

ORDENANZA No. 912

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 16 de Febrero del año 2006, la Propuesta de Ordenanza que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, elaborada por el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con el Distrito y la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura; y,

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en su Dictamen N° 04-2006-MML-CMDUVN;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE UN SECTOR DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO CONFORMANTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

Artículo 1º.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo:

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de un sector del Distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano N° 01), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.

Artículo 2º.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo:

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo de un sector del Distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana: Cuadros N° 01 (Resumen de Zonificación Residencial) y N° 02 (Resumen de Zonificación Comercial) y las Especificaciones Normativas de la Zonificación, las mismas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02.

Artículo 3º.- Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano:

Aprobar el Plano de Alturas de Edificación correspondiente a un sector del Distrito de Santiago de Surco (Plano N° 02), que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 03, el mismo que comprende los predios con frente a los ejes viales metropolitanos y dentro de las áreas estratégicas de nivel metropolitano en el Distrito. En los demás predios del Distrito, se aplicarán los rangos de alturas establecidos en las Normas de Zonificación aprobadas por la presente Ordenanza Metropolitana (Anexo N° 02) y en el Plano de Alturas de Nivel Local que apruebe la Municipalidad Distrital.

Artículo 4º.- Planos de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local:

Disponer que los Planos de Alturas de Edificación correspondientes a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del Distrito de Santiago de Surco, se aprueben por Ordenanza Distrital, en estricta sujeción con los rangos establecidos en las Normas Generales

de Zonificación (Anexo N° 02) y en los Planos de Alturas de Nivel Metropolitano (Plano N° 02), aprobadas por la presente Ordenanza Metropolitana y previa opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación. La Ordenanza Distrital será remitida a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento y registro.

Artículo 5º.- Concepto de Colindancia de Alturas:

Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a las Alturas normativas y Planos de Alturas aprobados, se aplica el concepto de Colindancia para precisar el número de pisos o altura de edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente vecino a una edificación de mayor altura. Los criterios aprobados se especifican en las Normas Generales de Zonificación (Anexo N° 02)

Artículo 6º.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas:

Disponer que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en estricta sujeción al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo y las Normas Generales de Zonificación, formule el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que corresponde a su Distrito, el cual se evaluará y aprobará mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 7º.- Concepto de Colindancia de Usos:

Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a la Zonificación y Normas aprobadas, se aplica el concepto de Colindancia para precisar que el predio o los dos predios calificados con Zonificación Residencial, colindantes lateralmente a un predio con calificación de uso distinto, existente y autorizado, podrán admitir actividades compatibles, aplicándosele para ello, las normas que fije el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas (Estándares de Calidad) y el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas que aprueba el Distrito.

Artículo 8º.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Establecer que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos y otros, para su aplicación en su jurisdicción.

Artículo 9º.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales.-

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos en el área materia de la presente Ordenanza, que la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m²), Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y por tanto, no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, quien elaborará los criterios específicos para su localización.

Artículo 10º.- Aplicación de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo.-

Establecer que los casos que planteen los propietarios de predios del Distrito de Santiago de Surco, respecto de la aplicación de cualquiera de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobados por la presente Ordenanza, se resuelvan en Primera Instancia a través de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad Distrital y en Segunda Instancia, a través de la Comisión Técnica Calificadora Provincial de Proyectos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad a lo que dispone el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 27 de Febrero de 2000 y Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA de fecha 12 de Mayo del 2005.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.-

Dispóngase que dentro del plazo de 45 días calendario la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco remita a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de su jurisdicción, para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

SEGUNDA.-

Dispóngase que dentro del plazo de 45 días calendario la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, apruebe por Ordenanza Distrital el Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes y sectores urbanos de Nivel Local del Distrito de Santiago de Surco. Para ello, dentro de los primeros 30 días, formulará y presentará al Instituto Metropolitano de Planificación su propuesta. Dentro de los 10 días siguientes, el Instituto coordinará y emitirá su opinión definitiva al respecto.

TERCERA.-

Dispóngase, que dentro del plazo de 90 días calendario, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, el Reglamento de Ubicación de Actividades Urbanas (Estándares de Calidad) y Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas en el Distrito.

