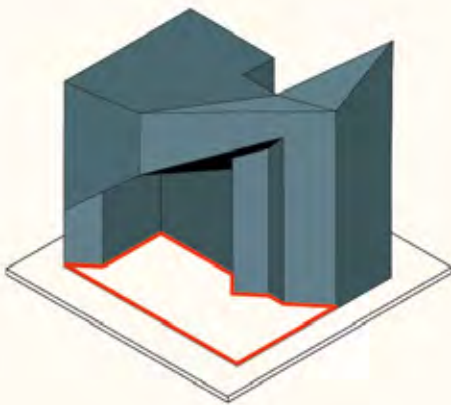


**ESPACIOS INTERIORES ESCALONADOS**

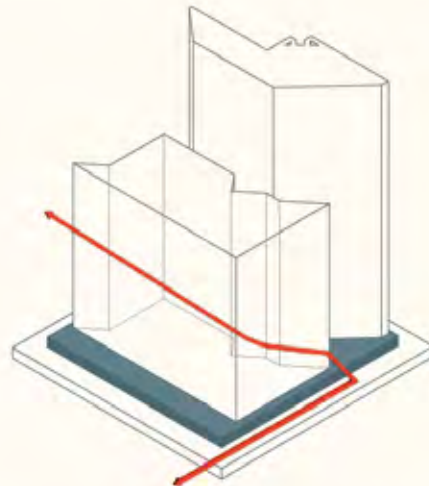
Figura 27\_Estrategias analizadas del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente propia



02\_Proyecto de Archivo de Arquitectura PUCP



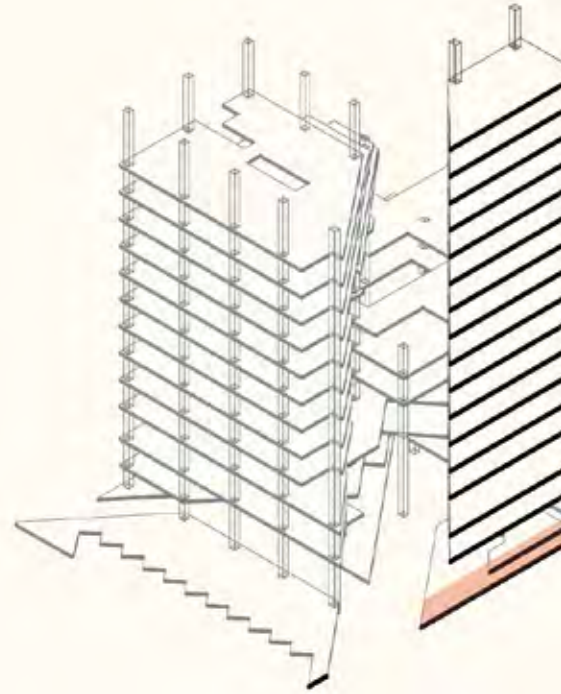
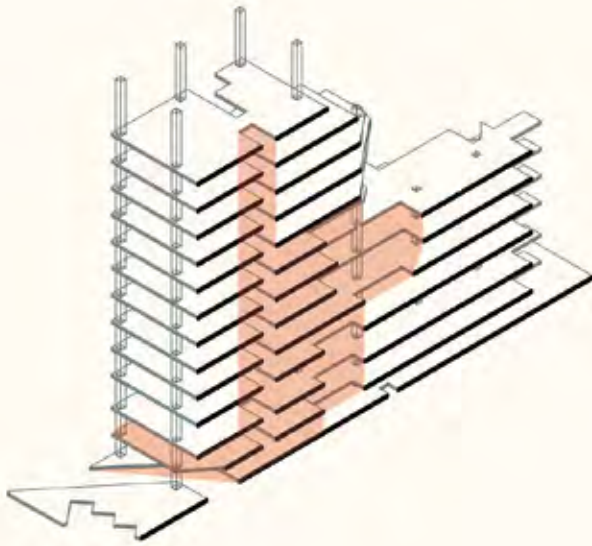
VACIOS CENTRALES "NUEVAS CALLES"

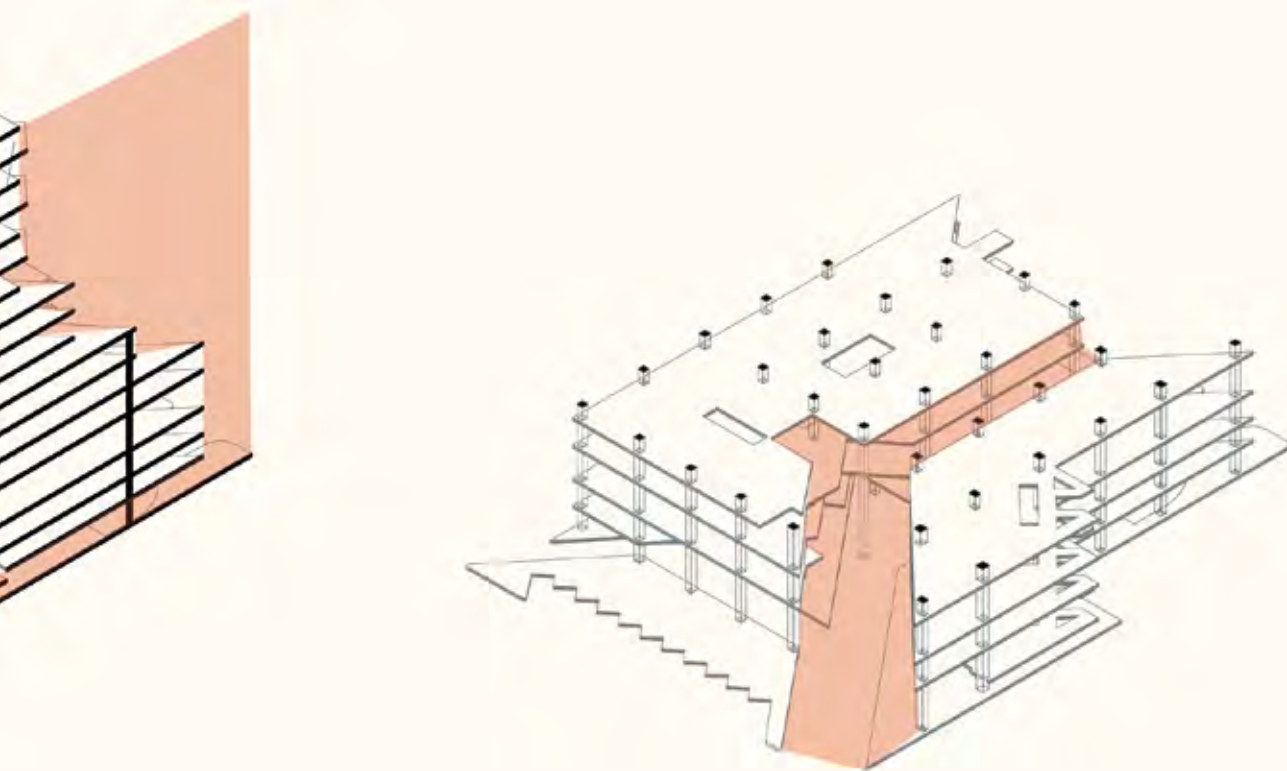


ZÓCALO "PLAZA / PODIO"

Figura 28\_Estrategias analizadas del Edificio Arabe Latinoamericano  
Fuente propia

## 02.4\_ ANÁLISIS DEL MODELO INTERIOR DE LAS TORRES





02\_Proyecto de Archivo de Arquitectura PUCP

Figura 29\_Destajos de los vacios, espacialidad interior  
Fuente propia

03





Figura 30\_ Fotografía del parque Limatambo en el sector financiero de San Isidro.  
Fuente propia.

---

### 03 CONTEXTO URBANO

---

- 44 Localización
- 47 Condiciones urbanas
- 50 Huellas naturales: espacio público
- 56 Torres de oficinas

## 03\_ Emplazamiento y contexto

### 03.1\_ LOCALIZACIÓN

El carácter comercial del distrito de San Isidro, se consolidó manteniendo la trama urbana, diseñada en aquel entonces, prácticamente intacta; con excepción del lote en el que se encuentra el Centro Empresarial Real y el Centro Comercial Camino Real (Figura 10). Estos edificios son elementos importantes de la transformación que atravesó el distrito; puesto que forman parte del carácter comercial y administrativo por el que es conocido el distrito en la actualidad. Dicho carácter, es el resultado de una visión que empezó a desarrollarse en la década de los cincuenta con la inauguración del edificio de Sears Roebuck en 1953 (primera tienda de departamentos norteamericana en Lima y la primera de una gran escala en instalarse en el distrito), el cual logró que se desarrollasen este tipo de edificios en San Isidro; teniendo como consecuencia la construcción del Centro Comercial San Isidro (1960) y el Centro Comercial Camino Real (1980) (Orrego, 2014).

Además, este carácter se ve evidenciado actualmente en los alrededores del caso de estudio, en donde se ven dos tipos de zonificaciones marcadas: la primera sería una zonificación de comercio metropolitano y otra de torres de oficinas con hasta treinta niveles. (Figura 11). Se evidencia que, los cambios urbanos alrededor del lote han generado nuevos bordes y frentes urbanos que no pueden integrarse con el parque limatambo por la presencia de rejas y la ausencia de diseño en los primeros niveles de las oficinas. Asimismo, debido a la existencia de estos bordes y el diseño del parque Dionisio Derteano con pocos accesos peatonales, interrumpidos por la avenida Canaval Moreyra y su alto flujo vehicular, haciendo que estos espacios públicos no puedan ser utilizados en su máxima capacidad y no puedan integrarse con el entorno adecuadamente. Además, teniendo en cuenta el valor del suelo en esta zona muestra la importancia económica, que se debe aprovechar, en el este sector.

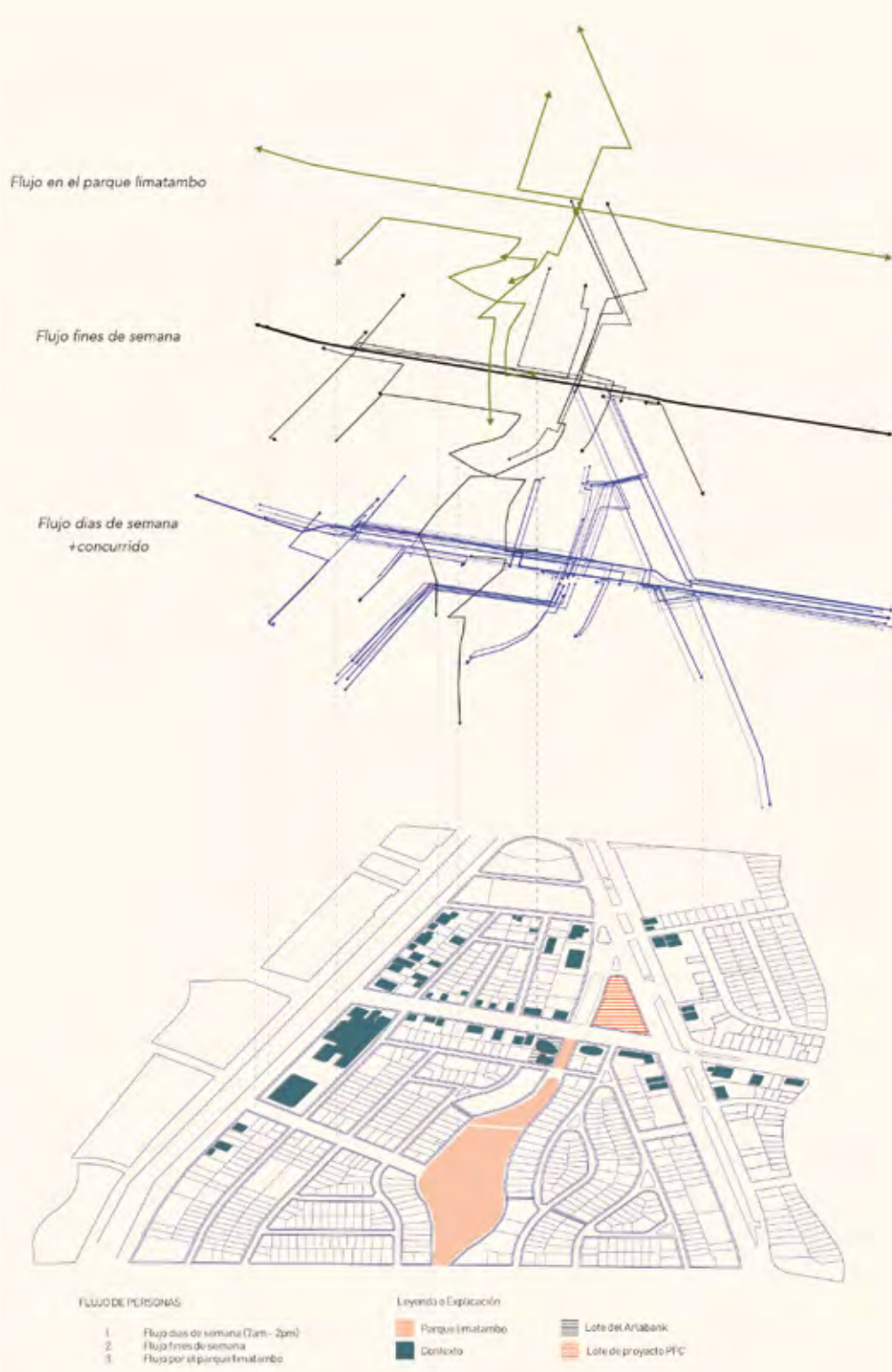
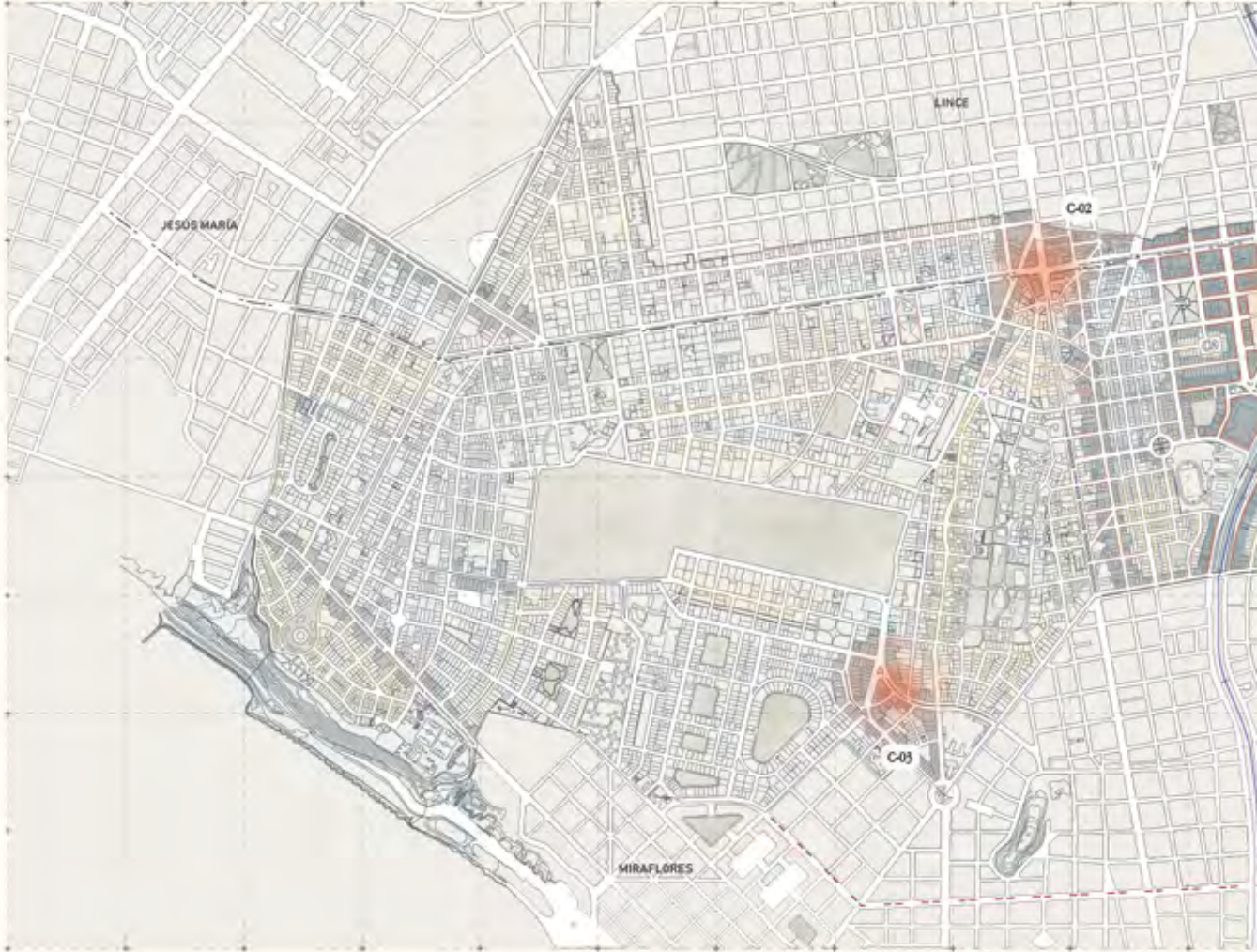


Figura 31\_ Analisis de centralidades financieras y usos de suelo.  
Fuente propia.

## 03.2\_ CENTRALIDADES FINANCIERAS EN SAN ISIDRO

### Comercio, Alturas y Centralidades



#### Distrito de San Isidro Situación actual de movilidad

##### Leyenda

- |                                                                                     |                        |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Comercio Metropolitano |  | 3 pisos                   |
|  | Comercio Residencial   |  | 7 pisos                   |
|  | Parques                |  | 1.5 (a+r)                 |
|  | Javier Prado           |  | Centralidades Financieras |
|  | Angamos                |                                                                                     |                           |
|  | Viaa expresa           |                                                                                     |                           |
|  | República Panamá       |                                                                                     |                           |

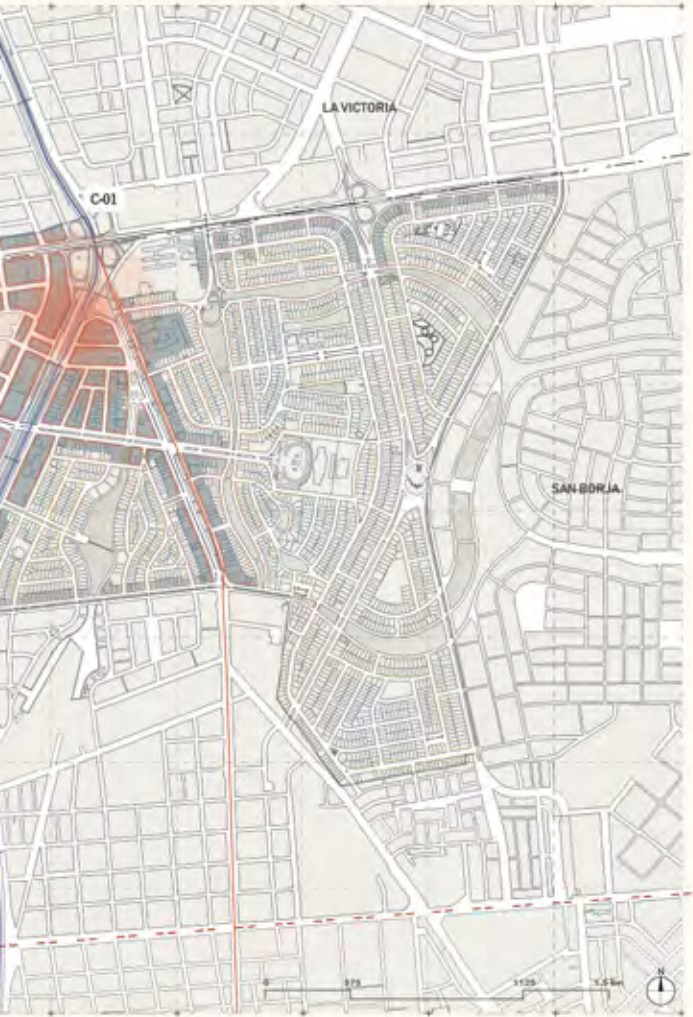


Figura 32. Análisis de centralidades financieras y usos de suelo.  
Fuente propia.

Otro factor importante de la actualidad es la transformación que ha tenido el distrito por su urbanización y ubicación con el paso de los años. Por un lado, el valor del suelo de este distrito se encuentra en el segundo más costoso de Lima, que el precio promedio del m<sup>2</sup> en Lima es de S/. 6,699 y en la zona sur y este de San Isidro (centro financiero) sigue siendo por quinto año consecutivo el más alto de Lima con S/. 11,452 por m<sup>2</sup> en promedio (Gestión 2022). Lo que incrementa las ofertas para propuestas comerciales y la competencia de inversión en estas zonas. El lote donde se propone ubicar el proyecto de la presente investigación es un lote de estacionamientos y construcciones de un solo nivel. Según Luciano Barredo, Gerente de Marketing de Urbania, esta tipología de terrenos son de las opciones más rentables para la construcción de vivienda y comercio (Gestión 2022). Por otro lado, el carácter comercial del distrito, se consolidó manteniendo la trama urbana, diseñada en aquel entonces, prácticamente intacta; con excepción del lote en el que se encuentra el Centro Empresarial Real y el Centro Comercial Camino Real. Estos edificios son elementos importantes de la transformación que atravesó el distrito; puesto que forman parte del carácter comercial y administrativo por el que es conocido el distrito en la actualidad. Dicho carácter, es el resultado de una visión que empezó a desarrollarse en la década de los cincuenta con la inauguración del edificio de Sears Roebuck en 1953 (primera tienda de departamentos norteamericana en Lima y la primera de una gran escala en instalarse en el distrito), el cual logró que se desarrollasen este tipo de edificios en San Isidro; teniendo como consecuencia la construcción del Centro Comercial San Isidro (1960) y el Centro Comercial Camino Real (1980) (Orrego, 2014). Además, este carácter se ve evidenciado actualmente en los alrededores del caso de estudio, en donde se ven dos tipos de zonificaciones marcadas: la primera sería una zonificación de comercio metropolitano y otra de torres de oficinas con hasta treinta niveles.

*“(...) la relación entre arquitecto y naturaleza es de amor-odio. La sostenibilidad consiste en construir pensando en el futuro, no solo teniendo en cuenta la resistencia física de un edificio, sino pensando también en su resistencia estilística, en los usos del futuro y en la resistencia propia del planeta y de sus recursos energéticos”*

Arquitecto Renzo Piano

Figura 33\_ Fotografía de centro financiero y parque Limatambo.  
Fuente propia.





### 03.3\_ HUELLAS NATURALES: ESPACIO PÚBLICO

03\_ Contexto urbano









Figura 06 \_Diagrama de parques en el distrito de San Isidro. Fuente propia

#### Distrito de San Isidro

Situación actual de las áreas verdes

Leyenda

-  Límite distrital
-  Parques
-  Javiera prado: corredores
-  Angamos: paraderos (formales)
-  Estaciones de metropolitano
-  Paraderos de República Panamá

- 1 Parque Benemérita Guardia Civil
- 2 Parque La Fuente
- 3 Parque Mariscal Gamarra
- 4 Parque Alfonso Ugarte
- 5 Parque Renán Elías
- 6 Parque Cap. José Quiñones
- 7 Parque Guatemala

- 8 Parque Club el Golf
- 9 Parque Belén
- 10 Parque Madre Hermasía Galet
- 11 Parque Papa Pío XII
- 12 Parque Gosta Lettersten
- 13 Parque Alberto Hurtado
- 14 Parque Alayza Grundy

- 15 Par...
- 16 Par...
- 17 Par...
- 18 Par...
- 19 Par...
- 20 Par...
- 21 Par...



Figura 34\_ Fotografía Parque el Olivar  
Fuente Municipalidad de San Isidro



Figura 35\_ Fotografía Parque Limatambo  
Fuente propia

03.Contexto urbano

Parque Franklin Roosevelt  
Parque Bosque Olivar  
Parque Bosque Olivar  
Parque Bosque Olivar  
Parque Tamayo  
Parque Manuel Villarán  
Parque Juan Arona

22 Parque San Martín de Porres  
23 Parque San Borja Norte  
24 Parque San Borja Sur  
25 Parque Juan Pablo II  
26 Parque del trabajador Municipal  
27 Parque República de Uruguay  
28 Parque Limatambo (San Isidro + Surquillo)



Figura 36\_ Fotografía Parque Corpac  
Fuente propia

### 03.3\_ CONEXIÓN INTERDISTRITAL: TORRE DE OFICINAS

Se divide cinco sectores cada uno de ellos con diferentes características y problemáticas, el sector uno cuenta con dos vías metropolitanas: avenida Javier Prado y Salaverry, su principal característica que es de uso residencial y como desventaja la congestión vehicular y el comercio ambulatorio; el sector dos es uno de los que tienen la mayor cantidad de área verde por Lima Club Golf, se caracteriza por ser una zona residencial, diplomática y cultural; el sector tres delimitado por las avenidas Arequipa, Santa cruz y Camino Real con un uso residencial desplazado por lo comercial, con uno de los pulmones más grandes de Lima el Parque El Olivar, uno de sus obstáculos es la falta de estacionamientos y por consecuencia congestión vehicular; el sector cuatro, en el cual se desarrolla la presente investigación, se ubican la vía expresa, avenida República de Panamá y Javier Prado, por ser rutas metropolitanas se ha incrementado el tránsito vehicular y peatonal, así como la presencia de comercios informales y delincuencia por ser un sector financiero que en ciertos horarios hay zonas valdías y poco iluminadas;

el sector cinco ubicado entre las avenidas Guardia Civil y Javier Prado, este tiene un uso comercial consolidado con tendencia a expandirse, como principal problema los robos de vehículos y de predios, así como la congestión vehicular y alta demanda de estacionamientos. El análisis del flujo peatonal y de densidad de población en el sector cuatro. Este primero registra mucha intensidad de uso, siendo la zona con mayor presencia de actividad peatonal entre las avenidas República de Panamá y Canaval Moreyra, esta zona registra conteos en horas punta del día cerca de 3,000 personas por un metro cuadrado. En el caso de la densidad de población el sector cuenta con el número más bajo de habitantes 5,162 por km<sup>2</sup> (INEI 2023). Sin embargo, la población flotante, conformada por personas mayores de 18 años que concurren diariamente al distrito por múltiples motivos, en promedio se estima que de lunes a viernes diariamente concurren, en todo el distrito es cerca de 755,717 peatones y el sector cuatro tiene la mayor afluencia con 296,039 transeúntes



Figura 37\_ Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.

