

**GOBIERNOS LOCALES****MUNICIPALIDAD DE  
SANTIAGO DE SURCO****Anexo de Ordenanza que aprobó el Plan  
Urbano Distrital de Santiago de Surco  
2004 - 2010****ANEXO - ORDENANZA N° 181-MSS**

(La Ordenanza de la referencia se publicó en la edición del 6 de marzo de 2004)

**REGLAMENTO DEL SISTEMA VIAL  
DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO****TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°.-** Por el presente Reglamento se define el Sistema Vial del distrito de Santiago de Surco, la clasificación normativa de las vías y sus correspondientes secciones y las competencias de las Municipalidades de Lima y del distrito de Santiago de Surco.

**CAPÍTULO I  
EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO**

**Artículo 2°.-** El Sistema Vial Metropolitano está estructurado por dos componentes:

- El Sistema Vial Primario, que corresponde al ámbito de Lima Metropolitana, aprobado por la Ordenanza 341 del 6 de diciembre del 2001.

- El Sistema Vial Secundario, que corresponde al ámbito del distrito de Santiago de Surco.

Los documentos que también forman parte de este Reglamento son el Plano N° IV.1.1. y las Secciones Viales Normativas, que se adjuntan al presente.

**CAPÍTULO II  
CLASIFICACIÓN NORMATIVA DE LAS VÍAS**

**Artículo 3°.-** La clasificación normativa de las vías para el distrito de Santiago de Surco considera las siguientes categorías jerarquizadas:

**- Sistema Vial Primario:**

\* Vías Expresas.

- Vías Expresas Nacionales/ Regionales.  
- Vías Expresas Metropolitanas.

\* Vías Arteriales.  
\* Vías Colectoras.

**- Sistema Vial Secundario**

\* Vías Locales Preferenciales.  
\* Vías Locales.

**CAPÍTULO III  
DEFINICIONES**

**Artículo 4°.-** Las definiciones normativas de las diferentes categorías de vías son las siguientes:

**Vías Expresas:** Son aquellas que cuentan con grandes flujos de tránsito, las características de su diseño vial permiten altas velocidades en flujo libre, pues no cuentan con cruces a nivel. Todas sus intersecciones deben estar resueltas con pasos a desnivel, sean a través de puentes o intercambios. Su relación con el resto de las vías de la ciudad se da por rampas que conducen a sus respectivas vías de servicio.

Permiten el tránsito de todo tipo de vehículos a excepción de vehículos menores (mototaxis), En caso se permita el transporte público, es recomendable que éste se dé por medio de unidades de gran capacidad y no de microbuses o similares.

Las Vías Expresas, de acuerdo al ámbito de su jurisdicción, pueden subdividirse en: Nacionales/ Regionales, Subregionales y Metropolitanas.

- Vías Expresas Nacionales. Son aquellas que forman parte del Sistema Nacional de Carreteras, que cruzan el Área Metropolitana de Lima-Callao y la vinculan con el resto del país. Para el caso de Santiago de Surco la Panamericana Sur cruza su territorio desde la Av. Javier Prado hasta sus límites distritales hacia el Sur.

- Vías Expresas Subregionales. Son aquellas que integran la Metrópoli con las diferentes áreas circundantes de la Región Metropolitana. En el distrito de Santiago de Surco no se cuenta con ninguna de ellas.

- Vías Expresas Metropolitanas. Son las que circulan directamente al interior de la ciudad. Las características del diseño geométrico son menos exigentes que las Expresas Nacionales porque se les asigna menores velocidades y se limita el tipo de vehículos. Por estas vías no se permite el tránsito pesado ni el transporte público, salvo que lo hagan por carriles exclusivos o por sus vías auxiliares.

En el caso de Santiago de Surco estas vías corresponden a la Av. Javier Prado y la proyectada Prolongación Paseo de la República, dentro de sus ámbitos jurisdiccionales,

**Vías Arteriales:** Son aquellas que también llevan apreciables volúmenes vehiculares entre grandes áreas generadoras de tránsito, a velocidades medias de circulación; por ello en algunos casos requieren contar con pasos a desnivel y/o intercambios que garanticen la fluidez del tránsito. El diseño de las intersecciones deberá considerar carriles adicionales para los volteos y así aumentar la capacidad de las vías.

En las vías arteriales se permite el tránsito de los diferentes tipos de vehículos, debiendo el transporte público desarrollarse prioritariamente por medio de vehículos de alta capacidad y por carriles exclusivos cuando la sección vial y la demanda lo permitan; deberán contar preferentemente vías de servicio para acceso a las propiedades.

Las vías arteriales se diseñan cubriendo el área de la ciudad por una red de vías espaciadas entre 1,000 a 2,000 metros entre sí.

**Vías Colectoras:** Son aquellas que tienen por función llevar el tránsito hacia las vías arteriales o expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso. Prestan además el servicio a las propiedades adyacentes.

El flujo de tránsito es interrumpido frecuentemente por intersecciones semaforizadas en los cruces con las vías arteriales o colectoras.

En caso la vía sea autorizada para el transporte público, ésta y todas las anteriores deben contar con paraderos debidamente ubicados y diseñados.

Las vías colectoras se distribuyen cubriendo el área de la ciudad por una red de vías espaciadas entre 400 a 800 metros entre sí.

**Vías Locales Preferenciales:** Son vías que integran importantes sectores al interior del distrito, cuentan con mayor longitud y secciones viales más amplias, por consiguiente con mayor tránsito. Estas vías deben considerarse como preferentes respecto a otras vías locales, priorizándose su señalización y el mejoramiento para su adecuada transitabilidad.

**Vías Locales:** Son el resto de las vías de menores secciones, de longitudes limitadas, que unen únicamente a barrios del distrito y son mayormente de uso exclusivo para el acceso a las propiedades.

**CAPÍTULO IV  
CORREDORES VIALES DE  
TRANSPORTE PÚBLICO**

**Artículo 5°.-** Para el presente Reglamento se consideran Corredores Viales a las vías de apreciable volumen de transporte público que obliga a que éste cuente con carriles exclusivos y segregados para tal fin, siempre y cuando el derecho vial lo permita.

Dentro de este criterio, en el distrito de Santiago de Surco, los únicos corredores son: La Av. Santiago de Surco (antes Tomás Marsano), la Av. Aviación, para la planeada operación del Sistema Lima - Bus y la futura Prolongación del Paseo de la República, en cuya sección central se ha previsto construir esta infraestructura.

En el resto de las vías arteriales o colectoras no es necesario la construcción de rígidos carriles exclusivos, aunque el transporte público puede segregarse con señalización para su ordenamiento, sobre todo en los tramos más congestionados

### CAPÍTULO V CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

**Artículo 6°.-** El Sistema Vial Distrital de Santiago de Surco tiene las siguientes características y secciones viales normativas:

CLASIFICACIÓN	VÍA	CLAVE	TRAMO
<b>Expresa Nacional/Regional</b>	Panamericana Sur Paseo de La República	E-15 E-16	Javier Prado- Puente Atocongo (Límite Distrital). República de Panamá - Panamericana Sur.
<b>Expresa Metropolitana</b>	Javier Prado - B Javier Prado - C	E-33, E-34 E-35	Panamericana Sur - Ovalo El Monitor. Ovalo Monitor - La Molina.
<b>Arterial</b>	Aviación Benavides Calle 2 Centinela Paseo La Castellana Agustín La Rosa Lozano - A (Ex Salvador Allende) Agustín La Rosa Lozano - B Santiago de Surco (ex Tomás Marsano) Sant. de Surco - D (ex T. Marsano) Sant. de Surco - E (ex T. Marsano) Primavera (Angamos Este) - A Primavera (Angamos Este) - B Primavera (Angamos Este) - C República de Panamá Nicolás Rodrigo	A-27 A-32 A-38 A-41 A-80 A-83 A-84 A-104 A-105 A-106 A-125 A-126 A-127 A-134 A-135	México - Javier Prado, Vesalio - Benavides. Panamericana Sur - Paseo de La República. Panamericana Sur- Agustín La Rosa Lozano. Nicolás Rodrigo - Límite Distrital. Óvalo Los Cabitos - Prolg. Paseo de la República. Calle 2 - Cerro Colorado. Cerro Colorado - Daniel Garcés. Ovalo Los Cabitos - Calle 3. Calle 3 - Av. Ayacucho. Av. Ayacucho - Panamericana Sur. Caminos del Inca - Panamericana Sur. Panamericana Sur - Santa Elena. Santa Elena - Nicolás Rodrigo. Prolg. Paseo de la República - Av. 28 de Julio. Centinela - Primavera (Angamos Este).
<b>Colectora</b>	Alonso de Molina Ayacucho Caminos del Inca Jorge Chávez Circunvalación El Golf los Incas  Club Golf Los Incas Av. El Derby - A Av. El Derby - B Av. El Derby - C El Polo Raúl Ferrero Guardia Civil - A Guardia Civil - B Higuereta Intihuatana Prolongación Paseo La Castellana La Encalada La Merced Los Próceres Los Tallanes Mariscal Castilla Manuel Olguin Alipio Ponce Reynaldo de Vivanco Nicolás Rodrigo Surco Velasco Astete - A Velasco Astete - B Pedro Venturo Av. A Av. C El Carmen - A El Carmen - B El Carmen - C Par Vial: Av. Venegas - Av. Rivera	C-27 C-43 C-72 C-89 C-95  C-96 C-114 C-115 C-116 C-119 C-130 C-141 C-142 C-145 C-165 C-170 C-171 C-177 C-206 C-207 C-217 C-234 C-258 C-273 C-283 C-328 C-350 C-351 C-353 C(n)-01 C(n)-02 C(n)-03 C(n)-04 C(n)-05 C(n)-06	Panamericana Sur - Nicolás Rodrigo. Prolongación Paseo de la República - Benavides. Santiago de Surco (ex-T. Marsano) - Primavera. Límite Distrital con Barranco - Prolg. Surco. Javier Prado - La Fontana. La Fontana.- Club Golf Los Incas. Javier Prado - Raúl Ferrero. Panamericana Sur - Manuel Olguin. Manuel Olguin - El Polo. El Polo - Nicolás Rodrigo. Raúl Ferrero - El Cortijo. Límite Distrital La Molina - El Polo. Los Cóndores - Inicio Par Vial. Calle 4 - Prolg. Paseo de La República. Benavides - Caminos del Inca. Pedro Venturo - Primavera. Prolong. Paseo de la República - Jorge Chávez. El Cortijo - Alonso de Molina. Prolongación Paseo de la República - Benavides. Prolg. Paseo de la República - Santiago de Surco. Paseo la Castellana - Ayacucho. República de Panamá - Paseo La Castellana. Javier Prado - El Derby. Panamericana Sur - Guardia Civil. Panamericana Sur - San Juan. El Derby - Primavera (Prolg. Angamos Este). Santiago de Surco - Jorge Chávez. Benavides - Loma Umbrosa. Benavides - San Borja Sur. Aviación - Higuereta. Javier Prado - El Derby. Panamericana Sur - Manuel Olguin. Manuel Olguin - Ca. Emancipación. Ca. Emancipación - Ca. Francisco de Cuellar. Ca. Francisco de Cuellar - Panamericana Sur. Prolong. Paseo de la República - Av. Jorge Chávez.
<b>Local Preferencial</b>	Tres Marías Emancipación Av. Aldebarán (Calle C) Central Tomasal Las Gardenias Las Casuarinas Jacarandá Monterrico Chico Las Nazarenas Ismael Bielich Ismael Bielich Av. Monte de Los Olivos Calle Loma Umbrosa Av. Andrés Tinoco Calle Soto Bermeo Calle Doña Rosa	LP-01 LP-02 LP-03 LP-04 LP-05 LP-06 LP-07 LP-08 LP-09 LP-10 LP-11a LP-11b LP-12 LP-13 LP-14 LP-15 LP-16	Manuel Olguin - El Polo. El Polo - El Carmen. Encalada - Primavera. Primavera - Av. B. Primavera - Las Casuarinas. Las Casuarinas - Cristóbal de Peralta. Alonso de Molina - Tomasal. Las Gardenias - Los Ingenieros. Panamericana Sur - Reynaldo Vivanco. Velasco Astete - Panamericana Sur. Ayacucho - Monte de Los Olivos. Monte de Los Olivos - Panamericana Sur. Las Nazarenas-Santiago de Surco (ex-T Marsano) Velasco Astete - Panamericana Sur Panamericana Sur - Monte Los Olivos. Santiago de Surco - Prolg. Paseo de la República. Surco - Ayacucho.

CLASIFICACIÓN	VÍA	CLAVE	TRAMO
	Calle Doña Delmira	LP-17	Doña Elsa - Prolongación Tacna.
	Calle Santo Cristo	LP-18	Calle S/N - Jorge Chavez.
	Ayacucho - Fernando Faustor	LP-19a	Doña Delmira - Sáenz Peña (Plaza de Armas).
	Ayacucho - Fernando Faustor	LP-19b	Sáenz Peña (Plaza de Armas) - José Gálvez.
	Ayacucho - Fernando Faustor	LP-19c	Jr. José Gálvez - Jorge Chávez.
	Calle Miguel Grau	LP-20	Calle Doña Delmira - Jorge Chávez.
	Roosevelt	LP-21a	Jr. Mariscal Cáceres - Psj. Los Aquijes.
	Roosevelt	LP-21b	Psj. Los Aquijes - Manuel de La Fuente Chávez.
	Prolongación Arica	LP-22	Prolog. La Merced - Ca. Santo Cristo.
	Prolongación Cáceres	LP-23	Prolog. La Merced (Prolog.Venegas)-Prolog. Surco.
	Camino Real	LP-24	Jorge Chávez - Aguilar Pastor.
	El Polo	LP-25a	El Cortijo - Ca. Emancipación.
	El Polo	LP-25b	Ca. Emancipación - Primavera.
	Catalino Miranda	LP-26	Prolog La Merced - Prolog Paseo de la República.
	San Juan	LP-27	Calle Santo Cristo - Prolongación Surco.
	Av. Los Ingenieros (Valle Hermoso)	LP-28	Agustín La Rosa Lozano - Panamericana Sur.
	Agustín La Rosa Lozano	LP-29	Calle 2 - Panamericana Sur.
	Manuel de la Fuente Chávez (antes Malambito)	LP-30	Roosevelt - Prolongación Anaya.
	Talana	LP-31	Venegas - Roosevelt.
	Cerros de Camacho	LP(n)-01	Av. El Golf de Los Incas-Av.El Golf de Los Incas.
	La Floresta	LP(n)-02	Monterrey - Velasco Astete.
	Los Vicus	LP(n)-03	Querecillo - Prolog. Paseo de la República.
	Calle Las Uvas	LP(n)-04	La Merced - Prolog. Paseo de la República.
	Prolongación Tacna	LP(n)-05	Prolog. Paseo de la República - Ca. Doña Elsa.
	Calle 3	LP(n)-06	Prolongación Tacna - Prolongación Arica.
	San Pedro	LP(n)-07	Prolongación Arica - Roosevelt.
	Calle S/N	LP(n)-08	Prolongación La Merced - Prolongación Tacna.
	Av. B	LP(n)-09	Av. A - Manuel Olgún.
	Calle B	LP(n)-10	Prolongación Tacna - Mariscal Cáceres.
	Calle S/N	LP(n)-11	Doña Elsa - Santo Cristo.
	Av. Los Castillos	LP(n)-12	Jorge Chávez - Aguilar Pastor.
	Juan Pazos	LP(n)-13	Manuel de La Fuente Chávez - Camino Real.
	Alcides Vigo Hurtado	LP(n)-14	Av. Los Próceres - Panamericana Sur.
	Los Herrerillos (antes La Floresta)	LP(n)-15	Alcides Vigo Hurtado - Alipio Ponce.
	El Tordo	LP(n)-16a	Alcides Vigo Hurtado - Vista Alegre.
	Artemisa	LP(n)-16a	Jorge Chamot Biggs - Alipio Ponce.
	El Tordo (proyectada)	LP(n)-16b	Vista Alegre - Artemisa.
	Luis Dextre Echaiz (proyectada)	LP(n)-16b	El Tordo - Alipio Ponce.
	Jorge Chamot Biggs	LP(n)-16b	Paseo de La República - Artemisa.
	Luis Dextre Echaiz	LP(n)-17	Los Próceres - El Tordo.
	Vista Alegre	LP(n)-18	Las Gaviotas - El Tordo.
	Guillermo Brenner T.	LP(n)-19	Paseo de La República - Pedro Silva.
	Vittore Carpaccio	LP(n)-20	Guillermo Brenner T. - Los Próceres.
	Diana	LP(n)-21	Vittore Carpaccio - Artemisa.
	Las Gaviotas	LP(n)-22	Pedro Silva - Artemisa.
	Pedro Silva	LP(n)-23	Jorge Biggs Chamot - Maximiliano Velarde.
	Ocucaje	LP(n)-23	Vista Bella - Los Próceres.
	Maximiliano Velarde	LP(n)-24	Vittore Carpaccio - Vista Bella.
	Prolog. Av. Los Castillos	LP(n)-25	Las Palmas - Belisario Suarez .
	Belisario Suárez	LP(n)-26	Prolog. Av. Los Castillos.
	Calle S/N	LP(n)-27	Belisario Suárez.

## CAPÍTULO VI ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Artículo 7°.-** La Municipalidad Metropolitana de Lima tiene a su cargo la ejecución, mantenimiento, rehabilitación, remodelación señalización horizontal y vertical, semaforización, ornato, publicidad y mobiliario urbano de la Vías Expresas, Arteriales y Colectoras del Sistema Vial Metropolitano y de los Intercambios Viales. Estas labores serán efectuadas en coordinación con la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en sus ámbitos jurisdiccionales.

**Artículo 8°.-** La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco tiene a su cargo la ejecución, mantenimiento, rehabilitación, remodelación, señalización horizontal y vertical, semaforización, ornato, publicidad y mobiliario urbano de las Vías Locales.

**Artículo 9°.-** La Municipalidad de Santiago de Surco podrá también realizar las labores señaladas en el Artículo 7°, previa delegación y/o autorización de la Municipalidad Metropolitana de Lima, expedida por la Dirección Municipal de Transporte Urbano o de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, según corresponda.

**Artículo 10°.-** Todas las edificaciones deberán respetar el alineamiento del derecho vial normado. En el caso del Casco Antiguo, en las secciones especiales o no previstas en el listado correspondiente se respetará el alineamiento existente y/o se realizarán estudios especiales, de acuerdo a las características propias de cada caso.

**Artículo 11°.-** El estacionamiento en la Vías Arteriales y Colectoras con sección de vía suficiente para garantizar la fluidez del tránsito vehicular será autorizado por la Dirección Municipal de Transporte Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y en todos los casos, será administrado por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.

El estacionamiento en las Vías Locales, con sección de vía suficiente para garantizar la fluidez del tránsito vehicular, será autorizado y administrado por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, previo conocimiento de la Dirección Municipal de Transporte Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

## REGLAMENTACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN URBANA

### TÍTULO I

## NORMAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS DE USOS DEL SUELO PARA EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

### CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES

#### 1.1 CONTENIDO.-

Los usos del suelo del distrito de Santiago de Surco se rigen y aplican mediante la Zonificación Urbana del presente Plan Urbano y el presente Reglamento, acorde y

en armonía a la Zonificación Generalizada de Usos del Suelo a 1996 contenida en el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima - Callao 1990-2010, aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 287, puesto en vigencia por el Decreto de Alcaldía N° 127 del 13 de agosto de 1992, y ratificado por la Ordenanza N° 099 del 08 de noviembre de 1996.

### 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Para los propósitos del presente Reglamento el ámbito de aplicación está constituido por el distrito de Santiago de Surco.

### 1.3 ESTRUCTURACIÓN URBANA.-

Con la finalidad de dar un tratamiento diferenciado a la aplicación de las normas de zonificación, Lima Metropolitana ha sido organizada en Áreas de Estructuración Urbana caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de los usos del suelo urbano, por patrones diferenciados del asentamiento residencial y por diversos indicadores sociales, económicos y ecológicos.

En este contexto, el distrito de Santiago de Surco presenta tres (3) Áreas de Estructuración Urbana, que son: (Ver Plano N° IV.2.1).

#### Área de Estructuración Urbana I: Áreas de Características Especiales.-

Comprende áreas homogéneas y especializadas constituidas básicamente por viviendas de densidad media de bajo costo (viviendas de interés social y AA.HH.). Abarca el sector comprendido entre la Base FAP Las Palmas, la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Av. Los Próceres, la Av. Santiago de Surco hasta el intercambio vial de Atocongo y la Carretera Panamericana Sur, hasta los límites del distrito en sus colindancias con San Juan de Miraflores y Chorrillos.

#### Área de Estructuración Urbana II: Áreas de Mayor Heterogeneidad de Función.-

Comprende a las áreas con multiplicidad de usos del suelo, básicamente vivienda de bajo costo, industria elemental, comercio e institucional. Abarca el sector comprendido entre el límite distrital con Chorrillos y Barranco, la futura Vía Expresa del Paseo de la República y el terreno de la Base FAP Las Palmas.

#### Área de Estructuración Urbana III: Áreas de Mayor Homogeneidad de Función.-

Comprende a las áreas donde predomina el uso residencial de baja densidad. Abarca el sector comprendido al norte de la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Av. Los Próceres, la Av. Santiago de Surco hasta el intercambio vial Atocongo, hacia el norte por la Panamericana Sur hasta el límite distrital con los distritos de San Juan de Miraflores, La Molina, Ate, San Borja, Surquillo, Miraflores y Barranco. Se desagrega en tres (3) Subáreas de Estructuración Urbana: A, B y C. (Ver Plano N° IV.2.1).

### 1.4 ZONAS.-

Para los efectos del presente Reglamento, el área urbana está subdividida en Zonas, a cada una de las cuales se le asigna un uso del suelo o grupo de usos de características comunes, las mismas que se observan en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte del presente reglamento. (Ver Plano N° IV.2.2).

No se permite el cambio de zonificación en función de las características especiales de un lote en particular, tales como dimensión, ubicación, etc. Todo cambio de zonificación debe fundamentarse en consideraciones especiales comunes a una Zona, es decir a un grupo de lotes que en conjunto constituyan una zona por alguna característica común a todos, y ser requerido por las partes de los propietarios de los inmuebles que conforman dicha zona.

Se exceptúa de esta norma la inclusión de "Usos Especiales" así como los lotes ubicados en la colindancia de una zona con otra, solo para el caso de ser excluido de la zona o zonificación en que se ubica y pasar a la zona o zonificación colindante, de cumplir con las características comunes de la zona a la que postula.

En todos los casos de cambio de zonificación se debe cumplir con el procedimiento establecido por la Ordenanza N° 148-MSS, aprobada el 7 de agosto del 2003.

### 1.4.1 Tipos de Zonas.-

Los tipos de zonas establecidas en la Zonificación Urbana de Santiago de Surco se presentan a continuación.

#### a) Zonas Residenciales.-

Caracterizadas en el Plano de Zonificación Urbana por la letra "R" y un número (ejemplo R4), que expresa el tipo de zona residencial, así mismo la Zona de Forestación - ZF esta considerada como Zona Residencial.

#### b) Zonas Comerciales.-

Caracterizadas en el plano por la letra "C" y un número o letra anexas que expresan el tipo de zona comercial (ejemplo C3 - Comercio Sectorial).

#### c) Zonas Industriales.-

Caracterizadas en el plano por la letra "I" y un número que tipifica el tipo de industria (ejemplo I2: Industria Liviana)

#### d) Equipamiento Urbano.-

En el Plano de Zonificación Urbana se identifica el equipamiento urbano en la siguiente forma:

Educación : E  
Salud : H

#### e) Otras Zonas.-

- Zona de Recreación Pública : ZRP  
- Zona de Usos Especiales : OU  
- Zona de Reglamentación Especial : ZRE

### 1.4.2 Delimitación de Zonas.-

a) En el Plano de Zonificación Urbana se han delimitado las distintas Zonas mediante líneas.

b) En las áreas ya habilitadas, las líneas límite de Zonas deben interpretarse de la siguiente manera:

- Línea divisoria en eje de vía.-  
Diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma vía, el frente impar del frente par.

- Línea divisoria que corta la manzana por los límites de propiedad.-

Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado.

- Lotes con frente a dos calles paralelas.-

Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los fondos de los lotes normativos de cada Zona.

### 1.5 USOS.-

#### 1.5.1 Usos Permitidos.-

Para establecer los usos permitidos en cada zona, se aplicarán las normas pertinentes de la Zonificación Urbana del presente Reglamento; así como el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas que forma parte del presente Plan Urbano.

### 1.6 CÁLCULO DE LAS DENSIDADES.-

#### 1.6.1 Para el Caso de Habilitación Urbana.-

- Se aplicarán las densidades normativas indicadas en los cuadros correspondientes del Reglamento Nacional de Construcciones - RNC.

- Para el cálculo de las densidades referenciales resultantes se considerará 5 habitantes/lote unifamiliar, en caso de lotes para uso multifamiliar, la que corresponda de acuerdo al área del lote.

#### 1.6.2 Para el Caso de Edificación Multifamiliar, Conjuntos Residenciales y/o Condominios.-

a) Para determinar el número de viviendas posibles de construir en cada lote, se aplicarán los parámetros correspondientes a cada Zonificación Residencial, referidos a: área libre mínima, altura máxima de edificación y

área neta mínima por vivienda, los mismos que suplen a los referidos a: coeficiente de edificación y densidad poblacional.

b) Para efectos del cálculo se deberá considerar como mínimo el 50%\* de las unidades de vivienda a construir en el lote con el área neta mínima por vivienda prevista en el cuadro de zonificación residencial a que corresponde. El 25%\* de las unidades de vivienda a considerar podrá tener hasta el 90% del área establecida como área neta mínima por vivienda y el 25% restante podrá considerarse el área neta mínima libre.

c) Los porcentajes indicados con un asterisco no tienen tolerancia en consecuencia el 49.99% no constituye el porcentaje establecido para el número mínimo de viviendas con el área neta mínima normativa a considerar en el proyecto, ni el 24.99% lo constituye para el caso de las viviendas con el 90% del área neta mínima normativa. En todos los casos deberá considerarse porcentajes iguales o mayores a los porcentajes mínimos señalados.

## 1.7 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ALTURAS.-

### 1.7.1 Criterio Predominante.-

a) El criterio predominante para la determinación de las alturas máximas, así como para la administración de las mismas, es el de mantener la homogeneidad del perfil urbano. La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos dará prioridad a este criterio sobre los otros criterios, que son referenciales más no determinantes, para el efecto la indicada Comisión tendrá la facultad de establecer alturas intermedias de transición entre las alturas de las edificaciones existentes y las normadas, cuando el caso así lo amerite.

### 1.7.2 Criterios referenciales.-

Según la ubicación de los lotes con relación a las alturas normativas establecidas en el Plano de Alturas que forma parte del presente Plan Urbano y/o de las edificaciones existentes, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá aplicar los siguientes criterios reguladores, siempre que contribuya a mantener la homogeneidad del perfil urbano o a su consolidación. (Ver Plano N° IV.2.3)

En el Área de Estructuración Urbana III:

a) 2 pisos (6.00 ml) en Zonas ZF y R1S

b) 3 pisos (10.50 ml) En las Zonas Residenciales R1, R2, R3, R4 y sobre los lotes ubicados con frente a vía de acceso único (prescindiendo de la zonificación en que se ubique).

c) 4 pisos (13.50 ml) En las Zonas residenciales R2,R3,R4 que cumplan con las siguientes condiciones:

- Frente a parque (cualquiera de los lados del lote).
- Frente a vía con más de 22.00 ml de sección.
- Frente a lotes con altura normativa de 13.50 y 16.50 ml.

d) 5 pisos (16.50 ml) en las Zonas Residenciales R5 que cumplan con las siguientes condiciones:

- En Zonas Residenciales R2, R3, R4, en lotes ubicados en la parte posterior o lateral de lotes con altura normativa de 31.50 ml.
- En Zonas Residenciales R5.
- En Zonas Comerciales C2.

e) 10 pisos (30.00 ml) en las Zonas residenciales R6 y Zonas Comerciales CE C3.

f) Lotes colindantes lateralmente con edificaciones con alturas mayores de las establecidas en el Plano de alturas que forma parte del presente Plan Urbano, pueden optar por alturas intermedias entre la altura de la edificación existente y la normada en el plano de alturas.

g) Los lotes en esquina podrán optar por la mayor altura entre las establecidas para las vías a las que da frente, según el Plano de Alturas que forma parte del presente Plan Urbano.

En las Áreas de Estructuración Urbana II ó I:

a) 3 pisos (10.50 ml) en lotes con área de 150.00 m2 o menos.

b) 4 pisos (13.50 ml) en lotes con áreas mayores a los 150.00 m2 hasta los 450.00 m2.

c) 5 pisos ( 16.50 ml) en lotes con áreas mayores a los 450.00 m2

d) 8 pisos (24.00 ml) en Zonas Promocionales Transitorias.

e) Se aplican los criterios referenciales del Área de Estructuración Urbana III.

### 1.7.3 Otros Criterios.-

a) La altura máxima de edificación será la que se indica en el Plano de Alturas Máximas de Edificación que forma parte del presente reglamento, midiéndose de la siguiente forma:

- En terrenos con pendiente moderada 2.5% aproximadamente, se mide sobre el frente de la línea municipal, (cota más alta de la vereda).

- En terrenos con pendiente pronunciada, la altura máxima de edificación se mide, en la vertical; sobre el frente, siguiendo la rasante de la vereda, y sobre el fondo del terreno, siguiendo la pendiente natural del mismo, creando entre ambos frentes a la altura establecida, líneas virtuales que en ningún caso deberán ser sobrepasadas por las edificaciones.

b) Aplicación del plano de Alturas Máximas de Edificación:

Las alturas establecidas en el Plano de Alturas Máximas de Edificación están indicadas en número de pisos y en metros lineales, cuya lectura se efectuará de la siguiente manera:

- El número de pisos indica el número de pisos máximos a considerar en la línea de fachada, para este efecto los pisos se consideran con 3 metros de altura, alturas mayores serán considerados como doble altura o dos pisos o el número de pisos que corresponda según la altura considerada.

- En la parte interior del lote solo se tomara en cuenta la altura en metros, en ningún caso la altura de la edificación en la línea de fachada o en la parte interior del lote sobrepasará la altura en metros establecida.

c) Las alturas máximas indicadas consideran la posibilidad de ejecución de un semisótano, adicionalmente al número de pisos máximo indicado. (Ver Reglamento Especial para la Provisión de Estacionamientos, literales g) y h) del numeral 2.1)

d) La altura de edificaciones en la zona de influencia de aeropuertos y helipuertos, estará determinada en el reglamento del sector correspondiente (Reglamento Nacional de Construcciones III-V-4).

## 1.8 APLICACIÓN DE LAS NORMAS.-

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas, deberán considerar, supletoriamente a lo dispuesto por el presente Reglamento, cualquier otra disposición, norma o reglamento específico vigente, que regule en alguna forma la edificación urbana.

## CAPÍTULO 2 ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

### 2.1 ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD R8 - R6 - R5.-

#### 2.1.1 Definición.-

Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de edificios multifamiliares de densidad alta.

