

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA PRELIMINAR DEL REAJUSTE INTEGRAL DE LA
ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS DE SUELO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO,
CONFORMANTE DE LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II, III y IV DE LIMA
METROPOLITANA**

CONTENIDO

I.	MARCO NORMATIVO VIGENTE	3
II.	PROPUESTA PRELIMINAR DEL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS DE SUELO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO.	4
2.1.	OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS	5
2.2.	SITUACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	6
2.1.1.	Análisis del Sector 1.....	8
2.1.2.	Análisis del Sector 2.....	12
2.1.3.	Análisis del Sector 3.....	16
2.1.4.	Análisis del Sector 4.....	18
2.1.5.	Análisis del Sector 5.....	20
2.1.6.	Análisis del Sector 6.....	21
2.1.7.	Análisis del Sector 7.....	24
2.1.8.	Análisis del Sector 8.....	27
2.1.9.	Análisis del Sector 9.....	31
2.3.	ORIENTACIONES DE PLANES Y/U OTROS ESTUDIOS	34
2.4.	PROPUESTA DE ORDENAMIENTO, ESTRUCTURACIÓN URBANA Y ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.	38
2.4.1.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 01.....	38
2.4.2.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 02.....	43
2.4.3.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 03.....	46
2.4.4.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 04.....	49
2.4.5.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 05.....	50
2.4.6.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 06.....	52
2.4.7.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 07.....	55
2.4.8.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 08.....	56

2.4.9.	Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 09.....	61
2.5.	PROPUESTA DE REAJUSTE DEL ÍNDICE DE USOS DE ACTIVIDADES URBANAS EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, POR AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO.	65
2.5.1.	Propuesta de reajuste del índice de usos de actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo III.	65
2.5.2.	Propuesta de reajuste del Índice de Usos de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo II.	70
2.6.	PROPUESTA DE GESTIÓN	73
III.	LISTA DE ANEXOS	76
3.1.	Anexo N° 1: Lista de láminas con propuesta específica de reajuste general de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco.....	76
3.2.	Anexo N° 2: Plano Índice de ubicación de propuestas específica de reajuste general de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco.....	79
3.3.	Anexo N° 3: Plano general de propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco, conformante de las áreas de tratamiento normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana.	79
3.4.	Anexo N° 4: Propuesta preliminar de modificación del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, Área de Tratamiento Normativo II.....	79
3.5.	Anexo N° 5: Propuesta preliminar de modificación del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, Área de Tratamiento Normativo III.....	79
3.6.	Anexo N° 6: Documentos de la propuesta preliminar de modificación del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Área de Tratamiento Normativo II y III....	79

I. MARCO NORMATIVO VIGENTE

1. Constitución Política del Perú
2. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
3. Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
4. Ordenanza N° 719-MML, Ordenanza que modifica la ordenanza N° 620-MML, reglamentaria del proceso de aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima.
5. Ordenanza N° 1862, Ordenanza que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima
6. Ordenanza N° 1911-MML, Ordenanza que Norman los procedimientos de Cambio de Zonificación en Lima Metropolitana.
7. Ordenanza N° 543-MSS, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Local Concertado 2017-2021 del Distrito de Santiago de Surco.
8. Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias, Aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima.
9. Ordenanza N° 912, 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.
10. Ordenanza N° 1076, ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de barranco, surquillo y de un sector de los distritos de chorrillos y Santiago de Surco, que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y de un sector del distrito de Chorrillos que es parte del área de tratamiento Normativo I de lima metropolitana.
11. Ordenanza N° 1084, ordenanza que el aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.
12. Ordenanza N° 1044, ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de reglamentación especial de los pantanos de villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML.

II. PROPUESTA PRELIMINAR DEL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS DE SUELO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO.

A través de la ordenanza N° 1862 de la municipalidad de Lima metropolitana, del 28 de diciembre de 2014, se regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima. En dicha ordenanza se precisa que, la planificación del desarrollo urbano-territorial, es un proceso permanente constituido por un conjunto de principios, normas y procedimientos técnicos orientados a organizar el territorio y la ciudad, así como las Actividades Urbanas y los Usos del Suelo, con la previsión para la ejecución de actuaciones integradas en aquellos terrenos que se pretende urbanizar con la dotación de servicios¹.

La Zonificación de los Usos del Suelo es el instrumento técnico-normativo del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano-PMDU, que orienta, regula y organiza la localización de las actividades y los usos del suelo, en concordancia con los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano. Tiene por finalidad, condicionar y regular el ejercicio del derecho de la propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le puede dar, en armonía con las orientaciones y proposiciones del PMDU.

Santiago de Surco, es un distrito que como resultado del crecimiento inmobiliario experimentado en Lima, y como efecto de esta, estamos contribuyendo a transformarla en una ciudad dinámica, que atrae a nuevos vecinos y experimenta una mayor actividad y dinámica comercial. Consecuentemente, con la finalidad de ordenar este proceso, la actual gestión municipal está abocada en trabajar responsablemente en la PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO, teniendo como misión la defensa de la RESIDENCIALIDAD, la incorporación del concepto de Ciudad Saludable y Sostenible, segura con desarrollo de calidad de educación y cultura, con atención de la movilidad urbana y ejercer un buen gobierno. Como consecuencia de este propósito, la gestión ha trabajado en la elaboración de LA PROPUESTA DE PLAN URBANO DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO 2017 – 2027, la misma que fue elaborado por un consultor externo, Consorcio conformado por la Universidad ESAN y KÁLITAS Project Management SL, el mismo que ha sido desarrollado en base a talleres realizados con las organizaciones vecinales distritales, en los representantes de cada sector del distrito contribuyeron con aportes respecto del análisis de la problemática y propuestas de desarrollo. Este trabajo fue realizado por un equipo

¹ Artículo 4°.- Función Planificadora, Ordenanza N° 1862, Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del área Metropolitana de Lima.

multidisciplinario, conformado por especialistas en desarrollo urbano, tránsito y vialidad, y gestión ambiental. Dicho instrumento de gestión, fue realizado, en sujeción a la Ordenanza N° 1862-MML, norma que Regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana de Lima y actualmente se halla en proceso de aprobación; encontrándose actualmente en la fase de elevación al concejo municipal distrital, la que mediante ordenanza aprobará el Plan Urbano, la que será remitido a la municipalidad metropolitana de Lima para su ratificación mediante ordenanza metropolitana².

2.1. OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS

La norma vigente que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima, ordenanza N° 1862; define al Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, su Reglamento, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los consecuentes Esquemas o Planos de Zonificación Distrital, como el proceso técnico de racionalizar la actual calificación que presentan estas normas, adecuándola a la realidad urbanística, constructiva y funcional que hoy en día registra la ciudad metropolitana, incorporando su dinámica y tendencias, así como, obligatoriamente, la nueva tipología de zonificación del suelo urbano de Lima.

La propuesta del Reajuste Integral de Zonificación General de usos de suelo del Distrito de Santiago de Surco, se ha elaborado en concordancia con el PLAN URBANO DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO 2017 – 2027, y la Ordenanza N° 1862-MML, que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área Metropolitana de Lima, plantea los siguientes objetivos:

- a) Intensificar el uso del suelo urbano de acuerdo con las potencialidades funcionales que tienen las Áreas de Intervención del Distrito.
- b) Integrar las actividades urbanas compatibles y flexibilizar el uso del suelo para lograr mejores niveles de compatibilidad entre las actividades urbanas, en concordancia con la vocación funcional, las tendencias y proyecciones de las Áreas de Intervención del Distrito.
- c) Estimular la inversión inmobiliaria pública y privada, dentro de una sana economía urbana y protegiendo la calidad de vida y el ambiente urbano del Distrito.
- d) Regular el uso del suelo urbano así como su desuso, con el fin de evitar daños materiales y desvalorización de la propiedad pública y privada.

² Inciso e), Artículo 30.-Aprobación del Plan Urbano Distrital, capítulo V, Plan urbano Distrital, de la Ordenanza N° 1862, Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del área Metropolitana de Lima.

Los Lineamientos expresan la voluntad política de la actual gestión municipal, que propicia los ajustes necesarios para la mejora continua de la calidad de vida de los vecinos surcanos, futuros vecinos y visitantes del distrito.

- a) Desacelerar la densificación poblacional en algunas Áreas de Intervención
- b) Promover la mayor intensidad de uso comercial, con arreglo al respeto a las normas, a los controles municipales y al ambiente natural.
- c) Mejorar la complementariedad del uso comercial con el uso residencial, con actividades urbanas que no alteren el entorno ni la residencialidad.

2.2. SITUACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

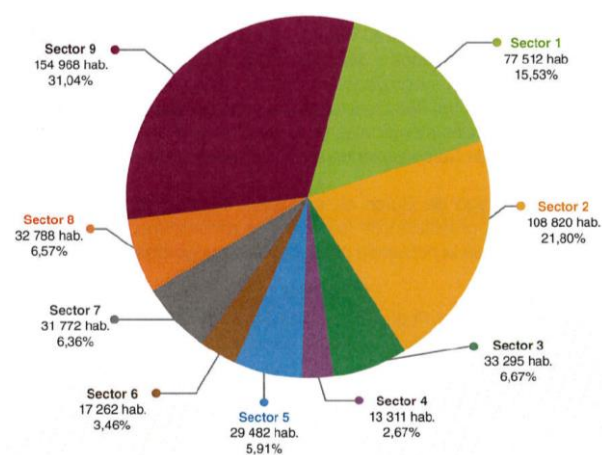
INFORMACIÓN GENERAL

El distrito de Santiago de Surco, está dividido administrativamente en nueve (9) sectores. Así mismo es pertinente precisar que la zonificación urbana de usos de suelo vigente, para el distrito de Santiago de Surco se encuentra aprobada por Áreas de Tratamiento Normativo de Lima Metropolitana; siendo la Ordenanza N° 912, 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, publicado el 6 de marzo de 2006; La Ordenanza N° 1076, ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Barranco, Surquillo y de un sector de los distritos de Chorrillos y Santiago de Surco, que son parte del área de tratamiento normativo II de Lima Metropolitana y de un sector del distrito de Chorrillos que es parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, aprobado el 8 de octubre de 2007; Con la ordenanza N° 1084, ordenanza que aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que forman parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana, publicado el 18 de octubre de 2007; y la Ordenanza N° 1044, ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de reglamentación especial de los pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML, del 18 de octubre de 2007.

Entre otros datos importantes para el análisis situacional, es preciso saber que, según la proyección del INEI a junio de 2015, la población del distrito asciende a 344,242 habitantes, siendo necesario precisar no se considera la población del sector 9, debido al conflicto de definición de límites, el cual tiene una población de 154,968 habitantes; considerando que se brindan servicios municipales, por lo que la población asciende a 499,210 habitantes, dato

obtenido del Plan de desarrollo local concertado 2017-2021 del distrito de Santiago de Surco, aprobado por Ordenanza N° 543-MSS. De acuerdo a esto se aprecia que el sector 9, concentra la mayor cantidad de habitantes del distrito, representando el 31.04% de la población, mientras el sector 4 registra la menor cantidad de habitantes con 13311 habitantes, que representa el 2.67%. Ver gráfico siguiente que muestra la distribución poblacional por sectores.

Ilustración 1: Distribución de la población de Santiago de Surco, por sectores Administrativos.



ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

Como se indicó la jurisdicción del distrito de Santiago de Surco, comprende nueve sectores administrativos con una superficie de 44.72 km², con 3284 manzanas catastrales, con 105,517 números de vivienda. Información recogida del compendio estadístico municipal año 2015.

Ilustración 2: Santiago de surco: manzana urbana, lote, unidad catastral, vivienda y superficie, 2015.

Sector	Nº Manzana Catastral	Número de Lote	Unidad Catastral	Número de Viviendas	Superficie	
					km ²	ha
Total	3 284	62 100	188 050	105 517	44.72	4 472.00
Sector 1	366	7 981	26 662	17 452	4.7	469
Sector 2	657	12 631	35 971	24 637	6.4	640
Sector 3	183	4 736	13 195	8 156	2.2	217
Sector 4	104	1 948	5 316	3 237	1.1	106
Sector 5	223	3 981	23 376	8 737	2.7	271
Sector 6	109	1 887	11 403	4 937	1.8	183
Sector 7	332	5 436	19 427	9 758	7.1	708
Sector 8	203	3 290	28 000	10 379	7.3	732
Sector 9	1 107	20 210	24 700	18 224	11.5	1146

Fuente: Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

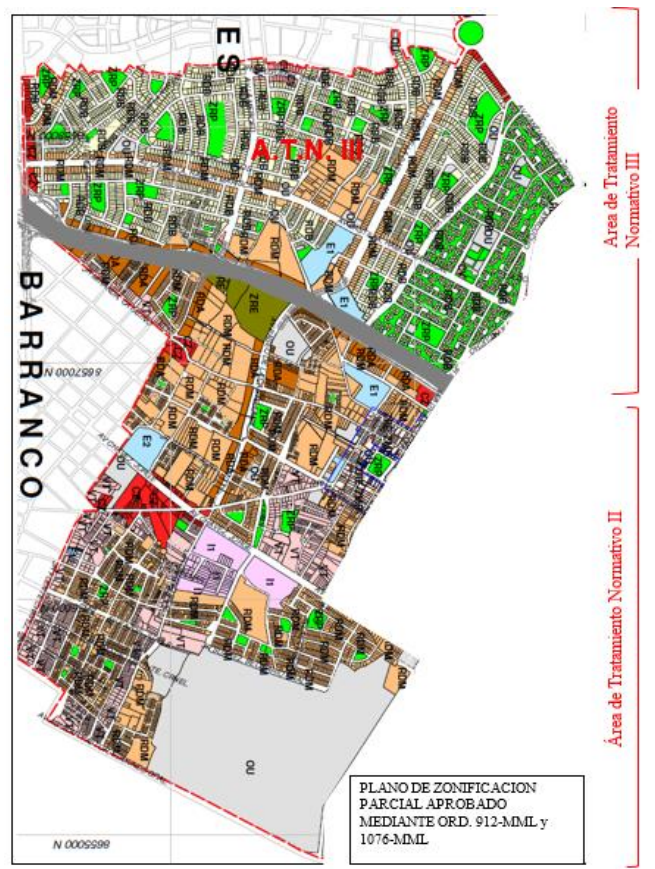
SITUACIÓN POR SECTORES

2.1.1. Análisis del Sector 1.

En el sector 1, existen zonas consolidadas cercanas y alrededor del centro histórico de Santiago de Surco, del mercado Jorge Chávez y del cementerio de Chorrillos, conformando manzanas mayores a 100 m de longitud, generando zonas tugurizadas, aisladas y una malla vial incompleta por ocupación de edificaciones en zonas consideradas como proyección vial de vías locales, se aprecia desarrollo de edificaciones de vivienda en lotes subdivididos informalmente, generando edificaciones sobre terrenos con frente menor a 6.00 m, predios pendientes de formalización.

La Conformación Urbana del Sector 1, con una extensión aproximada de 4.69 Km² y 68,717 habitantes, teniendo como resultado una densidad poblacional de 14,652 hab./Km², considerada con una de las mayores densidades del distrito, se expresa en la distribución de la población con sus patrones y costumbres, configurando un patrón heterogéneo de asentamiento, resultante del proceso de urbanización, que

se traduce en una trama heterogénea de calles, manzanas sobre los cuales se levantan edificios, con características especiales según el sector que corresponda. Tiene una Trama urbana, heterogénea de calles semi-ortogonales, ortogonales y sinuosas, que parten de las barreras urbanas como la Av. Ramón Castilla. El tamaño de los lotes es resultado del tipo de consolidación que se ha desarrollado en cada subsector, diferenciándose la consolidación formal e informal, separados principalmente por las áreas afectadas por la prolongación de la vía expresa.



En los subsectores 1 y 2, el tamaño del lote fue determinado principalmente por el tipo de habilitación urbana como urbanización o como condominio.

En los subsectores 3 y 4, se ha determinado por las regularizaciones que se ha efectuado con apoyo de COFOPRI o por la aprobación de habilitaciones urbanas regulares o de oficio, estas últimas efectuadas por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco. Sin embargo, todavía existen en estos subsectores parcelas rústicas, con áreas de terrenos de 1,000 m²

Sobre el tema de la Vivienda, el Sector 1, presenta las características siguientes: En el Subsector 1, perteneciente al Área de Tratamiento Normativo III, predomina la zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB. La zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, se ubica frente a vías del Sistema Vial Metropolitano y en parcelas donde se permite el desarrollo de edificios multifamiliares. Predominan las viviendas unifamiliares de dos pisos sobre lotes de 330.00 m² y edificios multifamiliares de 4 y 5 pisos, predominando el tamaño de departamento con un área de 120 m², como área mínima. En el Subsector 2, perteneciente al Área de Tratamiento Normativo III, conformado por la Urb. La Capullana, correspondiendo al 8.73% del total del área del Sector 1, donde se ha desarrollado viviendas en condominio, limitado por la Av. Santiago de Surco, Av. Ayacucho, Av. Paseo de la República y Av. Vicus. Este subsector tiene la zonificación Residencial de Densidad Baja – RDM. En el Subsector 3, perteneciente al Área de Tratamiento Normativo II y III, separados por la afectación de los terrenos con la prolongación de la vía Expresa.

En el Área de Tratamiento Normativo III predomina la zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB. La zonificación Residencial de Densidad Media – RDM y Residencial de Densidad Alta - RDA, se ubica frente a vías del Sistema Vial Metropolitano y en parcelas donde se permite el desarrollo de edificios multifamiliares. Predominan las viviendas unifamiliares de dos pisos sobre lotes de 330.00 m² y edificios multifamiliares de 4 y 5 pisos, predominando el tamaño de departamento con un área de 100 m², como área mínima. Existe además edificios multifamiliares con frente a la futura prolongación de la vía Expresa con 10 pisos de altura desarrollados en lotes mayores de 500 m²., presencia de vías truncas.

La existencia de servicios básicos en zonas habilitadas o en el Centro Histórico de Surco. El servicio de agua, en base a la información relacionada a redes de agua, se puede determinar que dos sectores no tienen este servicio, por encontrarse en condición rústica. Sobre el servicio de gas natural, el sector 1, no cuenta con este servicio. El servicio de electricidad y de teléfono si se tiene el sector 1. Se debe considerar que en el Subsector

3, en la zona de condominios, se ha construido edificios multifamiliares, alcanzando altas densidades. Esta zona debe ser analizada, con el fin de evitar que Sedapal limite el servicio de agua y desagüe a nuevas edificaciones multifamiliares, como ha sucedido en la Urbanización Cerros de Camacho. (Ordenanza N° 421-MDSS).

En el sector 1 se encuentra escasos subcentros comerciales. A nivel sectorial, el Mercado Jorge Chávez tiene un nivel sectorial, sin embargo, se desarrolla generando desorden en las vías públicas de su entorno inmediato, problemas por la falta de estacionamientos, paraderos seguros y tiene la infraestructura inadecuada para brindar el servicio respectivo.

El sector 1, se encuentra conformado por dos Áreas de Tratamiento Normativo III y II cuya separación es efectuada por la prolongación de la Vía Expresa, la que cruza el Sector de Oeste a Este. En cada una estas áreas, mediante las Ordenanzas N° 912-MML y la Ordenanza N° 1076-MML, se ha determinado su Zonificación diferenciándola con parámetros urbanísticos y edificatorios e Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas.

El Área de Tratamiento Normativo III, además, tiene un plano de alturas frente a las vías de nivel metropolitano determinando alturas de 3 pisos hasta 10 pisos.

En A. T. N. III, predomina la zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB. La zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, se ubica frente a vías del Sistema Vial Metropolitano como son las Av. La Castellana y la Av. Ramón Castilla, donde únicamente se permite el desarrollo de edificios multifamiliares.

La Conformación Urbana de la Zona Monumental ubicada dentro del Sector 1 se expresa en la distribución de la población con sus patrones y costumbres, configurando un patrón más o menos homogéneo de asentamiento, resultante del emplazamiento de la reducción indígena del s.XVI, que se traduce en la trama tradicional de calles paralelas y perpendiculares, manzanas sobre las que originalmente existían ranchos de los indios comunes.

En el año 2011, a través de la RVM N°054-2011 publicada el 19 de Enero de 2011, la zona de Reglamentación Especial Zona Monumental ha sido reajustada estableciéndose con precisión la delimitación de los lotes comprendidos en la Microzona de Máxima Protección de la Zona Monumental y en la Microzona de Transición de la Zona Monumental. La zona monumental de Surco (ZM-1) cuya delimitación ha sido aprobada, consistió en tomar todos los lotes que dan frente a la plaza definiendo el perímetro DE LA Zona Monumental con la lotización existente. En el entorno se encuentran una serie de urbanizaciones y agrupaciones de vivienda que han surgido en el s.XX. De la habilitación urbana. -El Centro

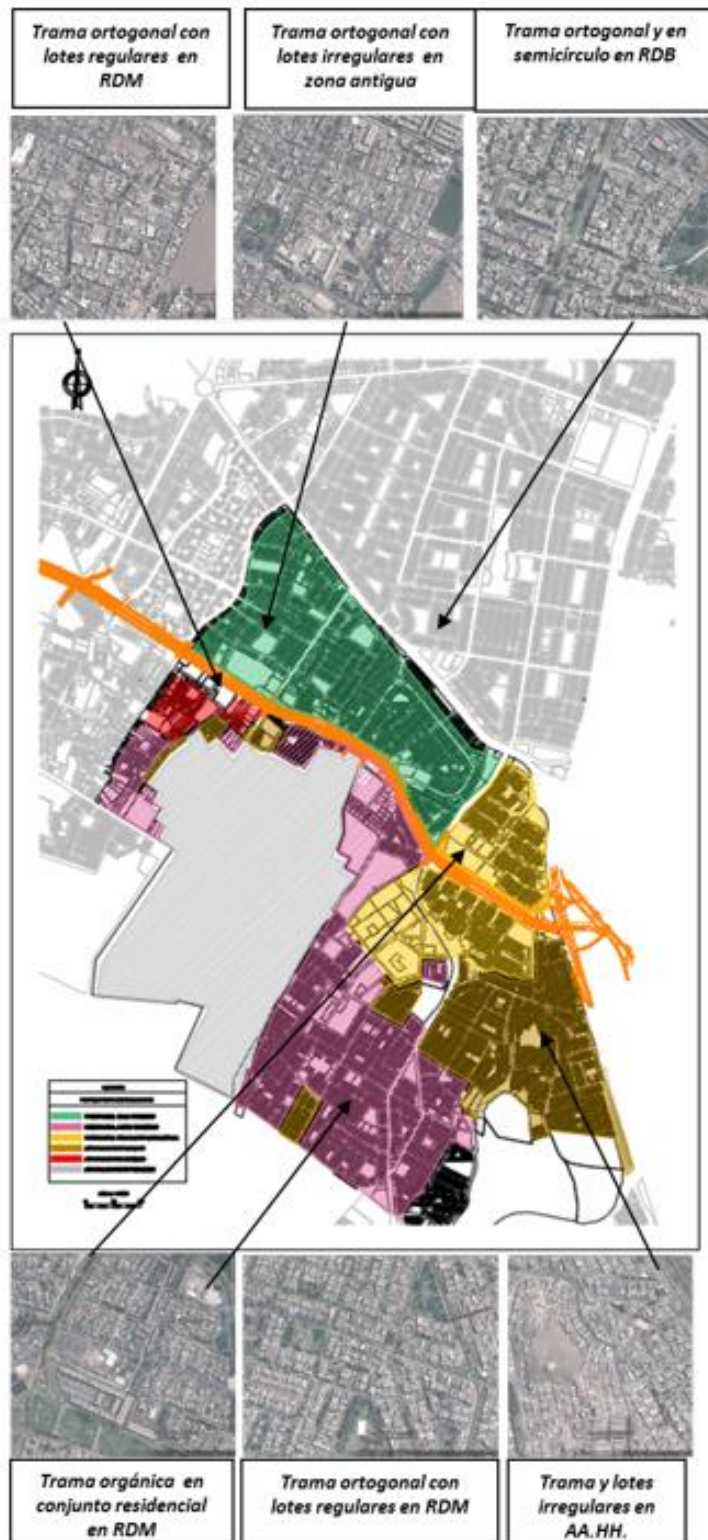
adobe fueron reemplazadas por viviendas de concreto que estando ubicadas en lotes de mayores dimensiones han posibilitado la construcción de edificios de concreto y ladrillo de más de dos pisos, obteniéndose edificios de departamentos flat de hasta 5 pisos, o 6 pisos inclusive. Esta situación se ha dado aproximadamente hasta la emisión de la RDN N°397-INC-2001 convalidada y refrendada luego por la Ord.1076MML del año 2007.

2.1.2. Análisis del Sector 2

En el sector 2, ubicado al sur de la proyección de la Av. Paseo de la R4epublica, se ubica, en calidad de rustico ante los registros públicos, áreas urbanas y edificaciones por regularizar.