Figura 38\_ Diagrama de flujos vehiculares, paraderos y huellas de torres.  
Fuente propia.



Leyenda

- Via Expresa
- República de Panamá
- Javier Prado
- Aramburu
- Canaval y Moreyra
- Paraderos





Figura 39\_ Fotografía del Centro financiero y torres de oficinas.  
Fuente propia.

### 03.3\_ CONEXIÓN INTERDISTRITAL: TORRE DE OFICINAS

03\_ Contexto urbano

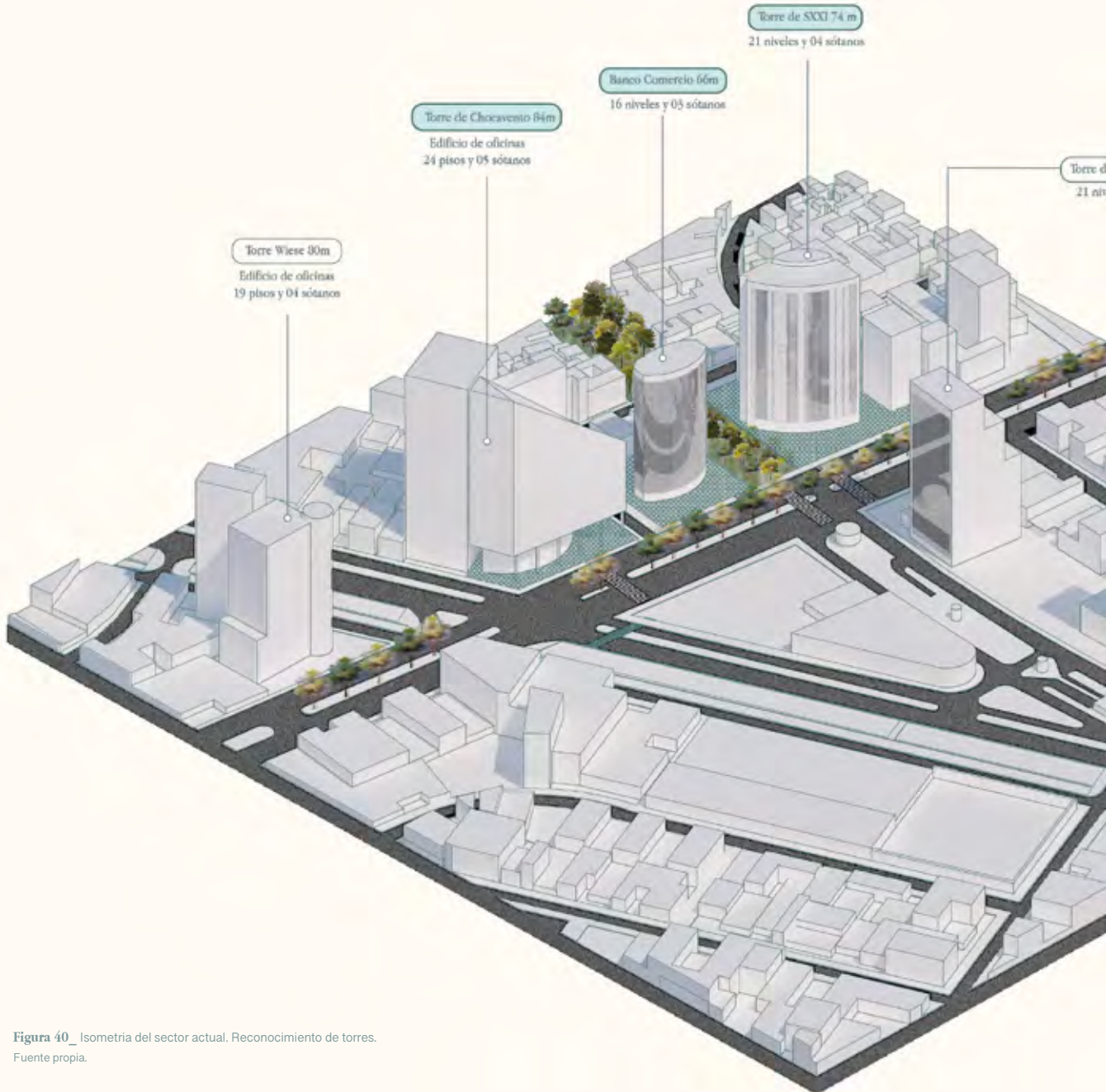


Figura 40\_ Isometría del sector actual. Reconocimiento de torres.  
Fuente propia.



Este sector tiene una buena articulación con otros distritos con avenidas colectoras y paraderos formales de la avenida República de Panamá, paseo de la república con el metropolitano, de Javier Prado con el corredor. Esta conexión interdistrital y el uso de este sector genera recurrencia de peatones y altos flujos en horarios de oficina, horario de breaks los días de semana. Sin embargo el espacio público que se tiene actualmente no tiene uso los fines de semana por la desarticulación peatonal con el parque y plazas públicas.

Este proyecto el boulevard Dionisio Derteano construido en 1999, ofrecía una implementación de vegetación y espacio público pero que su principal objetivo son los estacionamientos subterráneos.

Con el comercio metropolitano la aparición de grandes edificios de hasta 25 niveles han generando grandes frentes hacia avenidas concurridas.

Se realiza un análisis de las torres que se organizan alrededor o cerca al parque Limatambo y se reconocen cuatro que cuentan con un tratamiento arquitectónico para generar una transición de escala entre la calle y la entrada a los edificios.

- La Torre Chocavento eleva sus 3 primeros niveles para optimizar la accesibilidad y flujos de los peatones con un zócalo comercial permeable
- La torre Bancom tiene en su primer nivel una fachada curva y retirada de la calle
- La Torre siglo XXI, gira el edificio y deja una plaza amplia hacia el parque formando una apertura de la calle
- La Torre Scotiabank se retira de la calle 3,5 metros para su acceso comercial y genera una amplitud en la entrada de las oficinas

1982



03\_ Contexto urbano

**Elevación de contexto actual**  
Edificio de Arlabank de 1982



Figura 41\_ Diagrama comparativo del edificio de oficinas Arlabank y edificio SXXI  
Fuente propia.

2024



03\_ Contexto urbano

**Elevación actual 2024**

*Edificio de Luz del Sur - Torre de SXXI*





Figura 42\_ Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.



# 04

---

## 04 PROBLEMÁTICA ACTUAL

---

- 62 Boulevard Dlonisio Derteano
- 65 Estacionamientos subterráneos
- 66 Remate del parque Limatambo
- 68 Master Plan Las Begonias

## 04\_ Emplazamiento y contexto

### 04.1\_ BOULEVARD DIONISIO DERTEANO

Un factor importante de la actualidad es la transformación que ha tenido el distrito por su urbanización y ubicación con el paso de los años. Por un lado, el valor del suelo de este distrito se encuentra en el segundo más costoso de Lima, que el precio promedio del m<sup>2</sup> en Lima es de S/. 6,699 y en la zona sur y este de San Isidro (centro financiero) sigue siendo por quinto año consecutivo el más alto de Lima con S/. 11,452 por m<sup>2</sup> en promedio (Gestión 2022). Lo que incrementa las ofertas para propuestas comerciales y la competencia de inversión en estas zonas. El lote donde se propone ubicar el proyecto de la presente investigación es un lote de estacionamientos y construcciones de un solo nivel. Según Luciano Barredo, Gerente de Marketing de Urbania, esta tipología de terrenos son de las opciones más rentables para la construcción de vivienda y comercio. Por otro lado, el carácter comercial del distrito, se consolidó manteniendo la trama urbana, diseñada en aquel entonces, prácticamente intacta; con excepción del lote en el que se encuentra el Centro Empresarial Real y el Centro Comercial Camino Real ). Estos edificios son elementos importantes de la transformación que atravesó el distrito; puesto que forman parte del carácter comercial y administrativo por el que es conocido el distrito en la actualidad. Dicho carácter, es el resultado de una visión que empezó a desarrollarse en la década de los cincuenta con la inauguración del edificio de Sears Roebuck en 1953 (primera tienda de departamentos norteamericana en Lima y la primera de una gran escala en instalarse en el distrito), el cual logró que se desarrollasen este tipo de edificios en San Isidro; teniendo como consecuencia la construcción del Centro Comercial San Isidro (1960) y el Centro Comercial Camino Real (1980) (Orrego, 2014). Además, este carácter se ve evidenciado actualmente en los alrededores del caso de estudio, en donde se ven dos tipos de zonificaciones marcadas: la primera sería una zonificación de comercio metropolitano y otra de torres de oficinas con hasta treinta niveles.



Figura 43\_ Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.





Figura 44\_ Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.

## 04.2\_ ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS



La ausencia de un planeamiento de diseño arquitectónico del espacio público y el reconocimiento de la huella del parque limatambo como un elemento importante en el distrito, así como la poca consideración de las oficinas frente a lo largo del tiempo, ha generado que en la actualidad todos estos edificios no se relacionen con el contexto inmediato y menor relación con el peatón. Ante esta situación, se debe realizar un análisis de los usuarios que interactúan con las equipamientos ofrecidos por estos edificios en torre y los horarios de uso y desuso de estos; lo cual determinará, cuáles deberán ser los criterios de diseño a considerar en la propuesta a desarrollar, un eje articulador de espacio público entre la espacialidad de las torres. Para comenzar, se debe diferenciar que existen dos tipos de usuarios que interactúan con los equipamientos de las oficinas: los usuarios directos que utilizan los espacios interiores de estos edificios (personal administrativo, personal de limpieza y clientes externos) y los usuarios flotantes (los que recorren la parte exterior y pública del edificio). Se evidencia que, los cambios urbanos alrededor del lote han generado nuevos bordes y frentes urbanos que no pueden integrarse con el parque limatambo por la presencia de rejas y la ausencia de diseño en los primeros niveles de las oficinas. Asimismo, debido a la existencia de estos bordes y el diseño del parque Dionisio Derteano con pocos accesos peatonales, interrumpidos por la avenida Canaval Moreyra y su alto flujo vehicular, haciendo que estos espacios públicos no puedan ser utilizados en su máxima capacidad y no puedan integrarse con el entorno adecuadamente. Además, teniendo en cuenta el valor del suelo en esta zona muestra la importancia económica, que se debe aprovechar, en el este sector.



04\_Problemática actual de San Isidro

Figura 45\_ Reconocimiento del parque Limatambo y remate.  
Fuente Google Earth Pro.

### 04.3\_ AUSENCIA DE REMATE DEL PARQUE LIMATAMBO

Los usos del sector cuatro, en su mayoría, son comercio metropolitano, comercio zonal, residencial de densidad media y alta cerca a la huella del parque Limatambo, y un gran sector de recreación pública que cruza dos avenidas Aramburú y Canaval Moreyra. Estos usos dotan de un carácter comercial y financiero a esta zona de San Isidro con la construcción de edificios de gran altura, espacio público en desuso fuera de los horarios de oficina ya que hay pocos usuarios que visiten estos espacios por las noches, fines de semana o fuera del horario laboral. La accesibilidad hacia este nuevo espacio público desde el parque Limatambo debe ser

completamente permeable en el cruce de la avenidas Canaval Moreyra con un tratamiento del suelo. Por otro lado, los flujos de ingresos a las torres deben ser perceptibles de forma clara para los peatones para generar mayor afluencia en pisos superiores y formar parte de los nuevos usos en el sector. Además, el tratamiento de los espacios de estancia deben responder a las necesidades confort térmico e iluminación para los usuarios. Por último, por medio de esta intervención, se tiene como oportunidad el tratamiento de la calle Dionisio Derteano como parque del remate del parque Limatambo y como sector de eje articulador verde de la propuesta de esta investigación.

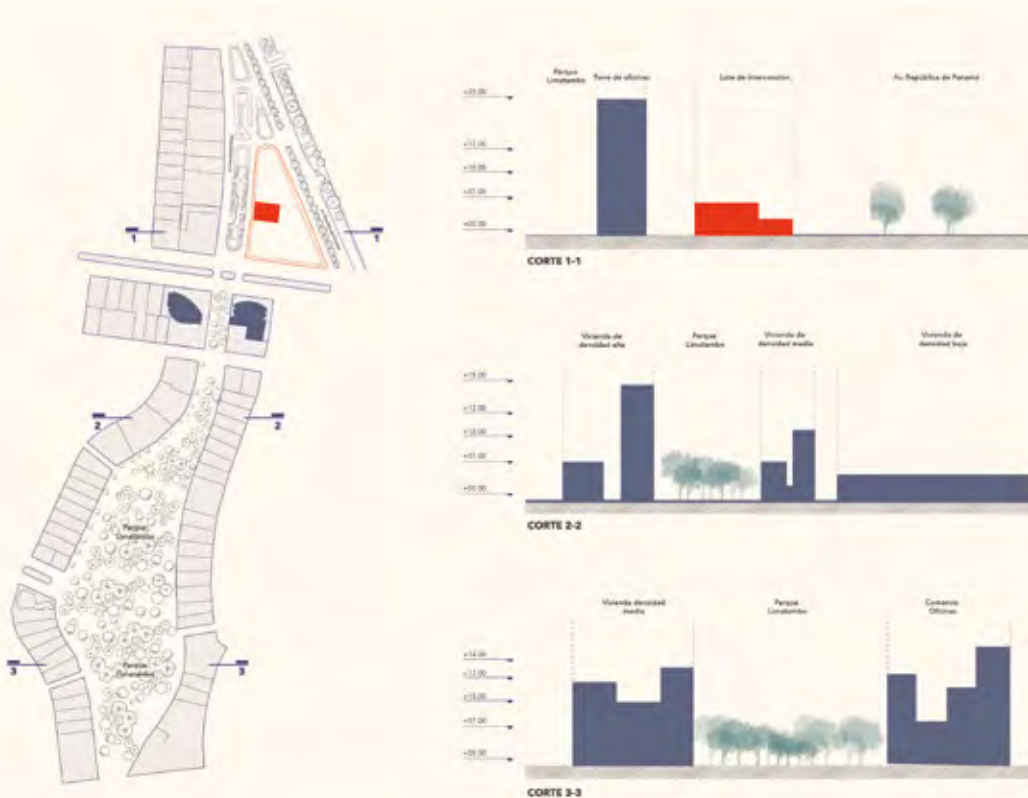


Figura 46\_ Analisis del contexto inmediato. Reconocimiento de las alturas y usos aledanos con el parque Limatambo.

Fuente propia.

## 04.4\_ MASTER PLAN "LAS BEGONIAS" SASAKI: EJE DE DISTRITO FINANCIERO



Figura 47\_ Master Plan Las Begonias  
Fuente Sasaki.



## 04.4\_ PLAN “LAS BEGONIAS” SASAKI: EJE DE DISTRITO FINANCIERO

El plan maestro para el Distrito Financiero Las Begonias busca articular un nuevo centro urbano en Lima, Perú: un destino metropolitano y regional de primer nivel para los negocios, el ocio, la cultura y comercial. Al establecer una fuerte identidad de distrito, una experiencia urbana diversa y un marco cohesivo para el crecimiento, el plan maestro establece un nuevo punto de referencia para el desarrollo en Lima: un alejamiento de la agregación arbitraria tradicional de la actividad comercial hacia una integración progresiva de los sistemas urbanos diseñados para dar cabida a la rápida urbanización, así como al crecimiento de la industria de servicios.

Con un enfoque principal en la Calle Las Begonias y el Parque Cáceres, el distrito se reprograma con vibrantes actividades urbanas que mejoran la experiencia peatonal y comercial. La Calle Las Begonias se rediseña para crear una columna vertebral para el distrito, proporcionando un punto fuerte para el desarrollo comercial y un destino vibrante para la cultura, las compras y la gastronomía local. La transformación de esta calle urbana en un paseo comercial se distingue por la reinterpretación de los materiales y colores autóctonos y la integración perfecta de las plantaciones y elementos arquitectónicos locales. En el cual se contempla el Boulevard Dionisio Derteano como parte del límite y concentración del distrito financiero.



Figura 48\_ Diagrama de parámetros urbanísticos de Master Plan Las Begonias  
Fuente: Elaboración propia

Para cada uno de los nodos de desarrollo y actividad clave, la visión de Las Begonias se contextualiza y articula aún más mediante la creación de pautas de diseño urbano y paisajístico. Las pautas de diseño proporcionan una hoja de ruta para la implementación exitosa de estas mejoras de desarrollo y del espacio público que son fundamentales para crear una identidad distintiva para Las Begonias.

El diseño de movilidad se basa en la convergencia de la infraestructura de transporte existente y las mejoras planificadas, proporcionando un enfoque de sistemas integrados para la circulación, el acceso y el estacionamiento, promoviendo una cultura de cambio necesaria para resolver los inmensos problemas de congestión en Lima. Además, de que el recorrido este acompañado de un eje verde.

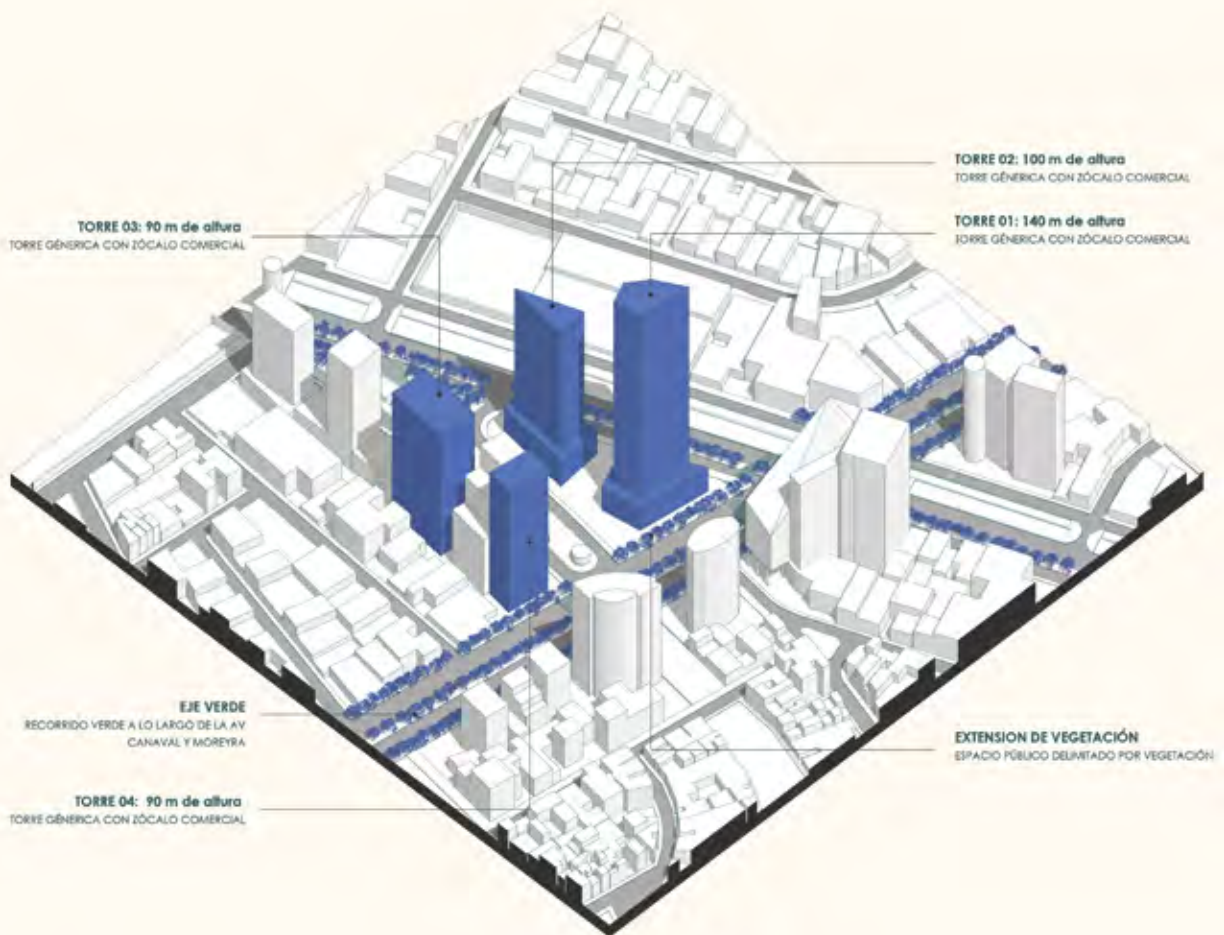


Figura 49\_ Diagrama de parámetros urbanísticos de Master Plan Las Begonias  
Fuente: Elaboración propia

05



Figura 50\_ Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.



---

**05      CONJUNTO VERTICAL LIMATAMBO**

---

- 70      Hipótesis
- 72      Estrategias proyectuales
- 74      Nuevo remate del parque

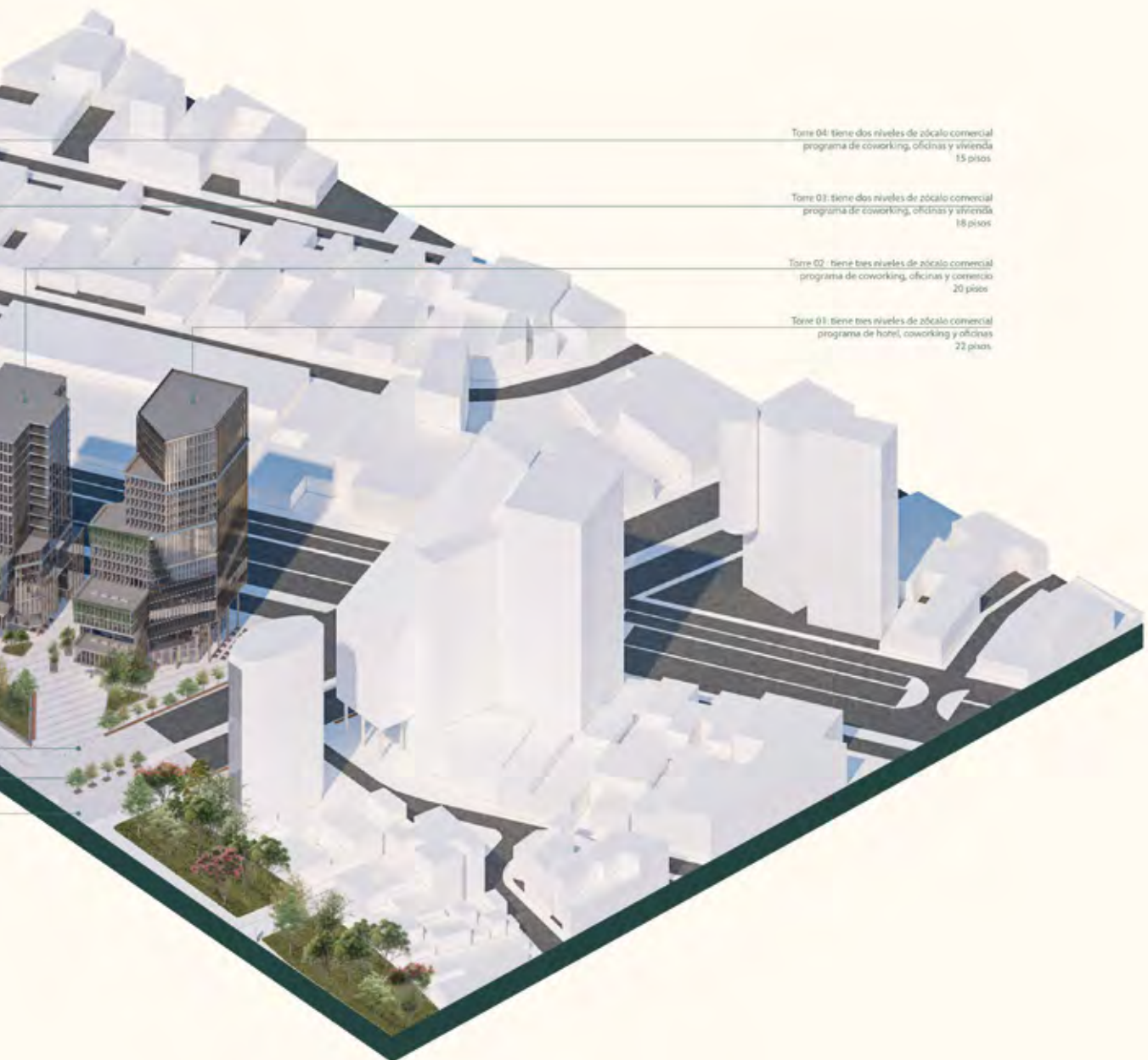
## 05\_ Conjunto vertical Limatambo

### 05.1\_ HIPÓTESIS PROYECTUAL

El proyecto de intervención, busca generar un espacio público vertical y torres de usos mixtos entre las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá, el cual tendrá un carácter comercial, recreativo, cultural y financiero; este no solo permitirá la integración del parque Limatambo con su contexto inmediato, sino también la reactivación de la zona financiera. Esto se deberá a la permeabilidad de los usos de esta propuesta, el espacio público y la fácil accesibilidad peatonal entre avenidas. Con estos fines, el proyecto consistirá en la construcción de tres torres de hasta veinticinco niveles y dos niveles de sótanos que se encontrarán conectados con patios públicos subterráneos de uso comercial. Además, se realizarán modificaciones de diseño en la alameda de Dinisio Derteano y sus estacionamientos subterráneos, para permitir que tenga una mejor relación con el contexto urbano; y, en su primer nivel, con la finalidad de realizar un remate y espacio público pertinente para el sector y que vaya con la escala de la nueva propuesta.