CUARTA.-

Dispóngase que durante los plazos a que se refieren las Disposiciones Transitorias precedentes y hasta que se aprueben los nuevos instrumentos normativos, mantienen su vigencia los instrumentos normativos actuales, en todo lo que no se opongan a los Planos y Normas Generales que se aprueban con la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.-

Garantícese la estabilidad y vigencia de los Planos y Normas de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Santiago de Surco que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean revisados y evaluados conjuntamente por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos con anterioridad mantendrán su vigencia por el período que fueron otorgados, pudiendo el propietario optar por la nueva Zonificación de convenir a sus intereses, recabando para ello un nuevo Certificado.

La presente Ordenanza garantiza los derechos adquiridos respecto a las normas anteriores de Zonificación, precisando que no se establecen calificaciones, parámetros o consideraciones menores al tipo de Zona que anteriormente tenían los predios.

SEGUNDA.-

Dispóngase que los Planos y las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo que se aprueban mediante la presente Ordenanza, excepcionalmente, podrán ser modificados a través de Cambios Específicos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o metropolitano por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y/o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con el siguiente procedimiento:

- 1° La Municipalidad Distrital, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio

- Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 2° La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima. En el caso de una iniciativa de interés metropolitano, localizada en ejes viales y/o áreas estratégicas de nivel metropolitano, la Municipalidad Distrital emitirá los informes que correspondan de conformidad al numeral 1º, y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima
 - 3° La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.
 - 4° El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.

TERCERA.-

Dispóngase que en el Área de Tratamiento III del distrito de Santiago de Surco no es de aplicación el artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

CUARTA.-

Incorpórese en el Artículo 29.1 RESIDENCIALES (R) de la Ordenanza N° 620-MML, la categoría de Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y en el Artículo 29.5 OTROS USOS (OU) de la misma Ordenanza N° 620-MML, el Equipamiento Educativo – Colegios Primario y Secundario (E1), Equipamiento Educativo – Institutos (E2), Equipamiento Educativo – Universidades (E3) y Equipamiento Educativo – Escuelas de Post-Grado (E4). En ese Artículo, las calificaciones OU-EU y OU-EB quedan derogadas.

Para el caso de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), las características generales de la Zonificación son: Vivienda Unifamiliar; Lote Mínimo: 1,000-2,000 m²; Frente Mínimo: 20-25 ml.; Altura de Edificación: 2 pisos; Área Libre: 60-80%

QUINTA.-

Ratifíquese que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados.

SEXTA.-

Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, coordinen y ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regularicen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial, el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