En el sector 2 presenta las características siguientes: en el Sub sector A, se tiene viviendas unifamiliares de dos pisos, viviendas en quinta de tres pisos y viviendas multifamiliares de tres pisos, todas de material noble. En el Jr. Ayacucho se combinan con actividades de comercio o con actividades de talleres como en la Av. Santo Cristo, en estos casos como un recurso económico. También se tienen solares o Callejones de adobe, con problemas de hacinamiento, como las que se ubican al este del Jr. Ayacucho en los lotes que dan frente al tramo de los Jr. Arica y Jr. Tacna. En este sector se viene dando pocas edificaciones nuevas, salvo las que resultaron de las remodelaciones urbanas en las cuales algunas todavía no se encuentran concluidas al exterior.

Sub sector B, Se tiene viviendas unifamiliares de dos pisos y viviendas multifamiliares de 5 pisos con frente a avenidas o parques, todas de material noble. En algunos casos se combinan con comercio en el primer piso o con talleres como en la Av. S de Surco o como en la cuarta y quinta cuadra de la Av. Los Próceres. En el Jr. El Sol las viviendas multifamiliares 3 o 4 pisos se combinan con mayor intensidad.



Sub sector C, se tiene viviendas unifamiliares de dos pisos y viviendas multifamiliares de 5 pisos con frente a avenidas o parques, hasta

de 8 pisos en conjuntos residenciales. Las viviendas unifamiliares combinadas con comercio se dan en los lotes con frente al Jr. Vista Alegre y Jr. Las Gaviotas por donde pasa el transporte público con dirección a Chorrillos. Asimismo esta tipología de vivienda unifamiliar combinado con comercio se da en el Jr. Alcides Vigo, por ser la vía de acceso principal a los AA. HH que se ubican entre el cerro Mi Perú y la carretera Panamericana.

Las tipologías de viviendas multifamiliares se dan en los conjuntos residenciales, así como en las viviendas multifamiliares desarrolladas entre la Av. Guardia Civil Sur y el cerro Mi Perú. Donde la inversión inmobiliaria ha ejercido mayor dinámica, así como en los conjuntos residenciales de los últimos años como en la Urb. La Cruceta.

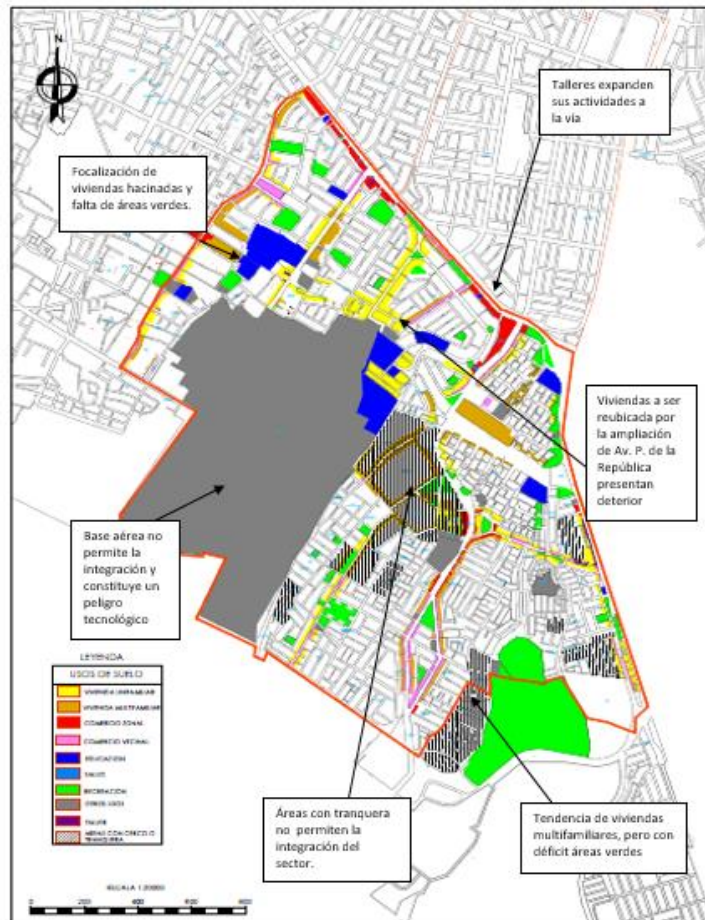
Respecto a los servicios básicos, el sector presenta las características siguientes: Para el distrito de Surco el déficit de los servicios básicos en el año 2007 era para agua potable 10.7% del total de la población presente, desagüe 11.7% y electricidad 0.5%. Siendo menores que para la provincia de Lima que era 20%, 21%, y 9%, respectivamente. El déficit de servicios que se ubicaban en Surco Antiguo y los asentamientos humanos del sector 2 o entorno al A.H. Rodrigo Franco. Al año 2013, gran parte de déficit han disminuido por las intervenciones de saneamiento físico legal y las nuevas normas flexibles de requisitos de dotación de agua y desagüe. Quedando como déficit las áreas de los solares o callejones y determinadas viviendas en las partes altas del A.H. Rodrigo Franco que se encuentran en acondicionamiento. En los sub sectores A y B, es necesario el cambio de redes de agua y desagüe sobre todo en las zonas antiguas, a fin de no sufrir roturas y pérdida de agua o desagüe.

Presenta dos centros sectoriales: la Bolichera (cruce de Av. Surco – Av. C, del Inca – Av. G. Civil) y la Plaza de Armas de Surco Antiguo. En el primero de los nombrados se ubican comercio de supermercado, tiendas de servicio automovilístico, grifos y centros educativos tipo CETPRO. En el caso del primero presenta comercio, financiero y servicio, conectado por vías y sistemas de transporte público como el tren eléctrico. En el caso del segundo presenta comercio servicios turísticos y administrativos y servicios de salud y recreacional., su conectividad es a través de transporte público que se desplaza en limitadas secciones viales. Presenta dos centros zonales: San Juan Grande y San Roque. En ambos casos presenta comercios, bancos, iglesia, colegio y servicios recreacionales. Está conectado por ejes comerciales. Seguidamente cuenta con centros vecinales como: Surco- Av. S. de Surco, Jr. Ayacucho- Paseo la República, Próceres – Paseo la República, en los cuales se da comercio y servicios personales, en algunos casos supermercados o servicios al transporte. Con las mismas actividades se encuentran los ejes comerciales con en la Av. Guardia Civil norte y Sur, jr. Las gaviotas. En el caso de los tres primeros se encuentran semi-consolidados con posibilidades de crecer en altura, el resto presenta condición incipiente ya que no se nota mayor inversión y en otro caso no se encuentra frente a una vía de jerarquía distrital. Los centros sectorial y zonal se encuentran integrados por vías metropolitanas. Los centros vecinales se encuentran integrados por vías distritales o preferenciales.

Usos de suelo. En Vivienda, esta se da como RDB en el subsector B y como RDM en los subsectores A y C. En el caso de RDB estos presentan alturas de 2 a 3 pisos, 4 o 5 frente a parques o avenidas. Excepcionalmente frente a vías locales se

presentan edificaciones de 4 pisos como en Surco Antigo y en el Jr. Las Gaviotas o en el Jr. Vista Alegre. Las viviendas multifamiliares se han concentrado en la Av. Los Próceres y en la Av. Guardia Civil, cuya volumetría deja que desear al formarse unos muros altos y continuos que no cuentan con mayor atracción. En torno a San Juan Grande en la

zona de amortiguamiento se dan edificaciones de 4 pisos mayores a la normativa. Como conjuntos residenciales estos se han focalizado al norte y sur de la avenida antes mencionada ya que se han reservado áreas mayores para proyectos inmobiliarios los que viene siendo ocupado en su totalidad. Comercio, se tiene los comercios y servicios especializados que se combinan con actividades informales, como en la Av. Santiago de surco, las cuales deterioran el medio ambiente. Además este comercio se focaliza en el cruce de la Av. S. Surco con Av. Los Proceras y en la esquina de esta misma avenida con el Jr. Alcides Vigo mediante supermercado, grifos de combustible, tiendas especializadas y restaurantes, bancos, tiendas de franquicias, etc. El resto de comercio que se dan en el sector 2 corresponde a ejes y concentraciones de comercio vecinal. Equipamiento urbano, En el sub sector A se nota la falta de áreas verdes, en el sector se alcanza solo 4.5 m² de área Verde por habitante menor que el exigido por la OMS, por lo que denota déficit. Esto es consecuencia de la informalidad de la ocupación. Las áreas verdes del sub sector B falta un mejor mantenimiento en el mobiliario urbano y la vegetación, así como una mayor iluminación.



En el caso del sub sector C lo que se requiere de una mayor área de parques e implementación de los existentes en los asentamientos humanos formalizados o por formalizar. En el caso de las urbanizaciones con una antigüedad de 30 años alta n mayor mantenimiento de mobiliario y de vegetación, en las nuevas urbanizaciones falta mayor vegetación y mobiliario.

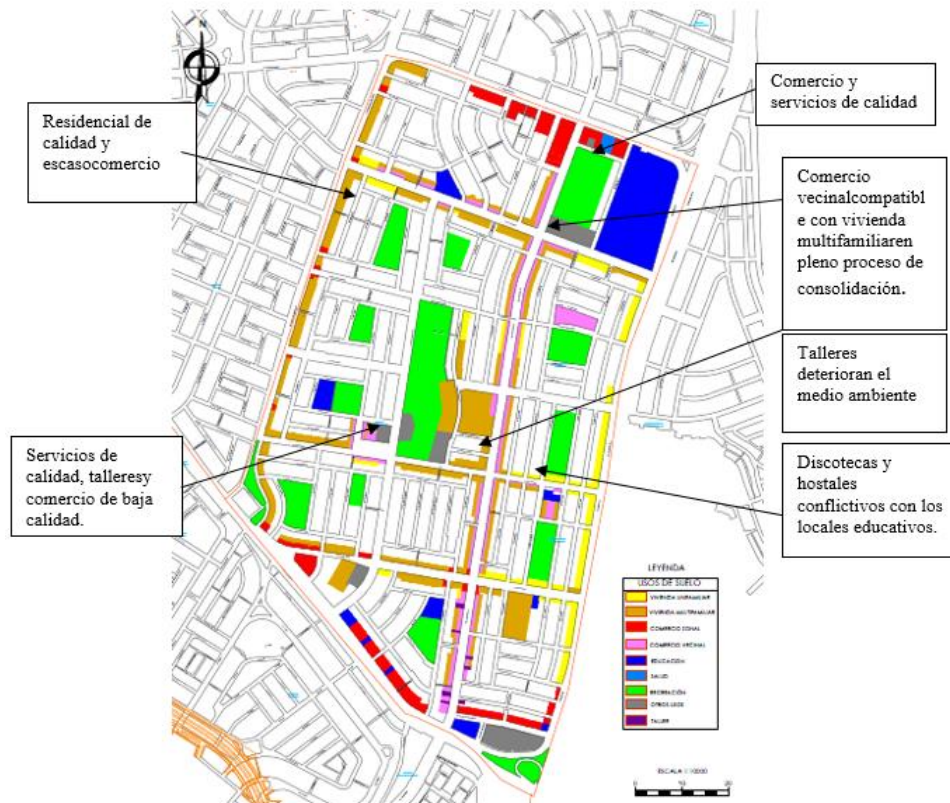
Sin embargo al sur del sub sector C se nota la falta de centros educativos y una mejor distribución de estos. En cuanto a salud solo se cuenta con un policlínico de Essalud en la Av. Los Próceres. Otros Usos, La mayor área ocupada es la de la Base Aérea las Palmas que constituye en un elemento que impide la integración del sector y el distrito, así como por su actividad constituye en peligro tecnológico por lo que debe ser reubicado ya que como área urbana se encuentra rodeado de viviendas. Otra de las áreas importantes por su uso es la zona monumental de San Juan Grande la que por resolución Directoral 557/INC del año 2009 se aprobaron la designación de la zona monumental y su área de amortiguamiento, la que limita la altura de las edificaciones a tres pisos o 9 m. Asimismo la norma recomendaba se adecuen los parámetros urbanísticos. Lo cual a la fecha se ha implementado y se viene cumpliendo con la norma, de acuerdo a la versión dada por la Gerencia de desarrollo urbano.

2.1.3. Análisis del Sector 3

En el sector 3, no se tiene problemas de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones, con excepción de una parte de la cooperativa de viviendas Monterrico sur, la cual la municipalidad está tomando acción, a través de realizar los procedimientos de habilitación urbana de oficio.

El sector 3 se ubica a nivel metropolitano en el Área de Tratamiento Normativo III, el que cuenta con mayor homogeneidad en los usos del suelo.

Patrones de suelo. Predomina el patrón de residencial densidad baja y en menor superficie el patrón de comercio y servicios con frente a la Av. Benavides, además del área delimitada por los lotes con frente a la Ca. Mercaderes y la Av. Caminos del Inca. El sector es producto de la habilitación urbana formal de las urbanizaciones: Las Gardenias, Cooperativa de Vivienda Monterrico Sur, Prolongación Benavides y la Asociación Pro Vivienda Monterrico. El sector se encuentra ocupado en toda su extensión, con excepción de más de la mitad de la manzana que da a la Panamericana Sur entre el Jr. Bielich y la Av. Monterrico Sur, inclusive no se encuentra habilitada la vía auxiliar. Siendo interrumpido por una elevación del terreno. El patrón residencial cuenta con una trama urbana ortogonal, con lotes regulares de un promedio de área de 300 m² y 10 metros de frente, así como una altura promedio de 2 pisos en zona



residencial y 5 pisos frente a avenidas principales y parques. El patrón de residencial densidad alta no existe debido a que los lotes donde se han dispuesto no son de mayores a 300m². El patrón comercial y de servicios se ubica en la periferia del sector. Cuenta con una trama urbana rectangular y otra trama sinuosa. Presenta algunos lotes desocupados con frente a la Av. Santiago de Surco o ex Av. Tomás Marsano. Además cuenta con lotes desde 300 m² a 5000 m². , así como con edificaciones con una altura de 10 pisos con frente a la Ca Los Artesanos (oficinas) y Ca. Las Aldabas y otro con frente a la Av. S. de Surco (IFB, Instituto peruano Británico). El sector presenta una densidad urbana aproximada de 145 hab./Ha. Las mayores densidades están dadas frente a las avenidas con 300 hab. /Ha. y en segundo lugar frente a los parques 200 hab./Ha. La mayor densidad residencial se da mediante una consolidación de viviendas multifamiliares de 5 pisos como en los lotes con frente a la Av. Caminos del Inca en un 70%, la Av. Velasco Astete en 60%. Así como para la Av. Andrés Tinoco, Av. Loma Umbrosa, Av. Monte de los Olivos, Av. Nazarenas, se determinan una consolidación promedio del 50% aproximadamente. Con frente a la carretera Panamericana solo se han desarrollado el patrón residencial densidad baja en lotes de 300 m², por sobre la norma que permite edificaciones de hasta 10 pisos. Esto se debe a la limitación de superficie del terreno y la baja calidad ambiental sonora y limitada accesibilidad. El patrón comercial y de servicios presenta una intensificación de la edificación con referencia a las normas vigentes, en el orden de 40% con frente a la Av. Benavides y del 30% con frente a la Av. S.

de Surco ya que esta última presenta inversiones de baja calidad y en proceso de consolidación así como no se tiene solucionado el tema de congestiónamiento del tránsito. De acuerdo a esta zonificación vigente, se determina que en Residencial Densidad Baja presenta 2 pisos y azotea para unifamiliares, 3 pisos para multifamiliares y frente a avenidas 5 pisos. En RDM determina 5 pisos frente a avenidas, mientras que para Residencial densidad alta determina 10 Pisos.

2.1.4. Análisis del Sector 4

En el Sector 4, es una zona que se encuentra consolidada y cuyas urbanizaciones han seguido el proceso de habilitación urbana formal.

Presenta características de homogeneidad el sector 4 se ha dividido en dos sub sectores, El Subsector 1, delimitado por la Av. Santiago de Surco (Tomás Marsano), Av. Benavides y Av. Ayacucho; El Subsector 2, delimitado por la Av. Ayacucho, Av. Benavides, Av. Velazco Astete y Av. Santiago de Surco. Patrones de asentamiento, La Conformación Urbana del Sector 4, con una extensión aproximada de 1.06 Km² y 11,502 habitantes, teniendo como resultado una densidad poblacional de 10,851 hab./Km², se expresa en la distribución de la población con sus patrones y costumbres, configurando un patrón heterogéneo de asentamiento, resultante del proceso de urbanización formal, que se traduce en una trama heterogénea de calles, manzanas sobre los cuales se levantan viviendas unifamiliares o multifamiliares.

La Trama urbana, Caso A.- Ubicado en la Urb. Liguria, entre las calles Luis La Puerta, Nicolás de Piérola, paralelas a la Avda. Ayacucho y las cl Juan Franco -F. Castrat perpendiculares a la avda. Santiago de Surco (antes Tomás Marsano); Caso B.- Ubicado en la Urb. Vista Alegre, entre las calles Manuel Herrera, Lapeyre, Bielich conectoras y perpendiculares entre las avenidas. Ayacucho y Velazco Astete.

La conformación urbana del sector 4 está constituida con uso predominantemente residencial ocupados por el sector medio, presentando una arquitectura bien conservada que alternan la modernidad con la arquitectura de la década entre los años 60-70', identificando el inicio de un desarrollo inmobiliario residencial densificado. Mediante la Ordenanza N° 912 MML del 28 de febrero de 2006, publicada el 03 de marzo de 2006, se aprueba el plano de zonificación del distrito de Santiago de Surco, la misma que se encuentra vigente. Se puede comentar que existe una preponderancia de zonificación Residencial Densidad Baja, un sector mínimo asignado con Residencial Densidad Media ubicado en el entorno de la avenida Ayacucho. También se puede apreciar solo dos lotes asignados con OU que en la realidad cumplen con la zonificación. Solo en el caso del lote asignado con E (Educación) se aprecia en la realidad que

2.1.5. Análisis del Sector 5

El sector 5 tiene aproximadamente una superficie de 271.5 Has y una población de 29,011 habitantes

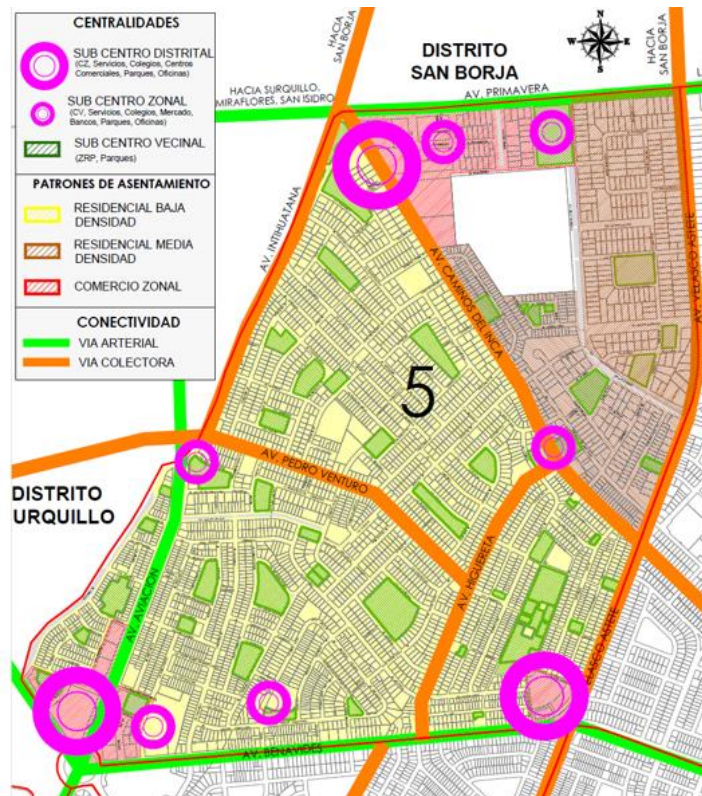
(Proyección de población – INEI Censos Nacionales 2007). Caracterizado principalmente por su residencialidad, con núcleos comerciales y oficinas de nivel interdistrital:

Caminos del Inca, Higuiereta, El Trigal; asimismo cuenta con ejes de desarrollo económico: Av. Benavides, Aviación, Primavera. Siendo una potencialidad del sector la accesibilidad a núcleos de servicios de educación, salud y recreación del Distrito de Surco.

Dentro del Sector 5, se ha identificado 6 Sub-Sectores definidos y diferenciados por sus características (patrones de asentamiento, tamaño de lote, actividad), así como su densidad. Del mismo modo, se han determinado los procesos y tendencias de cada subsector.



La zonificación del Sector 5 responde a la principal característica del distrito, que es la de residencialidad, pero conviviendo con Actividades: Comerciales, Oficinas, Salud; de carácter interdistritales o metropolitanas que son las que ahora están presentando condiciones conflictivas.



Presenta zonificación de Residencial Densidad Baja (RDB), Residencial Densidad Media (RDM), Comercio Zonal (CZ), además de Zonificación Educativa (E1) y Otros Usos (Iglesias, Clubes, etc). El Índice Residencial Densidad Baja (RDB), representa aprox. el 90 % de la trama urbana existente, el cual está en proceso de densificación, recargando la demanda de servicios y el sistema vial. La zonificación vigente de Comercio Zonal permite la densificación, usos y alturas, pero no se ha previsto que las secciones viales no soportaran la gran carga vehicular y demanda de estacionamientos alrededor de los Centros Comerciales y edificios de oficinas administrativas y salud. Se presentarán graves problemas de transporte y tránsito. Presenta 2 Zonas comerciales de atracción metropolitana: CC Higuiereta, CC Caminos del Inca y una distrital: CC El Trigal; 2 ejes comerciales consolidados: Av. Benavides y Av. Aviación, 3 ejes comerciales en proceso de consolidación: Av. Primavera, Av. Intihuatana y Av. Caminos del Inca, que al no contar con un plan específico, han creado una serie de externalidades negativas: congestión, conflicto con la malla vial y deficiencia de estacionamientos.

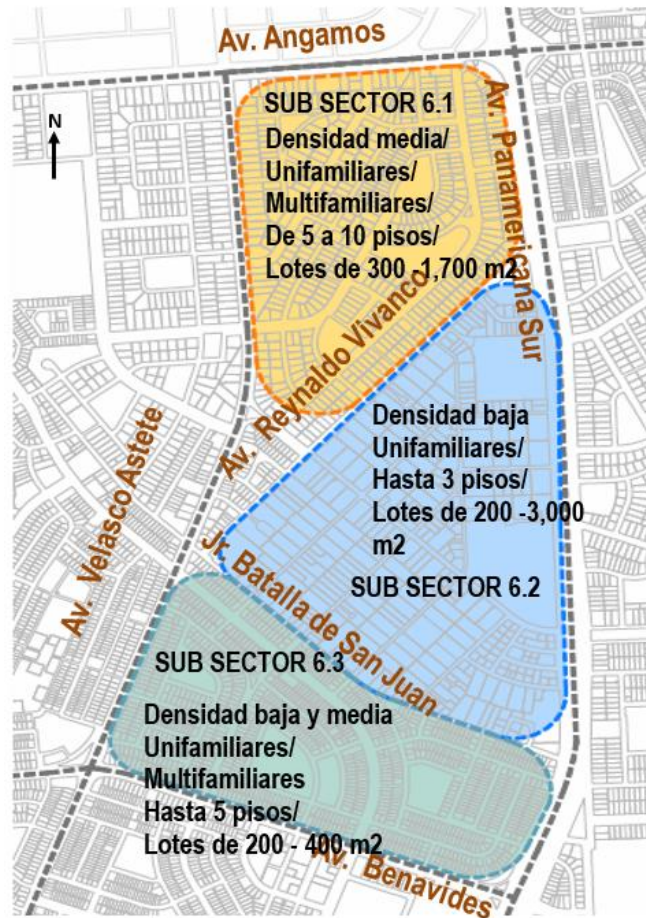
2.1.6. Análisis del Sector 6

En los sectores 6, en este ámbito se encuentra la parcelación semi-rústica Santa Teresa, siendo la normativa resultante del estudio integral de las parcelaciones semi-rústicas Santa Teresa, Los Granados y El Derby, aprobadas mediante ordenanza N° 261-MSS. La zonificación dominante que se precisa son de residencial de densidad baja – RDB, usos permitidos, de residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar, multifamiliar, uso

quinta, conjuntos residenciales unifamiliares o multifamiliar, siendo en todos los casos el área libre mínima reglamentaria de 50% del área de lote habilitado, salvo los lotes en esquina que le corresponde como mínimo un 40% siempre y cuando den solución adecuada a la iluminación y ventilación de los ambientes. En la parcelación semi-rústica Santa Teresa cuenta con un total aproximado de 439 lotes, de los cuales 350 son de uso vivienda unifamiliar, 29 son de uso multifamiliar y 60 son de uso condominio; los lotes de uso vivienda unifamiliar tiene un área aproximada de 960 m², los lotes multifamiliares un área aproximada de 1300 m², en tanto los lotes con uso de condominio, con un área aproximada de 2,300 m².