Para la propuesta se toman en cuenta 06 estrategias basadas en el proyecto de 1982 y se añaden dos más teniendo en cuenta el contexto actual y las nuevas necesidades del espacio público y sus usuarios. Inicialmente, para prolonga el remate del parque Limatambo se generan proyecciones de ejes verdes dentro del lote de intervención. Además, se organiza y determina la atmósfera de espacio público y de orientan las torres teniendo en cuenta la densidad de demanda. Además, se incluyen plazas de espacio público y un acceso de calles perpendiculares a la avenida República de Panamá.





Torre 04: tiene dos niveles de sótano comercial  
programa de coworking, oficinas y vivienda  
15 pisos

Torre 01: tiene dos niveles de sótano comercial  
programa de coworking, oficinas y vivienda  
18 pisos

Torre 02: tiene tres niveles de sótano comercial  
programa de coworking, oficinas y comercio  
20 pisos

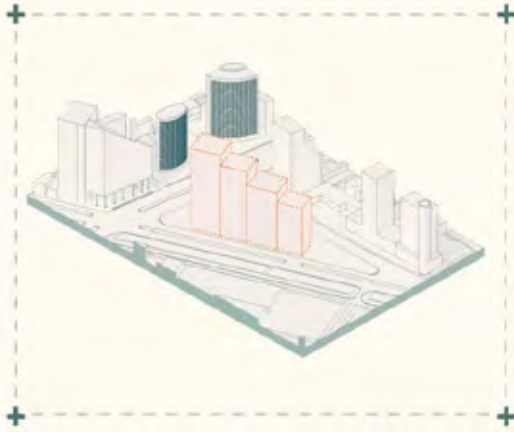
Torre 03: tiene tres niveles de sótano comercial  
programa de hotel, coworking y oficinas  
22 pisos

05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 51\_ Isometria de la propuesta del Nuevo remate del Parque Limatambo.  
Fuente propia.

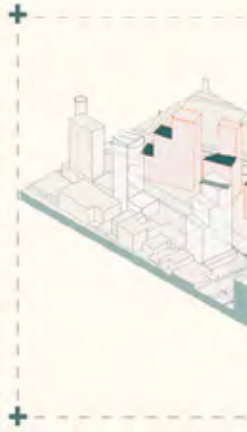
## 05.2\_ ESTRATEGIAS DE DISEÑO

### ORIENTAR



Se alinean los volúmenes a república de panamá, avenida con alto flujo vehicular, escala incrementa por planes existentes y por la necesidad

### ESCALA



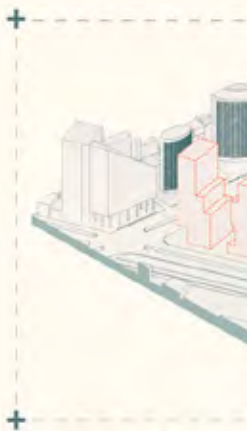
Escalonamiento de torres en dos niveles para mejorar la atmósfera hacia la calle

### PERFORAR



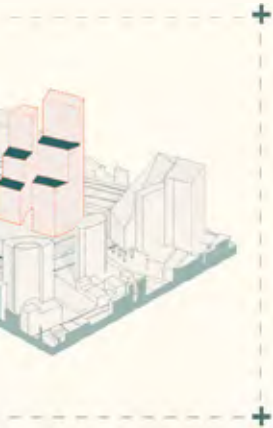
Se organizan de forma independiente las torres para su construcción en tapas y además, crear primeros niveles porosos para un perímetro activo

### DESIGNAR



Se le dota de una riqueza espacial y una experiencia interior única

**CONectar**



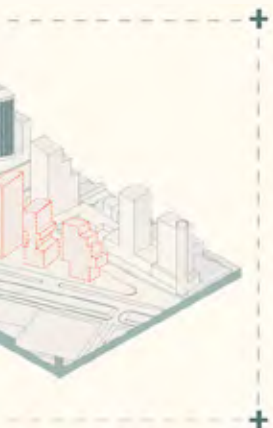
sentidos, se busca crear una at-  
Dionisio Derteano

**PROLONGAR**



Tratamiento en el cruce de la Av. Canaval y Moreyra y de la av  
Deonísio Derteano, concentrando esta gran plaza, ralentizar el  
flujo vehicular y reforzar la extensión del parque

**PERMEAR**



cial y visual a través de vacíos  
tores

**FLEXIBILIDAD DE USOS**



Se busca un diseño de plantas libres y de carácter neutral para la  
flexibilidad de usos actuales y futura.

Figura 52\_ Estrategias para nuevo remate. Eje verde articulador  
Fuente propia.

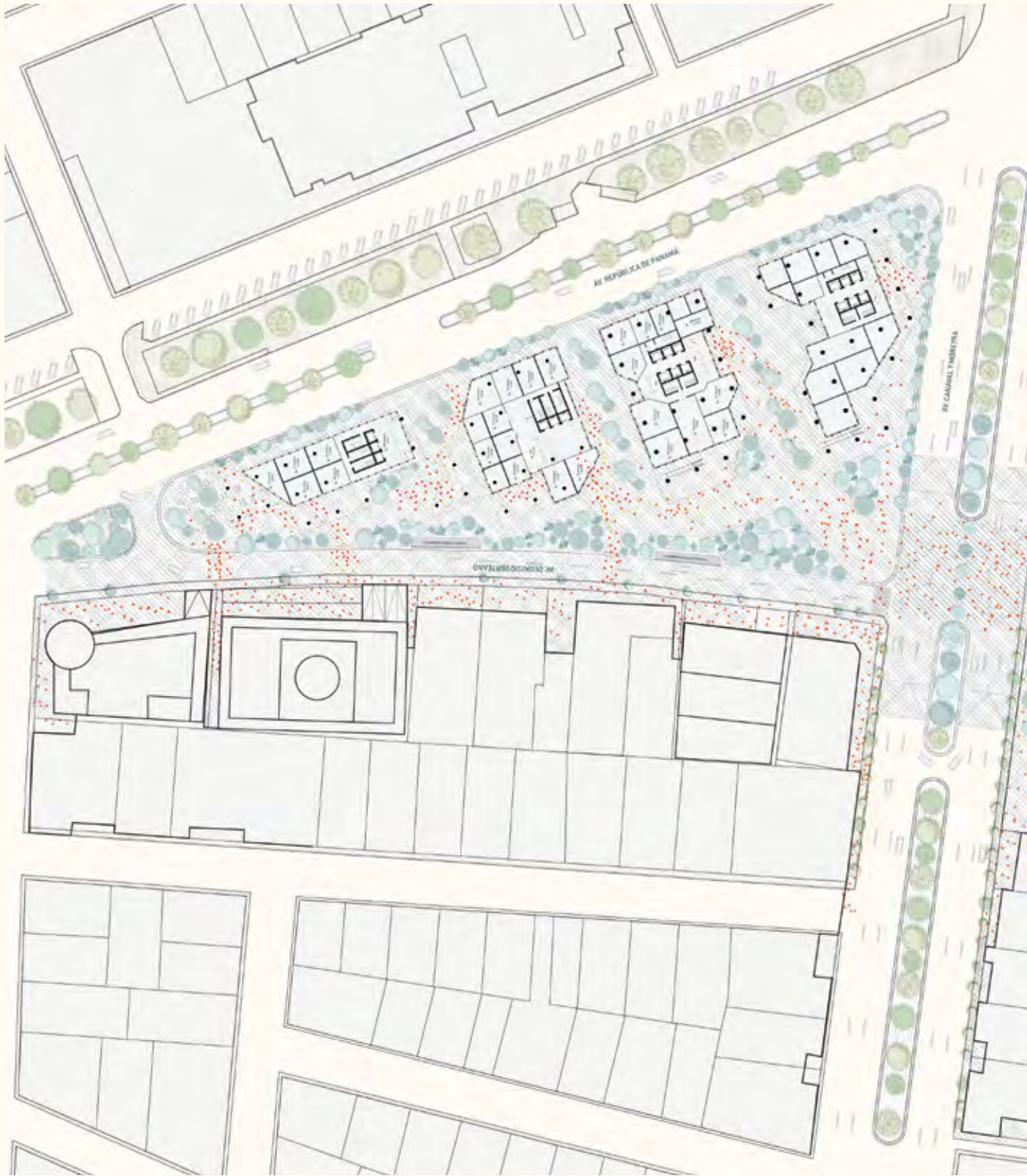
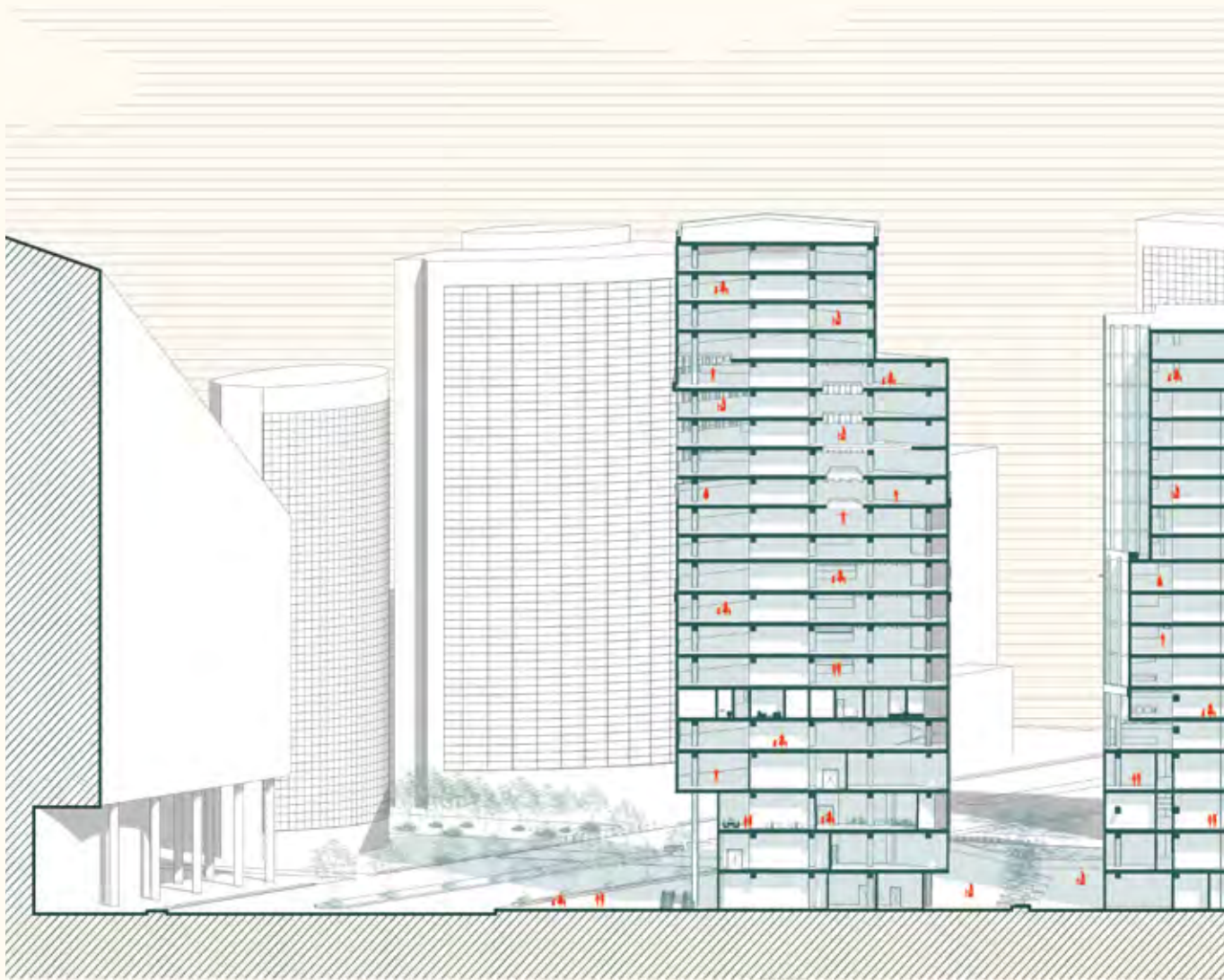


Figura 53\_ Mapeo general de parque y nuevo remate. Eje verde articulador  
Fuente propia.



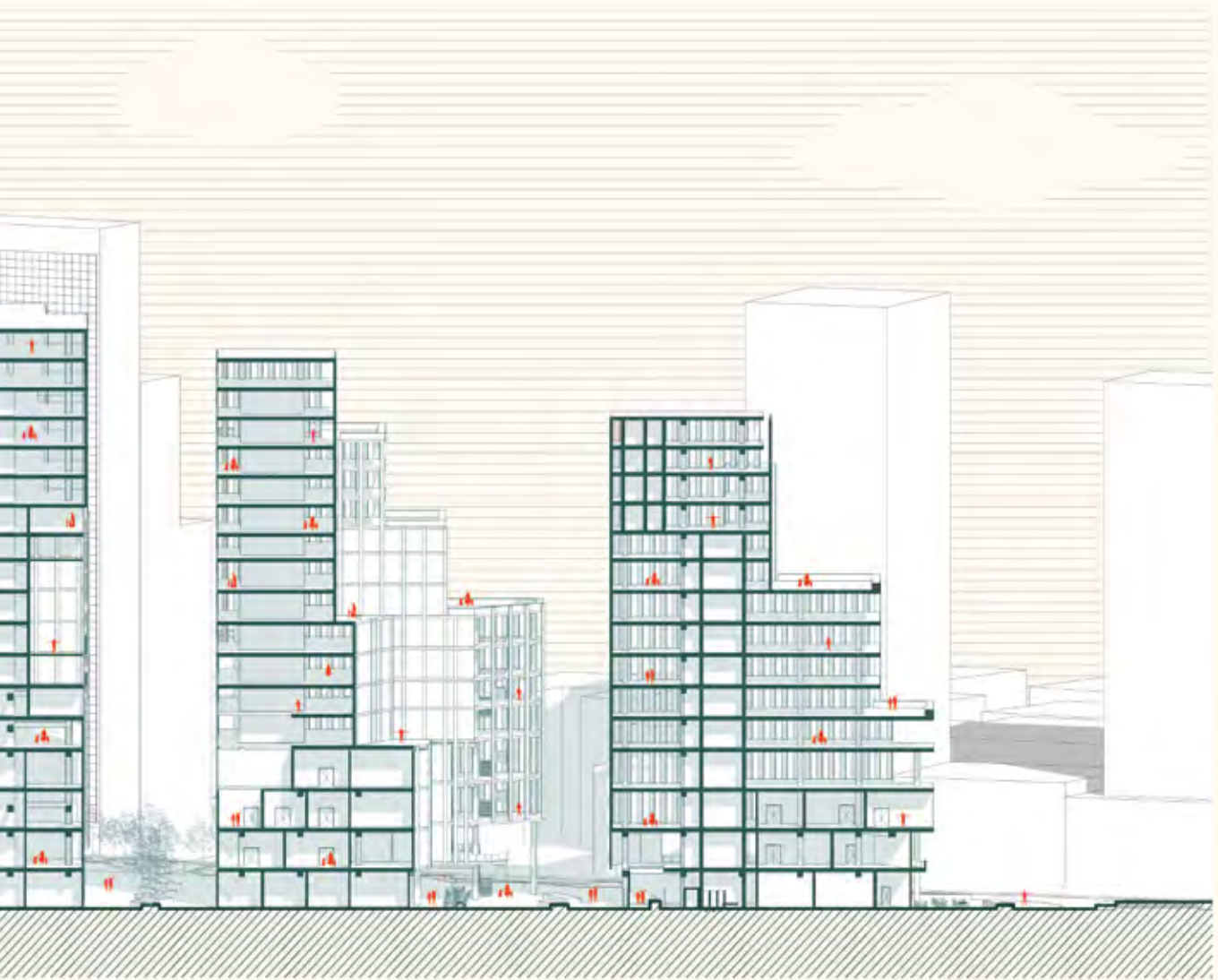


En primer lugar, la demolición de algunas de las infraestructuras actuales, y la construcción por etapas del proyecto de investigación. Entre las infraestructuras a demoler, se encuentran un Starbucks de un nivel, una tienda de vehículos de un solo nivel y dos espacios comerciales de menor escala y el espacio restante son estacionamientos a nivel de la calle. Esto permitirá que el primer nivel del sector del lote este listo para intervenir. En segundo lugar, el emplazamiento está definido por tres ejes el de la avenida República de Panamá el de la avenida Canaval Moreyra

y el del eje del parque Limatambo, estos ejes definen el espacio público del conjunto de torres y estas se ubican de forma que maximice la afluencia de personas por los servicios comerciales y nocturnos, así como la cercanía a los espacios verdes. Por un lado, la huella de los primeros niveles de las torres responde a los flujos de acceso de los transeúntos públicos en esquina que dotan de perm

Figura 54\_Corte fugado de conjunto vertical: comercio, plazas publicas, espacios de sombra. Flexibilidad porosa para peatones Fuente propia.

## 05.2\_ ESTRATEGIAS DE DISEÑO



05\_Parque Vertical Limatambo

jes marcan y delimitan los ingresos al  
 na estratégica en el lote teniendo en cuen-  
 tos de transporte público, recorridos diu-  
 los paraderos (formales e informales).  
 os cinco niveles del edificio respon-  
 cúntes y a la planta de las plazas pú-  
 neabilidad al conjunto de las torres.

Por otro lado, el eje de la avenida Dionisio Derteano se propone una calle de dos carriles para el acceso a los estacionamientos de las torres y comercios preexistentes y del estacionamiento subterráneo, que en su primer nivel será un parque lineal y espacios de estancia, que generan de forma peatonal y aérea la extensión de la huella del parque Limatambo.

## 05.2\_ ESTRATEGIAS DE DISEÑO

En tercer lugar, la composición espacial y el vacío entre torres, la disposición de las tres torres alineadas de forma ortogonal al eje de la avenida República de Panamá, las torres están conectadas a través de semisótanos y patios generan tres nuevos accesos o “calles” que atraviesan el lote desde la avenida, más concurrida del sector, República de Panamá hasta la calle parque peatonal Dioniso Derteano, las torres tiene una composición de espacio en tensión con una separación no mayor a los ocho metros, que tiene como visual final el eje de parque propuesto. Además, estas torres estan diseñadas con un desfase de losas que generan espacios vacíos, dobles y triples alturas para la coincidencia de terrazas de forma visual entre torres, y para articular el eje vertical con los espacios interiores de estas. Las tres torres se diferencian por su distribución de programa: comercial, cultural, comunal, hotel y oficinas. Los primeros niveles de todas estas debe contener los programas más públicos, flexibles y compartidos, como tiendas comerciales, espacio de estancia, zonas de cafés, áreas de coworking y salones multiusos, para que sean el principal atractor al complejo. (Figura 21). Luego, en los pisos superiores, se dividirán las torres por letras A, B, C y D la torre A de 22 niveles que se encuentra alineada en la esquina de las avenidas Canaval Moreyra y República de Panamá y con el frente más largo hacia av. Canaval Moreyra se propone el programa de hotel, que tendrá espacios privados como recepción, habitaciones, salones de usos múltiples y espacios compartidos y semi públicos como restaurantes, lavandería, gimnasio, piscina y patios y/o terrazas. La torre B, de 20 niveles, que se encuentra de forma paralela a la anterior a ocho metros de distancia, con una calle interna de aproximadamente 48 metros de largo, se propone el programa cultural y comunal, en el quinto piso de propone una gran terraza pública con algunos locales comerciales como cafeterías y restaurantes, y en los niveles superiores se opta programa de cuna, guarderías, salas de estudio, hemeroteca, salones multiusos ( talleres, espacios de convivencia) y biblioteca. Finalmente, la torre C y D de 18 y 20 niveles tiene un carácter principalmente de vivienda, terrazas públicas y comercio, este edificio organiza las vivienda en cluster y patios privados y niveles de usos complementarios como restaurantes, lavanderías, gimnasio, piscina y patios y/o terrazas, salas de reuniones y zonas de parrillas

### ESCALONAR



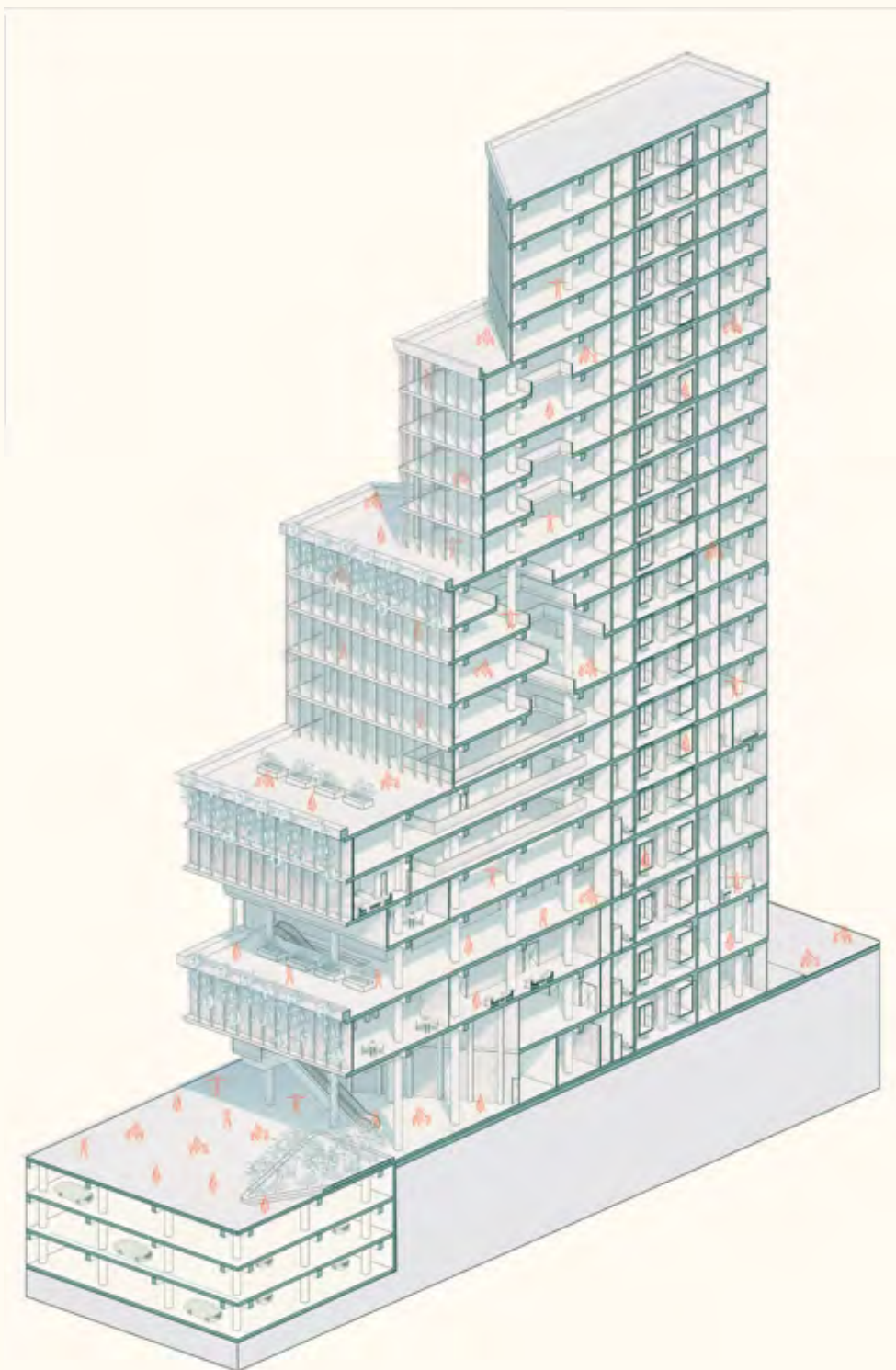
### DEFASAR



### FLEXIBILIDAD DE USOS



Figura 55\_Planimetría de pisos típicos  
Fuente propia.



