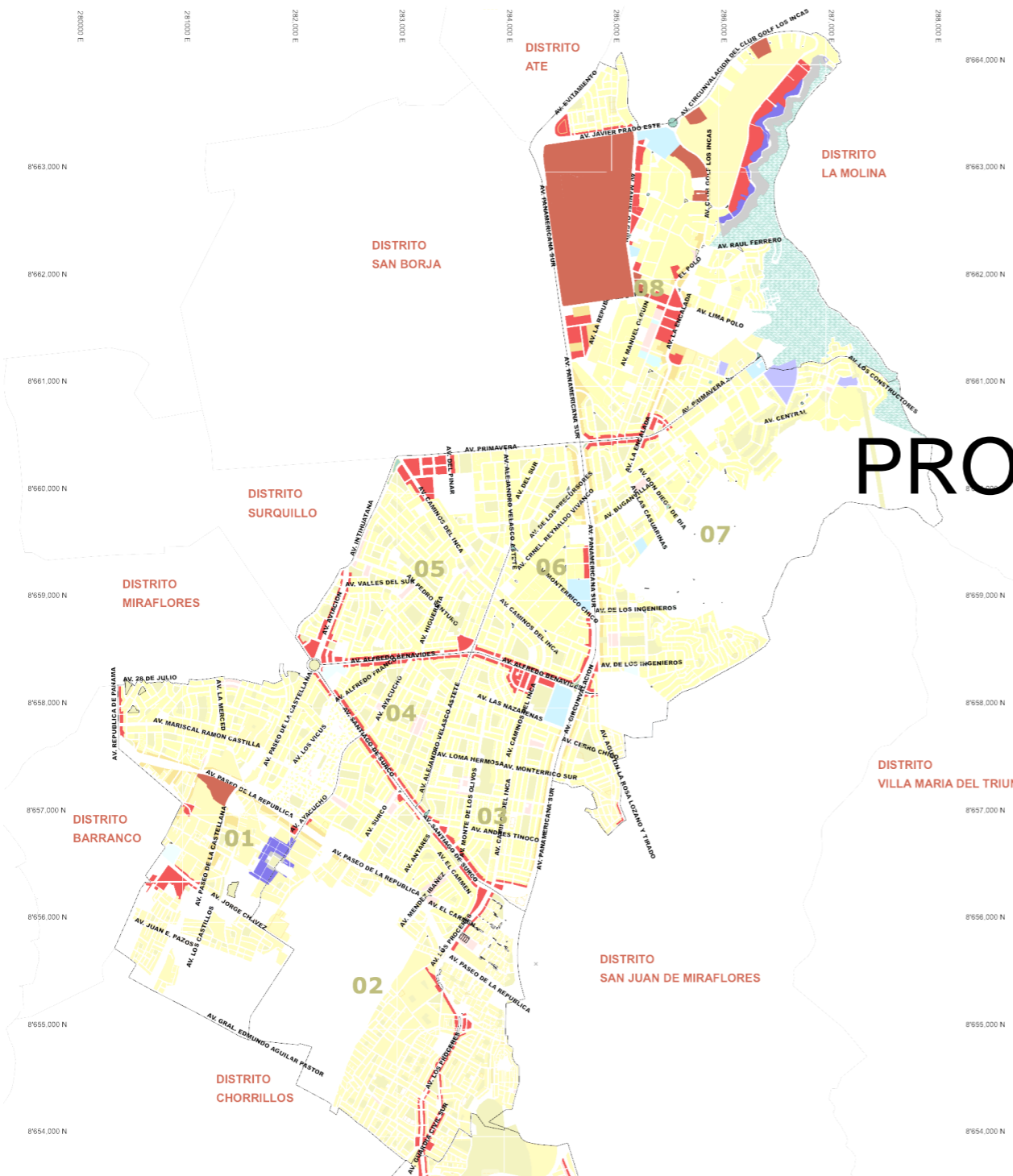


PROPUESTA DEL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO



PROPUESTA PRELIMINAR

Febrero 04, 2021

CONTENIDO

1. OBJETIVOS - LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS - ACCIONES
2. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO
3. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
4. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO - ESTRUCTURACIÓN URBANA - INTEGRACIÓN VIAL
5. PROPUESTA DE GESTIÓN PARA APLICACIÓN Y CONTROL
6. PROPUESTA DE CAMBIOS DE ALTURA
7. INDICE DE USOS ATN III
8. INDICE DE USOS ATN I Y II



1. OBJETIVOS - LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS - ACCIONES



OBJETIVO GENERAL del RIZ		Preservar la CALIDAD de los apreciados espacios urbanos Surcanos y dotar a los pobladores estables, visitantes permanentes, eventuales y turistas, del hábitat adecuado para su desarrollo sostenible y competitivo y para su estadía productiva y placentera, mediante el equilibrio estratégico entre la ubicación e intensidad de los usos residenciales, comerciales y de equipamiento urbano, y la dotación adecuada de servicios, de movilidad y de seguridad.						
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	Línea de Base 2020	Proyección-Meta 2024	ACCIONES				
I Coadyuvar en la disminución total del déficit habitacional residencial y consolidar el crecimiento de la oferta de vivienda formal y de calidad, acorde con el crecimiento poblacional	I.1	Regeneración del tejido urbano promoviendo la acumulación de lotes y la reurbanización para ejecutar mega-proyectos residenciales	En ejecución 5 mega-proyectos residenciales de mediana y alta densidad - Mivivienda Verde - VIS (vivienda de interés social)	Revertir el déficit habitacional cuantitativo de arrastre (3,000 unidades), más la demanda nueva cuantitativa en 5 años, de aprox. 1,100 viviendas por año (5,500 unidades)	1.A	Reglamentación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que promueva la regeneración del tejido urbano, alentando la acumulación de lotes y la reurbanización	Ficha 1	
	I.2	Promoción del acceso de familias con déficit habitacional cuantitativo a la vivienda propia o alquilada, consolidando la mayor densidad del Sector 1	Ordenanza N° 1076-MML que establece como ZRE el área del Parque Zonal N° 22-A			1.B		Cambiar de RDB a RDM, a los predios con frente a la Av. La Merced -entre la Av. Mariscal Ramón Castilla y Av. Paseo de la República-
			Manzanas con estructura de condominio frente a la Av. Paseo de la República, con potencial de densificación			1.C		Incrementar el área de la Zonificación RDA y altura de 15 pisos en lotes sin construir frente a la Av. Paseo de la República, entre Av. La Merced y Jr. Las Uvas
			Amplia área al sur-oeste de la Zona Monumental del Sector 1, con zonificación Vivienda Taller, en su mayor parte en condición rústica.			1.D		Cambiar parte de la ZRE del área del Parque Zonal N° 22-A a RDA
			Lotes a espaldas de 4 cuadras de la Av. República de Panamá, con zonificación RDB, que colindan con lotes CZ			1.E	Cambiar de RDB a RDA, en las dos Manzanas de la Urb. La Capullana frente a la Av. Paseo de República, para lotes acumulados que cumplan el área normativa y debidamente saneados.	Ficha 2
						1.F	Cambiar de VT a RDM con la finalidad de permitir la promoción de la inversión pública y privada para el desarrollo urbano de calidad, para lotes acumulados que cumplan el área normativa y debidamente saneados.	Ficha 3
						1.G	Cambiar de RDB a RDM a lotes que colindan con lotes CZ, en la Urb. Santa Rita, para lotes acumulados que cumplan con el área normativa y debidamente saneados.	Ficha 4
	I.3	Promoción del acceso de familias con déficit habitacional a la vivienda propia o alquilada, consolidando la mayor densidad del Sector 2	Manzanas con estructura de condominio frente a la Av. Paseo de la República, con potencial de densificación			1.H	Cambiar de RDM a RDA y altura de 20 pisos, en las Manzanas al sur de la Urb. Los Próceres y en las Manzanas al norte de la Urb. Los Precursores, en ambos casos con frente a la Av. Paseo de República; asimismo altura de 15 pisos para el lado impar y 20 pisos para el lado par en todo su recorrido, para lotes acumulados que cumplan el área normativa y debidamente saneados.	Ficha 5



OBJETIVO GENERAL del RIZ		Preservar la CALIDAD de los apreciados espacios urbanos Surcanos y dotar a los pobladores estables, visitantes permanentes, eventuales y turistas, del hábitat adecuado para su desarrollo sostenible y competitivo y para su estadía productiva y placentera, mediante el equilibrio estratégico entre la ubicación e intensidad de los usos residenciales, comerciales y de equipamiento urbano, y la dotación adecuada de servicios, de movilidad y de seguridad.					
OBJETIVOS ESPECÍFICOS		LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	Línea de Base 2020	Proyección-Meta 2024	ACCIONES		
II Impulsar la sostenibilidad ambiental y la adaptación al cambio climático para el armónico desarrollo urbano del distrito	II.1	Incorporación de Acciones Locales Apropriadas de Mitigación/Adaptación al Cambio Climático ⁽¹⁾ en la reglamentación y gestión del suelo urbano	Ordenanza N° 595-MSS de Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles y Creación de Espacios Públicos en Áreas Privadas	80% de proyectos inmobiliarios con bonificación en densidad y/o en altura, a cambio de implementar en las edificaciones beneficios ambientales, confort y calidad de vida	2.A	Reglamentación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que incluya el acogimiento voluntario al Código Técnico de Construcción Sostenible y a estrategias bioclimáticas de diseño arquitectónico	
	II.2	Impulso a la bonificación inmobiliaria a cambio de beneficios ambientales y calidad de vida					
	II.3	Incremento de área verde sostenible por cada nuevo residente estable en el distrito	Ordenanza N° 1628-MML Política Ambiental Metropolitana				
	II.4	Recuperación/incremento de áreas verdes/de recreación pública en Sectores densamente poblados	Ordenanza N° 1076-MML que establece como ZRE el área del Parque Zonal N° 22-A	Zonificación/implementación del Parque Distrital	2.B	Zonificar el Parque Distrital en concordancia con la Ordenanza N° 1076	Ficha 1 Ficha 14
	II.5	Eliminación de los residuos sólidos domiciliarios	Ordenanza N° 595-MSS	Eliminación de residuos sólidos desde la fuente	2.C	Implementar normativas para la eliminación de residuos sólidos domiciliarios.	



OBJETIVO GENERAL del RIZ

Preservar la CALIDAD de los apreciados espacios urbanos Surcanos y dotar a los pobladores estables, visitantes permanentes, eventuales y turistas, del hábitat adecuado para su desarrollo sostenible y competitivo y para su estadía productiva y placentera, mediante el equilibrio estratégico entre la ubicación e intensidad de los usos residenciales, comerciales y de equipamiento urbano, y la dotación adecuada de servicios, de movilidad y de seguridad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	Línea de Base 2020	Proyección-Meta 2024	ACCIONES		
	III.1 Creación de nuevos Polos Comerciales de nivel Zonal y Metropolitano, en el Sector 1, como uno de los componentes necesarios para mejorar la calidad de vida de los habitantes.	Ordenanza N° 1076-MML que establece como ZRE el área del Parque Zonal N° 22-A	Nuevo Polo Comercial de nivel Zonal consolidado	3.A	Cambiar parte de la ZRE del área del Parque Zonal N° 22-A a CZ	Ficha 1
		Area comprendida entre Av. Paseo de La República, Jr. Alberto Samame Dávila y Jr. Combate de Angamos, en proceso de consolidación.	Nuevo Polo Comercial de nivel Metropolitano consolidado	3.B	Cambiar la zonificación de RDA, RDM y VT a CM con vocación y aptitud comercial.	Ficha 36
	III.2 Ordenamiento-ampliación-complementación-consolidación de la Zona Empresarial Financiera y alrededores, como uno de los componentes necesarios para mejorar la calidad de vida de los habitantes.	Ordenanza N° 1195-MML que aprueba la primera etapa de la Zona Empresarial Financiera	Zona Empresarial Financiera incrementada, ordenada, complementada y consolidada.	3.C	Cambiar la Zonificación de ZRE a CZ en el Fundo Monterrico Chico, de RDB a CZ en predios con vocación y aptitud comercial en la Av. El Derby y otros.	Ficha 7
	III.3 Consolidación de nuevos Polos Comerciales de nivel Zonal en el Sector 2, Sector 3 y Sector 7	Area comprendida entre Av. Guardia Civil Norte y Av. Guardia Civil Sur - Sector 2	Polos Comerciales de nivel Zonal fortalecidos, cubriendo la demanda de servicios.	3.D	Cambiar la Zonificación de RDM a CZ en los predios comprendidos entre la Av. Guardia Civil Norte y Guardia Civil Sur de la Urb. Los Parrales de Surco y Urb. Villa Alegre.	Ficha 13
		Area comprendida entre Av. Andres Tinoco, Av. Monte de Los Olivos y Av. Santiago de Surco. - Sector 3		3.E	Cambiar de Zonificación de RDB a CZ de los predios comprendidos entre la Av. A. Tinoco, Av. M. de Los Olivos Y Av. S. de Surco de la Urb. Prolongación Benavides.	Ficha 32
		Area comprendida entre Av. Juan Pablo II, Panamericana Sur y Av. La Grevillea - Sector 7		3.F	Cambiar de Zonificación de RDB a CZ de los predios comprendidos entre Av. Juan Pablo II, Panamericana Sur y Av. Grevillea de la Urb. San Ignacio de Monterrico de Loyola.	Ficha 28
	III.4 Consolidación de Eje Comercial de nivel Metropolitano en el Sector 8	Vía Circunvalación Club Golf Los Incas.	Eje de servicio comercial de nivel metropolitano de alta calidad ordenado y consolidado.	3.G	Cambiar de Zonificación de RDB a CM del Club Golf Los Incas, con vocación y aptitud comercial en la Av. Circunvalación Club Golf Los Incas.	Ficha 22
		Jr. Franklin D. Roosevelt: Tramo entre Av. Jorge Chavez - Jr. Corbeta La Unión.		3.H	Cambiar la zonificación de RDM y VT a CZ, en el tramo indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 3
		Av. Jorge Chavez: Cuadras 10, 11, final de la cuadra 12 (par), 13, 14, 15 (par) y 16 de la Av. Jorge Chávez. Cuadra 5: Partida Registrales 07015951 y 44443384		3.I	Cambiar la zonificación de RDM, VT, I1, OU a CZ en las cuadras indicadas de la Av. Jorge Chávez y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 35
		Av. Santiago de Surco: Tramo entre Av. Ayacucho y Av. Los Vicus zonificado como RDB en la Urb. La Capullana		3.J	Cambiar la zonificación de RDB a CZ en el tramo indicado, lado nor-este de la Urb. La Capullana y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 2