El sector 6, tiene aproximadamente una superficie de 181 Has. El cual comprende (87.96%) de usos residencial, (2.98%) de uso comercial, (4.43%) de uso educación. Caracterizado principalmente por su residencialidad, la ubicación de equipamientos de educación; y el uso comercial en la Av. Benavides. Siendo una potencialidad del sector la accesibilidad a núcleos de servicios de educación del Distrito de Surco (Universidades de Pregrado y Postgrado LIMA, ESAN, UPC, PIURA, CENTRUM, URP) y núcleos de comercio (C.C. Jockey Plaza, Trigal). Ubicado entre las avenidas Angamos, Benavides, Velasco Astete y Panamericana Sur; el sector 6 se encuentra dividido geográficamente en tres subsectores por vías colectoras y locales en la zona, estas son la Av. Reynaldo Vivanco y el Jr. Batalla San Juan, siendo las únicas vías que conectan la Ca. Morro Solar y la Av. Velasco Astete. La trama urbana presenta espacios con cierta jerarquía espacial, en el ámbito residencial, debido a la concentración de multifamiliares de 5 pisos en un mayor porcentaje en el sector 6.1

De acuerdo a los usos predominantes del suelo, las características homogéneas y la modalidad de ocupación; se identificaron tres subsectores en el sector 6. Siendo limitados por área de lote, altura de la edificación, y diseño vial. En los tres subsectores predomina el uso residencial, en los cuales los cambios de zonificación han sido de residencial a educación; SUBSECTOR 6.1, se caracteriza por la



ubicación de viviendas multifamiliares de cinco pisos y de 10 pisos frente hacia la Ca. Morro Solar. Los lotes varían de 300 a 1,700 m², con patrones irregulares y curvilíneos a lo largo de ejes viales y/o áreas verdes. En ella se concentra las actividades de salud y educación a lo largo de la Avenida Angamos. La sección vial del sector 6.1; con una vía de doubles sentido, bermas laterales anchas, veredas y jardín de aislamiento permite un mayor crecimiento vertical del subsector y la generación de áreas verdes longitudinales en calles estrechas. Atractiva residencialidad por la generación de áreas verdes y zonas accesibles mediante vías de dos calzadas como la Av. Reynaldo Vivanco, Av. Precursores y la Av. Del Sur. Sin embargo la generación de nuevas construcciones de cinco pisos reducen el índice de área verde por persona, siendo en la actualidad un aproximado de 2 m² / hab; SUBSECTOR 6.2, la trama urbana se caracteriza por calles estrechas y ortogonales; primando el tránsito vehicular y no peatonal. En ella hay mayor concentración de viviendas unifamiliares de un máximo de dos niveles en lotes que varían de 200 a 3,000 m².; poca concentración de áreas de comercio zonal en la Ca. Morro Solar; sin embargo hay una mayor presencia de equipamiento de educación público y privado. Zona residencial de menor flujo vehicular dentro del subsector, debido a la sección vehicular de las calles; siendo no recomendable la construcción de viviendas de 5 pisos. Generación de equipamientos privados de educación

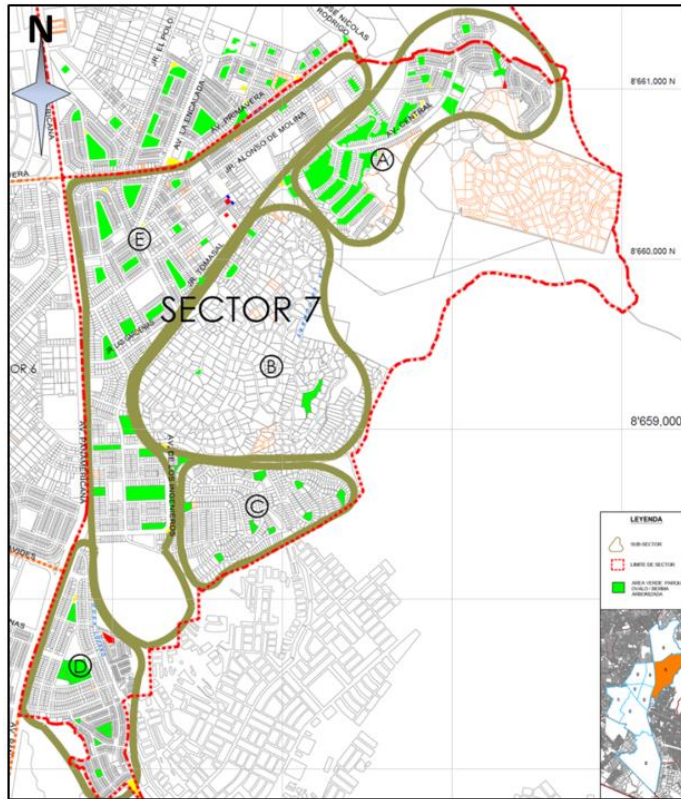
y recreación activa en el Jr. Batalla de San Juan. Perdida de zonas comerciales en la Ca. Morro Solar, predominando el uso administrativo; SUBSECTOR 6.3, presenta una trama urbana regular y curvilínea caracterizada por la mayor concentración de viviendas unifamiliares o bifamiliares en lotes de 200 a 400 m²; y construcciones espontaneas de multifamiliares de cinco pisos alrededor de parques y vías principales de acceso. Concentración de uso de comercio a lo largo de la Avenida Benavides y presencia de nuevos locales comerciales en la Av. Caminos del Inca.

2.1.7. Análisis del Sector 7

En el sector 7, existen muchos predios pendientes de formalización, donde mantienen la condición de rustico.

Dentro de los Patrones de Asentamiento del Sectores 7, se han identificado 5 Subsectores definidos y diferenciados por sus características (patrones de asentamiento, tamaño de lote), así como su densidad. Del mismo modo, se han determinadas los procesos y tendencias de cada subsector; **Subsector A**, correspondiente al delimitado por la Prolong. Ca. Las Verónicas, Jr. Johan Sebastián Bach, y el Límite con el Distrito de La Molina. Es principalmente residencial, pero existe la presencia de un importante centro de estudios superiores (Centrum PUCP) que genera conflictos de carácter vial. La única vía de conexión es la Av. Central, las demás calles se encuentran en su mayoría enrejadas. Posee un patrón de ocupación de lotes alineados y calles formadas por las curvas de nivel de la zona, así como manzanas alargadas en torno a un área verde. Su principal característica es que se encuentra en una zona de pendiente, con lotes de 300 a 400 m², y zonificado como Residencial Densidad Baja. Las viviendas son unifamiliares de hasta 3 pisos, con más del 50 % de área libre. Sin embargo en el trabajo de campo se han identificado conjunto residenciales de hasta 5 pisos. Posee una considerable presencia de áreas verdes (más del 50 %), además de un importante espacio de recreación. Vulnerabilidad por ubicación del suelo en pendiente. Proceso intenso de expansión urbana con ocupación de los cerros con multifamiliares de densidad media.

Subsector B, correspondiente a la zona de Las Casuarinas. Ubicado entre las calles: Jr. Tomasal, Ca. Bellavista, la Prolongación Ca. Las Verónicas y el Límite con el Distrito de San Juan de Miraflores. Posee un patrón de ocupación conformado por grandes lotes, de calles curvas y condición rustica. Su principal característica es

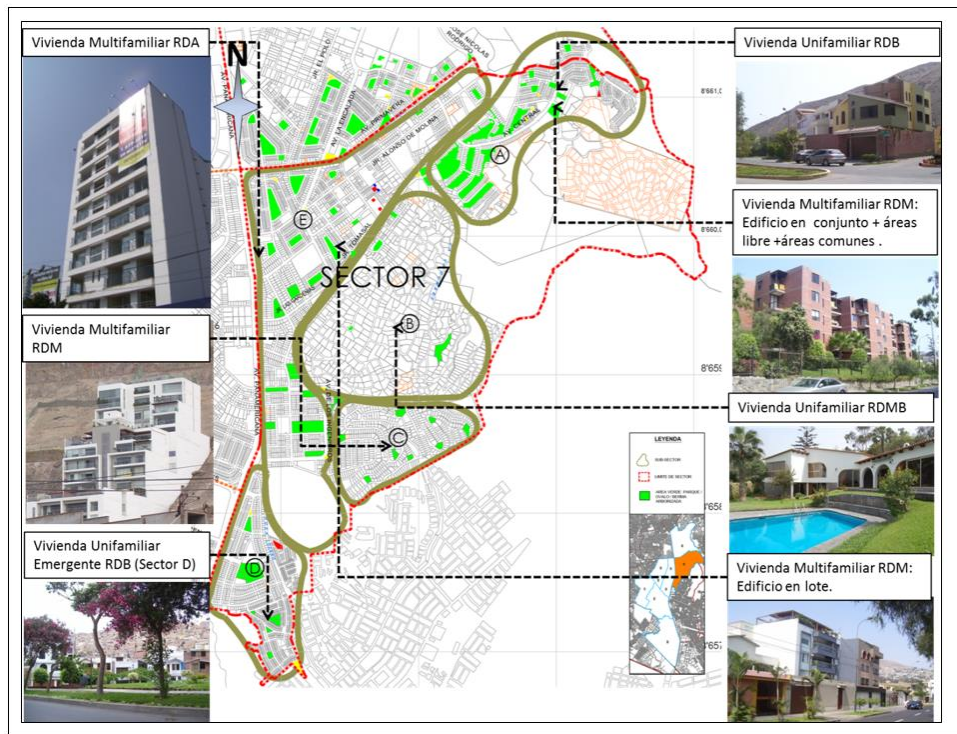


que se encuentra en una zona de pendiente, con lotes de 2000 a 40000 m², y zonificado como Residencial de Densidad Muy Baja. Las viviendas son básicamente unifamiliares de 2 pisos, con más del 75 % de área libre, además de grandes áreas verdes. Mantenimiento del status Residencial del asentamiento. Ocupación unifamiliar. Vulnerabilidad por suelo en pendiente. Ocupación de las partes altas de los cerros con proyectos multifamiliares que están en conflicto con los unifamiliares. Amenaza del desarrollo de la parte alta de los cerros con zonificación similar RDMB pero que entrará en conflicto con el soporte de la malla vial.

Subsector C, correspondiente al delimitado por Av. De los Ingenieros, Ps. La Acederilla, El límite con el Distrito de San Juan de Miraflores, Jr. Bellavista y su Prolongación. Posee un patrón de ocupación de lotes alineados y calles formadas por las curvas de nivel de la zona, además de pocas áreas verdes. Su principal característica es que se encuentra en una zona de pendiente, con lotes de 400 m², y zonificado como Residencial de Densidad Media. Las viviendas son unifamiliares y multifamiliares de hasta 6 pisos. Densificación con viviendas multifamiliares posible conflicto con la malla vial y falta de áreas verdes.

Subsector D, correspondiente al delimitado por la Av. Agustín La Rosa Lozano, la Av. Panamericana Sur, el límite con el Distrito de San Juan de Miraflores. Posee un patrón de ocupación de manzanas alargadas entorno a un parque. Su principal característica es que posee lotes de 200 m², zonificado como Residencial Densidad Baja. Las viviendas son unifamiliares

y bifamiliares de hasta 3 pisos. Zona Consolidada, Incremento de inseguridad ciudadana. Consolidación de equipamiento metropolitano hacia la Av. Panamericana Sur.



Subsector E, correspondiente al delimitado por Av. Panamericana Sur, Av. Agustín La Rosa Lozano, Av. De los Ingenieros, Jr. Tomasal, Jr. Jacaranda, Jr. Johan Sebastian Bach, Jr José Nicolás Rodrigo y la Av. Primavera. Si bien es de carácter residencial, presenta varias sedes institucionales y educativas, además de una buena cantidad de áreas verdes. Posee un patrón de ocupación de manzanas alargadas entorno a un area verde (parque, alameda). Su principal característica es que posee lotes de 200 a 600 m², zonificado como Residencial Densidad Baja y Media. Las viviendas son unifamiliares y multifamiliares, con una tendencia en la altura de edificaciones de hasta 5 pisos en las manzanas interiores de este Subsector; aunque cabe señalar que se ha verificado en trabajo de campo que existen multifamiliares en Jr. Tomasal en el cruce con la calle Laderas de las Casuarinas de hasta 7 pisos de altura. En la Av. Panamericana Sur, la altura de los multifamiliares llega hasta los 10 pisos. Consolidación de la residencialidad. En el corto plazo una tendencia de readecuación de la malla vial, para resolver la movilidad urbana de las áreas homogéneas 1 y 2. Proceso de densificación desordenada del área comercial con problemas de estacionamiento y seguridad ciudadana. Hacia la Av. Panamericana Sur existe una tendencia de la transformación de vivienda unifamiliar a multifamiliar, aprovechando predio y ancho de vía, con edificios de hasta 10 pisos de altura.

Subsector B, correspondiente al delimitado por Av. Panamericana Sur, Jr. Francisco de Cuellar, Jr El Polo, Ca. Padre Luis Tezza, Jr. Aldebarán, Jr José Nicolás Rodrigo, y la Av. Primavera. Posee un patrón de ocupación de manzanas alargadas entorno a un área verde (parque, alameda). Su principal característica es que posee lotes de 200 a 400 m², zonificado como Residencial Densidad Baja, Media y Alta. Las viviendas son unifamiliares y multifamiliares, con tendencias hacia la Av. Panamericana Sur de edificios multifamiliares de hasta 10 pisos, hacia la Av. Primavera, viviendas de hasta 5 pisos, y hacia el interior del subsector se han identificado viviendas de hasta 7 pisos. Consolidación de la residencialidad. En el corto plazo una tendencia de readecuación de la malla vial, para resolver la movilidad urbana de las áreas homogéneas 1 y 2. Proceso de densificación desordenada del área comercial con problemas de estacionamiento y seguridad ciudadana. Hacia la Av. Panamericana Sur existe una tendencia de la transformación de vivienda unifamiliar a multifamiliar, aprovechando predio y ancho de vía, con edificios de hasta 10 pisos de altura.

2.1.8. Análisis del Sector 8

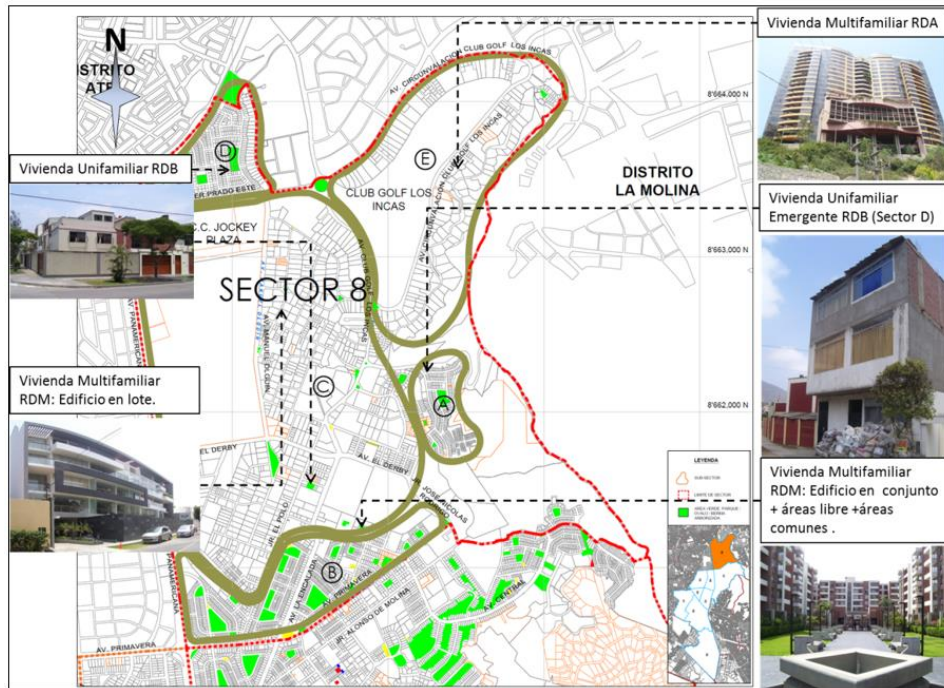
En el sector 8, existen dos zonas que tienen problemas de formalización, los asentamientos humanos villa libertad y diente de Oro, el último se ubica en un área calificada como zona de alto riesgo por peligro de deslizamiento, es un área ubicada en ladera del cerro centinela con alta pendiente y suelo de composición arenosa, suelo suelto.

Patrones de asentamiento, dentro del Sector 8, se han identificado 5 Subsectores definidos y diferenciados por sus características (patrones de asentamiento, tamaño de lote), así como su densidad. Del mismo modo, se han determinadas los procesos y tendencias de cada subsector, que se detallan a continuación.

resolver la movilidad urbana de las áreas homogéneas 1 y 2. Proceso de densificación desordenada del área comercial con problemas de estacionamiento y seguridad ciudadana. Hacia la Av. Panamericana Sur existe una tendencia de la transformación de vivienda unifamiliar a multifamiliar, aprovechando predio y ancho de vía, con edificios de hasta 10 pisos de altura.

Subsector C, correspondiente al delimitado por Av. Panamericana Sur, Jr. Francisco de Cuellar, Jr. El Polo, Ca. Padre Luis Tezza, Jr. Aldebarán, Jr. José Nicolás Rodrigo, Jr. Cineraria, Av. Raúl Ferrero, Av. Javier Prado. Posee un patrón de ocupación de grandes lotes subdivididos en lotes menores, aún con características semirústicas. Pocas áreas verdes. Predominan los lotes de 2,000 a 3,000 m², con zonificación de Residencial de Densidad Baja, con viviendas unifamiliares y multifamiliares de 2 a 3 pisos. En la Av. Panamericana Sur la zonificación de Comercio Zonal admite hasta 10 pisos de altura, pero se ha identificado un conjunto residencial cuya altura máxima es de 4 pisos más azotea. Asimismo, en la Av. El Derby próxima a la Av. Panamericana Sur, existen edificios multifamiliares de hasta 12 pisos de altura; y en la esquina de la Av. El Derby con la Av. Manuel Olguin existe un nuevo proyecto de dos torres de oficinas de 25 pisos y un edificio multifamiliar de 30 pisos. También en la Av. El Derby, frente a la embajada norteamericana existe un conjunto residencial de 6 pisos de altura. En la Av. Manuel Olguin la normativa permite edificaciones hasta de 10 pisos de altura, pero las actuales construcciones llegan hasta los 15 pisos de altura, tanto edificios de oficinas como multifamiliares. Dentro de este Subsector se encuentran los principales subcentros del sector, de carácter metropolitano: el Jockey Club, Jockey Plaza, la Universidad de Lima, Embajada de EEUU, además del CC El Polo y La Encalada. En proceso de densificación y de conversión de lotes unifamiliares a multifamiliares, bajo la manera de condominios. Conversión de la Av. Manuel Olguín en eje financiero de carácter interdistrital y/o metropolitano. Conflictos de uso entre área financiera y área residencial por cambio de uso y alturas, por la vecindad al C.C. Jockey Plaza, proceso de transformación de la Av. El Polo en un eje metropolitano con servicios de comercio y salud.

Subsector D, correspondiente al delimitado por la Av. Javier Prado Este, Av. Vía de Evitamiento y Jr. La Floresta. Posee un patrón de ocupación de manzanas alargadas entorno a un parque. Su principal característica es que posee lotes de 200 a 400 m², zonificado como Residencial Densidad Baja. Las viviendas son unifamiliares de hasta 3 pisos. Tendencia a Zona residencial consolidada, sujeta a presiones para su transformación en comercio metropolitano por su vecindad al C.C. Jockey Plaza, por parte del mercado inmobiliario, quien probablemente realice el cambio de zonificación.



Subsector E, correspondiente al delimitado por la Av. Club Golf Los Incas, Av. Javier Prado, Av. Circunvalación Club Golf Los Incas, Av. Raúl Ferrero y el límite con el Distrito de La Molina. Posee 2 tipos de patrón de ocupación diferenciados por su localización tanto en zona llana como en pendiente. Ambos presentan lotes alineados respecto de una calle o avenida principal, con lotes que van desde los 200 y 300 m² en zona llana (los que dan hacia la Av. Javier Prado y Av. Circunvalación Club Golf Los Incas); y lotes mayores, de 1000 a 4000 m² en zona de pendiente (los que se ubican entre la Av. Circunvalación Club Golf Los Incas y el Cerro Centinela, límite con La Molina, es decir la zona de Los Cerros de Camacho: ZRE-A, ZRE-B Y ZRE-C). En la zona llana, esta zonificado como Residencial de Densidad Baja, con viviendas multifamiliares tipo condominio, de 2 a 3 pisos; mientras que en la zona de pendiente, la zonificación corresponde a Zona de Reglamentación Especial, que le ha permitido alcanzar torres de viviendas multifamiliares de hasta 20 pisos. Se verifica el Proceso de conversión ya consolidada de vivienda unifamiliar a multifamiliar bajo la forma de edificaciones de 5 pisos a más. Construcción de edificios de alta densidad en Cerros de Camacho, ahora detenida por la denegatoria de factibilidad de servicios por parte de Sedapal, así como rechazo de la opinión vecinal. Conflictos de saturación de una infraestructura vial insuficiente. En la Zona en Pendiente existe una tendencia al colapso de la malla vial, existe una sola vía de entrada y salida que es la Av. Circunvalación El Golf Los Incas. El gran atractivo de la zona el valor paisajístico del Club el Golf. En la Zona Llana, existe la tendencia hacia la transformación de las viviendas unifamiliares en institucionales o comerciales (clubes, oficinas, etc.)

En vivienda, el Sector 8 también está considerado como zona prime en el mercado inmobiliario por lo que tiene una demanda prácticamente asegurada. Se genera una oferta inmobiliaria que se acomoda al tamaño de lote de los diferentes subsectores, presionando para una densificación horizontal (condominios) y/o vertical (edificios). Sin embargo, toda esta nueva oferta de vivienda aparejada en una mayor densificación, no viene acompañada de un incremento de los servicios, infraestructura y áreas verdes, además de que muchas de las zonas se encuentran sin habilitación urbana, lo que condiciona aún más los déficits de infraestructura básica y aportes. Dentro del Sector 8, específicamente en el Subsector que se presenta Villa Libertad y Diente de Oro, los dos únicos asentamientos humanos de todo el sector, con problemas de déficit de viviendas y tugurización. La oferta de vivienda no tiene en todos los casos condiciones virtuosas. En algunas zonas entra en conflicto con la calidad residencial existente, lo que ha generado diversos conflictos vecinales.

2.1.9. Análisis del Sector 9

En el sector 9, es un ámbito con condiciones particulares, dado que aún no se encuentran definidos los límites jurisdiccionales con el distrito de Chorrillos, sin embargo la situación actual muestra que existen agrupaciones urbanas que han sido formalizadas por el organismo de formalización de la propiedad informal – COFOPRI, existen algunas áreas con habilitación urbana de oficio otorgada por la gestión municipal de Santiago de Surco; sin embargo existen una gran cantidad de pedios que requieren y tienen pendiente el saneamiento físico legal.

El sector 9 tiene aproximadamente una superficie de 1,144 Has y una población de 148,900 habitantes (Proyección de población 2013 – INEI Censos Nacionales 2007). Hay la presencia de tres distritos en el Sector: Surco, San Juan de Miraflores y Chorrillos. El sector se caracteriza principalmente por la precariedad de las viviendas, falta de pistas, veredas, servicios básicos: agua y desagüe; equipamiento en mal estado, parques y áreas verdes sin mantenimiento. El comercio es solo local con algunos mercados; el principal problema es la deficiencia de conectividad con los otros distritos y falta del saneamiento físico legal de algunos asentamientos humanos. Dentro del Sector 9, se ha identificado 5 Sub-Sectores definidos y diferenciados por sus características (patrones de asentamiento, tamaño de lote, actividad), así como su densidad. Del mismo modo, se han determinado los procesos y tendencias de cada subsector.

Subsector A; Comprende los Asentamientos Humanos: Santa Teresa de Villa, Villa Mercedes, Navidad de Villa, Buenos Aires de Villa, Vista Alegre

de Villa. Se nota mayor presencia en ejecución de obras del distrito de Chorrillos. Posee lotes de 90 a 300 m², Área de Tratamiento Normativo I con zonificación Residencial de Densidad Media, conformado principalmente por viviendas unifamiliares/ bifamiliares de 1 a 3 pisos. El asentamiento del lugar se dio a través de un proceso de invasiones los cuales fueron luego regularizados por Cofopri. Se caracteriza por lo accidentado de su topografía, con fuertes pendientes, el suelo es arenal, trama vial discontinua. En el sub sector se encuentra el Patio de Maniobras Sur del Metropolitano. Se observa un Proceso de ocupación y crecimiento informal. Consolidación residencial precaria, déficit de infraestructura y áreas verdes. Progresiva ocupación de la ladera de los cerros en condiciones de riesgo. Al consolidarse se agudizan las condiciones de seguridad ante siniestro telúrico y otros. Tendencia a la consolidación residencial precaria con Incremento de inseguridad física y social.