05\_Parque Vertical Limatambo

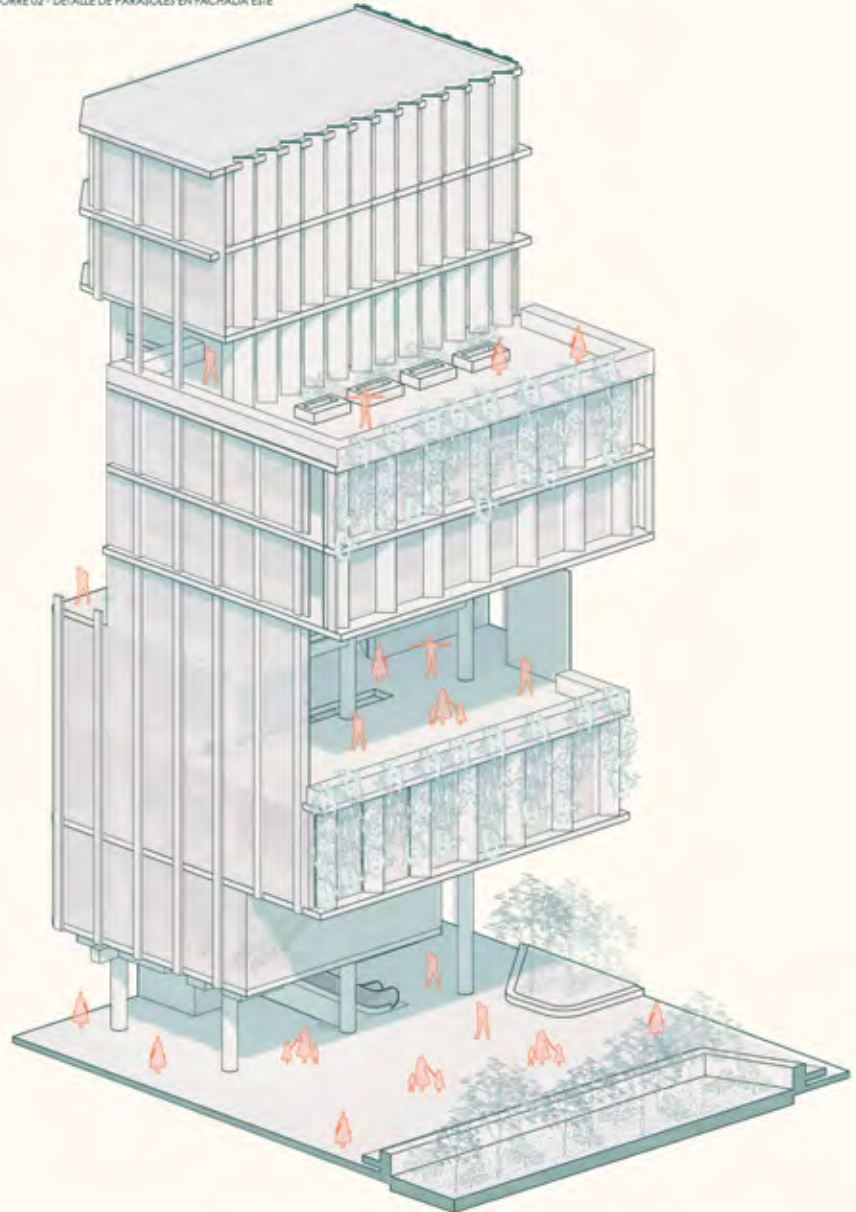
Figura 56\_ Sección de Torre A. Detalle de espacios interiores y vacíos  
Fuente propia.



Figura 58\_ Sección de Torre B. Detalle de las fachadas y terrazas.  
Fuente propia.



SECCIÓN DE TORRE 02 - DETALLE DE PARASOLES EN FACHADA ESTE  
ESC 1/150







05\_Parque Vertical Limatambo

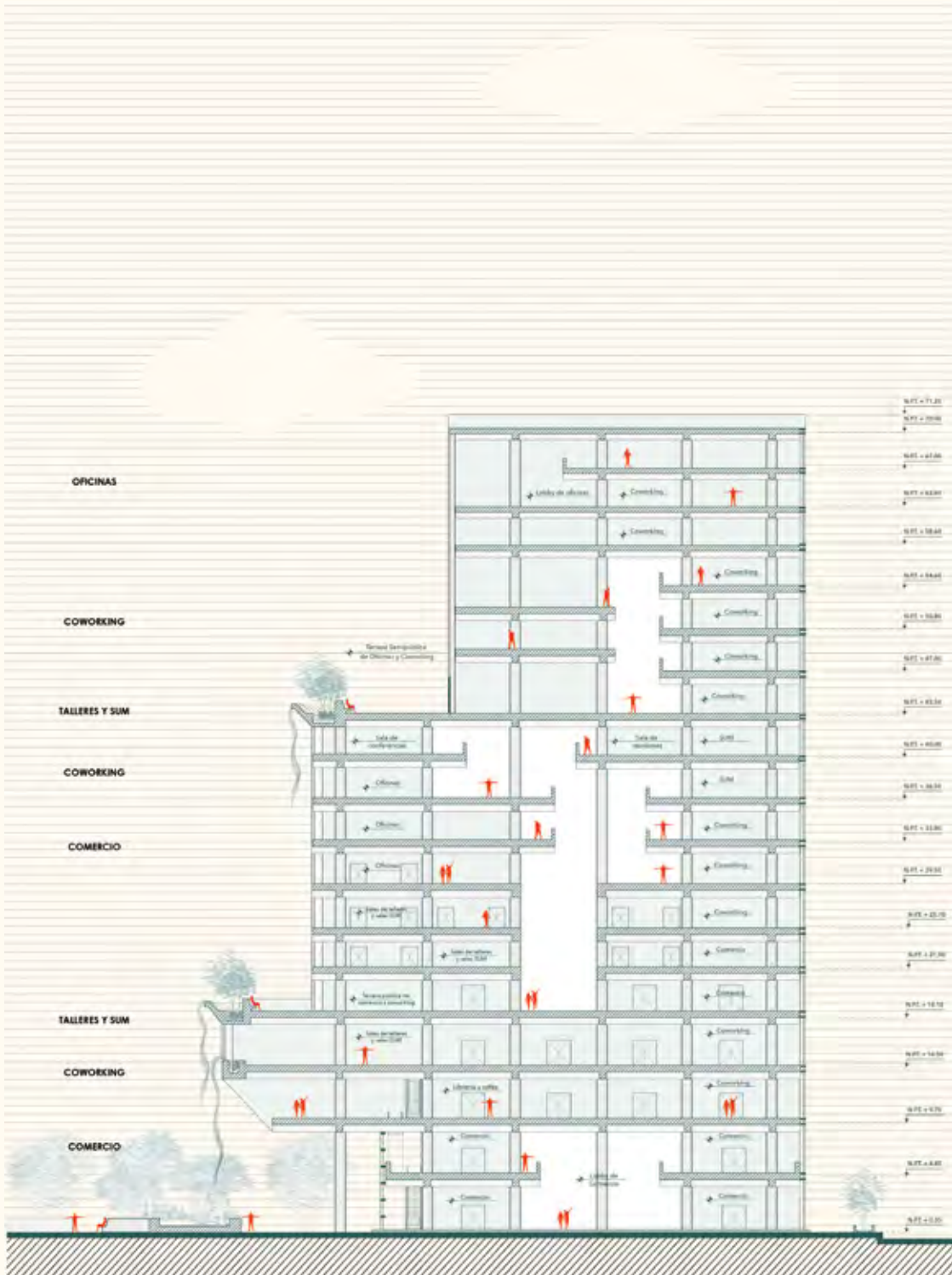


Figura 60 Sección de Torre B  
Fuente propia.

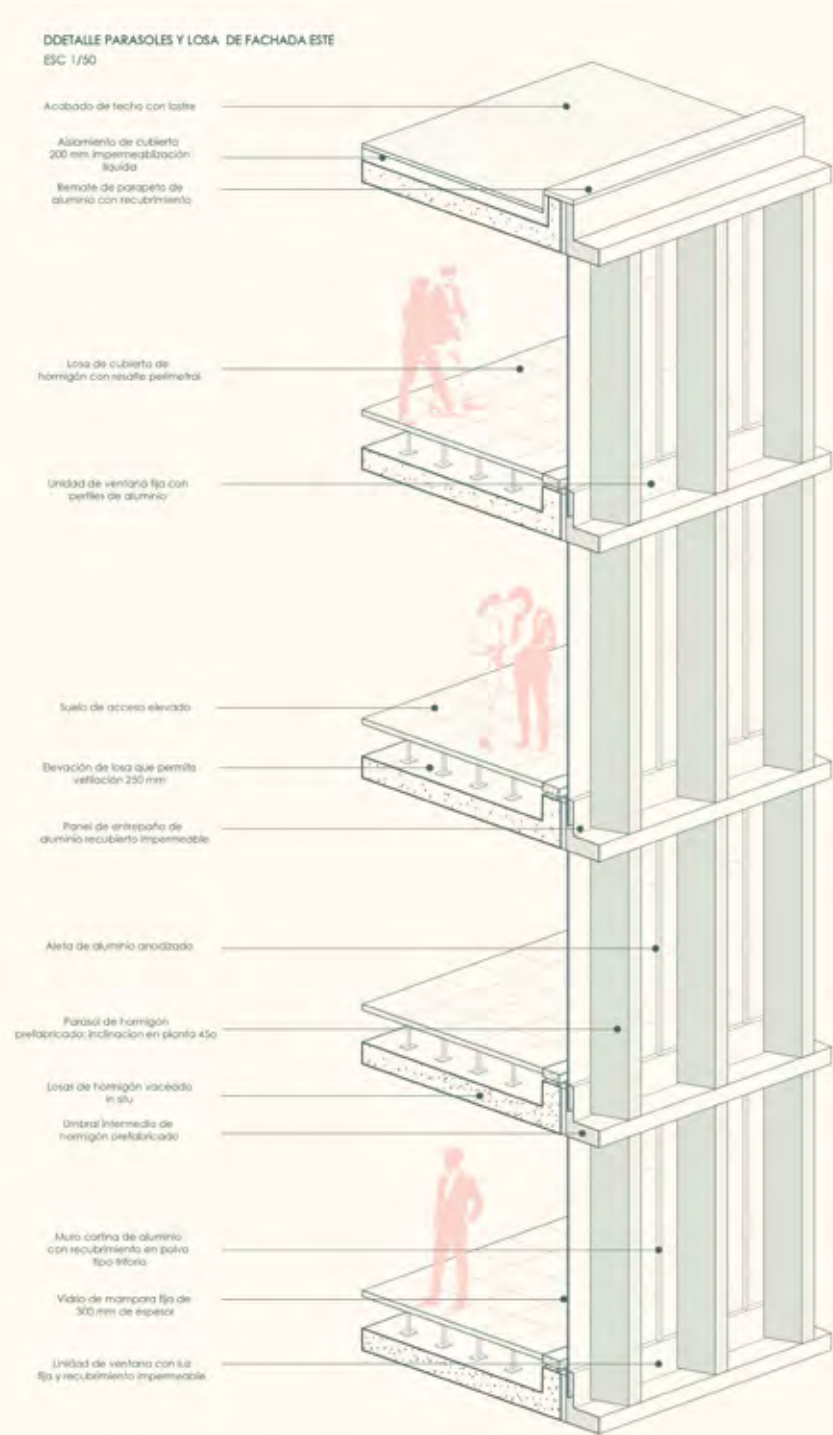
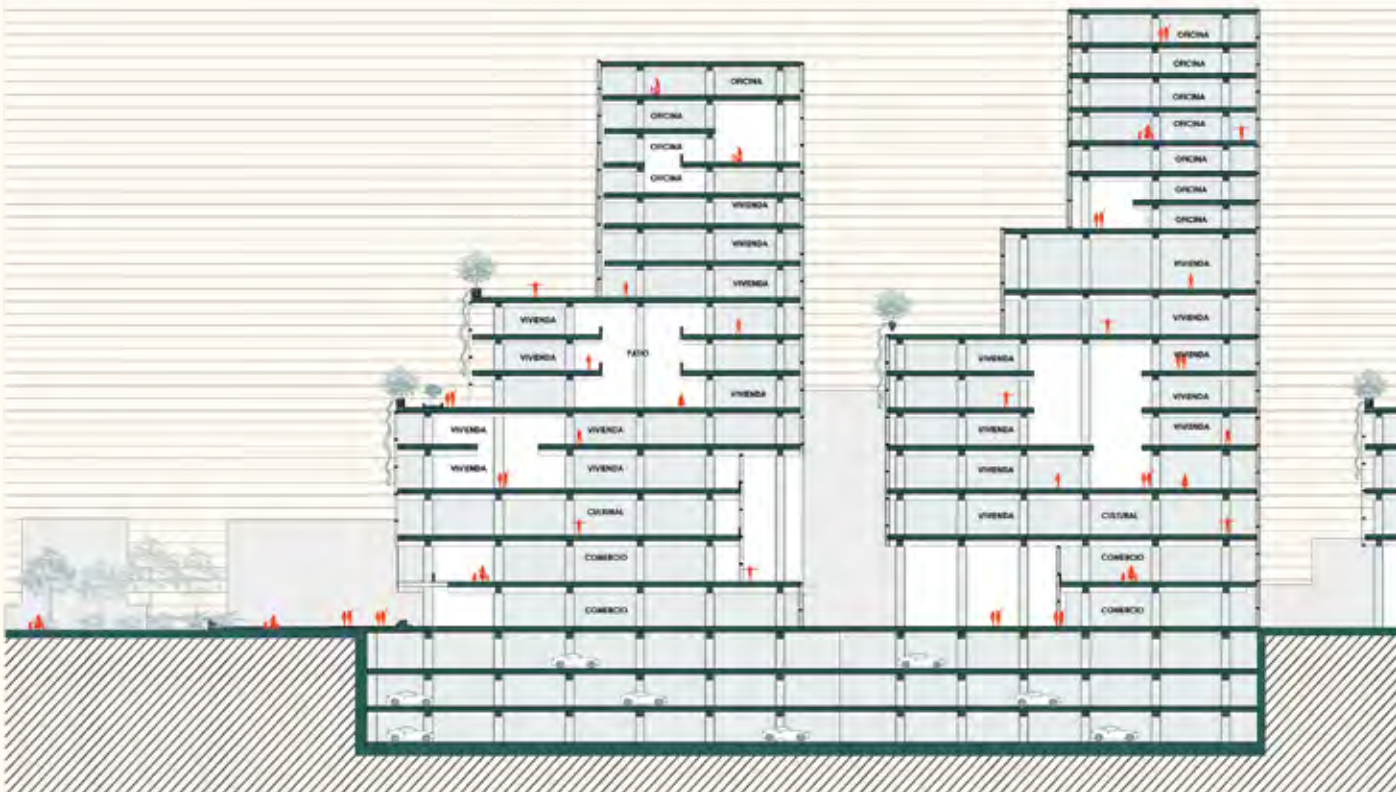
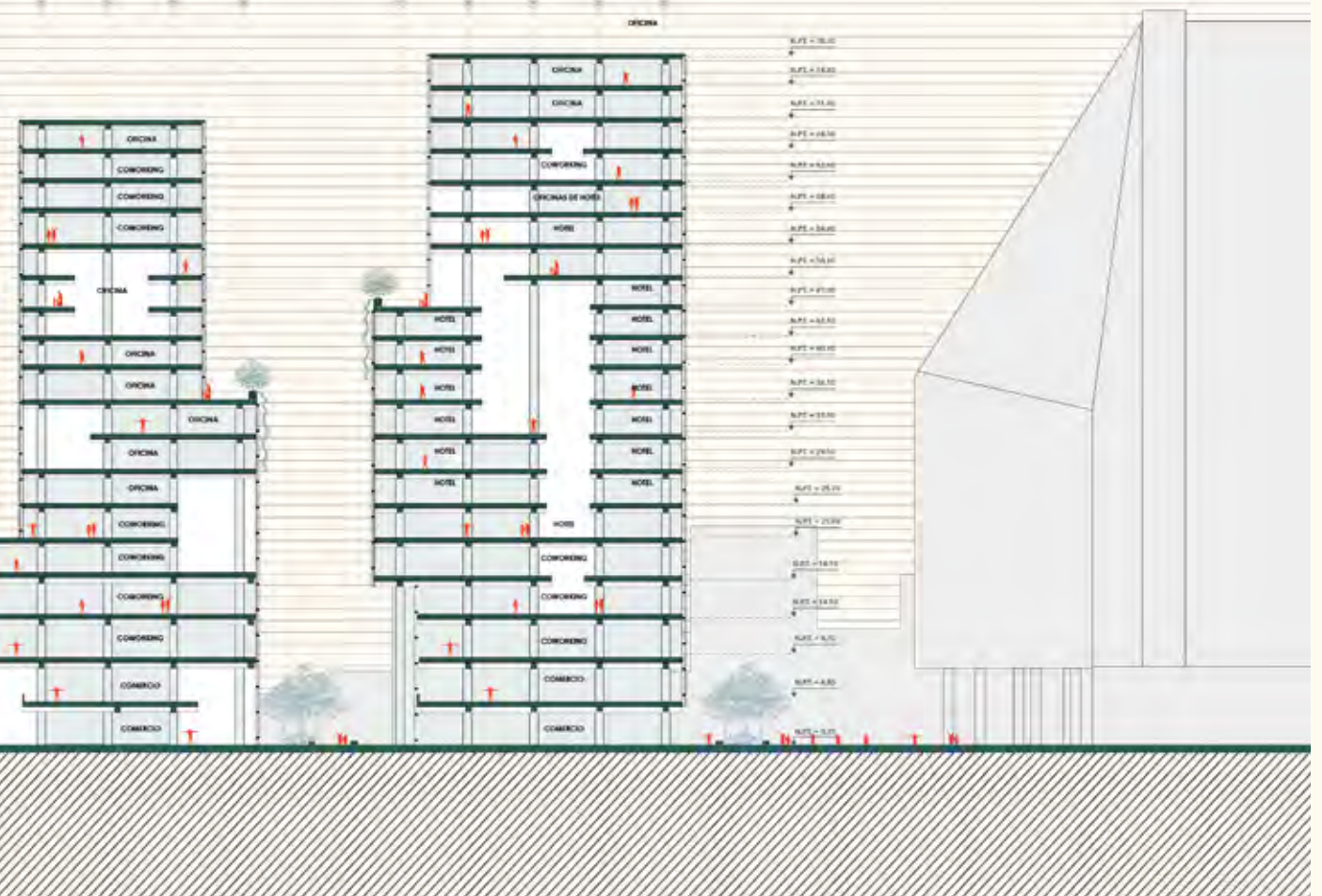


Figura G1\_ Detalle de parasoles fachada oeste.  
 Fuente propia.





05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 62\_ Corte general de las 04 torres desde la avenida Dionisio Deretano.

Fuente propia.



Figura 63\_ Vista de Conjunto vertical Limatambo desde la Torre SXII  
Fuente propia.



05\_Parque Vertical Limatambo





05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 64\_ Elevacion Este del Conjunto vertical Limatambo  
Fuente propia.





05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 65\_ Elevacion Oeste del Conjunto Vertical Limatambo  
Fuente propia.





Figura 66\_ Corte fugado programático del Conjunto Vertical Limatambo  
Fuente propia.



Figura 67\_ Vista de tratamiento peatonal de la avenida Canaval y Moreyra  
Fuente propia.



05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 68\_ Vista del Conjunto Vertical Limatambo  
Fuente propia.





05\_Parque Vertical Limatambo



Figura 69\_ Vista de calles interiores del Conjunto Vertical Limatambo  
Fuente propia.



05\_Parque Vertical Limatambo

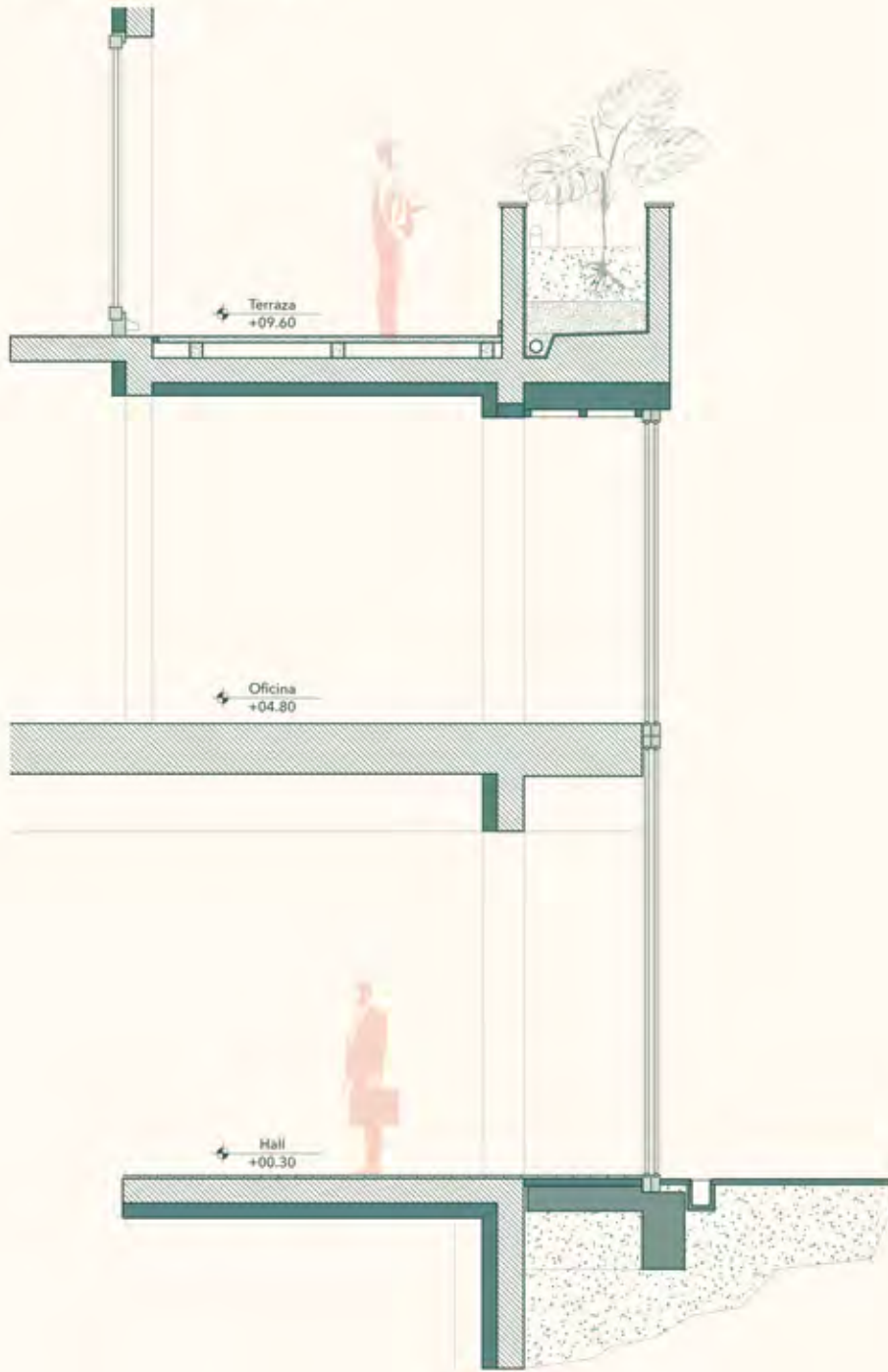


**Figura 70\_** Vista de calles interiores del Conjunto Vertical Limatambo  
Fuente propia.



05\_Parque Vertical Limatambo

FACHADA: TERRAZA Y MAMPÁRA DE VIDRIO (ORIENTACIÓN SUR)  
ESC 1/50



05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 71\_ Detalle constructivo de fachadas y terraza.  
Fuente propia.