SETIMA.-

Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

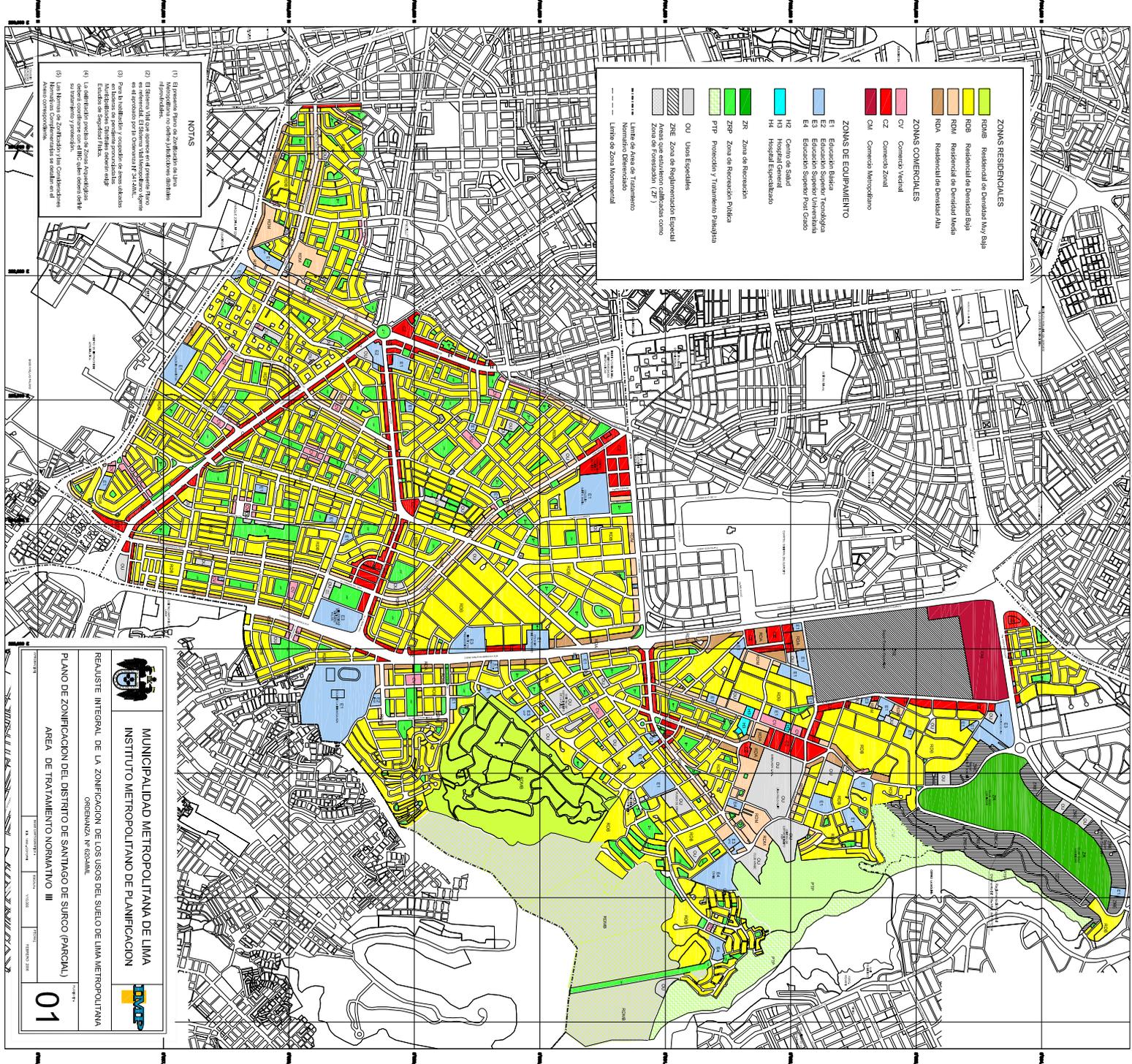
OCTAVA.-

Los planos aprobados por la presente Ordenanza serán publicitados en el Diario Oficial "El Peruano" y adicionalmente a través del Portal Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, www.munlima.gob.pe.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,

En Lima, a los veintiocho días del mes de febrero del año dos mil seis.



ZONAS RESIDENCIALES

- RDA: Residencial de Densidad Muy Baja
- RDB: Residencial de Densidad Baja
- RDM: Residencial de Densidad Media
- RDA: Residencial de Densidad Alta

ZONAS COMERCIALES

- CV: Comercio Vial
- CZ: Comercio Zonal
- CH: Comercio Mancomunado

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- E1: Educación Básica
- E2: Educación Superior - Tecnológica
- E3: Educación Superior Universitaria
- E4: Educación Superior Post-Grado
- H2: Centro de Salud
- H3: Hospital General
- H4: Hospital Especializado

USOS ESPECIALES

- ZP: Zona de Recreación
- ZPR: Zona de Recreación Pública
- PTP: Protección y Tratamiento Paisajístico
- OU: Usos Especiales
- ZRE: Zona de Reglamentación Especial
- ZF: Zona de Forestación (ZF)

OTROS

- Áreas que actúan como colchonero
- Zona de Forestación (ZF)

Límite de Área de Tratamiento Normativo Especial
 Límite de Zona Monumental

NOTAS

- (1) El presente Plano de Zonificación es un instrumento de planificación.
- (2) El Sistema Urbanístico de la Municipalidad de Surco es el que prevalece en el territorio que comprende el presente Plano de Zonificación.
- (3) Para la zonificación y zonificación de las zonas de equipamiento, se han considerado las características físicas, sociales, económicas y culturales del territorio.
- (4) La zonificación es un instrumento de planificación que tiene como finalidad el ordenamiento y control del uso del suelo.
- (5) Las Normas de Zonificación y los Controles de Uso del Suelo son de carácter obligatorio.