Subsector B; comprende los Asentamientos Humanos: Las Delicias de Villa, Villa Municipal de Chorrillos, Simón Bolívar, Rinconada de Villa, Carlos Sánchez Manrique. Se nota mayor presencia en ejecución de obras del distrito de Chorrillos. Posee lotes de 120 a 1,000 m², Área de Tratamiento Normativo IV, con zonificación Residencial de Densidad Baja, conformado principalmente por viviendas unifamiliares/ bifamiliares de 1 a 3 pisos y multifamiliares de 3 a 5 pisos. Su origen es informal, pero se ha legitimizado con el tiempo a través de Cofopri. El subsector tiene déficit de servicios básicos: agua y desagüe, no cuenta con pista y veredas, parques y áreas verdes sin mantenimiento, el suelo es arenal y en pendiente, con la capa freática no profunda, el cual produce una serie de inundaciones y asentamientos de las viviendas. Asimismo se encuentra, el Refugio de vida silvestre, Los Pantanos de Villa. Se observa un proceso de ocupación y crecimiento informal. Consolidación residencial precaria, déficit de servicios, infraestructura y áreas verdes Falta de control de las actividades. Con tendencia a la consolidación residencial precaria con falta de servicios y ocupación de áreas Intangibles. Se propone en el PUD, tratamiento paisajístico y desarrollo de Plan Específico: Protección de Los Pantanos de Villa y reglamentación especial.

Subsector C; comprende los Asentamientos Humanos: Asociación Villa Baja, Santa Rosa de Villa, Pedro Campos Zevallos, Germán Orbezo Suarez, Palmeras de Villa, Nuevo Progreso de Villa. Se nota mayor ejecución de obras del distrito de Chorrillos. Se encuentra en el Área de Tratamiento Normativo IV, con Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE-2), conformado por lotes de 150 a 1,000 m² en la zona residencial y lotes de 1 a 28 Ha en la zona rustica con actividades: agrícola, industrial, talleres, almacenes. Existen plantas de reciclaje y tratamiento de desperdicios mediante biodigestores frente a la Av. Panamericana Sur se ha consolidado actividades comerciales de carácter distrital. Se observa un proceso de

ocupación y crecimiento informal. Consolidación residencial precaria, déficit de servicios, infraestructura y áreas verdes. Falta de control de las actividades y formalización de los predios. Con tendencia al Incremento de contaminación ambiental. Se propone en el PUD, tratamiento paisajístico, desarrollo de Plan de Manejo Medio Ambiental y Saneamiento Físico Legal de los terrenos ocupados.

Subsector D; comprende los Asentamientos Humanos: Tácala, San Juan de la Libertad, Túpac Amaru, 3 de Octubre de Villa, Santa Isabel de Villa, Los Girasoles, Palmeras Villa Baja, Brisas de Villa, Mateo Pumacahua, America LTDA, Umamarca, Santa Rosa de Lima y otros. Se nota presencia de conflicto de límites con los distritos de Chorrillos, San Juan de Miraflores. Se encuentra en el Área de Tratamiento Normativo IV, con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), conformado por lotes de 80 a 280 m², conformado principalmente por viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos y multifamiliares de 3 a 5 pisos. El asentamiento del lugar se dio a través del proceso de ocupación informal a través de invasiones los cuales fueron luego regularizados por el Organismo de formalización de la propiedad informal - Cofopri. Se caracteriza por lo accidentado de su topografía, el suelo es arenal, falta de equipamiento en buenas condiciones. El acceso por la Av. Alipio Ponce genera caos vehicular durante el día, especialmente en horas punta. Frente a la Av. Panamericana Sur se ha consolidado actividades comerciales de carácter distrital. Se observa un proceso de ocupación y crecimiento informal. Consolidación, déficit de infraestructura y áreas verdes. Con tendencia al Incremento de inseguridad física y social.

Subsector E; comprende los terrenos de la Policía Nacional del Perú, donde se tiene: la Escuela de la Policía Nacional y el Cementerio Santa Rosa.

Existe falta de control de las actividades. Se observa una tendencia al Incremento de contaminación ambiental. Se requiere Desarrollo de Plan de Manejo Medio Ambiental y Tratamiento Paisajístico.

En el Sector 9, Se estima un déficit de equipamiento urbano, para una población aproximada de 154,968 habitantes se tiene déficit de equipamientos de salud, educación y recreación. Asimismo hay poca presencia del municipio de Surco, por lo cual se sugiere la instalación de una agencia municipal en el Sector. Prácticamente todo el Sector 9, nació como AAHH y se fue consolidando con el tiempo. Sin embargo, aún se hace evidente la falta de servicios e infraestructura básica con la que debería contar: vías asfaltadas, veredas, escaleras, muros de contención, espacios públicos, áreas verdes, alumbrado público.

2.3. ORIENTACIONES DE PLANES Y/U OTROS ESTUDIOS

El Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima al 2027, define la Visión de futuro, como la descripción de las aspiraciones de la población, entendida como la situación que los distintos actores sociales, institucionales públicos y privados y la población en general, ha decidido construir de manera concertada.


Es en ese marco de orientación, que a partir de ahí, considerando la Visión de Desarrollo de Santiago de Surco al 2027, del Plan de desarrollo Concertado de Santiago de Surco y con las orientaciones provenientes del diagnóstico se han podido identificar las siguiente idea fuerza para construir la Visión de Desarrollo del distrito de Santiago de Surco: “Santiago de Surco es un distrito ordenado, integrado y de prestigiada calidad residencial, donde se desarrollan actividades comerciales, culturales y educativas de excelencia e insertado a la oferta turística metropolitana. Saludable, con una gestión ambiental participativa líder en el contexto nacional. Seguro con una institucionalidad local pública y privada de alta responsabilidad social que promueve la paz, la solidaridad e igualdad de oportunidades.”

Ilustración 3: Visión de Desarrollo de la Gestión Municipal




La Propuesta de Plan Urbano distrital de Santiago de Surco, plantea como Líneas y objetivos estratégicos del Plan Urbano Distrital, los conceptos de:

a) **Saludable y Sostenible**, distrito Saludable, que incorpora los recursos naturales y paisajes a la vida cotidiana; Distrito que recicla residuos y descontamina; Distrito que trata sus aguas servidas; Distrito que fomenta áreas verdes sostenibles de modo equitativo en todos los sectores.




MEDIO AMBIENTE

- Distrito Saludable, que incorpora los recursos naturales y paisajes a la vida cotidiana y recupera su memoria.
- Distrito que recicla residuos y descontamina
- Distrito que trata sus aguas servidas
- Distrito que fomenta áreas verdes sostenibles de modo equitativo en todos los sectores.



DESARROLLO URBANO

Distrito con desarrollo urbano ordenado y controlado, con centros de interés metropolitano y subcentros vecinales que contribuyan a la calidad residencial.




EDUCACION Y CULTURA

Distrito con identidad y conciencia de los valores que posee y un elevado nivel de participación ciudadana en defensa del mantenimiento de la calidad de vida

Distrito en apoyo permanente a los valores de ciudadanía


b) **Gestión urbana y Económica**, distrito con desarrollo urbano ordenado y controlado, con centros de interés metropolitano y subcentros vecinales que contribuyan a la calidad residencial.



SEGURIDAD

- Distrito seguro con un sistema de prevención y disuasión
- Distrito que apoya la participación ciudadana en términos de seguridad.

c) **Educación y Cultura**, distrito con identidad y conciencia de los valores que posee y un elevado nivel de participación ciudadana en defensa del mantenimiento de la calidad de vida; distrito en apoyo permanente a los valores de ciudadanía.



GESTION

Distrito con gobierno municipal que cumple su Plan Concertado con gestión transparente, participativa y de amplia convocatoria interinstitucional.

Distrito que democratiza el uso de sus recursos

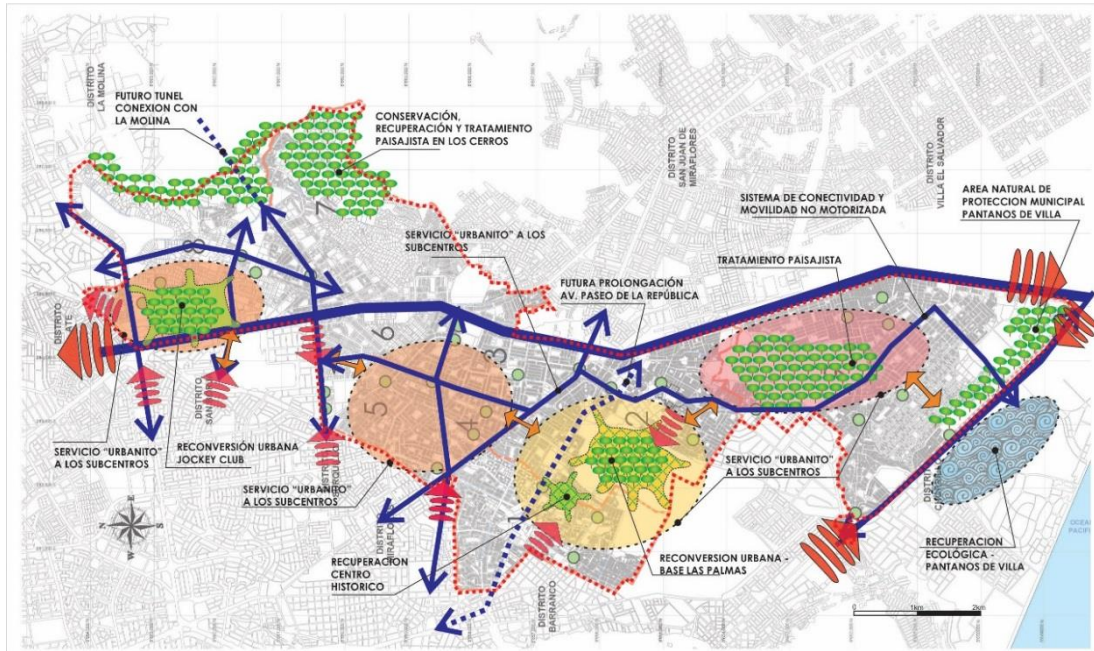
d) **Seguridad**, distrito seguro con un sistema de prevención y disuasión; distrito que apoya la participación ciudadana en términos de seguridad.

e) **Buen Gobierno**, distrito con gobierno municipal que cumple su Plan Concertado con gestión transparente, participativa y de amplia convocatoria interinstitucional; distrito que democratiza el uso de sus recursos.

En ese contexto el PUD construye la Imagen objetivo del distrito de Santiago de Surco al 2027, a partir de los aportes obtenidos de: el Planteamiento del Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima al 2025; las aspiraciones de Surco expresadas en el Plan de Desarrollo Concertado del distrito; las propuestas de los Talleres con las Juntas Vecinales por sectores administrativos; la visión de la actual gestión municipal; y la propia visión del equipo técnico ESAN – Kálitas. Esta imagen objetivo se basa sobre los conceptos: la Recuperación de la condición y liderazgo de Distrito Ecológico; la dotación de Servicios Básicos; movilidad urbana, sostenible e inclusiva. Sobre estos conceptos se plantea el modelo de

imagen objetivo, que sintetiza las propuestas urbanas a implementarse al año 2027. Proponiendo los siguientes conceptos:

Ilustración 4: Imagen objetivo propuesta del distrito de Santiago de Surco para el Plan Urbano Distrital 2017-2027. (Elaborado por el equipo consultor)



- a) **Recuperar la condición y liderazgo de Distrito Ecológico;** el PUD propone a lo largo del territorio del distrito, desde los cerros hasta la proximidad a los Pantanos de Villa, implementar una red de áreas verdes que permita elevar el área per cápita de área verde, incrementando mediante políticas de conservación y recuperación los espacios públicos y los ecosistemas de cerros, lomas y playa. Por ejemplo en el caso de los cerros y lomas, no deberán permitirse implantaciones inmobiliarias. Estos deberán considerarse intangibles. Asimismo se propone implementar un sistema de mantenimiento de áreas verdes, con aguas recicladas y la adopción de especies de bajo consumo de agua. Adoptar políticas de optimización y ordenamiento del transporte público y privado, permitirá a su vez reducir la contaminación atmosférica, igualmente, reducir la contaminación sonora y visual.
- b) **Dotación de Servicios Básicos;** Santiago de Surco debe alcanzar una línea de base de provisión satisfactoria de agua, desagüe y tratamiento de aguas servidas. Implementando modificaciones del riego en parques y jardines con agua potable, reemplazándolo por riego con aguas tratadas, provenientes del río Surco y/o de nuevas plantas de tratamiento. Gestionar ante SEDAPAL, el

mejoramiento de la provisión de agua y negociar con los promotores privados, opciones de optimización de uso del recurso.

- c) **Movilidad urbana: Sostenible e inclusiva;** todo Surco, deberá estar integrado por un sistema de movilidad motorizado y no motorizado. Lograr la integración y permeabilidad vial del distrito con la introducción de nuevas vías en las zonas de barreras urbanas, integrándose al sistema vial urbano y a los sistemas masivos de transporte de Lima, como el metropolitano, el tren eléctrico y el SIT. Esto quiere decir que la malla vial funcionará a través de la ampliación de sus secciones, implementación de pares viales, semáforos inteligentes, nuevos intercambios viales, señalizaciones verticales y horizontales adecuadas, entre otras intervenciones funcionales. De otro lado, una red de ciclovías unirá sectores del distrito, con una infraestructura que provee seguridad y comodidad. Adicionalmente, se alentará el desplazamiento peatonal entre tramos cortos. Como un componente adicional, que puede reducir la movilidad privada motorizada, se propone un urbanito que integre las zonas residenciales y de mayor demanda con los subcentros.

- d) **Calidad Residencial;** en toda la extensión de su jurisdicción, Surco pretende promover una alta calidad de vida para todos sus vecinos, rescatando la residencialidad.

2.4. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO, ESTRUCTURACIÓN URBANA Y ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

La propuesta de reajuste de zonificación urbana de usos de suelo se describirá de manera general por sector administrativo, a efectos de mejor precisión del desarrollo de la propuesta. Sin embargo los cambios específicos se encuentran localizados, precisados y justificados debidamente, a través del **Anexo N° 1**: “Lista de láminas con propuesta específica de reajuste general de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco”, que forma parte del presente informe. Finalmente, complementamos esta propuesta con la presentación del Plano general de la propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco, conformante de las áreas de tratamiento normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana; lamina impresa y digital que se adjunta al presente a través del **Anexo N° 2**.

2.4.1. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 01

a) Consolidación de Subcentro de Comercio Zonal.

Se propone un Plan de Renovación Urbana del subcentro conformado por el Mercado Jorge Chávez y entorno limitado por la Avenida del mismo nombre, Jr. Roosevelt, Calle Talara y Jr. Venegas, desarrollando un comercio zonal - CZ de consumo y servicios de mediana magnitud; La zona comercial, tiene la calificación de comercio zonal – CZ, donde se podrá desarrollar una renovación urbana con actividades comerciales de consumo y servicios de mediana magnitud, en forma ordenada, garantizando seguridad al usuario; El área comercial debe estar separada por una vía del predio con calificación OU, convirtiéndose esta vía como la continuación del Jr. Alfonso Ugarte; La zona con predios con calificación de otros usos –OU y vivienda taller – VT, deberá analizarse su conversión a comercio, con el fin de definir una zona comercial para generar un gran centro de comercio, ordenando el comercio existente, que sirva a los subsectores 3 y 4, permitiendo además, la apertura de vías locales necesarias.

b) Creación de Áreas para Parques Locales.

Planificar la densificación controlada determinando alturas máximas y área mínimas de departamento, y gestionar la creación de 4 Ha. de terreno para destinarlas a parques, cada parque de 1 ha., adquiridos por la Municipalidad distrital, con los aportes en dinero de las habilitaciones urbanas de lote único desarrollados en la Zona de Reglamentación Especial 3 – ZRE 3; Por ser terreno de la Fuerza Aérea, se propone que esta zona sea parte de la Zona de Reglamentación

Especial 5 – ZRE 5, con el fin de ser analizada el desarrollo de uso de vivienda (RDM) y comercio (CZ) y trama vial local, predominando las áreas verdes y edificios de 8 pisos de altura; Con respecto al área con Zona de Recreación Pública - ZRP en el Ex Fundo Talana, en base a la copia del Documento Simple N° 2137012015, alcanzada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y luego del análisis urbano en base a los antecedentes urbanos encontrados, se propone la rectificación de la zonificación de ZRP a Residencial de Densidad Media – RDM.

- c) Urb. La Capullana como Zona de Reglamentación Especial – ZRE 2 Conformada por la Urb. La Capullana con 42.78has. Limitada por la Av. Santiago de Surco, Av. Ayacucho, Vía Expresa y Av. Vicus, en el Subsector 2. Se propone mantener los aportes y parques resultantes de la habilitación urbana, incluido el parque Locuto y un estudio detallado de las áreas libres ocupadas por edificaciones de viviendas, con el fin de dar solución concertada al problema de ocupación de áreas públicas por los mismos pobladores.

Ilustración 5: subcentros conformado por mercado Jorge Chávez y entorno limitado por la avenida del mismo nombre, jr. Roosevelt, calle Talana jr. Venegas.

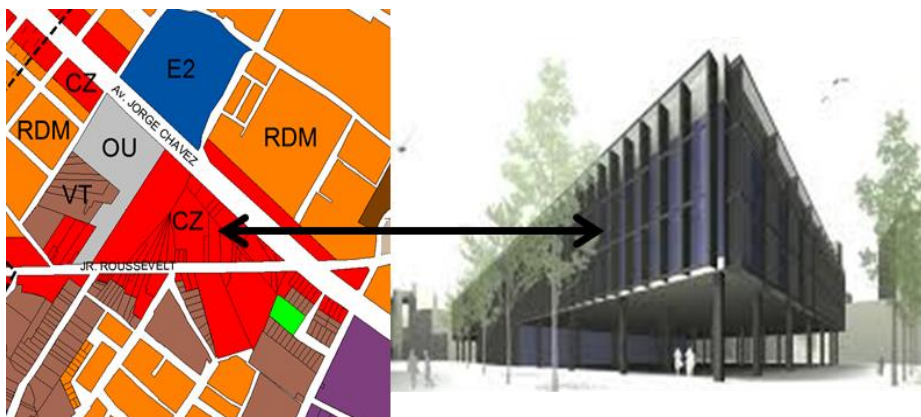


Ilustración 6: Plano de Zonificación Urbana Vigente, ordenanzas N° 912-MML y Ordenanza N° 1076-MML

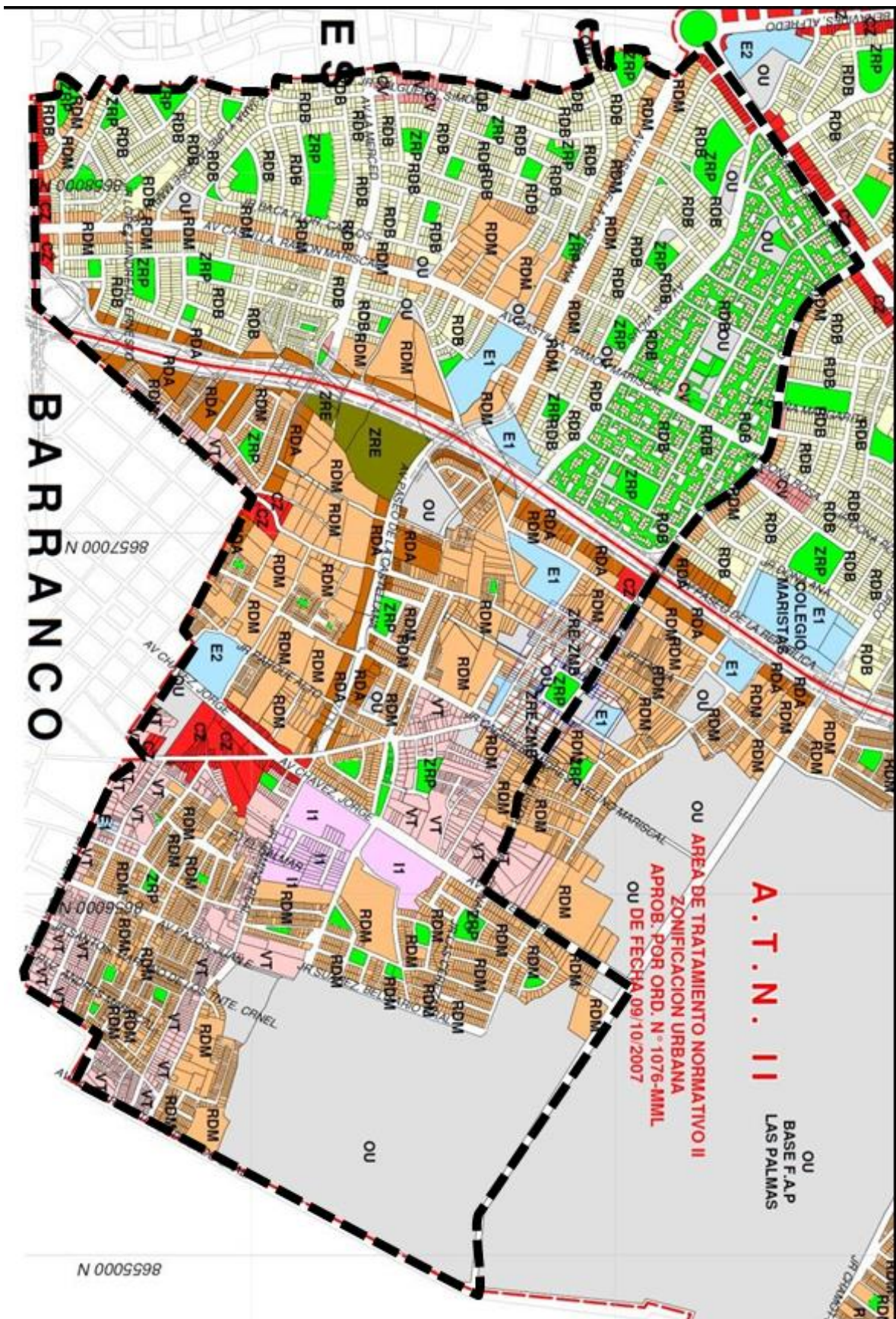


Ilustración 7: Plano de zonificación Propuesta, sector 01.