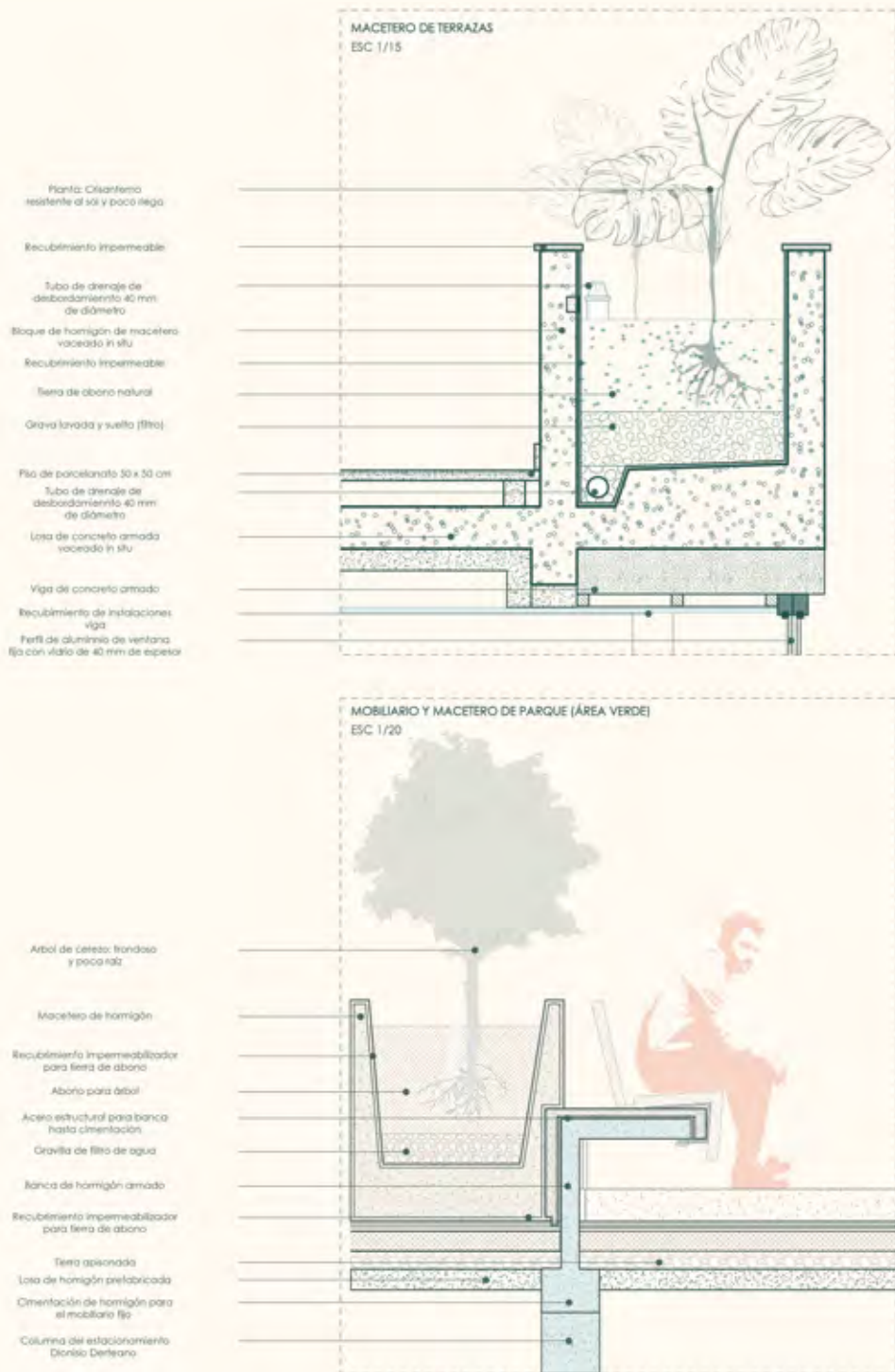


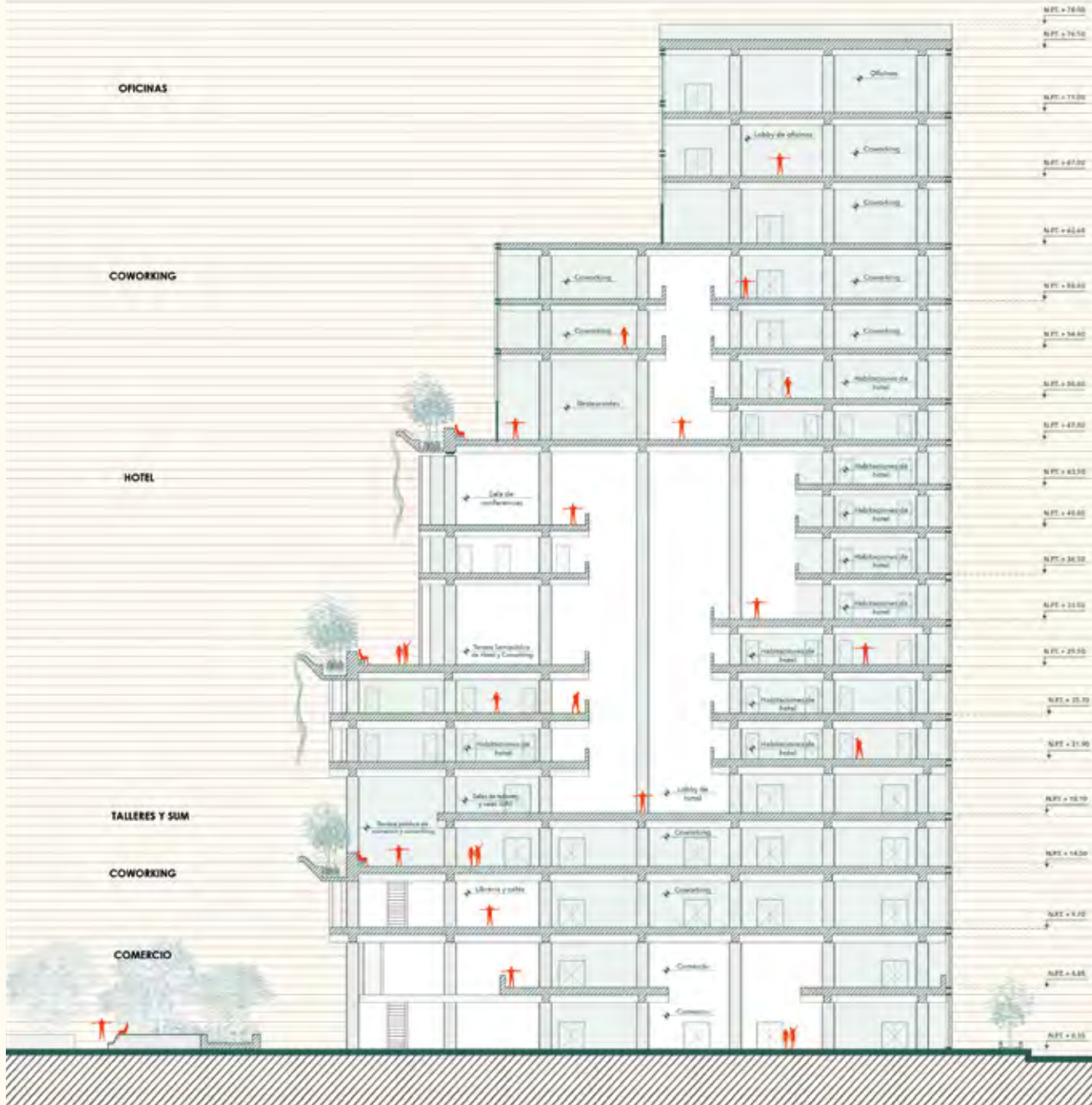
Figura 72\_ Detalle constructivo de mobiliario de estancia y macetero.  
Fuente propia.

Figura 73 \_ Vista de lobby de oficinas y espacio interior con acceso desde el tercer nivel  
Fuente propia.

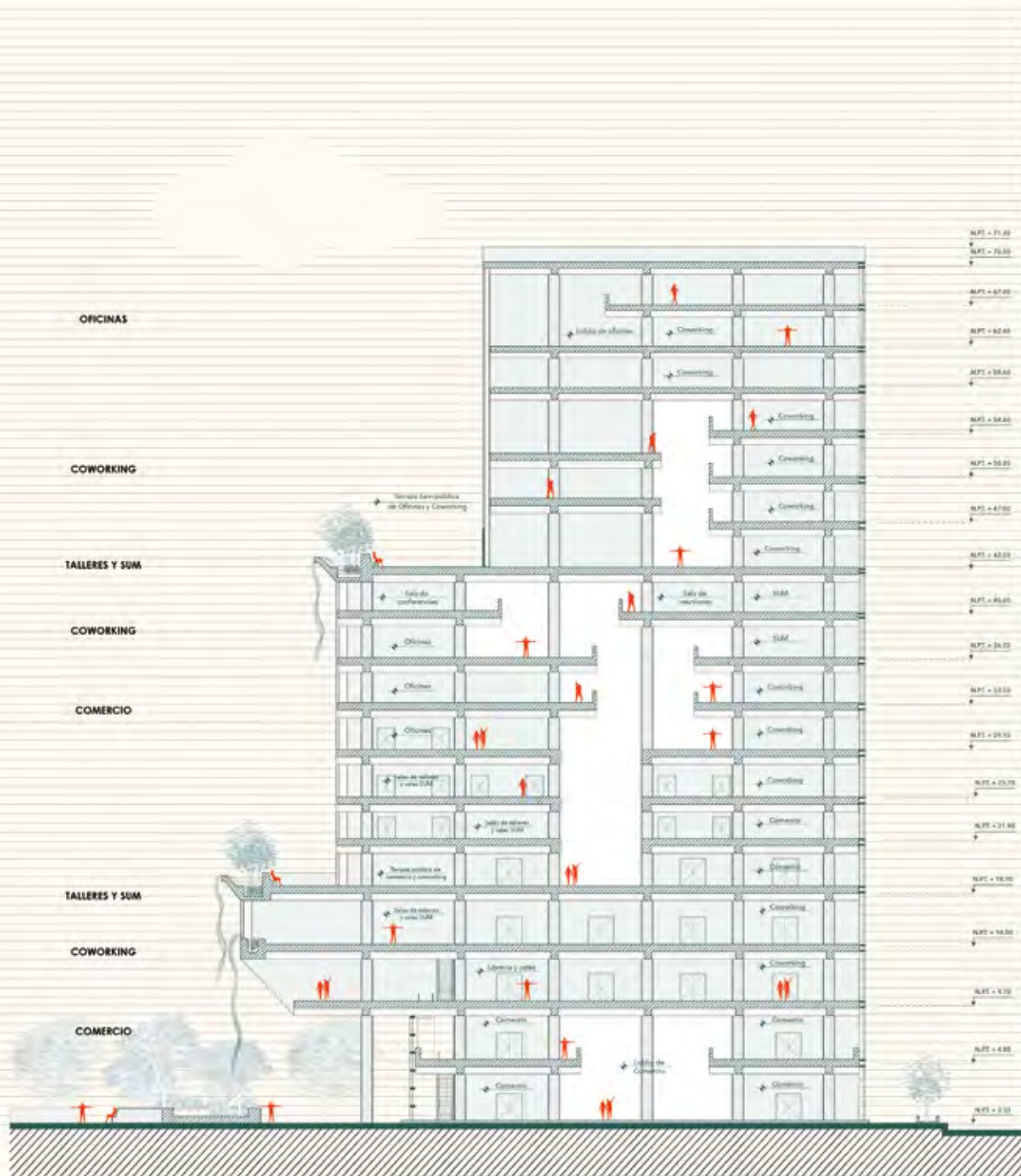




Figura 74 \_ Vista de lobby de oficinas y espacio interior con acceso desde el tercer nivel  
Fuente propia.



05\_Parque Vertical Limatambo



05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 75\_ Vista de lobby de oficinas y espacio interior con acceso desde el tercer nivel  
Fuente propia.

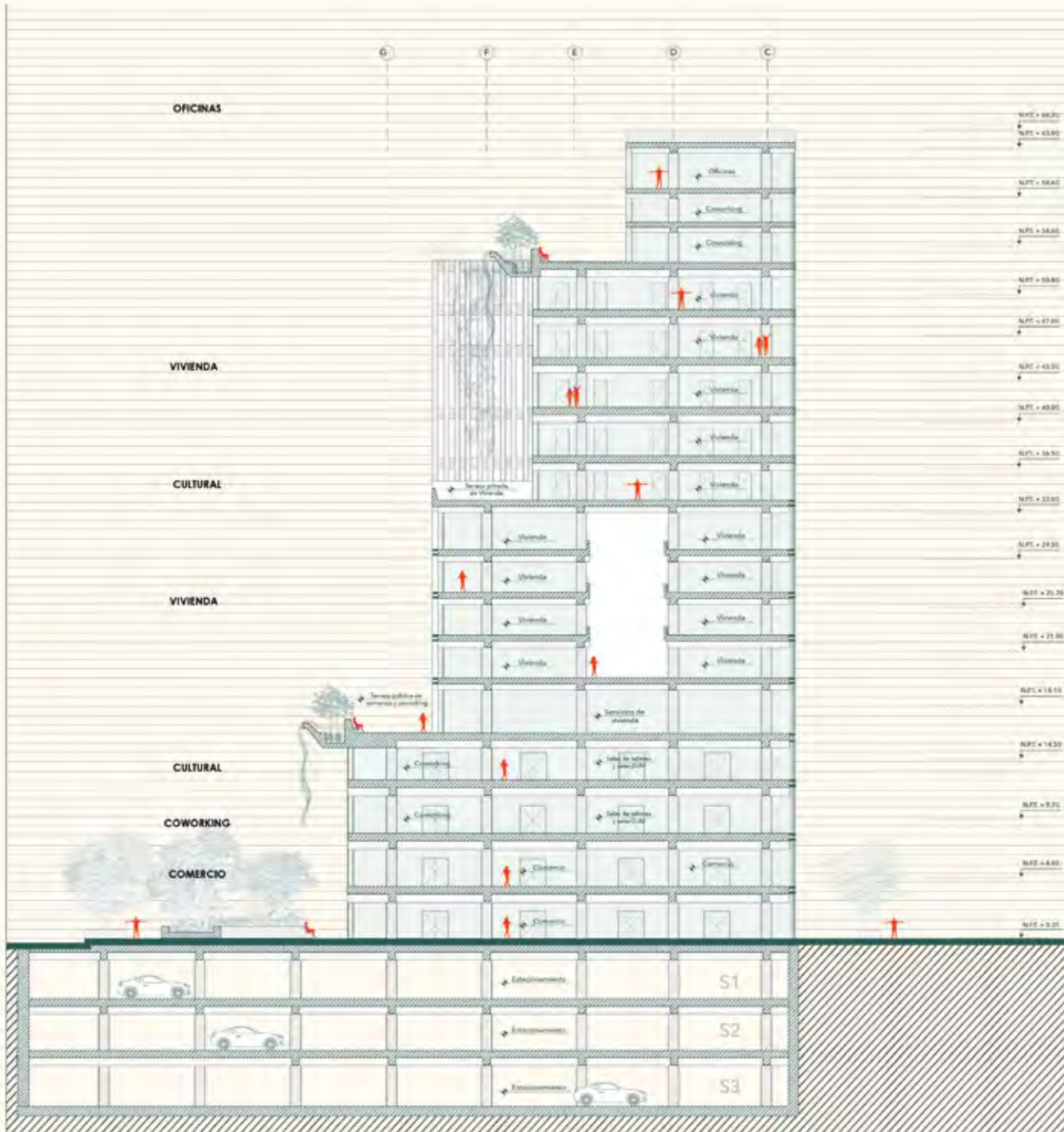


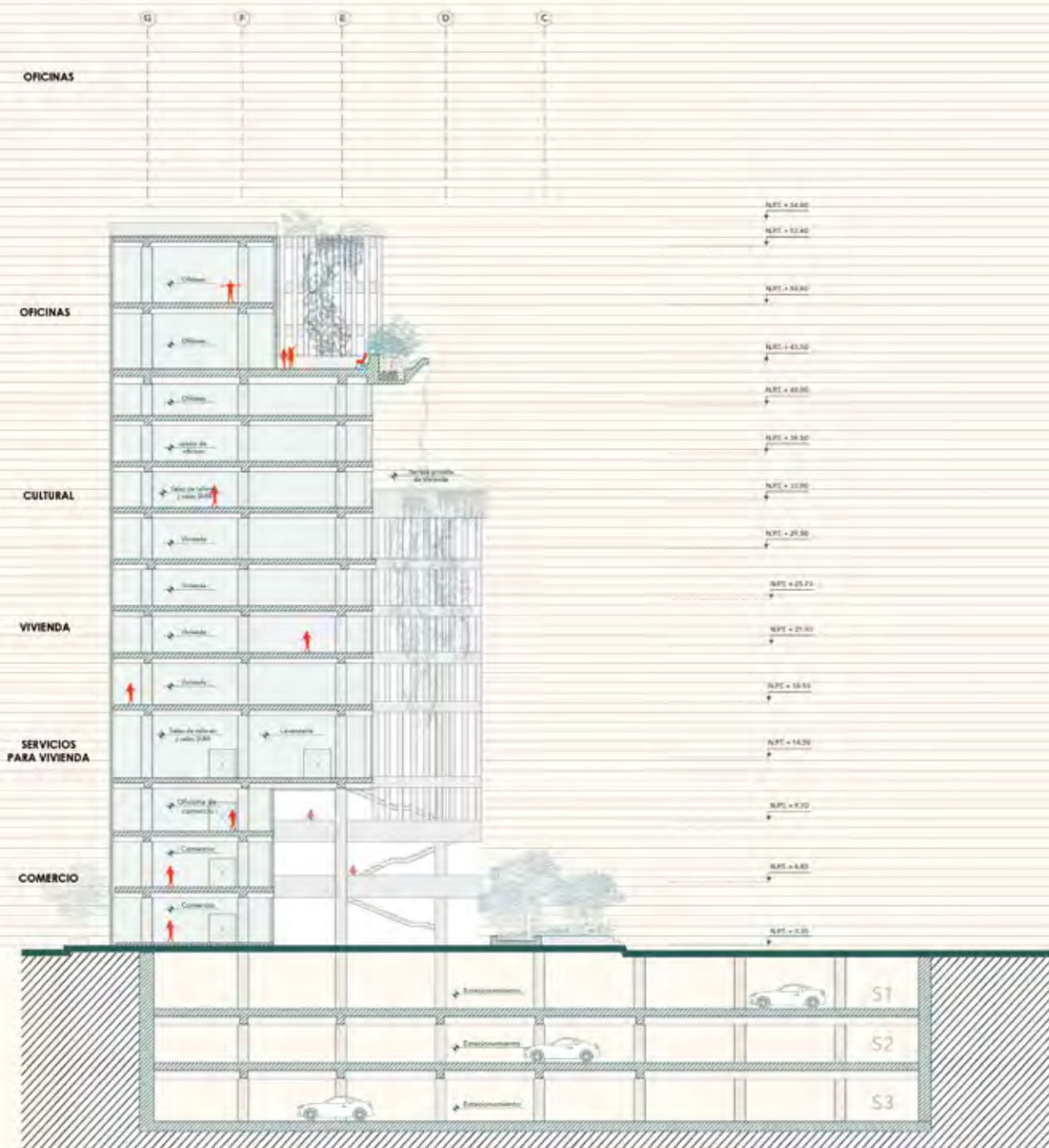


05\_Parque Vertical Limatambo

Figura 76\_ Vista de lobby de oficinas y espacio interior con acceso desde el tercer nivel  
Fuente propia.

05\_Parque Vertical Limatambo





06



Figura 77\_ Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano y torres de oficinas.  
Fuente propia.

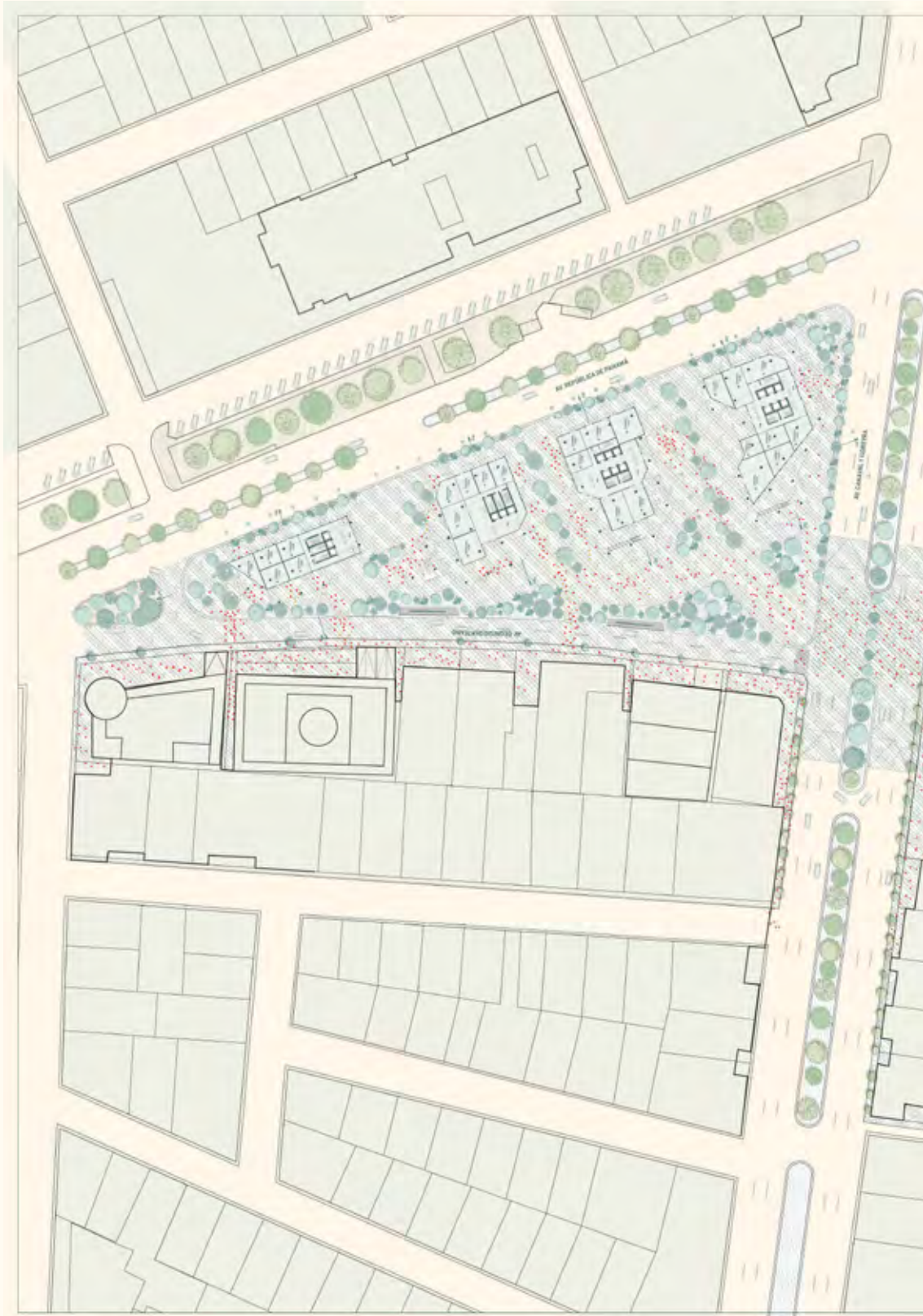


---

## 06 PLANIMETRÍA

---

- 117 Planos
- 136 Cortes
- 140 Elevaciones
- 144 Detalles constructivos









Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Portfolio Universidad Católica del Perú
Proyecto	Corredor vertical (estacionamiento, potenciando la dimensión urbana y habitabilidad entre bloques)
Teza para optar al título de Arquitecto	PFC ARCHIVO JORJA GONZALEZ (CANTORA)
Planificadora	Andrea Esquivel Ego 20 de febrero de 2024

**P-01**





Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Pontificia Universidad Católica del Perú	<b>P-02</b>
Proyecto	Campus - veredas Unisamba adelantando la dinámica urbana y habitabilidad entre torres.	
Tesis para optar el título de Arquitecto	PFC ARCHIVO Iliana Ibarra y Jhonny Ibarra	
Planimetría	Andrea Esquivel Diaz	
	20 de noviembre del 2024	





Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Pontificia Universidad Católica del Perú
Proyecto	Conjunto veredal / ecotourismo potenciando la dimensión urbana y habitabilidad entre zonas
Tesis para optar al título de Arquitecta	PFC ARCHIVO (Gloria Ildemichiel Zamora)
Planimetría	Andrea Esquivel Díaz 30 de setiembre del 2024