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION

REQUISITO INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
 ORGANIZA Nº 623446

PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO (PARCAL)
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

01

ANEXO Nº 02

CONSIDERACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A UN SECTOR DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, CONFORMANTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

A. DE CARÁCTER GENERAL:

- A.1.** Las Vías, que atraviesan el Distrito de Santiago de Surco y que a continuación se detallan, tienen carácter metropolitano con fines de zonificación: Javier Prado, Panamericana Sur – Vía de Evitamiento, Paseo de La República (Prolongación), Primavera, Benavides, Santiago de Surco (Tomás Marsano), Aviación – La Castellana, República de Panamá, Caminos del Inca, Intihuatana, Pedro Venturo, Higuiereta, Los Incas – Encalada, El Derby – Lima Polo – Nicolás Rodrigo, Raúl Ferrero, Velasco Astete, Holguín, Ramón Castilla – Los Tallanes, La Merced, Ayacucho y las Vías circundantes del Campus del Golf Los Incas.
- A.2.** Los siguientes espacios urbanos del Distrito de Santiago de Surco, por su ubicación, magnitud y rol operacional que cumplen en la ciudad, se califican como Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano: Jockey Plaza – Hipódromo de Monterrico, el Club del Golf Los Incas y los Cerros San Francisco, Centinela y Gallinacera.

B. RELACIONADA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

- B.1.** Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior.
- B.2.** La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando el lote resultante (área y frente) sea igual o mayor al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial.
- B.3.** Las parcelaciones rústicas y semirústicas, que se califican como RDB y RDM con lotes normativos de 1,000 m² requieren necesariamente seguir un proceso de Habilitación Urbana antes de aplicárseles los Parámetros normativos señalados en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial. Sólo se aceptarán subdivisiones, cuando los Lotes resultantes sea iguales o mayores de 1,000 m².
- B.4.** Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.
- B.5.** En las Zonas de Comercio Vecinal (CV), no será obligatorio destinar el predio a uso comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial. En las Zonas de Comercio Zonal (CZ), la Municipalidad Distrital determinará las áreas en las que el uso comercial será predominante. En las Zonas de Comercio Metropolitano (CM), la Municipalidad Metropolitana de Lima determinará los niveles comerciales y residenciales que corresponden.
- B.6.** Las áreas calificadas anteriormente como Zonas de Forestación (ZF), están integradas a la Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), sin perder sus características originales, permitiéndose la habilitación de lotes de 1,000 a 2,000 m², según su colindancia y distancia del área urbana existente. El área libre (80% del total) deberá ser tratada con cobertura vegetal (arborización).

- B.7.** En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas, u otras, definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda. En las áreas calificadas como ZRE sujetas a Estudios Especiales, será de aplicación la reglamentación que se apruebe mediante los respectivos Estudios, los que deberán ser formulados y propuestos por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, para su aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- B.8.** Los requerimientos de estacionamiento para las Zonas de Usos Especiales (OU), serán definidos por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.
- B.9.** La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana podrá reglamentar y aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios siguientes:
- B.9.1 El tamaño mínimo de departamento en edificios multifamiliares, de uno, dos y tres dormitorios.
 - B.9.2 El requerimiento de estacionamiento, estableciendo y regulando la correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento en el mismo edificio.
 - B.9.3 La utilización de semisótano para estacionamiento, en concordancia con la normativa específica.
 - B.9.4 Las alturas de edificación, exclusivamente dentro de los rangos establecidos para cada tipo de zonificación, de acuerdo con los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial.
- B.10.** La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.
- B.11** En los Lotes ubicados frente a vías de acceso único, se permitirá una altura máxima de tres pisos y un Uso Residencial unifamiliar o bifamiliar, según lo determine la Municipalidad Distrital.
- B.12.** En las Zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de predios en razón de su Colindancia, según las condicionantes siguientes:
- B.12.1 Los predios que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa, podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.
 - B.12.2 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrá edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.
 - B.12.3 Los predios que **colinden por el lado posterior** con lotes calificados como **RDA**, podrán incrementar la altura de edificación hasta 5 pisos si colindan con zonas que permitan de 8 a 10 pisos y hasta 8 pisos si colindan con zonas que permitan 12 pisos o más. Los criterios de aplicación, serán establecidos por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- B.13.** Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, según lo determine la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, y podrán ser edificadas entre 15% y 40% del área utilizable, luego de descontar los retiros laterales o frontales que establezca.

La edificación deberá ejecutarse con materiales livianos en el caso de edificaciones existentes. Para las edificaciones nuevas podrá emplear el mismo material que el utilizado en la edificación.

B.13.1 En Azoteas de uso común, el ingreso será únicamente desde la escalera principal y ascensores en caso de tenerlos, se destinará exclusivamente a uso recreacional y/o de servicios, debidamente reglamentados.

B.13.2 En Azoteas de uso privado, el ingreso será únicamente desde el Departamento correspondiente y se destinará a uso recreacional y/o de servicios: terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, dormitorio de servicio, cuarto de planchado y otros. En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda (sala, comedor, cocina, dormitorios).