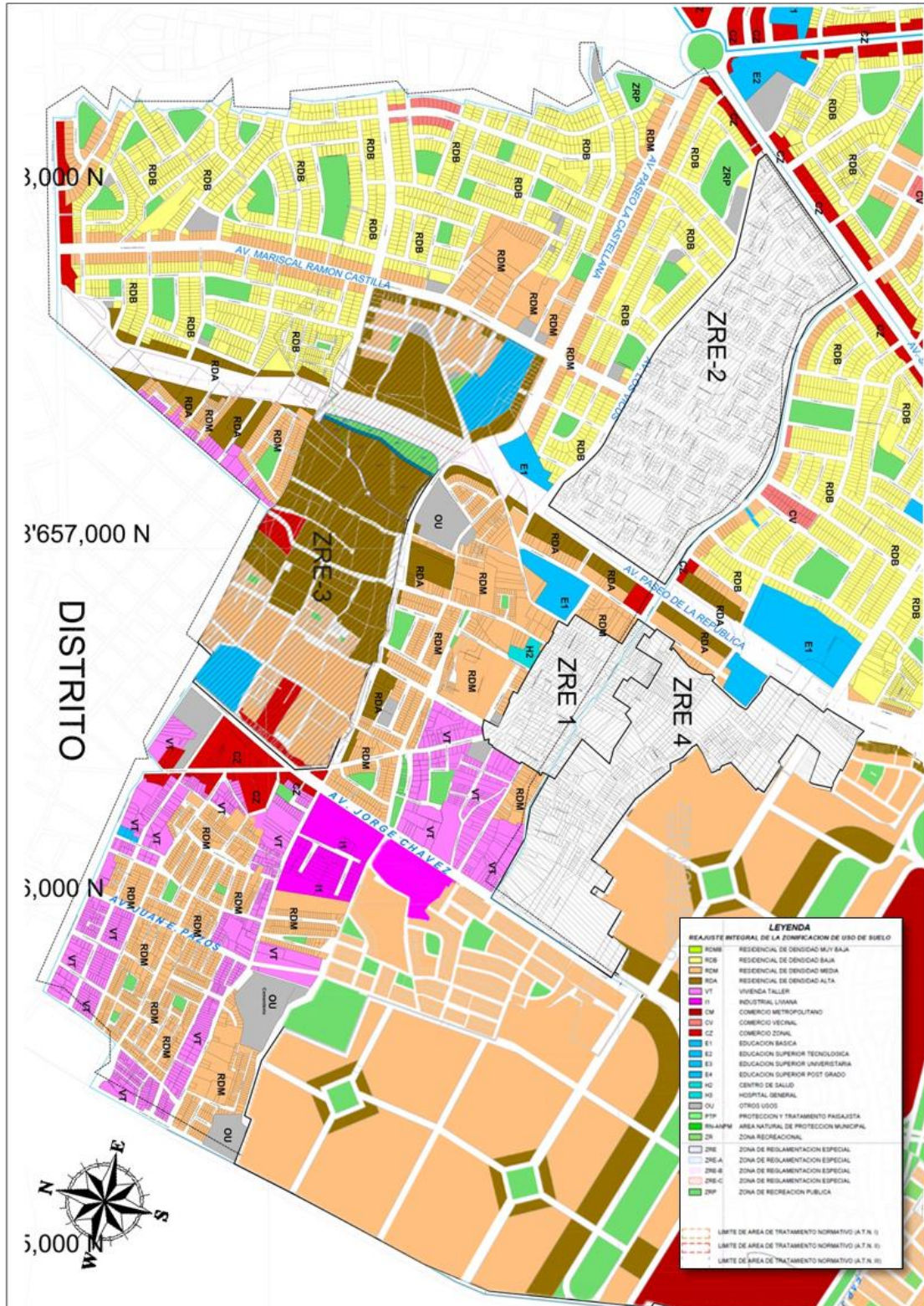
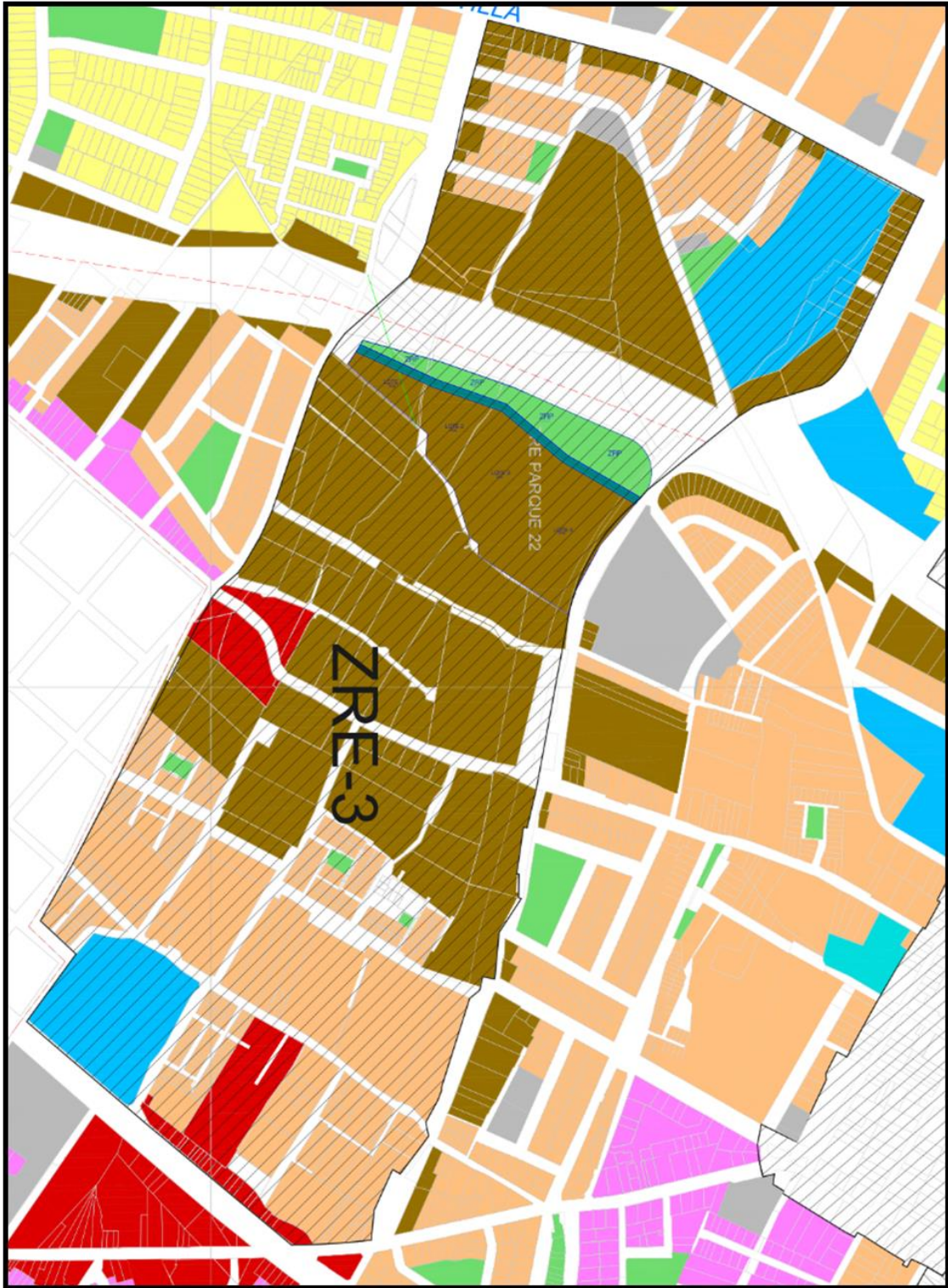


Ilustración 8: Detalle de propuesta de zonificación en la Zona de Reglamentación Especial 3 – ZRE 3



2.4.2. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 02

En la vía Jr. Ayacucho, se propone la consolidación del uso comercial compatible con el uso residencial en edificaciones de hasta 5 pisos, reduciéndose a 3 pisos en la Zona de Transición y posteriormente a 2 pisos en la Zona Monumental del Cercado de Surco. Por tanto se tiene como alternativa para la reubicación del transporte público al Jr. Santo Cristo en la medida que se viene realizando la apertura de dicha vía en integración con la Av. Jorge Chávez.

Se propone la ejecución de la prolongación de la Av. Paseo de la República, en su integración con la Av. Panamericana Sur, en el cual se consolidaran el uso residencial mediante edificaciones de hasta 10 pisos para predios con un área, mínima de 600 m², para ellos cabe la alternativa de la acumulación de lotes menores hasta alcanzar el lote normativo. Asimismo se propone el techado sobre la vía hundida a fin de ser utilizada en tramos de 100 metros como zona de servicios recreacionales y de comercio que permitan la viabilidad económica.

En la propuesta Av. Los Próceres – Av. Guardia civil, se propone la consolidación del uso comercial compatible con el uso residencial, mediante edificaciones de hasta 10 pisos para lotes mínimos de 2000 m² con la alternativa de acumulación de lotes menores hasta alcanzar el lote normativo. Asimismo sobre esta vía se propone la ampliación de 3 carriles frente a la zona monumental de San Juan Grande. Además de la apertura de la prolongación de la Av. Guardia Civil Sur, en su integración con el distrito de Chorrillos.

Ilustración 9: ubicación de propuestas en los principales ejes viales

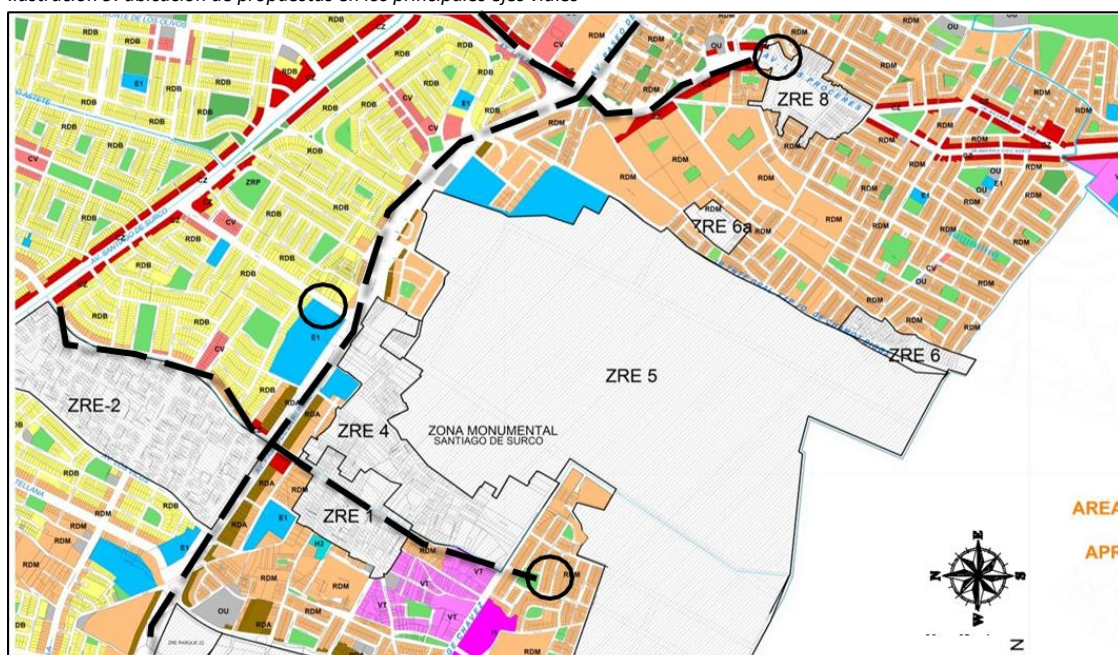


Ilustración 10: Zonificación Vigente

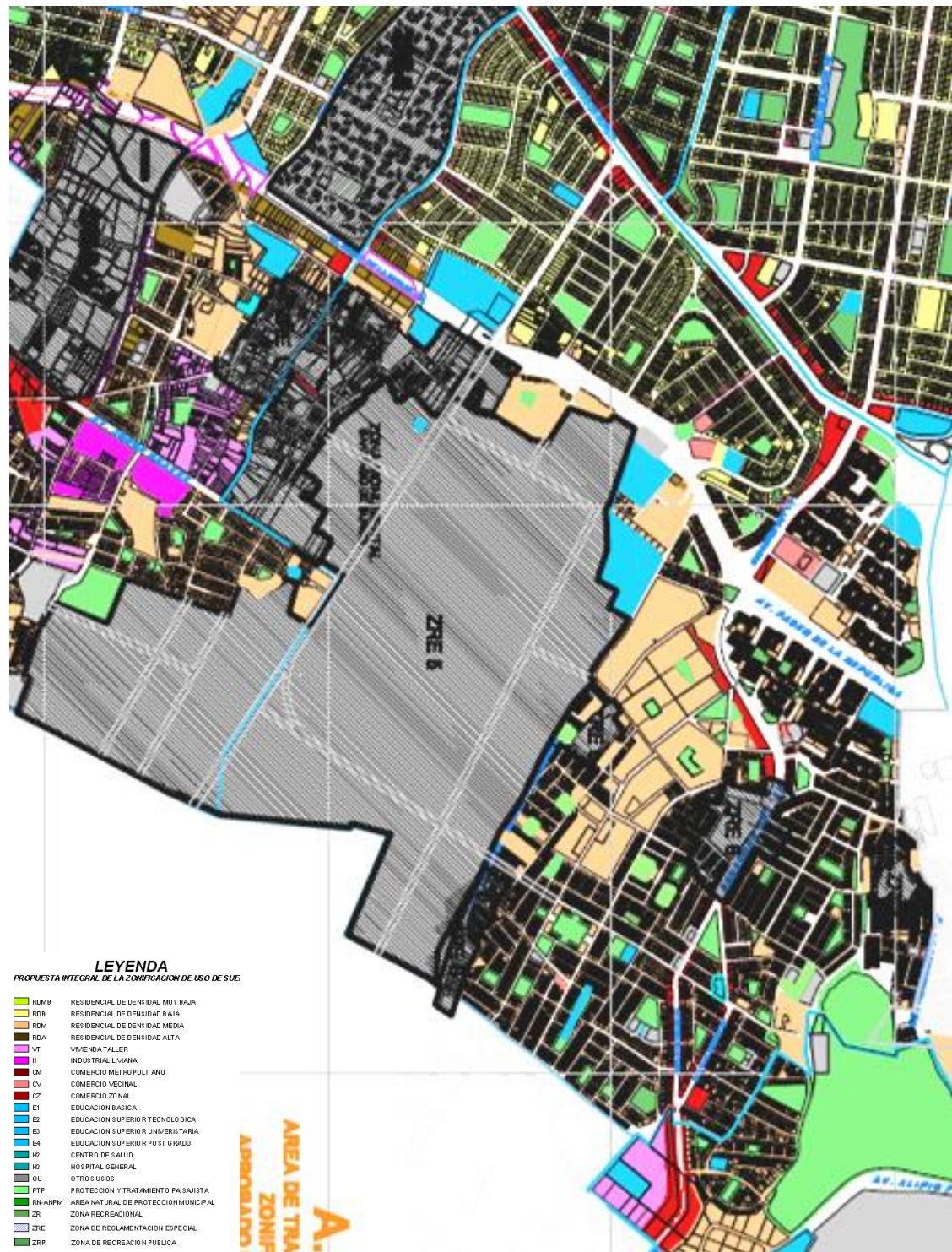
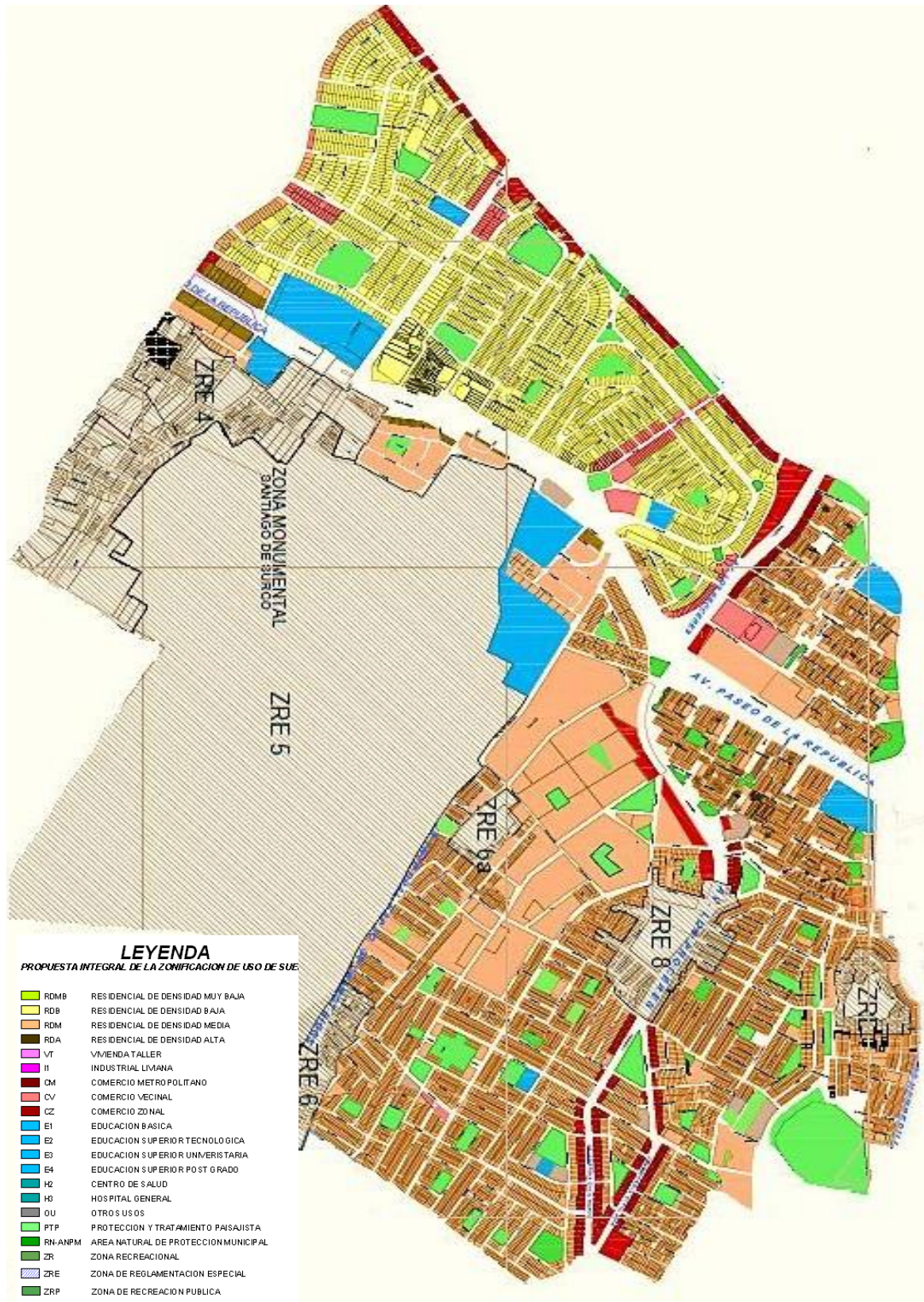


Ilustración 11: Zonificación Propuesta, sector 02.



2.4.3. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 03

- 1) En la Av. Alfredo Benavides, proponemos la consolidación del Comercio Zonal CZ, compatible con la zona residencial. Además, se propone uniformizar la volumetría hasta 15 pisos de altura para lotes mayores a 1,600 m². En el caso de lote mínimo 300 m² pueden alcanzar 5 pisos, para lote mínimo 450 m² pueden alcanzar hasta 6 pisos y en caso de lote mínimo 900 m² pueden alcanzar hasta 10 pisos. En todo caso para alcanzar una mayor altura se deberá acumular lotes para contar con el área mínima de lote. A mayor área de terreno una mayor altura;
- 2) En la Av. Caminos del Inca, proponemos la Consolidación como zona residencial RDM y compatible con el uso comercial en los lotes en esquina. Así como el ordenamiento de la volumetría en 5 pisos para lotes mayores a 300 m² en todo caso se deberá acumular para alcanzar el lote normativo. Complementariamente se deberán considerar retiros frontales de 5 m;



3) En la Av. Velasco Astete, proponemos Consolidar la zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) en este eje, con edificaciones unifamiliares o multifamiliares de un departamento por piso, en edificaciones de hasta 5 pisos para lotes mínimos de 300 m²;

4) En la vía Jr. Morro Solar, predios con frente a la vía auxiliar de la Panamericana Sur, se propone promover la consolidación de Residencial de densidad

Alta - RDA mediante la acumulación de lotes a áreas mayores a 600 m² para que se les pueda permitir una altura de 10 pisos. En este caso se deberán contar con retiros frontales de 5 m.

Ilustración 12: Zonificación Vigente

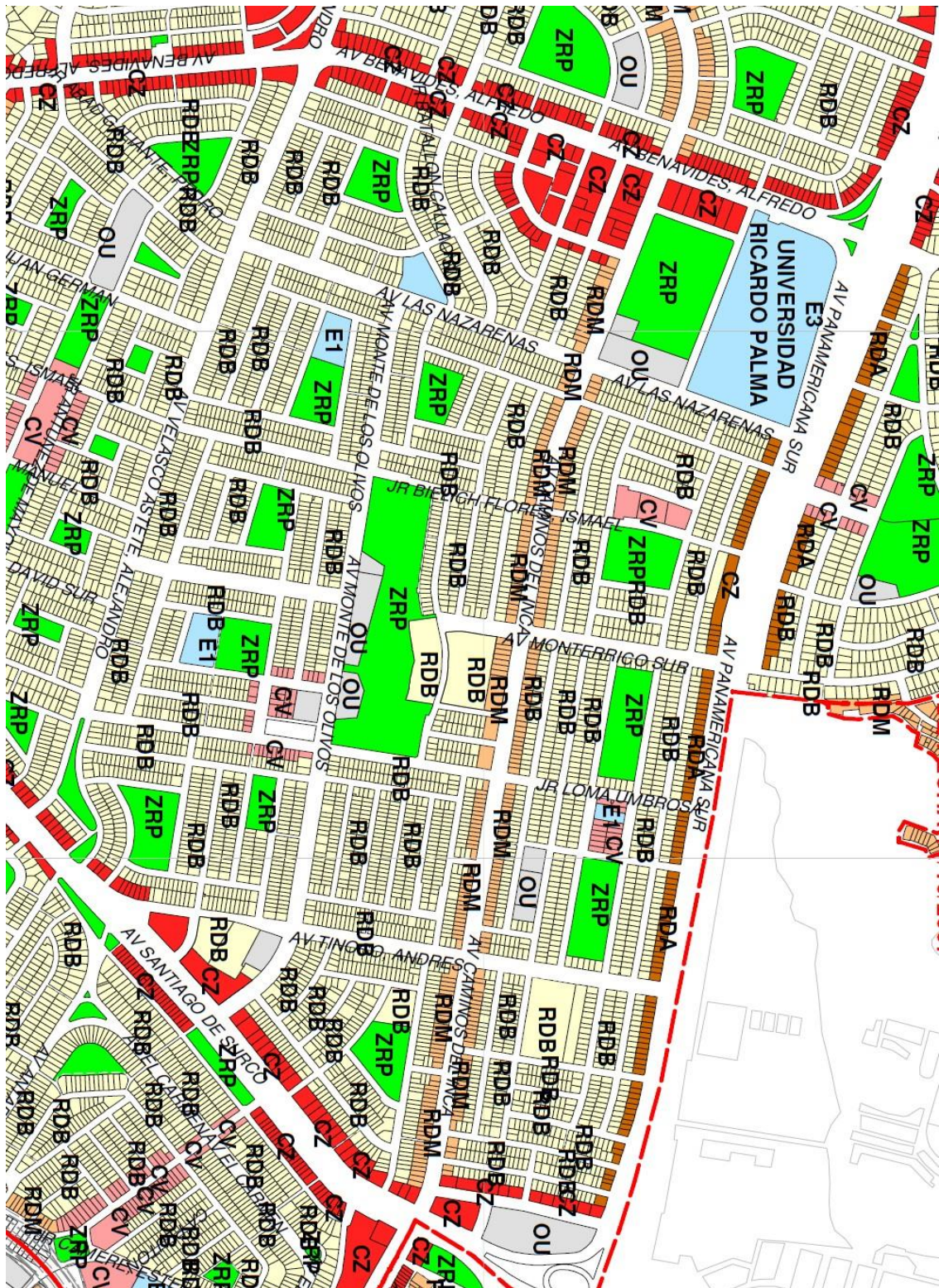


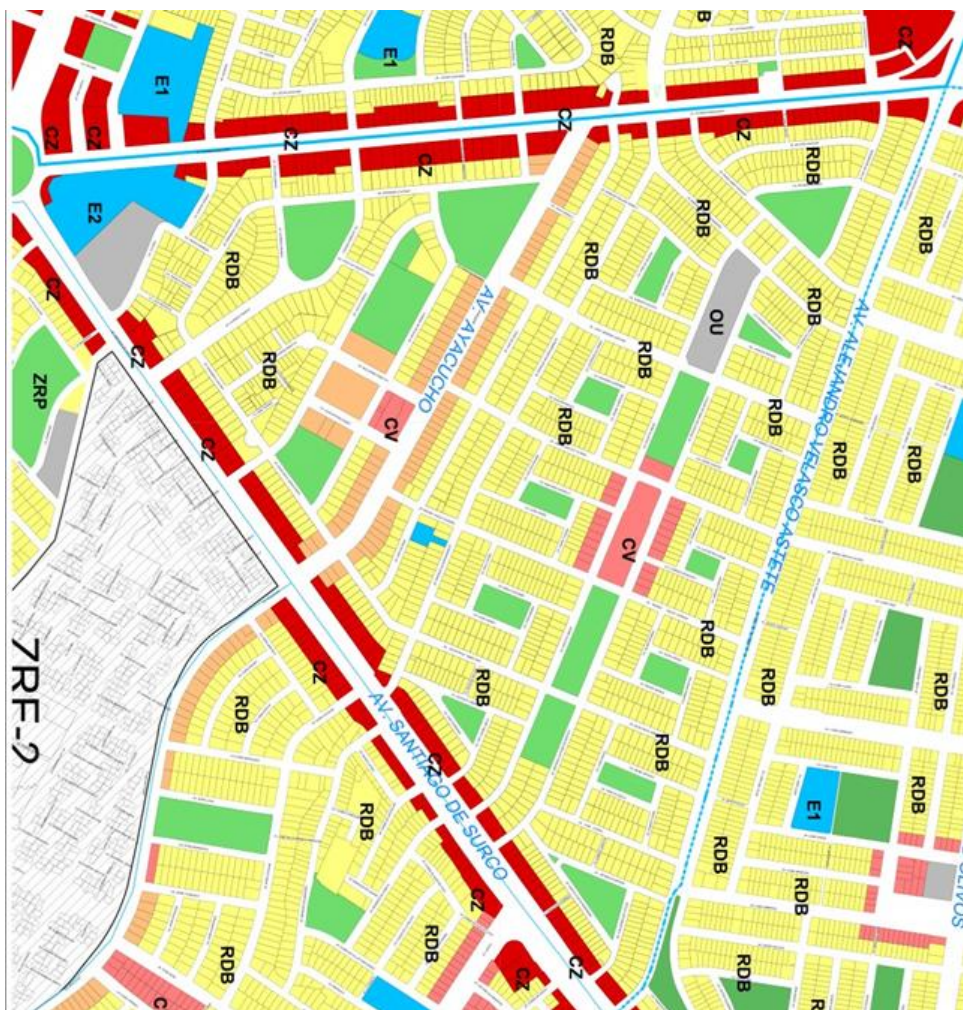
Ilustración 13: Zonificación Propuesta, sector 03.