**P-03**









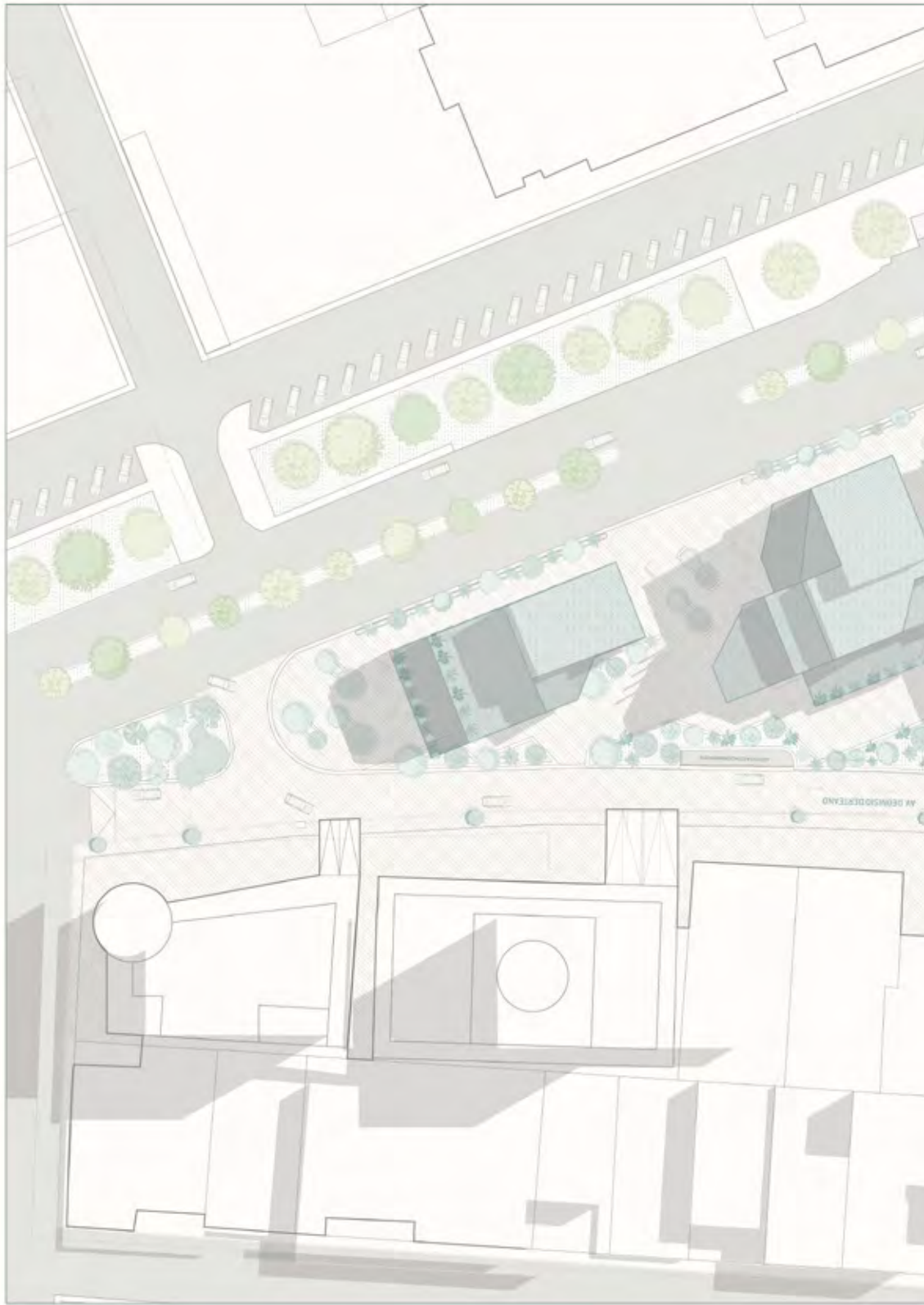




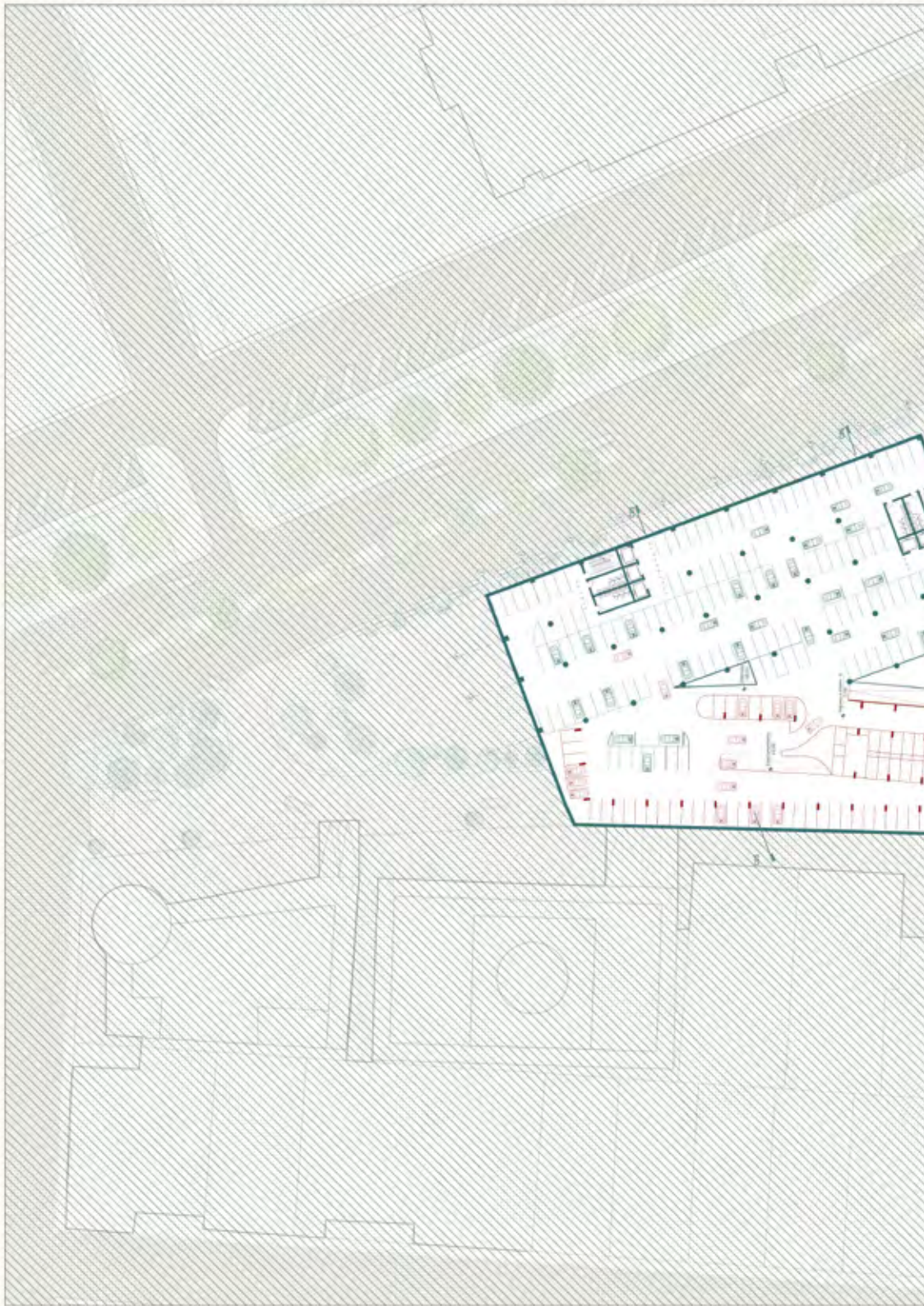
Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Porfirio Universidad Católica del Perú	<b>P-06</b>
Proyecto	Conjunto vertical (estudio) (desarrollando la dinámica urbana y habitabilidad entre torres)	
Tesis para optar el título de Arquitecto	PFC MGRIVD (Jana I Sarránchez I Zamora)	
Planimetría	Andrea Esquivel Díaz	
	20 de setiembre del 2024	

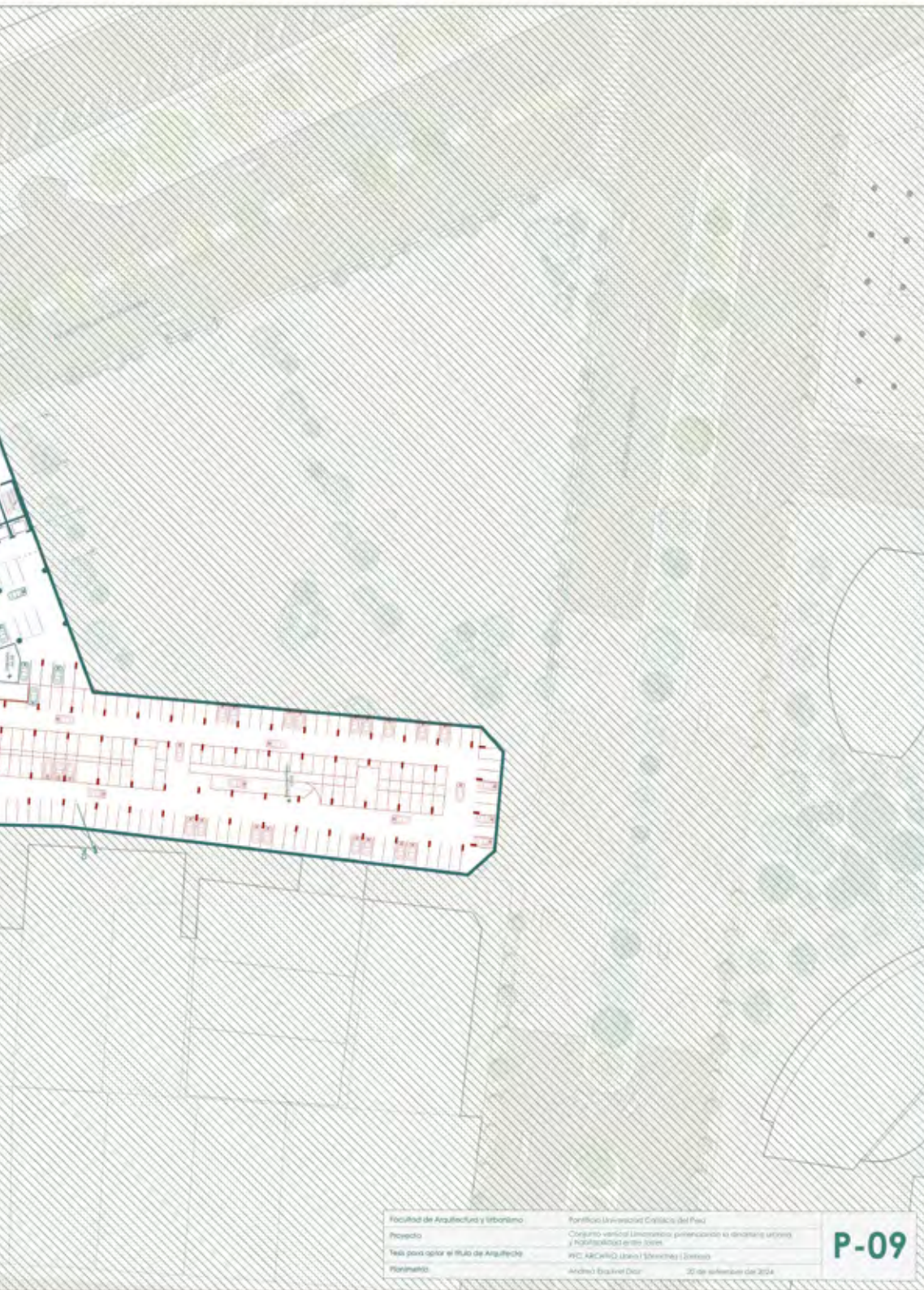






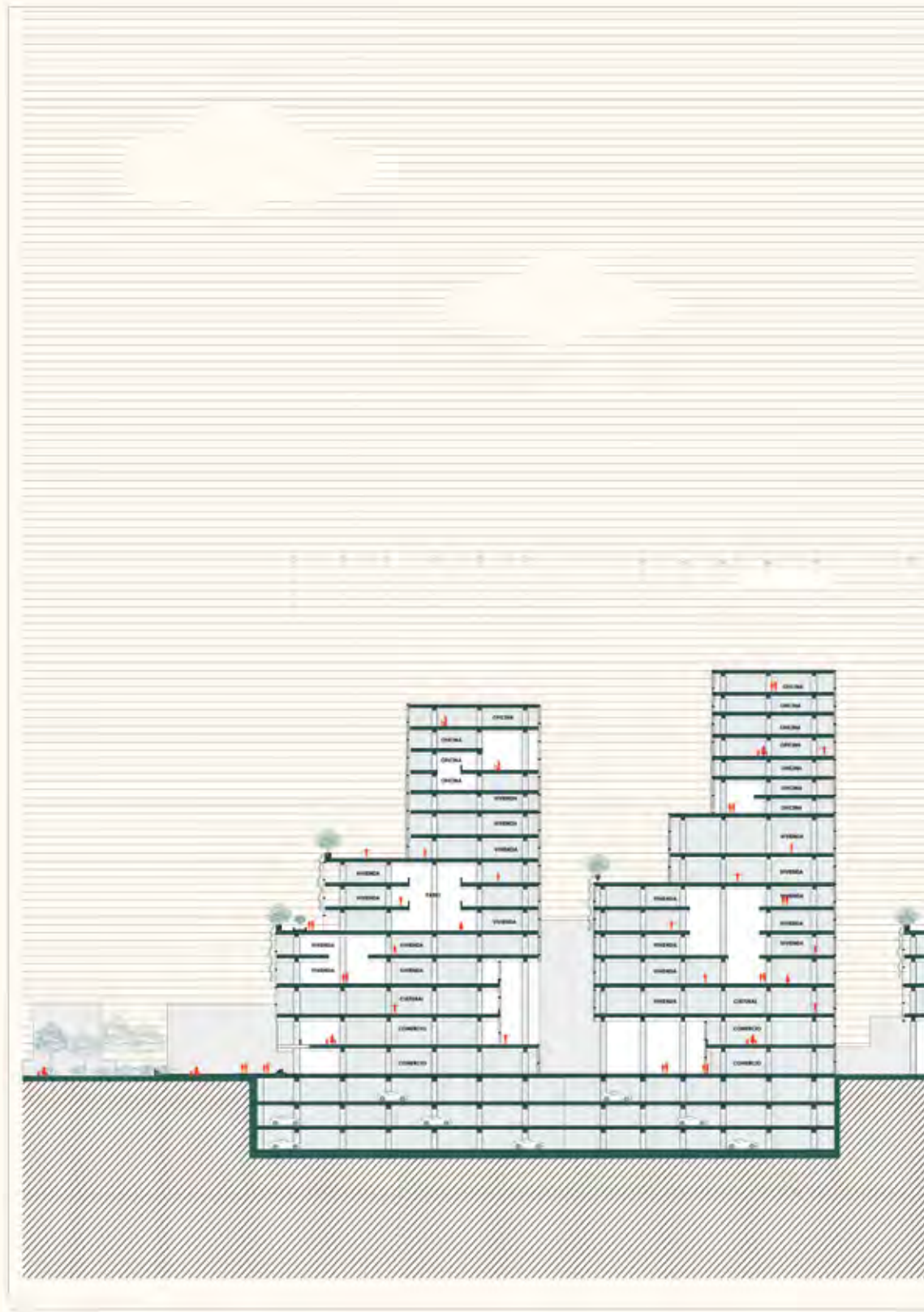




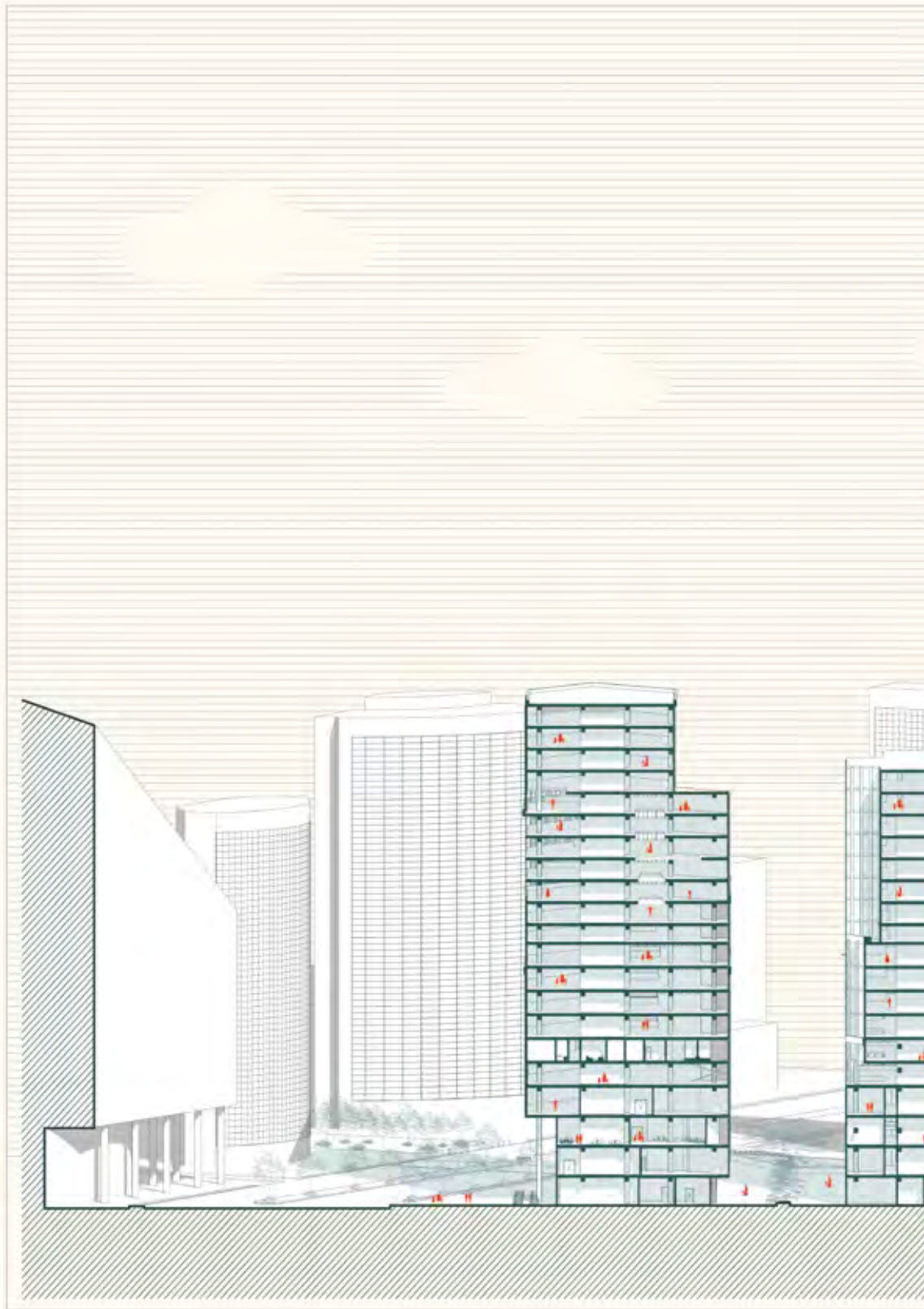


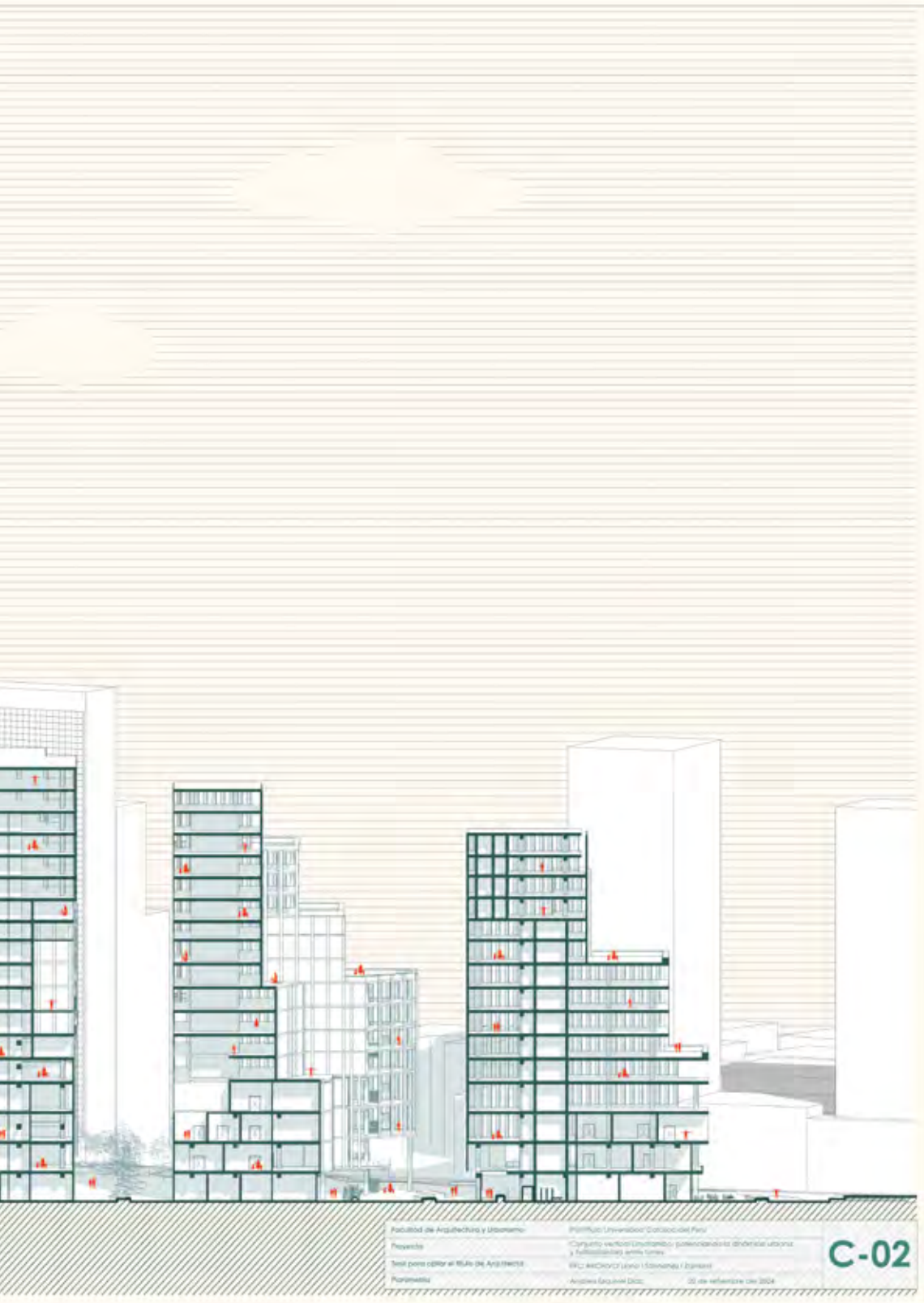
Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Facultad Universidad Católica del Perú
Proyecto	Conjunto vertical universitario priorizando la densidad urbana y habitabilidad entre otros
Tesis para optar el título de Arquitecto	UPC ABCWU (Urban / Structures / Systems)
Planimetría	Andrea Esquivel Diaz 20 de septiembre del 2014

**P-09**













Av. Antonio Gómez Derteano

Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Facultad Universidad Católica del Perú
Proyecto	Conjunto vertical Umbral: potenciando la dimensión urbana y habitabilidad entre torres.
Tesis para optar el título de Arquitecta	ESC. ARCHIVO Urena i Sánchez I. Corrao
Planimetría	Andrea Esquivel 2024 20 de setiembre del 2024