OBJETIVO GENERAL del RIZ

Preservar la CALIDAD de los apreciados espacios urbanos Surcanos y dotar a los pobladores estables, visitantes permanentes, eventuales y turistas, del hábitat adecuado para su desarrollo sostenible y competitivo y para su estadía productiva y placentera, mediante el equilibrio estratégico entre la ubicación e intensidad de los usos residenciales, comerciales y de equipamiento urbano, y la dotación adecuada de servicios, de movilidad y de seguridad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	Línea de Base 2020	Proyección-Meta 2024	ACCIONES	
III Reforzar el oportuno equilibrio entre el crecimiento poblacional, la densificación y la dotación de suelo para equipamiento urbano y consolidando el comercio especializado	III.5 Consolidación de Ejes Comerciales de nivel Zonal, necesario para mejorar la calidad de vida de los habitantes en el Sector 1, Sector 2, Sector 3, Sector 4, Sector 5, Sector 6, Sector 7 y Sector 8.	Av. Caminos del Inca: Cuadra 2 hasta la cuadra 35, lado impar y Cuadra 4 hasta la cuadra 35 lado par.	Ejes de servicio comercial nivel zonal de alta calidad, ordenado y consolidado	3.K Cambiar la zonificación de RDM a CZ en el tramo indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 27
		Av. Intihuatana: Tramo comprendido entre Av. Pedro Venturo y Av. Caminos del Inca		3.L Cambiar la zonificación de CV y RDM a CZ en el tramo Ca. Luis Pasteur y Ca. Antamina y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 46
		Av. Primavera: Tramo desde los Jirones El Alamo y Talambo (al sur oeste) hasta la Calle El Recuerdo -a un lado- y la Calle 2 -a otro lado- (al nor este). Tramo comprendido entre Av. Del Pinar - A. Velasco Astete.		3.M Cambiar la zonificación de RDM a CZ a los predios con frente a la Av. Primavera (límite de Sectores 7 y 8) y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 8 Ficha 19
		Av. Surco: Tramo comprendido entre Av. Santiago de Surco - Paseo de LA Republica		3.N Cambiar la zonificación de RDB, CV a CZ en el tramo indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 34
		Av. La Encalada: Tramo comprendido entre Ca. Los Tulipanes - Pj. San Andres		3.Ñ Cambiar la zonificación de RDA a CZ en el tramo indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 23
		Av. El Polo: Tramo comprendido entre Jr. Tres Marías - Av. Primavera		3.O Cambiar la zonificación de RDA, RDM y CV a CZ en el tramos indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 23
		Av. El Derby: Tramo comprendido entre la Panamericana Sur - Av. Alonso de Molina.		3.P Cambiar la zonificación de RDA y RDB en el tramo indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 24
		Panamericana Sur: Lotes con frente a la vía auxiliar de la Panamericana Sur en el tramo Av. La Republica - Av. Primavera		3.Q Cambiar la zonificación de RDA a CZ a los predios con frente al Jr. Cristobal de Peralta Norte en el tramo Av. La República y Av. Primavera y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 45



OBJETIVO GENERAL del RIZ

Preservar la CALIDAD de los apreciados espacios urbanos Surcanos y dotar a los pobladores estables, visitantes permanentes, eventuales y turistas, del hábitat adecuado para su desarrollo sostenible y competitivo y para su estadía productiva y placentera, mediante el equilibrio estratégico entre la ubicación e intensidad de los usos residenciales, comerciales y de equipamiento urbano, y la dotación adecuada de servicios, de movilidad y de seguridad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	Línea de Base 2020	Proyección-Meta 2024	ACCIONES					
III.6	Consolidación de eje Comercial de nivel Vecinal en el Sector 2	Jr. Los Herrerillos: Lotes con frente al Jr. Herrerillos en el tramo Jr. Los Flamencos - Pj. Los Claveles	Ejes de servicio comercial nivel vecinal de alta calidad, ordenado y consolidado	3.R	Cambiar la zonificación de RDM a CV en el tramo indicado y adecuación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y del Índice de Usos de Suelo, que promueva servicios comerciales.	Ficha 39			
		Av. Velasco Astete: Lotes con frente a la Av. Alejandro Velasco Astete en toda su extensión.		3.S	Cambiar la zonificación de RDB a RDM a los predios con frente a la Av. Alejandro Velasco Astete	Ficha 38			
		Av. Alonso de Molina: Lotes a ambos frente de la Av. Alonso de Molina en toda su extensión.		3.T	Cambiar la zonificación de RDB a RDM a los lotes con frente a la Av. Alonso de Molina	Ficha 8			
		Av. Circunvalación Club Golf Los Incas		3.U	Cambiar la zonificación de RDB a RDM a los lotes con frente a la Av. Circunvalación Club Golf Los Incas.	Ficha 22			
		Av. Paseo de La Castellana en toda su extensión		3.V	Cambiar la zonificación de RDM a RDA a los predios con frente a la Av. Paseo de La Castellana	Ficha 37			
		Vía Expresa Sur: Lotes con frente a la vía Paseo de la República en el tramo comprendido Av. Surco - Ca. Los Reformistas lado impar y Av. Surco - Jr. San Clemente lado par.		3.W	Cambiar la zonificación de RDM a RDA a los predios ubicados frente a la vía Paseo de la República.	Ficha 33			
		Panamericana Sur: Lotes con frente a las vías auxiliares de la Panamericana Sur en toda su extensión.		3.X	Consolidar la zonificación RDA en la intersección Av. Los Ingenieros - Av. Juan Pablo II y en la intersección Jr. Cerro Negro con la Panamericana Sur.	Ficha 28 Ficha 17			
		El Derby: Lotes con frente a la Av. El Derby en el tramo comprendido entre la Av. La Encalada y Jr. Nicolas Rodrigo.		3.Y	Cambiar la zonificación de RDM a RDA en el tramo indicado	Ficha 24			
		III.8		Consolidación de la zona circunscrita entre la Av. F.D. Roosevelt, Jr. Corbeta La Unión y Jr. San Pedrito, como zona Residencial. Consolidación de la zona circunscrita entre Av. F.D.Rosevelt, Av. J. Chavez, Jr. Santo Cristo, Jr. R. Porras Barrenechea, Jr. Daniel Cornejo, Av. Los Castillos, como zona Residencial.	Zona con potencial para densificación.	Densificación Residencial consolidada.	3.Z	Cambiar la zonificación de VT a RDM en el área indicada.	Ficha 3