Los tipos de zonas comprendidas dentro de esta clasificación son los siguientes:

- a) Residencial Multifamiliar R8. (Ver Cuadro N° II.2.1)
- b) Residencial Multifamiliar R6. (Ver Cuadro N° II.2.2)
- c) Residencial Multifamiliar R5. (Ver Cuadro N° II.2.3)

#### 2.1.2 Usos Permitidos.-

Residencial, comercial, industrial y usos especiales.

#### a) Uso Genérico.-

Uso residencial en sus distintas modalidades: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial re-

gulados por los parámetros del presente Reglamento.

#### b) Uso Comercial.-

- En las Zonas R8 y R6, con obligatoriedad del uso residencial y de acuerdo a lo indicado en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento, se permite el uso de Comercio Local C1 y Comercio Vecinal C2, en el 100% del área del primer piso de los lotes ubicados en vías colectoras o de mayor jerarquía, así como en vías locales de 22 ml. o más de sección.

- En las Zonas R5, con obligatoriedad del uso residencial y de acuerdo a lo indicado en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento, se permite el uso de Comercio Local C1, en el 100% del área del primer piso de los lotes, ubicados en vías colectoras o de mayor jerarquía, así como en vías locales de 22 ml. o más de sección.

- En las zonas R8, R6 y R5, en lotes ubicados en esquinas donde se permiten los usos C1 y/o C2 se podrá utilizar el 100% de la edificación con fines comerciales, siempre que se trate de proyectos integrales de hasta dos pisos y de acuerdo a lo señalado en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

- En las Zonas R8, R6 y R5 se admitirá el uso de oficinas no vinculadas a la actividad industrial hasta en un máximo de 30% del área construida de cada departamento, deberán funcionar, a puerta cerrada y sin anuncio o letrero en el exterior.

- En estas zonas para el caso de viviendas unifamiliares existentes, se permite su uso total para oficinas administrativas no vinculadas a la actividad industrial. En el caso de requerirse ampliaciones para tal fin, éstas no podrán superar el 20 % del área techada existente. Deberán funcionar, a puerta cerrada y sin anuncio o letrero en el exterior.

#### c) Uso Industrial.-

- En las Áreas de Estructuración Urbana I y II, se permite el establecimiento de actividades industriales consideradas en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento y de acuerdo al Cuadro de Niveles Operacionales del presente Reglamento.

#### d) Usos Especiales.-

- Se permitirán todos aquellos usos establecidos en el Índice para la Ubicación de las Actividades Urbanas del presente Reglamento.

#### 2.1.3 Dimensiones Mínimas de Lote para Fines de Habitación y Subdivisión.-

Deberán considerarse las siguientes dimensiones normativas:

##### Áreas y Frentes Mínimos de Lotes

ZONA	ÁREA DEL LOTE (m2.)	FRENTE DEL LOTE (ml.)
R8	800	20
R6	600	15
R5	450	15

#### 2.1.4 Área Mínima de Lotes dentro de Quinta.-

Los Lotes interiores o Sublotes que conforman una

Quinta tendrán las siguientes áreas mínimas:

- Para R8 y R6 = 160 m2.
- Para R5 en AEU I y II = Según la normativa de MIVIVIENDA
- Para R5 en AEU IIIA = 300 m2.
- Para R5 en AEU IIIB = 240 m2.
- Para R5 en AEU IIIC = 160 m2.

#### 2.1.5 Área Neta por Unidad de Vivienda.-

El Área Neta por Unidad de Vivienda es la que se indica en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial, que forman parte del presente Reglamento. (Ver cuadros N°s. II.2.1, II.2.2 y II.2.3).

#### 2.1.6 Área Libre.-

a) En Zonas R8, R6 y R5 el área libre mínima dentro del lote será la regulada por los parámetros del presente Reglamento para cada caso.

b) Las áreas verdes, destinadas a recreación pasiva o jardines ornamentales, habilitadas sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamiento, son computables para los efectos del cumplimiento del porcentaje mínimo de área libre establecido en los parámetros edificatorios.

c) Solamente las unidades de uso residencial ubicadas en el primer piso de una edificación que colinde con un área libre de uso público irrestricto (parques o áreas de recreación pública), sin mediar entre ambas una vía pública, podrán abrir puertas directamente a dicha área libre para uso exclusivamente peatonal.

#### 2.1.7 Retiros.-

a) Retiro Frontal:

- En Vía Local: 3 ml.
- En Vía Colectora o de mayor jerarquía, así como en Vías Locales de 22 ml. o más de sección: 5 ml.

b) Retiros Laterales y Posterior:

- En zonas R8 y R6 los retiros laterales y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse los pozos de luz que colinden con otras propiedades hasta los 16.50 ml. de altura. Así mismo deberán tratarse arquitectónicamente todos los lados visibles de la edificación.

- En zonas R5 los retiros laterales y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades. En caso de proyectarse ventanas o terrazas que puedan registrar a propiedades vecinas, se respetará un retiro mínimo de 4.00 ml. hasta los 10.50 ml. de altura, a partir de la cual toda área techada se retirará dentro de un ángulo de 45°. Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.50 ml. de altura.

#### 2.1.8 Altura de Edificación.- (Ver Plano N° IV.2.3)

La altura de la edificación es la que figura en el Plano de Alturas Máximas de Edificación y se aplica de acuerdo a los criterios que se establecen en el Numeral 1.7 del Capítulo 1 "Normas Generales" del presente reglamento

#### 2.1.9 Estacionamiento Vehicular.-

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

Cuadro N° II.2.1

### CUADRO RESUMEN: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - R8

R-8	USOS PERMITIDOS	
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	
Área de Estructuración Urbana	III A	
Usos	MULTI	CONJ. RES.
Variables		
Lote mínimo con fines de habitación o subdivisión (m2)	800	2500
Frente mínimo de lote para habitación ó subdivisión (ml)	20	30
Área libre mínima (% del lote)	40	60
Área neta mínima x vivienda (m2)	90	90
Estacionamientos x vivienda	2	2

Cuadro N° II.2.2

CUADRO RESUMEN: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - R6

R6	USOS PERMITIDOS									
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD									
	I		II		III A		III B		III C	
Área de Estructuración Urbana										
Usos	MULT	CONJ RES	MULT	CONJ RES	MULT	CONJ RES	MULT	CONJ RES	MULT	CONJ RES
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)	600	2500	600	2500	600	2500	600	2500	600	2500
Frente mínimo de lote para habilitación ó subdivisión (ml)	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30
Área libre mínima (% del lote)	35	60	35	60	40	60	40	60	40	60
Área neta mínima x vivienda (m2)	80	80	80	80	100	100	90	90	80	80
Estacionamientos x vivienda	1	1	1	1	2	2	1.5	1.5	1	1

Cuadro N° II.2.3

CUADRO RESUMEN: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - R5

IR-5	USOS PERMITIDOS							
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD							
	I II		III A		III B		III C	
Área de Estructuración Urbana								
Usos	MULT CONJ. RES.		MULT	CONJ RES	MULT	CONJ RES	MULT	CONJ RES
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)	Según la normativa	Según la normativa	450	2500	450	2500	450	2500
Frente mínimo de lote para habilitación ó subdivisión (m2)	de MIVIVIENDA	de MIVIVIENDA	15	30	15	30	15	30
Área libre mínima (% del lote)			40	50	40	50	40	50
Área neta mínima x vivienda (m2)			110	110	100	100	90	90
Estacionamientos x vivienda	1	1	2	2	1.5	1.5	1	1

Nota.- Los presentes cuadros constituyen un resumen complementario del Reglamento de la Zonificación Urbana prevaleciendo las normas contenidas en él.

2.2 ZONAS RESIDENCIALES DE DENSIDAD MEDIA R4 - R3.-

2.2.1 Definición.-

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar de densidad media. Las zonas comprendidas dentro de esta clasificación son las siguientes:

Residencial unifamiliar o multifamiliar R4. (Ver Cuadro N° II.2.4)

Residencial unifamiliar o multifamiliar R3. (Ver Cuadro N° II.2.5)

2.2.2 Usos Permitidos.-

Residencial, comercial, industrial y usos especiales.

a) Uso Genérico.-

Uso residencial en sus distintas modalidades: Unifamiliar, Bifamiliar, Quintas, Multifamiliar y Conjunto Residencial regulados por los parámetros del presente Reglamento.

b) Quintas.-

De acuerdo al Reglamento de Quintas del R.N.C., con los parámetros que se establecen en el presente Reglamento y las normas correspondientes a la calificación residencial del área urbana respectiva.

c) Uso Comercial.-

- En vías locales de 22 ml. o más de sección y en vías colectoras o de mayor jerarquía, en zonas R4 y R3 se permite el uso de Comercio Local C1 y C2, en el 100% del área del primer piso, con obligatoriedad del uso residencial, en los siguientes supuestos:

\* En Áreas de Estructuración Urbana I y II, lotes con frente a las indicadas vías.

\* En Área de Estructuración Urbana IIIc sólo lotes en esquina, frente a las indicadas vías.

- Se permite el uso comercial en aquellos lotes habilitados como comerciales que no aparecen señalados específicamente en el Plano de Zonificación Urbana, debiendo sujetarse su tratamiento a las normas de zonificación comercial C1.

- En la Zona R4 en las Áreas de Estructuración I y II, adicionalmente, se permite el uso comercial C1 en cualquiera de los lotes, siempre que sea complementario del uso residencial unifamiliar, el área destinada a comercio no supere los 60 m2. y el uso predominante en el lote sea el residencial.

- Se permite la actividad profesional individual hasta en un máximo de 40 m2, manteniendo el uso predominante de vivienda, deberán funcionar, a puerta cerrada y sin anuncio o letrero en el exterior.

d) Uso Industrial.-

En las Áreas de Estructuración Urbana I y II, se permite el establecimiento de actividades industriales consideradas en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento y de acuerdo al Cuadro de Niveles Operacionales del presente Reglamento.

e) Usos Especiales.-

Además de los señalados, se permitirán todos aquellos establecidos en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

2.2.3 Dimensiones del Lote.-

a) Lotes Normativos.-

Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes, deberán considerarse las dimensiones normativas mínimas siguientes:

**Dimensiones de Lotes Normativos**

ZONA	AEU	ÁREA DE LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (ml.)
R4 UNIFAM. Y MULTIFAM.	I	180	7.5
R4 UNIFAM. y MULTIFAM.	II	160	7.5
R3 UNIFAM. y MULTIFAM.	I, IIIB	180	7.5
R3 UNIFAM. y MULTIFAM.	IIIC	160	7.5

**2.2.4 Área Mínima de Lotes dentro de Quinta.-**

Los Lotes interiores o Sublotes que conforman una Quinta tendrán las siguientes áreas mínimas:

- Para R4 en AEU I = 150 m2.
- Para R4 en AEU II = 140 m2.
- Para R3 en AEU IIIB = 150 m2.
- Para R3 en AEU IIIC = 140 m2

**2.2.5 Área Neta por Unidad de Vivienda.-**

El área neta por unidad de vivienda es la que se indica en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial, que forman parte del presente reglamento. (Ver cuadros N°s. II.2.4 y II.2.5).

**2.2.6 Área Libre.-**

a) En las Zonas R4 y R3 el área libre mínima dentro del lote será la regulada por los parámetros del presente Reglamento para cada caso.

b) Las áreas verdes, destinadas a recreación pasiva, o jardines ornamentales, habilitadas sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamiento, son computables para los efectos del cumplimiento del porcentaje mínimo de área libre establecido en los parámetros edificatorios.

c) Solamente las unidades de uso residencial ubicadas en el primer piso de una edificación que colinde con un área libre de uso público irrestricto (parques o áreas de recreación pública), sin mediar entre ambas una vía pública, podrán abrir puertas directamente a dicha área libre para uso exclusivamente peatonal.

**2.2.7 Retiros.-**

a) Retiro Frontal:

- En Vía Local: 3 ml.
- En Vía Colectora o de mayor jerarquía, así como en Vías Locales de 22 ml. o más de sección: 5 ml.

b) Retiros Laterales y Posterior:

- En R4 y R3 los retiros laterales y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.
- En R3 en caso de proyectarse ventanas o terrazas que puedan registrar a propiedades vecinas, se respetará un retiro mínimo de 4.00 ml. hasta los 10.50 ml. de altura, a partir de la cual toda área techada se retirará dentro de un ángulo de 45°. Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.50 ml. de altura.

**2.2.8 Altura de Edificación.-** (Ver Plano N° IV.2.3)

La altura de la edificación es la que figura en el Plano de Alturas Máximas de Edificación y se aplica de acuerdo a los criterios que se establecen en el Numeral 1.7 del Capítulo 1 "Normas Generales" del presente reglamento.

**2.2.9 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**Cuadro N° II.2.4****CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - R4**

R-4		USOS PERMITIDOS			
		RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA			
Área de Estructuración Urbana		I		II	
Variables	Usos	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)		180	2500	160	2500
Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión (ml)		7.5	30	7.5	30
Lote mínimo dentro de quinta (m2)		150	-	140	-
Área libre mínima (% del lote)		30	50	30	50
Área neta mínima x vivienda (m2)		Según RNC, MIVIVIENDA		Según RNC, MIVIVIENDA	
Estacionamientos x vivienda		1	1	1	1

**Cuadro N° II.2.5****CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - R3**

R-3		USOS PERMITIDOS					
		RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA					
Área de Estructuración Urbana		I		III B		III C	
Variables	Usos	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)		180	2500	180	2500	160	2500
Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión (ml)		7.5	30	7.5	30	7.5	30
Lote mínimo dentro de quinta (m2)		-	-	150	-	140	-
Área libre mínima (% del lote)		30	50	30	50	30	50
Área neta mínima x vivienda (m2)		RNC MIVIVIENDA	RNC MIVIVIENDA	100	100	90	90
Estacionamientos x vivienda		1	1	1.5	1.5	1	1

Nota.- Los presentes cuadros constituyen un resumen complementario del Reglamento de la Zonificación Urbana prevaleciendo las normas contenidas en él.

**2.3 ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD R2 - R1 - R1-S.**

**2.3.1 Definición.-**

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar o multifamiliar de baja densidad.

Las zonas comprendidas dentro de esta clasificación son las siguientes:

- a) Residencial unifamiliar o multifamiliar R2. (Ver Cuadro N° II.2.6).
- b) Residencial unifamiliar o multifamiliar R1. (Ver Cuadro N° II.2.7).
- c) Residencial unifamiliar R1-S. (Ver Cuadro N° II.2.8).

**2.3.2 Usos Permitidos.-**

Residencial, comercial y usos especiales.

En Zonas R1-S se permite el Uso Residencial Unifamiliar exclusivo.

**a) Usos Genéricos.-**

Uso residencial en sus distintas modalidades: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial regulados con los parámetros del presente Reglamento.

**b) Quintas.-**

En las Zonas R1 y R2 se aceptan quintas, de acuerdo al Reglamento de Quintas del R.N.C., con los parámetros que se establecen en el presente Reglamento y las normas correspondientes a la calificación residencial del área urbana respectiva

**c) Condominios.-**

En las Zonas R1 se permiten condominios con áreas mínimas por vivienda de 160.00 m2.

**d) Uso Comercial.-**

- En vías locales de 22 ml. o más de sección y en vías colectoras o de mayor jerarquía, en zonas R2 y R1 se permite el uso de Comercio Local C1 en el 100% del área del primer piso, con obligatoriedad del uso residencial, en los siguientes supuestos:

\* En Áreas de Estructuración Urbana I y II, lotes con frente a las indicadas vías.

\* En Área de Estructuración Urbana IIIc sólo lotes en esquina, frente a las indicadas vías.

- Se permite el uso comercial en aquellos lotes habilitados como comerciales que no aparecen señalados específicamente en el Plano de Zonificación Urbana, debiendo sujetarse su tratamiento a las normas de zonificación comercial C1.

- Se permite la actividad profesional individual hasta en un máximo de 40 m2, manteniendo el uso predominante de vivienda, deberán funcionar, a puerta cerrada y sin anuncio o letrero en el exterior.

**e) Usos Especiales.-**

Además de lo señalado, se permitirán todos aquellos establecidos en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**2.3.3 Dimensiones del Lote.-**

Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes, deberán considerarse las dimensiones de lote normativas siguientes:

**Dimensiones de Lotes Normativos**

ZONA	ÁREA DE LOTE (m2.)	FRENTE DE LOTE (ml.)
R2	300	10
R1	450	15
R1-S	1000	20

**2.3.4 Área Mínima de Lotes dentro de Quinta.-**

Los Lotes interiores o Sublotes que conforman una Quinta tendrán las siguientes áreas mínimas:

- Para R2 en AEU IIIB = 180m2.
- Para R2 en AEU IIIC = 160m2.
- Para R1 en AEU IIIA = 300m2.

**2.3.5 Área Neta por Unidad de Vivienda.-**

El área neta por unidad de vivienda es la que se indica en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial, que forman parte del presente reglamento. (Ver cuadros N°s. II.2.6, II.2.7 y II.2.8).

**2.3.6 Área Libre.-**

a) En las Zonas R2 y R1 y R1S, el área libre mínima dentro del lote será la regulada por los parámetros del presente Reglamento para cada caso.

b) Las áreas verdes, destinadas a recreación pasiva o jardines ornamentales, habilitadas sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamiento, son computables para los efectos del cumplimiento del porcentaje mínimo de área libre establecido en los parámetros edificatorios.

c) Solamente las unidades de uso residencial ubicadas en el primer piso de una edificación que colinde con un área libre de uso público irrestricto (parques o áreas de recreación pública), sin mediar entre ambas una vía pública, podrán abrir puertas directamente a dicha área libre para uso exclusivamente peatonal.

**2.3.7 Retiros.-**

**a) Retiro Frontal:**

- En Vía Local: 3 ml.
- En Vía Colectora o de mayor jerarquía, así como en Vías Locales de 22 ml. o más de sección: 5 ml.
- Para la Zona R1-S: 5 ml.

**b) Retiros Laterales y Posterior**

- En R2 y R1 los retiros laterales y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

- En R1-S el retiro posterior y los retiros laterales mínimos son de 3 ml.

- En Zonas R1 originalmente habilitadas como parcelaciones semirrústicas se respetará un retiro frontal de 10 ml. para ampliación de vías.

**2.3.8 Altura de Edificación.-** (Ver Plano N° IV.2.3)

La altura de la edificación es la que figura en el Plano de Alturas Máximas de Edificación. Para las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales que se ubiquen en zona R2 o R1 se aplica de acuerdo a los criterios que se establecen en el Numeral 1.7 del Capítulo 1 "Normas Generales" del presente reglamento

**2.3.9 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamiento del presente Plan Urbano.

**2.3.10 Reglamentación Supletoria.-**

En la Zona R1-S, (urbanización Las Casuarinas de Monterrico) la edificación se rige supletoriamente por el Reglamento de Construcción de la Asociación Casuarinas de Monterrico (ACM), aprobado por el Decreto de Alcaldía N° 1912-92 del 30 de setiembre de 1992.

Cuadro N° II.2.6

## CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - R2

R-2		USOS PERMITIDOS			
Área de Estructuración Urbana		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD			
		III B		III C	
Variables	Usos	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.	UNI, BI, MULTI	CONJ. RESID.
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)		300	2500	300	2500
Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión(ml)		10	30	10	30
Lote mínimo dentro de quinta (m2)		180	-	160	-
Área libre mínima (% del lote)		40	50	40	50
Área neta mínima x vivienda (m2)		110	110	100	100
Estacionamientos x vivienda		1.5	1.5	1	1

Cuadro N° II.2.7

## CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - R1

R-1		USOS PERMITIDOS		
Área de Estructuración Urbana		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD		
		III A		
Variables	Usos	UNI, BI.	MULTI	CONJ. RESID.
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)		450	450	2500
Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión (ml)		15	15	30
Lote mínimo dentro de quinta (m2)		300	-	-
Área libre mínima (% del lote)		40	40	50
Área neta mínima x vivienda (m2)		-	160	160
Estacionamientos x vivienda		2	2	2

Cuadro N° II.2.8

## CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA - R1S

R1-S		RESIDENCIAL EXCLUSIVO
Área de Estructuración Urbana		DE BAJA DENSIDAD
		III A
Variables	Usos	UNIFAMILIAR EXCLUSIVO
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)		1,000.00
Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión (ml)		20.00
Área libre mínima (% del lote)		75.00
Estacionamientos x vivienda		2

**Nota.-** Los presentes cuadros constituyen un resumen complementario del Reglamento de la Zonificación Urbana prevaleciendo las normas contenidas en él.

## 2.4 ZONA DE VIVIENDA TALLER I1-R4.-

## 2.4.1 Definición.-

Es la zona destinada a vivienda que permite el uso de industria elemental y complementaria (I1). En el distrito de Santiago de Surco se presenta el tipo de vivienda taller I1-R4, localizada en el Área de Estructuración Urbana II. (Ver Cuadro N° II.2.9).

## 2.4.2 Usos Permitidos.-

Residencial, comercial, usos especiales, industria elemental y complementaria.

## a) Uso Genérico.-

Permite el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar con la industria elemental y complementaria que sea compatible, de acuerdo al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y al Cuadro de Niveles Operacionales del presente Reglamento, o a la normativa de MIVIVIENDA.

Estos usos podrán darse mixtos o individualmente.

## b) Uso Comercial.-

Se permite el uso de comercio en concordancia con el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

## c) Usos Especiales.-

Además de los señalados se permitirá todos aquellos establecidos en el "Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas".

## 2.4.3 Dimensiones del Lote.-

Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes deberán considerarse las dimensiones normativas siguientes:

- a) Área mínima de lote = 180 m2.  
b) Frente mínimo de lote = 8.00 ml.

## 2.4.4 Área Neta Mínima por Vivienda.-

Las señaladas por la normativa del RNC y de MIVIVIENDA, incluyendo las áreas productivas.

## 2.4.5 Área Libre.-

- a) Área Libre en Lotes Normativos.-  
El área libre mínima dentro del lote será de 35%.

b) Solamente las unidades de uso residencial ubicadas en el primer piso de una edificación que colinde con un área libre de uso público irrestricto (parques o áreas de

recreación pública), sin mediar entre ambas una vía pública, podrán abrir puertas directamente a dicha área libre para uso exclusivamente peatonal.

**2.4.6 Retiros.-**

- a) En Vía Local: 3 ml.
- b) En Vía Colectora o de mayor jerarquía, así como en Vías Locales de 22 ml. ó más de sección: 5 ml.

**2.4.7 Altura de Edificación.-** (Ver Plano N° IV.2.3)  
La altura de la edificación es la que figura en el Plano de Alturas Máximas de Edificación y se aplica de acuerdo a los criterios que se establecen en el Numeral 1.7 del Capítulo 1 "Normas Generales" del presente reglamento

**2.4.8 Estacionamiento Vehicular.-**  
Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**Cuadro N° II.2.9**

**CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL MIXTA - I1-R4**

I1-R4		USOS PERMITIDOS
		VIVIENDA TALLER
Área de Estructuración Urbana.		I - II
Variables	Usos	UNI, BI, MULTI
<b>Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)</b>		180
<b>Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión (ml)</b>		8.00
<b>Área Libre mínima (% del lote)</b>		35
<b>Área neta mínima x vivienda (m2)</b>		RNC, MIVIVIENDA
<b>Estacionamientos x vivienda</b>		RNC, MIVIVIENDA

**Nota.-** El presente cuadro constituye un resumen complementario del Reglamento de la Zonificación Urbana prevaleciendo las normas contenidas en él.

**2.5 ZONA DE FORESTACION - ZF.-**

**2.5.1 Definición.-**

Son las áreas calificadas como tales en el presente Plan Urbano, constituidas por laderas y cumbres de cerros, que conllevan la obligatoriedad de la arborización en un 80% de su área bruta y permitiéndose en el 20% restante su habilitación con fines exclusivamente Residenciales, integrada al paisaje natural y con fines de protección al medio ambiente se rigen por lo estipulado en el presente Reglamento. (Ver Cuadro N° II.2.10).

**2.5.2 Usos Permitidos.-**

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares

**2.5.3 Dimensiones del Lote.-**

a) En el caso de habilitaciones para Vivienda Unifamiliar y tratándose de terrenos de topografía accidentada, el área útil mínima predominante de los lotes estará constituida por lotes de diferentes áreas, para adecuarse a las características del terreno, aplicadas según los porcentajes mínimos siguientes:

- Lotes predominantes de 2,500 m2 de área o mayores, mínimo el 50% del total de lotes.
- Lotes de 1,500 m2 a 2,000 m2 de área, hasta un máximo de 20% del total de lotes.
- Lotes de 2,000 m2 a 2500m2 de área, el saldo.

En todos los casos el frente de lote normativo mínimo es de 25 ml.

Los porcentajes a aplicarse para la determinación del número de lotes mínimo en cada rango no admiten tolerancia, aplicándose los mismos criterios señalados en el artículo 1.6.2. c) del presente Reglamento.

b) En el caso de Conjuntos Residenciales Unifamiliares, solo se permite la modalidad de condominios privados, en los que el terreno es de propiedad común, las viviendas deberán emplazarse dentro de sublotos virtuales o delimitaciones teóricas con las mismas dimensiones y en las mismas proporciones que las indicadas en el literal a) del presente numeral.

**2.5.4 Área Neta Mínima por Vivienda.-**

Constituye la superficie techada que como mínimo deben tener las unidades de vivienda que se construyan en las Zonas de Forestación. Incluye el área de muros y de

las circulaciones internas propias de las viviendas. No incluye las áreas techadas de terrazas, garajes, depósitos u otros ambientes complementarios.

El área neta mínima por vivienda para todos los casos es de 160 m2 techados.

**2.5.5 Área Libre.-**

El área libre mínima es el 80%, tanto del área de los lotes unifamiliares como del lote del Conjunto Residencial Unifamiliar. En este último caso sólo se computan las áreas libres exteriores de uso común, sin incluir las áreas libres al interior de las viviendas.

Estas áreas libres están destinadas obligatoriamente a fines de forestación, con una densidad no menor de 50 especies por Ha., considerándose árboles, arbustos y/o plantas de cobertura, preferentemente de especies que requieran el menor consumo de agua.

**2.5.6 Retiros Mínimos.-**

a) Retiro Frontal:

- En Vías públicas: 5 ml.
- En Vías privadas: 3 ml.

b) Retiros Laterales y Posterior:

- En lotes unifamiliares: 3 ml.
- En los Conjuntos Residenciales Unifamiliares las viviendas deberán constituir volúmenes aislados, retirados como mínimo 3.00 ml de las vías y de los linderos teóricos del lote virtual en el que se emplazan.

**2.5.7 Altura de Edificación.-**

La altura máxima de edificación será para todos los casos de 6.00 ml. medidos desde el nivel de su plataforma de acceso.

**2.5.8 Acceso Vehicular.-**

Las Vías públicas tendrán una sección mínima de 10.00 ml. con 6.00 ml de calzada y 2.00 ml de bermas a cada lado de la calzada.

Las Vías privadas tendrán una sección mínima de 9.00 ml. con 6.00 ml. de calzada y 1.50 ml. de bermas laterales a cada lado de la calzada.

Las bermas laterales serán de tierra para permitir la implantación de árboles y/o arbustos.

El diseño de las Vías deberá estar autorizado por profesional especializado, contemplando la solución a los volteos finales que eviten maniobras para el retorno e

incluyendo el tratamiento paisajista de todo su recorrido, para mitigar al máximo su afectación al paisaje. Los giros tendrán radios que permitan el tránsito de vehículos de servicio y emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc.

En el tratamiento de los pavimentos deberán diferenciarse las circulaciones peatonales de las vehiculares.

#### 2.5.9 Estacionamiento Vehicular.-

Es obligatorio proveer dos (2) estacionamientos por vivienda.

En el caso de Conjuntos Residenciales Unifamiliares estos deberán ubicarse dentro de los lotes virtuales correspondientes a cada una de las viviendas.

Deberá igualmente proveerse estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada tres (3) viviendas, ubicados estratégicamente equidistantes. No se computan los estacionamientos planteados uno detrás de otro.

#### 2.5.10 Requisitos Arquitectónicos de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares.-

##### a) Unidad Arquitectónica del Conjunto.-

El Conjunto deberá tener unidad y calidad arquitectónica. Podrá edificarse por etapas pero debe contar con un proyecto integral aprobado, que indique claramente las etapas a realizar, así como los lotes virtuales o delimitaciones teóricas dentro de los que se emplaza cada unidad de vivienda. Estos lotes virtuales tendrán como mínimo 25.00 ml. en el frente a la vía de acceso.

##### b) Cercos.-

Los cercos en el frente a la vía de acceso, podrán utilizar ladrillo u otro material opaco, deberán ubicarse a plomo en la parte posterior del retiro indicado y cubrirse en su totalidad con vegetación adecuada.

Los demás cercos perimetrales del lote y los que delimiten las unidades de vivienda serán del tipo cerco vivo.

##### c) Muros de Contención.-

Los muros de contención que se requieran construir

paralelos a las vías, deberán respetar los retiros indicados en el artículo 2.5.6.

##### d) Techos y Azoteas.-

Todos los techos y azoteas de las edificaciones deberán tratarse arquitectónicamente, por estar expuestos a registro visual y formar parte del paisaje urbano propio del conjunto, quedando terminantemente prohibido su uso como depósitos, almacenes precarios u otros, que atenten contra el ornato de la zona.

##### e) Paramentos Visibles.-

Todos los volúmenes, paramentos o fachadas laterales y posteriores, posibles de ser observadas desde cualquier punto del Conjunto, deberán tratarse arquitectónicamente, tanto en lo referido a su composición formal como a los materiales de acabados y colores.

##### f) Seguridad.-

Por estar ubicados en terrenos con fuerte pendiente y zonas escarpadas, los proyectos de los conjuntos residenciales unifamiliares deben contar con opinión favorable del Cuerpo General de Bomberos e INDECI.

Igualmente todo cambio de nivel entre plataformas, mayor de 1.20ml deberá incluir barandas o parapetos de protección para niños y ancianos y rampas para minusválidos.

##### g) Servicios Básicos.-

El Conjunto deberá contar con alumbrado público de las vías y áreas comunes así como con sistema de riego y contra incendios.

Las unidades de vivienda deberán contar con servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telefonía fija conforme a la normativa que rige a las correspondientes empresas concesionarias de estos servicios.

##### h) Aportes.-

Los Conjuntos Residenciales Unifamiliares están afectos a los aportes para SERPAR, debiendo obligatoriamente redimirlos en dinero.

Cuadro N° II.2.10

#### CUADRO RESUMEN: ZONA DE FORESTACION - ZF

ZF		USOS PERMITIDOS
Área de Estructuración Urbana		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
Usos		III
Variables		UNIFAMILIAR, CONJ. RES. UNIFAMILIAR
Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)		De 2,500 m2. o mayores - 50% Mínimo. De 1,500 m2. a 2,000 m2. - 20% Máximo. De 2,000 m2. a 2,500 m2. - Saldo.
Frente mínimo de lote para habilitación o subdivisión (ml)		25
Área libre mínima de forestación (% del lote)		80
Área neta mínima x vivienda (m2)		160
Estacionamientos x vivienda		2

Nota.- El presente cuadro constituye un resumen complementario del Reglamento de la Zonificación Urbana prevaleciendo las normas contenidas en él.

### CAPÍTULO 3 CONJUNTO RESIDENCIAL

#### 3.1 Definición.-

Agrupación de viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o mixto, diseñado en forma integral en un lote de terreno habilitado, adecuándolo al carácter propio de la zona.