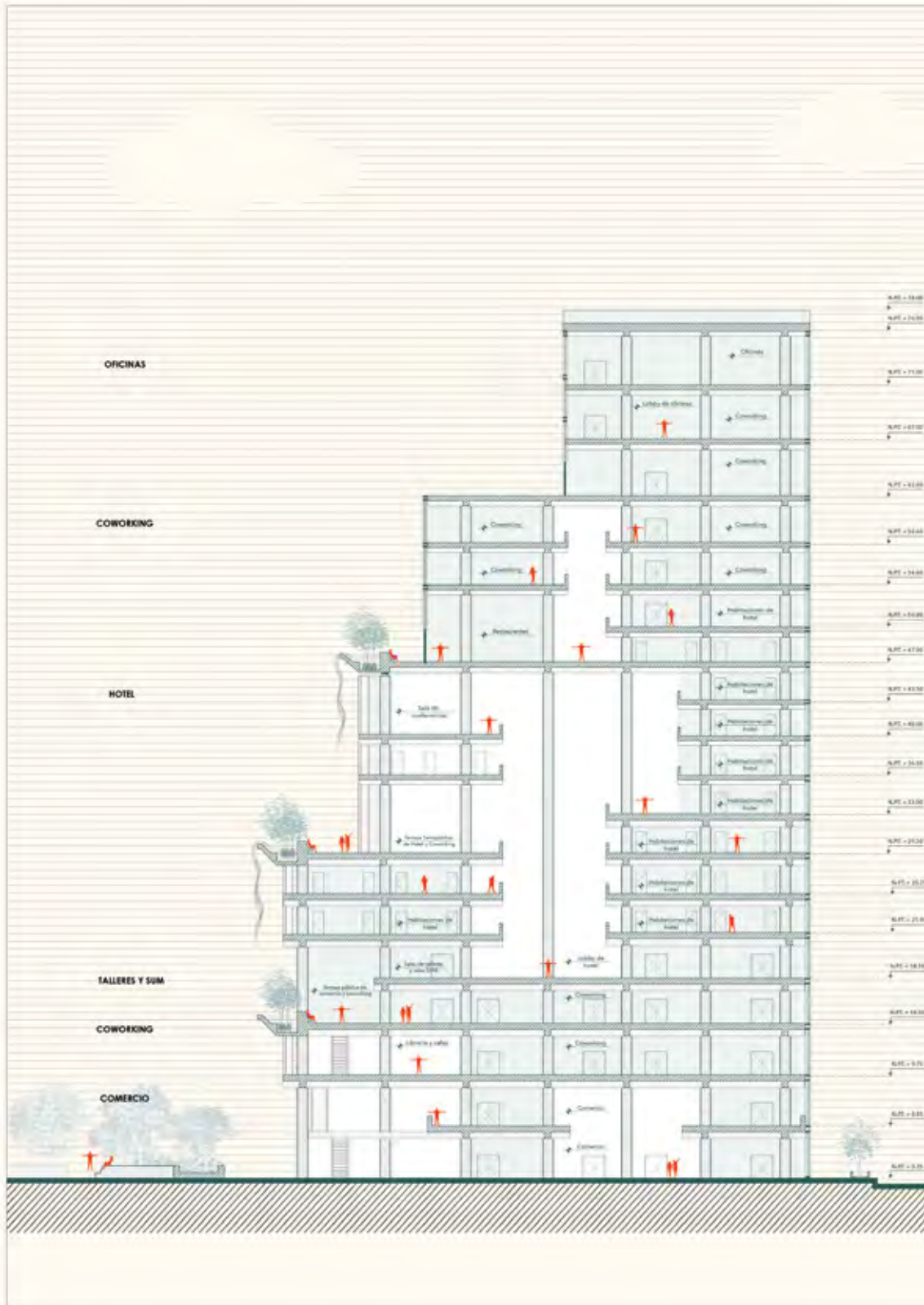
**E-01**

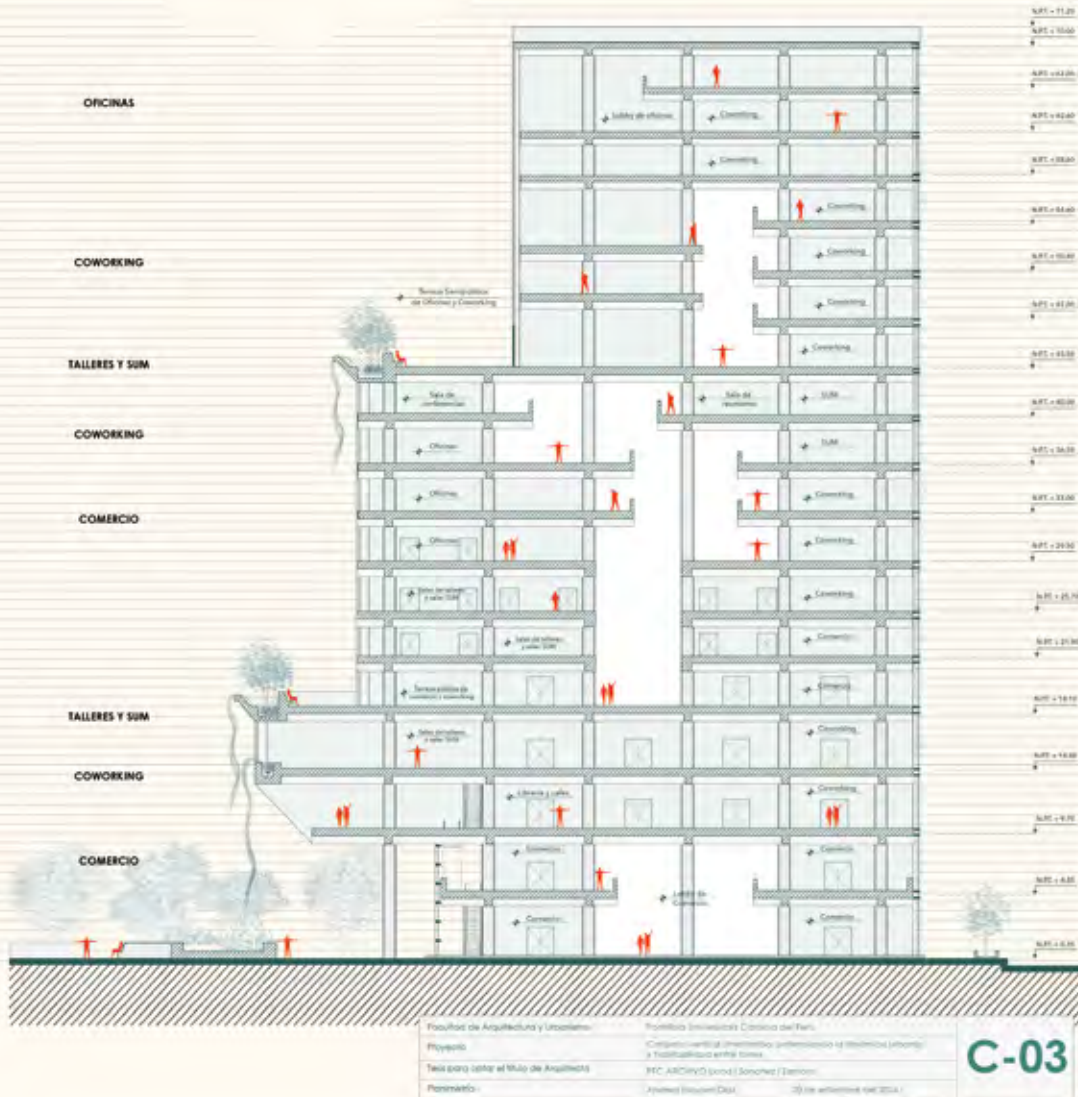




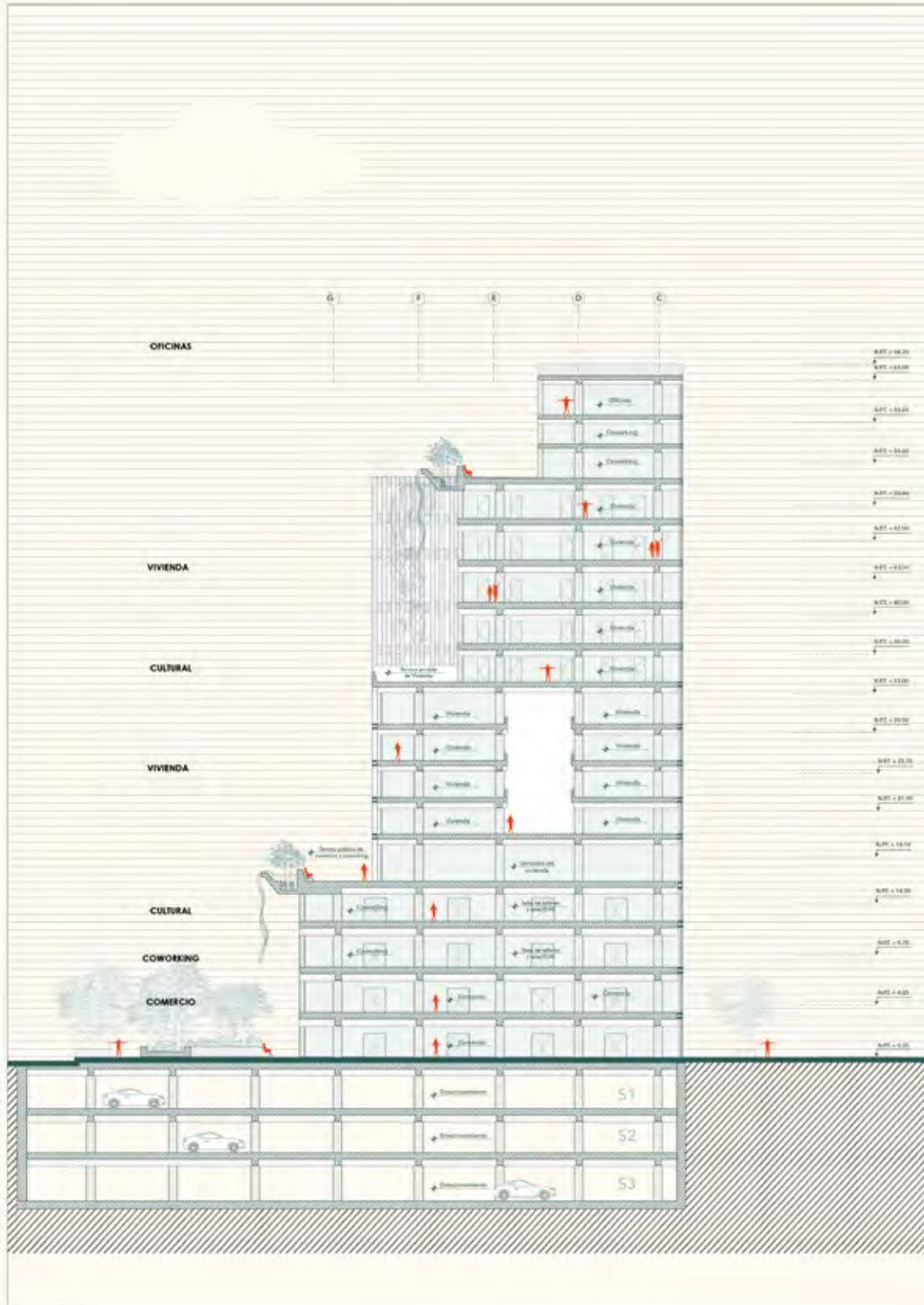
Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Portfolio Universidad Católica del Perú
Proyecto	Conjunto vertical de viviendas, profesionalización de estándares urbanos y habitabilidad entre torres
Tesis para optar al título de Arquitecto	PFC ARCHIVO Leonel Sánchez Llamas
Planimetría	Andrea Esquivel Díaz 20 de setiembre del 2019

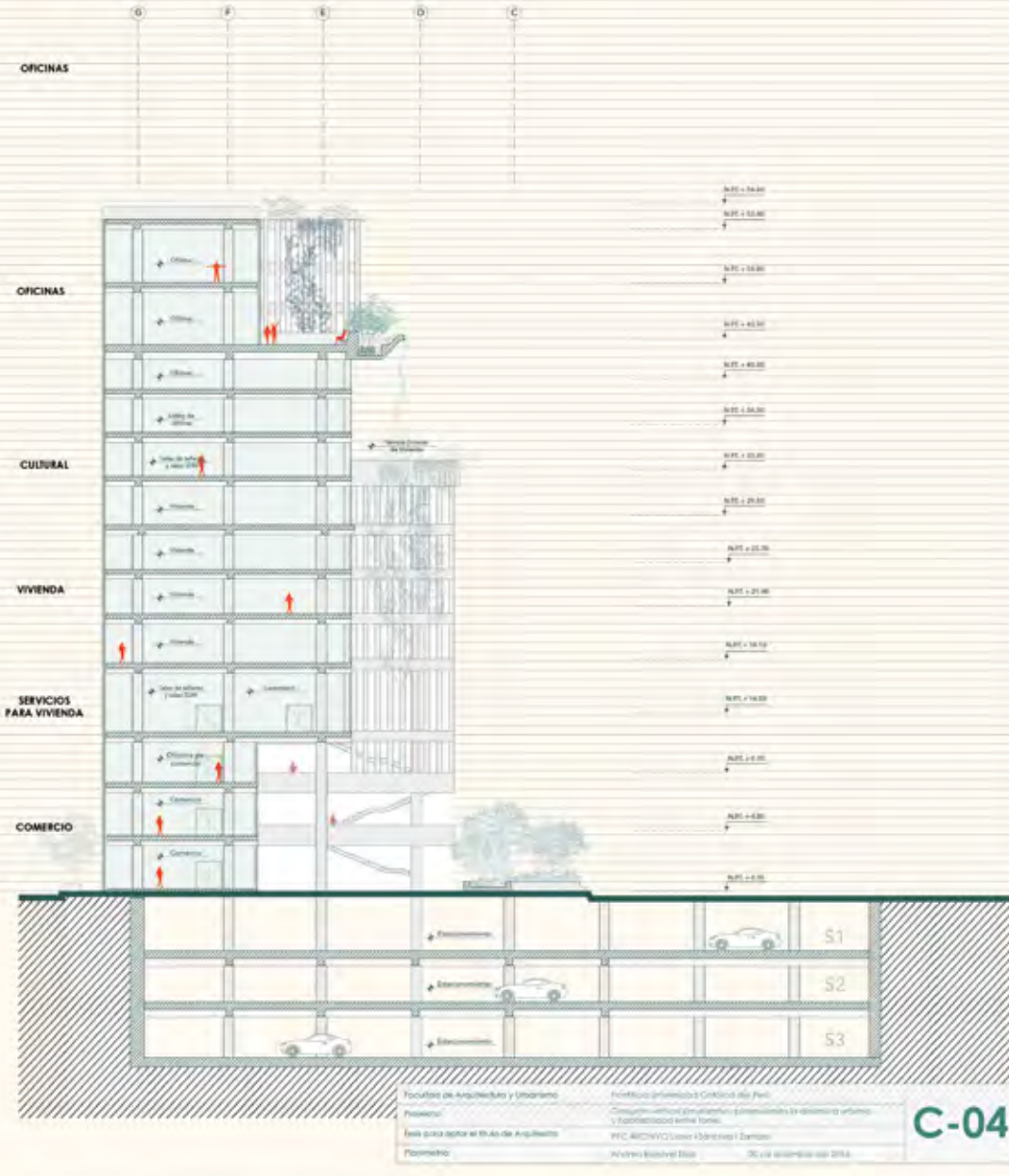
**E-02**

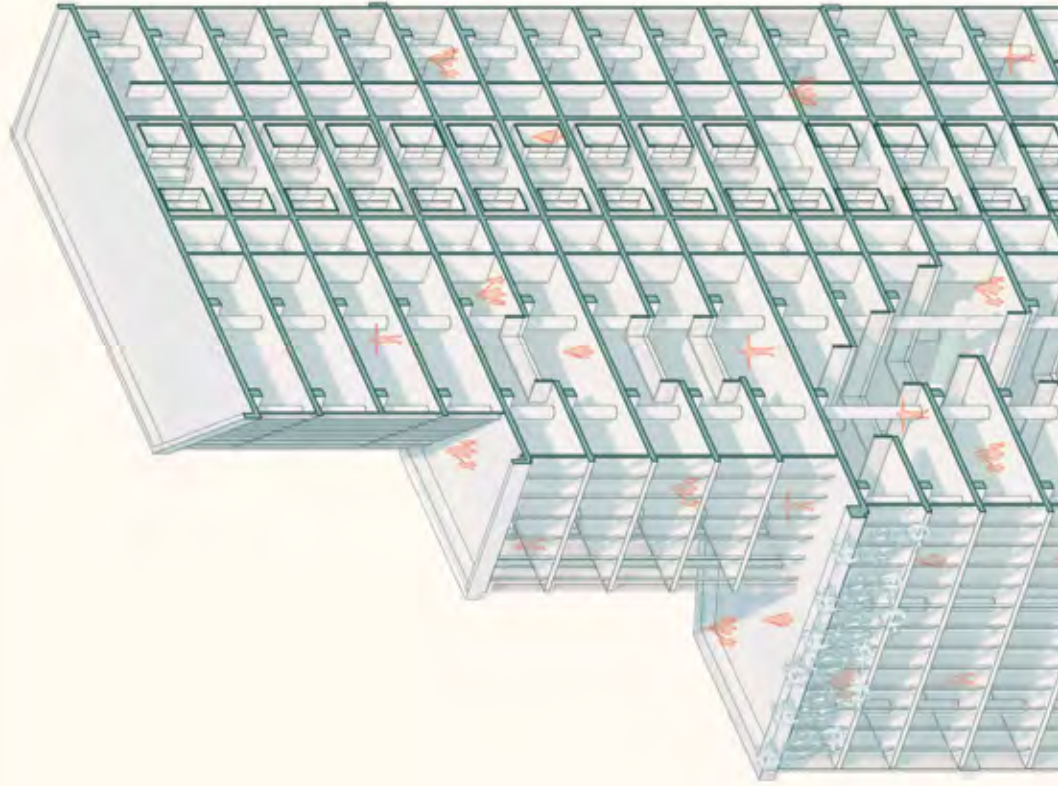




06\_Planimetría

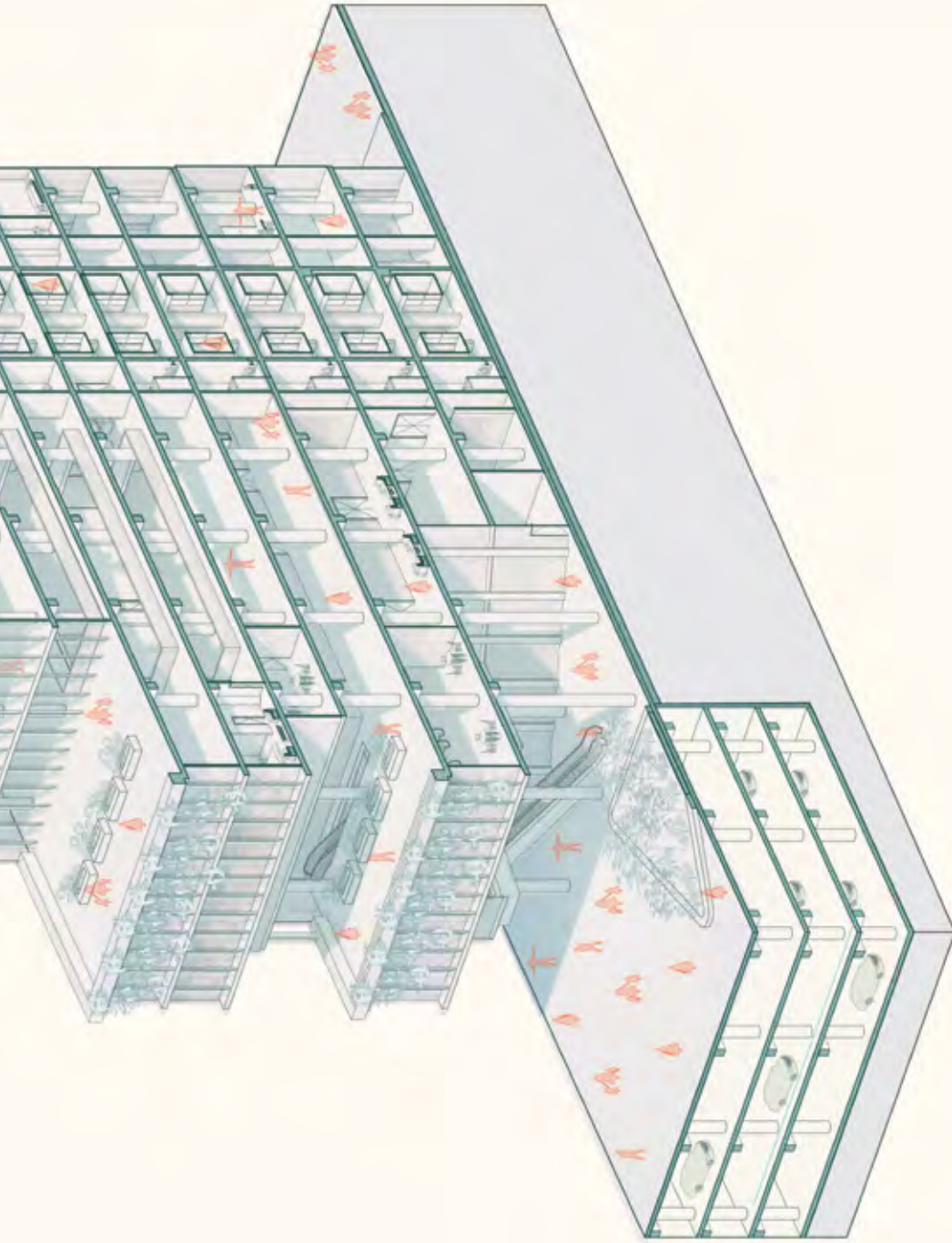




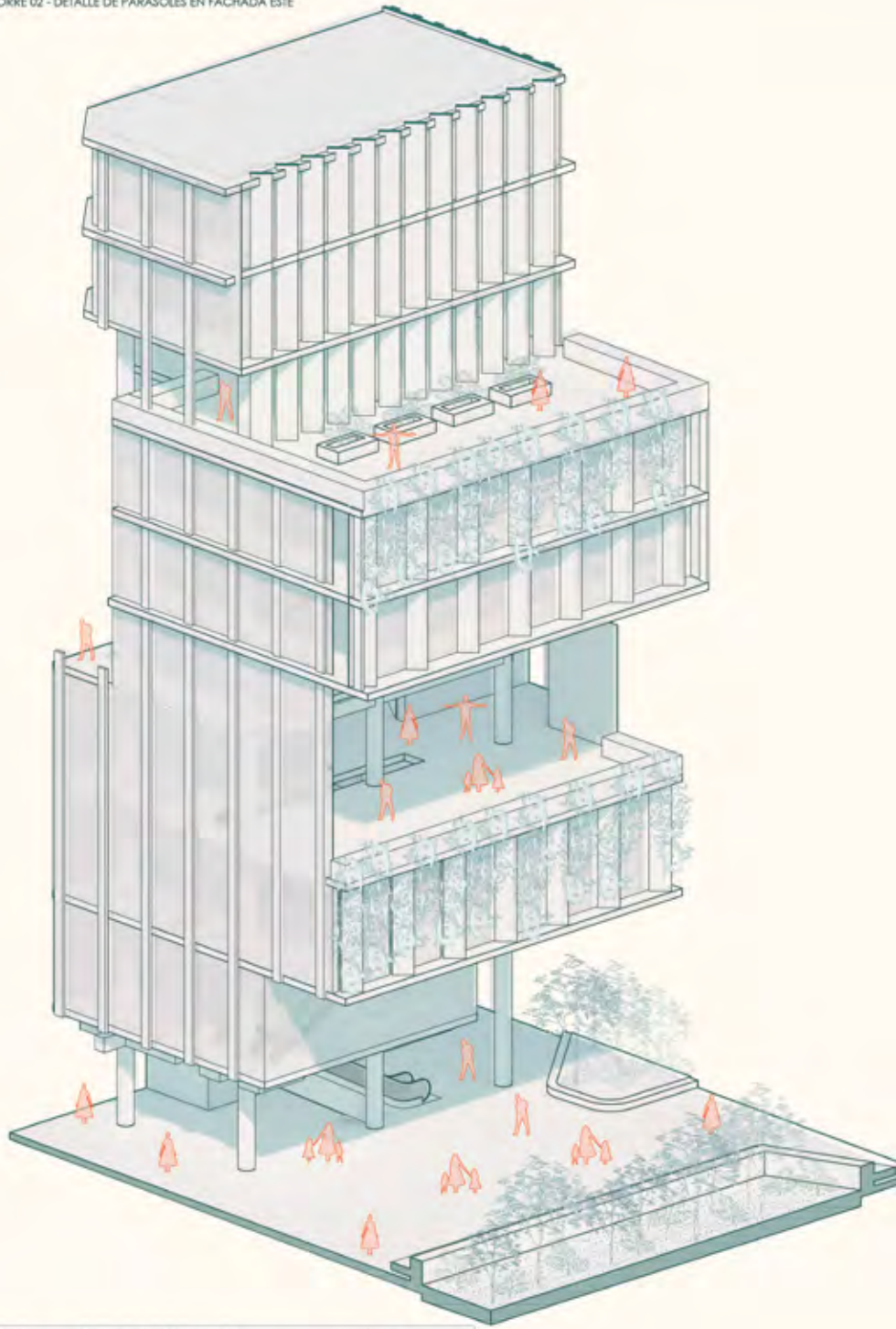


Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Perú Politécnico Universidad Católica del Perú
Proyecto:	Conjunto vertical residencial sustentable la dinámica urbana y habitacional entre torres
Título para contar el título de Arquitecto	WU ARCHIVO (zona) San Isidro Limatambo
Planimetría	Análisis Espacial Day 20 de noviembre del 2024

**D-01**



SECCIÓN DE TORRE 02 - DETALLE DE PARASOLES EN FACHADA ESTE  
ESC 1/150



Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Pontificia Universidad Católica del Perú
Proyecto	Conjunta vertical Limatambo: interacción caótica dinámica urbana y habitabilidad entre torres
Tesis para optar al título de Arquitecta	PPC ARCHIVO Liana y Daniela y Zaira
Planimetría	Andrea Espinosa Díaz 20 de noviembre del 2014

**D-02**

DETALLE PARASOLES Y LOSA DE FACHADA ESTE  
ESC 1/50

Acabado de techo con lastre

Asillamiento de cubierta  
200 mm impermeabilización  
líquida

Remate de parapeto de  
aluminio con recubrimiento

Losa de cubierta de  
hormigón con resalte perimetral

Unidad de ventana fija con  
perfiles de aluminio

Suelo de acceso elevado

Elevación de losa que permite  
ventilación 250 mm

Panel de entrepaño de  
aluminio recubierto impermeable

Aleta de aluminio anodizado

Parapeto de hormigón  
prefabricado: inclinación en planta 45°

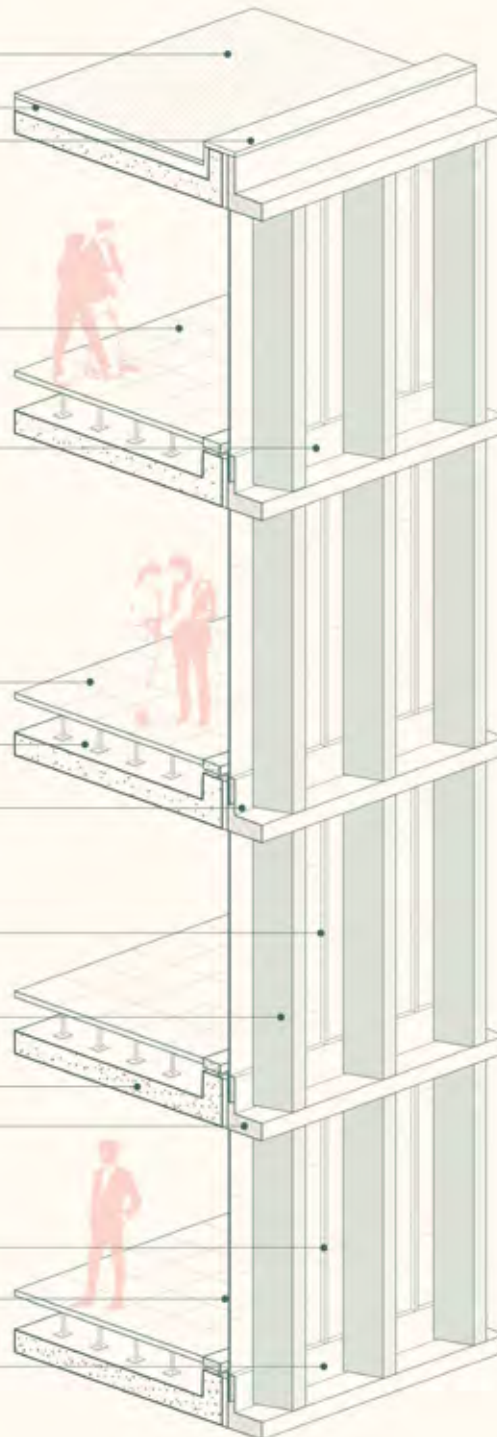
Losas de hormigón vacado  
in situ

Umbral intermedio de  
hormigón prefabricado

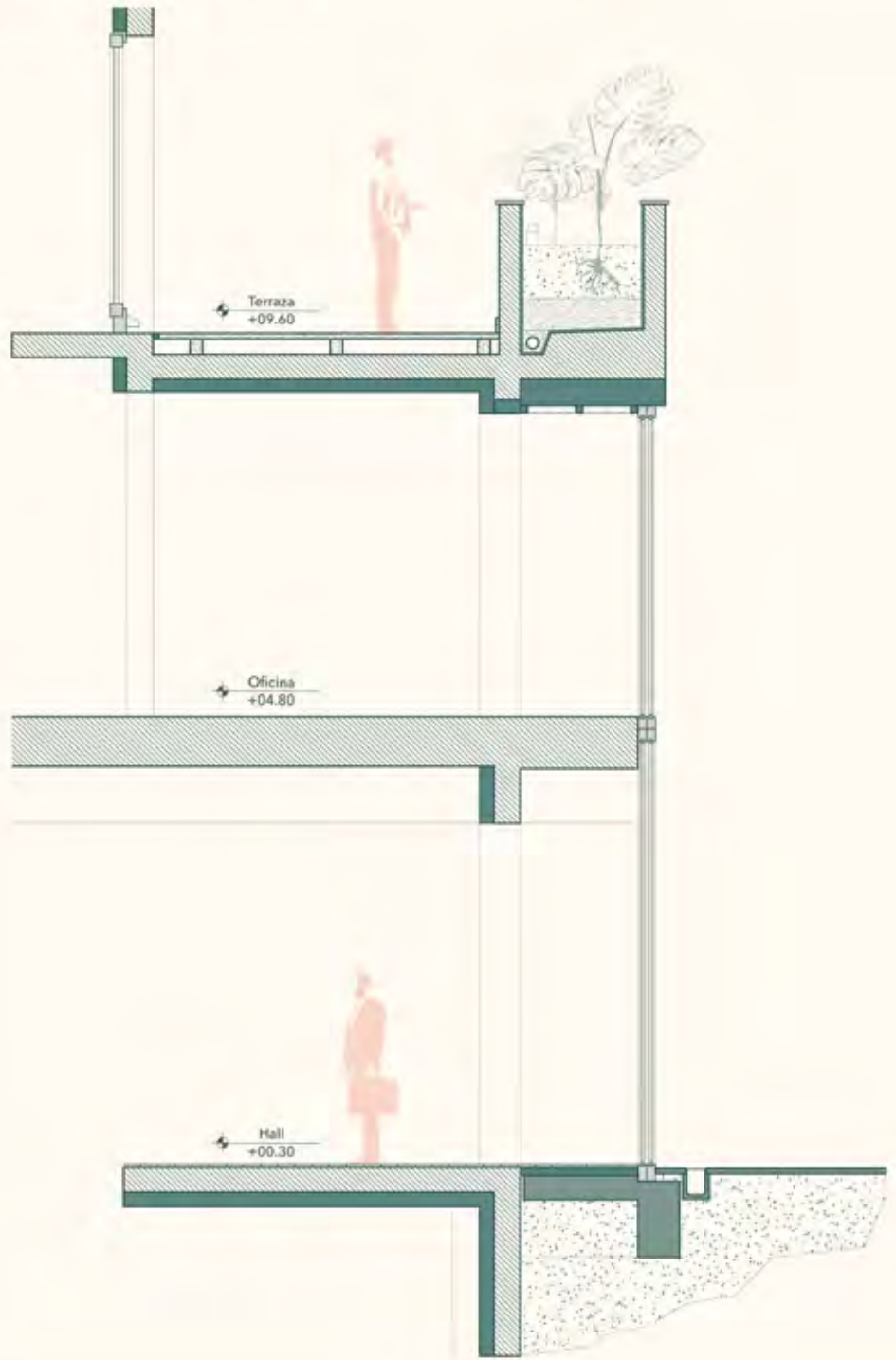
Muro cornisa de aluminio  
con recubrimiento en polvo  
tipo bifalco