2.4.4. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 04

En el sector 4, se propone mantener la zonificación vigente, con usos del suelo, compatibles con la factibilidad de servicios en el mediano y largo plazo. Edificios de 5 pisos en zonificación RDM y 3 pisos en zonificación RDB, ambos con frente a vías metropolitanas y locales. Las densidades del Sector 4, han sido elaboradas considerando las áreas destinadas para equipamientos urbanos, como áreas de recreación, aportes y áreas verdes, para dar cumplimiento del objetivo de recuperar la condición y liderazgo de distrito ecológico.

Ilustración 14: Propuesta de zonificación, sector 04.

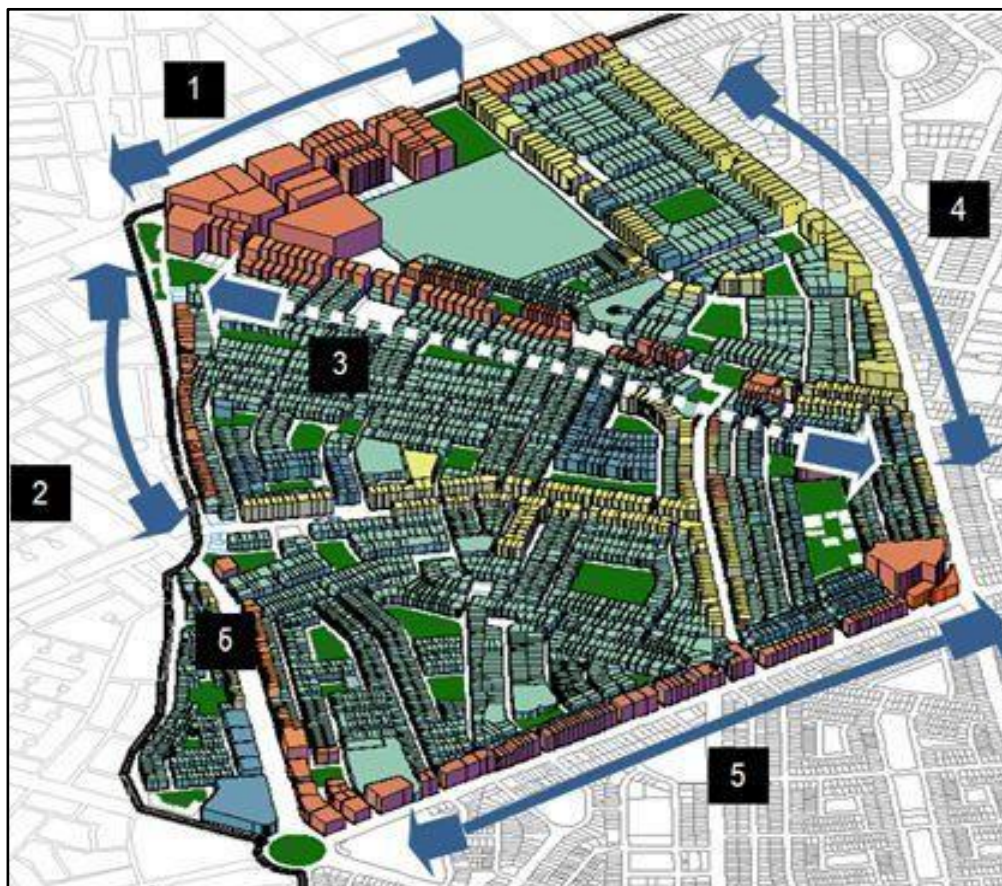


2.4.5. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 05

Tanto los sectores 5 y 6 se caracterizan por la concentración del uso residencial, comercial y de servicios. Estos Sectores se encuentran consolidados, sin áreas disponibles para el crecimiento urbano. Sin embargo, presenta tendencias de crecimiento urbano vertical, concentrándose en las siguientes vías metropolitanas: Av. Primavera, Av. Benavides, Av. Intihuatana, Av. Caminos del Inca, Av. Velasco Astete, y el Jr. Morro Solar (Panamericana Sur) y Aviación; por lo que el crecimiento tendrá que prever su desarrollo haciendo un uso más intenso del suelo urbano; buscando mantener la residencialidad, fortaleciendo los núcleos actuales de servicio y ordenando el crecimiento comercial.

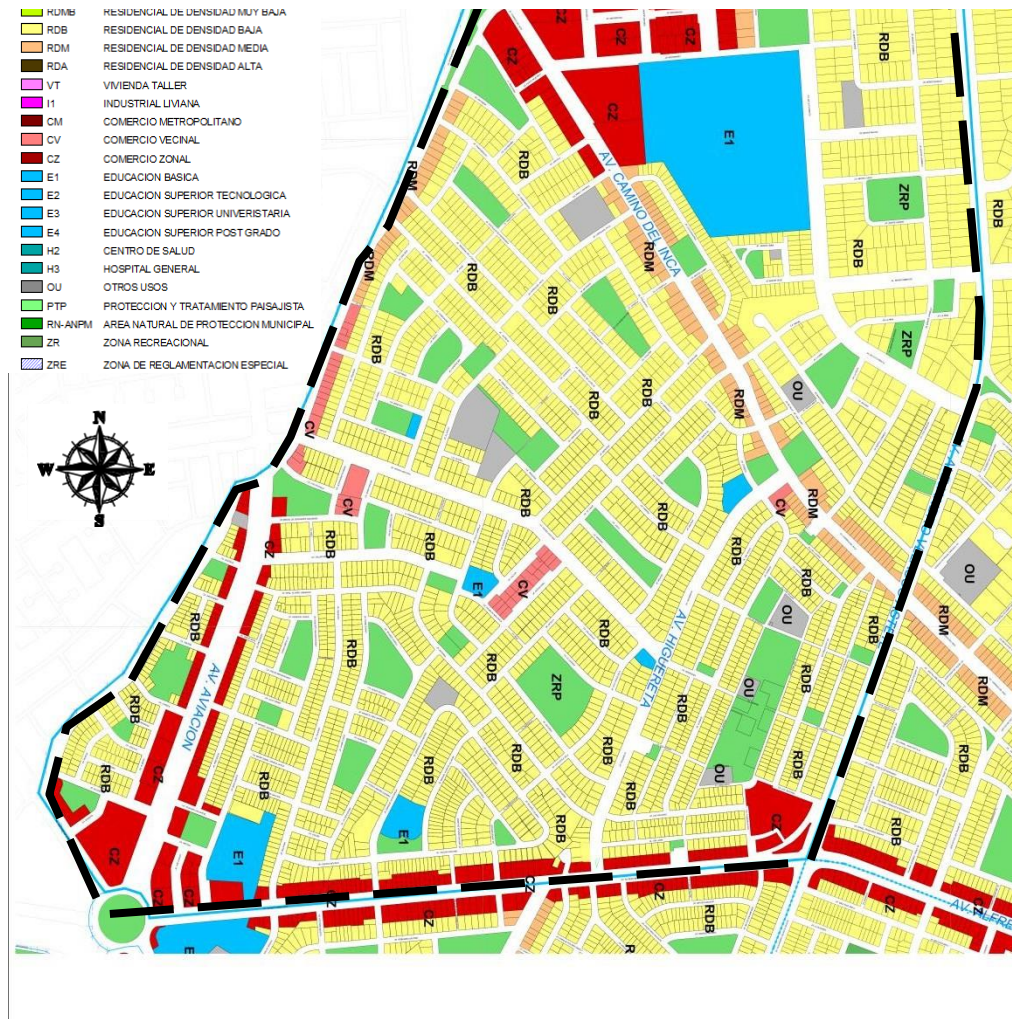
- 1) En la Av. Angamos, proponemos la consolidación del Comercio Zonal (CZ) y la Residencial de Densidad Media (RDM) conforme a la zonificación vigente, y se propone uniformizar la volumetría hasta en 10 pisos de altura, acumulando lotes mínimos de 1600 m². Se mantiene la altura de 5 pisos para los lotes existentes;

Ilustración 15: Modelo de simulación de propuesta.



- 2) En la Av. Intihuatana, se propone mantener la actual altura máxima de edificación, correspondiente a 5 pisos de altura para las zonas Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Vecinal (CV);
- 3) En la vía Av. Caminos del Inca, se plantea la consolidación como zona residencial RDM y compatible con el uso comercial en los lotes en esquina; se propone uniformizar la volumetría hasta en 5 pisos de altura, acumulando lotes mínimos de 500 m². Para lotes menores se propone una altura de 4 pisos;
- 4) En la Av. Velasco Astete, la consolidación la zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) en este eje, con edificaciones unifamiliares y multifamiliares de hasta 4 pisos, ya que es una zona consolidada;
- 5) En la Av. Benavides, la Consolidación del Comercio Zonal CZ, compatible con la zona residencial. Uniformizar la volumetría hasta 15 pisos de altura para lotes mayores a 1,600 m². En el caso de lote mínimo 300 m² pueden alcanzar 5 pisos, para lote mínimo 450 m² pueden alcanzar hasta 6 pisos y en caso de lote mínimo 900 m² pueden alcanzar hasta 10 pisos. Para alcanzar una mayor altura se deberá acumular lotes para contar con el área mínima de lote. A mayor área de terreno una mayor altura;
- 6) En la Av. Aviación; para el tramo perteneciente al Sector 5, comprendido entre el Ovalo Higuiereta y Av. Intihuatana, se propone mantener la zonificación actual CV, con la consolidación de la altura máxima permitida de 10 pisos, alcanzando dicha altura siempre que se cumplan las siguientes condiciones: Frente mínimo 25 m, área de lote mínimo normativo 500 m², alentándose la acumulación de lotes para alcanzar el área de lote mínimo normativo; de tal manera que favorezca la distribución de estacionamientos, patio de maniobras y servicios. Para lotes actuales, la altura máxima permitida será de 5 pisos.

Ilustración 16: Propuesta de zonificación urbana, sector 06.

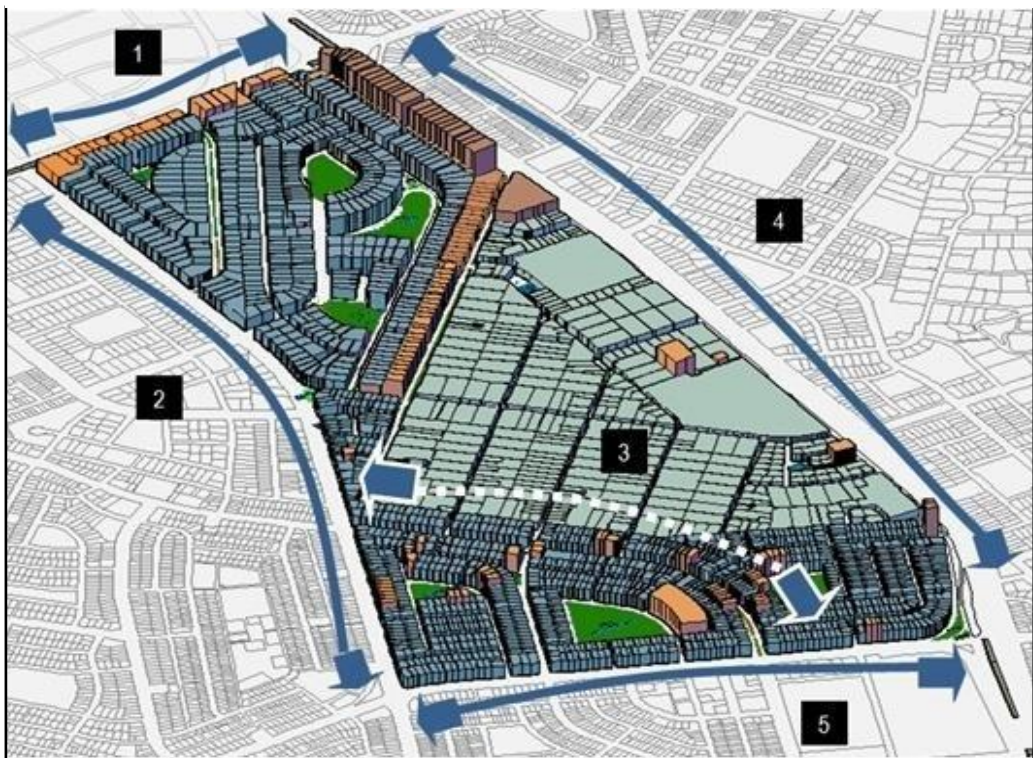


2.4.6. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 06

- 1) En la Av. Angamos, se propone la consolidación del Comercio Zonal - CZ y Residencial de Densidad Media - RDM conforme a la zonificación vigente, así como uniformizar la volumetría hasta en 8 pisos de altura, acumulando lotes mínimos de 2000 m². Se mantiene la altura de 5 pisos para los lotes existentes;
- 2) En la Av. Velasco Astete, consolidación la zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB, en este eje, con edificaciones unifamiliares y multifamiliares de hasta 4 pisos, ya que es una zona consolidada;

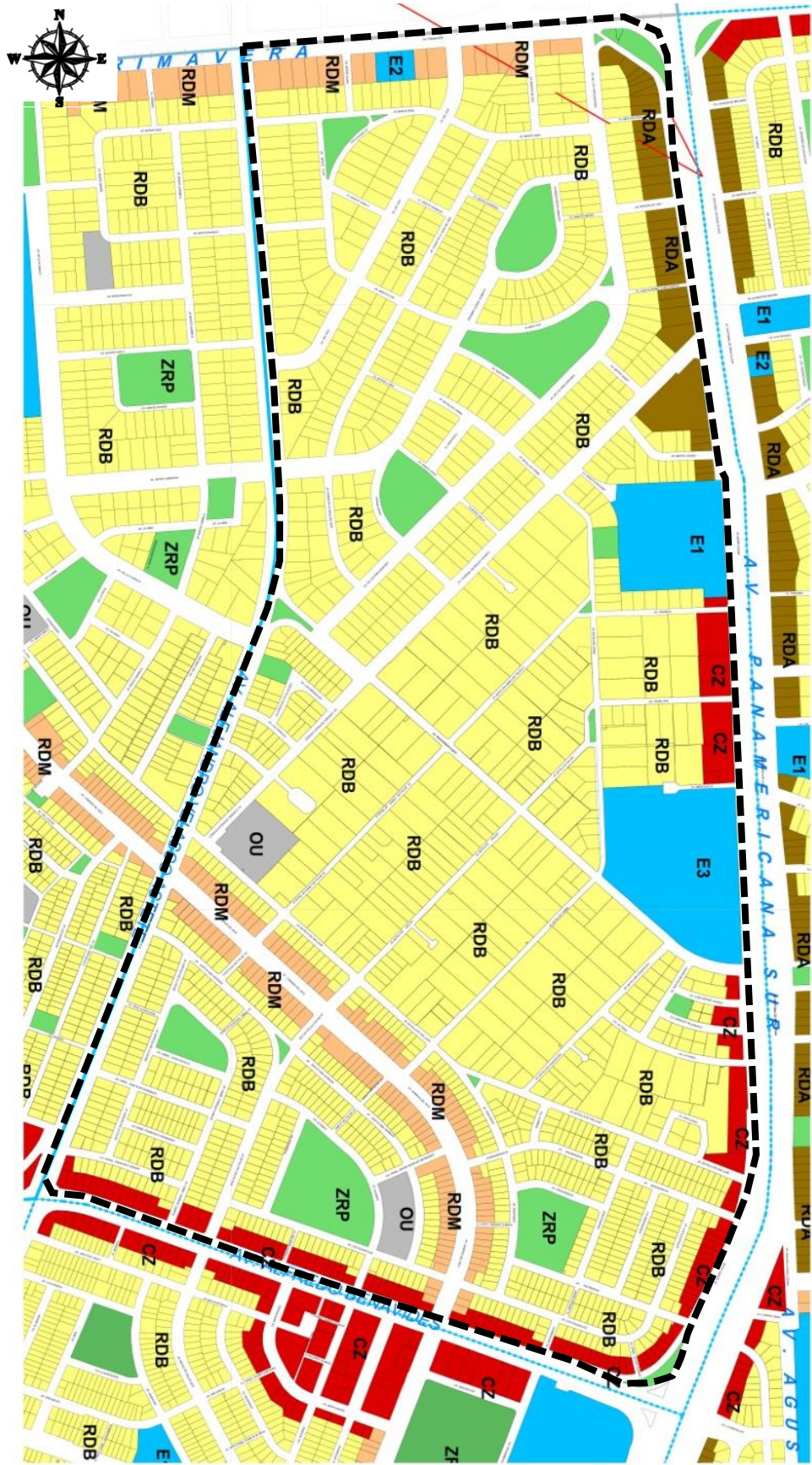
- 3) En la Av. Caminos del Inca; la consolidación como zona residencial RDM y compatible con el uso comercial en los lotes en esquina; se propone uniformizar la volumetría hasta en 5 pisos de altura, acumulando lotes mínimos de 500 m². Para lotes menores se propone una altura de 4 pisos;
- 4) En la panamericana sur, pista auxiliar, Cristóbal de peralta, se propone la consolidación del Comercio Zonal (CZ), compatible con la zona Residencial de Densidad Alta. Para lo cual, se promueve la acumulación de lotes a áreas mayores a 600 m², para que se les pueda permitir una altura de 10 pisos. Para lotes menores a 600 m² la altura máxima será de 5 pisos;

Ilustración 17: Modelo de simulación de propuesta del sector 06.



- 5) En la Av. Benavides: Consolidación del Comercio Zonal CZ, compatible con la zona residencial. Uniformizar la volumetría hasta 15 pisos de altura para lotes mayores a 1,600 m². En el caso de lote mínimo 300 m² pueden alcanzar 5 pisos, para lote mínimo 450 m² pueden alcanzar hasta 6 pisos y en caso de lote mínimo 900 m² pueden alcanzar hasta 10 pisos. Para alcanzar una mayor altura se deberá acumular lotes para contar con el área mínima de lote. A mayor área de terreno una mayor altura;

Ilustración 18: Propuesta de zonificación urbana, sector 06



2.4.7. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 07

Proponemos consolidación de alturas, en la vía, Jr. Los Ingenieros, actualmente presenta una zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) destinados a uso unifamiliar y multifamiliar, que podría alcanzar una altura máxima de 5 pisos. Para ello, se deberá cumplir con que el lote sea mayor a 450 m², de no ser así, se deberá incentivar la acumulación de lotes para dicha consolidación en altura. Adicionalmente se buscará que este eje tenga arborización, alentando además la existencia de techos y muros verdes, con especies naturales.

Ilustración 19: Propuesta de consolidación de altura en Av. Los Ingenieros. Simulación



Propuesta de vía Paisajista, en particular los cerros serán una zona natural y de disfrute, con zonificación PTP que los consideren intangibles y proteja integrándolos al cinturón ecológico de Lima, con una vía paisajista por la parte alta de los cerros admitan algunas actividades de arquitectura blanda y/o cierta agricultura urbana.

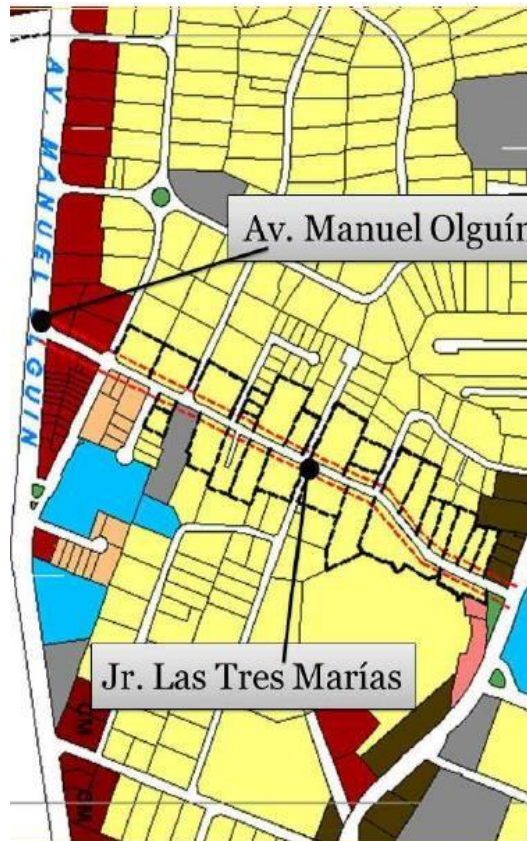
2.4.8. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 08

Propuesta de INTANGIBILIDAD DE LOS CERROS, Se propone inicialmente extender el área con zonificación PTP, sujeto a veredicto de solicitud de iniciativa de cambio de zonificación ante Lima, donde se plantea extender hasta el cerro San Francisco, con una vía paisajista que recorra toda el área proteja. Solo se permitirá construcciones de arquitectura “blanda” y usos compatibles con la agricultura urbana y el ecoturismo.

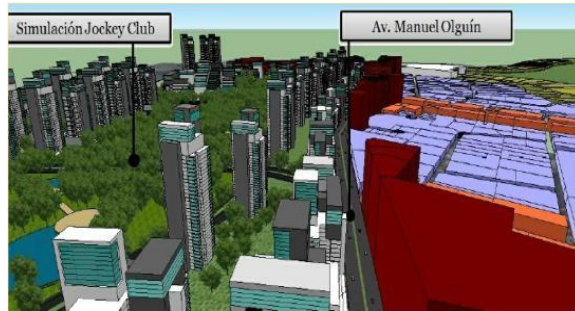
Ilustración 20: Imagen propuesta de intangibilidad de los cerros.



En la vía JR. TRES MARIAS, se propone mantener la zonificación actual RDB; además, de un estudio de ampliación vial del Jr. Las Tres Marías, para aumentar su sección vial de 11ml a 30 ml y así no afectar de manera drástica la residencialidad de la zona. Esto permitirá un planeamiento integral que incluya espacio para veredas, y parques lineales. Se estaría planteando de este modo, un reajuste a la Propuesta de Estudio de Densificación Urbana Panamericana Sur – Derby – Olgúin – primera etapa: Av. Manuel Olgúin Zona Empresarial Financiera, lo que favorecerá para el cambio de la condición de terrenos semirústicos.



En la Av. Manuel Olgúin, tramo entre Av. Javier Prado y Av. El Derby, se propone una altura de 10 pisos y de esta manera, consolidar dicho eje con una volumetría uniforme. Esta propuesta no es de aplicación para edificaciones existentes de mayor altura.



En la microzona de la AV. La Encalada, se propone mantener la zonificación actual RDA, con una consolidación de altura, desde la calle Cayalti hasta el C.C. Monterrico, en la que se cumplan las siguientes condiciones: Frente mínimo 25 ml, área de lote mínimo normativo 600 m², de no cumplirse estas características, se alentará a la acumulación de lotes para poder consolidar la altura normativa; de tal manera que favorezca la distribución de estacionamientos, patio de maniobras y servicios. Para lotes actuales, la altura máxima permitida será de 05 pisos.



En la ZRE 9 - JOCKEY CLUB, área comprendida en el actual terreno del jockey Club, se elaborará una simulación a partir de las potencialidades que ofrece, el cual podría tener una Reglamentación Especial con una altura normativa en el borde de 10 pisos y en su interior una altura de hasta 25 pisos. Entre los Usos propuestos se plantea, el comercio, oficinas + residencial + equipamiento + áreas verdes (60% del terreno)

Lo propuesto a manera de recomendación se sintetiza en el siguiente cuadro sugerido de parámetros urbanísticos, que a su vez estará sujeto a estudio para su desarrollo.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN SECTOR 8 AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III – JOCKEY CLUB					
PROPUESTA PRELIMINAR					
Sección de Tratamiento Diferenciado	Zona	Usos	Área de Intervención (A.I)	Área libre mínima	Altura normativa (nº pisos)
III A	ZRE-9	Multifamiliares	2500 m2	70% A.I.	25
		Oficinas, Restaurantes	2500 m2	60% A.I.	10
		Tiendas en los primeros pisos	100-200m2	---	1
		Institución de educación inicial	450m2	Propuesta*	1
		Centro Cultural / Centro de convenciones.	5000 m2	60% A.I.	7

*De acuerdo a las Normas Técnicas para el diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular aprobado por el Ministerio de Educación. Área libre por alumno: 4m2

Ilustración 21: Imagen propuesta de la Av. Manuel Olguin.