#### 3.2 Alcances.-

3.2.1 Podrá aplicarse en las zonas residenciales de baja, media o alta densidad y en las zonas comerciales C2 y C3, siempre que cumplan con el área del lote mínima exigida.

3.2.2 En las zonas comerciales, a partir de C2 inclusi-

ve, se podrá ejecutar conjuntos residenciales sin la obligatoriedad del uso comercial.

#### 3.3 Área Mínima de Lote.-

El área mínima de lote para la construcción de un conjunto residencial es de 2,500 metros cuadrados.

#### 3.4 Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda.-

3.4.1 El área neta por unidad de vivienda es la que se indica en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial, que forman parte del presente reglamento y que corresponde a la ubicación del lote materia de la edificación. El número máximo de unidades de vivienda a considerar es el que resulte de aplicar los criterios señalados en el artículo 1.6.2 del presente reglamento.

ZONAS	ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA SEGÚN AEU				
	AEU III A	AEU III B	AEU III C	AEU II	AEU I
R8	100m2.	-	-	-	-
R6	100m2.	90m2.	80m2.	80m2	80m2
R5	110m2.	100m2.	90m2.	Según RNC+ MIVIVIENDA	Según RNC+ MIVIVIENDA
R4	-	-	-	Según RNC+ MIVIVIENDA	Según RNC+ MIVIVIENDA
R3	-	100m2.	90m2.	-	-
R2	-	110m2.	100m2.	-	-
R1	160m2.	-	-	-	-
R1-S	-	-	-	-	-

**3.5 Áreas Libres.-**

**3.5.1** En los conjuntos residenciales proyectados en áreas habilitadas, el área libre mínima será del 50% del área del lote. para las Zonas R1, R2, R3, R4 y R5, y del 60% para las Zonas R6 y R8.

**3.5.2** Los bienes y servicios comunes estarán regidos de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 27157 y su reglamento.

**3.6 Áreas Verdes.-**

**3.6.1** Dentro de los Conjuntos Residenciales es obligatorio reservar la mitad del área libre mínima como área verde, destinada exclusivamente a jardines y arborización. A su vez, el 50% de esta área verde deberá conformar una o varias superficies concentradas en módulos con un área mínima de 300 m2 y con 10ml. en su dimensión mínima. No se computarán como parte del área verde los estacionamientos pavimentados con block grass o equivalente.

**3.6.2** En el caso de Conjuntos Residenciales proyectados en las parcelaciones semirrústicas, se adicionará al área verde mínima indicada en el artículo anterior, una superficie equivalente al porcentaje de aporte de recreación pública, localizándola como una franja contigua al retiro frontal y destinándola exclusivamente a fines de arborización. No se permite redimir en dinero el aporte para recreación pública.

**3.6.3** Los Conjuntos Residenciales se podrá cercar con reja transparente o cerco vivo, dejando libre hacia el exterior el retiro municipal y de ser el caso, la franja destinada a arborización contigua al mismo.

**3.7 Altura Máxima.-**

Con excepción de las alturas señaladas en los reglamentos para zonas especiales, la altura de la edificación es la que figura en el Plano de Alturas Máximas de Edificación y se aplica de acuerdo a los criterios que se establecen en el Numeral 1.7 del Capítulo 1 "Normas Generales" del presente Reglamento.

**3.8 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**3.9 Conjuntos Residenciales Promocionales.-**

Conjuntos Residenciales que se edifiquen en el marco de las disposiciones de "MIVIVIENDA" y, en lo que sea aplicable, las del presente Reglamento, ubicados en el Área de Estructuración I o II que cumplan con las siguientes condiciones:

- El área del lote urbano sobre el que se edificará el Conjunto Residencial es igual o mayor de 2,500 m2.
- Área mínima de las unidades de vivienda consideradas en el proyecto, 60 m2. (No son de aplicación los porcentajes establecidos en el artículo 1.6.2 para el presente caso)
- Área libre en el conjunto, mínimo 40% del área total del lote matriz, manteniéndose la aplicación de lo establecido en el numeral 3.6.1
- Un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Estos conjuntos podrán:

- Considerar hasta 24 m. de altura en la parte interior del conjunto bajo una línea de 45°, que parte de las líneas de fachada sobre las vías a las que da frente el lote,

a la altura normativa según el Plano de Alturas Máximas de Edificación.

- Deberán proveer de un (1) ascensor a las edificaciones con más de cinco (5) pisos, y de dos (2) ascensores a las de más de ocho (8) pisos, siguiendo las normas del Reglamento Nacional de Construcciones.

**CAPÍTULO 4  
ZONIFICACION COMERCIAL**

**4.1 ZONA DE COMERCIO INTERDISTRITAL C7.-**

**4.1.1 Definición.-**

Son las zonas comerciales que corresponden a varios distritos de planeamiento, caracterizados por el comercio de bienes y servicios de nivel metropolitano, por la presencia de sucursales bancarias e instituciones de crédito.

**4.1.2 Niveles de Servicios.-**

El nivel de servicio genérico es metropolitano e interdistrital (distrito de planeamiento), sirviendo a una población comprendida entre 300,000 y 1'000,000 de habitantes.

**4.1.3 Usos Permitidos.-**

**a) Usos Comerciales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**b) Uso Residencial.-**

Permite el uso residencial hasta R8 con la obligatoriedad del uso comercial en el primer piso.

**c) Uso Industrial.-**

Se permitirá los usos industriales señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales del presente Reglamento.

**d) Usos Especiales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**4.1.4 Coeficiente de Edificación.-**

**Coeficiente de Edificación**

AEU	COMERCIAL (Máximo)
III	7.0

**4.1.5 Área de Lote.-**

Se considera el área de los lotes existentes. No se permite la subdivisión, salvo los casos en que se efectúe un planeamiento integral acorde con los usos, zonificación, y parámetros del presente Reglamento.

**4.1.6 Área Libre Mínima.-**

**a) Uso Exclusivamente Comercial (tiendas y oficinas).-**

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucionen adecuadamente la iluminación y ventilación (ver Reglamento Nacional de Construcciones).

**b) Uso de Vivienda.-**

En los pisos dedicados al uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalada para la zonificación residencial correspondiente.

**4.1.7 Altura de Edificación.-**

La altura máxima de edificación será la que se indica en el Plano de Alturas de Edificación que forma parte del presente reglamento.

**4.1.8 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**4.1.9 Retiros.-**

No se exige retiro frontal.

**4.2 ZONA DE COMERCIO SECTORIAL - C3.-****4.2.1 Definición.-**

Son las áreas comerciales caracterizados por establecimientos de comercio de bienes de consumo y servicios de mediana magnitud, tiendas de artículos diversos, oficinas, etc.

**4.2.2 Nivel de Servicio.-**

A nivel de sector, sirviendo a una población comprendida entre 10,000 y 30,000 habitantes, normativamente.

**4.2.3 Usos Permitidos.-****a) Usos Comerciales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**b) Uso Residencial.-**

En áreas de estructuración urbana II y III se permitirán usos residenciales con las características que corresponden a las zonificación R6 en la totalidad de la edificación, sin la obligatoriedad del uso comercial. De optar por el uso residencial en la totalidad de la edificación, al momento de la aprobación del proyecto y ejecución de la obra, posteriormente solo se permitirá el uso Comercial C2, de acuerdo a lo indicado en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento, en las unidades de vivienda ubicadas en el primer piso.

En áreas de estructuración urbana I se permitirá los usos residenciales con las características que corresponden a las zonificación R5 en la totalidad de la edificación, sin la obligatoriedad del uso comercial. De optar por el uso residencial en la totalidad de la edificación, al momento de la aprobación del proyecto y ejecución de la obra, posteriormente solo se permitirá el uso Comercial hasta C1, de acuerdo a lo indicado en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento, en las unidades de vivienda ubicadas en el primer piso.

**c) Uso Industrial.-**

Se permitirá los usos industriales señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y de acuerdo con el Cuadro de Niveles Operacionales del presente Reglamento.

**d) Usos Especiales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**4.2.4 Coeficiente de Edificación.-****Coeficiente de Edificación**

AEU	COMERCIAL (Máximo)
III	4.0
II	4.2
I	3.0

**4.2.5 Área de Lote.-**

a) En las zonas habilitadas se considera el área de lotes existentes. En las nuevas habilitaciones se conside-

rará el área resultante del planeamiento de las zonas comerciales.

b) No se permitirá la subdivisión de lotes, salvo los casos en que se efectúe un planeamiento integral acorde con los usos, zonificación, y parámetros del presente Reglamento.

**4.2.6 Área Libre Mínima.-**

a) **Uso Exclusivamente Comercial (tiendas y oficinas).-**

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.

**b) Usos de Vivienda.-**

En los pisos dedicados al uso residencial será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva señalado en la zonificación residencial correspondiente.

**4.2.7 Altura de Edificación.-**

La altura máxima de edificación será la que se indica en el Plano de Alturas Máximas de Edificación que forma parte del presente reglamento.

**4.2.8 Retiros.-**

No se exige retiro frontal.

**4.2.9 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamiento del presente Plan Urbano.

**4.3 ZONA DE COMERCIO VECINAL - C2.-****4.3.1 Definición.-**

Son los centros comerciales a nivel de barrio o vecinal caracterizados por su dimensión de 20 ó más establecimientos, o por la presencia de un mercado; y en general por la comercialización de bienes de consumo directo de uso diario y servicios de pequeña magnitud.

**4.3.2 Nivel de Servicio.-**

A nivel de barrio, sirviendo a una población de 2,500 a 7,500 habitantes normativamente.

**4.3.3 Usos Permitidos.-****a) Usos Comerciales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**b) Usos Residenciales.-**

En Área de Estructuración Urbana III se permitirá los usos residenciales que correspondan a las zonificación residencial colindante en la totalidad de la edificación, sin la obligatoriedad del uso comercial.

En Área de Estructuración Urbana II se permitirá los usos residenciales con las características que corresponden a las zonificación R5 en la totalidad de la edificación, sin la obligatoriedad del uso comercial.

En Área de Estructuración Urbana I se permitirá los usos residenciales con las características que corresponden a las zonificación R4 en la totalidad de la edificación, sin la obligatoriedad del uso comercial.

De optar por el uso residencial en la totalidad de la edificación, al momento de la aprobación del proyecto y ejecución de la obra, posteriormente solo se permitirá el uso comercial C1, de acuerdo a lo indicado en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento, en las unidades de vivienda ubicadas en el primer piso.

**c) Usos Industriales.-**

Se permitirá los usos industriales señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y Cuadro de Niveles Operacionales del presente Reglamento.

**d) Usos Especiales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

**4.3.4 Coeficiente de Edificación.-****Coeficiente de Edificación**

AEU	COMERCIAL (Máximo)
III	3.0
II	3.0
I	2.0

**4.3.5 Área de Lote.-**

En las zonas habilitadas se considera el área de los lotes existentes. En las nuevas habilitaciones se considerará el área resultante de planeamiento de las zonas comerciales. Se permitirá la subdivisión en lotes sólo en base al planeamiento integral del área.

**4.3.6 Área Libre Mínima.-****a) Uso Exclusivamente Comercial (tiendas y oficinas).-**

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados al uso comercial siempre y cuando se solucione adecuadamente la ventilación e iluminación.

**b) Uso de Vivienda.-**

En los pisos dedicados al uso residencial será obligatorio dejar el porcentaje del área libre respectiva, señalado en la zonificación residencial correspondiente.

**4.3.7 Altura de Edificación.-**

La altura máxima de edificación será la que se indica en el Plano de Alturas Máximas de Edificación que forma parte del presente reglamento.

**4.3.8 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**4.3.9 Retiros.-**

No se exige retiro frontal.

**4.4 ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO - CE.-****4.4.1 Definición.-**

Son las zonas comerciales de bienes y servicios relacionados a una actividad específica de carácter nacional, regional o metropolitano.

**4.4.2 Nivel de Servicios.-**

A nivel metropolitano, regional e incluso nacional, con un número variable de establecimientos, según su especialización.

**4.4.3 Usos Permitidos.-**

Comercial, residencial, industrial, usos especiales.

**a) Uso Comercial.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

**b) Uso Residencial.-**

Permiten el uso residencial de alta densidad R5 con la obligatoriedad del uso comercial en el primer piso, de acuerdo con las normas del área de estructuración urbana correspondiente, debiendo resolverse los accesos interdependientes para cada uno de los usos.

**c) Uso Industrial.-**

Se permitirá el uso industrial señalado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales del presente Reglamento.

**d) Usos Especiales.-**

Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento.

**4.4.4 Coeficiente de Edificación.-**

El coeficiente máximo de edificación será de 4.0.

**4.4.5 Área de Lote.-**

En las áreas habilitadas y construidas parcialmente se considerarán las áreas de los lotes existentes.

En las nuevas habilitaciones el lote normativo es 450 m2. No se permitirá la subdivisión de lotes, en áreas menores a 450 m2.

**4.4.6 Área Libre Mínima****a) Uso Exclusivamente Comercial (tiendas y oficinas).-**

No es necesario dejar áreas libres pudiendo edificarse en toda el área del lote, siempre y cuando se solucione adecuadamente la ventilación o iluminación.

**b) Usos de Vivienda.-**

En los pisos dedicados al uso residencial será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalado en la zonificación residencial correspondiente.

**4.4.7 Altura de Edificación.-**

La altura máxima de edificación será la que se indica en el Plano de Alturas Máximas de Edificación que forma parte del presente reglamento.

**4.4.8 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**4.4.9 Retiros.-**

No se exige retiro frontal.

**CAPÍTULO 5  
ZONIFICACION INDUSTRIAL****5.1 ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA - II.-****5.1.1 Definición.-**

Zona destinada para establecimientos industriales complementarias. Sus características son las siguientes:

- Grado tecnológico medio.
- Producción en serie y dirigida al comercio mayoritario.
- Capital de operación reducida.
- Tendencia a agruparse en el área urbana.
- No son molestas ni peligrosas.

**5.1.2 Usos Permitidos.-**

Son los siguientes:

- Comercio Industrial Cln.
- Comercio en general.
- Servicios públicos complementarios y todas aquellas establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas vigente y el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales, del RNC.

**5.1.3 Área de Lote.-**

El área normativa para fines de habilitación urbana y subdivisión será de 300 m2 con frente recomendable de 10 ml.

**5.1.4 Coeficiente en Edificación y Área Libre.-**

El coeficiente máximo de edificación será 1.5. El área libre será la resultante del proyecto respectivo, adecuado a los requisitos y necesidades de la industria correspondiente y disposiciones pertinentes.

**5.1.5 Retiros.-****a) Retiro Frontal.-**

No se exigirá retiro frontal

**b) Retiros Lateral y Posterior.-**

Sólo se exigirán estos retiros, como separación, cuando el uso colindante es el residencial, su ancho mínimo será fijado al momento de otorgarse la licencia de construcción según el tipo de industria a establecerse.

**5.1.6 Altura de Edificación.-**

La altura máxima de edificación será la que se indica en el Plano de Alturas Máximas de Edificación que forma parte del presente Reglamento.

**5.1.7 Estacionamiento Vehicular.-**

Ver Reglamento Especial de Estacionamientos del presente Plan Urbano.

**5.1.8 Acceso al Local.-**

En el caso que la construcción se realice a filo de vereda, el acceso vehicular al local se hará por una puerta no menor de 3.50 ml. de ancho, ubicado a una distancia no menor de 3.00 ml. de la línea de propiedad y con ochavos en los muros en ángulo de 45°.

**5.1.9 Subdivisión de Lote.-**

Sólo se permitirá la subdivisión en sublotes de 300 m2 con frente mínimo de 10 ml.

## CAPÍTULO 6 ZONAS RECREACIONALES

**6.1 ZONAS DE RECREACION PÚBLICA - ZRP.-****6.1.1 Definición.-**

Son zonas dedicadas a las actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios para uso público irrestricto. Se considera dentro de este uso a los parques, plazas y Plazuelas.

**6.1.2 Normas Genéricas.-**

a) En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, con las limitaciones que establezca el organismo de control respectivo, ajustándose a las normas especiales en zonas ribereñas, y aquellas del RNC, del SERPAR y del IPD, según los casos.

b) Las áreas de aportes para recreación pública que correspondan a las Habilitaciones Urbanas que se desarrollen en el distrito se entregarán obligatoriamente en terreno habilitado con fines de recreación pasiva, en áreas destinadas a Parques, Plazas o Plazuelas, siempre que la obligación sea de 600.00 m2. o mayor. Solo se aceptará la redención en dinero de obligaciones menores a los 600.00 m2.

c) Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales (cursos de agua, etc.), deberá garantizar el uso público irrestricto de tales ventajas.

**6.2 PARQUES ZONALES Y METROPOLITANOS.-****6.2.1 Definición.-**

Son aquellos señalados en el Estudio "Áreas Recreacionales para Lima Metropolitana" y los aprobados en los estudios correspondientes. En el distrito de Santiago de Surco se ubica el Parque Zonal 22 y 22-A.

## CAPÍTULO 7 USOS ESPECIALES

**7.1 USOS ESPECIALES - OU.-****7.1.1 Definición.-**

Están constituidos por los usos relacionados con la actividad político-administrativa e institucional y con los servicios públicos en general.

**7.1.2 Denominación de las Áreas.-**

En el Plano de Zonificación Urbana del distrito de Santiago de Surco, se han zonificado como Usos Especiales - OU a los usos institucionales contenidos en la gran división 9, referidos a los servicios comunales y sociales, de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU de las Naciones Unidas.

Se incluyen además, bajo esta denominación:

- Los centros cívicos y de administración pública.
- Los centros culturales, locales de culto, establecimientos de beneficencia.
- Los terminales terrestres, ferroviarios, marítimos y aéreos y de transporte rápido masivo.
- Los locales de espectáculo masivo (ejemplo: ferias).
- Los siguientes servicios públicos complementarios:

\* Correos y telecomunicaciones.

\* Establecimientos para fines de seguridad (cuartel de bomberos, comisarías, locales militares, etc).

\* Campos, clubes y centros deportivos.

- Los otros usos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones.

**7.1.3 Altura de Edificación.-**

La altura de la edificación será determinada, en cada caso, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio volumétrico de la edificación en relación al contexto urbano circundante.

**7.2 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.-****7.2.1 Denominación de las Áreas.-**

El Plano de Zonificación Urbana del distrito de Santiago de Surco señala el Equipamiento Educativo de los niveles básico y superior, definiendo los siguientes:

- E1: Centro de Educación Primaria y Secundaria.
- E2: Institutos Superiores.
- E3: Universidad y Escuelas Superiores.
- No señala las áreas correspondientes a los Centros de Educación Inicial por ser de dimensión física mínima.

**7.2.2 Disposiciones Generales.-**

a) Las áreas zonificadas para uso educativo no se podrán subdividir, ni disminuir su área normativa requiriendo:

- Los CEI requerirán un área mínima de lote de 300 m2, para una población escolar máxima de 36 niños.

- Los Centros de Educación Primaria (E1) requerirán un área mínima de 1,500 m2, para una población escolar máxima de 220 alumnos.

- Los Centros de Educación Primaria y Secundaria (E1) de nivel de Sector requerirán un área mínima de 10,000 m2. para una población escolar máxima de 1,250 alumnos y los de nivel de Barrio un área mínima de 2,500 m2. para una población escolar máxima de 360 alumnos.

Sector, se considera la extensión de la ciudad ocupada por una población de 10,000 a 30,000 habitantes, y Barrio la porción del sector ocupada por una población de 2,500 a 7,500 habitantes.

La Municipalidad establecerá la reglamentación necesaria para lograr los niveles de atención óptimos indicados.

b) Los locales para poblaciones escolares mayores requerirán áreas proporcionalmente mayores (7 m2 de terreno por alumno).

c) El radio de influencia de los CEI es de 200 ml.

d) El radio de influencia de los E1 de nivel de Sector es de 1,000 ml.

e) No se permitirá la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia. La distancia para este efecto se mide sobre la línea recta que une los vértices más cercanos de los terrenos.

f) Los E2 y los E3 requerirán un tratamiento especial.

g) En habilitaciones nuevas las áreas educativas E1 y E2, señaladas en el Plano de Zonificación Urbana, podrán variar de localización, dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 metros y sólo por causa debidamente justificada.

h) En los programas de renovación urbana se reservarán las áreas destinadas a los niveles de equipamiento educativo correspondiente, como aporte gratuito a favor del Estado y afectado al Sector Educación.

i) La regularización de los locales educativos existentes, en uso no conforme estará supeditada al cumplimiento de las condiciones que se establecen en el presente reglamento.

**7.3 EQUIPAMIENTO DE SALUD.-****7.3.1 Denominación de las Áreas.-**

a) El Plano de Zonificación Urbana del distrito de Santiago de Surco señala los centros asistenciales en actual funcionamiento y las áreas destinadas a la edificación de los nuevos establecimientos, propuestos para satisfacer la demanda futura de Equipamiento de Salud.

b) El Equipamiento de Salud normativo, establecido por el Ministerio de Salud, es el siguiente:

- Puesto Sanitario o Consultorio Periférico, no señala en el plano de zonificación por su pequeña dimensión física (H1).

- Centro de salud y policlínico (H2)
- Hospital y Clínica General (H3)
- Hospital y Clínica Especializada (H4)

c) En el plano de zonificación general se ha zonificado el equipamiento de mayor jerarquía (hospitales). Así también se han ubicado los equipamientos menores cuyas superficies son significativas en el contexto urbano, tales como Centros de Salud (H2), Clínicas Generales (H3) y Clínicas Especializadas (H4).

**7.3.2 Disposiciones Generales.-**

- a) Las áreas zonificadas para uso de salud no podrán ser subdivididas, ni disminuir su área normativa.
- b) Las áreas calificadas para equipamiento de salud en el Plano de Zonificación Urbana, podrán variar su localización dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 m y solo por causa debidamente justificada.
- c) Estas normas deberán complementarse con el Cuadro Resumen del Equipamiento de Salud del Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana. (Ver Cuadro N° II.2.11).

**Cuadro N° II.2.11**

**CUADRO RESUMEN: EQUIPAMIENTO DE SALUD**

Nivel de Sectorización Urbana	Población Habitantes	EQUIPAMIENTO (3)		Radio de Influencia (m)	Población Servida (Hab.)	Capacidad (camas)	Terreno Necesario	Observaciones
<b>Metropoli</b>		H 4	Hospital Especializado	Metropolitano	Tratamiento Especial			(1) En las nuevas habilitaciones se exigirá un área de 2000 m2. Se recomienda reservar terrenos de 40m. X 50m. Aprox. En las zonas habilitadas se podrá reducir el área de 1,500 m2
<b>Distrito de Planeamiento</b>	De 100,000 a 300,000	H3	Hospital General	1,500 a 2,000	50,000 a 75,000	200	36,000 m2 a 50,000 m2	
			Clínica		125,000	500 (máximo)	80,000 m2	
<b>Sector</b>	De 10,000 a 30,000	H2	Centro de Salud Policlínico	800 a 1,000	30,000 a 50,000		1,500 m2 (mínimo) -1 2,000 m2 (óptimo)	(2) Se recomienda reservar terrenos de 25m. X 40m. Aprox.
<b>Barrio y Grupo Residencial</b>	De 2,500 a 7,600	H1	Consultorio Periférico	Hasta 600	2,500 a 7,600		1,000 m2 (mínimo) -2	(3) Las normas han sido coordinadas con el Ministerio de Salud

**CAPÍTULO 8  
NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS**

**8.1 CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.-**

Las edificaciones podrán construirse por etapas, previa aprobación del proyecto integral en todas sus especialidades. En caso de proyectos de uso residencial cada etapa deberá cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos.

**8.2 EDIFICACIONES EN VÍAS DE ACCESO ÚNICO.-**

Los parámetros edificatorios de los lotes ubicados en zona residencial, con frente a vía de acceso único, con o sin Plazoleta de volteo en uno de sus extremos, cualquiera sea su área o la zonificación que le corresponda, serán los siguientes:

- Uso Permitido : Residencial, Unifamiliar y/o Bifamiliar.
- Altura de Edificación: Máximo 9.00 m.

**8.3 JARDIN DE AISLAMIENTO.-**

**2.1.2 Características.-**

El Jardín de Aislamiento constituye parte de la vía pública y como tal, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público, en consecuencia intangibles, inalienables e imprescriptibles. la Municipalidad establecerá las medidas que correspondan para la recuperación de los jardines de aislamiento incorporados ilegalmente al dominio privado.

**8.4 RETIRO FRONTAL.-**

**8.4.1 Características.-**

En términos generales el retiro frontal esta determinado en el distrito de Santiago de Surco como sigue:

- a) En Vía Local: 3 ml.
- b) En Vía Colectora o de mayor jerarquía, así como en Vías Locales de 22 ml. ó más de sección: 5 ml.

**8.4.2 Disposiciones Complementarias.-**

- a) En Urbanizaciones consolidadas, el retiro frontal es referencial, respetándose el perfil urbano que co-

responda a la urbanización original (alineamiento de fachada existente). La Municipalidad a través de su órgano técnico competente establecerá el retiro frontal en estos casos.

b) En las Zonas Residenciales, que por la compatibilidad de uso se permita el uso comercial en el primer piso, este podrá ocupar el área del retiro frontal, con las restricciones para su edificación que establezca la Municipalidad.

c) En las Zonas Comerciales o las habilitadas expresamente para Comercio Local (C1), no se exige retiro frontal.

**8.5 REDES AEREAS, ANTENAS Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS.-**

Con la finalidad de dar un tratamiento adecuado que mitigue el impacto visual negativo la Municipalidad normará la instalación de redes aéreas, mástiles o torres de soporte de antenas de estaciones bases radioeléctricas o estructuras para anuncios o avisos publicitarios.

**8.6 ORNATO Y MOBILIARIO URBANO.-**

El Ornato y Mobiliario Urbano será materia de un estudio especial de cuyas conclusiones se emitirá la reglamentación correspondiente.

**8.7 ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL "La Alameda de San Pedrito"**

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-

a) **Área de Lotes.-** El área, linderos y medidas perimétricas de los lotes existentes. No se permite la modificación ni subdivisión de los lotes existentes.

b) **Altura de edificación.-** Dos (2) pisos con una altura máxima de 6.00 metros.

c) **Área Libre.-** No aplicable.

d) **Uso.-** Residencial Unifamiliar o Bifamiliar.

e) **Usos Permitidos.-** Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento, compatibles con el Uso Residencial R4

f) **Retiros y Estacionamiento.-** No aplicable.



		N°	ACTIVIDADES	UBICACIÓN CONFORME									
<b>100.- COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR, RESTAURANTES, HOTELES</b>													
	<b>COMER- CIALES</b>		Corretajes - Agencias de aduanas - Notarías Agencias de empleo y/o servicio doméstico Agencias de avisos periodísticos Agencias de seguridad	CE					R3	R4	R5	R6	R8
		126	Tele-Comercio (Comercio por Telecomunicación sin exhibición ni almacén en local)	I1R	I1				C2		C3		C7
<b>RESTAURANT.  Y  HOTELES</b>	<b>ESTABLE- CIMIENTOS DE BEBIDAS Y COMIDAS</b>	127	Restaurantes (Todas las especialidades)	I1R					C2		C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
		127A	Pollerías y Parrilladas	I1R							C3		C7
				CE						R4	R5	R6	R8
			128	Cafeterías, salones de té Comidas de paso, juguerías	I1R	I1		C1	C2		C3		C7
					CE				R3	R4	R5	R6	R8
			129	Bares y cantinas	Actividad no permitida en el distrito (Ordenanza N° 001-93-MSS)								
		<b>HOTELES Y OTROS LUGARES DE ALOJA- MIENTO</b>	130	Hotel, Apart Hotel y Establecimientos de Hospedaje	I1R						C3		C7
			CE						R5	R6	R8		
131	Hostal		I1R	I1			C2		C3		C7		
				CE					R5	R6	R8		
		132	Casa de huéspedes, pensión, albergue	I1R	I1			C2		C3		C7	
				CE					R4	R5	R6	R8	
<b>200.- INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>													
<b>INDUSTRIAS  MANUFAC-  TURERAS</b>	<b>PRODUCTOS  ALIMENTI-  CIOS  BEBIDAS Y  TABACO</b>	202	Frigoríficos: conservación de carne, preparación, conservación y envasado de carnes en recipientes herméticos		I1								
		203	Preparado de tripas para embutidos, sopas, budines, pasteles de carne	I1R	I1								
		205	Elaboración de embutidos Fabricación de cacao y chocolate en polvo en base de grano de cacao	I1R	I1								
		206	Fabricación y elaboración de mantequilla y toda clase de quesos. Fabricación de helados, chupetes y otros postres. Envasado y conservas de frutas y legumbres. Transformación, tratamiento y envasado de hojas de té y otras yerbas aromáticas. Separación, desecación y congelación de la clara y la yema del huevo.	I1R	I1								
		207	Elaboración de leche condensada en polvo y evaporada, crema fresca y conservada. Producción de margarina y grasas para cocinar y aceites mezclados de mesa y ensalada. Molendas, pastos y forrajes: granos y sus derivados. Descarcarado, limpio y pilado del arroz. Pilado, descarcarado, molienda, clasificación o prensado del café o cacao. Sal refinada de mesa.		I1								
		208	Refrigeración, pasteurización y otros procesos similares de higienización, vitaminización y envasado de leche fresca. Elaboración de levadura y otros fermentos. Fabricación de hielo excepto el hielo seco. Fabricación de almidón y sus derivados, levadura en polvo. Elaboraci. de condimentos, mostazas y vinagres. Industrias vinícolas.	I1R	I1								
		209	Procesos para la conservación de pescado, crustáceos y otros productos marinos.		I1								
		213	Cereales preparados para el desayuno, tales como avena, arroz, copos de maíz y copos de trigo	I1R	I1								
		214	Fábricas de pan (fabricación industrial)	I1R	I1								
		214A	Elaboración de productos de panadería, pastelería, confitería y chocolatería a nivel	I1R	I1			C2		C3		C7	
			CE						R5	R6	R8		
	215	Fábricas y refinerías de azúcar		I1									
	216	Fabricación de chocolates y artículos de confitería	I1R	I1									
	217	Tostado de café	I1R	I1									
	218	Elaboración de alimentos preparados para animales.		I1									
	219	Destilación, rectificación y meza de bebidas alcohólicas (pisco, whisky, cognac, ron, ginebra). Fabricación de alcohol, salvo el que figura en el N° 237.		I1									
	220	Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.		I1									
221	Industria de tabaco		I1										
	<b>TEXTILES</b>	222	Preparac. de fibras para procesos de hiladura		I1								