B.14. La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco podrá establecer condiciones especiales de edificación, para los predios frente a Parques, avenidas y en esquinas.

C. RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

C.1. En las Zonas Residenciales establecidas por la Municipalidad del Distrito de Santiago de Surco, se admitirá el funcionamiento de Oficinas Administrativas a puerta cerrada en toda o parte de la vivienda existente, sin atención al público, sin publicidad exterior, con estacionamiento al interior del lote, y con las condicionantes adicionales indicadas en cada caso respecto al área máxima, estándares de calidad y niveles operacionales.

C.2. En las Zonas Residenciales establecidas por la Municipalidad del Distrito de Santiago de Surco, se permitirá el funcionamiento de actividades artesanales, siempre y cuando sean desarrolladas directamente por el residente y se respeten las condicionantes indicadas respecto al área máxima, niveles operacionales y estándares de calidad que defina la Municipalidad Distrital.

C.3. En los predios ubicados con frente a avenidas, a criterio de la Municipalidad Distrital, podrá admitirse el funcionamiento de actividades administrativas o comerciales en el primer piso, según el Índice de Usos. Igual criterio se aplicará en Edificios Multifamiliares, siempre y cuando cuenten con ingreso independiente al uso residencial y cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad establecidos.

C.4 Los Lotes zonificados con Uso Educativo (E1, E2, E3 o E4), serán compatibles con el Uso Residencial del entorno sin requerir de cambio de zonificación específico, cuando concluyan sus actividades educativas.

D.- DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

D.1. Las Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM) de las avenidas que se señalan a continuación, son compatibles con el Uso de Comercio Zonal CZ:

D.1.1 Av. El Polo: desde la calle Padre Luis Tezza y el Jr. El Incario hasta la Av. Primavera y entre el Centro Comercial y la Calle Pedro Luis Tezza.

D.1.2 Av. La Encalada: Desde el Centro Comercial El Polo con frente a la Av. Encalada y a la calle Padre Luis Tezza hasta el Jr. El Álamo y Pasaje San Andrés.

- D.1.3 Av. Primavera: desde la Av. Panamericana Sur, hasta la Av. El Pinar y desde Nicolás de Rodrigo, Los Papiros, Jr. Santa Elena, Jr. Cayaltí, hasta el Jr. El Álamo y Jr. El Talambo.
- D.1.4 Av. Caminos del Inca: desde el Centro Comercial hasta la Av. Tomás Marsano.
- D.1.5 Av. Mariscal Castilla: cuadras 9 y 10 frente impar.

ANEXO N° 02
CUADRO N° 01: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL
DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

TIPO DE ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Muy Baja RDMB	Unifamiliar	1000-2000	25	2	80%	2 cada vivienda
	Unifamiliar (1)	1000	20	2	60%	2 cada vivienda
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	120	8	3 a 5 (2)	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	1000	20	3	60%	2 cada vivienda
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	150	8	5	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 a 8	35%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	350	10	8 a 10	40%	1 cada vivienda
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40%	1 cada vivienda

Notas

(1) Corresponde a las urbanizaciones existentes (Asociación Las Casuarinas)

(2) La altura máxima de 5 pisos sólo será permitida en áreas específicamente determinadas por la Municipalidad Distrital

(Ver Consideraciones Normativas Complementarias adjuntas)

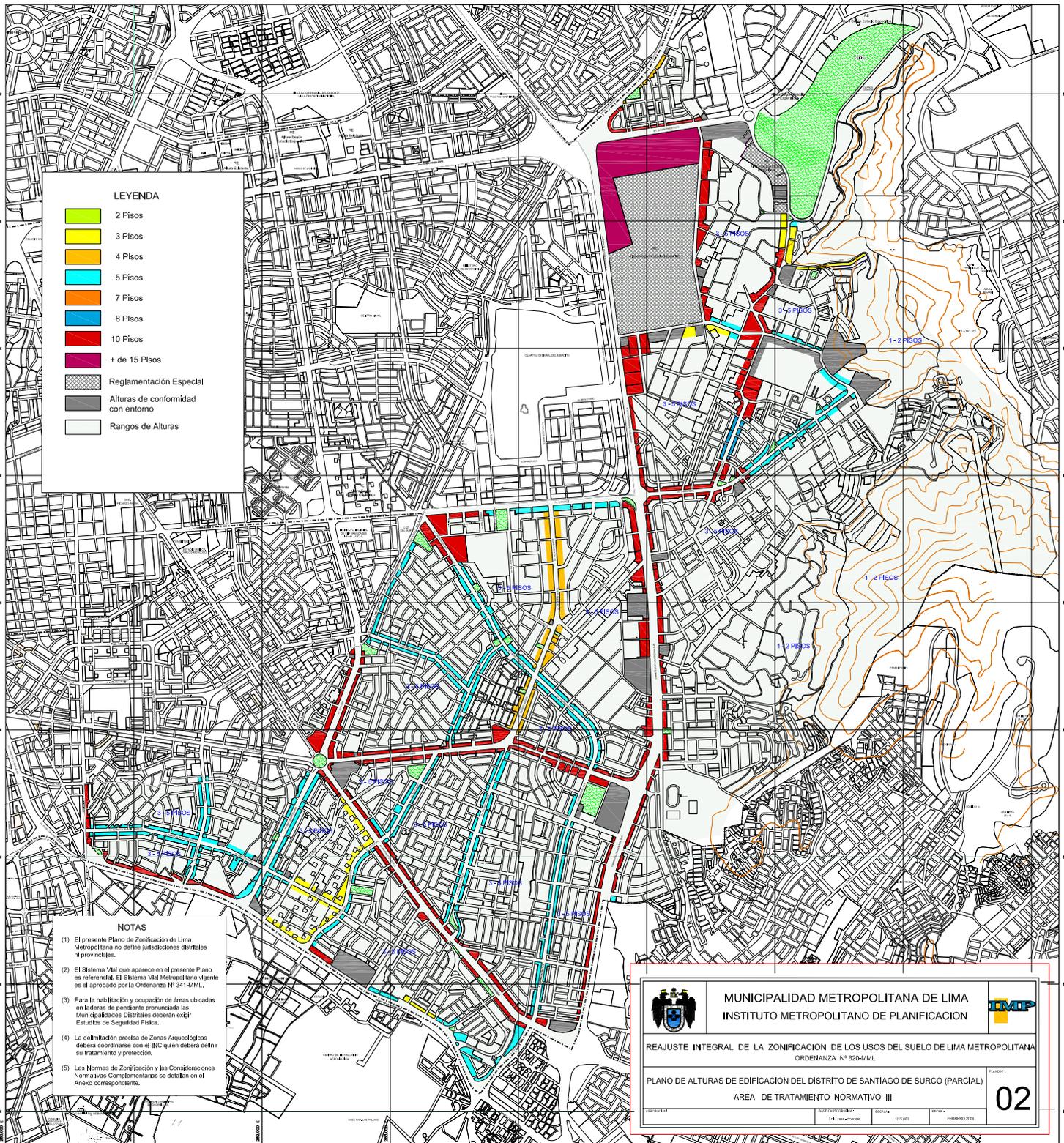
ANEXO N° 02
 CUADRO N° 02: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL
 DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO
 AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

TIPO DE ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN MAXIMA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO MINIMO (1)
Comercio Metropolitano CM	Mas de 15 pisos	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial	1 cada 50 m ²
Comercio Zonal CZ	5 a 10 pisos o según entorno	RDA - RDM	Existente o Según Proyecto	Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m ²
Comercio Vecinal CV	3 a 5 pisos o según entorno	RDM-RDB-RDMB	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m ²

Notas

(1) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento mayores al señalado en el presente Cuadro.

(Ver Consideraciones Normativas Complementarias adjuntas)



LEYENDA

- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos
- 7 Pisos
- 8 Pisos
- 10 Pisos
- + de 15 Pisos
- Reglamentación Especial
- Alturas de conformidad con entorno
- Rangos de Alturas

NOTAS

- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicciones distritales ni provinciales.
- (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza Nº 341-AM/L.
- (3) Para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física.
- (4) La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el INIC quien deberá definir su tratamiento y protección.
- (5) Las Normas de Zonificación y las Consideraciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.

	MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION	
REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA <small>ORDENANZA Nº 620-AM/L</small>		
PLANO DE ALTURAS DE EDIFICACION DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO (PARCIAL) <small>AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III</small>		<small>TÍTULO Nº:</small> 02
<small>PROYECTISTA</small>	<small>SUITE OPERACIONAL</small>	<small>FECHA</small>
<small>IN. METROPOLITANA</small>	<small>010200</small>	<small>SEPTIEMBRE 2008</small>