Ilustración 22: Simulación de propuesta de la zona ZRE 9 - JOCKEY CLUB

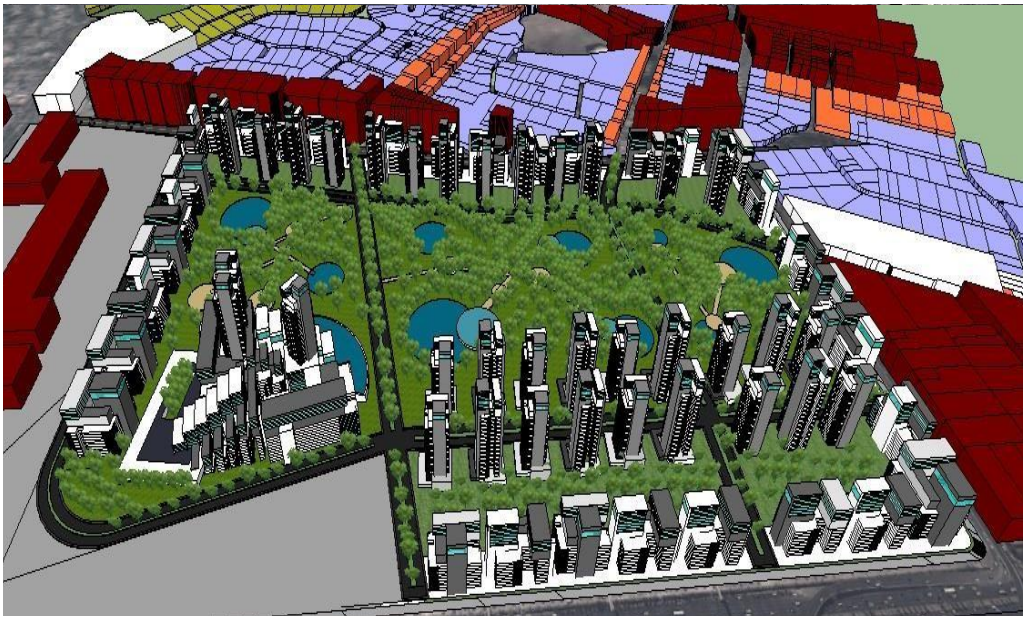


Ilustración 23: Zonificación vigente, Ordenanza 912-MML

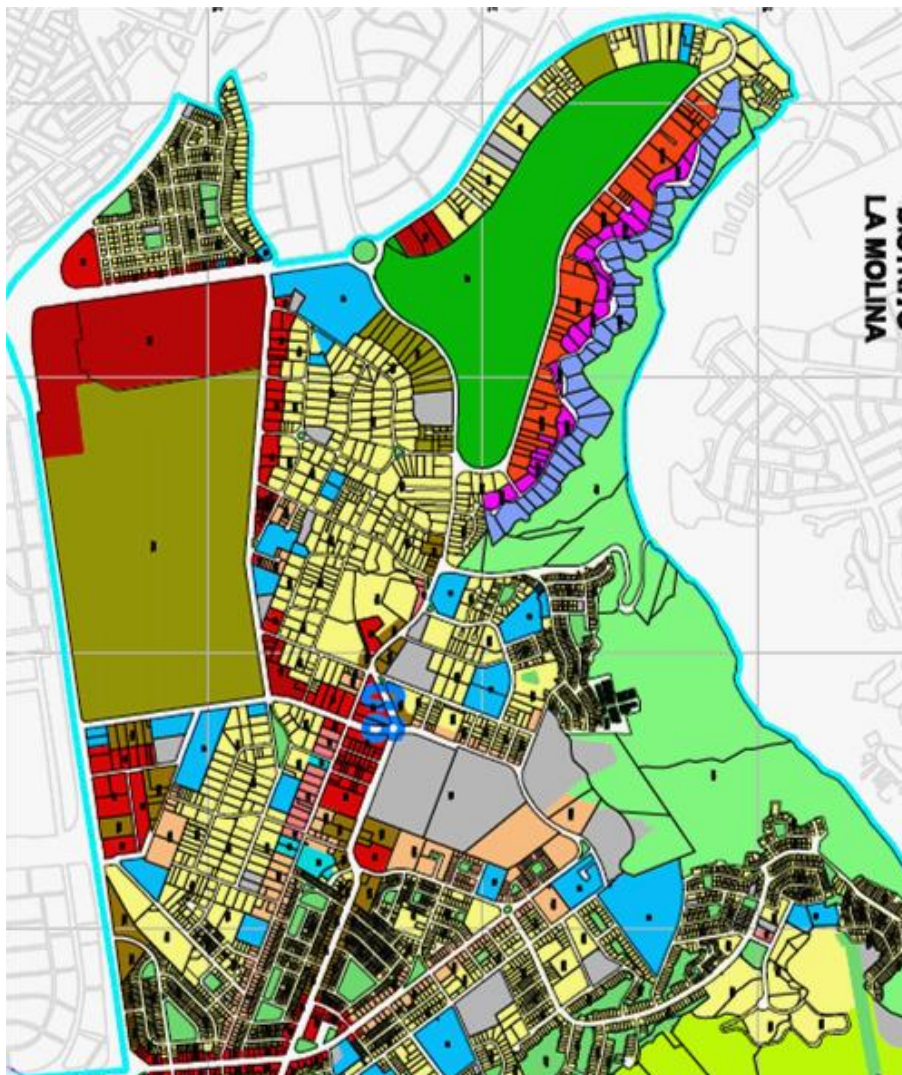
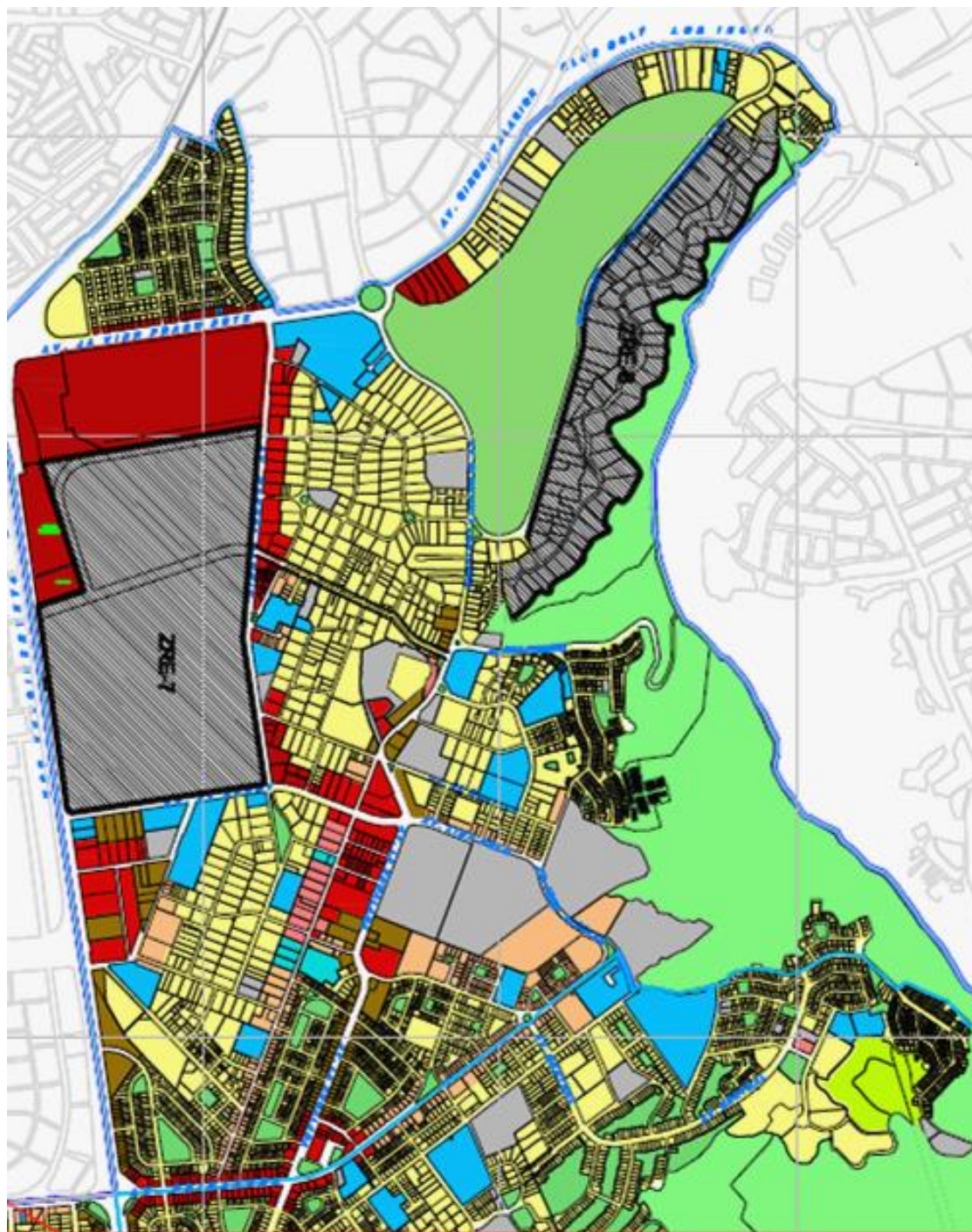


Ilustración 24: Propuesta de zonificación urbana, sector 08.

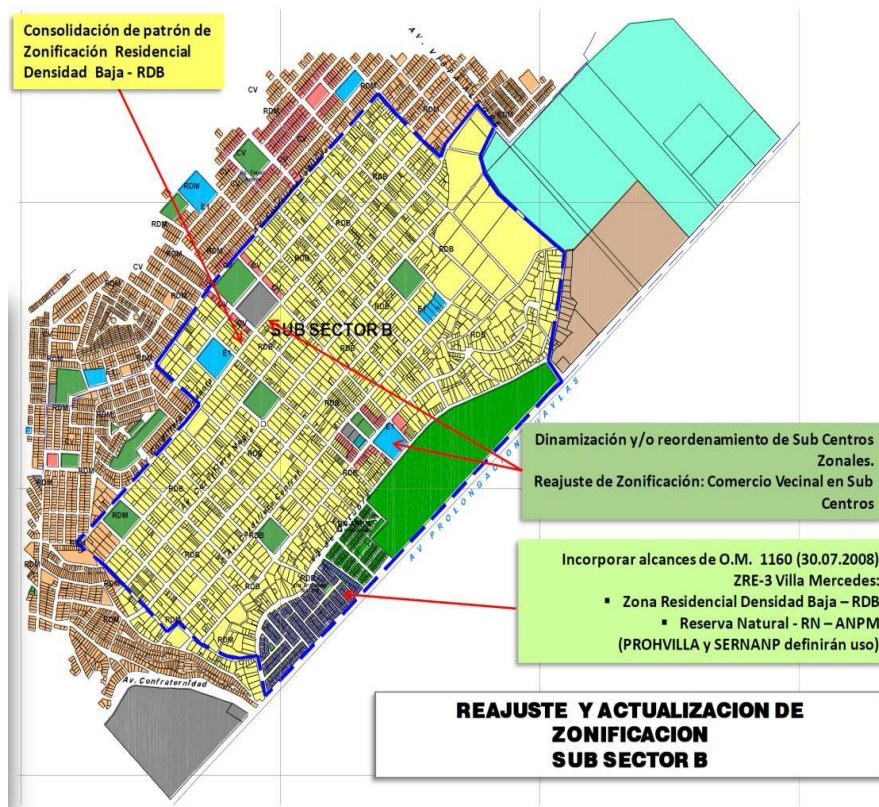


2.4.9. Propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo, sector 09

La PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA, propone la consolidación de patrones de Zonificación Residencial de Densidad Media y Baja, en los Sub Sectores del Sector 9:

SUB SECTOR A, se propone la consolidación urbana mediante Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM. (Asentamientos Humanos: Sta. Teresa de Villa, Villa Mercedes, Navidad de Villa, Buenos Aires de Villa, Vista Alegre de Villa); Consolidación y Regulación de los Ejes Comerciales Distritales de Comercio Zonal en los frentes de la Av. Panamericana Sur.

SUB SECTOR B, se propone limitar la densificación urbana en el entorno del Ecosistema Pantanos de Villa, mediante la consolidación de la Zonificación Residencial Densidad Baja – RDB, en el Sub Sector B, en áreas colindantes a los Pantanos de Villa, con calificación de Peligro sísmico medio; consolidación del patrón de Zonificación Residencial de Densidad Baja-RDB (Asentamientos Humanos: Las Delicias de Villa, Rinconada de Villa, Carlos Sánchez Manrique); Implementación de la Zonificación de Reglamentación Especial – ZRE-3 Villa Mercedes, regulada mediante Ordenanza Municipal N° 1160 del 30.07.2008; Zona Residencial Densidad Baja – RDB: As. Sarita Colonia, Navidad de Villa, Villa Municipal; Zona de Reserva Natural - Área Natural de Protección Municipal Pantanos de Villa (RN – ANPM): A.H. Simón Bolívar; consolidación y regulación de Ejes Comerciales Distritales de Comercio Zonal – CZ, en los frentes de la Av. Huaylas; reordenamiento de usos urbanos, en los Sub Centros del Sub Sector B, según especialidad, conformados principalmente por equipamientos recreacionales (plazas, parques, campos deportivos), centros educativos, centros de salud, mercados, entre otros, mediante la consolidación y dinamización de usos comerciales en las manzanas entorno a los Sub Centros, incorporando el uso de Comercio Vecinal – CV, compatible con la Zonificación Residencial predominante, Residencial Densidad Media – RDM; propuesta que se sustenta en la estrategia de consolidación de Sub Centros del Sector 9, que permitirá dinamizar y articular el Sector en su territorio interno, así como con el distrito de Santiago de Surco y con la metrópoli; RE-3, la propuesta se encuentra dentro del reglamento aprobado con Ordenanza N° 1180-MML.



SUB SECTOR C, se propone la Implementación de la Zonificación Reglamentación Especial – ZRE-2 Villa Baja, regulada mediante Ordenanza Municipal N° 1159 del 30.07.2008.



Subsector D, se propone la consolidación del patrón de Zonificación Residencial de Densidad Media - RDM (Asentamientos Humanos: Tacalá, S. Juan de la Libertad, Túpac Amaru, 3 de octubre de Villa, Sta. Isabel de Villa, Los Girasoles, Palmeras Villa Baja, Brisas de Villa, Mateo Pumacahua, América LTDA, Umamarca, Sta. Rosa de Lima); reordenamiento de usos urbanos en los Sub Centros del Sub Sector D, según especialidad, conformados principalmente por equipamientos recreacionales (plazas, parques, campos deportivos), centros educativos, centros de salud, mercados, entre otros, mediante la consolidación y dinamización de usos comerciales en las manzanas entorno a los Sub Centros, incorporando el uso de Comercio Vecinal – CV, compatible con la Zonificación Residencial predominante, Residencial Densidad Media – RDM; propuesta que se sustenta en la estrategia de consolidación de Sub Centros del Sector 9, que permitirá dinamizar y articular el Sector en su territorio interno, así como con el distrito de Santiago de Surco y con la metrópoli; reordenamiento de actividades urbanas incompatibles, como es el caso del Sub Centro Zonal Túpac Amaru.

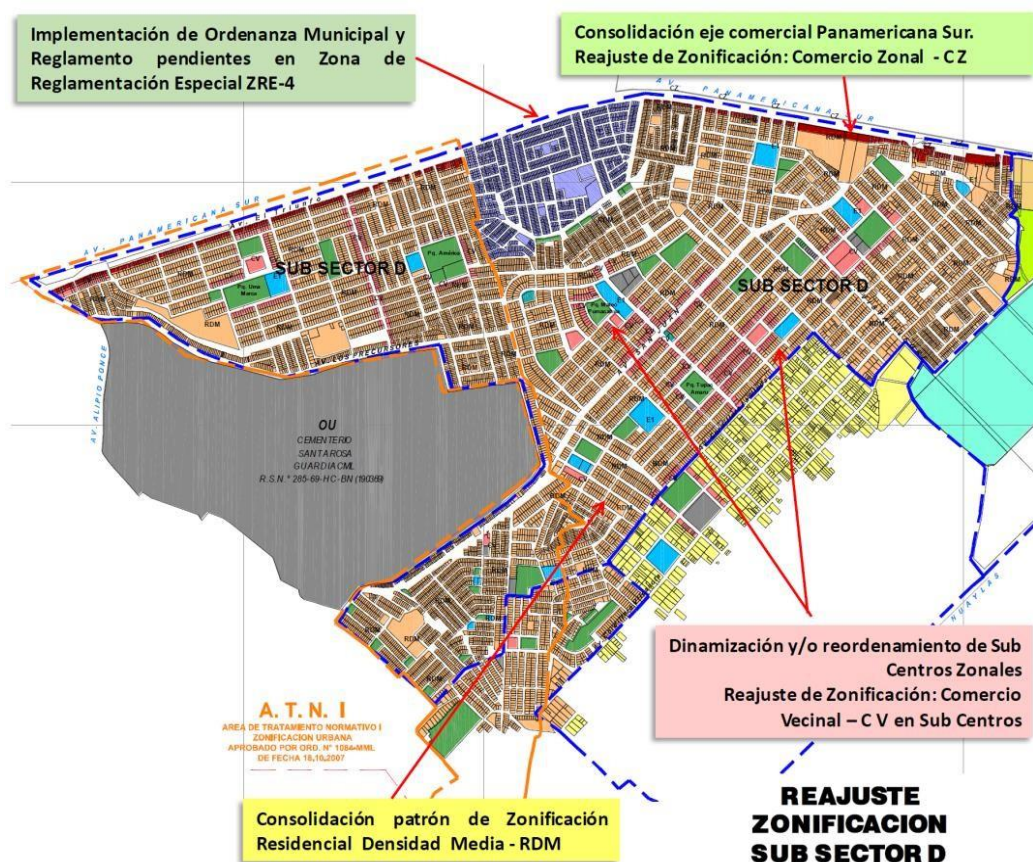
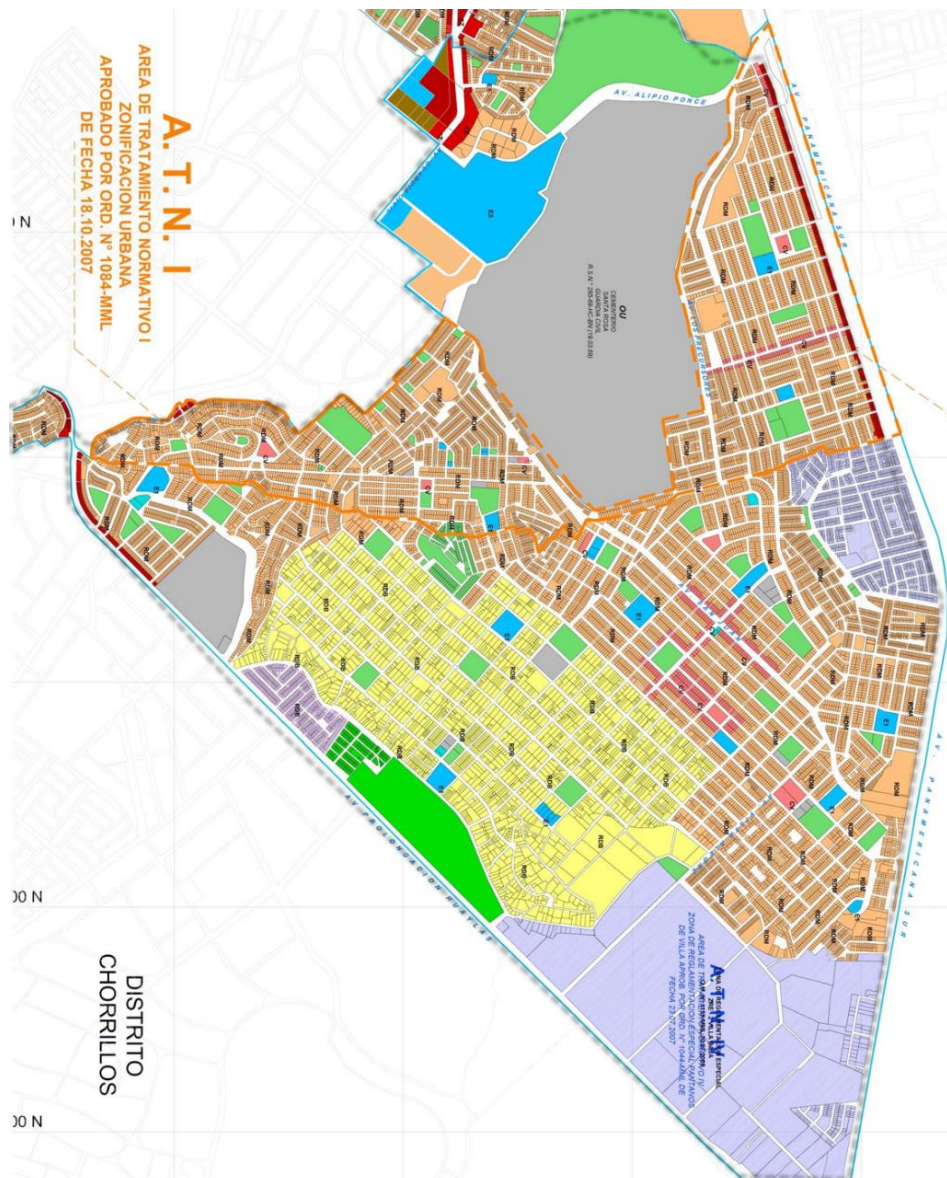


Ilustración 25: Propuesta de zonificación Urbana, sector 09.



2.5. PROPUESTA DE REAJUSTE DEL INDICE DE USOS DE ACTIVIDADES URBANAS EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, POR AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO.

A través de Memorándum N°493-2017, 492-2017 y 427-2017 SGCAITSE-GDE-MSS, de la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, fue remitido a esta subgerencia hasta fecha 29 de setiembre del presente año, las propuestas de reajuste de Índice de usos de Actividades Urbanas en el distrito de Santiago de Surco, en virtud del requerimiento formulado, en el marco de la ordenanza N° 1862-MML, que regula el proceso de planificación de desarrollo territorial urbano del área Metropolitana de Lima, y la Ordenanza N° 1911 MML, que norma los procedimientos de cambio de zonificación de Lima Metropolitana, exigiéndose para cumplir con presentar ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta preliminar de Reajuste Integral de Zonificación de Usos de Suelo del distrito de Santiago de Surco, siendo necesario la INCLUSIÓN del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas.

Con Memorándum N° 493-2017- SGCAITSE-GDE-MSS, la subgerencia mencionada nos proporcionó, la propuesta de reajuste del índice de Usos de Actividades Urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo II del distrito; y con memorándum N° 492-2017 y 427-2017 SGCAITSE-GDE-MSS, la propuesta de reajuste del Índice de Usos de Actividades Urbanas correspondiente al área de tratamiento normativo III del distrito.

Es pertinente mencionar que las propuestas remitidas por Área de Tratamiento, de reajuste de Índice de Usos de Actividades Urbanas, se ha considerado la ampliación del giro de actividad de centros de atención para personas adulto mayor, en virtud de lo establecido por Decreto Supremo N° 004-2016-MIMP, que aprueba el Reglamento que regula los Centros de Atención para Personas Adultas Mayores³.

2.5.1. Propuesta de reajuste del índice de usos de actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo III.

La actual norma que regula los usos para la ubicación de actividades urbanas para el Área de Tratamiento Normativo de Lima Metropolitana, en el distrito de Santiago de Surco, es la Ordenanza N° 1216-MML del 22 de Enero de 2007, que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondientes al Área de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco; Dentro del análisis de la problemática el informe de la subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, infiere que la gestión municipal del distrito de Santiago de surco ha expedido diversas disposiciones relativas a la actividad comercial en el Distrito, lo que implica la necesidad de una compilación y actualización normativa del

³ El artículo 4.- Clasificación de los Centros de Atención para Personas Adultas Mayores, del D.S N° 004-2016-MIMP, que aprueba el Reglamento que regula los Centros de Atención para Personas Adultas Mayores; precisa la clasificación de Centros de Atención para Personas Adultas Mayores: a) Centro de Atención Residencial los que se subclasifican en Gerontológicos, Geriátricos y Mixtos (Gerontológico y Geriátrico), b) Centros de Atención de Día, c) Centros de Atención de Noche.

Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondientes al Área de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco, en la que se busca resguardar los derechos de los inversionistas; garantizar el crecimiento ordenado y armónico del distrito, la consolidación de un mercado atractivo a las inversiones, reducir los márgenes de informalidad y promover e incentivar el desarrollo económico local y la eliminación de barreras burocráticas, sobre la base de entender a los inversionistas locales como clientes administrativos respecto de los cuales la Municipalidad de Santiago de Surco, tiene la preocupación, y el compromiso de velar por su satisfacción. En ese sentido la propuesta de reajuste del índice de usos de actividades urbanas en el Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco, tiene por objetivo de Modificar e Incorporar códigos CIU en el Índice de Uso del Área de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco, a efectos de optimizar la eficacia para el otorgamiento de Licencia de Funcionamientos que en ella se regulan.