	N°	ACTIVIDADES	UBICACIÓN CONFORME						
<b>200.- INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>									
<b>PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIA DE CUERO</b>		Fabr. de linóleo, hule, cuero artificial que no sea totalmente plástico, tela impregnadas e impermeabilizadas excep. las cauchotadas, fieltro preparado de prod. que no sea tejido.							
	223	Hiladuras de fibras		I1					
	224	Manufacturas de tejidos de poca anchura y otros artículos textiles menudos. Fabricación de tapices, tejidos y trenzados de Cualquier fibra.	I1R	I1					
	225	Art. confeccionados de materias textiles. Fabricación de prendas de vestir Fábrica de tejidos de punto	CE	I1R	I1				
	226	Fabr. de alfombras de esferas de papel retorcido, esparto barrote, yute o trapos. Fabr. de prods. de cuero y sudáneos de cuero. Fabr. de calzado (excep. el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico).	CE	I1R	I1				
	227	Fabr. de art. conexos de cáñamo, de manila, henequén, algodón, papel, yute, lino y fibras artificiales, incluidas las de vidrio y otras.			I1				
	228	Fabr. de sogas, cables, cordeles, bramantes, redes.			I1				
	229	Curtidurías y talleres de acabados de cuero. Indust. de preparación de tejidos de cuero			I1				
<b>INDUSTRIA DE MADERA — PRODUCTOS DE MADERA INCLUIDOS MUEBLES</b>	231	Corte de maderas, vigas, troncos, tablas, listones.			I1				
	232	Fabr. de piezas de estructuras prefabricadas, tabiquería y otros prod. similares.	CE		I1				
	233	Fabr. de marcos, ventanas, puertas, otros prod. similares de carpintería de madera. Fabr. de muebles y accesorios (excepto los que son principalmente metálicos) Fabr. de envases (de embalajes) hechos de cartón, cajas de fibras vulcanizadas.	I1R	I1					
	233A	Carpintería artesanal	I1R CE	I1		C2	C3		C7
	234	Fabr. de envases de madera y de caña, art. menudos de caña.	CE		I1				
	235	Fabricación de prod. de madera y corcho. Fabricación de cajas y bolsas de papel y de materiales no textiles o plásticos. Fabr. de sobres de papel no membretado	CE		I1				
<b>FABRIC. DE PAPEL PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIAL</b>	236	Fabr. de art. de pulpa de madera, papel y cartón, tales como papel o cartón enlucido y satinado, engomado y laminado platos y utensilios de pulpa, tapones de botellas, papel de empapelar, toallas, papel higiénico.	CE		I1				
	237	Edición, publicación, impresión y empaste de libros y panfletos técnicos, científicos culturales y de enseñanza. Fabricación de cuadernos.	CE		I1				
	238	Trabajos de impresión en general, y encuadernación.	I1R CE	I1		C2	C3		C7
<b>FABRICA DE SUSTANCIAS QUIMICAS PLASTICOS</b>	239	Fabr. de sustancias químicas indust. básicas. Fabricación de desinfectantes y plaguicidas Fabr. de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrio Fabricación de pinturas y barnices; lacas Fabr. de productos diversos, derivados del petróleo y del cartón.			I1				
	242	Fabricación de sustancias químicas, médicas y procedimientos botánicos tales como antibióticos, quinina, opios y derivados estrictina, cafeína y vitaminas.			I1				
<b>FABRICA DE SUSTANCIAS QUIMICAS Y DE PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DE CARBON, CAUCHO Y PLASTICOS</b>	243	Elaboración de preparados farmacéuticos, para usos médico veterinario			I1				
	244	Fabr. de jabones, detergentes, sintéticos, shampus, pasta dentífrica.			I1				
	245	Fabricación de preparados de tocador	I1R CE	I1					
	246	Fabr. de pulimentos de muebles, metales, etc., Velas y ceras abrillantadoras. Fabr. de desinfectantes y desodorizantes, humectadores, emulsionadores y penetrantes, sustancias químicas preparadas para fotografía, papel y telas sensibles. Tintas, negro de humo, Incienso y productos de alcanfor y blanqueadores para lavandería. Fabricación de compuestos impermeabilizantes compuestos para tratar metales, aceites y agua	I1R	I1					



		N°	ACTIVIDADES	UBICACIÓN CONFORME											
<b>200.- INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>															
<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	<b>FABRICA DE JOYAS Y ART. CONEXOS</b>	275	Construcción de materiales de transporte	CE											
				HR	I1										
				CE											
				HR	I1										C7
			CE												
			277	Estampado de medallas y acuñación de moneda	HR	I1									
			CE												
			277A	Fabricación de Productos Artesanales	HR	I1			C2		C3				C7
			CE												
		<b>FABRICA DE INSTRUMENTOS DE MUSICA</b>	278	Fabricación de instrumentos de música, tales como pianos e instrumentos de viento y de percusión		I1									
		279	Fabricación de instrumentos de cuerda	HR	I1										
		CE													
	<b>FABRICA DE ARTICULOS DE DEPORTE E INDUSTRIA MANUFACTURERA NO ESPECIALIZADA EN OTRA PARTE</b>	280	Fabricación de artículos de deporte y atletismo. Fabricación de plumas estilográficas, lápices, paraguas y bastones, botones y letreros luminosos.	HR	I1										
		CE													
		281	Fabricación de artículos manufacturados tales como juguetes (excepto los hechos principalmente de caucho y por moldes o extrusión de material plástico). Artículos para oficinas y para artistas, joyas de fantasía y artículos de novedad; plumas, flores artificiales, escobas, cepillos; placas de identificación, escarapelas, emblemas, rótulos, pantallas para lámparas, pipas y boquillas, letreros y anuncios de propaganda, sellos de metal, de caucho y estencil, redes para pelo; pelucas y artículos similares.	HR	I1										
		CE													
<b>300.- TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO</b>															
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE</b>	<b>TRANSP. TERRESTRE DE PASAJEROS</b>	301	Transporte urbano, suburbano e interurbano de pasajeros por carretera.	CE	I1						C3			C7	
				HR	I1							C3			C7
				CE											
				HR				C2		C3					C7
			CE				R3	R4	R5	R6	R8				
			304	Agencias de viaje	CE				C2		C3				C7
			CE				R3	R4	R5	R6	R8				
			305	Agencias de turismo	CE				C2		C3				C7
			CE				R3	R4	R5	R6	R8				
			306	Terminales para carga	CE	I1									
			CE												
		<b>SERV. TRANSP. TERRESTRE</b>	307	Edificios y playas de estacionamiento	HR	I1		C1	C2		C3				C7
			CE			R1	R2	R3	R4	R5	R6	R8			
		<b>SERVICIOS CONEXOS</b>	308	Servicios relacionados con el transporte	HR	I1					C3				C7
		CE													
		309	Reexpedición, embalaje y gestiones	HR	I1					C3				C7	
		CE													
		310	Agencias de transporte marítimo y aéreo	HR	I1					C3				C7	
		CE													
	<b>DEPOSITO Y ALMACENAMIENTO</b>	311	Servicios de almacenes refrigerados	HR	I1										
		CE													
		312	Servicios de almacenes sin refrigerar	HR	I1			C2		C3				C7	
		CE													
<b>400.- ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS</b>															
<b>ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS</b>	<b>ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS</b>	401	Instituciones monetarias	CE	I1									C7	
				CE											
				402	Bancos Of. Central.							C3			C7
				403	Bancos sucursal	HR			C1	C2		C3			C7
				CE							R5	R6	R8		
				404	Bancos, agencias	HR			C1	C2		C3			C7
				CE							R5	R6	R8		
				405	Cajas de ahorro y bancos de ahorro	HR			C1	C2		C3			C7
			CE							R5	R6	R8			
			406	Mutuales	HR			C1	C2		C3			C7	
		CE							R5	R6	R8				
		407	Financieras de crédito							C3			C7		
		CE								R5	R6	R8			
		408	Instituciones de crédito, que no son bancos tales como instituciones de crédito, agrícola, bancos de fomento industrial, instituciones de		I1					C3			C7		

		N°	ACTIVIDADES	UBICACIÓN CONFORME							
<b>400.- ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS</b>											
			redescuento y financiación, instituciones de crédito personal y corresponsales y agentes de préstamo, compañías fiduciarias y consorcio de inversiones, comisionistas agentes y casas de suscripción de valores.	CE							
		409	Agencia de bolsa - Agencia de Cambio Empresa de investigación y asesoramiento de inversiones Servicios de cotizaciones de valores y el arrendamiento, compra y venta de patentes y licencias.	CE			C2		C3	C7	
		410	Oficinas centrales de seguros y servicios Conexos	I1R CE					C3	R5 R6 C7	
	<b>SEGUROS</b>	411	Agentes corredores de seguros	I1R CE					C3	R5 R6 C7	
		412	Bienes inmuebles	I1R CE					C3	R5 R6 C7	
<b>BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS PRESTADOS EN EMPRESAS</b>	<b>BIENES INMUEBLES</b>	413	Servicios jurídicos	I1R CE			C2		C3	R5 R6 C7	
	<b>SERVICIOS PRESTADOS A EMPRESAS</b>	414	Servicios de contabilidad, auditoría y teneduría de libros	I1R CE			C2	R3 R4	C3	R5 R6 C7	
		415	Servicios de elaboración de datos y tabulación	CE			C2	R3 R4	C3	R5 R6 C7	
		416	Servicios técnicos y arquitectónicos	I1R CE	I1		C2	R3 R4	C3	R5 R6 C7	
		417	Servicios de publicidad	I1R CE			C2	R3 R4	C3	R5 R6 C7	
		418	Servicios prestados a las empresas, exceptuando el alquiler y arrendamiento de maquinaria	CE			C2		C3	C7	
		419	Alquiler y arrendamiento de máquina y equipo	CE					C3	C7	
<b>500.- SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES</b>											
<b>ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA</b>	<b>ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA</b>	500A (6)	Cuna-Guardería - CEI	I1R			C1 R2	C2 R3	C3 R4	R5 R6 C7 R8	
		501	Gobiernos centrales, provinciales, municipales o locales	I1R CE				C2	C3	R4 R5 R6 C7	
		502	Comisarías	I1R CE	I1			C2	C3	R4 R5 R6 C7	
		503	Agencias de seguridad	I1R CE	I1			C2	C3	R4 R5 R6 C7	
<b>SERVICIOS SOCIALES Y OTROS SERVICIOS COMUNALES CONEXOS</b>	<b>INSTRUCION PUBLICA</b>	504 (6)	Colegios Primarios y Secundarios	E1							
			Institutos Técnicos	E2	CE					C7	
			Universidades	E3							
		505	Enseñanza y preparación preuniversitaria	CE					C3	C7	
		506	Academias de baile, artes marciales	I1R CE				C2	C3	C7	
		507	Escuelas para aprender a guiar vehículos Automotores	CE				C2	C3	C7	
		508 (3)	Deportes al aire libre	I1R CE	I1		C1 R2	C2 R3	C3	R4 R5 R6 C7	
	<b>INSTITUTOS CIENTIFICOS</b>	509	Instituto dedicados a la investigación básica y general en ciencias biológicas (siempre que no utilice agentes nocivos) físicas y sociales Institutos meteorológicos e instituciones dedicadas a investigaciones médicas	CE					C3	C7	
	<b>MEDICOS Y OTROS SERVICIOS DE SANIDAD</b>	510	Servicios médicos, odontológicos y quirúrgicos Óptometras y oculistas Cirujanos y otros profesionales de medicina	I1R CE	I1				C3	R4 R5 R6 C7	
		511 (6)	Servicios de sanidad: hospitales, sanatorios, Clínicas y otras instituciones.	I1R CE	I1				C3	R4 R5 R6 C7	
		512	Servicios de veterinaria	I1R CE	I1			C2 R3	C3	R4 R5 R6 C7	
	<b>INSTITUTOS ASISTENCIA SOCIAL</b>	513	Cruz Roja, organizaciones dedicadas a la colecta y distribución de donativos para fines benéficos	I1R CE				C2	C3	R4 R5 R6 C7	
	<b>ASOCIACIONES COMERCIALES PROFESIONALES Y LABORALES</b>	514	Asociaciones mercantiles tales como cámara de comercio, juntas reguladoras de comercio, asociaciones comerciales y organizaciones de agricultores, organizaciones profesionales, sindicatos, organizaciones laborales análogas.	I1R CE					C3	C7	
		515	Colegios Profesionales	I1R CE					C3	C7	

		N°	ACTIVIDADES	UBICACIÓN CONFORME											
<b>500.- SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES</b>															
		516	Estudios de abogados	IR CE						C3 R4		C7 R8			
		517	Acupuntura	IR CE						C3 R4		C7 R8			
		518	Acústica - artes gráficas	IR CE	I1					C3 R4		C7 R8			
		519	Arquitectos, Ingenieros	IR CE	I1					C3 R4		C7 R8			
		520	Contadores, Auditores	IR CE						C3 R4		C7 R8			
		521	Servicios de computación Servicio de Fax	IR CE			C1	C2		C3 R3 R4		C7 R8			
		522	Contratistas de obras	IR CE	I1			C2		C3 R5	R6	C7 R8			
		523	Agencias de publicidad	IR CE				C2		C3 R5	R6	C7 R8			
		524	Agencias de Tramitación	IR CE				C2		C3 R5	R6	C7 R8			
		<b>SERVICIOS DE COMUNICACIONES</b>		525	Telégrafo - Teléfono, telecomunicaciones Radio - Correo	IR CE	I1			C2 R3	R4	C3 R5	R6	C7 R8	
				525A	Antenas Base para telefonía celular, Estaciones Radioeléctricas no ionizantes con base, mástil y antena	CE	I1			C2		C3		C7	
				526	Iglesias, mezquitas, sinagogas, templos (3)	IR CE	I1			C2 R3	R4	C3 R5	R6	C7 R8	
				527	Organizaciones políticas, cívicas, históricas sociales y fraternidades, Clubes y sociedades Literarias	CE						C3		C7	
		<b>SERVICIOS DE DIVERSION ESPARCIMIENTO Y SERVICIOS CULTURALES</b>	<b>PELICULAS DE CINEMATOGRAFICAS Y OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO Y OTROS SERVICIOS CULTURALES</b>	528	Producción de películas	CE						C3 R5	R6	C7 R8	
529	Distribución y exhibición de películas			CE					R4	C3		C7 R8			
530	Estaciones de radio y televisión (sin antena)			CE								C7			
531	Antenas de TV y radio FM (Frecuencia Modulada)			CE						C3		C7			
533	Cines			IR CE						C3		C7			
534	Teatros, salas de convenciones			IR CE						C3		C7			
535	Producciones teatrales - Agencias de contratación de actores y de obras teatrales, artísticas, conciertos y servicio de escenografía, iluminación y demás equipos - Agencias de ventas de boletos de teatro.			CE						C3		C7			
536	Restaurantes - Peñas Restaurantes - Shows			CE						C3		C7			
537	Discotecas, Video - Pubs - Karaoke			CE						C3		C7			
538	Salas de reuniones sociales			CE						C3		C7			
539	Bibliotecas, centros de información, museos, galerías de arte, jardines botánicos y otros servicios culturales			IR CE				C2		C3 R3 R4	R5	R6	C7 R8		
<b>OTROS SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO</b>				541	Casinos, Tragamonedas, Sapos y Bingos (6)	CE								C7	
				542	Salones de baile, boites y similares	CE									C7
				543	Parques de Atracciones Salas de Billar	CE						C3		C7	
		544	Sala de video - Juegos	Actividad no permitida en el distrito (D.A. N° 0341-A-93-MSS)											
		545	Escuelas de equitación, clubes de béisbol, críquet, fútbol, hockey, hipódromos, canódromos, ferias, polígonos, circo, campos de atletismo, coliseos, estadios y promotores de deportes, pistas de patinaje (5)	IR						C3		C7			
<b>SERVICIOS PERSONALES Y DE LOS</b>	<b>SERVICIO DE REPARACION</b>	546	Reparación de calzado y artículos de cuero	IR CE			C1	C2		C3 R4	R5	R6	C7 R8		
		547	Reparación, servicios e instalación de electrónica, radio y televisión	IR CE	I1		C1	C2		C3 R5	R6	C7 R8			
		548	Reparaciones eléctricas en general	IR CE			C1	C2		C3 R4	R5	R6	C7 R8		
		549	Reparaciones de maquinaria diversa	IR CE	I1			C2		C3		C7			
		550	Reparación de vehículos menores	IR CE	I1			C2		C3		C7			
		551	Reparación de relojes y joyas	IR CE				C2		C3 R4	R5	R6	C7 R8		

		N°	ACTIVIDADES	UBICACIÓN CONFORME									
<b>500.- SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES</b>													
<b>HOGARES</b>		552	Reparación y servicio de máquinas de escribir, cámaras fotográficas, instrumentos de música, plumas estilográficas, juguetes cuchillos y tijeras, paraguas y bastones	I1R					C2		C3		C7
				CE						R4	R5	R6	R8
	<b>SERVICIOS PERSONALES</b>	553	Lavanderías y servicios de lavandería, establecimiento de limpieza y tefido	I1R	I1				C2		C3		C7
	<b>DIRECTOS</b>	553A	Lavanderías autoservicio y servicio de recepción.	CE					R3	R4	R5	R6	R8
		554	Peluquerías y salones de belleza	I1R	I1				C1	C2	C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
		555	Salones de masajes y baños turcos	I1R	I1						C3		C7
				CE									
		556	Gimnasios, Academias de natación, tenis y gimnasia.	I1R	I1				C2		C3		C7
		(3)(6)		CE					R3	R4	R5	R6	R8
		557	Campos deportivos	I1R	I1			C1	C2		C3		C7
		(3)		CE	R1S	R1	R2		R3	R4	R5	R6	R8
		558	Estudios fotográficos	I1R					C2		C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
	<b>SERVICIOS PERSONALES</b>	559	Crematorios		I1								
		560	Cementerios										
		(1)											
		561	Funerarias		I1						C3		C7
				CE									
		562	Lápidas y similares	I1R							C3		C7
				CE									
		563	Salones de velatorio		I1						C3		C7
				CE									
	<b>SERVICIOS DIVERSOS</b>	564	Copiadoras	I1R	I1		C1		C2		C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
		565	Estudios fotográficos (Laboratorios de revelados)	I1R	I1		C1		C2		C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
		566	Alquiler de video casetes	I1R	I1		C1		C2		C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
		567	Mecanografiado	I1R	I1		C1		C2		C3		C7
				CE					R3	R4	R5	R6	R8
		568	Impresiones menores	I1R	I1		C1		C2		C3		C7
			CE					R3	R4	R5	R6	R8	
<b>OTROS</b>	569	Oficina administrativa						C2		C3		C7	
						R2	R3	R4	R5	R6	R8		
		En zonas R2, R3 y R4 se permitirá el funcionamiento de oficinas administrativas, siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones: - Sujeto a aceptación mayoritaria de vecinos residentes de la cuadra. (ambos frentes). - La actividad deberá realizarse a puerta cerrada y sin publicidad exterior. - El requerimiento de estacionamiento deberá ser resuelto dentro del lote y conforme a lo establecido en el Reglamento Especial para la Provisión de Estacionamientos para el distrito. - En caso de edificios con régimen de propiedad horizontal, la autorización será sujeta a la aceptación de todos los copropietarios. Deberá prevalecer el uso residencial en la unidad inmobiliaria de vivienda.											
	569A	Oficinas profesionales independientes con el uso predominante de vivienda	I1R			C1	C2		C3			C7	
			R1S	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R8			
	570	Viveros	I1R	I1		C1	C2		C3			C7	
			CE	R1S	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R8		
	571	Venta de Mascotas	I1R			C1	C2		C3			C7	
			CE										

**NOTA:**

"Los usos que puedan ubicarse en zonificación residencial, de acuerdo al presente índice, encuentran ubicación conforme en lotes ubicados sólo en:

1. Vías colectoras o de mayor jerarquía y vías locales de 22 m. o más de sección, en Áreas de Estructuración Urbana I y II.
2. Esquina en vías colectoras o de mayor jerarquía y vías locales de 22 m. o más de sección, en el Área de Estructuración Urbana IIIC.

**LLAMADAS.-**

- (1) Corresponde a las actividades cuya ubicación conforme requiere un estudio urbano a realizarse por la Oficina del Plan de Desarrollo Metropolitano en base a los requerimientos particulares de la actividad a instalar en relación a su contexto inmediato.
- (2) Encuentran zonificación conforme en lotes cuya área sea igual o mayor a 600 m2, siempre y cuando se encuentren en esquina de dos vías expresas, arteriales, colectoras y/o avenidas, entendiéndose estas últimas las vías de doble sentido de tránsito con separador central. La distancia mínima entre una y otra estación de servicio es de 1,000 m. medidos a lo largo de la vía. En caso de vías expresas o arteriales, la distancia será medida en cada sentido de tránsito.
- (3) Corresponde a actividades cuya ubicación conforme en Zonas Residenciales debe haber estado prevista al momento de la habilitación urbana. En las áreas consolidadas solo podrá darse en predios mayores a 2,000.00 m2.
- (5) Corresponde a actividades que generan gran afluencia de público, por lo que requieren un estudio de accesos y estacionamiento especial el cual debe materializarse en un planeamiento integral de todo el sector involucrado.
- (6) Actividades cuya ubicación conforme requieren que la edificación en la que se ha de realizar cuente con "Licencia de Construcción" expresamente dada para el uso o giro que se solicita o con "Licencia de Adecuación" en caso de haberse edificado con licencia de construcción dada para otro uso.

**NIVELES OPERACIONALES**

Para Oficinas Administrativas ubicadas en zonas residenciales:

- Fuerza Motriz : 2 HP.
- Horarios : De 8.00 a 19.00 horas.
- Ruidos : Hasta 35 decibeles como máximo.
- Personal Ocupado : 10 personas (máximo).
- Estacionamiento : 01 estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> (sólo en oficinas existentes).

Para Industrias Elementales y Artesanales en las Zonas I1-R4 e I1:

- Fuerza Motriz : 5 HP.
- Horarios : De 6.00 a 21.00 horas.
- Movimiento de vehículos relacionados con la Industria : Sólo en horas de trabajo.
- Almacenamiento : Restringido a las necesidades inmediatas de la Industria y dentro del local industrial. Se prohíbe el almacenamiento de materiales altamente inflamables.
- Ruidos : Hasta 50 decibeles como máximo.
- Vibraciones : No se permite el uso de máquinas que produzcan vibraciones que puedan ser detectadas fuera del local de trabajo.
- Humos : No se permiten humos, polvos, fumes nieblas, olores molestos y gases tóxicos que sean detectados fuera del establecimiento y que produzcan molestias al vecindario. Lo permisible dentro del local se medirá en base a las normas del MSP.
- Intensidad de Luz y Calor : No se permitirá industrias que produzcan produzcan resplandor o calor en grado tal que atente contra las propiedades vecinas o que produzcan radiaciones ionizantes.

NOTA.- Los estándares de fuerza motriz y personal ocupado están referidos al lote normativo respectivo, pudiendo establecer la proporcionalidad con éste siempre que no supere los 20 HP y 20 personas ocupadas.

**TÍTULO III****REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO****1. CONSIDERACIONES GENERALES.-**

a) Es requisito indispensable que cada unidad inmobiliaria (vivienda, comercio, industria, etc.) cuente con espacios suficientes que permitan cubrir las demandas actuales de estacionamientos dentro del lote, ya que el actual déficit de zonas de parqueo conlleva a la ocupación indebida de áreas públicas, tales como frentes de lotes de propiedades colindantes, bermas, pistas, etc.; causando desorden y malestar a la comunidad.

b) Una de las principales causas que motiva este problema es la aplicación de las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, las cuales no se adecuan a los requerimientos actuales de parqueo generados principalmente por el crecimiento del parque automotor y el proceso de densificación urbana.

c) En tal sentido, es conveniente establecer pautas técnicas que cubran la demanda existente, regulando la dotación de estacionamientos dentro de cada lote de acuerdo al uso de la edificación y según las características del mismo.

**2. REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS.-****2.1 INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACION RESIDENCIAL R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 - R8 y ZF.-**

a) Los estacionamientos deberán ser resueltos dentro del área de cada lote.

b) Para edificaciones multifamiliares y/o conjuntos residenciales, el número mínimo de estacionamientos vehiculares según el Área de Estructuración Urbana en que se encuentren, se calculará de conformidad con la Tabla que se señala a continuación:

Área de Estructuración Urbana	Número de estacionamientos por unidad de vivienda*
AEU IIIA	2
AEU IIIB	1.5
AEU IIIC	1
AEU II	1
AEU II (MIVIVIENDA)	0.5
AEU I	1

\*El redondeo se efectúa siempre al número inmediato superior.

c) Para efectos del cómputo de estacionamiento se consideran las unidades de vivienda de hasta 120 m<sup>2</sup> de área techada, para unidades de vivienda mayores se exigirá un (1) estacionamiento adicional por el área excedente comprendida en el rango de 10 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> de área techada.

d) Las nuevas edificaciones multifamiliares en lotes de 15 m. o más de frente, sólo podrán utilizar hasta un 50 % del frente del lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a la zona de estacionamientos dentro del lote.

Esta norma no es aplicable para: lotes menores de 15 ml. de frente, Conjuntos Residenciales nuevos que se ubiquen en el Área de Estructuración Urbana II, ni ampliación de edificaciones existentes.

e) Las puertas de acceso (batientes) no deberán invadir las veredas o áreas públicas en ningún caso.

f) El espacio para estacionamiento deberá tener individualmente senderos de circulación y salida a la vía pública totalmente libre de obstrucciones, fijas o móviles, no se permitirán los estacionamientos uno detrás de otro, como cómputo, para diferentes unidades de vivienda.

g) En el caso de usar semisótanos, el ancho libre del ingreso para automóviles no será menor a 3.00 m., La construcción del primer nivel podrá elevarse a una altura máxima de 1.50 m. sobre el nivel de la vereda, incluyendo el área de retiro.

h) En el caso de semisótanos se podrá utilizar para estacionamiento la totalidad del área del terreno en las edificaciones ubicadas en:

- En vías Locales.
- En vías Locales Preferenciales, siempre que respeten las secciones mínimas que se establecen en el presente Plan Urbano.
- En el Área de Estructuración Urbana II, en ambos casos, adicionalmente se deberán respetar los Planeamientos Integrales que para la regularización de la sección de las vías apruebe la Municipalidad.
- En vías de mayor jerarquía los semisótanos deberán respetar los retiros reglamentarios, Pudiéndose habilitar terrazas en el retiro sobre relleno de hasta 1.50c metros de ser el caso.
- Se exceptúa de esta regla el ochavo respectivo en lotes ubicados en esquina.

i) Los sótanos y semisótanos sólo se utilizarán para estacionamientos. Excepcionalmente se permitirá uso de vivienda cuando la ventilación e iluminación natural este bien resuelta. No se permitirá el uso mixto de vivienda y estacionamiento simultáneos en sótanos ni semisótanos.

j) Las edificaciones nuevas y las remodelaciones por cambio de uso, deberán sujetarse a lo establecido en la presente norma.

k) En caso de ampliaciones de edificaciones existentes, el requerimiento de estacionamiento correspondiente a la ampliación deberá sujetarse a lo establecido en la presente norma.

l) Los procesos de Habilitación Urbana que consideren lotes con frente a calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento, en las que se dispondrá de los espacios necesarios de conformidad con el cuadro que figura en el ítem 2.1 b) del presente reglamento por cada unidad de vivienda.

m) Para el caso de edificaciones que por alguna de las siguientes causales no se pudiera proveer de estacionamiento dentro del lote, o éste quedara con déficit.

- En una edificación existente, al efectuarse un cambio de uso o ampliación modificación o remodelación, que requiera de un mayor número de estacionamientos que el previsto originalmente.

- Cuando el inmueble tiene frente a vías de circulación peatonal.

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá autorizar se provea de los estacionamientos faltantes fuera del lote, en las siguientes condiciones:

- La adquisición a través de escritura pública, por parte del propietario de la edificación, de espacios en edificios o playas de estacionamiento colectivo.

- La construcción de espacios de estacionamiento en terrenos de propiedad del propietario de la edificación.

En cualquiera de los casos señalados el estacionamiento a proveer fuera del lote no deberá ubicarse a una distancia mayor de 300 m., de recorrido peatonal, del inmueble que lo motiva.

n) En lotes con doble frente; uno frente a una vía de interconexión a través de otras vías y el otro frente a una vía de acceso único, se podrá optar por el uso multifamiliar o conjunto residencial, de cumplir con las demás exigencias normativas para ello. En todos los casos deberá resolver el estacionamiento normativo a considerar dentro del lote con ingresos y salidas a través de la vía con interconexión a través de otras vías, no se aceptará el ingreso o salida de los estacionamientos a través de la vía de acceso único.

o) Para el caso de edificaciones ubicadas en zona destinada a uso residencial, que por la compatibilidad de usos se lleven a cabo actividades comerciales, se adicionará al estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, siendo de aplicación las demás condiciones establecidas en el presente numeral.

p) No se autorizará la construcción de viviendas, oficinas o edificaciones de cualquier tipo, que no cumplan lo previsto en el presente reglamento en lo referente a la provisión de estacionamiento.

**2.2 INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL.-**

a) En el Área de Estructuración Urbana III, se exigirá un (1) estacionamiento dentro del lote por cada 20 m2 de área construida total, pudiéndose computar los estacionamientos existentes frente al lote en las zonas comerciales originalmente habilitadas como tales.

b) En las Áreas de Estructuración Urbana I y II, se exigirá un estacionamiento cada 40 m2 de área construida total.

c) En edificios ubicados en zona comercial con comercio de 1er piso y uso residencial en los pisos superiores, se requerirá el número de estacionamientos que correspondan al uso comercial y adicionalmente los correspondientes al uso residencial.

d) Para el caso de establecimientos comerciales que por cambio de uso, ampliación, modificación o remodelación, han devenido en deficitarios de estacionamiento y no se pudiera proveer la totalidad del plazas de estacionamiento establecidas dentro del lote, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá autorizar, se provea de los estacionamientos faltantes fuera del lote mediante la adquisición a través de escritura pública de hasta el 50% del total de la dotación de plazas de estacionamiento requeridas en edificios o playas de estacionamiento colectivo.

e) Excepcionalmente, cuando se trate de establecimientos comerciales alquilados que por acción promovida por el inquilino han devenido en deficitarios de estacionamiento y no se pudiera proveer la totalidad de las plazas de estacionamiento establecidas dentro del lote, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá autorizar el alquiler

de hasta el 50% del total de la dotación de plazas de estacionamiento requeridas en edificios o playas de estacionamiento colectivo.

Esta alternativa solo se aplicará con el objeto de obtener licencia de funcionamiento. El contrato de alquiler de las plazas de estacionamiento estará condicionado a un plazo igual y en las mismas condiciones de prorrogas que el contrato de alquiler del local comercial y a la revocatoria automática de la licencia de funcionamiento del local comercial en caso de la resolución anticipada del contrato de alquiler del estacionamiento.

En cualquiera de las dos alternativas:

- El estacionamiento a proveer fuera del lote no deberá ubicarse a una distancia mayor de 300 m., de recorrido peatonal, del inmueble que lo motiva.

- En el caso de locales destinados a restaurantes, bingos o casinos, el solicitante deberá presentar, adicionalmente, una carta compromiso de brindar el servicio de "valet parking" a sus clientes en forma gratuita, a fin de evitar el congestionamiento de vehículos en las inmediaciones del ingreso del local.

f) El requerimiento de estacionamiento vehicular para cada establecimiento según su uso, se muestra en el Cuadro N° VI.2.3.1

**Cuadro N° VI.2.3.1**

**SANTIAGO DE SURCO: REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR PARA LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES UBICADOS EN EL ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA III**

USOS	Un.(01) estacionamiento cada
Supermercados	20 m2. del área techada total
Tiendas de Autoservicio	20 m2. del área techada total
Mercados	10 Puestos
Ferias, Parques de Diversiones	10 M2. de área destinada al público
Oficinas	40 m2. del área techada total
Cines teatros y locales de espectáculos	10 Butacas
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y Similares	40 m2. del área techada total
Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas	40 m2. del área techada total
Locales deportivos o coliseos	10 espectadores
Academias	20 m2. del área techada total
Colegios y Nidos	20 m2. del área techada total
Restaurantes	20 m2. del área techada total
Cafeterías	40 m2. del área techada total
Salas de Baile y Discotecas	20 m2. del área techada total
Casinos y Bingos	15 m2. del área techada total
Universidades	20 m2. del área techada total
Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Policlinicos, Postas Sanitarias y Emergencias	20 m2. del área techada total
Centros Médicos y Laboratorios	40 m2. del área techada total
Consultorios Individuales	40 m2. del área techada total
Hoteles y Hostales de 4 ó 5 estrellas	3 Dormitorios
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	4 Dormitorios
Apart Hotel	2 Dormitorios

Los locales ubicados en el Área de Estructuración Urbana I y II tendrán un requerimiento equivalente al 75% del requerimiento del Área de Estructuración Urbana III

La Relación de establecimientos que figura en el presente cuadro es referencial más no limitativa debiendo aplicarse a locales de uso similar.

**2.3 INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL.-**

a) En el Área de Estructuración Urbana II, se exigirá dentro del lote un (1) estacionamiento por cada cuatro (04) personas ocupadas en el turno principal.

b) Todo establecimiento del Tipo Industrial I1, deberá contar necesariamente con un patio de maniobras para carga y descarga con dimensiones y áreas de volteo apropiados al tipo y número de vehículos que se utilicen.

## REGLAMENTO DEL ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I DEL OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

**Artículo 1º.-** Por el presente dispositivo se regulan las acciones para el ordenamiento, la recuperación, conservación y defensa del medio ambiente en el distrito de Santiago de Surco. Asimismo, se definen las unidades de ordenamiento ambiental distrital, y las medidas de manejo ambiental respectivas, según las previsiones del Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco 1996-2010.

Asimismo, se declara de interés distrital la recuperación de la calidad ambiental, la conservación del patrimonio natural y el ordenamiento ambiental de la capacidad territorial, componentes y procesos que permitan el crecimiento económico, el saneamiento y seguridad ambiental para el bienestar humano, con justicia y equidad.

**Artículo 2º.-** Este reglamento tiene los siguientes objetivos:

a) El ordenamiento ambiental y la planificación de los procesos de urbanización, industrialización y producción en función de las capacidades del ambiente y de las necesidades humanas.

b) El uso sostenible del suelo, agua, flora, fauna, paisaje, fuentes energéticas y demás recursos naturales en función de las capacidades del ambiente y del bienestar humano.

c) La protección, creación y conservación de áreas naturales, refugios de vida silvestre, reservas de flora y fauna, áreas verdes de zonas urbanas y rurales y cualquier otro espacio que contiene suelos y/o masas de agua con flora y fauna nativas, semi-nativas o exóticas y/o estructuras geológicas, elementos artificiales o paisajes que merezca ser sujeto a un régimen de gestión especial.

d) El control, reducción o eliminación de factores, procesos y actividades que ocasionen o puedan ocasionar perjuicios al ambiente, a la calidad de vida, a los procesos productivos y de servicios, a la vida humana y a los demás seres vivos.

e) La orientación, fomento y desarrollo de procesos educativos, capacitación y culturales, a fin de promover la conservación y mejoramiento del ambiente.

f) El fomento y desarrollo de estudios e investigaciones ambientales orientados a viabilizar la potenciación del uso de los recursos y su conservación sana y saludable.

g) La orientación, fomento y desarrollo de iniciativas públicas y privadas que estimulen la participación ciudadana en las cuestiones relacionadas con el ambiente.

h) La coordinación de las inversiones, las obras y acciones de la administración pública y de los particulares en el marco de la gestión urbana ambiental y en el cumplimiento de las leyes vigentes.

i) Toda otra actividad que se considere necesaria al logro de los objetivos de este Reglamento.

**Artículo 3º.-** Es materia del presente Reglamento la circunscripción del distrito de Santiago de Surco. Por tanto, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, que en el presente Reglamento se le denomina Autoridad Municipal, de conformidad con lo previsto en la Constitución Política del Perú, Código Civil, Formalización de Denuncias por los delitos Tipificados en el Código Penal (Ley Nº 26631), Ley Orgánica de Municipalidades (Ley Nº 23853), Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (Decreto Supremo Nº 007-85-VC), Código del Medio Ambiente y Los Recursos Naturales (Decreto Legislativo Nº 757), Ley de Evaluación del Impacto Ambiental para Obras y Actividades (Ley Nº 26786), Ley General de Aguas (Decreto Ley Nº 17752), Reglamento Nacional para la Aprobación de Estándares de Calidad Am-

biental y Límites Máximos Permisibles, y demás normas concordantes y conexas; regulará la ocupación urbana y las actividades productivas, coordinando con los sectores del Estado correspondientes.

#### CAPÍTULO II DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

**Artículo 4º.-** Para los efectos del presente Reglamento, rigen los siguientes conceptos:

a) **AMBIENTE:** Es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que actúan en un espacio y tiempo determinados.

b) **AMBIENTE AGROPECUARIO:** Es el conjunto de áreas naturales y sus elementos constitutivos de suelo, que incluye como actividad principal la agricultura en todas sus formas, la ganadería y otra crianza de animales terrestres, la acuicultura, la forestería y cualquier otra actividad afín.

c) **AMBIENTE NATURAL:** Es el conjunto de áreas naturales y sus elementos constitutivos dedicados a usos no urbanos ni agropecuarios del suelo, que incluyen como rasgo fisonómico dominante la presencia de bosques, pastizales, lagos, ríos y cualquier otro tipo de formación ecológica inexplorada o escasamente explotada, tal como canales, pozos y aguas subterráneas.

d) **AMBIENTE URBANO:** Es el conjunto de áreas construidas o sin construir y sus elementos constitutivos cuando muestran una cierta unidad y continuidad fisonómica y están provistas de todas o partes de los servicios y obras públicas, tales como agua potable, desagüe, electricidad, transporte, pavimentos y demás servicios básicos.

e) **LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES:** Son los estándares legalmente establecidos de la cantidad de elementos contaminantes contenidos en las emisiones y/o vertimientos provenientes de las actividades instaladas en el distrito de Santiago de Surco.

f) **ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL:** Son los estudios que deben efectuarse en los proyectos que se desarrollarán en el distrito de Santiago de Surco, los cuales abarcarán aspectos físico, naturales, biológicos, socio-económicos y culturales en la zona de influencia, con el fin de precisar las condiciones existentes y las aptitudes del medio, así como prever las consecuencias de la realización del proyecto, señalando las medidas y controles a aplicar para conseguir un desarrollo armónico entre las actividades productivas y la conservación del ambiente.

g) **PROGRAMA DE ADECUACIÓN Y MANEJO AMBIENTAL:** Es el programa que contiene el diagnóstico ambiental, identificación de impactos ambientales, priorización de las acciones e inversiones necesarias para incorporar a las actividades los avances tecnológicos y/o opciones que tengan como intención minimizar o suprimir las emisiones y/o vertimientos, para poder cumplir con los límites máximos permisibles establecidos por la autoridad competente de cada sector.

h) **IMPACTO AMBIENTAL:** Es el efecto que la acción del hombre o de la naturaleza causan en el ambiente natural y social. Puede ser positivo o negativo.

i) **PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Es el conjunto de acciones de orden técnico, legal, humano, económico y social que tiene como objetivo proteger áreas de vocación natural y de recreación.

j) **SUSTANCIAS PELIGROSAS:** Son aquellos materiales radioactivos, pesticidas, fertilizantes, clorofluorocarbonados, insumos químicos y otros materiales potencialmente contaminantes a los componentes del ambiente como agua, suelo y aire.

### TÍTULO II

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I DE LAS AGUAS

**Artículo 5º.-** Los criterios para proteger y mejorar la calidad de los recursos hídricos superficiales y subterráneos, deben considerar, entre otros los siguientes:

- Clasificación de las aguas.
- Normas o criterios de calidad de las aguas.

c) Evaluación, protección y mejoramiento de la calidad de las aguas.

d) Definición de responsabilidades en materia de control y vigilancia.

**Artículo 6°.-** Corresponde a la Autoridad Municipal controlar y aplicar las normas establecidas en la Ley General de Aguas, en lo referente a la clasificación de las aguas del distrito de Santiago de Surco, considerando entre otros los siguientes factores:

a) Características morfológicas y funcionales de las cuencas hidrográficas.

b) Calidad existente en los cuerpos de agua al momento de la clasificación.

c) Componentes vivos y no vivos de los ecosistemas acuáticos.

d) Variables físicas de las aguas superficiales como caudal, profundidad, velocidad de escorrentía, dirección, características morfológicas de los cauces y otras variables afines.

e) Variables físicas de las aguas subterráneas como caudal, profundidad, dirección, características geológicas de la napa freática y otras variables afines.

f) El uso más provechoso de los cuerpos de agua y de los ecosistemas terrestres adyacentes.

**Artículo 7°.-** Cuando la calidad de las aguas se hubiera alterado y deteriorado su mejor forma de uso, la Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, dictarán las medidas o acciones necesarias para mejorar la calidad de las aguas.

**Artículo 8°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, velarán por el cumplimiento de las normas de emisión de residuos que se viertan a cuerpos de agua, que no sobrepasen los límites máximos permisibles establecidos para cada caso.

Asimismo, velará por el cumplimiento de los reglamentos sobre producción, transporte, distribución, almacenamiento y utilización de productos y sustancias peligrosas, que pueden degradar los cuerpos de agua, también velarán por las descargas de aguas no tratadas y tratadas, de aguas procedentes de la lixiviación de materiales residuales y no residuales, como asimismo todo derrame y/o descarga accidental que pueden degradar los cuerpos de agua.

**Artículo 9°.-** Será responsabilidad de las personas naturales y jurídicas, que ocasionen la degradación y contaminación de los cuerpos de agua. En caso de incumplimiento, los sectores competentes del Estado en coordinación con la Autoridad Municipal deberán proceder a las operaciones de restauración, y los gastos que demanden tales operaciones corren por cuenta del infractor.

**Artículo 10°.-** Los sectores competentes del Estado y las entidades en materia de conservación, ordenamiento ambiental y desarrollo sustentable, establecerán mecanismos de control y vigilancia ambiental para mantener la calidad del agua. Copia de los resultados de todos los muestreos y análisis deberán ser remitidos a la Autoridad Municipal.

## CAPÍTULO II DE LOS SUELOS

**Artículo 11°.-** El acondicionamiento urbano territorial y la zonificación urbana deben ser monitoreados, teniendo en cuenta, entre otros criterios, los siguientes:

a) Un inventario, clasificación y usos del suelo actualizado.

b) Una evaluación de las características de los ecosistemas.

c) Una verificación de los actuales usos del suelo, donde se mencione uso y degradación.

d) Una verificación detallada y exacta de las capacidades y limitaciones de los suelos.

e) Un método de identificación de las zonas en las cuales una ocupación o crecimiento desordenado de las actividades y obras que pueden provocar la degradación del ambiente, así como la destrucción de los valores históricos, culturales y estéticos.

f) Un método y sistema para que los organismos del Estado ejerzan el control del uso de las tierras en am-

bientes críticos o de tierras afectadas por las instalaciones públicas y privadas.

g) Un método y sistema para asegurar que las normas municipales tomen en cuenta criterios de desarrollo sostenible, y de uso del suelo en función de sus capacidades y limitaciones ecológicas.

**Artículo 12°.-** Los criterios para conservar y mejorar la calidad de los suelos, deberán tener en cuenta entre otros criterios, los siguientes factores:

a) Evaluación y clasificación de los suelos y de su potencialidad erosiva.

b) Establecimiento de normas de calidad de los suelos.

c) Evaluación, conservación y mejoramiento de la calidad de los suelos.

d) Definición de responsabilidades del control y vigilancia de los suelos.

**Artículo 13°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, velará por el cumplimiento de los reglamentos sobre clasificación de los suelos conforme a criterios edáficos, ecológicos y de óptima utilización; y de las normas de calidad para cada tipo de suelo, los que deberán tener en cuenta, entre otros criterios, los siguientes:

a) Las características físico-químicas y biológicas compatibles con la conservación de la productividad de los ecosistemas.

b) La protección de la salud humana y el normal funcionamiento de los ecosistemas.

**Artículo 14°.-** Cuando la calidad de los suelos se hubiere degradado en forma incipiente, alterando perjudicialmente su mejor utilización, la Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, velarán por el cumplimiento de las medidas que sean necesarias para restaurar las condiciones de dichos suelos.

**Artículo 15°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores componentes del estado, velará por el cumplimiento de las normas sobre la emisión de residuos que se viertan a los suelos; y de los reglamentos sobre producción, transporte, distribución, almacenamiento y utilización de productos y sustancias peligrosas, que pueden degradar los suelos. También velarán por las descargas de aguas servidas tratadas y no tratadas, de aguas procedentes de la lixiviación de materiales residuales y no residuales, como asimismo, todo derrame y/o descarga accidental que degraden los suelos y sus elementos, tanto naturales como artificiales.

**Artículo 16°.-** Será responsabilidad de las personas naturales y jurídicas, que ocasionen la degradación de los suelos, ejecutar las operaciones de restauración que sean necesarias a juicio de la Autoridad Municipal. En caso de incumplimiento los sectores competentes del Estado en coordinación con la Autoridad Municipal deberán proceder a las operaciones de restauración, y los gastos que demanden tales operaciones corren por cuenta del infractor.

**Artículo 17°.-** Los sectores competentes del Estado y las entidades en materia de conservación, ordenamiento ambiental y desarrollo sostenible, establecerán mecanismos de control y vigilancia ambiental para mantener la calidad de los suelos. Copia de los resultados de todos los muestreos y análisis, deberán ser remitido a la Autoridad Municipal.

## CAPÍTULO III DE LA ATMÓSFERA

**Artículo 18°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, velará por el cumplimiento de los criterios o normas de calidad del aire, que deberán tener en consideración, entre otras variables, las siguientes:

a) Los ecosistemas acuáticos y terrestres.

b) Las características físico-químicas y biológicas compatibles con la conservación de la productividad de los ecosistemas, la protección de la salud humana y el normal funcionamiento de los ecosistemas.

c) Las inversiones térmicas de superficie, ventilación lateral, topografía, emisión estimada de contaminantes, entre otras variables.

**Artículo 19°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, velará por el cumplimiento de las normas de emisiones atmosféricas para que no sobrepasen los límites máximos permisibles, como el Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad del Aire, aprobado por Decreto Supremo N° 074-2001-PCM; y de los reglamentos sobre producción, transporte, distribución, almacenamiento y utilización de productos y sustancias peligrosas, que degradan la calidad del aire. También velarán por la quema de materiales residuales y no residuales, las voladuras, el uso de aerosoles para limpieza de inmuebles y artefactos, la propagación de gases, entre otras emisiones de materiales; así como toda fuga y/o escape accidental que puedan degradar la calidad del aire.

**Artículo 20°.-** Los sectores competentes del Estado y las entidades en materia de conservación, ordenamiento ambiental y desarrollo sostenible, establecerán mecanismos de control y vigilancia in situ, para mantener la calidad del aire. Copia de los resultados de todos los muestreos y análisis deberán ser remitidos a la Autoridad Municipal.

#### CAPÍTULO IV DE LA FLORA Y LA FAUNA

**Artículo 21°.-** Queda prohibido desarrollar actividades, acciones u obras que degraden en forma irreversible o incipiente a los individuos y poblaciones florísticas; quedando exceptuadas de esta prohibición las siguientes especies:

- a) Aquellas especies vegetales declaradas como plagas por el sector competente del Estado.
- b) Aquellas especies vegetales domésticas dedicadas directa o indirectamente al consumo humano, en tanto no incluyan formas declaradas de especies en peligro de extinción por el sector competente del Estado.
- c) Aquellas especies vegetales que representen algún peligro para la comunidad, necesiten ser reemplazados o interfieran en obras y servicios de bien público.

**Artículo 22°.-** Queda prohibida toda acción o actividad que incluya la introducción, tenencia o propagación de especies vegetales declaradas de peligro para la salud humana por los sectores competentes, así como los OVMS, se exceptúa de esta prohibición a las personas naturales y jurídicas dedicadas a la investigación y control debidamente autorizadas por el sector competente en coordinación con la Autoridad Municipal.

**Artículo 23°.-** Queda prohibida la destrucción parcial o total de especies vegetales declaradas de peligro de extinción por los sectores competentes. Se exceptúa de esta prohibición a las personas naturales y jurídicas dedicadas a la investigación, conservación y control, debidamente autorizadas por el sector competente.

**Artículo 24°.-** Queda prohibido desarrollar actividades, acciones u obras que degraden en forma irreversible a individuos y poblaciones faunísticas, así como toda acción o actividad que incluya la introducción, tenencia o propagación de especies animales declaradas en peligro de extinción por los sectores competentes. Se exceptúa de esta prohibición a las personas naturales y jurídicas dedicadas a la investigación y control, debidamente autorizadas por el sector competente en coordinación con la Autoridad Municipal.

#### CAPÍTULO V DE LA CONTAMINACIÓN

**Artículo 25°.-** Deberán regularse las acciones, actividades u obras que contaminan el ambiente con residuos sólidos, líquidos, gases y demás residuos energéticos, en forma irreversible o incipiente que afectan directa o indirectamente a la salud de la población. Queda prohibido arrojar, abandonar, conservar o transportar residuos, cuando éstos deterioren el ambiente o afecten la salud de la población.

**Artículo 26°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, abrirán y actualizarán en forma permanente un registro de actividades

riesgosas y contaminantes en el distrito de Santiago de Surco.

Asimismo, queda facultada para realizar auditorías e inspectorías ambientales en todo establecimiento, obra, yacimiento o inmuebles cuyas actividades deterioren el ambiente, para dicho fin deberá abrirse un registro de empresas que realicen inspectorías y auditorías, las que deberán estar debidamente calificadas por el sector competente.

**Artículo 27°.-** La Autoridad Municipal en coordinación con los sectores competentes del Estado, promoverán el desarrollo de tecnologías, técnicas, métodos y reciclaje o reuso de residuos, de impacto ambiental positivo.

**Artículo 28°.-** Los gastos de todo estudio de evaluación de contaminantes, correrá por cuenta de las personas naturales y jurídicas responsables de la degradación ambiental.

**Artículo 29°.-** Queda prohibido el arrojamiento, descarga o vertimiento de efluentes a los cuerpos de agua (superficiales y subterráneas) y al suelo, cuando tales efluentes superen los límites máximos permisibles establecidos por la autoridad competente; así como la emisión o descarga de efluentes a la atmósfera, cuando tales emisiones superen los límites máximos permisibles, establecidos por la autoridad competente.

### TÍTULO III

#### DE LOS INSTRUMENTOS TÉCNICOS Y LEGALES PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL

##### CAPÍTULO I DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

**Artículo 30°.-** El Estudio de Impacto Ambiental - EIA es un instrumento del proceso de evaluación y planificación ambiental ex-ante. Constituye el instrumento demostrativo de la gestión ambiental en todos los proyectos de desarrollo.

El EIA preverá los aspectos ambientales, sociales y económicos que impliquen la búsqueda del desarrollo urbano sostenible; es decir, el crecimiento de la economía, de la producción, del desarrollo turístico, y la protección ambiental; previniéndose las consecuencias de la instalación de un proyecto en el distrito de Surco.

**Artículo 31°.-** Las personas naturales y jurídicas responsables de obras, acciones o actividades que deterioren o sean susceptibles de degradar el ambiente, están obligadas a presentar a la Autoridad Municipal, conforme al presente reglamento, una copia del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), aprobado por la autoridad competente, para todas las etapas de desarrollo de las actividades u obras a realizar.

**Artículo 32°.-** Se considerarán actividades que deterioran el ambiente a las siguientes:

- a) Las que polucionan directa o indirectamente el agua, suelos, aire, flora, fauna u otros componentes tanto materiales como artificiales.
- b) Las que modifiquen la topografía.
- c) Las que contaminen directa o indirectamente, parcial o totalmente al agua, suelos, aire, flora, fauna u otros.
- d) Las que producen directa o indirectamente la eutrofización de los cuerpos de agua.
- e) Las que utilicen directa o indirectamente armas químicas, biológicas, nucleares y de otros tipos.
- f) Cualquier otra actividad capaz de alterar los ecosistemas y sus componentes, tanto naturales como culturales, la salud humana y el bienestar de la población.

**Artículo 33°.-** Las instituciones autorizadas para la realización de EIA de proyectos en el distrito de Santiago de Surco, son las incluidas en los sectores competentes del Estado, en coordinación con la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.

**Artículo 34°.-** El EIA deberá reunir lo siguiente:

- a) Un estudio de línea de base para precisar el estado ambiental y el nivel de contaminación actual en el área del proyecto, incluyendo la descripción de los recursos existentes, aspectos geográficos, sociales, económicos y culturales de la población en el área de influencia del proyecto.

- b) Una descripción detallada del proyecto propuesto.
- c) Una identificación y evaluación de los impactos ambientales previsible directos e indirectos al medio ambiente físico, biológico, socio-económico y cultural, de las diferentes alternativas y en cada una de las etapas del proyecto.
- d) Un programa de manejo ambiental detallado en el que se incluyan las acciones necesarias tanto para evitar, minimizar y/o compensar los efectos negativos, así como potenciar los positivos.
- e) Un programa de monitoreo que permita determinar el comportamiento del medio ambiente en relación a las obras del proyecto y las correspondientes medidas de mitigación.
- f) Un plan de contingencia, de mitigación y un plan de abandono o cierre del proyecto.

**Artículo 35°.-** El interesado presentará el EIA al sector competente del Estado, luego de recibido dicho sector procederá a su revisión y emitirá opinión en coordinación con la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.

## CAPÍTULO II DE LOS PROGRAMAS DE ADECUACIÓN Y MANEJO AMBIENTAL

**Artículo 36°.-** El objetivo del Programa de Adecuación y Manejo Ambiental - PAMA es lograr la reducción de los niveles de contaminación ambiental en el distrito de Santiago de Surco, hasta alcanzar los límites máximos permisibles y su adecuación a lo establecido en el presente reglamento.

**Artículo 37°.-** El PAMA deberá incluir lo siguiente:

- a) Un programa de monitoreo, identificando los problemas y efectos de deterioro ambiental y planteándose las probables alternativas de solución.
- b) Determinación de los impactos más severos, la importancia de los efectos contaminantes, magnitud, complejidad y la situación económica del proyecto.
- c) Un programa de inversiones.
- d) Un cronograma de ejecución del PAMA.
- e) Documentación técnico-económica y demás información que se considere pertinente adjuntar para justificar el PAMA.
- f) Un plan de contingencia, para prevenir o controlar, riesgos ambientales o posibles accidentes y desastres que se puedan ocasionar en el proyecto.
- g) Un programa de manejo y disposición de residuos.
- h) Un plan de abandono y reparación de daños.

**Artículo 38°.-** El PAMA deberá identificar, cuantificar y evaluar el tratamiento de:

- a) Emisión de partículas, gases, ruidos y radiaciones electromagnéticas.
- b) Calidad y flujo de aguas superficiales y subterráneas como consecuencia de descargas de aguas contaminadas y/o alternación térmica.
- c) Alteración de acuíferos.
- d) Fracturas e inestabilidad del suelo y/o características sísmicas.
- e) Remoción del suelo y vegetación.
- f) Disposición adecuada de materiales no utilizables.
- g) Operaciones de dragado.
- h) Sistemas de drenaje.

## TÍTULO IV

### DEL ORDENAMIENTO Y MANEJO AMBIENTAL

#### CAPÍTULO I LINEAMIENTOS GENERALES

**Artículo 39°.-** La gestión urbana ambiental municipal en el distrito de Santiago de Surco se ejerce mediante los lineamientos siguientes:

- a) Definir y adecuar la ocupación territorial y socio-económica en función de los usos urbanos, agroindustriales, recreacionales y turísticos.
- b) Implementar regulaciones ambientales en torno a los procesos urbanos, recreacionales, turísticos, y de tratamiento y disposición final de los residuos.
- c) Regular la densificación residencial, la diversificación e intensidad de los usos del suelo.

d) Revalorar el potencial escénico natural, recreativo y turístico.

e) Revalorar el potencial tradicional de los recursos agroecológicos, preservando las pocas áreas agrícolas con la ventaja comparativa del turismo y la recreación.

f) Recuperar la ecología del entorno urbano.

g) Identificar y eliminar las fuentes de contaminación ambiental natural y antrópica.

h) Realizar la recuperación ecológica del distrito, restableciendo su calidad ambiental; preservando su potencial natural, recreacional y turístico.

i) Velar por la conservación de la cantidad y calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

j) Promover el desarrollo urbano, turístico y recreacional, regulando todas las actividades a desarrollarse en el distrito, y armonizando las distintas intervenciones arquitectónicas y urbanísticas con la conservación y protección del paisaje natural.

## CAPÍTULO II DE LAS UNIDADES DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL

**Artículo 40°.-** En función del potencial natural y antrópico descrito en las Unidades Ambientales identificadas en el presente Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco, así como en la necesidad de contar con un instrumento de planificación y manejo que permita revertir las tendencias del deterioro ambiental en el distrito de Santiago de Surco, se consideran las siguientes nueve (09) Unidades de Ordenamiento Ambiental - UOA, cuya delimitación se muestra en la lámina N° IV.3.1, que forma parte del presente reglamento:

UNIDADES	CÓDIGO
U.O.A. Urbano Residencial	1
U.O.A. Industria Liviana Diversa	2
U.O.A. Centros Comerciales	3
U.O.A. Aeroportuaria	4
U.O.A. Recuperación de Lomas	5
U.O.A. Eco-Paisajística	6
U.O.A. Eco-Recreativa	7
U.O.A. Agro-Ecológica	8
U.O.A. Eco-Vías Principales	9

Podrán crearse nuevas unidades o sub-unidades de ordenamiento ambiental, si las condiciones y necesidades del distrito así lo justifican.

**Artículo 41°.-** La UNIDAD URBANO-RESIDENCIAL (1) comprende las áreas urbanas consolidadas del distrito y las zonas agrícolas en proceso de expansión urbana.

Su situación requiere las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Conservación ambiental.
- Limpieza y ornato.
- Saneamiento y atención primaria de la salud.
- Control de residuos.
- Ambientación paisajística.
- Educación ambiental.
- Descentralización de servicios.
- Destugurización y renovación urbana.
- Ordenamiento del tránsito.
- Organización para la prevención ante desastres.

**Artículo 42°.-** La UNIDAD INDUSTRIA LIVIANA DIVERSA (2) comprende las áreas circundantes de la avenida Jorge Chávez, donde existen actividades industriales livianas diversas, contaminación atmosférica por gases y ruidos, tránsito pesado y alteraciones de salud por la contaminación.

Su situación requiere las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Ambientación paisajística, forestación y jardinería de la avenida Jorge Chávez.
- Ordenamiento del tránsito.
- Control de residuos.
- Control de ruidos.
- Educación ambiental.
- Monitoreo ambiental, y establecimiento de límites permisibles.

- Evaluación de impacto ambiental de las actividades operativas.

**Artículo 43°.-** La UNIDAD DE CENTROS COMERCIALES (3) está constituida por los centros comerciales consolidados (Centros Comerciales Higuereeta, Caminos del Inca, Jockey Plaza, entre otros) y en proceso de edificación, como es el caso del Centro Comercial Jockey Plaza.

Su situación requiere las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Plan de ordenamiento del tránsito.
- Control de ruidos.
- Conservación del entorno ecológico y urbano.
- Monitoreo de los ruidos y gases.
- Plan de contingencias ante posibles desastres.

**Artículo 44°.-** La UNIDAD AEROPORTUARIA (4) constituida por el Centro de Instrucción Aeronáutico de Las Palmas de la Fuerza Aérea del Perú (FAP).

Su situación requiere de las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Recuperación ambiental del entorno ecológico y urbano.
- Control de ruidos aéreos.
- Monitoreo de ruidos y efectos en la población.
- Evaluación de impacto ambiental de la actividad aérea.
- Plan de contingencia ante siniestro aéreo.

**Artículo 45°.-** La UNIDAD DE RECUPERACIÓN DE LOMAS (5) comprende las cimas de las colinas semiáridas, donde se recomienda emprender programas de recuperación de la foresta natural e inducida y la fauna típica de lomas del sistema costero, en base a la instalación de sistemas de captación de aguas de las neblinas para riego, así como la utilización de bio-abonos orgánicos para la fertilización de los suelos de lomas.

Recuperado el ambiente de lomas, se establecerán observatorios, senderos y circuitos recreativos y de competencia deportiva.

Su situación requiere las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Instalación de captadores de agua de neblinas.
- Plan de recuperación y conservación de las lomas.
- Plan de Manejo Ambiental.
- Monitoreo biológico.
- Tratamiento paisajista y recreativo.
- Mantenimiento paisajístico y, de jardín botánico "Loma Amarilla".

**Artículo 46°.-** La UNIDAD ECO-PAISAJISTA (6) comprende las laderas áridas, de fácil acceso y escasez de recursos bióticos e hídricos. Constituye una zona ecológica de amortiguamiento y control de los procesos y de deterioro de zonas urbanas.

Es un escenario forestal para la instalación de un conjunto de escenarios paisajísticos, los que deberán tener forestación, jardinería, sistemas de riego y el equipamiento recreacional correspondiente. Para la forestación se deberán utilizar especies de flora de poca exigencia de agua y efectuar la fertilización con bio-abonos orgánicos.

Su situación requiere de las siguiente Medidas de Manejo Ambiental:

- Acondicionamiento y embellecimiento ecológico.
- Microzonificación eco-morfológica para definir usos especializados de forestación, recreación, actividades socio-culturales, saneamiento psico-social terapéutico y accesos locales.
- Manejo ecológico y reforestación con especies raras y arbustivas.
- Instalación de núcleos de refugio de aves y mamíferos.
- Instalación de centros demostrativos de fauna típica.
- Evaluación de impacto ambiental de los proyectos.
- Plan de forestería urbana en el distrito.

**Artículo 47°.-** La UNIDAD ECO-RECREATIVA (7) comprende los escenarios deportivos-forestales y la instalación de un conjunto de servicios recreativos y deporti-

vos, que permitirán proteger las áreas verdes y la conservación hídrica.

El diseño de la infraestructura deberá contar con equipamiento de campos deportivos, clubs deportivos, recreos campestres, restaurantes, hoteles, casinos, etc. Además se incluirán sistemas de forestación, jardinería y riego.

Su situación requiere de las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Evaluación de impacto ambiental de los proyectos
- Plan de manejo y conservación ambiental y
- Promoción de la inversión privada compatible

**Artículo 48°.-** La UNIDAD AGRO-ECOLÓGICA (8) comprende las pocas áreas agrícolas en actual producción, las cuales son suelos de mejor calidad para el cultivo de la vid y hortalizas, aguas subterráneas de buena calidad y un clima óptimo para la agricultura intensiva.

Se deberá hacer un manejo ecológico con fines hidrológicos y de producción de vid, conservando la tradicional Fiesta de la Vendimia del antiguo pueblo de Santiago de Surco.

Su situación requiere las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Recuperación de las áreas agrícolas con fines productivos y turísticos, mediante el cultivo de la vid para mantener la tradición de Surco de ser un "distrito vitivinícola".
- Estructuración de circuitos turísticos vitivinícolas.
- Conservación del riego por gravedad.
- Control de la contaminación del agua subterránea.
- Instalación de áreas forestales de amortiguación.
- Tratamiento de aguas servidas.
- Plan rector de ordenamiento del canal Surco, en sus aspectos agro-ecológicos.

**Artículo 49°.-** La UNIDAD ECO-VIAS PRINCIPALES (9) constituyen los espacios viales forestados de integración interna, que a su vez cumplen las funciones de purificación del ambiente, de recreación y embellecimiento urbano.

Estas eco-vías se construirán con secciones amplias con capacidad para el transporte pesado y público y la infraestructura de riego para forestación y jardinería. El recurso hídrico a utilizarse provendrá de módulos de tratamiento de aguas servidas con tratamiento biológico sin la utilización de reactivos químicos.

Su situación requiere de las siguientes Medidas de Manejo Ambiental:

- Acondicionamiento y forestación de las vías.
- Plan de manejo y conservación ambiental de las vías.
- Evaluación de impacto ambiental de la prolongación de la Av. Paseo de la República y de intercambios viales.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** Las actividades urbanas que no cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en el presente Reglamento, y tengan la condición de Uso No Conforme deberán proceder en el plazo máximo de cinco (5) años, a su adecuación mediante el correspondiente Programa de Adecuación y Manejo Ambiental - PAMA, aprobado por Autoridad Municipal.

En caso que los infractores no cumplan con su adecuación, la Autoridad Municipal exigirá e impondrá medidas de mitigación necesarias, así como las sanciones administrativas correspondientes, que incluyen la suspensión de actividades, la cancelación de licencias, o su reubicación.

**Segunda.-** Aquellas personas naturales o jurídicas que al momento de la expedición del presente Reglamento tenían iniciado un procedimiento de habilitación urbana, licencia de construcción, licencia de funcionamiento u otros, deberán adecuarse a lo establecido en el presente Reglamento.

**Tercera.-** Considérese como documento de base directriz para el primer período de implementación de los planes operativos de la gestión ambiental, la propuesta de Ordenamiento Ambiental de la presente actualización del Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco.

**Cuarta.-** En un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Reglamento, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco elaborará las

normas complementarias que su aplicación requiera, para su aprobación respectiva en las instancias municipales correspondientes.

**REGLAMENTO ESPECIAL  
PARA LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL  
LADERAS DE LOS CERROS DE CAMACHO Y  
CLUB GOLF LOS INCAS - SECTOR IV DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 1°.- CONTENIDO.-** El presente Reglamento Especial contiene las normas de aplicación en la Zona de Reglamentación Especial (ZRE), indicada en el Plano N° PZD - 001-98-MSS que forma parte de la Ordenanza N° 224, reglamentaria del Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 28 de julio de 1999, la misma que en su Art. 27° dispone la elaboración del Reglamento Especial de las "Laderas de Cerros de Camacho y Urbanización Club Golf Los Incas".

Los aspectos no mencionados expresamente en el presente Reglamento Especial, se rigen por el Reglamento Nacional de Construcciones y la normatividad vigente.

**Artículo 2°.- DEFINICIÓN.-** La Zona de Reglamentación Especial es el área urbana que por sus características particulares, uso intensivo del suelo con infraestructura urbana insuficiente y topografía accidentada, conforma un elemento natural del paisaje urbano, que requiere de estudios y parámetros urbanísticos y edificatorios de carácter específico.

**Artículo 3°.- AMBITO DE APLICACIÓN.-** La Zona objeto de la Reglamentación Especial, esta conformada por la Urbanización Cerros de Camacho y parte del Sector IV de la Urbanización Club Golf Los Incas, según los límites detallados que se describen a continuación, definiendo con precisión la Zona y las Sub Zonas indicadas en el Plano N° PZD-01-98-MSS del Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco, que por razones de escala no llega a ese nivel de detalle.

La Zona de Reglamentación Especial, graficada en el plano ZRE - 01, que forma parte del presente Reglamento Especial, limita:

Por el Norte.- Con el lote 2 a del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas y los lotes 0 y 1 de la Urbanización Cerros de Camacho.

Por el Sur.- Con los lotes 16 al 22 del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas;

Por el Este.- Con la denominada Zona Forestal ZF, que llega hasta el límite distrital en la cumbre del Cerro La Gallinacera;

Por el Oeste.- Con la Av. Circunvalación Club Golf los Incas y con los lotes 15a y 15b del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas.

**Artículo 4°.- DELIMITACIÓN DE LAS SUBZONAS ESPECIALES.-** La Zona de Reglamentación Especial comprende a su vez tres sub-zonas con características diferentes, graficadas en el Plano ZRE-01, cuya delimitación es la siguiente:

**a) ZONA ALTA (ZRE A).-**

Comprende el sector más alto de la Urbanización Cerros de Camacho, en ladera de cerro, entre los 280 m.s.n.m. en su punto más alto y los 201 m.s.n.m. en su cota menor, sobre una topografía de pendiente pronunciada, de 40 grados promedio, presentando cortes escarpados de 3 a 10 metros de altura, a nivel de vía.

El acceso a los lotes de la ZRE A es directamente desde la Av. Cerros de Camacho o por medio de accesos secundarios que se derivan igualmente de dicha avenida.

La ZRE A abarca del lote 2 al lote 43 de la manzana A de la Urbanización Cerros de Camacho y sus límites son los siguientes:

Por el Norte.- Con los lotes 0 y 1 de la Urbanización Cerros de Camacho y el lote 2a del Sector IV de la Urbanización Club Golf;

Por el Sur.- Con los lotes del 16 al 21 del Sector IV de la Urb. Club Golf los Incas;

Por el Este.- Con la parte baja de la denominada Zona Forestal;

Por el Oeste.- Con la Av. Cerros de Camacho y el lote 15c de la manzana D de la Urbanización Cerros de Camacho.

**b) ZONA INTERMEDIA (ZRE B).-**

Comprende el sector bajo de la Urbanización Cerros de Camacho y algunos lotes del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas, sobre una topografía ondulada de pendiente pronunciada y variable. Esta zona se encuentra en ladera de cerro, entre los 204 m.s.n.m. en su punto más bajo y los 245 m.s.n.m. en su cota mayor.

El acceso a los lotes de la ZRE B se da fundamentalmente por la Av. Cerros de Camacho, y en una mínima proporción por las calles transversales a ella.

La ZRE B abarca todos los lotes de las manzanas B (del 01 al 11), C (del 01 al 07) y D (del 01 al 02) de la Urbanización Cerros de Camacho, e incluye los lotes 3a, 3b1e, 13c2, 13d1, 14d, 14c, 15d y 15c del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas. Sus límites son los siguientes:

Por el Norte.- Con el lote 2a del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas;

Por el Sur.- Con el lote 22 del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas;

Por el Este.- Con la Av. Cerros de Camacho y un tramo pequeño de la ZRE A;

Por el Oeste.- Con la ZRE C y los lotes 3b, 15a y 15b del Sector IV de la Urbanización Club Golf los Incas;

**c) ZONA BAJA (ZRE C).-** Comprende la zona plana, entre las cotas 200 y 220 m.s.n.m. sobre una topografía de pendiente suave que llega hasta el 6%, predominando la superficie plana.

El acceso a los lotes de la ZRE C se realiza fundamentalmente por la Av. Circunvalación del Club Golf los Incas y en los casos de subdivisiones a través de pasajes o vías internas que a su vez derivan de dicha avenida.

La ZRE C abarca los lotes del 3b al 14b del Sector IV de la Urbanización Club Golf Los Incas. Limita por el Norte con el lote 2a del Sector IV, por el Sur con la calle 4, por el Este con la ZRE B y por el Oeste con la Av. Circunvalación

**CAPÍTULO II  
DE LOS USOS DEL SUELO**

**Artículo 5°.- ESTRUCTURACIÓN URBANA.-** La Zona de Reglamentación Especial de las Laderas de los Cerros de Camacho y Golf Club Los Incas-Sector IV esta comprendida dentro del Área III de Estructuración Urbana del distrito de Santiago de Surco (Áreas de mayor homogeneidad de función) y corresponde a una Zona de Uso Residencial exclusivo.

**Artículo 6°.- USOS PERMITIDOS.-** La Zona de Reglamentación Especial sólo permite el USO RESIDENCIAL; comprendiendo la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar así como Conjuntos Residenciales Multifamiliares, Conjuntos Residenciales Unifamiliares y Quintas que respeten las normas señaladas en este Reglamento.

Los USOS permitidos en cada una de las Zonas son los siguientes:

USOS PERMITIDOS					
ZONAS	UNI -BI	QUINTA	ED. MULT.	CONJ. RES.	
				UNIFAM	MULTIF
ZRE A - ZONA ALTA	NO	NO	SI	SI	SI
ZRE B - ZONA INTER	NO	NO	SI	NO	SI
ZRE C - ZONA BAJA	SI	SI *	SI *	NO	SI *

\* En la ZRE C sólo se permiten Quintas, Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Multifamiliares en lotes cuyo acceso vehicular se realice directamente desde vía pública o, en caso de subdivisiones, desde vías internas que cumplan con lo especificado en el Artículo 12°.

**Artículo 7°.- DE LOS DEMAS USOS.-** Por tratarse de una zona exclusivamente residencial, en la ZRE no es de aplicación el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas, pudiendo autorizarse, solo por excepción, la instalación de establecimientos de residencia transitoria, tales como hoteles, en tanto cuenten con la mayoritaria conformidad de los vecinos del entorno.

En la ZRE no se permiten usos comerciales, ni oficinas, ni actividades industriales de ningún tipo.

### CAPÍTULO III DE LA HABILITACIÓN URBANA

**Artículo 8°.- DENSIDAD NETA NORMATIVA.-** La Zona de Reglamentación Especial - ZRE, en su conjunto, corresponde a una Zona Residencial de densidad media, con características propias, que se diferencia de la definida en el Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, al permitirse la concentración poblacional en edificios multifamiliares, dentro de un entorno de áreas libres porcentualmente mayores a las usuales, coadyuvando al carácter paisajístico del conjunto y respondiendo a la topografía en pendiente que posee.

Las densidades netas normativas no forman parte explícita de la norma, obteniéndose las densidades deseadas en forma indirecta, con la aplicación combinada de las siguientes variables, cuyos parámetros se regulan en el presente reglamento:

- Dimensión del lote,
- Área libre,
- Altura de edificación y
- Área neta mínima de la vivienda.

**Artículo 9°.- DIMENSIONES DE LOTES.-** Deberán considerarse como mínimo las siguientes dimensiones normativas, para fines de subdivisión de lotes existentes:

DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES. (para fines de subdivisión)										
ZONAS	USOS PERMITIDOS									
	UNI-BI		QUINTA		ED. MULT.		CONJUNTO UNIF		RESIDENCIAL MULTI	
	Área (m2)	Frente (ml)	Área (m2)	Frente (ml)	Área (m2)	Frente (ml)	Área (m2)	Frente (ml)	Área (m2)	Frente (ml)
ZRE A					exist	exist	2500	25	2500	25
ZRE B					exist	exist			2500	25
ZRE C	700	20	1500*	20*	1500	20			2500	25

\* Los sublotos internos que conforman una Quinta deberán tener como mínimo 300 m2 de área y 10.00 ml de frente, cada uno.

**Artículo 10°.- SUBDIVISION DE LOTES.-** En la ZONA ALTA - ZRE A y en la ZONA INTERMEDIA - ZRE B no se permite la subdivisión de los lotes existentes.

En los Conjuntos Residenciales de estas Zonas, el terreno será de propiedad común y las fábricas de las unidades de vivienda serán de propiedad privada exclusiva, constituyendo Condominios privados de uso exclusivamente residencial, con una Junta de Propietarios y un Reglamento Interno, debidamente escriturado e inscrito.

En los proyectos de Conjuntos Residenciales Unifamiliares de la ZRE A, deberán indicarse referencialmente los lotes virtuales o delimitaciones teóricas dentro de los que se emplaza cada unidad de vivienda. Estos lotes virtuales tendrán como mínimo 15.00 ml. en su frente hacia la vía de acceso y en todo su ancho.

En la ZONA BAJA- ZRE C está permitida la subdivisión de lotes, en sublotos cuyas áreas y frentes sean iguales o mayores que los normativos.

En casos de subdivisiones, los lotes o sublotos resultantes deberán contar en forma autónoma con los servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y de comunicaciones, así como con acceso vehicular y peatonal mediante pasajes o vías internas de carácter común, conectadas directamente con vía pública (Av. Circunvalación del Golf o calles transversales Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) de conformidad con el Artículo 12°.

En el caso de Quintas se aplicará lo señalado para tal fin en el RNC, siendo requisito que los sub-lotes en los que se emplaza cada una de las diferentes unidades de vivienda que conforman una quinta, tengan como mínimo un área de 300 m2 cada uno y 10 ml de frente.

**Artículo 11°.- ACUMULACIÓN DE LOTES.-** En los casos de acumulación de lotes divididos por una "línea limite de zonas" (ZRE B y ZRE C), y que arroje como resultado un lote con frentes tanto por la Av. Cerros de Camacho como por la Av. Circunvalación del Golf Club Los Incas, cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los correspondientes frentes del lote en cuestión. Solo en casos especiales podrá optarse por uno de los dos usos, previo dictamen de la Comisión Técnica correspondiente (RZG 1.4.2.2.c)

Cuando la acumulación sea parcial y el lote resultante conserve su acceso único por la Av. Cerros de Camacho o las calles transversales y no tengan acceso por la Av. Circunvalación Club Golf los Incas, se asumirán para la totalidad de su nueva área los parámetros de la ZRE B.

Las construcciones que se proyecten sobre lotes acumulados, deberán respetar las servidumbres existentes en cualquiera de ellos (tales como canales de riego y redes de agua y alcantarillado, etc.) dando soluciones adecuadas para la operación y mantenimiento de dichos servicios.

**Artículo 12°.- ADECUACIÓN VIAL.-** La Av. Circunvalación del Golf los Incas, categorizada como Vía Colectora por el Plan Urbano Distrital de Surco (Ordenanza N° 224-MML) y en la Actualización del Sistema Vial Metropolitano aprobado por Ordenanza N° 341 del 6 de diciembre del 2001, deberá ampliarse a una doble vía, con la sección transversal y el eje ubicado según lo determinen las autoridades metropolitanas competentes.

La Av. Cerros de Camacho y las calles transversales, Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí, mantendrán su calidad de vías locales, debiendo regularizarse sus secciones actuales hasta que las calzadas de todas ellas tengan 6.00 ml. como mínimo. No se permitirá la prolongación de dichas vías para atender a nuevas áreas urbanas ubicadas fuera de los límites de la Zona de Reglamentación Especial, ni su conexión con vías existentes, a fin de evitar el incremento de su tráfico vehicular.

Las vías internas de acceso vehicular a lotes subdivididos de la ZRE C - ZONA BAJA, en los que se quiera construir Quintas, Edificios Multifamiliares o Conjuntos Residenciales, tendrán 12.00 ml. de sección mínima: veredas de 1.20 ml; estacionamiento longitudinal de 1.80 ml a ambos lados y pista central de 6.00 ml. Contarán con iluminación pública y podrán tener un portón de acceso, retirado mínimo 6.00 ml. de la calzada de la vía pública a la cual se conectan. Independientemente de la longitud que tengan, las vías internas resolverán sus volúmenes con radios de giro que permitan el tránsito de vehículos de servicio y emergencia, tales como ambulancias, bomberos, basura etc.

### CAPÍTULO IV DE LA ZRE A - ZONA ALTA

#### Artículo 13°.- ÁREA LIBRE.-

**a) Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.-** Todo lote de terreno mantendrá un porcentaje mínimo obligatorio del 50% de área libre, no sujeto a tolerancia alguna.

Para las edificaciones aterrazadas en la ZRE A cuya volumetría se pegue al perfil natural del terreno, elevándose sobre él un máximo de 9 ml, no serán de aplicación los porcentajes mínimos de áreas libres antes indicadas, prevaleciendo los que resulten en cada proyecto, siempre y cuando se solucionen adecuadamente los aspectos de iluminación y ventilación naturales de los ambientes.

**b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.-** El área libre del Conjunto será de mínimo el 50% del área del terreno total y está conformada por la suma de las áreas libres exteriores de uso común, sin incluir las áreas libres al interior de las viviendas.

**Artículo 14°.- ÁREA NETA MÍNIMA POR VIVIENDA.-** Constituye la superficie techada que como mínimo deben tener las unidades de vivienda que se construyan en la Zona. Incluye el área de muros y las circulaciones internas propias de las viviendas. No incluye las áreas techadas de dominio común ni garajes, depósitos u otros ambientes complementarios a las viviendas.

Las áreas netas mínimas por unidad de vivienda para la ZRE A son las siguientes:

Edificios Multifamiliares	= 200.00 m2
Conjuntos Residenciales Multifamiliares	= 180.00 m2
Conjuntos Residenciales Unifamiliares	= 180.00 m2

En todos los casos, se deberá considerar como mínimo el 50%\* de las unidades de vivienda a construir en el lote con el área neta mínima por vivienda prevista a la que corresponde. El 25%\* de las unidades de vivienda a considerar podrá tener hasta el 90% del área establecida como área neta mínima por vivienda y el 25% restante podrá considerar el área neta mínima libre.

Los porcentajes indicados con un asterisco no tienen tolerancia en consecuencia el 49.99% no constituye el porcentaje establecido para el número mínimo de viviendas con el área neta mínima normativa a considerar en el proyecto, ni el 24.99% lo constituye para el caso de las viviendas con el 90% del área neta mínima normativa. En todos los casos deberá considerarse porcentajes iguales o mayores a los porcentajes mínimos señalados.

**Artículo 15°.- RETIRO DELANTERO O FRONTERIZO.-**

**a) Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.-** En la ZRE A, para los Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares en lotes con frente directo a la Av. Cerros de Camacho, el retiro delantero mínimo es de 3.00 ml. para los primeros 9.00 ml. de altura de las construcciones, medidos a partir de la cota mas baja de la vereda fronteriza del lote, y de 7.00 ml. a partir de dicha altura. Esta norma se aplicara independientemente de la existencia de edificaciones vecinas que no hayan dejado retiro delantero o que tengan retiros diferentes. El retiro delantero se habilitara preferentemente a nivel de pista, como estacionamiento para visitantes.

Los lotes con frente a un acceso secundario derivado de la Av. Cerros de Camacho, no requieren retiro delantero, si sus linderos fronterizos están alejados 7.00 ml. o más de dicha vía. En caso contrario deben retirarse 7.00 ml. respecto a la Av. Cerros de Camacho.

**b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.-** Las edificaciones de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, dejarán en todos los casos deberán mantener un retiro delantero mínimo de 3.00 ml con respecto a las vías secundarias interiores y a la Av. Cerros de Camacho.

**Artículo 16°.- RETIROS LATERALES.-** Los retiros laterales mínimos son los que se indican para cada caso, debiendo cercarse los pozos de luz que registren otras propiedades, hasta los 16.50 ml. de altura. Así mismo deberán tratarse arquitectónicamente todos los lados visibles de la edificación.

**a) Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.-** En los lotes de la ZRE A, el retiro lateral mínimo obligatorio es de 2.00 ml. en toda la profundidad del lote; debiendo la suma de ambos retiros laterales ser igual o mayor al 20% del frente del lote, sin sobrepasar necesariamente los 6.00 ml. en total.

En caso que una o las dos construcciones vecinas, hayan omitido sus correspondientes retiros laterales, se podrá optar por pegarse a una de ellas, dando una adecuada solución volumétrica al encuentro y dejando un solo retiro lateral, equivalente al 20% del frente del lote, sin sobrepasar los 4.00 ml. como máximo exigible

**b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.-** Las viviendas de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares deberán constituir volúmenes aislados, retirados 3.00 ml como mínimo entre sí, así como de los linderos del lote.

**Artículo 17°.- RETIRO POSTERIOR**

**a) Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.-** En los lotes de la ZRE A, los Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares dejarán un retiro posterior mínimo de 10.00 ml.

**b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.-** Las viviendas de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares en la ZRE A dejarán un retiro posterior mínimo de 3.00 ml.

**Artículo 18°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura máxima de edificación, en el plomo oficial de fachada, (li-

nea municipal) se establece en metros lineales (ml) independientemente del número de pisos que, sin sobrepasarla, puedan tener las edificaciones.

A partir de dicha altura se permiten azoteas con acceso, uso y dominio común con fines exclusivos de recreación, cuyos parapetos frontales deberán retirarse dentro de un ángulo de 45°. Igualmente dentro del ángulo señalado sólo podrá construirse caseta de ascensores, tanques elevados, pérgolas livianas y servicios higiénicos para las áreas recreativas sin sobrepasar en su conjunto el 25% del área de la azotea. Los parapetos laterales y posteriores de las azoteas serán totalmente opacos y con una altura mínima de 1.50 ml. en caso de existir registro visual a propiedades colindantes.

Para establecer las alturas de edificación se ha considerado de manera referencial, 3ml de altura de piso a piso.

En la ZRE A, la altura máxima de edificación se diferencia, según se trate de Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Multifamiliares o de Conjuntos Residenciales Unifamiliares, de la siguiente manera:

**a) Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.-** En los lotes con frente directo a la Av. Cerros de Camacho, la altura máxima de edificación, a plomo de los 3.00 ml. de retiro mínimo y medida a partir de la cota mas baja de la vereda fronteriza del lote, es de 9.00 ml. para resolver preferentemente los accesos vehiculares y peatonales así como los estacionamientos requeridos). A partir de dicha altura la edificación podrá elevarse 24.00 ml. adicionales a plomo del retiro mínimo de 7.00 ml., medidos a partir de la cota más baja de la vereda fronteriza del lote. Luego podrá construirse retirando la edificación en un ángulo de 45° grados respecto al horizonte, sin que el techo del último piso sobrepase la cota mas baja del tramo de lindero posterior del lote, ubicado detrás de la edificación correspondiente.

En los lotes con frente a un acceso secundario derivado de la Av. Cerros de Camacho, la altura máxima de edificación es de 24.00 ml. a partir del nivel mas bajo del lindero fronterizo del lote. Luego podrá construirse retirando la edificación en un ángulo de 45° grados respecto al horizonte, sin que el techo del último piso sobrepase la cota mas baja del tramo de lindero posterior del lote, ubicado detrás de la edificación correspondiente.

En caso de lotes colindantes a una edificación ya construida, se determinara alternativamente su altura máxima de edificación, promediando la altura de la edificación existente, con la máxima permitida en este Reglamento (33.00 ml. a plomo de los 7.00 ml. de retiro) o asumiendo directamente la normada por el presente; pudiendo optar por la que le resulte más favorable, en tanto cumpla con los otros parámetros reglamentarios.

En caso de lotes ubicados entre dos edificaciones ya construidas, su altura máxima de edificación será igual al promedio de las existentes, o a la normada por el presente Reglamento, pudiendo optar por la que más le favorezca, siempre que cumpla con los otros parámetros reglamentarios.

**b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.-** La altura máxima de las edificaciones unifamiliares de los Conjuntos Residenciales de este tipo será de 6.00 ml medidos desde el nivel de su plataforma de acceso.

**ZRE A ZONA ALTA - CUADRO RESUMEN**

ZRE A	UNI -BI	QUINTA	EDIFICIO MULTIFAM	CONJUNTO RESIDENCIAL	
				UNIFAM	MULTIFAM
Área Libre			50%	50%	50%
Área Mínima x Vtv			200m2	180m2	180m2
Retiro Delantero			3 / 7ml	3.00ml	3 / 7ml
Retiros Laterales.			20% frente	3	20% frente
Retiro Posterior.			10ml	3ml	10ml
Altura de Edificación			9 + 24ml	6ml	9 + 24ml

**CAPÍTULO V DE LA ZRE B - ZONA INTERMEDIA**

**Artículo 19°.- ÁREA LIBRE-** Todo lote de terreno mantendrá un porcentaje mínimo obligatorio del 50% de área

libre, no sujeto a tolerancia alguna.

Para las edificaciones aterrazadas en la ZRE B, cuya volumetría se pegue al perfil natural del terreno, elevándose sobre él un máximo de 9.00 ml, no serán de aplicación los porcentajes mínimos de áreas libres antes indicadas, prevaleciendo los que resulten en cada proyecto, siempre y cuando se solucionen adecuadamente los aspectos de iluminación y ventilación naturales de los ambientes.

Para los lotes B-11 y C-7 de la ZRE B no será de aplicación el porcentaje de área libre mínima señalado para la zona, prevaleciendo el que resulte del propio proyecto, siempre que resuelva correctamente la iluminación y ventilación de sus diferentes ambientes.

**Artículo 20°.- ÁREA NETA MÍNIMA POR VIVIENDA.-** Constituye la superficie techada que como mínimo deben tener las unidades de vivienda que se construyan en la Zona. Incluye el área de muros y las circulaciones internas propias de las viviendas. No incluye las áreas techadas de dominio común ni garajes, depósitos u otros ambientes complementarios a las viviendas.

Las áreas netas mínimas por unidad de vivienda para la ZRE B son las siguientes:

- Edificios Multifamiliares	= 200.00 m <sup>2</sup>
- Conjuntos Residenciales Multifamiliares	= 180.00 m <sup>2</sup>

En todos los casos, se deberá considerar como mínimo el 50%\* de las unidades de vivienda a construir en el lote con el área neta mínima por vivienda prevista a la que corresponde. El 25%\* de las unidades de vivienda a considerar podrá tener hasta el 90% del área establecida como área neta mínima por vivienda y el 25% restante podrá considerar el área neta mínima libre.

Los porcentajes indicados con un asterisco no tienen tolerancia en consecuencia el 49.99% no constituye el porcentaje establecido para el número mínimo de viviendas con el área neta mínima normativa a considerar en el proyecto, ni el 24.99% lo constituye para el caso de las viviendas con el 90% del área neta mínima normativa. En todos los casos deberá considerarse porcentajes iguales o mayores a los porcentajes mínimos señalados.

**Artículo 21°.- RETIRO DELANTERO O FRONTERIZO.-** En la ZRE B el retiro delantero es de 3.00 ml., independientemente de la existencia de edificaciones vecinas que no hayan dejado retiro delantero o que tengan retiros diferentes. El retiro delantero se habilitará preferentemente a nivel de pista, para fines de estacionamiento de visitas.

**Artículo 22°.- RETIROS LATERALES .-** Los retiros laterales mínimos son los que se indican para cada caso, debiendo cercarse los pozos de luz que registren otras propiedades, hasta los 16.50 ml. de altura. Así mismo deberán tratarse arquitectónicamente todos los lados visibles de la edificación.

En los lotes de la ZRE B el retiro lateral mínimo obligatorio es de 2.00 ml. en toda la profundidad del lote, debiendo la suma de ambos retiros laterales ser igual o mayor al 20% del frente del lote, sin sobrepasar necesariamente los 6.00 ml. en total..

En caso que una o las dos construcciones vecinas, hayan incumplido con sus correspondientes retiros laterales, se optará por pegarse a una de ellas, dando una adecuada solución volumétrica al encuentro y dejando un solo retiro lateral de 4.00 ml.

Para los lotes B-11 y C-7 de la ZRE B, debido a sus proporciones especiales, no será de aplicación el retiro lateral señalado para la zona, prevaleciendo el que resulte del propio proyecto, siempre que resuelva correctamente la iluminación y ventilación de sus diferentes ambientes

**Artículo 23°.- RETIRO POSTERIOR.-** En los lotes de la ZRE B, el retiro posterior es equivalente a la cuarta parte (25%) de la profundidad del lote, dentro de un rango de 5.00 ml. como retiro mínimo obligatorio y 8.00 ml. como retiro máximo exigible. Para tal efecto se tomara como profundidad del lote, al promedio de la suma de sus linderos laterales.

Tanto en los lotes con acceso por la Av. Cerros de Camacho como en aquellos con acceso por las calles transversales (Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) el retiro pos-

terior antes indicado se aplicara sobre el lindero de la parte baja del lote, que guarda paralelismo con la Av. Circunvalación del Club Golf los Incas.

Para los lotes B-11 y C-7 de la ZRE B, debido a sus proporciones especiales, no será de aplicación el retiro posterior señalado para la zona, prevaleciendo el que resulte del propio proyecto, siempre que resuelva correctamente la iluminación y ventilación de sus diferentes ambientes

**Artículo 24°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.-** La altura máxima de edificación, en el plomo oficial de fachada, (línea municipal) se establece en metros lineales (ml) independientemente del número de pisos que, sin sobrepasarla, puedan tener las edificaciones.

A partir de dicha altura se permiten azoteas con acceso, uso y dominio común, con fines exclusivos de recreación, cuyos parapetos frontales deberán retirarse dentro de un ángulo de 45°. Igualmente dentro del ángulo señalado sólo podrá construirse casetas de ascensores, tanques elevados, pérgolas livianas y servicios higiénicos para las áreas recreativas sin sobrepasar en su conjunto el 25% del área de la azotea.

Los parapetos laterales y posteriores de las azoteas serán totalmente opacos y con una altura mínima de 1.50 ml. en caso de existir registro visual a propiedades colindantes.

Para establecer las alturas de edificación se ha considerado de manera referencial, 3.00 ml de altura de piso a piso.

En los lotes con frente a la Av. Cerros de Camacho, la altura máxima de edificación permitida es de 9.00 ml. sobre el nivel de la cota mas baja de la vereda fronteriza del lote, pudiendo construir hacia abajo todos los pisos que permita la topografía del terreno, sin sobrepasar los 24.00 ml. de altura, a plomo del retiro posterior y medidos desde la cota mas baja del lindero posterior del lote .

A partir de esta altura se puede construir retirando la edificación, en un ángulo de 45° respecto al horizonte, sin sobrepasar la altura máxima permitida para el frente del lote.

En caso de lotes colindantes a una edificación ya construida, se determinará alternativamente su altura máxima de edificación, promediando la altura, respecto a la Av. Cerros de Camacho, de la edificación existente, con la máxima permitida en este Reglamento (9.00 ml. a plomo de los 3.00 ml. de retiro) o asumiendo directamente la normada por el presente, pudiendo optar por la que más le favorezca, en tanto cumpla con los demás parámetros reglamentarios.

En caso de lotes ubicados entre dos edificaciones ya construidas, su altura máxima de edificación será igual a la de la edificación más baja respecto a la Av. Cerros de Camacho, o a la normada por el presente Reglamento; pudiendo optar por la que más le favorezca, siempre que cumpla con los otros parámetros reglamentarios.

En caso de los lotes en esquina con las calles transversales (calles Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí), la altura máxima de edificación no podrá sobrepasar en más de 9.00 ml. el nivel de la Av. Cerros de Camacho, medidos a partir de la cota mas baja del lindero del lote, sobre dicha Avenida.

#### ZRE B ZONA INTERMEDIA - CUADRO RESUMEN

ZRE B	UNI -BI	QUINTA	EDIFICIO MULTIFAM	CONJUNTO RESIDENCIAL	
				UNIFAM	MULTIFAM
Área Libre			50%		50%
Área Neta Mín/Viv			200m <sup>2</sup>		180m <sup>2</sup>
Retiro Delantero			3ml		3ml
Retiros Laterales.			20% frente		20% frente
Retiro Posterior.			25% fondo		25% fondo
Altura de Edificación			9 / x		9 / x

(x) Lo que permita la topografía del terreno, hasta 24.00 ml. máximo.

#### CAPÍTULO VI DE LA ZRE C - ZONA BAJA

**Artículo 25°.- ÁREA LIBRE.-** Todo lote de terreno mantendrá un porcentaje mínimo obligatorio del 50% de área libre, no sujeto a tolerancia alguna.

**Artículo 26°.- ÁREA NETA MÍNIMA POR VIVIENDA.-**

Constituye la superficie techada que como mínimo deben tener las unidades de vivienda que se construyan en la Zona. Incluye el área de muros y las circulaciones internas propias de las viviendas. No incluye las áreas techadas de dominio común ni garajes, depósitos u otros ambientes complementarios a las viviendas.

Las áreas netas mínimas por unidad de vivienda para la ZRE C son las siguientes:

- Uni y Bifamiliares	= 220.00 m2
- Quintas	= 180.00 m2
- Edificios Multifamiliares	= 180.00 m2
- Conjuntos Residenciales Multifamiliares	= 160.00 m2

En los casos de Edificios y Conjuntos Residenciales, se deberá considerar como mínimo el 50%\* de las unidades de vivienda a construir en el lote con el área neta mínima por vivienda prevista a la que corresponde. El 25%\* de las unidades de vivienda a considerar podrá tener hasta el 90% del área establecida como área neta mínima por vivienda y el 25% restante podrá considerar el área neta mínima libre.

Los porcentajes indicados con un asterisco no tienen tolerancia en consecuencia el 49.99% no constituye el porcentaje establecido para el número mínimo de viviendas con el área neta mínima normativa a considerar en el proyecto, ni el 24.99% lo constituye para el caso de las viviendas con el 90% del área neta mínima normativa. En todos los casos deberá considerarse porcentajes iguales o mayores a los porcentajes mínimos señalados.

**Artículo 27°.- RETIRO DELANTERO O FRONTERIZO.-**

En la ZRE C, los lotes con frente a la Av. Circunvalación del Golf, o que colindan con ella, dejarán un retiro de 5.00m. hacia dicha vía, medidos a partir del actual límite de propiedad, en previsión a su futuro ensanche. Una vez realizada la ampliación de la vía, la Municipalidad fijara el retiro definitivo.

El retiro delantero sobre las calles transversales (Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) y sobre las vías internas de acceso a los lotes subdivididos de la ZRE C es de 3.00 ml.

En caso de lotes en esquina, prevalecerá el retiro de 5.00 ml. sobre la Av. Circunvalación del Golf los Incas y el de 3.00 ml. sobre las calles transversales (Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) y pasajes internos. Los retirios de los linderos restantes del lote, serán de mínimo 2.00 ml. cada uno.

**Artículo 28°.- RETIROS LATERALES.-** Los retirios laterales mínimos son los que se indican para cada caso, debiendo cercarse los pozos de luz que registren otras propiedades, hasta los 16.50 ml. de altura. Así mismo deberán tratarse arquitectónicamente todos los lados visibles de la edificación.

En el caso de lotes con frente único a la Av. Circunvalación del Golf, el retiro mínimo, en toda la profundidad del lote, es de 2.00 ml., debiendo la suma de ambos retirios laterales ser igual o mayor al 20% del frente del lote, sin sobrepasar necesariamente los 8.00 ml.

En caso que una o las dos construcciones vecinas, hayan incumplido con sus correspondientes retirios laterales, se optara por pegarse a una de ellas, dando una adecuada solución volumétrica al encuentro y dejando un solo retiro lateral, equivalente al 20% del frente del lote, sin sobrepasar los 6.00 ml. como máximo exigible.

En los lotes con frente único a las calles transversales o internas, el retiro lateral mínimo, en toda la profundidad del lote, es de 2.00 ml. Para el caso de edificaciones en lotes con linderos lateral colindante con la ZRE B, el retiro a aplicarse sobre este linderos será igual o mayor a su altura, con un mínimo de 3.00 ml. de retiro.

En caso de lotes en esquina, prevalecerá el retiro frontal de 5.00 ml. sobre la Av. Circunvalación del Golf los Incas y el de 3.00 ml. sobre las calles transversales (Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) y pasajes internos. Los retirios de los linderos restantes del lote, serán de mínimo 2.00 ml. cada uno.

**Artículo 29°.- RETIRO POSTERIOR.-** Todas las edificaciones (unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares) de la ZRE C, ubicados en lotes con linderos colindantes a la ZRE B, dejarán sobre dicho linderos un retiro posterior igual o mayor a su altura, con un mínimo de 3.00 ml. Esta altura se medirá desde la cota más baja del linderos posterior del lote.

En los casos de lotes resultantes de sub-divisiones, cuyos frentes y accesos únicos correspondan a las calles transversales (Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) o a los pasajes o vías internas, el retiro posterior será de 3.00 ml.

En caso de lotes en esquina, prevalecerá el retiro frontal de 5.00 ml. sobre la Av. Circunvalación del Golf los Incas y el de 3.00 ml. sobre las calles transversales (Amatista, Topacios, Zafiros y Rubí) y pasajes internos. Los retirios de los linderos restantes del lote, serán de mínimo 2.00 ml. cada uno.

**Artículo 30°.- ALTURA DE EDIFICACION.-** La altura máxima de edificación, en el plomo oficial de fachada, (línea municipal) se establece en metros lineales (ml) independientemente del número de pisos que, sin sobrepasarla, puedan tener las edificaciones.

A partir de dicha altura se permiten azoteas con acceso, uso y dominio común, con fines exclusivos de recreación, cuyos parapetos frontales deberán retirarse dentro de un ángulo de 45°. Igualmente dentro del ángulo señalado sólo podrá construirse casetas de ascensores, tanques elevados, pérgolas livianas y servicios higiénicos para las áreas recreativas sin sobrepasar en su conjunto el 25% del área de la azotea.

Los parapetos laterales y posteriores de las azoteas serán totalmente opacos y con una altura mínima de 1.50 ml. en caso de existir registro visual a propiedades colindantes.

Para establecer las alturas de edificación se ha considerado de manera referencial, 3.00 ml. de altura de piso a piso, incluyéndose un semisótano que sobrepase 1.50 ml. en el caso de la ZRE C - ZONA BAJA.

En la ZRE C, la altura máxima de edificación se diferencia, según se trate de Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Multifamiliares o de Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Quintas, de la siguiente manera:

**a) Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.-** Para el caso de Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Multifamiliares, los lotes con frente único a la Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas, tienen una altura máxima de edificación de 16.50 ml. (incluyendo un semisótano) medidos a partir de la cota mas baja de la vereda fronteriza del lote sobre dicha avenida, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas diferentes a la normada.

Para los lotes con frente a las calles transversales (calle Amatistas, Topacios, Zafiros y Rubí) o con frente a las vías internas o pasajes de acceso a lotes subdivididos, la altura máxima de edificación es de 16.50 ml. (incluyendo un semisótano) medidos a partir de la cota mas baja de la vereda fronteriza del lote sobre dicha vía, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas distintas a la normada.

**b) Unifamiliares, Bifamiliares y Quintas.-** Para el caso de viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Quintas (R.M. N° 127-91-VC-5100), los lotes con frente a la Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas, tienen una altura máxima de edificación de 10.50 ml. (incluyendo un semisótano) medidos a partir de la cota mas baja de la vereda fronteriza sobre dicha avenida, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas distintas a la normada.

Para los lotes con frente único a las calles transversales (calle Amatistas, Topacios, Zafiros y Rubí) o con frente único a las vías internas o pasajes de acceso a lotes sub-divididos, la altura máxima de edificación es de 10.50 ml. (incluyendo un semisótano) medidos desde la cota mas baja de la vereda fronteriza sobre la correspondiente vía, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas distintas a la normada.

## ZRE C ZONA BAJA - CUADRO RESUMEN

ZRE C	UNI -BI	QUINTA	EDIFICIO MULTIFAM	CONJUNTO RESIDENCIAL	
				UNIFAM	MULTIFAM
Área Libre	50%	50%	50%		50%
Área Mínima x Viv	220m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup>		180m <sup>2</sup>
Retiro Delantero	3 y 5ml	3 y 5ml	3 y 5ml		3 y 5ml
Retiros Laterales.	20% frente	20% frente	20% frente		20% frente
Retiro Posterior.	R=h 3min	R=h 3min	R=h 3min		R=h 3min
Altura de Edificación	10.50ml	10.50ml	16.50ml		16.50ml

CAPÍTULO VII  
REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE ESTACIONAMIENTO

## Artículo 31°.- REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS.-

a) **UNIDAD ARQUITECTÓNICA.**- Los Conjuntos Residenciales Multifamiliares y Unifamiliares deberán tener unidad y calidad arquitectónica. Podrán edificarse por etapas pero deben contar con un Proyecto Integral aprobado, que indique claramente las etapas a realizar. Cada etapa deberá cumplir con los parámetros correspondientes.

En el caso de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares en la ZRE A los proyectos deberán indicar referencialmente los lotes virtuales o delimitaciones teóricas dentro de los que se emplaza cada unidad de vivienda. Estos lotes virtuales tendrán como mínimo 15.00ml. en su frente hacia la vía de acceso y en todo su ancho.

b) **CERCOS.**- En la ZRE A y en la ZRE B, no se permite la construcción de cercos fronterizos a plomo de límite de propiedad, pudiendo hacerse a plomo de los 3.00 ml. de retiro cubriéndose en su totalidad con vegetación adecuada. Los demás cercos perimetrales no serán permitidos en la ZRE A; y en la ZRE B serán preferentemente del tipo cerco vivo. De utilizarse ladrillo u otro material opaco, su altura no sobrepasará los 2.25 ml. y deberán cubrirse en su totalidad con vegetación adecuada.

En la ZRE C los cercos perimetrales, incluido el fronterizo, serán preferentemente del tipo cerco vivo. De utilizarse ladrillo u otro material opaco, su altura no sobrepasará los 2.25 ml. y deberán cubrirse en su totalidad con vegetación adecuada.

c) **MUROS DE CONTENCIÓN.**- En la ZRE A, los muros de contención que se requieran construir paralelos a la Av. Cerros de Camacho, deberán respetar el retiro de 3.00 ml., pudiendo arrancar a partir del nivel de la rasante de vía, en caso de habilitarse el retiro como estacionamiento; o en caso contrario, apoyándose a mayor nivel sobre la roca viva.

En casos de topografía sumamente escarpada, que obligue a la colocación de muros de contención a plomo del límite de propiedad, estos no sobrepasarán los 2.25 ml de altura, medidos a partir de la cota mas baja de la vereda colindante al lote, pudiendo escalonarse a partir de dicha altura en un ángulo no mayor a 45° grados, hasta alcanzar el nivel deseado.

d) **TECHOS, AZOTEAS Y SUS AIRES.**- Todos los techos, azoteas y sus aires de las edificaciones de la ZRE A, ZRE B y ZRE C deberán tratarse arquitectónicamente, por estar expuestos a registro visual y formar parte del paisaje urbano propio de la ZRE, quedando terminantemente prohibido su uso como depósitos, almacenes precarios u otros, que atenten contra el ornato de la zona.

e) **PARAMENTOS VISIBLES.**- Todos los volúmenes, paramentos o fachadas laterales y posteriores, posibles de ser observadas desde cualquier punto de la ZRE, deberán tratarse arquitectónicamente, tanto en lo referido a su composición formal como a los materiales de acabados y colores.

Para los ambientes que abran ventanas únicas hacia los retiros laterales, serán de aplicación las normas sobre pozos de luz, ventilación e iluminación, del Reglamento Nacional de Construcciones.

f) **TRATAMIENTO PAISAJISTA.**- Todas las áreas libres de los lotes de la ZRE serán objeto de un generoso tratamiento paisajista, con profusión de jardines y

áreas arborizadas, debiendo preverse sistemas de riego a fin de reforzar el carácter algo rústico, íntimo y paisajístico del entorno. Se trata de conseguir una adecuada densificación del área, preservando al máximo posible los niveles de calidad de vida y estándares ambientales actuales.

g) **RESERVORIOS DE AGUA.**- De requerirse reservorios de agua potable para los Conjuntos Residenciales, sean estos elevados o apoyados, su diseño arquitectónico deberá formar parte del expediente, para su aprobación por la Comisión Técnica.

h) **SEGURIDAD.**- Los proyectos de las ZRE A y ZRE B por estar ubicados en terrenos con fuerte pendiente y zonas escarpadas, deben contar con opinión favorable del Cuerpo General de Bomberos e INDECI. Asimismo en las áreas de uso común, todo cambio de nivel entre plataformas, mayor de 1.20 ml. deberá incluir barandas o parapetos de protección para niños y ancianos.

## Artículo 32°.- DE LOS ACCESOS Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.-

a) **Para todas las Zonas.**- Es obligatorio proveer dos (02) estacionamientos por vivienda, dentro de sus correspondientes lotes virtuales. No se permiten ni se computan los estacionamientos planteados uno detrás de otro, para diferentes unidades de vivienda.

Los accesos a las áreas para estacionamiento vehicular deberán resolverse considerando que el flujo vehicular de ingreso y salida no interfiera con las vías públicas, como son la Av. Cerros de Camacho, calles Amatistas, Topacios, Zafiros, Rubí y Av. Circunvalación. Para tal fin se consideraran diseños adecuados de bahías o refugios vehiculares dentro del lote.

En todas las ZRE los proyectos deberán cumplir con las normas técnicas correspondientes en cuanto a dimensionamiento, radios de giro y volteo que señala el Reglamento General de Construcciones para la Provincia de Lima, Título C, Capítulo VI y la Ordenanza sobre Parques de Estacionamiento Decreto No 1937 Título V, Artículo 10.

b) **Edificios y Conjuntos Residenciales Multifamiliares en ZRE A y ZRE B.**- En los Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Multifamiliares de las ZRE A y ZRE B, de no resultar factible la habilitación a nivel de la pista del retiro delantero obligatorio para permitir el estacionamiento provisional, debido a razones topográficas, se deberá dejar dentro del lote, para uso de las visitas, un 10% de parqueos adicionales a los indicados anteriormente.

c) **Conjuntos Residenciales Unifamiliares en ZRE A.**- En el caso de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares de la ZRE A es obligatorio proveer dos estacionamientos por vivienda, dentro de sus correspondientes lotes virtuales. Deberá igualmente proveerse áreas de estacionamiento para visitantes a razón de un (01) vehículo por cada tres (03) viviendas, ubicadas estratégicamente equidistantes para servicio de todo el Conjunto.

Todas las unidades de vivienda deberán contar con acceso vehicular a través de vías secundarias de uso común, derivadas de la Av. Cerros de Camacho, pudiendo tener un cierre de seguridad en el ingreso. Estas vías podrán ocupar como máximo el 25% del área del terreno incluyendo un volteo final obligatorio o "cul de sac" que evite maniobras para el retorno.

El diseño de estas vías deberá ser autorizado por profesional especializado e incluir el tratamiento paisajista de todo su frente, para mitigar al máximo su presencia. Deberán desarrollarse con una pendiente máxima del 15%, una sección de 9.00 ml. con 5.40 ml. de calzada y 1.80 ml. de bermas laterales. Los giros tendrán un radio mínimo interior que permitan el tránsito de vehículos de emergencia, tales como ambulancias y bomberos.

En el tratamiento de los pavimentos deberán diferenciarse las circulaciones vehiculares de las peatonales.

d) **Conjuntos Residenciales Multifamiliares en ZRE C.**- En los Conjuntos Residenciales Multifamiliares, adicionalmente a los 2 (02) estacionamientos por vivienda, deberá igualmente proveerse estacionamiento para visitantes a razón de un (01) vehículo por cada tres (03) viviendas, ubicado estratégicamente equidistante para servicio de todo el conjunto.

**CAPÍTULO VIII  
DE LOS PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 33.- DEL TRAMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.-** Los requisitos para el tramite de Licencia de Construcción y Conformidad de Obra están normados por el TUPA - Texto Único de Procedimientos Administrativos, ratificado por Acuerdo de Consejo N° 126-2000-MLM de fecha 30 de junio del 2000 y por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

Complementariamente se deberá adjuntar la siguiente documentación:

a) Comprobación documental sobre la Habilitación Urbana del predio o Declaración de Terreno Habilitado como Urbano en vía de Regularización (solo en caso pertinente) incluyendo recibos de la redención de aportes reglamentarios.

b) Planos topográficos con levantamiento de curvas de nivel y cortes transversales del perfil natural del terreno, previo a la intervención.

c) Planos de Arquitectura (planta y cortes) en los que se grafique la información de los planos topográficos.

d) Factibilidad de Servicios de Agua, Alcantarillado y Energía Eléctrica, expedidos, conforme a ley, por las empresas concesionarias de dichos servicios.

e) Autorizaciones de ley para uso de explosivos (Discamec, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, Defensa Civil, etc.) y seguro contra todo riesgo (solo en caso pertinente).

f) Estudios Geotécnicos que acrediten la estabilidad de las edificaciones y taludes (en caso de proyectos en las ZRE A y ZRE B).

g) Estudios de cimentación y calzaduras de no dejarse retiro lateral. (en caso pertinente de proyectos multifamiliares en las ZRE A y ZRE B).

h) Estudio de Impacto Ambiental, referido al procedimiento constructivo, al uso de explosivos y maquinarias pesadas (en caso de requerirlo la Comisión Técnica Municipal, para Proyectos de magnitud, en las ZRE A y ZRE B) realizado por persona autorizada por el MTCVC.

i) Opinión favorable del Cuerpo General de Bomberos y de INDECI para los proyectos en las ZRE A y ZRE B.

j) Los Conjuntos Residenciales Unifamiliares y Multifamiliares están afectos a los aportes para SERPAR, debiendo obligatoriamente redimirlos en dinero.

**REGLAMENTO ESPECIAL DE LA ZONA MONUMENTAL Y DEL ÁREA Y ZONAS DE TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO**

**TÍTULO I**

**DE LA ZONA MONUMENTAL DE SANTIAGO DE SURCO**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 1°.- OBJETO.-** Mediante Resolución Directoral Nacional N° 397/INC del 21 de mayo del 2001 se aprobó el Reglamento Especial de la Zona Monumental, la propuesta de delimitación del Área y de las Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana del distrito de Santiago de Surco, así como los instrumentos técnico-normativos en materia de tutela monumental y de renovación urbana.

**Artículo 2°.- FINALIDAD.-** El presente reglamento establece las disposiciones especiales que rigen en la Zona Monumental de Santiago de Surco a fin de promover, ordenar y controlar el uso del suelo urbano, fija los parámetros de intervención en el tratamiento físico de las microzonas en las que ha sido estructurada, de sus edificaciones y la infraestructura urbana y establece las actividades urbanas compatibles. Asimismo, delimita el Área y las Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana, para la correspondiente programación y elaboración de proyectos de destugurización y la previsión y promoción de las inversiones públicas y privadas y adecua la estructura orgánica y los procedimientos administrativos a fin de compatibilizarlos a los objetivos trazados.

**Artículo 3°.- TUTELA MONUMENTAL.-** En la Zona Monumental de Santiago de Surco no son de aplicación las normas y los procedimientos de regularización de edificaciones y declaratoria de fábrica establecidos en la Ley N° 27157 ni las normas relativas al silencio administrativo, por cuanto en ella rigen las normas de Tutela del Patrimonio Cultural de la Nación establecidas por el Artículo 21° de la Constitución Política, la Convención para protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972 y la Ley N° 24047, Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación, la Resolución Jefatural N° 191-89-INC, los Artículos 27° y 51° de la Ordenanza Metropolitana N° 224 del 19 de julio de 1999 y las disposiciones especiales que contiene la presente Ordenanza.

**CAPÍTULO II  
DEL REGLAMENTO ESPECIAL DE LA ZONA MONUMENTAL DE SANTIAGO DE SURCO**

**Artículo 4°.- ALCANCES.-** El presente Reglamento Especial de la Zona Monumental de Santiago de Surco se organiza en sus componentes físico, participativo-promocional y normativo, con los contenidos básicos siguientes:

**a) Componente Físico:** Que orienta el desarrollo físico de la Zona Monumental, para cuyo efecto contiene normas específicas, en cuanto a:

- Usos del Suelo.
- Equipamiento.
- Infraestructura Urbana
- Especificaciones Técnicas de Diseño.
- Transporte Público y Privado, Estacionamientos.
- Proyectos Prioritarios.

**b) Componente Participativo - Promocional:** Que establece las prescripciones, directivas y normas para incentivar y promover la participación ciudadana, considerando:

- Aspectos Económicos.
- Aspectos Sociales.
- Aspectos de Gestión Administrativa.

**c) Componente Normativo:** Que establece las normas urbanísticas en las siguientes materias:

- Gestión y Concertación Urbana.
- Edificación.
- Control Urbano.

**Artículo 5°.- DEL AMBITO DE LA ZONA MONUMENTAL.-** El ámbito físico de la Zona Monumental de Santiago de Surco se encuentra delimitado en el Plano P-01-99-MML-IMP que como Anexo N° 01-99-MML-IMP forma parte integrante de la presente norma e incluye las áreas públicas y las edificaciones privadas, comprendidas dentro de la poligonal conformada por los Jirones Tacna, Miguel Grau, Mariscal Cáceres y Ayacucho, incluyendo los primeros 20 metros de profundidad de las unidades inmobiliarias ubicadas al lado externo de las vías públicas mencionadas, así como un área de protección del entorno de la Iglesia Santiago Apóstol que se extiende 50 metros a partir de su límite posterior.

El presente Reglamento no incluye en sus alcances al conjunto monumental de San Juan Grande: Zona Arqueológica, Iglesia, Casa Hacienda y Ranchería, ni su entorno urbano - rural, cuya regulación estará sujeta a reglamentación especial. Tampoco incluye los otros recursos culturales y naturales del distrito que serán materia de estudios y reglamentaciones específicas.

**Artículo 6°.- IMAGEN OBJETIVO.-** La Zona Monumental de Santiago de Surco consolidará su rol de Centro de Servicios de nivel interdistrital, en convivencia con el uso residencial y reforzará su carácter social - administrativo, cultural, turístico y de esparcimiento, generando una mayor actividad urbana que mejore los ingresos de su población.

Se caracterizará por constituir una antigua área residencial renovada, que brinda una calidad de vida adecuada a su población y ofrece sus atractivos turísticos, culturales, religiosos, gastronómicos y recreativos a la po-

blación de Lima Metropolitana y otros visitantes, para cuyo efecto se tenderá a:

- Reforzar sus cualidades y atractivos.
- Evitar o erradicar los elementos físicos así como las actividades que perturben su carácter y la tranquilidad del vecino.
- Mantener el proceso de revalorización emprendido por la Municipalidad Distrital.
- Fomentar y maximizar la participación vecinal.
- Promover programas de renovación urbana con fines de destugurización de viviendas, introduciendo arquitectura contemporánea y discreta que se integre al paisaje urbano preexistente.
- Permitir la instalación y funcionamiento de actividades económicas compatibles que generen ingresos a la población que lo requiere y se obtenga la mejoría de su calidad de vida.

**Artículo 7º.- ESTRUCTURA.-** La Zona Monumental de Santiago de Surco se ha estructurado en dos microzonas, en función al grado de concentración de inmuebles y espacios de valor monumental, cuyos límites figuran en el Plano P-01-99-MML-IMP, que como Anexo N° 01-99-MML-IMP forma parte integrante de la presente norma. Cada una de las Microzonas tiene características propias, tanto en sus parámetros físico - espaciales como en sus actividades urbanas compatibles y tienen las siguientes denominaciones:

**a) Microzona de Máxima Protección.-** Identificada con la nomenclatura de: ZRE-ZM-A. (Zona de Reglamentación Especial - Zona Monumental - A); y

**b) Microzona de Transición.-** Identificada con la nomenclatura de: ZRE - ZM - B. (Zona de Reglamentación Especial - Zona Monumental - B).

#### SUBCAPÍTULO I: DE LA MICROZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN

**Artículo 8º.- DELIMITACIÓN.-** La Microzona de Máxima Protección es el área que corresponde a la traza urbana más antigua de la Zona Monumental y de Surco Antiguo e incluye sus monumentos históricos: La Plaza de Armas y la Iglesia Santiago Apóstol. Dentro de los inmuebles perimetrales destaca igualmente el Palacio Municipal.

La Microzona de Máxima Protección está constituida, por la Plaza de Armas, sus cuatro vías perimetrales que son: el Jr. Francisco Bolognesi, el Jr. José Gálvez, el Jr. Ayacucho y la calle Sáenz Peña, así como por todos los inmuebles que se ubican en el perímetro de la Plaza comprendiendo desde sus fachadas hasta un fondo de 20 metros; incluyendo un área de protección al entorno de la Iglesia Santiago Apóstol que se extiende 50 metros a partir de su límite posterior. La Microzona de Máxima Protección se encuentra delimitada en el Plano N° P-01-99-MML-IMP, que como Anexo N° 01-99-MML-IMP forma parte integrante de la presente norma.

**Artículo 9º.- NORMAS TÉCNICAS ESPECIALES.-** En el ámbito territorial de la Microzona de Máxima Protección son de aplicación obligatoria por los funcionarios, servidores y autoridades locales, los propietarios, titulares o los ocupantes según sea el caso - de los inmuebles de arquitectura civil y religiosa, privada o pública, las Normas Técnicas Especiales que contienen los siguientes Anexos:

- Anexo N° 001-99-MML-IMP : Plano P-01-99-MML-IMP . Límites de la Zona Monumental.
- Anexo N° 002-99-MML-IMP : Especificaciones Técnicas de Diseño de la Zona Monumental (Punto 1).
- Anexo N° 003-99-MML-IMP : Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de la Zona Monumental. (Punto 1).
- Anexo N° 004-99-MML-IMP : Plano P-02-99-MML-IMP. Alturas de edificación . (Planta).
- Anexo N° 005-99-MML-IMP : Plano P-03-99-MML-IMP. Alturas de Edificación. (Secciones).

- Anexo N° 006-99-MML-IMP : Plano P-04-99-MML-IMP. Área y Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana.

#### SUBCAPÍTULO II: DE LA MICROZONA DE TRANSICIÓN

**Artículo 10º.- DELIMITACION.-** La Microzona de Transición es la parte de la Zona Monumental de Santiago de Surco que protege el entorno de la Microzona de Máxima Protección y que por su conformación urbana espacial y la tipología arquitectónica de sus inmuebles tiene un fuerte potencial histórico.

La Microzona de Transición empieza en el límite perimetral que encierra a la Microzona de Máxima Protección y se extiende hasta el límite de la Zona Monumental. Involucra las vías públicas y las manzanas contenidas al interior de dichos límites así como los primeros 20 metros de profundidad de las unidades inmobiliarias ubicadas al lado externo de las vías que a continuación se indican:

- Jr. Miguel Grau entre el Jr. Mariscal Cáceres y el Jr. Tacna.
- Jr. Mariscal Cáceres desde el Jr. Grau hasta el Jr. Ayacucho.
- Jr. Ayacucho desde la Jr. Mariscal Cáceres hasta el Jr. Doña Delmira.
- Jr. Arica desde el Jr. Miguel Grau hasta el Jr. Ayacucho.

Incluye asimismo un área de protección al entorno de la Iglesia Santiago Apóstol, que se extiende 50 metros a partir de su límite posterior. La Microzona de Transición se encuentra delimitada en el Plano N° P-01-99-MML-IMP, que como Anexo N° 01-00-MML-IMP forma parte de la presente norma.

**Artículo 11º.- NORMAS TÉCNICAS ESPECIALES.-** En el ámbito territorial de la Microzona de Transición son de aplicación obligatoria por los funcionarios, servidores y autoridades locales, los propietarios, titulares o los ocupantes - según sea el caso - de los inmuebles de arquitectura civil privada o pública, las Normas Técnicas Especiales que contienen los siguientes Anexos:

- Anexo N° 001-99-MML-IMP : Plano P-01-99-MML-IMP. Límites de la Zona Monumental
- Anexo N° 002-99-MML-IMP : Especificaciones Técnicas de Diseño de la Zona Monumental. (Punto 2).
- Anexo N° 003-99-MML-IMP : Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, de la Zona Monumental. (Punto 2).
- Anexo N° 004-99-MML-IMP : Plano P-02-99-MML-IMP. Alturas de Edificación. (Planta).
- Anexo N° 005-99-MML-IMP : Plano P-03-99-MML-IMP. Alturas de Edificación. (Secciones).
- Anexo N° 006-99-MML-IMP : Plano P-04-99-MML-IMP. Área y Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana.

#### CAPÍTULO III REGULACIONES GENERALES

**Artículo 12º.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL TRATAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS.-** Se establecen las siguientes normas específicas para el tratamiento de los espacios de uso público localizados en la Zona Monumental de Surco:

**1.- Plaza de Armas:** Remodelada recientemente con piso adoquinado con las dimensiones adecuadas. Rigen en este espacio público de titularidad municipal las siguientes prescripciones.

- Se debe conservar y mantener en buen estado el piso.
- La limpieza debe ser diaria.
- En caso de deterioro se debe reemplazar el elemento con las mismas características de diseño, dimensión, material y resistencia, con el fin de mantener la armonía de conjunto.

**2.- Vías Públicas:** Se encuentran involucradas todas las vías públicas comprendidas dentro de la Zona Monumental (Plano P-01-99-MML-IMP) estableciéndose las siguientes prescripciones:

- Se admite la rehabilitación de los pisos y pavimentos con elementos arquitectónicos adecuados a la época y resistentes al tránsito peatonal y vehicular según corresponda.
- Los materiales que se permiten son:

- o Adoquín de piedra granítica.
- o Laja de piedra.
- o Sardinell de piedra granítica de corte regular.

### 3.- Mobiliario Urbano:

3.1 Todo mobiliario urbano debe de tener el carácter tradicional, a fin de integrarlo al estilo y características del ambiente urbano.

3.2 El mobiliario que se admite es el siguiente:

- o Los kioscos múltiples de madera existentes para venta de periódicos y golosinas según diseño aprobado.
- o Postes ornamentales de fierro fundido.
- o Faroles de brazo.
- o Faroles de pie (en vías con sección aparente).
- o Reflectores.
- o Basureros.
- o Cabinas telefónicas de diseño especial.
- o Bancas de fierro y madera.

3.3 No se admiten nuevos kioscos, ni puestos de lustrar calzado, actividades de fotógrafo ambulante, venta de bebidas calientes en época de invierno tales como; café, emoliente, etc. ni la utilización de las veredas para instalar las mesas de los restaurantes.

3.4 La Plaza de Armas cuenta con diferentes tipos de mobiliario urbano, tales como: bancas de madera con fierro, pérgolas, jardineras, basureros y cercos perimétricos a las áreas verdes.

Todos los elementos instalados son los adecuados, estableciéndose las siguientes normas:

- Se debe conservar y mantener en buen estado todo el mobiliario urbano existente.

- La limpieza debe ser diaria.

- En caso de deterioro de cualquiera de los elementos instalados, debe de ser reemplazado o reconstruido con las mismas características de diseño, dimensión, material y resistencia, con el fin de mantener la armonía de conjunto.

- No se admite la colocación de mobiliario urbano complementario, que distorsione el ambiente de la Plaza de Armas. Su instalación es exclusiva competencia y responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, y debe ser aprobada previamente por ella. En aquellos casos que se concedan derechos a terceros la autorización debe otorgarse necesariamente por el pleno del Concejo Municipal.

**Artículo 13°.- ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA EL DISEÑO Y UBICACIÓN DE ANUNCIOS.-** La instalación de anuncios en la Zona Monumental de Santiago de Surco debe realizarse en conformidad con las especificaciones técnicas siguientes:

a) En la Zona Monumental solo se admite la colocación de anuncios referidos a: nomenclatura vial; señalización de tránsito; información turístico-cultural; nombres de locales comerciales e instituciones; oferta de bienes y servicios de actividades locales compatibles. No se admiten anuncios de publicidad general.

b) Todos los anuncios se colocarán adosados a las fachadas (no perpendiculares a ellas) con una sola cara y con dimensiones apropiadas, sin perturbar el espacio público. Los materiales a utilizarse son: madera, oro viejo,

oro mate y negro, guardando armonía con el color de fondo.

Se promoverá el uso de letras recortadas individualmente.

c) Queda prohibida la colocación de anuncios publicitarios generales, indicados en:

- Terrenos sin construir.
- Muros de terreno sin construir y/o playas de estacionamiento.
- Azoteas.
- Fachadas laterales.
- Vías y áreas públicas en general.
- Pisos superiores de los inmuebles.
- Marquesinas.
- Postes de alumbrado público y mobiliario urbano en general.
- Puertas y ventanas de establecimientos comerciales y/o institucionales, así como en las viviendas sin ninguna excepción.
- Atriles.
- Postes públicos y/o particulares.
- Asimismo, se prohíben anuncios de dos caras y de carácter provisional, cualquiera que sea su índole.

d) La prohibición de anuncios publicitarios, luminosos y antirreglamentarios en la Zona Monumental alcanza también a los ubicados en ambientes internos de los inmuebles, si estos son percibidos desde el exterior.

e) Para la colocación de anuncios se requiere la previa aprobación del diseño respectivo por parte de la Municipalidad de Santiago de Surco.

**Artículo 14°.- ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA EL TRANSPORTE, TRANSITO, SEGURIDAD VIAL Y ESTACIONAMIENTO.-** En la Zona Monumental de Santiago de Surco, el transporte, el tránsito, la seguridad vial y el estacionamiento debe realizarse de acuerdo con las especificaciones técnicas siguientes:

#### 1. Transporte:

a) Se deben de resolver los puntos críticos tales como paraderos de transporte público y las soluciones de continuidad vial, sólo en aquellos casos en que estas acciones sean indispensables para asegurar la existencia y fluidez del sistema vial, pero en ningún caso se admitirá el ensanche de las vías existentes.

b) Se limitarán al uso peatonal las calles que no sean imprescindibles para el transporte vehicular público o privado.

c) Se debe disminuir significativamente la cantidad de transporte público que cruza la Microzona de Máxima Protección, hasta lograr su eliminación total, derivándolo por rutas alternativas.

#### 2. Tránsito:

a) Para regular el tránsito y garantizar la seguridad vial, se deben tener en cuenta las siguientes medidas:

- La ejecución de obras en la vía pública por parte de organismos públicos especializados, se debe de realizar previa aprobación de la Municipalidad Distrital, dejando la vía en óptimo estado a la conclusión de los trabajos.

- Los responsables de toda obra que impide el normal desarrollo del tránsito en las vías públicas, deberán dar las soluciones alternativas para la circulación vehicular y/o peatonal, mientras duren los trabajos.

- La Municipalidad, las empresas de servicios públicos y los constructores de obras en la vía pública, son solidariamente responsables por los daños a terceros causados por falta de señalización adecuada.

- No se permiten, las concentraciones masivas de personas o equipos que cierren las vías públicas en la Zona Monumental, salvo cuando se trate de eventos tradicionales debidamente autorizados. En tal caso se propondrán vías alternas.

- Queda prohibido cerrar las vías públicas sin la respectiva autorización Municipal, debiéndose considerar en todos los casos las vías alternativas para el funcionamiento adecuado del tránsito.

- La autorización del cierre vial en la Zona Monumental, aunque tenga carácter temporal deberá ser puesta oportunamente en conocimiento de la población, con indi-

cación de los horarios, de las restricciones de circulación autorizadas y de las vías alternativas.

### 3. Estacionamientos:

a) Sólo son permitidos los siguientes tipos de estacionamientos:

- Estacionamiento público en el perímetro de la Plaza de Armas (con tendencia a reducirlo al máximo) y vías autorizadas.
- Playas de estacionamiento en áreas habilitadas para tal fin.
- Otros espacios públicos y/o privados acondicionados para tal fin.

**Artículo 15°.- EDIFICACIONES Y USOS NO CONFORMES.-** Se consideran Edificaciones No Conformes a los inmuebles cuyas características físicas no guarden armonía con el entorno urbano preexistente. Una vez identificados y declarados como tales mediante Resolución de Alcaldía, la Municipalidad establecerá en la misma las condiciones y los plazos para su obligatoria adecuación, procurando concordar con los propietarios los plazos para realizarlos. De no cumplirse las especificaciones aprobadas por la Municipalidad se procederá a la aplicación de cualquiera de las sanciones administrativas que correspondan a fin de restablecer la armonía del entorno y el cumplimiento de las normas técnicas especiales aplicables a la Zona Monumental.

Constituyen Usos No Conformes, las actividades o el funcionamiento de establecimientos que no se encuentren comprendidos en el Anexo N° 003-99-MML-IMP: Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas, en cuyo caso mediante Resolución de Alcaldía la Dirección de Comercialización dispondrá la ejecución de las acciones correctivas del caso, dentro de los plazos concordados con los interesados. En estos casos no se otorgará ningún tipo de autorización para ampliación de construcciones o remodelaciones ni licencias de funcionamiento.

El cumplimiento de las Resoluciones de Alcaldía a que se refieren los párrafos anteriores se ejecutará, sin suspensión, de conformidad con los Artículos 114° y 120° de la Ley Orgánica de Municipalidades, los Artículos 93° y 104° del Texto Único Ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos y la Ley N° 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

## TÍTULO II

### DEL ÁREA Y ZONAS DE TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

#### CAPÍTULO I REGULACIONES GENERALES

**Artículo 16°.- DEFINICIÓN Y ALCANCES.-** La Renovación Urbana es un proceso permanente de preservación, recuperación y mantenimiento de la eficacia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres, compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades e infraestructura. La Renovación Urbana tiene entre sus propósitos la regeneración de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad y confort, la permanencia del poblador residente, así como la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad.

**Artículo 17°.- OBJETIVOS.-** Son objetivos de la presente norma en materia de Renovación Urbana:

- a) Consolidar el uso predominantemente residencial en cada una de las zonas a destugurizar al efecto delimitadas, manteniendo en lo posible al habitante actual y la economía local, mediante la edificación de viviendas de tipo económico.
- b) Propiciar y alentar proyectos prioritarios, tanto de inversión pública como de inversión privada, que posibiliten la destugurización con mejora sustantiva de la calidad de vida de la población residente.
- c) Recuperar la calidad de vida de los usuarios y las condiciones de habitabilidad de sus edificaciones.

d) Recuperar la calidad ambiental y el control del uso de espacio público.

e) Promover e institucionalizar la participación de la población residente en la formulación, gestión, ejecución y mantenimiento de proyectos de renovación urbana con fines de destugurización de viviendas.

f) Mantener una volumetría concordante a los Monumentos Arquitectónicos, Urbano Monumentales y entornos paisajísticos.

g) Incorporar obra nueva con arquitectura contemporánea en el tejido urbano preexistente sin distorsionar el entorno.

h) mejorar la calidad de los servicios públicos y el equipamiento urbano.

i) Consolidar los diferentes roles de interés metropolitano que viene cumpliendo la Zona Monumental.

j) Regular y controlar que las actividades económicas se realicen sin interferencias ni contraposición con los Proyectos de Renovación Urbana.

k) Mejorar la red vial, vehicular y peatonal.

l) Revitalizar el uso del suelo ocioso o subutilizado, mediante su densificación, de acuerdo a Proyectos específicos.

m) alentar la Inversión Privada en Proyectos de vivienda económica y productiva, conciliando los intereses de los inversionistas, de los propietarios y el derecho de residencia de los ocupantes.

n) Rescatar los valores y acervo cultural desarrollado durante generaciones.

o) Reforzar el sentido de identidad y pertenencia del habitante de la Zona Monumental.

**Artículo 18°.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA Y ZONAS DE TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.-** Surco Antiguo o Surco Pueblo, constituye un Área de Tratamiento integral que se organiza en tres (3) Zonas de Tratamiento diferenciadas, las mismas que se grafican en Plano P-04-99-MML-IMP que como Anexo N° 006-99-MML-IMP, forma parte integrante de la presente norma y que se pasan a consignar:

ZONA MONUMENTAL	- ZM
ZONA ESTE	- ZE
ZONA SUR	- ZS

**Artículo 19°.- RATIFICACIÓN PARA SU APROBACION DEFINITIVA.-** Para la aprobación y ratificación definitiva de las Zonas de Tratamiento de Renovación Urbana a que se refiere el artículo anterior, deberá realizarse una consulta pública, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10° del Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 11-95-MTC.

La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en coordinación con la Oficina General de Participación Vecinal y bajo la supervisión de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, queda encargada de su organización y realización. De acuerdo a los resultados de la consulta vecinal se aplicarán los procedimientos previstos en la norma señalada en el párrafo anterior.

**Artículo 20°.- LINEAMIENTOS BASICOS ORIENTADORES (LBO).-** Constituyen Lineamientos Básicos Orientadores aplicables a la Zona de Tratamiento: Zona Monumental (ZM), las normas y especificaciones técnicas contenidas en la presente norma.

Para el caso de la Zona Este (ZE) y Zona Sur (ZS) la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, propondrá los correspondientes Lineamientos Básicos Orientadores (LBO) de conformidad con lo señalado por el Decreto Legislativo N° 696.

**Artículo 21°.- FINANCIAMIENTO DE INTERVENCIONES.-** Los proyectos de Renovación Urbana auspiciados por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco que se ejecutan en el ámbito de la Zona de Tratamiento denominada Zona Monumental de Surco, gozarán de prioridad en el uso de los recursos financieros del Fondo Metropolitano de Renovación Urbana, creado por Ordenanza N° 237-99-MML.

**Artículo 22°.- PROYECTO PILOTO.-** Para iniciar el proceso de destugurización de la Zona Monumental de Santiago de Surco se declara como Proyecto Piloto la

Manzana comprendida entre los Jirones Tacna, Arica, Ayaucchu y Bolognesi.

**Artículo 23°.- EMPADRONAMIENTO DE OCUPANTES Y PREDIOS TUGURIZADOS.-** La Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en coordinación con PRO-SURCO y con la Dirección de Participación Vecinal, quedan encargados de ejecutar, de conformidad con la Ordenanza N° 218-99-MML el empadronamiento de ocupantes y predios tugurizados de la Zona Monumental de Santiago de Surco a que se refiere la Cuarta Disposición Final del Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 11-95-MTC.

**Artículo 24°.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA.-** La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco a través de la Oficina de Participación Vecinal en coordinación con los ejecutores de los Proyectos Priorizados, tendrán la responsabilidad de conducir el proceso de participación vecinal para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

**Artículo 25°.- POBLACIÓN BENEFICIARIA.-** La población de la Zona Monumental, intervendrá directamente y a través de sus organizaciones como actores y beneficiarios principales de la revalorización de su entorno debiendo garantizar por efecto multiplicador, la continuidad de nuevos proyectos con impacto metropolitano o local.

La Renovación Urbana de la Zona Monumental con fines de destugurización de vivienda, se ejecutará con plena participación vecinal y respetando el principio de permanencia de la población residente.

### TÍTULO III

#### DE LA GESTION ADMINISTRATIVA

##### CAPÍTULO I ADMINISTRACIÓN Y PROCEDIMIENTOS

**Artículo 26°.- ADMINISTRACIÓN ESPECIALIZADA.-** Para efectos de una mejor actuación, planeamiento, administración y control de la Zona Monumental, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco creará y constituirá dentro de su estructura orgánica mediante Edicto el Programa de Revalorización y Ornamentación de la Zona Monumental de Santiago de Surco PRO-SURCO que deberá revisar y dar su visto bueno a toda autorización, licencia o resolución que se expida en los trámites y peticiones que se refieran al ámbito de la Zona Monumental, bajo responsabilidad.

**Artículo 27°.- EDIFICACIONES Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN LA ZONA MONUMENTAL.-** En la Zona Monumental de Santiago de Surco son de aplicación general y obligatoria las siguientes normas de tutela ambiental:

El Artículo 21° de la Constitución Política del Perú; La Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972;

La Ley N° 24047, Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación;

La Resolución Jefatural N° 191-89-INC; y Los Artículos 27° y 51° de la Ordenanza Metropolitana N° 224 del 19 de julio de 1999; y

Las disposiciones de la presente norma.

**Artículo 28°.- PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL CASO DE INMUEBLES Y ESPACIOS PUBLICOS MONUMENTALES.-** Para la revisión y aprobación de todos los proyectos de edificación, ampliación, remodelación o demolición en inmuebles ó espacios monumentales ubicados en la Zona Monumental de Santiago de Surco, un representante de PRO-SURCO se integrará con voz y voto a la Comisión Técnica de Licencias de Construcción del distrito.

El proyecto arquitectónico se elevará al Instituto Nacional de Cultura para su revisión y aprobación dentro del lapso de 15 días hábiles de recibido, correspondiendo a PRO-SURCO el seguimiento del mismo.

Obtenida la aprobación del proyecto arquitectónico

por el INC, la Comisión Técnica de Licencias de Construcción se encargará de dictaminar el expediente técnico según las normas consignadas en los reglamentos sobre la materia y el TUPA.

En el caso de no obtenerse respuesta del Instituto Nacional de Cultura, cumplido el plazo de 15 días hábiles, de haberse entregado el Proyecto, la Comisión Técnica procederá a emitir su dictamen definitivo y la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco continuará con el proceso administrativo de Licencia de Construcción.

**Artículo 29°.- PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL CASO DE INMUEBLES NO MONUMENTALES.-** Para la revisión y aprobación de proyectos en inmuebles no monumentales ubicados dentro de la Zona Monumental de Santiago de Surco, un representante de la Comisión Técnica Consultiva de PRO-SURCO se incorporará con voz y voto, a la Comisión Técnica de Licencias de Construcción.

**Artículo 30°.- TRAMITE DE AUTORIZACIONES DE ANUNCIOS Y LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y RENOVACIÓN DE AUTORIZACIÓN.-** El expediente al ingresar por Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, siempre que verse sobre autorización administrativa para instalación o renovación de anuncios o licencias de funcionamiento localizados en el ámbito de la Zona Monumental de Santiago de Surco, deberá ser puesto en conocimiento de PRO-SURCO para su pronunciamiento y derivado a la Dirección de Comercialización para continuar con el proceso administrativo consignado en el TUPA del distrito, tomando en consideración la opinión emitida y las disposiciones de la presente norma.

**Artículo 31°.- TRATAMIENTO DE COLOR DE LOS FRENTES EDIFICIOS.-** Para el pintado de las fachadas de los inmuebles ubicados en la Zona Monumental de Santiago de Surco no se requiere de ningún trámite o autorización administrativa, debiendo únicamente respetarse la cartilla de colores autorizada por el Instituto nacional de Cultura, quedando PRO-SURCO encargada de su divulgación y del control de su estricto cumplimiento.

**Artículo 32°.- DE LA TUTELA Y CONTROL.-** PRO-SURCO, sin perjuicio de las intervenciones del Instituto Nacional de Cultura y de los órganos de Línea competentes de la Municipalidad, queda encargada de vigilar y realizar, en primera instancia, el control del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente norma relativas a la Zona Monumental de Santiago de Surco, así como de comunicar a los vecinos y usuarios las medidas correctivas a tomar en caso de requerirse y de informar y recomendar las medidas y/o acciones correspondientes. De agotarse la gestión de PRO-SURCO sin obtener los resultados esperados, se derivará lo actuado al órgano de línea correspondiente para su resolución.

PRO-SURCO efectuará inspecciones regulares en la Zona Monumental, a fin de asegurar el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre los siguientes tipos de intervención:

- Construcción
- Usos del suelo
- Subdivisión e independización
- Apertura y funcionamiento de establecimientos
- Ocupación de vías públicas
- Funcionamiento del transporte público, tránsito y estacionamiento
- Anuncios

##### CAPÍTULO II RESPONSABILIDADES, INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 33°.- RESPONSABILIDADES.-** Es responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Surco, el control, administración y supervisión permanente del cumplimiento de las disposiciones de la presente norma.

Los propietarios, usuarios o responsables de inmuebles dentro de la Zona Monumental, están obligados a mantenerlos en buen estado, y en la obligación de brindar las facilidades necesarias para que el personal técnico calificado y debidamente identificado de la Municipalidad realice inspecciones periódicas, a fin de detectar cualquier obra realizada sin autorización o de manera distinta a la que señale el proyecto autorizado. Asimismo, se brindará facilidades para que dicho personal evalúe el estado en el que se encuentren dichos inmuebles y actualizar la información técnica (catastro, inventario y otros) de la zona monumental.

Las modificaciones que se realicen a los proyectos aprobados y con licencia, durante la ejecución de las obras, obliga a los responsables a comunicarlo inmediatamente a la Municipalidad de Surco a fin de que se resuelva lo conveniente.

**Artículo 34°.- TRABAJOS DE EMERGENCIA.-** Cualquier trabajo de emergencia dentro de la Zona Monumental, que se realice con el fin de evitar la pérdida o deterioro de un inmueble por colapso o fractura de su estructura (sin modificación de fachadas o ambientes exteriores), deberá ser comunicado a la Municipalidad Distrital de Surco, por los propietarios, usuarios o responsables de tales obras, sin requerirse de Licencia de Construcción.

**Artículo 35°.- INFRACCIONES.-** Toda acción u omisión contraria a las normas de tutela monumental y las disposiciones de la presente norma, constituye infracción sujeta a las sanciones correspondientes establecidas por la legislación sobre la materia y la presente norma.

Los propietarios y los profesionales que ejecuten obras no autorizadas son responsables solidariamente. La responsabilidad en que incurran los infractores puede ser administrativa, civil o penal.

Para la calificación de una infracción se deberá considerar además de su gravedad la situación de reincidencia y/o desacato de los responsables.

**Artículo 36°.- TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES.-** Constituyen infracciones a la presente norma:

- Realizar o propiciar, la alteración, deterioro o destrucción del Patrimonio Natural y/o Cultural del distrito.
- Dar a los inmuebles de la Zona Monumental, uso distinto al autorizado, uso indebido, indigno o los sobreutilicen y/o destinen a fines que puedan menoscabar sus méritos.
- Empezar cualquier intervención sin haber obtenido previamente la autorización y/o licencia respectiva de la Municipalidad;
- Realizar en obra, sin autorización municipal modificaciones al proyecto aprobado.
- Impedir las inspecciones y verificaciones de la autoridad.
- Omitir dar aviso de los hallazgos arqueológicos y/o elementos histórico-artísticos.
- Colocar anuncios en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento.
- Alterar o deteriorar el equilibrio ecológico, la calidad ambiental o la conformación monumental del paisaje urbano.
- Incumplir cualquiera de las obligaciones o especificaciones establecidas en la presente norma.

**Artículo 37°.- SANCIONES.-** Los infractores a las disposiciones establecidas en la presente norma están sujetos a las siguientes sanciones administrativas:

- a) Multa.
- b) Suspensión y/o cancelación de la autorización, licencia y/o concesión otorgada.
- c) Suspensión, clausura y/o erradicación de la actividad que dio origen a la infracción.
- d) Suspensión de la ejecución de las obras que originaron la infracción.
- e) Reparación de los daños ocasionados por el uso y/o actividad que dio lugar a la infracción.
- f) Comiso de los bienes o materiales empleados en el uso, acción, actividad o intervención, así como de las partes integrantes o accesorios de los inmuebles, ambientes o elementos alterados o deteriorados que originó la infracción.

g) Demolición o restauración, en el caso de bienes monumentales.

h) Otras establecidas por Ley o Reglamentos de la materia.

Los funcionarios que permitan cualquier transgresión a la presente norma, por acción u omisión, serán sancionados de acuerdo a Ley, sin perjuicio de las responsabilidades establecidas por Ley.

**Artículo 38°.- INTERVENCIÓN NO AUTORIZADA.-** Cuando se trate de una intervención no autorizada en un inmueble ubicado dentro de la Zona Monumental, o ambiente urbano monumental, él o los responsables, están obligados a:

Restituir a su condición original, devolviendo a su estado primigenio a los inmuebles, ambientes o elementos alterados, deteriorados o destruidos; y

Permitir los controles y verificaciones correspondientes de la autoridad.

Las intervenciones señaladas serán realizadas por los propietarios o usuarios y, en su defecto por la Municipalidad, la cual cobrará a los propietarios o usuarios los gastos y recargos de ley por ejecución coactiva.

## TÍTULO IV

### DE LAS DISPOSICIONES FINALES

**Primera.- PROYECTOS PRIORITARIOS.-** Declárese prioritaria la ejecución de los proyectos de infraestructura urbana, cuya descripción obra en el Volumen B: Propuestas, ítem V.2 Perfiles de Proyectos Prioritarios, del Estudio de Actualización del Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco 2002 - 2010. La Municipalidad programará los recursos presupuestales requeridos para sus estudios, gestión y ejecución progresiva:

1. Proyecto: Paseo de la Vendimia;
2. Peatonalización del Jr. Bolognesi - Primera Etapa (entre Jr. Arica y Jr. Sáenz Peña);
3. Peatonalización del Jr. Bolognesi - Segunda Etapa (entre Jr. Arica y Jr. Tacna);
4. Construcción de Centro de Salud;
5. Estacionamientos y Vivienda Multifamiliar;
6. Vía paralela al Jr. Ayacucho - Primera Etapa (desde la vía existente hasta el Jr. Arica);
7. Vía paralela al Jr. Ayacucho - Segunda Etapa (desde el Jr. Arica hasta el Jr. Doña Edelmira);
8. Manzana Piloto de Renovación Urbana;
9. Preservación y Revalorización de la Cuadra 3 del Jr. Arica;
10. Preservación y Revalorización del Jr. F. Faustor.

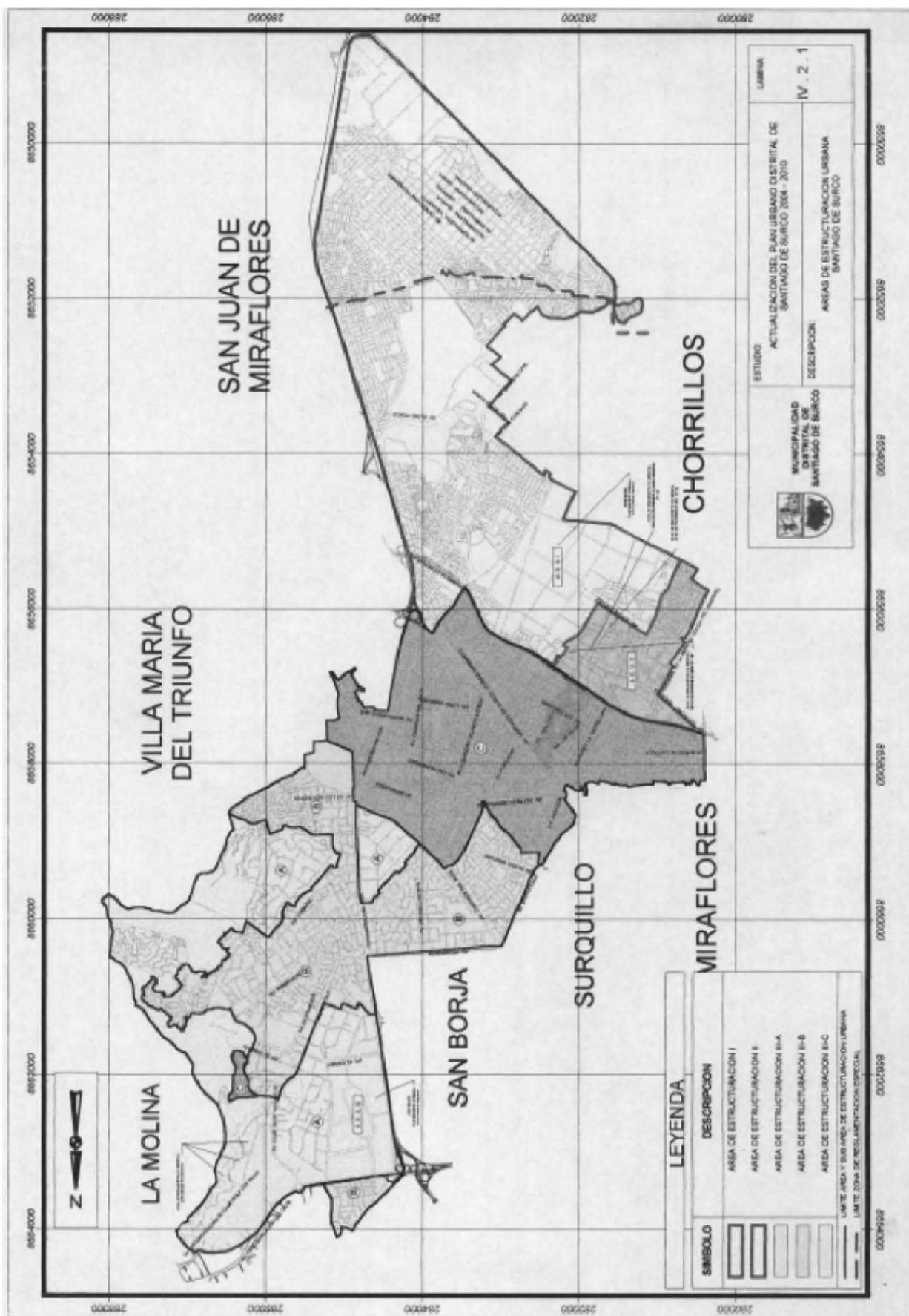
**Segunda.- ADECUACIÓN ORGANIZATIVA.-** La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco adecuará su estructura orgánica, definiendo la organización, funciones y relaciones de las dependencias encargadas de la tutela del patrimonio monumental y de la renovación urbana de la Zona Monumental.

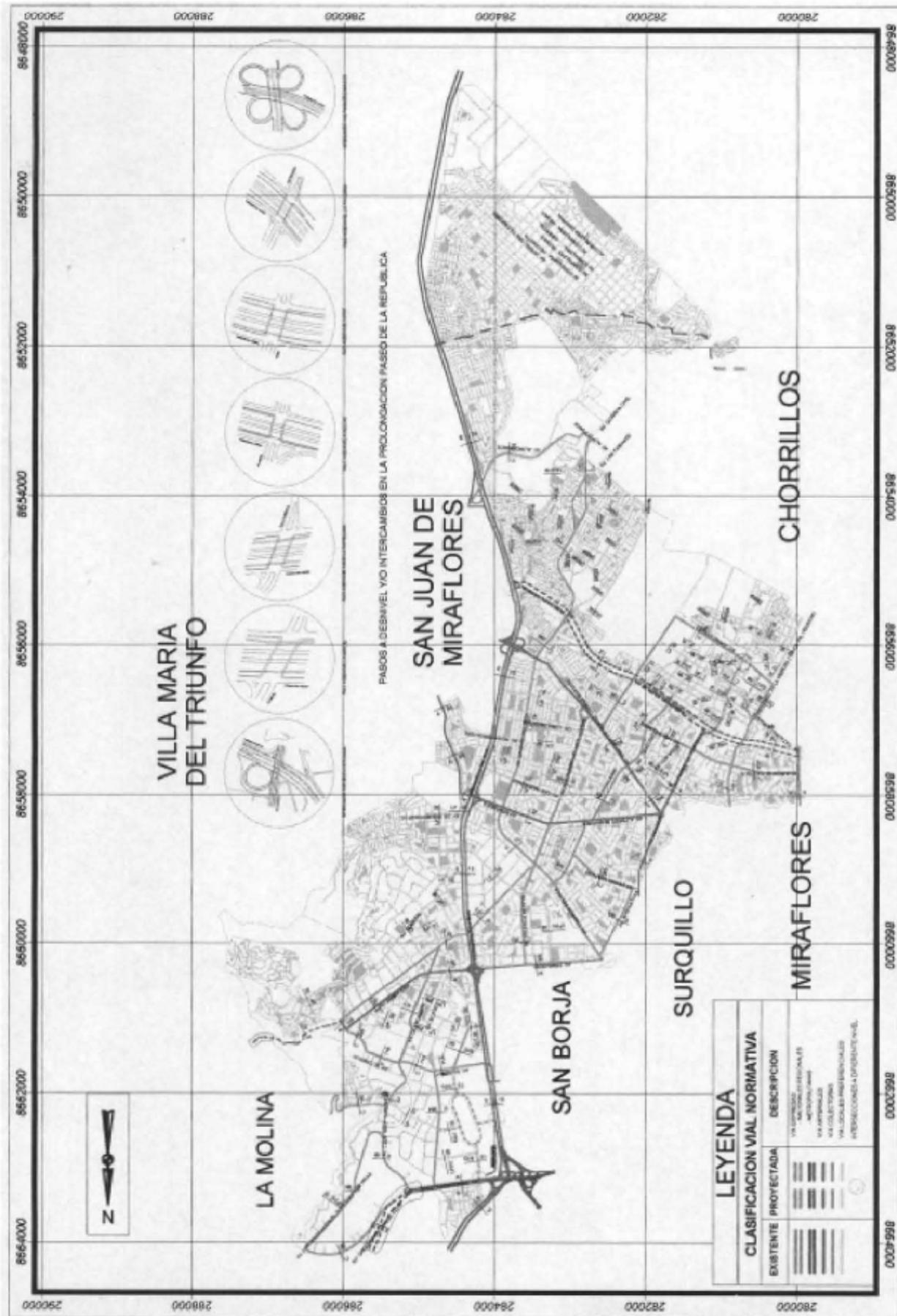
**Tercera.- SANEAMIENTO DE PROPIEDAD.-** La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco dictará las disposiciones necesarias para facilitar la regularización de los trámites faltantes de Habilitación Urbana de los predios materia de proyectos de renovación urbana, calificados como tales por la Municipalidad, así como para incentivar el saneamiento físico legal y la acumulación y reestructuración prediales, con fines de renovación urbana.

**Cuarta.- ACTUALIZACIÓN DEL TUPA Y DEL RAS.-** El Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco será actualizado y adecuado con los trámites y requisitos que se establecen en la presente norma. Igualmente la Municipalidad actualizará el Reglamento de Aplicación de Sanciones, normando por Ordenanza N° 008-99-0-MSS y Ordenanza N° 004-97-0-MSS.

**Quinta.- PREVALENCIA NORMATIVA.-** Lo dispuesto para la Zona Monumental de Surco en la presente norma, prevalece sobre cualquier otra disposición que se le oponga o contradiga.







VILLA MARIA DEL TRIUNFO

SAN JUAN DE MIRAFLORES

SAN BORJA

SURQUILLO

MIRAFLORES

CHORRILLOS

PASOS A DESNIVEL VIO INTERCAMBIOS EN LA PROLONGACION PASO DE LA REPUBLICA

**LEYENDA**

CLASIFICACION VIAL NORMATIVA		DESCRIPCION
EXISTENTE	PROYECTADA	VIA INTERMUNICIPAL
---	---	VIA MUNICIPAL
---	---	VIA AUTOMOVIL
---	---	VIA COLECTIVA
---	---	VIA LOCAL PARTICIPATIVA
---	---	INTERSECCIONES A DIFERENTE NIVEL