Vidrio de manopara fija de  
300 mm de espesor

Unidad de ventana con luz  
fija y recubrimiento impermeable

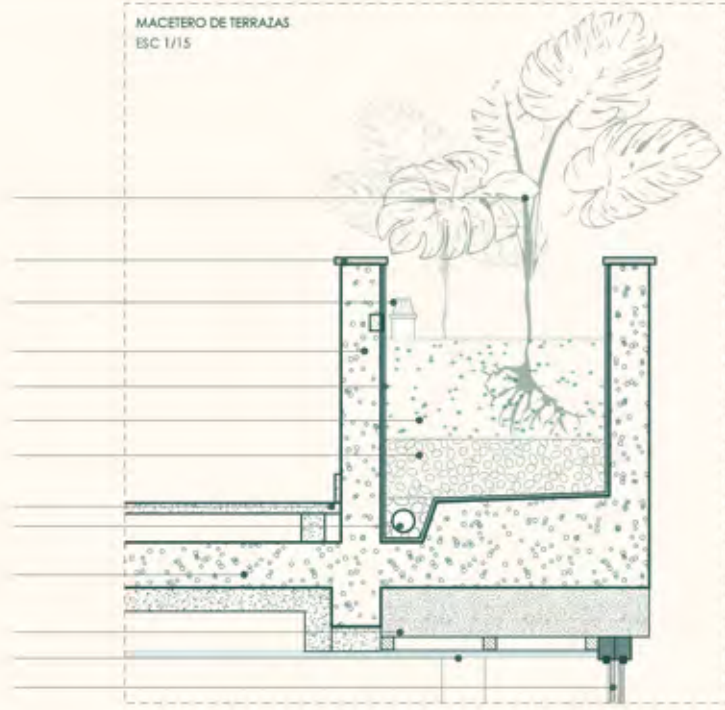


FACHADA: TERRAZA Y MAMPÁRA DE VIDRIO (ORIENTACIÓN SUR)  
ESC 1/50



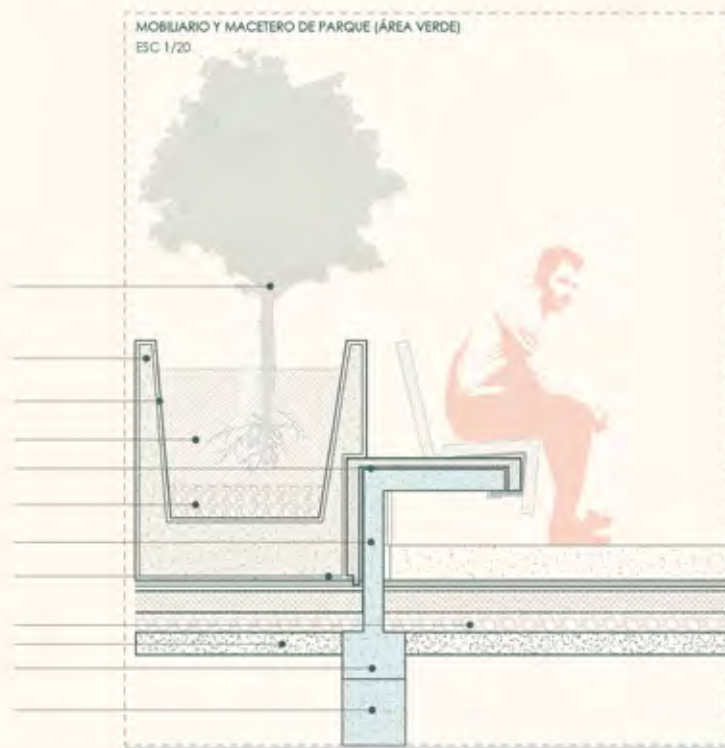
**MACETERO DE TERRAZAS**  
ESC 1/15

- Planta: Crisantemo resistente al sol y poco riego
- Recubrimiento impermeable
- Tubo de drenaje de desbordamiento 40 mm de diámetro
- Bloque de hormigón de macetero vacado in situ
- Recubrimiento impermeable
- Tierra de abono natural
- Grava lavada y suelta (fina)
- Piso de porcelanato 50 x 50 cm
- Tubo de drenaje de desbordamiento 40 mm de diámetro
- Losa de concreto armada vacado in situ
- Viga de concreto armado
- Recubrimiento de instalaciones viga
- Perfil de aluminio de ventana fijo con vidrio de 40 mm de espesor



**MOBILIARIO Y MACETERO DE PARQUE (ÁREA VERDE)**  
ESC 1/20

- Árbol de cerezo: Bonifacio y poca riego
- Macetero de hormigón
- Recubrimiento impermeabilizador para tierra de abono
- Abono para árbol
- Acero estructural para banco hasta cimentación
- Gravilla de fino de agua
- Banco de hormigón armado
- Recubrimiento impermeabilizador para tierra de abono
- Tierra apisonada
- Losa de hormigón prefabricada
- Cimentación de hormigón para el mobiliario fijo
- Columna del estacionamiento Dorisio Derfeano



Facultad de Arquitectura y Urbanismo	Pontificia Universidad Católica del Perú	<b>D-03</b>
Proyecto	Concurso vertical integrado: conciliando la dinámica urbana y habitabilidad entre torres	
Tesis para optar al título de Arquitecta	PFC ARCHIVO (Lina I. Sánchez / Zorano)	
Planimetría	Andrea Esquivel Díaz      20 de noviembre del 2024	

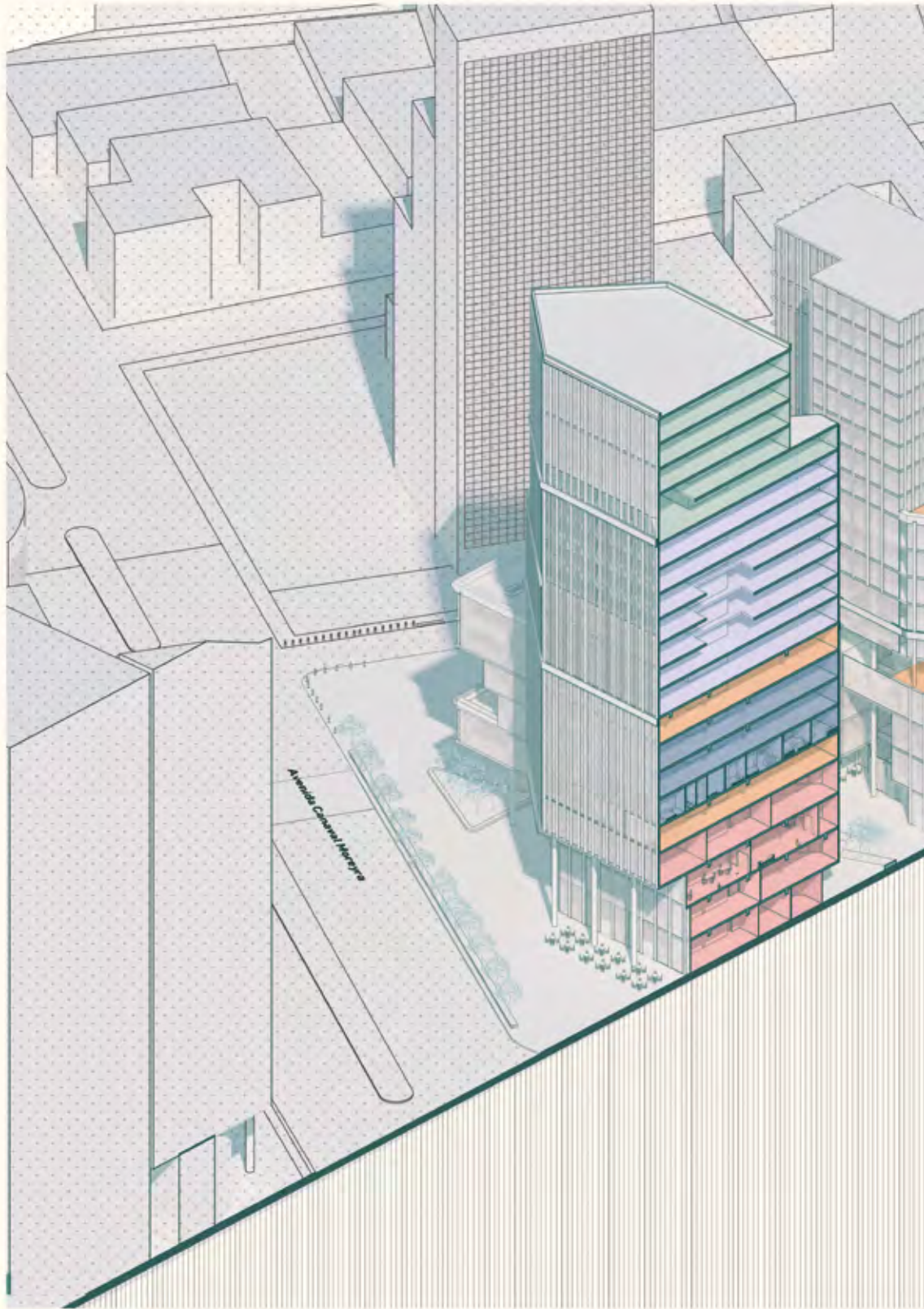






Figura 78\_ Vista de torres de oficinas del nuevo conjunto vertical.  
Fuente propia.

# 07

---

## 06 CONCLUSIONES

---

158	Conclusiones
161	Recomendaciones
162	Listado de figuras
168	Bibliografía

## 06\_ Conclusiones

### 06.1\_ CONCLUSIONES

A manera de conclusión, es importante el reconocimiento de los espacios de área verde como parques y espacios públicos, el cual consideré como estas se relacionan con el distrito financiero, es decir, un plan donde se genere una consideración de diseño arquitectónico. Es importante considerar este factor debido a que la huella de los parques no deberían ser elementos aislados de la ciudad y de las construcciones, por lo contrario, al poseer la capacidad de generar espacios dinámicos y naturales deberían ser integrados dentro de las propuestas urbanas. Así mismo, con respecto al conjunto que se propone, este puede ser un medio para revalorizarse a través de su incorporación en el diseño arquitectónico. Por otro lado, también es importante mencionar el valor que tienen los archivos de arquitectura en la actualidad. Si bien su principal objetivo es mantener un registro de la evolución arquitectónica a lo largo de los años, también representan una fuente importante de referencia para los estudiantes, para arquitectos e investigadores. El archivo de Arquitectura PUCP del arquitecto Cooper Graña Nicolini contiene una gran cantidad de proyectos e investigaciones realizadas a lo largo de su trayectoria como arquitecto. En el caso de la propuesta de diseño del edificio Banco Arabe Latinoamericano (1982), si bien fue un proyecto que no se construyó se ha podido extraer estrategias proyectuales de aquella época para aplicarlas con las condiciones actuales. Toda esta información abstraída del archivo ha permitido enriquecer la propuesta de diseño al analizar el entendimiento de otros arquitectos en la resolución de problemáticas similares.





Figura 79\_ Vista de nivel comercial. Espacio publico entre torres  
Fuente propia.





Figura 80\_ Vista de nivel comercial. Espacio publico entre torres  
Fuente propia.

## 06.2\_ RECOMENDACIONES

Hoy en día, en la ciudad de Lima, muchos de los edificios de oficinas se encuentran desarticulados de su contexto urbano inmediato, ya sea por la presencia de rejas o por una mala relación entre lo urbano y el espacio público que ofrecen. Esto se debe porque, desde un inicio, no se consideró el contexto como parte importante del diseño de las oficinas debido a la época en la que estos fueron concebidos; puesto que, en aquel entonces, la gran mayoría de distritos de la ciudad presentaba áreas libres debido a que el proceso de urbanización y la consolidación urbana recién empezaba. Ante esta situación, como arquitectos, se debe promover y

generar un cambio de visión en el que se deje a un lado las grandes plazas baldías, las rejas en los bordes del edificio, y se empiece a tener un concepto de borde compartido permeable y cómodo para los usuarios. De igual manera es importante fomentar la investigación sobre este tema para poder generar propuestas de diseño que desde su proceso de proyecto tengan en cuenta al peatón. Además, se puede trasladar las estrategias y lineamientos desarrolladas en la investigación hacia un caso de estudio similar que presente la misma problemática; para ello, se deberá considerar la zonificación, los usuarios directos e indirectos, y las necesidades programáticas que la institución y el contexto requiera.

## 06.3\_ LISTADO DE FIGURAS

### Figura 1

Título: Fotografía del Boulevard Dionisio Derteano.

Fuente: Elaboración propia.

### Figura 2

Título: Plano del primer nivel del edificio Arlabank.

Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP.

### Figura 3

Título: Sectorización Del Parque Limatambo: distritos por los que se extiende el parque y los bordes de conexiones y contexto.

Fuente: Elaboración propia a partir del plano de usos de la Municipalidad de San Isidro y Surquillo.

### Figura 4

Título Contexto de torres verticales : Reconocimiento de oficinas aledañas al caso de estudio y el distrito financiero.

Fuente: Elaboración propia a partir de visitas de campo y fotografías aéreas

### Figura 5

Título: Arlabank: Banco Árabe Latinoamericano situación actual del contexto vs. propuesta del archivo.

Fuente: Elaboración propia a partir de las planimetrías proporcionadas por el Archivo de Arquitectura PUCP, las entrevistas realizadas y las visitas de campo.

### Figura 6

Título: Estrategias de diseño proyectual del Arlabank: estructura en malla y vacío central

Fuente: Elaboración propia a partir de las planimetrías proporcionadas por el Archivo de Arquitectura PUCP, las entrevistas realizadas y las visitas de campo.

### Figura 7

Título: Estrategias de diseño proyectual del Arlabank: zócalo urbano y espacios interiores y exteriores escalonados

Fuente: Elaboración propia a partir de las planimetrías proporcionadas por el Archivo de Arquitectura PUCP, las entrevistas realizadas y las visitas de campo.

### Figura 8

Título: Planimetría en esquemas del edificio Arlabank

Fuente: Elaboración propia a partir de las planimetrías proporcionadas por el Archivo de Arquitectura PUCP, las entrevistas realizadas y las visitas de campo.

### Figura 9

Título: Volumetría del arlabank silueta y características exteriores de archivo de arquitectura pucp

Fuente: Elaboración propia a partir de las planimetrías proporcionadas por el Archivo de Arquitectura PUCP.

### Figura 10

Título: Características del contexto densidad del espacio: viviendas, comercio y oficinas

Fuente: Elaboración propia a partir del plano usos de la Municipalidad de San Isidro, , las entrevistas realizadas y las visitas de campo

### Figura 11

Título: Reconocimiento de contexto reconocimiento de calles, pasajes, lotes y parques

Fuente: Elaboración propia a partir del plano usos de la Municipalidad de San Isidro, , las entrevistas realizadas y las visitas de campo

### Figura 12

Título: Flujos ,ejes y huella de la propuesta : análisis de los recorridos peatonales y los recorridos del nuevo remate del parque.

Fuente: : Elaboración propia a partir del planos de la Municipalidad de San Isidro, , las entrevistas realizadas y las visitas de campo

### Figura 13

Título: Análisis de contexto : reconocimiento de paradereos, huella de torres tratamiento de espacio público en los primeros niveles y la influencia en el lote

Fuente: Elaboración propia a partir del plano catastral de la ciudad de Lima, de planos de áreas verdes de Municipalidad de San Isidro, , las entrevistas realizadas y las visitas de campo.

### Figura 14

Título: Torres de oficinas en San Isidro tratamiento del espacio en las plazas

Fuente: Elaboración propia a partir de las visitas de campo, levantamiento del sector y fotografías aéreas.

### Figura 15

Título: Parques y equipamiento reconocimiento: torres y avenidas principales

Fuente: Elaboración propia a partir del plano catastral de la ciudad de Lima

### Figura 16

Título: Planta del sector de intervención: detalles de veredas, avenidas, lotes y torres aledañas

Fuente: Elaboración propia a partir de las visitas de campo, levantamiento del sector y fotografías aéreas.

### Figura 17

Título: Diagrama de programa : comparación de la distribución de programa: 1. arlabank, de un proyecto usual en el 2023 y la propuesta de pfc.

Fuente: Elaboración propia a partir de las planimetrías proporcionadas por el Archivo de Arquitectura PUCP

**Figura 18**

Título: Extensión del parque Limatambo se diseña un conjunto de torres de + 25 pisos y sótanos con múltiple programa y se diseña el remate del espacio en la calle deonisio derteao Fuente: Elaboración propia

**Figura 19**

Título: Distribución de programa estrategias de programa y usos mixtos Fuente: Elaboración propia

**Figura 20**

Título: Flujo de personas : Flujo días de semana (7am - 2pm) , Flujo fines de semana y Flujo por el parque limatambo Fuente: Elaboración propia

**Figura 21**

Título: Estrategias específicas análisis de volumetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 22**

Título: Estrategias generales:tres ideas principales aplicadas a la propuesta de PFC. Fuente: Elaboración propia

**Figura 23**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 24**

Título: Propuesta de diseño: planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 25**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 26**Título: Propuesta de diseño : planimetría

Fuente: Elaboración propia

**Figura 27**

Título: Propuesta de diseño: planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 28**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 29**Título: Propuesta de diseño : planimetría

Fuente: Elaboración propia

**Figura 30**

Título: Propuesta de diseño: planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 31**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 32**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 33**

Título: Propuesta de diseño: planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 34**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 35**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 36**

Título: Propuesta de diseño: planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 37**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 38**

Título: Propuesta de diseño : planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 39**

Título: Propuesta de diseño: planimetría Fuente: Elaboración propia

**Figura 40**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos Fuente: Elaboración propia

**Figura 41**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 42**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 43**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 44**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 45**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 46**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 47**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 48**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 49**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 50**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 51**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 52**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 53**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 54**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 55**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 56**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 57**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 58**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 59**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 60**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 61**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 62**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 63**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 64**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 65**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 66**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 67**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 68**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 69**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 70**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 71**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 72**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 73**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 74**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 75**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 76**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 77**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 78**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 79**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

**Figura 80**

Título: Propuesta de diseño : renders, diagramas y planos

Fuente: Elaboración propia

## 06.4\_ BIBLIOGRAFÍA

Archivo Arquitectura PUCP (1980). Planos del anteproyecto del Edificio Banco Árabetioamericano. Cooper Graña Nicolini. Archivo PUCP, Lima.

Archivo Arquitectura PUCP (1981). Cortes y elevaciones del Edificio Banco Áraba latinoamericano. Cooper Graña Nicolini. Archivo PUCP, Lima.

Archivo Arquitectura PUCP (1981). Fotografía de maquetass del Edificio Banco Áraba latinoamericano. Cooper Graña Nicolini. Archivo PUCP, Lima.

Arkinka (1999). Revista de arquitectura, diseño y construcción. Consulta 02 de Mayo de 2024

Arkinka (2000). Revista de arquitectura, diseño y construcción. Consulta 02 de Mayo de 2024

Arkinka (2001). Revista de arquitectura, diseño y construcción. Consultado el 02 de mayo de 2024

Common Edge (2018). How Public Space Can Build Community and Rescue Democracy. Consultado el 02 de mayo de 2024, de <https://commonedge.org/how-public-space-can-build-community-and-rescue-democracy/>

Casado, G. (2018). Propuesta metodologica, para el estudio de las obras de arquietctura contemporáneas. *Estudios sobre arte actual*. 6, 61-72

Ergun, B. (2010). Evolution of shopping malls: Recent trends and the question of regeneration.

Hernández, L. (2013). Los centros comerciales. El nuevo paradigma de desarrollo y consumo de la sociedad moderna. *Risco*, 17, 35-47

Instituto catastral dde Lima. (s.f). Sistema de Información Territorial. <https://ifteritorial.jne.gob.pe/ASSETS/PLANGOBIERNO/FILEPLANGOBIERNO/4043>

Koolhas, R. (Ed)- 2001. *The Harvad guide to shopping*. Taschen

Municipalidad de San Isidro (2022). Esquema del plan de gobierno distrital del distrito de San Isidro. Recuperado el 04 de mayo de 2024, de <https://declara.jne.gob.pe/ASSETS/PLANGOBIERNO/FILEPLANGOBIERNO/4043.pdf>

Municipalidad de San Isidro (2022). Gerencia de planeamiento, presupuesto y desarrollo corporativo subgerencia de desarrollo corporativo distrital del distrito de San Isidro. Recuperado el 03 de mayo de 2024, de [https://www.munisanisidro.gob.pe/Transparencia/Tema02/Compendio\\_Estadistico\\_2022.pdf](https://www.munisanisidro.gob.pe/Transparencia/Tema02/Compendio_Estadistico_2022.pdf)

Municipalidad de San Isidro (2023). Esquema del plan de gobierno distrital del distrito de San Isidro. Recuperado el 04 de mayo de 2024, de <https://declara.jne.gob.pe/ASSETS/PLANGOBIERNO/FILEPLANGOBIERNO/4043.pdf>

Municipalidad de San Isidro (2023). Gerencia de planeamiento, presupuesto y desarrollo corporativo subgerencia de desarrollo corporativo distrital del distrito de San Isidro. Recuperado el 03 de mayo de 2024, de [https://www.munisanisidro.gob.pe/Transparencia/Tema02/Compendio\\_Estadistico\\_2022.pdf](https://www.munisanisidro.gob.pe/Transparencia/Tema02/Compendio_Estadistico_2022.pdf)

Orrego, J. (2014). Notas sobre la historia del distrito de San Isidro. Recuperado el 04 de mayo de 2024, de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2014/03/11/notas-sobre-la-historia-del-distrito-de-san-isidro/>

Municipalidad de San Isidro (2023). Esquema del plan de gobierno distrital del distrito de San Isidro. Recuperado el 04 de mayo de 2024, de <https://declara.jne.gob.pe/ASSETS/PLANGOBIERNO/FILEPLANGOBIERNO/4043.pdf>

Municipalidad de San Isidro (2023). Gerencia de planeamiento, presupuesto y desarrollo corporativo subgerencia de desarrollo corporativo distrital del distrito de San Isidro. Recuperado el 03 de mayo de 2024, de [https://www.munisanisidro.gob.pe/Transparencia/Tema02/Compendio\\_Estadistico\\_2022.pdf](https://www.munisanisidro.gob.pe/Transparencia/Tema02/Compendio_Estadistico_2022.pdf)

Orrego, J. (2014). Notas sobre la historia del distrito de San Isidro. Recuperado el 04 de mayo de 2024, de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2014/03/11/notas-sobre-la-historia-del-distrito-de-san-isidro/>