En ese contexto, la propuesta de modificación del Índice de Uso del Área de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco, plantea:

a) Modificar el Eje Vial de la Panamericana Sur, entre El Derby – Intercambio Vial Atocongo, teniendo en consideración que a la fecha existen tres tramos con direcciones diferentes, como son: JIRÓN CRISTÓBAL DE PERALTA – JIRÓN MORRO SOLAR Y AVENIDA CIRCUNVALACIÓN. Debiendo considerarse el precitado eje vial de la siguiente manera: AV. PANAMERICANA SUR (Jr. Cristóbal de Peralta, Jr. Morro Solar y Av. Circunvalación), EL DERBY – INTERCAMBIO VIAL ATOCONGO.

b) Realizar correcciones en el índice de uso del ATN III, considerando que se han detectado incongruencias, duplicidad de giros y otros en la descripción de actividades, como por ejemplo en el giro “Distribuidora de Materiales de Construcción” y “Venta de Materiales de Construcción”; ambos giros son similares, sin embargo; las ubicaciones conforme varían, una de la otra, por lo que requiere precisiones.

c) La propuesta plantea la necesidad de considerar la necesidad de crear nuevos rubros para estar a la vanguardia con las necesidades de las nuevas dinámicas del comercio local, proponiendo considerar en el Índice de Usos del Área de Tratamiento III: a) establecer dentro del Giro de Otras Actividades

Relacionadas con la Salud Humana el rubro de Centro Medico de Estética, siendo que este rubro se dedica a todo lo relacionado con la belleza humana, implicando para ello cirugías menores, siendo necesario contar con la presencia de un médico profesional responsable; b) establecer dentro del Giro de Peluquería y otros Tratamientos de Belleza el rubro de Centro de Estética No Invasiva, ya que este rubro se dedica a todo lo relacionado con la belleza humana sin necesidad de realizar intervención quirúrgica en la que sea la necesario contar con la presencia de un anesthesiólogo; c) establecer dentro del Giro de Servicio Sociales con Alojamiento el rubro de Casa de Reposo, siendo que a la fecha la población urbana viene en ascenso, lo que crea la necesidad para los familiares directos de las personas de tercera edad de insertarlos dentro de estos establecimientos para un mejor cuidado; d) establecer dentro del Giro de Otras Actividades de Transportes Complementarias el rubro de Edificios de Estacionamientos, siendo que a la fecha la población urbana, así como; el comercio local viene en ascenso, ocasionando un déficit de estacionamientos a los vecinos residentes como a los consumidores de diversos rubros;

d) La propuesta propone incorporar un nuevo eje vial, considerando los Proyecto viales considerados en la propuesta de Plan Urbano distrital, Santiago de Surco año 2017 – 2027; como por ejemplo la AV. PASEO DE LA REPUBLICA, donde se considera en el tramo de Av. REPUBLICA DE PANAMA hasta la PANAMERICANA SUR. Se propone como CONFORME las Actividades Urbanas de:

- Prestación de Servicios Profesionales (Oficinas Administrativas)
- Playas de Estacionamiento.
- Actividades de Arbitradores (Centros de Conciliación).
- Estudios Jurídicos.
- Prestación de Consultaría y Asesoramiento en General.
- Estudios Contables.
- Asesores en Gestión Empresarial.
- Actividades de Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura.
- Actividades de Cartografía.
- Actividades de Exploración y Prospección Geológica.
- Servicio de Asesoramiento Técnico Conexo.

- Servicio de Publicidad.
- Diseñadores de Moda.
- Actividades de Redacción.
- Servicio de Traducción o Interpretación.
- Consultorios de Medicina General.

e) Ampliar en el Índice de Uso el giro de “Actividad de Centros de Atención para Personas Adulto Mayores”, en virtud de lo establecido por Decreto Supremo N° 004-2016-MIMP, que aprueba el Reglamento que regula los Centros de Atención para Personas Adultas Mayores, considerando los rubros: i) Centro de Atención Residencial Gerontológico; ii) Centro de Atención Geriátrico; iii) Centro de Atención Residencial Mixto; iv) Centro de Atención de Día; v) Centro de Atención de Noche.

f) A través de Memorándum N° 578-2017-SGCAITSE-GDE-MSS, la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, solicita la ampliación de la Propuesta de Reajuste del Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco, formulado por el memorándum N° 427-2017-SGCAITSE-GDE-MSS. En dicha propuesta se plantea restringir los giros de: Pub con videos, de codificación CIU H.55.2.0.19 y Sala de baile, Discoteca e Instrucción de Danza de código CIU O.92.1.9.01, con ubicación conforme con las zonificaciones urbanas Comercio Metropolitano – CM y comercio Zonal – CZ, respectivamente.

g) A través de Memorándum N° 427-2017-SGCAITSE-GDE-MSS, la Subgerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones, presenta la Propuesta de Reajuste del Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco; Es preciso indicar que en el citado informe y que el presente recoge, se plantea modificar en el giro de Mantenimiento y Reparación de Vehículos Automotores, los rubros de: i) servicios de lavado de vehículos (Card Wash), ii) servicio de lustrado de vehículos, iii) taller de mecánica, iv) taller de tapicería para vehículos, v) taller de planchado y pintura de vehículos, y iv) vulcanizadora de autos; proponiéndose restringir su compatibilidad con ubicación

conforme con las zonificaciones urbanas de Comercio Metropolitano – CM y solo en ejes viales señalados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas: Panamericana sur entre el tramo de la Av. El Derby y el Intercambio vial Atocongo, y la Av. República de Panamá entre el tramo paseo de la Republica y Av. 28 de Julio.

El planteamiento propuesto obedece básicamente, a que la realización de los citados giros es incompatible con la dinámica actual del Uso residencial, especialmente en el eje de la Av. Santiago de Surco. Dichos servicios han provocado un conflicto grave y sostenible con los residentes, que no solo manifiestan quejas por los ruidos causados no controlados, el uso de los retiros, espacios públicos y vías, o la contaminación ambiental; sino también, porque este servicio automotriz en general, es una actividad que genera impacto al medio ambiente: aire, agua, suelo y salud de los trabajadores, a lo que se suma el alto riesgo de peligros latentes de incendios, son actividades de alto riesgo por el uso, almacenamiento de productos químicos inflamables, riesgo de incendio, contaminación y riesgo a la salud para los mismos trabajadores y su entorno; el riesgo de incendio que generan los talleres es alto, pues el humo y fuego en caso de incendio, dificultara no solo la salida de los vehículos y personal del taller afectado, sino además, de los residentes de las viviendas; además es pertinente considerar que los órganos competentes no tienen establecidos estándares de calidad para garantizar la correcta seguridad en el funcionamiento de estas actividades comerciales, industriales de alto riesgo y de impacto ambiental; se resalta además, que en el marco normativo vigente, el otorgamiento de licencias de funcionamiento se basa en el cumplimiento de la zonificación urbana, el índice de usos y el certificado de defensa civil; los estudio del impacto ambiental, y riesgo a la salud de la actividad económica, no son contemplados ni exigidos para el otorgamiento de licencias de funcionamiento.

Es pertinente precisar que esta problemática y apreciaciones son recogidas en el estudio referido al Impacto de los Talleres de servicio automotriz y tiendas de venta de repuestos y lubricantes ubicados en la av. Santiago de Surco, cuadra 35 de la Urbanización Liguria en el distrito de Santiago de Surco, presentado a este corporativo a través de documento N° 244621-2017, elaborado por los ingenieros Diana Bringas Alvarado y Mario Cervantes Martínez, residentes de la Av. Santiago de Surco, que se ven

afectados permanentemente por los riesgos y peligros que generan estas actividades relacionadas al giro Mantenimiento y Reparación de Vehículos Automotores.

2.5.2. Propuesta de reajuste del Índice de Usos de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo II.

Con Ordenanza N° 1076-MML, del 08 de Octubre de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de Barranco, Surquillo y de un Sector de los Distritos de Chorrillos y Santiago de Surco, que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y de un Sector del Distrito de Chorrillos que es parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana; asimismo con Ordenanza N° 1015-MML, del 14 de Mayo de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos, y de una parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana; siendo en esta ultima la que aprueba el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas del área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y que se aplica para este ámbito del distrito de Santiago de Surco.

La propuesta plantea por objetivo, Modificar e Incorporar códigos CIU en el Índice de Uso del Área de Tratamiento Normativo II del Distrito de Santiago de Surco, a efectos de optimizar la eficacia para el otorgamiento de Licencia de Funcionamientos que en ella se regulan. En ese sentido, la propuesta de modificación del Índice de Uso del Área de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco, plantea:

- a) La propuesta considera y rescata el concepto de Distrito Residencial - Ecológico mas no un Distrito Industrial, así mismo; argumenta que en los planos aprobados no tenemos asignado la zonificación INDUSTRIAL I-2 (Industria Liviana) ni I-3 (Gran Industria), por lo que se plantea el retiro de ambas columnas del Índice de Usos del Área de Tratamiento Normativo II, a fin de salvaguardar la información emitida a los administrados. Asimismo; en el cuadro no se observa la columna que defina el rubro denominado OTROS USOS, siendo dicha columna necesaria para el rubro de EQUIPAMIENTO EDUCATIVO; donde se deberá indicar el uso que corresponda, según sea el nivel desde el Básico

hasta el Superior (E-1= Centro de Educación Primaria y Secundaria, E-2= Institutos Superiores y E-3= Universidades y Escuelas Superiores; no se señala las áreas correspondientes a los Centros de Educación Inicial por ser de dimensión física mínima)

- b) La propuesta, plantea realizar correcciones en el índice de uso del ATN III, considerando que se han detectado incongruencias, duplicidad de giros y otros en la descripción de actividades, como por ejemplo en el giro “Distribuidora de Materiales de Construcción” y “Venta de Materiales de Construcción”; ambos giros son similares, sin embargo; las ubicaciones conforme varían, una de la otra, por lo que requiere precisiones.

- c) La propuesta plantea la necesidad de considerar la necesidad de crear nuevos rubros para estar a la vanguardia con las necesidades de las nuevas dinámicas del comercio local, proponiendo considerar en el Índice de Usos del Área de Tratamiento III: a) establecer dentro del Giro de Otras Actividades Relacionadas con la Salud Humana el rubro de Centro Medico de Estética, siendo que este rubro se dedica a todo lo relacionado con la belleza humana, implicando para ello cirugías menores, siendo necesario contar con la presencia de un médico profesional responsable; b) establecer dentro del Giro de Peluquería y otros Tratamientos de Belleza el rubro de Centro de Estética No Invasiva, ya que este rubro se dedica a todo lo relacionado con la belleza humana sin necesidad de realizar intervención quirúrgica en la que sea la necesario contar con la presencia de un anestesiólogo; c) establecer dentro del Giro de Servicio Sociales con Alojamiento el rubro de Casa de Reposo, siendo que a la fecha la población urbana viene en ascenso, lo que crea la necesidad para los familiares directos de las personas de tercera edad de insertarlos dentro de estos establecimientos para un mejor cuidado; d) establecer dentro del Giro de Otras Actividades de Transportes Complementarias el rubro de Edificios de Estacionamientos, siendo que a la fecha la población urbana, así como; el comercio local viene en ascenso, ocasionando un déficit de estacionamientos a los vecinos residentes como a los consumidores de diversos rubros;

- d) La propuesta plantea modificar en el Índice de Uso: a) El Giro de Mantenimiento y Reparación Vehículos Automotores, el rubro de: Servicio de Lavado de Vehículos (CAR WASH), Servicio de Lustrado de Vehículos, Taller de Mecánica, Taller de Tapicería para Vehículos, Taller de Planchado y Pintura de Vehículos, Ventas de Repuestos para vehículos, Venta de Aceites y Lubricantes; b) El giro de Otras Actividades Empresariales N.C.P; c) El giro de Actividades Veterinarias; d) El giro de Actividades de Hospitales; e) El giro de Actividades de Médicos y Odontólogos; f) El giro de Otras Actividades relacionadas con la Salud Humana; g) El giro de Venta al Por Menor de Alimentos, Bebidas y Tabaco en Almacenes No Especializado; h) El giro de Fabricación de Joyas y Artículos Conexos; i) El giro de Servicios Sociales sin Alojamiento; j) El giro de Hoteles, Campamentos y otros tipos Hospedaje Temporal; k) el giro de Restaurantes, Bares y Cantinas; y l) El giro de Restaurantes, Bares y Cantinas;
- e) La propuesta plantea Ampliar en el Índice de Uso el giro de Actividad de Centros de Atención para Personas Adulto Mayores, en virtud de lo establecido por Decreto Supremo N° 004-2016-MIMP, que aprueba el Reglamento que regula los Centros de Atención para Personas Adultas Mayores.
- f) La propuesta propone incorporar lo planteado en la propuesta de reajuste de índice de uso de actividades económicas urbanas para el Área de Tratamiento Normativo III, proponiendo el nuevo eje vial, considerando en el Proyecto vial planteado en la propuesta de Plan Urbano distrital de Santiago de Surco año 2017 – 2027; AV. PASEO DE LA REPUBLICA, donde se considera en el tramo de Av. REPUBLICA DE PANAMA hasta la PANAMERICANA SUR. Se propone como CONFORME las actividades Urbanas de:
- Prestación de Servicios Profesionales (Oficinas Administrativas)
 - Playas de Estacionamiento.
 - Actividades de Arbitradores (Centros de Conciliación).
 - Estudios Jurídicos.
 - Prestación de Consultaría y Asesoramiento en General.
 - Estudios Contables.
 - Asesores en Gestión Empresarial.
 - Actividades de Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura.

- Actividades de Cartografía.
- Actividades de Exploración y Prospección Geológica.
- Servicio de Asesoramiento Técnico Conexo.
- Servicio de Publicidad.
- Diseñadores de Moda.
- Actividades de Redacción.
- Servicio de Traducción o Interpretación.
- Consultorios de Medicina General.

2.6. PROPUESTA DE GESTIÓN

La Ordenanza N° 1911-MML, Norma que precisa los procedimientos de Cambio de Zonificación en Lima Metropolitana, establece en la Segunda Disposición Final que los gobiernos locales distritales de la provincia de Lima tienen el plazo para presentar sus Proyectos de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos de Suelo de su respectivo distrito, de conformidad con lo normado en la Ordenanza N° 1862-MML.

En ese contexto la norma vigente, establece el procedimiento que se ejecutará para la **Aprobación del Reajuste integral de la Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital**, precisando a través del Artículo 20, de la ordenanza N° 1862, el procedimiento a ejecutar.

Ilustración 26: PROCEDIMIENTO QUE SE EJECUTARÁ PARA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO



En ese contexto la gestión municipal con el fin de lograr el objetivo de aprobar la propuesta de reajuste integral de la zonificación de usos de suelo, deberá asegurarse de realizar los el PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN, que establece la normativa vigente, para lo cual se deberá de la realizar las siguientes gestiones, pendientes:

- a) Presentación de la propuesta de Reajuste Integral de Zonificación General del Distrito de Santiago de Surco al Instituto Metropolitano de Planificación –IMP- de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para su revisión respectiva en el marco de la ordenanza N° 1862-MML.

- b) Remisión del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, de la Propuesta con las observaciones y recomendaciones pertinentes del proceso de aprobación de la propuesta preliminar del reajuste integral de la zonificación general de usos de suelo.
- c) Exhibición pública de la propuesta en el ámbito del distrito, por el plazo establecido en la normativa vigente, 45 días calendario, con la recepción de observaciones y recomendaciones del público en general.
- d) Remisión de la Municipalidad de Santiago de Surco al IMP de la Propuesta Definitiva del Reajuste Integral de Zonificación General del Distrito de Santiago de Surco.
- e) Informe Técnico Definitivo del IMP y aprobación de la Zonificación Distrital por Ordenanza Metropolitana.
- f) Elaboración y aprobación por Ordenanza Distrital de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para la aplicación de la Zonificación Distrital reajustada.
- g) Difusión de las bondades y alcances de la Zonificación Distrital reajustada entre los propietarios de las tres Áreas de Intervención.
- h) Evaluación anual de los beneficios alcanzados y de las dificultades encontradas en la aplicación del reajuste de Zonificación Distrital.

III. LISTA DE ANEXOS

3.1. Anexo N° 1: Lista de láminas con propuesta específica de reajuste general de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de Surco.

Propuesta específica en el Área de Tratamiento Normativo II – ATN II

ID	LAMINA	DESCRIPCION
	II.02	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A H2 DE 1 LOTE(S) UBICADO EN LOTE N°17 MZ. 2432 URB. CERCADO.
2	II.03	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A RDA DE 25 LOTE(S) UBICADO EN URB. EL TOTOTRAL.
3	II.04	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A CV DE 53 LOTE(S) UBICADO EN URB. SAN LORENZO Y URB. LOS JAZMINES DE SAN ROQUE.
4	II.05	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A E1, DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. LOS PRECURSORES.
5	II.06	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE CZ A ZRP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN MZ. C LOTE 01, URB. HONOR Y LEALTAD
6	II.07	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A ZRP Y SZ A ZRP DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. LAS VIÑAS DE SAN ANTONIO.
7	II.08	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE VT A RDM DE 26 LOTE(S) UBICADO FRENTE A LA AV. EL SOL.
8	II.09	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: VT y E1 DE 1 LOTE(S), VT Y CZA CM DE 2 LOTE(S), VT A RDA DE 5 LOTE(S), RDM A RDA DE 1 LOTE (S), UBICADO EN URB. SANTA ROSA DE SURCO.
9	II.10	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE E1 A OU DE 1 LOTE(S) UBICADO EN LOTE N° 41 MZ. A-4 URB. SAGITARIO.
10	II.11	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A CZ DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. HUERTO DE RAYMUNDO CARRILLO.
11	II.12	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A RDA DE 16 LOTE(S) UBICADOS EN URB. VILLA TALANA, ALAMEDA DE LA CASTELLANA, CONDOMINIO LOS VIÑEDOS DE SURCO.
12	II.14	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A RDA DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. SAN ROQUE FAP.
13	II.15	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE RDM A RDA DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. SAN ROQUE FAP.
14	II.16	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A ZRP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. CERCADO.
15	II.17	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE OU A CV DE 1 LOTE(S) UBICADO EN AV. LOS PRÓCERES.
16	II.18	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE OU A H1 DE 1 LOTE(S) UBICADO EN EMUSSA: MZ.A FRENTE AL JR. SAGITARIO ESQ. CON AV. GUARDIA CIVIL, ASOC. VILLA ALEGRE
17	II.19	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM Y DENSIDAD ALTA - RDA A EDUCACIÓN BÁSICA - E1, DE LOS LOTES A Y B, JR VENEGAS N° 896, URB. SEÑOR DE LOS MILAGROS.

Propuesta específica en el Área de Tratamiento Normativo III – ATN III

ID	LAMINA	DESCRIPCION
18	III.01	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A CM DE 11 LOTE(S) UBICADO EN URB. CLUB GOLF LOS INCAS.
19	III.02	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE ZRE - A, ZRE - B y ZRE - C A ZRE 10 DE 114 LOTE(S) UBICADOS EN URB. CLUB GOLF LOS INCAS, URB. CERROS DE CAMACHO.
20	III.03	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE ZRE - A, ZRE - B y ZRE - C A RDB DE 5 LOTE(S) UBICADO EN URB. LA HACIENDA.
21	III.04	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE ZRE A RDB DE 24 LOTE(S) UBICADO EN URB. CLUB GOLF LOS INCAS.
22	III.05	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: RDB A ZRP, DEL LOTE UBICADO EN EL JR. LOMA ANDINA, DENOMINADO PARQUE M DE LA MZ I-6 DE LA URBANIZACION PROL. BENAVIDES
23	III.06	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: CZ A RDB DE 1 LOTE(S), CZ A ZRP DE 1 LOTE(S), UBICADO EN URB. LOS CEDROS.
24	III.07	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A ZRP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. LOS ALAMOS DE MONTERRICO.
25	III.08	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A H3 DE 1 LOTE(S) UBICADO EN LOTE 04 MZ. D URB. EL DERBY DE MONTERRICO
26	III.10	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A RDB DE 1 LOTE(S) UBICADO EN MZ.CH LOTE N° 03 URB. PANCHO FIERRO.
27	III.11	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A OU DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. BELLATRIX.
28	III.12	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDMB A ZRP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. LAS CASUARINAS ALTA I Y II ETAPA
29	III.13	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A RDB DE 1 LOTE(S) UBICADO EN MZ. K LOTE N° 05 URB. LAS CASUARINAS SUR.
30	III.15	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDA/RDB A E3 DE 3 LOTE(S) UBICADO EN URB. SAN IGNACIO DE MONTERRICO - LOYOLA
31	III.18	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A RDB DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. TAMBO DE MONTERRICO.

ID	LAMINA	DESCRIPCION
32	III.19	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A ZRP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. ALBORADA.
33	III.20	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A ZRP DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. RESIDENCIAL HIGUERETA.
34	III.21	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: RDM A E1 DE 3 LOTE(S), RDM/RDB A E1 DE 3 LOTE(S), RDB A E1 DE 1 LOTE(S), CZ A E1 DE 6 LOTE(S) UBICADO EN Urb. Prolongación Benavides.
35	III.22	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A RDM DE 13 LOTE(S) UBICADO EN URB. SANTA RITA.
36	III.23	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: RDB A RDA DE 53 LOTE(S), RDM A RDA DE 19 LOTE(S), RDB A RDM DE 129 LOTE(S). UBICADO EN URB. LOS JAZMINES, URB. RICARDO PALMA, URB. LA MERCED, URB. LA TALANA Y LOTE UNICO
37	III.24	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A RDA DE 19 LOTE(S) UBICADO EN URB. RESIDENCIAL INGENIEROS LA CATELLANA, URB. CERCADO.
38	III.25	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: E1 A RDB DE 10 LOTE(S), RDM A CV DE 21 LOTE(S), RDB A CV DE 4 LOTE(S), RDB A CV DE 4 LOTE(S). UBICADO EN Urb. San Roque Civil y Cooperativa de Vivienda Luis M. Sánchez Cerro.
39	III.26	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE E1 A E4 DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. EL VIVERO
40	III.27	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: RDB A RDM DE 11 LOTE(S), RDM A CZ DE 3 LOTE(S). UBICADO EN URB. LOS ROSALES.
41	III.28	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A OU DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. LA INMACULADA MZ. C LOTE 7.
42	III.29	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A E1 DE 2 LOTE(S) UBICADO EN MZ. VI, LOTE 9 URB. SANTA TERESA.
43	III.30	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE PTP A RDB DE 109 LOTE(S) UBICADO EN URB. DIENTE DE ORO.
44	III.31	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE CV, OU y RDB A ZRE 2 DE 937 LOTE(S) UBICADO EN URB. LA CAPULLANA MZ. D LOTE 06.
45	III.32	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: CZ, RDA A E1 DE 4 LOTE(S), OU A H3 DE 3 LOTE(S). UBICADO EN URB. PROLONGACIÓN BENAVIDES.
46	III.34	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A E2 DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE.
47	III.35	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: RDB A OU DE 1 LOTE(S), RDA A OU DE 1 LOTE(S), UBICADO EN URB. FUNDO DE MONTERRICO CHICO.
48	III.36	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A CZ DE 1 LOTE(S) UBICADO EN LOTE N°8 MZ. I URB. EL DERBY DE MONTERRICO.

ID	LAMINA	DESCRIPCION
49	III.37	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE OU A RDB DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. LAS CASUARINAS SUR.
50	III.38	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE: RDB A OU/PTP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN LOTE ACUMULADO MZ. C URB. 0202
51	III.39	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A E1 DE 2 LOTE(S) UBICADO EN LOTE N° 01,02 Y 07 MZ. A URB. FUNDO MONTEERRICO CHICO.
52	III.40	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A ZRP DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. LA VIRREYNA.
53	III.41	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE ZRP A RDM DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. TALANA.
54	III.42	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB A RDM DE 60 LOTE(S) UBICADO EN URB. RESIDENCIAL EL ROSAL, URB EL ROSEDAL, URB. RESIDENCIAL AURORA, URB. RESIDENCIAL GENERAL E. MONTAGNE.
55	III.45	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDB Y CZ A RDM DE 3 LOTE(S) UBICADO EN URB. LAS GARDENIAS.
56	III.46	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDM A CZ DE 3 LOTE(S) UBICADO EN URB. LIMA POLO AND HUNT CLUB.
57	III.47	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE ZRP A RDMB DE 1 LOTE(S) UBICADO EN MZ. H URB, LAS LOMAS DE MONTEERRICO.
58	III.49	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDA A RDB DE 1 LOTE(S) UBICADO EN URB. VALLE HERMOSOS RESIDENCIAL.
59	III.50	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDA A RDB DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. VALLE HERMOSO DE MONTEERRICO - ZONA ESTE.
60	III.51	PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACION DE RDA/RDB A E1 DE 2 LOTE(S) UBICADO EN URB. LOS ROSALES.

3.2. Anexo N° 2: Plano Índice de ubicación de propuestas específica de reajuste general de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco.

3.3. Anexo N° 3: Plano general de propuesta de reajuste de zonificación de usos de suelo del distrito de Santiago de surco, conformante de las áreas de tratamiento normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana.

3.4. Anexo N° 4: Propuesta preliminar de modificación del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, Área de Tratamiento Normativo II.

3.5. Anexo N° 5: Propuesta preliminar de modificación del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, Área de Tratamiento Normativo III.

3.6. Anexo N° 6: Documentos de la propuesta preliminar de modificación del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Área de Tratamiento Normativo II y III.

3.7. Anexo N° 7: Plano general de propuesta de Alturas del distrito de Santiago de surco, conformante de las áreas de tratamiento normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana.