

PROPUESTA URBANA

I. VISIÓN DE DESARROLLO

II. LÍNEAS Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

III. MISIÓN Y VISIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO

IV. PRESENTACION Y METODOLOGIA

V. ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO URBANO (PRODUCTO 4)

V.1 IMAGEN OBJETIVO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

V.2 MODELO URBANO POR SECTORES

V.2.1. SECTOR 1

- A. Saludable y sostenible
- B. Desarrollo urbano y económico
- C. Educación y cultura
- D. Seguridad
- E. Buen gobierno

V.2.2. SECTOR 2 Y 3

- A. Saludable y sostenible
- B. Desarrollo urbano y económico
- C. Educación y cultura
- D. Seguridad
- E. Buen gobierno

V.2.3. SECTOR 4

- A. Saludable y sostenible
- B. Desarrollo urbano y económico
- C. Educación y cultura
- D. Seguridad
- E. Buen gobierno

V.2.4. SECTOR 5 Y 6

- A. Saludable y sostenible
- B. Desarrollo urbano y económico
- C. Educación y cultura
- D. Seguridad
- E. Buen gobierno

V.2.5. SECTOR 7 Y 8

- A. Saludable y sostenible
- B. Desarrollo urbano y económico
- C. Educación y cultura
- D. Seguridad
- E. Buen gobierno

V.2.6. SECTOR 9

- A. Saludable y sostenible
- B. Desarrollo urbano y económico
- C. Educación y cultura
- D. Seguridad
- E. Buen gobierno

V.3. ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO URBANO. AREAS DE EXPANSION. POR SECTORES

V. 3.1. SECTOR 1

- A. Dimensionamiento clasificado como área de expansión urbana
- B. Propuesta de delimitación de zonas de reglamentación especial
- C. Propuesta de zonificación urbana
- D. Propuesta para la densificación y regeneración de suelo urbano
- E. Propuesta de intervención y control: Centro Histórico (Zona Monumental) y Cercado

V.3.2. SECTOR 2 Y 3

- A. Dimensionamiento clasificada como área de expansión urbana
- B. Propuesta de delimitación de zonas de reglamentación especial
- C. Propuesta de ordenamiento urbano en las áreas no incluidas en zonas de reglamentación especial

V.3.3 SECTOR 4

A. Propuesta de zonificación urbana

V.3.4. SECTOR 5 Y 6

- A. Propuesta de ordenamiento urbano en las áreas de expansión urbana inmediata, no incluidas en zonas de reglamentación especial**

V.3.5. SECTOR 7

- A. Dimensionamiento clasificado como área de expansión urbana**
B. Propuesta de ordenamiento urbano en las áreas no incluidas en zonas de reglamentación especial
C. Propuesta de zonificación urbana
D. Propuesta para la densificación y regeneración de suelo urbano

V.3.6. SECTOR 8

- A. Dimensionamiento clasificado como área de expansión urbana**
B. Propuesta de delimitación de zonas de reglamentación especial
C. Propuesta de ordenamiento urbano en las áreas no incluidas en zonas de reglamentación especial
D. Propuesta de zonificación urbana
E. Propuesta para la densificación y regeneración de suelo urbano

V.3.7. SECTOR 9

- A. Propuesta de delimitación de zonas de reglamentación especial**
B. Propuesta de ordenamiento urbano en las áreas no incluidas en zonas de reglamentación especial
C. Propuesta de zonificación urbana
- Sub sector A
 - Sub sector B
 - Sub sector C
 - Sub sector D
 - Sub sector E
- D. Propuesta de intervención y control**
- De saneamiento físico legal
 - De planificación territorial
 - De infraestructura de servicios básicos
 - De equipamientos urbanos

- De seguridad ciudadana
- De gestión de riesgos de desastre
- De control urbano
- De gestión ambiental

VI. LAMINAS DE ESTUDIO DE PLANEAMIENTO URBANO POR SECTORES

**VII. ORDENANZA 620 – ADECUADO A LA ORDENANZA 1862 MML
 TODOS LOS SECTORES**

- VII. 1** Relativa a los retiros municipales y alturas de edificación
VII.2 Relativas a las áreas libres de las edificaciones
VII.3 Relativas al ornato y mobiliario urbano
VII.4 Relativas a la dotación de estacionamientos en las zonas comerciales y residenciales.

VIII. ESTUDIOS DE VIALIDAD, TRANSITO Y TRANSPORTE (PRODUCTO 3)

- VIII.1.** Política de movilidad urbana: conectividad vecinal e interdistrital saludable
VIII.2. Objetivos específicos
VIII.3. Propuesta del sistema vial distrital
VIII.4. Propuestas Específicas del Sistema de Movilidad Urbana

IX. INSTRUMENTOS DE GESTION (PRODUCTO 12)

IX.1. PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE DESARROLLO

- IX.1.1** Propuesta de Zonificación Urbana
IX.1.2 Propuesta para la Densificación y Regeneración de suelo urbano
IX.1.3 Propuesta de Ordenamiento Ambiental
IX.1.4 Planificación y Gestión Urbana
IX.1.5 Planificación y Gestión Financiera
IX.1.6 Propuesta de intervención y control respecto a la habilitación urbana.

IX.2. PROGRAMACIÓN DE INVERSIONES URBANAS

- IX.2.1.** Programa de Inversiones Urbanas
IX.2.2. Perfiles de proyectos Prioritarios
IX.2.3. Reglamentación

- X. **TRATAMIENTO DE AREAS PÚBLICAS OCUPADAS. POR SECTORES. (PROD. 7)**
 - XI. **RECOMENDACIONES TÉCNICO -LEGALES RELATIVOS A ESTUDIOS DE CONSOLIDACIÓN DE AVENIDAS PRINCIPALES, ARTERIALES Y COLECTORAS**
 - XII. **RECOMENDACIONES PARA LA ACTUALIZACION CATASTRAL DISTRITAL (PRODUCTO 5)**
 - XIII. **RECOMENDACIONES Y NORMA LEGAL ADHOC DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD (PRODUCTO 8)**
 - XIV. **CRITERIOS PARA LA HABILITACION URBANA DE OFICIO COMO PARTE DEL SANEAMIENTO FISICO LEGAL (ASENTAMIENTOS HUMANOS Y/O TUGURIOS) (PRODUCTO 9)**
 - XIV.1 Concepto e implicancias de la habitación urbana y de la habitación urbana de oficio, de acuerdo a la normativa vigente terminología y fundamentación
 - XIV.2 Normas emitidas por la municipalidad de Santiago de surco relativas a las habilitaciones urbanas
 - XIV.3. Procedimiento para la procedencia de las habilitaciones urbanas de oficio (H.U.O.) de acuerdo a la normativa legal emitida por la municipalidad de Santiago de surco (MSS)
 - XIV.4. Propuestas de solución en torno al tema por parte de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santiago de SURCO (MSS)
 - XIV.5. Habilitaciones Urbanas y Habilitaciones Urbanas de Oficio en los Sectores 1-8 del distrito
 - XV. **CRITERIOS PARA MODERNIZAR EL SISTEMA DE SEGURIDAD DISTRITAL POR SECTORES (PRODUCTO 6)**
 - XVI. **PLAN DE ALBERGUES Y REFUGIO EN CASO DE DESASTRES (PRODUCTO 11)**
 - XVI.1. Introducción
 - XVI.2. Conceptos básicos
 - XVI.3. Características y condiciones que han de cumplir los espacios para la instalación de albergues en caso de emergencia o desastre
 - XVI.4. Áreas potenciales para albergues de emergencia propuestas por la Municipalidad Metropolitana de Lima
 - XVI.5. Dimensionamiento de la superficie de albergues necesaria por sector
 - XVI.6. Propuesta de red de albergues y refugios temporales en caso de desastres
 - XVI.7. Contenido del Plan Operativo de Albergue
 - XVII. **ESTUDIO DE DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (PRODUCTO 13)**
 - XVIII. **RECOMENDACIONES PARA EL SOTERRAMIENTO DE LAS REDES DE TELEFONIA Y ELECTRICIDAD**
 - XIX. **TALLERES DE FORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS (PRODUCTO 14)**
 - XX. **LAMINAS GENERALES DE PROPUESTA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO**
- ANEXOS**
- Anexo 1: Talleres Participativos – Propuesta Urbana (Por Sectores)
 - Anexo 2: Análisis De Rectificación De Zona De Recreación Pública (ZRP) a Zonificación Residencial De Densidad Media (RDM)
 - Anexo 3: Fichas Usos de Suelo y Parámetros Urbanísticos Edificatorios de las Zonas de Reglamentación Especial
 - Anexo 4. Áreas Críticas Con Déficit De Infraestructura De Servicios Básicos
 - Anexo 5. Fichas De Ejes Viales
 - Anexo 6. Lineamientos Para Casos De Reubicación De Viviendas Para Recuperación Paisajista De Los Cerros

I. VISION DE DESARROLLO

La Visión de futuro es 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 (documento Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima – 2027). La visión de Lima al 2027 plantea:

LIMA CIUDAD MILENARIA Y SOSTENIBLE, QUE SE REENCUENTRA CON SUS DIVERSAS CULTURAS Y CON SU NATURALEZA, RECONOCIDA COMO CENTRO TURÍSTICO Y DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN LA CUENCA DEL PACÍFICO SUR OCCIDENTAL; HOGAR ORDENADO, SEGURO Y DEMOCRÁTICO DE UNA CIUDADANÍA INCLUSIVA, PRODUCTIVA Y EMPRENDEDORA.

Ese es el marco de orientación obligatorio para futuros Planes de todos y cada uno de los distritos de Lima. A partir de ahí y con las orientaciones provenientes del diagnóstico se han podido identificar las siguientes ideas fuerza para construir una Visión de Desarrollo de Surco.¹

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.

Con los siguientes 4 Ejes Estratégicos:



¹ Visión de Desarrollo de Santiago de Surco al 2021, del Plan de desarrollo Concertado de Santiago de Surco 2009-2021, Cap. 1.3, Pag 7.

II. LINEAS Y OBJETIVOS ESTRATEGICOS

LINEAS /EJES	OBJETIVOS ESTRATEGICOS
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.
GESTION URBANA Y ECONOMICA	• 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.
SEGURIDAD	• Distrito seguro con un sistema de prevención y disuasión. • Distrito que apoya la participación ciudadana en términos de seguridad.
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.

III. MISION Y VISION DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

De acuerdo al Plan Estratégico Institucional 2013-2016, aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 009-2013-ACSS²

MISIÓN:

BRINDAR SERVICIOS PÚBLICOS A TRAVÉS DE UNA GESTIÓN MODERNA Y EFICIENTE, CON EL FIN DE ENTREGAR A LOS CIUDADANOS UN LUGAR GRATO PARA DESARROLLARSE Y VIVIR.

VISIÓN:

Al 2016 producimos y entregamos: “LA EXPERIENCIA DE VIVIR EN SANTIAGO DE SURCO”, SEÑAL DE LIDERAZGO EN CALIDAD DE VIDA Y DESARROLLO HUMANO.

Tanto para efecto del análisis, como para la Propuesta, se ha trabajado el territorio de Santiago de Surco dividido en 9 Sectores, que es como la Municipalidad maneja al territorio de su jurisdicción y que corresponden a zonas relativamente homogéneas.

² Fuente:

http://www.munisurco.gob.pe/segunda_portada/municipalidad/Políticas_Planes/plan_estrategico_institucional/index.html

PRESENTACION Y METODOLOGIA

PRESENTACIÓN

El presente documento corresponde a la Etapa III – Propuesta Urbana (3º Entregable), del Plan Urbano de Surco (2017-2027), que comprende la elaboración de 12 Productos (del 3 al 14), habiéndose desarrollado los Productos 1 y 2 en la Etapa I y II:

- V. Estudios De Planeamiento Urbano: Imagen Objetivo del Distrito de Santiago de Surco. Modelo Urbano por Sectores. Áreas de Expansión. (Producto 4)
- VI. Láminas De Estudio De Planeamiento Urbano por Sectores
- VII. Ordenanza 620 (Adecuada a la Ordenanza N° 1862-MML). Por Sectores.
- VIII. Estudios de Vialidad, Tránsito y Transporte (Producto 3)
- IX. Instrumentos de Gestión (Producto 12)
- X. Tratamiento De Áreas Públicas Ocupadas. Por Sectores. (Prod. 7)
- XI. Recomendaciones Técnico -Legales Relativos A Estudios De Consolidación De Avenidas Principales, Arteriales Y Colectoras
- XII. Recomendaciones para la Actualización Catastral Distrital
- XIII. Recomendaciones y Norma Legal Adhoc de Formalización de la Propiedad (Producto 8)
- XIV. Criterios para la Habilitación Urbana de Oficio como parte del Saneamiento Físico Legal (Asentamientos Humanos Y/O Tugurios) (Producto 9)
- XV. Criterios Para Modernizar El Sistema De Seguridad Distrital. Por Sectores (Producto 6)
- XVI. Plan de Albergues y Refugio en caso de Desastres (Producto 11)
- XVII. Estudio de Déficit de Infraestructura Y Servicios (Producto 13)
- XVIII. Recomendaciones para el Soterramiento de las Redes de Telefonía y Electricidad.
- XIX. Talleres de Formación de Servicios Públicos (Producto 14)

Estos productos responden a los requerimientos de la Municipalidad de Santiago de Surco para el manejo del desarrollo urbano de su jurisdicción. Exceden largamente a los requerimientos que da la Ordenanza N° 1862 MML, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a la cual, el presente Plan Urbano Distrital se circunscribe para su formulación y presentación por lo que en orden de presentación, el Producto 4, antecede al Producto 3, en razón de que comprende las reflexiones marco y las propuestas de crecimiento urbano y zonificación que le dan sentido al resto de Productos; algunos ítems del Producto 12, están subsumidos en el Producto 4.

Para la lectura de este documento se deben tener las siguientes consideraciones referidas al contenido equivalente a lo estipulado en el contrato entre la Municipalidad de Surco y el consorcio ESAN-Kalitas, los mismos que han sido compatibilizadas de acuerdo a los criterios establecidos en la Ordenanza N° 1862 MML:

Ordenanza N° 620 - MML	Municipalidad de Surco – ESAN/Kalitas
Artículo 20. Numeral 20.1	Producto 4 - Producto 12
Artículo 20. Numeral 20.2	Producto 3 - Producto 12
Artículo 20. Numeral 20.3	Producto 4 - Producto 12
Artículo 20. Numeral 20.4	Producto 4 - Producto 12
Artículo 20. Numeral 20.5	Producto 12
Artículo 20. Numeral 20.6	Producto 4 - Producto 12
Artículo 20. Numeral 20.7	Producto 4 - Producto 12

El documento tiene el siguiente esquema:



Los Ejes Estratégicos, así como los Objetivos Estratégicos, han sido tomados del Plan Regional de Desarrollo Concertado - PRDC de Lima al 2025, así como del Plan de Desarrollo de Surco (2009- 2022). A partir de ahí, se han definido Políticas y Acciones para cada Sector del Distrito de Santiago de Surco.

METODOLOGÍA

Para la formulación del Plan Urbano Distrital, se han considerado los siguientes insumos:

- a) Diagnóstico participativo
- b) Las propuestas del PRDC de Lima al 2025 correspondientes a Lima-Centro
- c) Los talleres de trabajo con las Juntas Vecinales.
- d) Las presentaciones ante funcionarios de la Municipalidad.
- e) Las propuestas del Plan de Gobierno de la actual gestión municipal y reunión con el Alcalde.
- f) Las propuestas del equipo técnico del Plan.

Tanto para efecto del, Diagnóstico, como para la Propuesta, se ha trabajado el territorio de Santiago de Surco dividido en 9 Sectores, que es como la Municipalidad administra al territorio de su jurisdicción y que corresponden a zonas relativamente homogéneas.

IV. ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO URBANO

El desarrollo de este Producto es esencial para la formulación de la propuesta y comprende:

- En primer término, la Imagen Objetivo del Distrito al 2027.
- En segundo término, el desarrollo del Modelo Urbano, a partir de cada uno de los Sectores, como unidad de análisis y propuesta.
- Y en tercer término, la expresión de la propuesta de intervención en el territorio, indicando áreas de expansión urbana, delimitación de Zonas de Reglamentación Especial y propuestas de ordenamiento urbano en áreas de crecimiento, que se recoge en el plano de zonificación y en el planteamiento de parámetros urbanísticos y edificatorios.

V.1. IMAGEN OBJETIVO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO AL 2027

La imagen objetivo de Surco al 2027, se ha construido a partir de:

- a) El Planteamiento del Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima al 2025
- b) Las aspiraciones de Surco expresadas en el Plan de Desarrollo Concertado 2009 – 2021
- c) Las propuestas de los Talleres con las Juntas Vecinales
- d) La visión de la actual gestión municipal, y
- e) La propia visión del equipo técnico ESAN – Kalitas.

La imagen objetivo involucra:

1. Recuperar la condición y liderazgo de Distrito Ecológico.

En la extensión de todo su territorio, desde los cerros hasta la proximidad a los Pantanos de Villa, implementando una red de áreas verdes que permita elevar el m² de área verde por habitante en todos los Sectores, incrementando mediante políticas de conservación y recuperación los espacios públicos y los ecosistemas de cerros, lomas y playa. En el caso de los cerros y lomas, no deberán permitirse implantaciones inmobiliarias. Estos deberán considerarse intangibles.

Al mismo tiempo, habilitando un sistema de mantenimiento de áreas verdes, con 100% de aguas recicladas y la adopción de especies de bajo consumo de agua.

La optimización y ordenamiento del transporte público y privado, permitirá a su vez reducir la contaminación atmosférica, igualmente, reduciendo la contaminación sonora y visual.

2. Dotación de Servicios Básicos.

Surco debe alcanzar una línea de base de provisión satisfactoria de agua, desagüe y tratamiento de aguas servidas.

Esto implica en primer lugar, modificar el riego que se hace en parques y jardines con agua potable, que actualmente representa el 30% del consumo de agua del distrito, reemplazándolo por riego con aguas tratadas, provenientes del río Surco y/o de nuevas plantas de tratamiento. Esto permitirá mejorar la dotación de agua para consumo humano. Pero además deberá

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

3. Movilidad urbana: Sostenible e inclusiva.

Todo Surco, deberá estar integrado por un sistema de movilidad motorizado y no motorizado. Se pretende 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.

4. Calidad Residencial.

En toda la extensión de su jurisdicción, Surco pretende promover una alta calidad de vida para todos sus vecinos, rescatando la residencialidad. El distrito tiene 400,000 habitantes aproximados, incluyendo el Sector que hoy está en conflicto con Chorrillos. El origen de su ocupación y crecimiento está marcado por los procesos de las habilitaciones urbanas convencionales y/o semirústicas (Sectores 8, 7, 6, 5, 4, 3, y en parte, 1 y 2), y por el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos que se han dado paulatinamente, en gran parte de su territorio (Sector 9, 8-Villa Libertad, 2 y 1), logrando conectividad a la trama urbana, a través de vías principales (metropolitanas) y vías secundarias locales, resultando hoy en día, insuficientes por el crecimiento inmobiliario, sobre todo en los Sectores 7 y 8, que está haciendo peligrar la calidad residencial en esa parte del distrito.

En algunas zonas del Sector 1 (Centro Histórico, Parque Alto, Parque Bajo y otros asentamientos humanos), Sector 2 (AA. HH. Rodrigo Franco y otros) y Sector 8 (AA.HH. Villa Libertad), la ocupación informal del suelo, previa a un proceso de habilitación urbano o saneamiento físico legal, ha generado deficiente articulación con la trama urbana, quedando vías truncas e insuficientes, lo cual resta la calidad urbana- residencial, no solo de dichos sectores, sino del resto de la ciudad. El Sector 9, constituye un caso aparte; está constituido por asentamientos humanos en proceso de formalización y tiene una población de casi 100 000 habitantes: es casi una ciudad aparte.

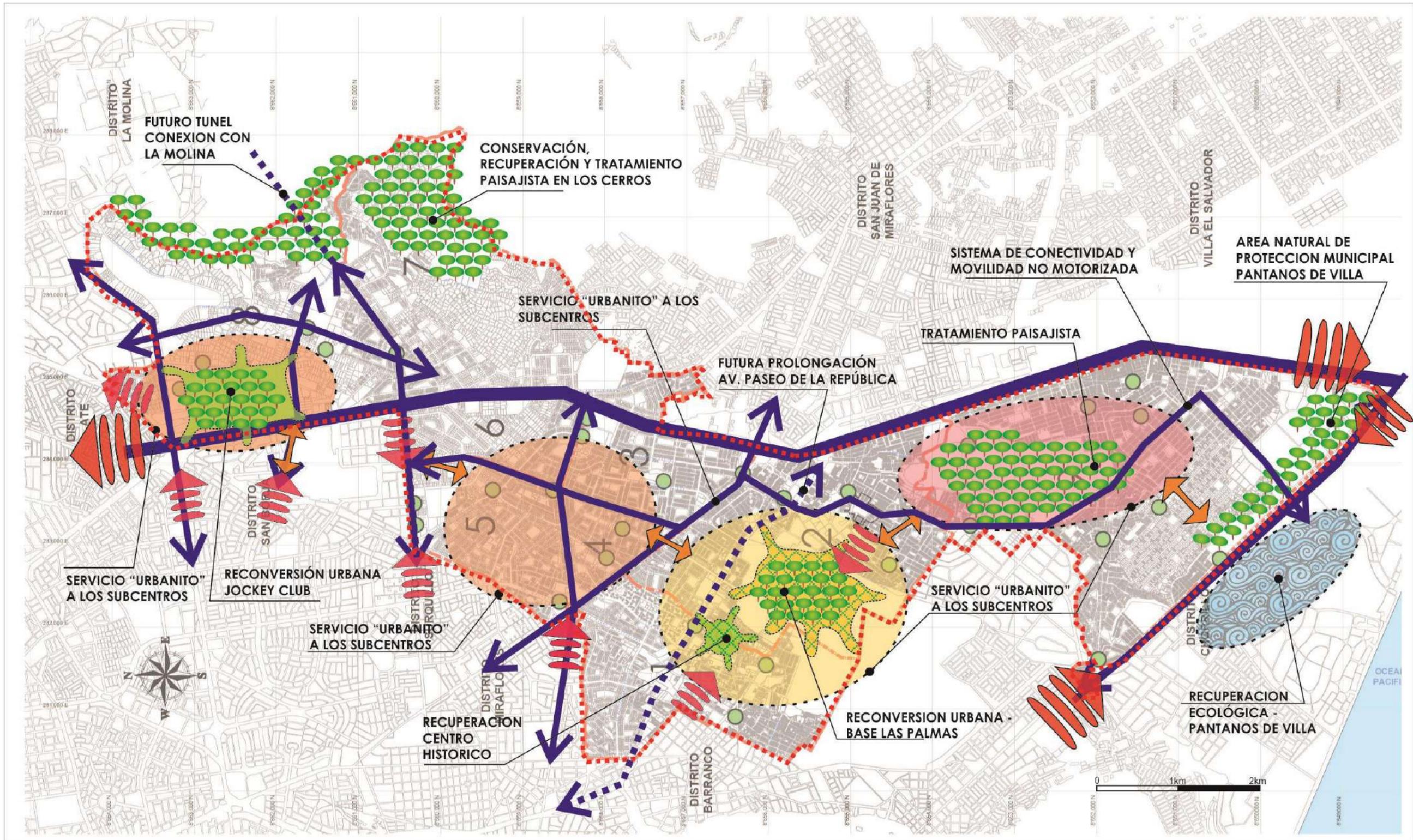


FIG.3. IMAGEN OBJETIVO DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO PARA EL PLAN URBANO DISTRITAL 2017-2027. ELABORACION PROPIA.

V.2 MODELO URBANO POR SECTORES

La Imagen Objetivo corresponde al conjunto del distrito, tanto en su relación con la metrópoli como a partir de sus fortalezas y potencialidades.

Definida la Imagen Objetivo, se construyen propuestas para alcanzarla en 2 componentes que son integrales e integradores: la movilidad urbana y el medio ambiente.

A partir de esas consideraciones, cada Sector plantea un Modelo Urbano de adaptación en su propio ámbito, tomando como estructura ordenadora para una propuesta, los Ejes Estratégicos y los Objetivos Estratégicos, para finalmente concluir en Políticas de usos del suelo y reajustes de zonificación.

Para tal efecto se ha buscado:

- a. Ordenar las áreas consolidadas, uniformizando alturas,
- b. No incrementar nuevas implantaciones urbanísticas de impacto, que no tengan sostenibilidad en términos de movilidad urbana, servicios básicos y ambientales,
- c. Recuperar los espacios públicos y lograr el empoderamiento de los vecinos sobre ellos,
- d. Propender a la acumulación de lotes para lograr viviendas de calidad,
- e. Optimizar la conectividad de la trama vial
- f. Democratizar el uso del

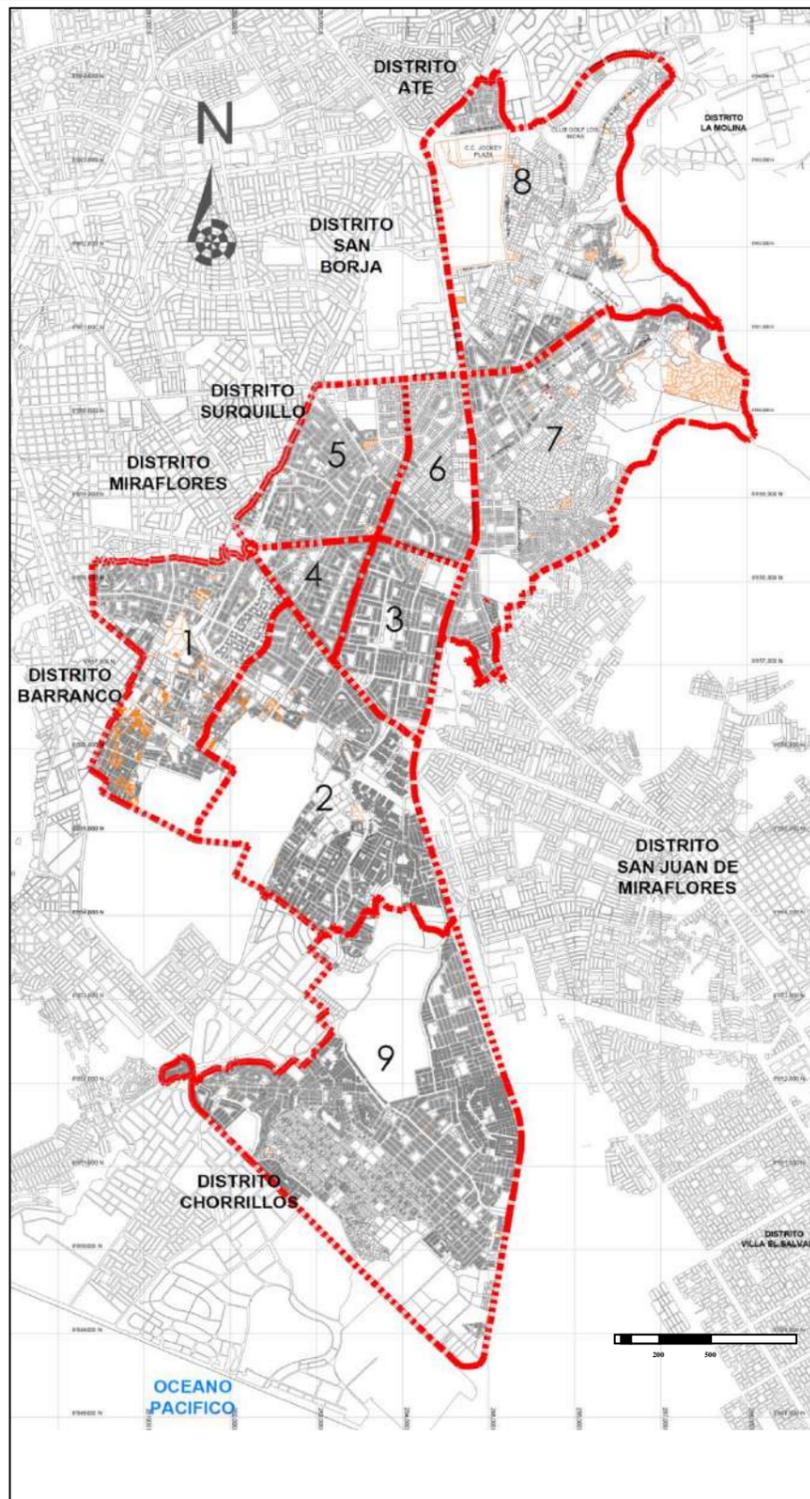


FIG 4. LIMITES DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO Y SU DIVISIÓN POR SECTORES. FUENTE MUNICIPALIDAD SANTIAGO DE SURCO

espacio público y los servicios que se obtienen de ellos.

- g. Incorporar al desarrollo urbano 2 grandes áreas que hoy constituyen un freno y obstáculo a la conectividad y desarrollo urbano: El Jockey Club y La Base Aérea de las Palmas.
- h. Asegurar la sostenibilidad ambiental en todas las intervenciones.

V.2.1. SECTOR 1

Área de Tratamiento Normativo II - III

A. SALUDABLE Y SOSTENIBLE

Políticas:

1. De recuperación, manejo y protección de los ecosistemas existentes

- Se deberá recuperar el ecosistema del río Surco, con una Zonificación de Recreación Pública - ZRP que los proteja en todo su recorrido. No se admitirá actividades urbanas en el área.

2. De recuperación del paisaje urbano

- Se buscará que el paisaje urbano, especialmente en las vías (ejes), tengan arborización, alentando además la existencia de techos y muros verdes, reglamentados en una nueva normativa.
- Se plantea una zona peatonal en el Centro Histórico de Surco y áreas aledañas, conformadas por ejes peatonales arborizados, con la finalidad de preservar su calidad histórica y de pueblo.

3. De incremento de áreas verdes

Básicamente se recomiendan acciones:

- a) De nivel metropolitano: vigilar el cumplimiento del ZRE – Parque 22-A y mantener la arborización de las bermas centrales de las vías metropolitanas.
- b) De nivel distrital:
 - La Municipalidad de Santiago de Surco, en forma obligatoria, deberá adquirir áreas de terreno de 1 Ha. como mínimo, para recreación pública, con el aporte en dinero de habilitaciones urbanas de lote Único, destinados para tal fin.
 - Se ejecute un plan específico para los subsectores 3 y 4, identificando áreas verdes no menores de 1 hectárea, destinadas a recreación y arborización en zonas de reglamentación especial y en zonas de tratamiento para proyectos de renovación urbana.
 - En el área ocupada por la Fuerza Aérea, en el subsector 4, debe predominar una gran Zona de Recreación Pública - ZRP, con arborización y edificios de vivienda con mediana densidad.

4. De recuperación de espacios públicos

Se plantean 3 tipos de intervención:

- a) Ordenamiento de espacios ya existentes, en los que además, si corresponde, se instalarán ciclovías y mobiliario urbano
- b) Creación de grandes espacios públicos con áreas no menores a 1 Ha. en los subsectores 3 y 4.
- c) Recuperación de áreas en vías invadidas, de nivel metropolitano o de nivel local, con el fin de mejorar la conectividad vial del sector 1.

5. De la reducción de la contaminación del aire sonora y visual

Esto implica básicamente ordenar el tránsito vehicular, reducir la presencia del parque automotor y limitar la presión inmobiliaria frente a los ejes viales, para lo cual se debe de apoyar la ejecución de la prolongación de la Vía Expresa, permitiendo la conexión del sector 1, con el sector 2 y 3.

B. DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO

Políticas:

1. De crecimiento urbano ordenado

Atendiendo a los objetivos del modelo de desarrollo urbano:

- a) Consolidación de ejes viales metropolitanos para predios cuya zonificación actual es Residencial de Densidad Baja – RDB, Residencial de Densidad Media –RDM y Residencial de Densidad Alta - RDA, uniformizando alturas máximas de 4, 5 y 10 pisos respectivamente, con la exigencia de acumular lotes para alcanzar las alturas normativas, lo que minimizará el impacto en las secciones viales metropolitanas y locales insuficientes, y a la escasez de áreas destinadas a equipamiento urbano y actividades complementarias a la vivienda.
- b) Expansión de áreas nuevas, mediante la reconversión del área perteneciente a la Fuerza Aérea Las Palmas, actualmente con diversos usos públicos y privados, con una trama vial nueva, permitiendo la integración del área definida entre las avenidas Jorge Chávez, Surco, Bolognesi, Lima y E. Aguilar .
- c) Crecimiento urbano de 9.5 Ha., delimitada por el Jr. B. Suarez, Jr. Begonias, Jr. E. Aguilar y Jr. Los Castillos, apta para futuros conjuntos habitacionales de densidad alta, con frente a parques de forma lineal o concentrados de área mínima de 1 Ha. con equipamientos urbanos, cubriendo la demanda de la zona como de su entorno inmediato.
- d) Delimitación de Zonas de Reglamentación Especial en áreas de posible crecimiento, para su desarrollo ordenado y equilibrado, mediante Planes Específicos con fines residenciales o comerciales y apertura de vías locales, con el fin de determinar la continuidad de la malla vial existente. Considera lineamientos, propuesta de zonificación y parámetros urbanos, en caso se requiera:
 - a. Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2), conformada por la Urb. La Capullana, con 42.78 Ha. limitada por la Av. Santiago de Surco, Av. Ayacucho, Vía Expresa y Av. Vicus, con el fin de dar una solución concertada al problema de ocupación de áreas públicas por los mismos pobladores.
 - b. Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3), conformada por el Parque Zonal N° 22-A, conjuntos residenciales y áreas rústicas, con un área de 37.09 ha., limitado por la Prolongación Vía Expresa, Av. La Castellana, Av. Jorge Chávez, Jr. Venegas y la Av. La Merced, en el Subsector 3, con el propósito de la elaboración de una propuesta del Planeamiento Integral, determinando la ubicación del parque de 1 Ha. de uso público y de vías vehiculares públicas de conformidad con el artículo 14º, de la Ordenanza N° 1076-MML.
- e) Propuesta de ordenamiento urbano, para dar cumplimiento de “Recuperar la condición y liderazgo de distrito ecológico”, en el área de 9.53 ha., delimitado por la Av. La Castellana, Jr. Diego Ferré, Jr. Venegas. Av. La Merced, sin considerar las áreas de terrenos de los conjuntos residenciales edificados, debiendo planificar la densificación controlada determinando alturas máximas y área mínima 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 misma zona.

2. De consolidación limitada de los Centros y Sub-centros existentes

Los Subcentros más importantes del Sector 1 son, el área formada por el Mercado Jorge Chávez, Makro, Plaza Veá en la Av. Ayacucho, Eje de la Av. República de Panamá, desarrollando un comercio zonal; Jr. Simón Salguero, Av. Tomás Marsano y los alrededores de la Plaza de Surco, con comercio vecinal.

- a) Subcentro conformado por Mercado Jorge Chávez y entorno limitado por la avenida del mismo nombre, Jr. Roosevelt, Calle Talana y Jr. Venegas, desarrollando un comercio zonal – CZ, de consumo y servicios de mediana magnitud, otros usos -OU, vivienda taller – VT. Tiene un área de 6.7 ha. El desarrollo de esta zona fue desordenado e informal, a lo largo del eje de la vía y alrededor del mercado, generando déficit de estacionamiento y desorden urbano con presencia de vías trunco. En este centro se considera que se debe efectuar una renovación urbana para generar un gran centro de comercio de consumo y servicios, ordenando el comercio existente, que sirva a los subsectores 3 y 4 y permitir la apertura de calles.
- b) Con 2.4 ha. de superficie, con zonificación de Industria Liviana - I1; en esta zona se encuentra Makro principal elemento atrayente, lo conforma también el Parque Industrial San Pedrito, ambos desarrollados en la zonificación de Industria Liviana y Elemental y el Parque Industrial San Pedrito II, desarrollado en vivienda taller – VT, divididos por la Av. Jorge Chávez. En esta zona se requiere un control urbano estricto, principalmente, con el flujo de camiones que ingresan o salen, y el estacionamiento de los mismos dentro de las industrias y el cumplimiento de los PAMAS respectivos, además de aperturas de vías locales.
- c) Centro Histórico de Santiago de Surco (Zona Monumental) y zonas colindantes en un área de 2.20 Ha., con equipamiento que atrae y congrega público, la Plaza Mayor de Surco(Plaza de Armas), equipamiento de salud como Policlínico Municipal de Santiago de Surco y varias Instituciones Educativas Básicas. Elementos atrayentes lo constituyen los restaurantes de comida surcana típica o comida criolla. También conforman esta zona el área donde finaliza la Av. Ayacucho al comenzar la zona de protección del Centro Histórico de Santiago de Surco (Zona Monumental), donde se encuentra Plaza Veá, considerado como otro elemento atrayente, se encuentra también la Agencia del Banco de Crédito, otros comercios y la Plazuela de la Vendimia, conectada con una zona comercial turística, enmarcada por una futura arquería (se propone una arquería de uso turístico comercial). En esta zona se considera desarrollar una zona peatonal en el área conformada con Centro Histórico de Surco y ejes peatonales (con paso restringido solo para vehículos de emergencia o seguridad), que conecten áreas verdes o equipamientos urbanos, desarrollo de edificios de estacionamiento en lotes sin edificación, para cubrir la demanda existente. Los edificios de estacionamiento para este sector del Centro Histórico (Zona Monumental), se propone ubicarlo en los predios rústicos de los lotes signados como: 243206, 243275, 243276, 243276, 243277, 243278, 243274, 243279, 243180, 243281, los mismos que estarán conectados con la vía Combate de Angamos y Jr. Franklin D Roosevelt, lo cual permitirá conectividad hacia los distritos de Barranco y Chorrillos(zona Sur).
- d) Los ejes peatonales propuestos dentro del Centro Histórico (Zona Monumental), lo constituyen los siguientes jirones: Gálvez, Francisco Bolognesi, Sáenz Peña y Tacna. Fuera de los límites de la Zona Monumental, pero dentro del Cercado, se propone continuar el eje peatonal de Sáenz Peña con la Ca. Monitor El Huáscar, la cual remata en el Jr. San Pedrito; este eje peatonal se propone conectarlo con los edificios de estacionamientos descritos en el párrafo anterior.

- e) El Comercio Vecinal en la Av. Simón Salguero (dos cuadras), agencias bancarias, bodegas, bazares, restaurantes, panadería, farmacias, etc., se encuentran ordenados y controlados; se sugiere mantener la zona comercial.
- f) El Comercio Vecinal en áreas comerciales de la Urb. Capullana, donde se desarrolla un comercio local, junto con otro tipo de equipamientos, como son áreas verdes, equipamiento religioso y otros; se sugiere mantener la zona comercial tal como se aprobó en la habilitación urbana.

3. De conectividad vecinal en interdistrital saludable

Se propone:

A nivel Metropolitano:

- a) Continuidad de la trama vial a través de las vías de nivel metropolitano: Av. La Merced, La Castellana, desde la Prolongación de la vía Expresa hasta la avenida Jorge Chávez (Av. E. Aguilar.)
- b) Apoyar en lo que corresponda en el desarrollo de la prolongación de la Vía Expresa, intervención que generará ordenamiento vial en el subsector 3.
- c) Arborización en todo el recorrido de las avenidas la Castellana, la Merced. Jorge Chávez.

A nivel distrital se propone un sistema de conectividad motorizada:

- a) Continuidad de la Av. Vicus – Jr. San Pedrito – Jr. Camino Real, manteniendo la misma sección vial, de los jirones Santa Rosa – Corbeta la Unión, Santo Cristo, B. Suarez – Juan Pazos, San Borja.
- b) Continuidad de los jirones R. Porras, entre el tramo Jr. San Pedrito a Jr. Santo Cristo, de los jirones Batalla de Miraflores, Peña Rivera, Carlos Baca Flor, Daniel Hernández, A. Cáceres.
- c) Apertura de vías para la continuidad de los jirones Alfonso Ugarte e Isaac Recavarren, en el tramo, entre la Av. Jorge Chávez a Jr. Franklin Roosevelt, para la continuidad de la calle Los Mármoles y el Jr. Villa Mercedes.
- d) Recuperación de espacio público en la Av. Prolongación la Castellana, tramo entre el Jr. Combate de Angamos y J. M. Rodríguez; Jr. Doña Elva tramo, tramo entre el Jr. Tacna y Jr. Arica; Calle A, tramo entre Av. Jorge Chávez y Jr. Parque Alto.
- e) Se propondrán vías locales principales con comportamiento de par vial, en la zona donde se ubica el Centro Histórico de Surco, con el fin de retirar el paso del servicio público a la periferia del referido centro. Un par vial estarían conformados por el Jr. Grau, Ca. San Gallan, Ca. Lucio Mansilla, tramo entre Jr. Doña Edelmira a Av. Jorge Chávez y en el otro sentido, el Jr. Santo Cristo, desde la Av. Jorge Chávez, Ca. Río Nazca y Jr. Doña Edelmira. El otro par vial, estaría conformado por el Jr. Arica – Jr. Combate de Angamos, desde Jr. Santo Cristo a Av. La Merced; en el otro sentido, la vía conformada por el Jr. Parque Alto, Av. Los Castillos, Ca. Chinchá Alta, Ca. Pto. Caballas, Ca. Islas Ballestas, Jr. Raúl Porras Barrenechea.

A nivel distrital, se propone un sistema de conectividad no motorizada, a través de una zona Peatonal en el Centro Histórico de Surco y zonas inmediatas, para lo cual, se plantea:

- a) Un circuito de ciclovías en los ejes viales, que incluya áreas de descanso y seguridad.
- b) Circuitos peatonales protegidos.
- c) Vías Locales predominantemente peatonales: Jr. Sáenz Peña – Calle Monitor El Huáscar, Jr. Bolognesi (entre el Jr. Iquique y Jr. Cáceres), Jr. J. Chávez (entre el Jr. Santo Cristo hasta la calle Camilo Carrillo),

4. De concertación para la inversión privada para proyectos de desarrollo urbano

Los proyectos posibles de concertación con el sector privado en el Sector 1, son:

- a) Desarrollo del reglamento de la Zona de Reglamentación Especial - Parque Zonal N° 22-A, con un área de 3.07 ha., limitado por la Prolongación Vía Expresa, Av. La Castellana y diagonal, que une ambas vías, para la elaboración de una propuesta del Planeamiento Integral, determinando la ubicación del parque de 1 Ha. de uso público y de vías vehiculares públicas, de conformidad con el artículo 14º de la Ordenanza N° 1076-MML.
- b) El desarrollo de la zona de expansión, conformada por una parte del área ocupada por la Fuerza Aérea, en el subsector 4.
- c) Subcentro de Comercio Zonal, conformado por Mercado Jorge Chávez y entorno, limitado por la avenida del mismo nombre, por el Jr. Roosevelt, la calle Talana y Jr. Venegas, para dar servicio a los subsectores 3 y 4.
- d) Los estacionamientos en edificios, tanto públicos, como privados, en terrenos baldíos.
- e) El sistema de transporte público urbanito.

C. EDUCACIÓN Y CULTURA

Políticas:

1. De participación vecinal

Para la implementación del actual plan, se debe contar con el seguimiento por parte de los actores comprometidos, incluidas las juntas vecinales. Para lo cual, se debe contar con el conocimiento del plan en sus instrumentos principales, a través de la difusión, que debe ser incluido en el presupuesto participativo y todos los instrumentos de planificación de la municipalidad.

2. De información y difusión

La Municipalidad Distrital de Surco, a través de la Gerencia de Participación Vecinal, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Imagen Institucional, deben generar espacios de difusión del Plan Urbano, cuya evaluación podría generar propuestas de mejora y actualizaciones.

3. De dialogo del Gobierno Municipal con el Vecino.

La Municipalidad, a través de su Alcalde, Regidores y Gerentes Municipales, se deben generar el diálogo con los vecinos, cuyo tema principal sea el plan urbano distrital.

4. Mejoramiento de los servicios de salud y educación para el desarrollo de capacidades laborales.

La Municipalidad, en alianza con los vecinos, debe gestionar el mejoramiento de los servicios de salud y educación, ante las entidades prestadoras de estos servicios, ya sean estas públicas o privadas.

D. SEGURIDAD

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- a) Distrito Seguro con un sistema de prevención y disuasión; y
- b) Distrito que apoya la Participación Ciudadana, para mejorar la seguridad. Estos objetivos se implementan a través de 3 políticas:

1. Plan de Seguridad de evaluación permanente

El Plan Urbano contribuirá al Plan de Seguridad del distrito, al incorporar condiciones que mejorarán el ordenamiento urbano, la calidad de vida y la relación entre el Municipio y el vecino.

2. De coordinación interinstitucional

El Plan Urbano es un instrumento para la coordinación con instancias del Gobierno Metropolitano, el Gobierno Nacional, otros distritos, el sector privado y los vecinos.

3. De capacitación vecinal

El cumplimiento del Plan Urbano requiere acciones de seguimiento y fiscalización cuyos mejores resultados se obtendrán capacitando a las juntas vecinales.

E. BUEN GOBIERNO

Políticas:

1. De gobierno transparente

Tiene como propósito que el presente plan urbano y sus herramientas, sean de entero conocimiento de la población, sus autoridades y los inversionistas privados, con el propósito de que las inversiones sean promocionadas de manera transparente.

2. De rendición de cuentas

Se refiere a que los cambios que proponga el plan urbano y la ejecución de los proyectos de inversión, la municipalidad debe hacer difusión y rendir cuenta a la población, en toda su extensión.

3. De promoción de mega proyectos.

En especial, en el sector 1, se cuenta con el megaproyecto de la Vía Expresa Sur, con sus interconexiones integradores del sector.

4. De cumplimiento de Metas del Plan.

Tiene como propósito, que la municipalidad priorice las metas estratégicas, de acuerdo a su política de desarrollo urbano, las que deberán ser dispuestas por la Alcaldía a las diversas Gerencias de la municipalidad, para su oportuno cumplimiento.

5. Desarrollo de instrumentos de gestión urbana

Considera contar con los adecuados instrumentos de gestión urbana, que permita recuperar zonas de recreación públicas y equipamientos urbanos complementarios de la vivienda de media densidad. Así como, disuadir todo intento de quebrar las normas de edificación, sobre todo en el sector 1.

V.2.2. SECTORES 2 Y 3

Área de Tratamiento Normativo II - III

A. SALUDABLE Y SOSTENIBLE

Políticas:

1. De recuperación, manejo y protección de ecosistemas existentes, así como del paisaje natural y urbano.

Está enfocada a plantear la recuperación del ecosistema del cerro Viva el Perú, mediante vegetación propia de la zona o agricultura y equipamientos mínimos con arquitectura blanda, de tal forma que se integre al cinturón ecológico de Lima.

Como paisaje urbano, se propone que el cerro Viva El Perú, conjuntamente con los cerros aledaños o próximos al sector 2, sean una zona natural, paisajista y recreacional; con vías peatonales y miradores.

El área verde que se instale, será regada con agua tratada, proveniente de la planta de tratamiento de aguas servidas.

Además, se propone que el paisaje urbano, constituido en parte por las vías, cuente con arborización, además de la existencia de techos y muros verdes en una nueva normativa.

2. De incremento de áreas verdes, según criterios de racionalidad de consumo de agua.

Está enfocada a proponer la reubicación de la Base Aérea de las Palmas, para reconvertirla en Zona de Reglamentación Especial (ZRE), que persigue el tratamiento de promoción al desarrollo inmobiliario en altura, siempre que una mayor parte de su territorio, se destine como área verde o recreacional.

3. De recuperación de espacios públicos.

Está enfocada a la recuperación de las áreas verdes para disminuir el déficit, para lo cual se ordenarán las áreas existentes, en las cuales, se dotará de mobiliario urbano y ciclovías. Además, se deberá intervenir en la recuperación de los cerros, planteando tratamiento de áreas verdes y de recreación paisajista; así como, en la Base Aérea Las Palmas, para área recreacional paisajista y de desarrollo inmobiliario, para lo cual se definirá como ZRE, ya que en ella, se adecuarán los parámetros urbanos y edificatorios, así como un nuevo planeamiento integral, integrando la ciudad.

4. De la reducción de la contaminación del aire, sonora y visual.

Está enfocada a ordenar el tránsito vehicular, mediante la reducción del parque automotor, la circulación líneas eficientes de transporte público y el monitoreo constante sobre la emisión de CO₂, así como controlar la emisión de ruidos de las actividades, como los talleres automotrices y la actividad de construcción.

5. Mejorar la cobertura de los residuos sólidos con mayor énfasis en los sectores populosos y de mayor densificación.

Está enfocada a ampliar la cobertura del servicio de recojo, con mayor intensificación sobre las áreas populosas de mayor densificación. Ello incluye las áreas de cerro o sin acceso vehicular, las que se realizarán mediante innovación tecnológica, que incluye la segregación de los residuos sólidos, así como, la utilización de contenedores para el acopio de los RR.SS.

6. De mitigación de los peligros en las áreas críticas

Está enfocada a mitigar los riesgos de las áreas declaradas como críticas, en el caso del Cercado y del A.H. Rodrigo Franco, por sus calles estrechas y edificaciones en ladera que pueden colapsar en caso de sismo. Para lo cual, se capacitará a los ocupantes en gestión del riesgo y se realizará un constante control urbano y supervisión de obra sobre las construcciones, a fin de prever el incremento de los peligros antrópicos.

B. DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO

Políticas:

1. **De crecimiento urbano ordenado en base a las potencialidades del suelo y soporte del territorio**

- Esto conlleva al ordenamiento y consolidación de los ejes de desarrollo del Sector 2 y consolidación del Sector 3. En relación al Sector 2 se plantea para la Av. Paseo de la República (apertura) y el Jr. Ayacucho, consolidación como residencial, así como la Av. Próceres-Guardia Civil, en la Av. Santiago de Surco se consolida como comercio. En el caso del sector 3, se plantea la consolidación de la Av. Benavides como comercial y para las Av. Caminos del Inca, Av. Velasco Astete, Av. A. Tinoco y los predios frente a la vía de Evitamiento con uso residencial.
- Se considera la expansión urbana mediante el tratamiento urbano de suelos como: El cerro Viva El Perú, calificado como ZRP, con tratamiento con vegetación arbustiva, paisajista y con recorrido mediante vías lastradas. Así como, considera la reconversión de usos del terreno de 224 Has. de la Base Aérea de la FAP, para uso de áreas verdes y suplir el déficit existente y la complementación de desarrollo inmobiliario de 3000 viviendas, a desarrollarse en edificios en altura y un centro comercial con tiendas ancla, un área de viviendas- comercio local, además de un parque zonal y una villa deportiva.
- Propuesta de ordenamiento urbano, que considera los usos del suelo, compatibles con el uso comercial y residencial, que no genere impactos negativos. Así como, el ordenamiento de las alturas de las edificaciones comerciales y residenciales, en función a las áreas mínimas de lote, estimulando la acumulación de lotes.

2. **Propiciar las intervenciones de renovación urbana, que permita recuperar las áreas deterioradas o en proceso de deterioro**

En las delimitadas Zonas de Reglamentación Especial –ZREs, se desarrollarán planes específicos para su recuperación, dado el grado de deterioro, poco desarrollo y la falta de conectividad que presentan, como el área de El Cercado de Surco, sin saneamiento (al este de la Base Aérea), conjunto de asociaciones y cooperativas aledaño al este de la Base Aérea de Las Palmas, la Zona Monumental de San Juan Grande, los AA. HH. Rodrigo Franco y Las Dunas.

3. **Revalorar y preservar el patrimonio monumental.**

Revalorar y restaurar el Patrimonio Arquitectónico en la Zona Monumental de El Cercado y de San Juan Grande, con usos del suelo, que no deterioren las edificaciones en estas zonas; así como controlar las alturas permisibles, mitigar la inseguridad física, especialmente en San Juan Grande, recuperar los espacios públicos a escala peatonal e incorporar circuitos turísticos recreacionales.

4. **De consolidación limitada de los centros y sub centros existentes.**

En el sector 2 se propone lo siguiente:

- Consolidación del Centro del Sector 2 de Av. Santiago de Surco- Av. Los Próceres-Av. Caminos del Inca: Previo ordenamiento de los usos del suelo, con actividades que no contaminen el medio ambiente y no realicen estas actividades en plena vía pública. Por lo que se propone reubicar los talleres de planchado y mecánica; así también, se deberá exigir la atención automotriz de conexos, aquellos locales que cuenten con estacionamiento. Así como, se deberá erradicar las actividades de hostales de baja categoría y discotecas aledañas a centros de enseñanza. Se deberá ordenar el transporte público, mediante la reducción del número de líneas y vehículos, el

ordenamiento de los paraderos y programar el ciclo semafórico, a fin de que no genere las grandes colas de vehículos, además se deberá limitar la altura, uniformizando volumetrías.

- Ordenamiento del Centro de El Cercado de Surco: Se propone consolidar los usos comerciales gastronómicos, esparcimiento y servicios, complementados con la vivienda y la promoción de estacionamientos en edificaciones privadas para suplir el déficit existente. Así como, se propone la peatonalización de determinadas calles de limitada longitud, así como reubicar el transporte público de la zona central a las vías de la prolongación de la Av. La Castellana y el Jr. Santo Cristo.
- Ordenamiento del Subcentro de San Juan Grande: De acuerdo al Sistema Vial Metropolitano, aprobado por la Ordenanza 341-MML, deberá considerar la sección vial de 3 carriles por sentido, en la sección vial de la Av. Los Próceres, para lo cual se deberá considerar de necesidad pública, de afectarles a los terrenos que no hubieran realizado todavía la Habilitación Urbana o de lo contrario, proponer la expropiación de áreas de retiro. Se deberá promover los usos comerciales de calidad, complementado con otras áreas de equipamiento recreacional en el propio San Juan Grande, así como, se incluya en el circuito cultural recreacional. Las alturas máximas a alcanzar, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y las normas de la Zona Monumental de San Juan Grande, es de tres (3) pisos, fuera de la zona monumental, estos se deberán dar en forma escalonada hasta alcanzar los 05 pisos en la zona de comercio zonal, en caso se encuentren a la distancia adecuada y con el área mínima de lote (120 m²)
- Ordenamiento del Subcentro de San Roque: En este sub centro se propone aprovechar las condiciones de cercanía de la apertura de la Av. Paseo de la República y la posible presión, para la intensificación del uso de suelo; sin embargo, dicho sub centro se debe mantener como Comercio Vecinal CV, complementado con los servicios urbanos. Además se debe considerar el señalamiento de las áreas de estacionamiento, así como el mejoramiento del ingreso a dicha área desde la Av. S. de Surco, el mantenimiento del espacio público, la conservación de las fachadas de los establecimientos y viviendas, a fin de evitar su rápido deterioro. Asimismo, se aplicarán las alturas propuestas en el presente Plan.

En el sector 3 se propone lo siguiente:

- Consolidación del Centro Benavides: Se propone 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. Complementariamente se deberá mejorar los espacios públicos con arborización, mobiliario urbano e iluminación pública. Además se deberá ordenar el transporte público y la señalización de paraderos.
- Consolidación del Subcentro Loma Umbrosa-Loma Redonda: Se deberá consolidar los usos de comercio, servicios y vivienda, priorizando la residencialidad. Además, considerar una volumetría, debiendo acumular terrenos para alcanzar las alturas propuestas.

- **Consolidación de Subcentro Bielich- Monte Caob:** Se deberá promover un mayor número de actividades de comercio y servicios. Además se deberá consolidar con una volumetría, debiendo acumular terrenos para alcanzar las alturas propuestas.
- **Consolidación Loma Umbrosa- Monte Álamo:** Promover la consolidación mediante la ocupación de los lotes libres y la promoción de establecimientos comerciales. Así como uniformizar la volumetría, debiendo acumular terrenos para alcanzar las alturas propuestas.

5. Incrementar la cobertura y capacidad de los equipamientos urbanos.

Con referencia a los Sectores 2 y 3, se debe incrementar la capacidad de los establecimientos de equipamiento urbano como los de educación y los de salud en el Sector 2, e incrementar las áreas verdes y de recreación en ambos sectores, en los cuales se cuenta con déficit, sobre todo, en el Sector 2. Con esta política, se pretende que la población cuente con equipamientos a nivel de su unidad de planeamiento, y no se desplace innecesariamente, perdiendo horas de viaje.

6. Incrementar la cobertura y calidad de los servicios básicos para garantizar la salubridad.

Para el Sector 2, se propone:

- Mejorar la calidad del servicio durante las 24 horas, mejorando la capacidad de las redes de agua y desagüe para una mejor presión hídrica y sin desperdicios. Además, se deberá ampliar o instalar nuevas redes en las zonas periféricas del sector, como en los asentamientos humanos. Con referencia al alumbrado público, se refiere a mejorar la iluminación nocturna, ya sea mediante una adecuada ubicación de las luminarias o en todo caso, podar los árboles para tener una mayor amplitud de los conos de iluminación.

Para el Sector 3, se refiere a:

- Mejorar la capacidad de las redes de agua y desagüe, para incrementar la presión del agua y prever la rotura o aniego de colectores. Con referencia a la iluminación, se deberá incrementar la iluminación nocturna en los diversos espacios públicos, además de podar oportunamente los árboles a fin de incrementar el cono de iluminación.

7. De conectividad vecinal e interdistrital sostenible,

En el sector 2, se propone:

- Apertura de la Av. Paseo de la República, para integración metropolitana e interdistrital. Así como la utilización por tramos, de la vía a desnivel, mediante plataformas, para áreas recreacionales y de servicios.
- Accesibilidad entre Cercado de Surco y San Juan Grande, mediante la reconversión de la Base Aérea de Las Palmas, a uso recreacional, complementado con viviendas, servicios y vía de integración, que circunvala e integra el área recreacional con el distrito y el sector.
- Prolongación del Jr. Santo Cristo, como vía vehicular, para el acceso del transporte público, a fin de erradicarlo de la plaza mayor de Surco. Prolongación de la Av. Arica, Jr. Cáceres y Jr. Santa Rosa, las que se integrarán con la futura área recreacional que se propone en la actual base Aérea.
- Apertura de vías peatonales, en las grandes manzanas, entre el Jr. Ayacucho y el Jr. Sto. Cristo. Además de la peatonalización de las calles existentes del Jr. Tacna y el Jr. J. Chávez, las que incluirán las ciclovías.

- Construcción y prolongación de las vías preferenciales locales, en el entorno a San Juan Grande, para mejorar la conectividad hacia el sur, con el distrito de Chorrillos.

En el Sector 3, se propone:

- El mejoramiento de las Av. Benavides y la Av. Santiago de Surco, para el tránsito peatonal y vehicular, además del ordenamiento del transporte público.
- Apertura del paso de la vía auxiliar, de la vía de Evitamiento, entre las calles Bielich y el Jr. Monterrico Sur, por considerarlo de necesidad pública para la integración del sector.

8. Reducir el impacto de la congestión del tráfico, desarrollando las condiciones de seguridad vial y el respeto a las normas de tránsito.

Se deberá considerar a nivel distrital y de los Sectores 2 y 3, las campañas de difusión permanente de seguridad vial, tanto a peatones y choferes del servicio público y privado, a fin de reducir el número de accidentes de tránsito. Estas campañas se deben realizar en instituciones, centros educativos públicos y privados, además de realizar una mejor señalización (vertical y horizontal) en los espacios públicos, sobre todo en las vías congestionadas.

9. Auspiciar y concertar con el gobierno metropolitano, la construcción de las obras de mejoramiento de la infraestructura vial y la modernización del sistema de transporte público, en las principales vías metropolitanas en Surco.

La municipalidad Distrital de Santiago de Surco gestionará ante la Municipalidad Metropolitana de Lima el mejoramiento de las vías de carácter metropolitano, así como la apertura de la Av. Paseo de la República, a fin de mejorar la conectividad del distrito con el resto del área metropolitana de Lima y Callao. Asimismo, gestionará el ordenamiento del transporte público ya que la MML cuenta con la competencia del sistema de transporte, en el caso de las líneas de transporte que circulan sobre todo en los sectores 2 y 3, en especial de las Av. Benavides, Av. S. de Surco y las que circulan en el Cercado de Surco.

10. Programar la demanda de áreas de espacio público para garantizar la inclusión social.

La municipalidad, en base al presente plan urbano, debe prever las futuras áreas de espacio público que deben contar los sectores 2 y 3, en función a la población a incrementarse y en concertación con la inversión privada para su implementación. En todo caso, la municipalidad debe acumular los aportes de las habilitaciones urbanas para la adquisición de dichas áreas, a fin que mediante su implementación, se generen espacios para el disfrute de la población de los diversos barrios y grupos residenciales de los sectores.

11. De participación en las plusvalías de la expansión inmobiliaria

Está orientado a la responsabilidad social que debe contar la inversión privada frente a la inversión pública que beneficia a los propietarios y genera un incremento del valor del suelo y el mejoramiento de la calidad del hábitat. Por lo que se debe implantar una recuperación de la inversión pública mediante el incremento del impuesto predial en función directa de la inversión pública y en función de los cambios de zonificación.

C. EDUCACIÓN Y CULTURA

Políticas:

1. **De participación vecinal**

El urbano distrital, para su implementación, debe contar con el seguimiento por parte de los actores comprometidos, que incluyen las juntas vecinales. Para lo cual, se debe contar con el conocimiento del plan, en sus instrumentos principales, a través de la difusión, por distintos medios, para motivar mayor participación y compromiso en su aplicación

De información y difusión

La Municipalidad Distrital de Surco, a través de la Gerencia de Participación Vecinal, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Imagen Institucional deben generar espacios de difusión del Plan Urbano, cuya evaluación podría generar propuestas de actualizaciones.

2. **De diálogo del Gobierno Municipal con el Vecino.**

La Municipalidad, a través de su Alcalde, Regidores y Gerentes Municipales, se deben generar el diálogo con los vecinos, para tener mayor aceptación en su aplicación e implementación, lo cual se logrará si los vecinos tienen mayor conocimiento de los planteamientos favorables para el distrito

3. **Mejoramiento de los servicios de salud y educación para el desarrollo de capacidades laborales.**

La Municipalidad, en alianza con los vecinos, debe gestionar el mejoramiento de los servicios de salud y educación, ante las entidades que prestan, ya sean estas públicas o privadas.

D. SEGURIDAD

Políticas:

1. **Plan de Seguridad Ciudadana de evaluación permanente,**

Se elaborará un Plan de Seguridad Ciudadana, cuya necesidad será fundamentada en el plan urbano que se viene elaborando. Cuyo propósito es combatir en forma preventiva y disuasiva la delincuencia, en alianza con la población y las autoridades.

2. **De coordinación inter-institucional.**

Se refiere a la coordinación interinstitucional que debe tener la implementación del presente plan, como el gobierno central, la municipalidad metropolitana de Lima, las municipalidades vecinas, las autoridades locales, los inversionistas privados y las organizaciones vecinales adecuadamente representadas.

3. **De capacitación vecinal**

Está enfocado a la capacitación que debe tener las organizaciones vecinales para el cumplimiento de las metas del presente plan urbano, previo compromiso de hacer suyo el mencionado documento y sus instrumentos que lo acompañan.

E. BUEN GOBIERNO

Políticas:

1. **De gobierno transparente**

Tiene como propósito que el presente plan urbano y sus herramientas, sean de entero conocimiento de la población, sus autoridades y los inversionistas privados, con el propósito de que las inversiones sean promocionadas de manera transparente.

2. **De rendición de cuentas**

Se refiere a que los cambios que proponga el plan urbano y la ejecución de los proyectos de inversión, la municipalidad debe hacer difusión y rendir cuenta a la población, en toda su extensión.

3. **De promoción de mega proyectos.**

En especial en el sector 2 se cuenta con los megaproyectos de: i) reconversión del predio de la Base Aérea de las Palmas, ii) el tratamiento del cerro Viva el Perú, iii) la prolongación de la Av. Surco, Av. Jorge Chávez y la Av. El Sol, sobre los cuales se debe estudiar el procedimiento de implementación, de preferencia con financiamiento de la inversión privada.

4. **De cumplimiento de Metas del Plan.**

Tiene como propósito que la municipalidad priorice las metas estratégicas de acuerdo a su política de desarrollo urbano, las que deberán ser dispuestas por la Alcaldía a las diversas gerencias de la municipalidad, para su oportuno cumplimiento.

5. **Desarrollo de instrumentos de gestión urbana**

Considera contar con los adecuados instrumentos de gestión urbana, que permita premiar en altura a los lotes acumulados, cuyo resultado sea el doble del normativo. Así como, disuadir todo intento de quebrar las normas de edificación sobre todo en el sector 2. Además de reubicar los usos del suelo que tienen impacto negativo sobre los usos colindantes como los talleres de mecánica o servicios automotrices que atienden en la vía pública, así como los hostales de dudosa actividad y los bares que se ubican inmediatos a institutos educativos. Para lo cual se deberán elaborar las normas pertinentes mediante instrumento legal a nivel municipal.

V.2.3. SECTOR 4

Área de Tratamiento Normativo III

A. SALUDABLE Y SOSTENIBLE

Políticas:

1. **De incremento de áreas verdes**

A nivel distrital y priorizando el Sector 4:

- Generar incentivos y criterios de soporte de la normativa urbanística y de construcción, para la adecuación y creación de techos verdes y jardines verticales.
- Generar criterios de soporte de la normativa urbanística y de construcción, para generar áreas verdes en los espacios comerciales (áreas de parqueos y accesos en la Av. Benavides y Av. Santiago de Surco (antes Tomás Marsano)
- Generar criterios de soporte de la normativa urbanística y de construcción, para regular áreas verdes en predios privados.

2. **De recuperación de espacios públicos**

Se plantea:

- Tratamiento de espacios ya existentes, en los que además, se instalarán ciclovías y mobiliario urbano, en los parques existentes que se encuentran dispuestos a manera de circuito verde:
 - SubSector 1: Parque. Leonardo Alvaríño, Parque Martinelli y parques de la Urb. Liguria;

- SubSector 2: Parque Kennedy, Parque Argentina, Parque Brasil, Parque Colombia, Parque Venezuela, Parque Panamá, Parque España, Parque Uruguay, Parque Paraguay, Parque Ecuador, Parque Chile, Parque Bolivia; además de la sucesión de parques de la Urb. Vista Alegre.

3. De la reducción de la contaminación del aire, sonora y visual

Esto implica básicamente ordenar el tránsito vehicular, reducir la presencia del parque automotor y limitar la presión inmobiliaria, frente a los ejes viales: Av. Benavides, Av. Santiago de Surco.

B. DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO

Políticas:

1. De crecimiento urbano ordenado

Esto implica, atendiendo a los objetivos del modelo de desarrollo urbano:

- a) Consolidación de ejes viales metropolitanos, conservando la zonificación actual comercial, uniformizando alturas máximas, debiendo acumular terrenos para alcanzar las alturas propuestas.

2. De consolidación limitada de los Centros y Sub-centros existentes

Los subcentros más importantes del Sector 4 están constituidos por el eje comercial de la Av. Benavides en el que se desarrolla un comercio zonal, y el comercio desarrollado en la Av. Tomás Marsano.

- a) Comercio Vecinal en la Av. Ayacucho (dos cuadras una frente a la otra) bodegas, bazares, restaurantes, panadería, farmacias, etc., se encuentra ordenado y controlado, se sugiere mantener la zona comercial.
- b) Comercio Vecinal en el área comercial de la Urb. Vista Alegre, donde se desarrolla un comercio local junto con otro tipo de equipamientos como son áreas verdes, equipamiento religioso y otros; se sugiere mantener la zona comercial tal como se aprobó en la habilitación urbana.

3. De conectividad vecinal en interdistrital saludable

Se propone:

- a) Arborización en todo su recorrido de las avenidas Benavides y Santiago de Surco (Tomás Marsano).
- b) Un circuito de ciclovías en los ejes viales, que incluya áreas de descanso y seguridad.
- c) Circuitos peatonales protegidos.
- d) Circuito de un urbanito que recorra los principales ejes urbanos y conectará a los centros y subcentros, permitiendo que los actores directamente involucrados, participen en el servicio del urbanito en todo el distrito.
- e) Edificios de Estacionamientos mediante alianzas público-privadas, se propone como localización las cuadras 33,34 y 51 de la Av. Benavides mediante la consolidación del uso comercial, servicios conexos y estacionamientos para negocios.

4. De concertación para la inversión privada en proyectos de desarrollo urbano

Los proyectos posibles de concertación con el sector privado en el Sector 4 son:

- a) Los estacionamientos en edificios tanto públicos como privados, en terrenos baldíos.
- b) El sistema de transporte público urbanito.

C. EDUCACIÓN Y CULTURA

Políticas:

1. De participación vecinal

El plan de desarrollo urbano para su implementación, debe contar con el seguimiento por parte de los actores comprometidos que incluyen las juntas vecinales. Para lo cual, se debe contar con el conocimiento del plan en sus instrumentos principales a través de la difusión, que debe ser incluido en el presupuesto participativo y todos los instrumentos de planificación de la municipalidad.

2. De información y difusión

La Municipalidad Distrital de Surco, a través de la Gerencia de Participación Vecinal y la Gerencia de Desarrollo Urbano, deben generar espacios de difusión del Plan Urbano, cuya evaluación podría generar propuestas de actualizaciones.

3. De diálogo del Gobierno Municipal con el Vecino.

La Municipalidad a través de su Alcalde, Regidores y Gerentes Municipales se deben generar el diálogo con los vecinos, cuyo tema principal sea el plan urbano distrital.

4. Mejoramiento de los servicios de salud y educación para el desarrollo de capacidades laborales.

La Municipalidad, en alianza con los vecinos, debe gestionar el mejoramiento de los servicios de salud y educación, ante las entidades que prestan, ya sean estas públicas o privadas.

D. SEGURIDAD

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- a) Distrito Seguro con un sistema de prevención y disuasión; y
- b) Distrito que apoya la Participación Ciudadana, para mejorar la seguridad. Estos objetivos se implementan a través de 3 políticas:

1. Plan de Seguridad de evaluación permanente

El Plan Urbano contribuirá al Plan de Seguridad del distrito al incorporar condiciones que mejorarán el ordenamiento urbano, la calidad de vida y la relación entre el Municipio y el vecino.

2. De coordinación interinstitucional

El Plan Urbano es un instrumento para la coordinación con instancias del Gobierno Metropolitano, el Gobierno Nacional, otros distritos, el sector privado y los vecinos.

3. De capacitación vecinal

El cumplimiento del Plan Urbano requiere acciones de seguimiento y fiscalización cuyos mejores resultados se obtendrán capacitando a las juntas vecinales.

E. BUEN GOBIERNO

Políticas:

1. De gobierno transparente

Tiene como propósito que el presente plan urbano y sus herramientas, sean de entero conocimiento de la población, sus autoridades y los inversionistas privados, con el propósito de que las inversiones sean promocionadas de manera transparente.

2. De rendición de cuentas

Se refiere a que los cambios que proponga el plan urbano y la ejecución de los proyectos de inversión, la municipalidad debe hacer difusión y rendir cuenta a la población, en toda su extensión.

3. De cumplimiento de Metas del Plan.

Tiene como propósito que la municipalidad priorice las metas estratégicas de acuerdo a su política de desarrollo urbano, las que deberán ser dispuestas por la Alcaldía a las diversas gerencias de la municipalidad, para su oportuno cumplimiento.

4. Desarrollo de instrumentos de gestión urbana

Considera contar con los adecuados instrumentos de gestión urbana, que permita compensar los perjuicios urbanos en las densificaciones con la presencia de multifamiliares y viviendas unifamiliares.

V.2.4. SECTOR 5 y 6

Área de Tratamiento Normativo III

A. SALUDABLE Y SOSTENIBLE

Políticas:

1. De recuperación, manejo y protección de los ecosistemas existentes

2. De recuperación del paisaje natural y urbano

A Nivel Metropolitano:

Se propone mejorar la imagen urbana y seguridad de las avenidas Angamos, Benavides, Caminos Del Inca y Velasco Astete, mediante la:

- a) Arborización de las Vías Metropolitanas.
- b) Mitigación de contaminación mediante el uso de arbustos.
- c) Eliminación de barreras físicas para mejorar la circulación peatonal.

A Nivel Distrital:

- a) Fomentar la recuperación y el cumplimiento de los retiros municipales establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, a fin de mejorar la imagen urbana del sector, mediante el uso de jardines verticales en nuevas y antiguas construcciones; y exigir un plan soterrado de cables.
- b) Relativos a los Retiros Municipales, Alturas de Edificación y Áreas Libres de las edificaciones
 - o Preservar la calidad ambiental del espacio público del sector, incentivando el tratamiento de jardines en los retiros municipales, para incorporar al paisaje urbano.
 - o Mantener la exigencia del retiro municipal en las zonas residenciales.
 - o Mantener la exigencia del retiro municipal, obteniendo las secciones propuestas hacia los ejes viales principales de ambos Sectores: Av. Benavides, Av. Angamos, Av. Caminos de Inca, Av. Velasco Astete, Av. Aviación y Av. Panamericana Sur.
 - o Velar por el estricto cumplimiento del uso de los retiros municipales.
- c) Fomento del uso de jardines verticales en nuevas y antiguas construcciones
 - o Incentivar el uso de jardines verticales en edificaciones nuevas y existentes, implementando proyectos de apoyo para la implementación de jardines verticales y techos verdes en antiguas construcciones.

- d) Soterramiento de cableados existente, para mejorar la calidad visual y la seguridad del sector. Requerir a las empresas de servicios un plan de soterramiento de cables de telefonía y alumbrado público.

3. De incremento de áreas verdes

Se plantea la siguiente reglamentación para mejorar y mantener la calidad ambiental del sector:

- Establecer como norma de diseño, que no menos del 50% del área libre normativo de uso privado, debe tener tratamiento de área verde.
- Implementar techos verdes en el área de cubierta en una proporción no menor al 50% del área total libre de la cubierta.
- Implementar jardines verticales en edificios mediante adecuación de jardineras en las fachadas y muros, con la tecnología adecuada, cuya proporción se definirá acorde al tamaño de la fachada del edificio, no siendo inferior al 10% del área total de la fachada o muro.

4. De recuperación de espacios públicos

Mejorar, modernizar e implementar el espacio público existente del sector, generando áreas de recreación activa y circuitos peatonales.

- a) Recuperación del espacio público
 - o Control del uso inadecuado de los espacios públicos como estacionamientos.
 - o Mayor requerimiento de estacionamientos para el uso de equipamiento comercial y financiero del sector, dentro del lote y generar áreas verdes en el (los) frente(s).
- b) Renovación del ornato y mobiliario urbano
 - o Modernización del sistema de alumbrado público del equipamiento recreacional existente mediante el uso de energía renovable.
 - o Evaluar las características actuales de mobiliario urbano y proponer una tipología estandarizada en los núcleos comerciales y financieros como el Trigal, Ovalo Higuiereta y Chacarilla.
- c) Generación de mayor área de recreación activa en parques y bermas centrales

En el equipamiento recreacional existente implementar para la generación de áreas de recreación activa, buscando integrar en un mismo espacio un abanico de funciones que resalten este carácter:

 - o Áreas para la recreación infantil.
 - o Áreas deportivas; tendrán equipamientos no invasivos, como por ejemplo circuitos para trotar o islas deportivas, de tamaño variado en función del área del parque, vinculadas por senderos arbolados, entre otros.
 - o Áreas de césped; no tendrán carácter restrictivo sino serán espacios para el uso recreativo y de descanso.
 - o Áreas ajardinadas de carácter educativo, promoviendo la musealización de este espacio, dando a conocer el patrimonio natural local, a partir de carteles explicativos de la flora, donde se señalará, en función de la disponibilidad de información, sus características, vinculaciones con el pasado prehispánico o el momento en el que fue introducido u otras peculiaridades asociadas a este tipo de especies.
- d) Generación de Circuitos peatonales en áreas residenciales y comerciales del Sector.
 - o Creación de circuitos urbanos peatonales.
 - o Circulación peatonal en las zonas comerciales y financieras del sector, como Chacarilla, El Trigal e Higuiereta.

- Mejorar la accesibilidad para las personas con discapacidad.

5. De la reducción de la contaminación del aire, sonora y visual

Ordenando el tránsito vehicular con soluciones funcionales (sincronización de semáforos, señalización vertical y horizontal en vías) y reduciendo la presencia del parque automotor. Mayor fiscalización en el avisaje y publicidad en los ejes viales.

- Controlar y promover la estética de los elementos publicitarios, apropiados al paisaje urbano, formatos, tamaños, materiales y ubicación racional, para lograr su integración a los demás elementos del paisaje urbano.
- Mediante convenio con el Ministerio del Interior, controlar la contaminación generada por la emisión de gases de vehículos que circulan por el distrito.
- Campañas de educación vial y de contaminación sonora frente al uso indebido del claxon.
- Controlar la contaminación generada por la construcción, mediante medidas protectoras y correctivas, fiscalizando además la invasión del espacio público con vehículos y materiales de construcción.

B. DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO

Políticas:

1. De crecimiento urbano ordenado

Esto implica, atendiendo a los objetivos del modelo de desarrollo urbano:

- Consolidación de los ejes de desarrollo de los Sectores 5 y 6, referida a las avenidas Benavides, Angamos, Caminos de Inca y Aviación como comercio.
- Propuesta de ordenamiento urbano, que considera los usos del suelo compatibles con el uso comercial y residencial que no genere impactos negativos. Así como el ordenamiento de las alturas de las edificaciones comerciales y residenciales en función a las áreas mínimas de lote, estimulando la acumulación de lotes.

2. De consolidación limitada de los Centros y Sub-centros existentes

Los subcentros más importantes del Sector 5 y 6 son los comercios y otras actividades ubicadas en El Trigal, el Ovalo Higuereza y Chacarilla, resaltando el eje comercial de la Av. Benavides, Angamos y Caminos del Inca.

- Higuereza:** Área con zonificación CZ, E1 y E2. Tiene un mix de comercio dedicado a consumo. Es una zona desordenada por el actual crecimiento comercial de centros como Polvos Rosados y el actual Tren Eléctrico. Tiene déficits evidentes de estacionamiento. Se recomienda proponer iniciativas privadas de estacionamiento.
- Trigal:** Área de Zonificación CZ y RDM. Es un subcentro que se viene consolidando como sector Financiero y de Comercio, en donde, en un futuro próximo podría generarse problemas de estacionamiento.
- Chacarilla:** Área de Zonificación CZ, es un subcentro comercial con servicios financieros. Presenta problemas de estacionamiento y e inadecuada circulación peatonal y vehicular del Sector. Ratificar las densidades contempladas en el cuadro Resumen de la Zonificación Comercial, para el sector, Área de Tratamiento III; proponer parámetros urbanísticos de las zonas comerciales, principalmente en prever los niveles de servicio (población a servir) y/o acondicionamiento, en función de ello los requerimientos de estacionamientos, accesibilidad vial, propuesta ambiental.

- Eje Comercial Benavides:** Se propone la consolidación de dicho centro mediante los usos de comercio, servicios y vivienda. Se propone 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. Dicha altura de 15 pisos estará condicionada a retranques laterales y frontal de 3 m por cada 3 pisos, a partir del piso 10, así como destinar a área verde el 50% del área libre y de la azotea. 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. Complementariamente se deberá mejorar los espacios públicos con arborización, mobiliario urbano e iluminación pública. Además se deberá ordenar el transporte público y la señalización de paraderos.

3. De conectividad vecinal e interdistrital saludable

Se propone:

A Nivel metropolitano:

- Incorporar a la trama vial la iniciativa de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el mejoramiento de la infraestructura vial metropolitana de Surco.
- Proyecto Viaducto La Molina – Surco.
 - Estudio para la ampliación de la Av. Benavides.
 - Ovalo Benavides
 - Intercambio Vial de la Avenida Vivanco y Alonso de La Molina.

A Nivel Distrital:

Además se propone un sistema de conectividad motorizado y otro no motorizado, definiendo zonas de estacionamiento.

➤ El sistema de conectividad motorizado comprende:

- Circuito de un urbanito que recorra los principales ejes urbanos, y se dirija a los subcentros.
- Generación y Control de Estacionamientos mediante alianza público-privadas, para el cual se darían los siguientes estudios:
 - Estudio sobre la demanda/oferta en estacionamiento en la Calle Morro Solar, Centro Comercial Higuereza y Chacarilla.
 - Estudio para la concesión de estacionamientos en la vía pública en Chacarilla y el Ovalo Higuereza
 - Estudio de zonas de estacionamiento en vías locales, con la debida fiscalización y colocación de dispositivos de controles del estacionamiento. Una de las medidas podría determinar la ubicación de parquímetros, para un mayor control para que el uso sea de corta estancia.
- Estudio para la creación de una red básica para transporte pesado y de una plataforma centralizada de logística

➤ El sistema de conectividad no motorizado comprende:

- Un circuito de ciclo vías en las siguientes avenidas principales mediante un estudio para la creación de circuitos urbanos interdistritales para ciclistas:
 - A lo largo de toda la avenida Velasco Astete: Buscando la conexión con la ciclo vías de San Borja.
 - Caminos del Inca: Desde la Avenida Velasco Astete hasta el Centro Comercial de Chacarilla.

- b) Estudio para la generación de Circuitos peatonales protegidos.

4. De concertación para la inversión privada para proyectos de desarrollo urbano

- a) Promoción y Consolidación del Centro Comercial con servicios Financieros Chacarilla.
 b) Promover la participación privada en la construcción de estacionamientos públicos vehiculares.
 c) Alianza público-privado para la generación de estacionamientos con el colegio Santa María
 d) Promover la construcción de edificaciones para el parqueo vehicular y otros medios de transporte.

C. EDUCACIÓN CULTURA

Este Eje Estratégico tiene 2 objetivos:

- a) 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; y
 b) Distrito en apoyo permanente a los valores de ciudadanía. Los que a su vez se desarrollan en 3 políticas:

1. De información y difusión

La Municipalidad, a través de la oficina de Participación vecinal y en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano, será la encargada de informar y difundir el cumplimiento del Plan y/o sus reajustes.

2. De diálogo del Gobierno Municipal con el vecino

Esta responsabilidad debe ser asumida directamente por la Alcaldía a través de diversos mecanismos. Una parte de la agenda del diálogo con el vecino es el Plan Urbano, pudiendo hacerse difusión en los cabildos que se realizan en el Parque de la Amistad, así como a través de las Juntas Vecinales.

D. SEGURIDAD

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- a) Distrito Seguro con un sistema de prevención y disuasión; y
 b) Distrito que apoya la Participación Ciudadana, para mejorar la seguridad. Estos objetivos se implementan a través de 3 políticas:

1. Plan de Seguridad de evaluación permanente

El Plan Urbano contribuirá al Plan de Seguridad del distrito al incorporar condiciones que mejorarán el ordenamiento urbano, la calidad de vida y la relación entre el Municipio y el vecino.

2. De coordinación interinstitucional

El Plan Urbano es un instrumento para la coordinación con instancias del Gobierno Metropolitano, el Gobierno Nacional, otros distritos, el sector privado y los vecinos.

3. De capacitación vecinal

El cumplimiento del Plan Urbano requiere acciones de seguimiento y fiscalización cuyos mejores resultados se obtendrán capacitando a las juntas vecinales.

E. BUEN GOBIERNO

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- 1) Distrito con gobierno municipal que cumple su Plan Concertado con gestión transparente, participativa y de amplia convocatoria interinstitucional ; y
 2) Distrito que optimiza el uso de sus recursos. Se implementan a través de 4 políticas:

1. De gobierno transparente

El Plan Urbano conduce a programas y proyectos de inversión que serán de amplia difusión para conocimiento público y se constituye en una herramienta del Gobierno Municipal.

2. De rendición de cuentas

El Gobierno Municipal debe fijar proyectos prioritarios, montos y plazos, cuya rendición de cuentas, una vez ejecutados los proyectos, debe ser transparente.

3. De cumplimiento de Metas del Plan

El éxito del gobierno municipal estará en función al cumplimiento de las metas del Plan. Será fundamental que la Alcaldía y la Gerencia Municipal prioricen las Metas estratégicas y den las orientaciones necesarias para que el conjunto de Gerencias ordenen sus planes de trabajo de acuerdo a su cumplimiento.

V.2.5. SECTOR 7 y 8

Área de Tratamiento Normativo III

Se han trabajado los Sectores 7 y 8 dentro de un mismo capítulo ya que: presentan una estructura urbana continua, comparten el borde natural de los cerros, y se interconectan los distintos Subcentros.

A. SALUDABLE Y SOSTENIBLE

Este eje estratégico tiene 3 objetivos para todo el Distrito que son aplicables preferentemente en los Sectores 7 y 8:

- a) Distrito Saludable que incorpora los recursos naturales y paisajes a la vida cotidiana.
 b) Distrito que recicla residuos, descontamina y trata sus aguas servidas
 c) Distrito que fomenta aéreas verdes sostenibles de modo equitativo para todos los sectores.

A su vez comprende 5 políticas que se aplican a los Sectores 7 y 8:

1. De recuperación, manejo y protección de los ecosistemas existentes

- Se pondrá énfasis en recuperar el ecosistema de cerros con: Una zonificación PTP que los consideren intangibles y proteja integrándolos al cinturón ecológico de Lima. Se pueden admitir algunas actividades de arquitectura “blanda”³ y/o cierta agricultura urbana.

2. De recuperación del paisaje natural y urbano

- Se propone que los cerros sean espacios naturales de disfrute, con una vía paisajista en la parte superior, implementados exclusivamente como miradores y áreas peatonales y de recreación. El área verde a tratarse en los cerros, será alimentado con agua proveniente de una planta de tratamiento de aguas servidas.

³La arquitectura “blanda” es parte de un concepto ecológico, de conservación del entorno, que consiste básicamente en estructuras temporales que puedan ser desmontables (madera, acero), y no alteren con su presencia el entorno natural.

- Se buscará que el paisaje urbano, especialmente en las vías que son ejes, tengan arborización, alentando además la existencia de techos y muros con especies naturales.
- Se plantea consolidar el uso paisajista de los Cerros de Camacho y otras áreas aledañas de zonificación PTP y RDMB.

3. De incremento de áreas verdes

Básicamente se recomiendan acciones:

- a) De nivel metropolitano: el tratamiento y recuperación del ecosistema de cerros y lomas.
- b) De nivel distrital: Se propone la reubicación del Jockey Club y la reconversión del área haciendo uso de la calificación de Zona de Reglamentación Especial que considere estímulos inmobiliarios, a cambio de un importante porcentaje de áreas libres y áreas verdes en una proporción no menor del 60%. Deberán definirse parámetros ad-hoc.

4. De recuperación de espacios públicos

Se plantean 2 tipos de intervención:

- a) Ordenamiento de espacios ya existentes en los que además se instalarán ciclovías y mobiliario urbano y
- b) Creación de 2 grandes espacios públicos: los cerros recuperados ambientalmente y el área del Hipódromo del Jockey Club; reconvertido en área inmobiliaria, ambiental, paisajista y recreativa concordante con lo dispuesto en el Art. 2 numeral 2.4 de la Ordenanza N°1195.

5. De la reducción de la contaminación del aire, sonora y visual

Esto implica básicamente ordenar el tránsito vehicular, reducir la presencia del parque automotor, para lo cual se debe detener la presión inmobiliaria en estos Sectores, lo cual afecta al ecosistema de los Cerros. Visualmente es necesaria una normatividad que regule el avisaje y publicidad en los ejes urbanos y los cerros.

B. DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO

Este eje estratégico tiene 1 objetivo para todo el distrito: Distrito con crecimiento urbano ordenado y controlado con centros de interés metropolitano y sub-centros vecinales que contribuyen a la calidad residencial de todos los vecinos. Su cumplimiento comprende el desarrollo de 5 Políticas, las mismas que deberán ser aplicados a los Sectores 7 y 8.

Políticas:

1. De crecimiento urbano ordenado

Esto implica, atendiendo a los objetivos del modelo de desarrollo urbano:

- a) Consolidación de ejes ya existentes de zonificación actual RDB, uniformizando alturas con las predominantes según sea el caso y por tramos, en los ejes viales de los Jirones Tomasal, Alonso de Molina, Los Ingenieros, Jacarandá, Buganvilias, Av. Central. Dentro de este lineamiento, se propone también cambios de Zonificación, según sea el caso.
- b) Crecimiento de áreas nuevas mediante la incorporación de suelo con reconversión del área del Jockey Club, teniendo como objetivo la reubicación del hipódromo, ya que actualmente constituye un área subutilizada, además de interrumpir la trama vial de la zona. Se propone un mix de usos públicos y privados, con una continuidad de la trama vial que permita la integración interdistrital con la prolongación de las vías transversales a la Av. Manuel Olgúin (Jr. Tres Marías, Jr. El Cortijo)

- c) Delimitación de Zonas de Reglamentación Especial del Jockey Club, para su desarrollo posterior.
- d) Propuesta de ordenamiento urbano. Considera propuesta de zonificación y parámetros urbanos que comprende la recuperación de áreas verdes y el mejoramiento de la malla vial, como aportes. En esta categoría están consideradas las habilitaciones semi-rústicas de predios ubicados en Jr. Tres Marías y El Derby, pero que requerirán también una Reglamentación Especial que promueva la acumulación de lotes y la entrega de aportes.
- e) Propuesta para Cerros de Camacho. Considera revisar la actual zonificación de ZRE-A, ZRE-B, ZRE-C de los Cerros de Camacho, incluyendo una propuesta específica, con parámetros urbanos que desalienten la alta densificación y desaceleren el crecimiento de la zona, tales como: bajar la altura máxima edificable, incrementar el área por vivienda, aumentar el número de estacionamientos, crear bahías para estacionamiento.

2. De consolidación limitada de los Centros y Sub-centros existentes

Los Subcentros más importantes de los Sectores 7 y 8 son los conformados por Av. La Encalada y Av. Primavera y la zona de El Polo. En el Sector 8 los Subcentros más destacados son el Jockey Plaza y el eje de Olgúin que va consolidándose como un eje financiero.

- a) Primavera y La Encalada. Área con zonificación RDA y CZ de aproximadamente 13 Has. Tiene un mix de comercio dedicado a autopartes, vehículos, gastronomía y consumo. Es una zona con actividades comerciales que ha crecido progresivamente, sin ningún interés urbanístico. Tiene déficits de estacionamiento. El RDA, que permite alturas hasta de 10 pisos podría fomentar situaciones de hacinamiento urbano. Se recomienda:
 - i. Bajar alturas y/o permitir las pero con la condición de acumulación mínima de 2 lotes.
 - ii. Tratamiento paisajista de la berma central.
 - iii. Promoción privada de estacionamientos subterráneos.
 - iv. Consolidar el CC. Monterrico con usos diferenciados y jerarquizados.
- b) El Polo. Tiene varios elementos atractores. La zona comercial propiamente, con zonificación RDM y actividades gastronómicas, de consumo y recreación. La embajada norteamericana que es un atractor diurno. El club de polo, con un público exclusivo por su condición de membresía y que actualmente está subdividiéndose en proyectos inmobiliarios. Se aprecian tres ejes de actividades: La Encalada con la embajada, comercio y oficinas; el Polo con servicios de salud de carácter metropolitano y la prolongación M. Olgúin, también con servicios de salud y rezagos residenciales. El subcentro El Polo está mejor estructurado pero por el frente de la Av. El Polo, se encuentra al borde del colapso por la excesiva presión vehicular. La Municipalidad deberá proponer iniciativas privadas de estacionamiento. Se recomienda:
 - No aprobar más cambios de zonificación.
 - Plan de ordenamiento del tránsito.
 - Resolver parte del déficit de espacios públicos y la malla vial, con la integración del área del Jockey Club al desarrollo urbano.
 - Toda nueva intervención inmobiliaria debe contar con estudios completos de impacto urbano y vial.
- c) Manuel Olgúin, avenida adyacente al Jockey Club y a la Universidad de Lima, en todo su eje, tiene la zonificación RDB, CZ, CM y ZRE, con edificios de hasta 23 pisos de altura. Sin embargo,

Olguín es una vía de solo dos carriles por sentido, sin estacionamiento. Se está convirtiendo en el nuevo centro financiero de Surco, especialmente con el gran complejo inmobiliario en la intersección de M. Olguín y El Derby. Es obvio que va camino al colapso. Los cambios de zonificación se han hecho sin ningún Plan Maestro y las vías no soportaran la presión vehicular.

Se propone que:

- i. La Reglamentación Especial prevista para el Jockey Club y que incluye el traslado del hipódromo, provea una reserva vial para optimizar la zona del centro financiero.
- d) El Jockey Plaza y Jockey Club⁴, situado en el Sector 8; este sub-centro es uno de los más emblemáticos de Surco. Tiene un interés de alcance metropolitano, con 100 Has. Tiene zonificación CM (Comercio Metropolitano) en la zona donde se ubica el J. Plaza; si bien presenta cierto ordenamiento, también viene creciendo por adición de nuevas firmas y marcas. El concepto original es el de la tienda ancla. Tiene incorporados un centro de salud y una zona ferial para exposiciones y eventos de gran audiencia, que por lo general producen el colapso de las zonas de influencia. El ingreso principal es por la Av. Javier Prado con ingresos secundarios por Olguín o El Derby. El área del hipódromo, propiamente dicha es otro atractor de público aficionado, al cual debe sumarse la oferta de áreas deportivas y recreativas.

Se plantea:

- i. Un plan de desarrollo urbano integral
- ii. Una trama vial que permita mejorar la conectividad de Surco con la metrópoli.
- iii. Parámetros con 60% de área libre verde
- iv. Facilitar secciones viales ampliadas de M. Olguín y El Derby
- v. Contener áreas de equipamiento y servicios
- vi. Premios en altura por retiros laterales.

3. De conectividad vecinal e interdistrital saludable

Se propone:

A nivel Metropolitano:

- a) Incorporar a la trama vial la iniciativa privada del viaducto La Molina – Surco.
- b) Una vía paisajista por la parte alta de los cerros.

A nivel distrital se propone un sistema de conectividad motorizado y otro no motorizado.

El primer caso comprende:

- a) Incorporación del Jockey Club al desarrollo urbano y proponer una trama vial que integre con el resto de la metrópoli áreas actualmente encerradas. Incluye 2 nuevos intercambios con la Panamericana Sur.
- b) Ampliación de 2 carriles de la avenida Manuel Olguín para ordenar el centro financiero.
- c) Convertir en un par vial los ejes Jr. Alonso de Molina y Jr. Tomasal, incluyendo la prolongación del Jr. Tomasal hacia la Av. Central.
- d) Circuito de un urbanito que recorra los principales ejes urbanos, y se dirija a los subcentros.
- e) Estacionamientos mediante alianza público-privadas.

El segundo caso comprende:

- a) Un circuito de ciclovías en los ejes viales (Ver Producto 12 – Cap. XI.1. Propuestas Específicas de Desarrollo - XI.1.1. Propuesta del Sistema Vial Distrital), que incluya áreas de descanso y seguridad.
- b) Circuitos peatonales protegidos.

4. De concertación para la inversión privada para proyectos de desarrollo urbano

Los proyectos posibles de concertación con el sector privado en los Sectores 7 y 8 son:

- a) Los terrenos del Jockey Club, que están calificados como Zona de Reglamentación Especial y deben ser motivo de parámetros urbanos y edificatorios específicos.
- b) Las áreas que se proponen califican como PTP y que pueden admitir algunos servicios no invasivos.
- c) Los estacionamientos en subsuelo tanto públicos como privados. (Ver Cap. VIII. Estudios de Vialidad, Tránsito y Transporte - Producto 3)
- d) El sistema de transporte público urbanito.

5. De participación en las plusvalías de la expansión inmobiliaria

El actual marco legal y normativo del Perú y del Área Metropolitana de Lima no permite de manera explícita la recuperación directa de la plusvalía generada por la planificación y el desarrollo urbano y los gobiernos distritales tienen muy limitada competencia para promulgar ordenanzas al respecto. Sin embargo, se proponen las siguientes estrategias para ello:

- a) Incremento de la recaudación del impuesto predial que grava el valor de la tierra, para lo cual deberán implementarse:
 - o Acciones para la actualización catastral
 - o Acciones para la correcta tasación del valor de los terrenos mediante los planos básicos arancelarios oficiales
 - o Acciones para mejorar la fiscalización y control del pago del impuesto predial.
- b) Establecer mecanismos para el financiamiento de infraestructura urbana que genere valor a los predios afectados por la misma.
 - o El mecanismo propuesto es la Contribución Especial de Obras Públicas, descrita en el Título III del DL N°776, Ley de Tributación Municipal, y cuyo desarrollo reglamentario corresponde a la Municipalidad Distrital.
- c) Establecer condiciones adicionales de control del uso del suelo en Zonas de Reglamentación Especial, especialmente en aquellas donde se prevea que los proyectos propuestos sean altamente lucrativos para sus promotores. En estas ZRE se impondrán condiciones al desarrollo y al otorgamiento de licencias que impliquen un beneficio público con cargo al incremento del valor del suelo producido por los Planes Urbanos (Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan Urbano Distrital y Plan Específico). Entre otras, estas condiciones pueden ser:
 - o Mayor cesión de superficie para aportes que la establecida reglamentariamente, previendo áreas de reserva que contribuyan a la reducción de déficits existentes, en función del área techada máxima permitida y no de la superficie de la habilitación urbana.
 - o Actuaciones sobre la infraestructura vial y de transporte que no sólo reduzcan el impacto del desarrollo inmobiliario en la ZRE sino que mejoren las condiciones de tránsito de su entorno.
 - o Ejecución de equipamiento público o servicios urbanos complementarios a los usos permitidos en la ZRE.

⁴ Para más detalle ver Capítulo V.3 Estudios de Planeamiento Urbano. Áreas de Expansión. Sector 8: Jockey Club

C. EDUCACIÓN Y CULTURA

Este Eje Estratégico tiene 2 objetivos:

- a) 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; y
- b) Distrito en apoyo permanente a los valores de ciudadanía.

Los que a su vez se desarrollan en 3 políticas:

1. De participación vecinal

El Plan Urbano aprobado debe tener un seguimiento permanente por parte de las Juntas Vecinales. Para el efecto, hacer partícipe a las Juntas, de las propuestas y acciones más importantes del Plan.

2. De información y difusión

La Municipalidad, a través de la oficina de Participación vecinal y en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano, será la encargada de informar y difundir el cumplimiento del Plan y/o sus reajustes.

3. De diálogo del Gobierno Municipal con el vecino

Esta responsabilidad debe ser asumida por la Alcaldía, los Regidores y Funcionarios, una parte de la agenda del diálogo con el vecino es el Plan Urbano, recomendándose se haga mayor difusión en los cabildos que se realizan en el parque de la Amistad.

D. SEGURIDAD

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- a) Distrito Seguro con un sistema de prevención y disuasión; y
- b) Distrito que apoya la Participación Ciudadana en términos de seguridad. Estos objetivos se implementan a través de 3 políticas:

1. Plan de Seguridad de evaluación permanente

El Plan Urbano contribuirá al Plan de Seguridad del distrito al incorporar condiciones que mejorarán el ordenamiento urbano, la calidad de vida y la relación entre el Municipio y el vecino.

2. De coordinación interinstitucional

El Plan Urbano es un instrumento para la coordinación con instancias del Gobierno Metropolitano, el Gobierno Nacional, otros distritos, el sector privado y los vecinos.

3. De capacitación vecinal

El cumplimiento del Plan Urbano requiere acciones de seguimiento y fiscalización cuyos mejores resultados se obtendrán capacitando a las juntas vecinales.

E. BUEN GOBIERNO

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- 1) Distrito con gobierno municipal que cumple su Plan Concertado con gestión transparente, participativa y de amplia convocatoria interinstitucional ; y
- 2) Distrito que democratiza el uso de sus recursos. Se implementan a través de 4 políticas:

1. De gobierno transparente

El Plan Urbano conduce a programas y proyectos de inversión que serán de conocimiento público y se constituye en una herramienta del Gobierno Municipal.

2. De rendición de cuentas

A partir del Plan Urbano el Gobierno Municipal debe fijar proyectos prioritarios, montos y plazos, así como la respectiva rendición de cuentas una vez ejecutados los proyectos.

3. De la promoción de Mega Proyectos

Los Sectores 7 y 8 tienen 4 grandes Mega Proyectos para ejecutar:

- a) La recuperación paisajista de los cerros,
- b) La reconversión Urbana del Jockey Club,
- c) La vía La Molina – Surco, y
- d) La vía paisajista de los cerros.

El financiamiento será a través de alianzas público – público o público – privadas.

4. De cumplimiento de Metas del Plan

El éxito del gobierno municipal estará en función al cumplimiento de las metas del Plan. Será fundamental que la Alcaldía y la Gerencia Municipal prioricen las Metas estratégicas y den las disposiciones necesarias para que el conjunto de Gerencias ordenen sus planes de trabajo de acuerdo a su cumplimiento.

V.2.6. SECTOR 9

Área de Tratamiento Normativo I - II

A. SALUDABLE Y SOSTENIBLE

Políticas:

1. De recuperación, manejo y protección de los ecosistemas existentes

- Implementación de medidas de protección, control y recuperación del ecosistema natural del área natural protegida de los Pantanos de Villa, en coordinación con PROHVILLA, SERNANP y la Municipalidad de Chorrillos.
- Limitaciones a 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
- Se pondrá énfasis en el Tratamiento paisajístico y desarrollo de Plan Específico de Protección de Los Pantanos de Villa y aplicación de reglamentación especial. No se admitirá actividades urbanas en el área.
- Protección ambiental de manantiales y puquiales declarados intangibles (O.M. 184-MML) que originan canales de escorrentía que alimentan los Pantanos de Villa.
- Conservación de la cobertura vegetación natural, recuperación de áreas rellenadas y/o invadidas con actividades de crianza informal de animales, en el entorno de los Pantanos de Villa.
- Acciones municipales de educación ambiental y sensibilización para la protección y conservación de los humedales Pantanos de Villa.

- Implementación de Programas de Renovación Urbana en asentamientos en laderas de alta pendiente.
- Implementación de un Estudio integral de Gestión de Riesgos de Desastres que defina características y capacidad portante de suelos para determinación de Zonificación Urbana específica.
- Implementación de Planes de Gestión de Riesgos de Desastres en asentamientos en laderas y en zonas con suelos arenosos, suelos con napa freática alta y en el entorno de Los Pantanos de Villa.
- Implementación de Proyecto de apoyo al mejoramiento de calidad de la vivienda y de capacitación en técnicas constructivas, a fin de mitigar la vulnerabilidad ante desastres.
- Implementación de Proyectos de mitigación de vulnerabilidad y riesgos ante desastres en especial en asentamientos en laderas: estabilización de laderas, muros de contención.
- Desarrollo e implementación de Plan de Manejo Ambiental del Sector 9 (control de contaminación ambiental: aire, suelos, aguas por actividades urbanas)
- Arborización del entorno del Cementerio Santa Rosa y de cerros aledaños.
- Protección de unidades ambientales conformadas por dunas.

2. De recuperación del paisaje urbano

- Se buscará que el paisaje urbano, especialmente en las vías (ejes), tengan arborización.
- Arborización de vías locales articuladoras principales y secundarias: circuitos paisajistas
- Tratamiento paisajístico en miradores, laderas, espacios públicos, vías urbanas y entorno de Los Pantanos de Villa.
- Intervenciones en el área de borde urbano entorno a los Pantanos de Villa: vía paisajista, senderos peatonales, ciclovías, alameda arborizada, mobiliario urbano.
- Implementación de Proyecto de vía paisajista en el entorno del cementerio Santa Rosa, con senderos peatonales, áreas verdes, ciclovías, arborización y mobiliario urbano.

3. De incremento de áreas verdes

Básicamente se recomiendan acciones:

- De nivel metropolitano: Vigilar el cumplimiento del ZRE – Pantanos de Villa
- De nivel distrital:
 - Implementación del Plan de Manejo Áreas Verdes: Implementación y mantenimiento de parques urbanos, espacios públicos y áreas verdes, etc.
 - Articulación vial de parques habilitados (paseos)
 - Forestación de vías colectoras. Av. El Sol – Av. San Juan.
 - Implementación de áreas verdes en vía y zonas de mayor conflicto ambiental.
 - Implementación de Programa Mi Huerto: Huertos productivos.
 - Promover cultivos orgánicos, viveros especializados, hidroponía.
 - Promover la habilitación de parques como zonas de recreación pública y de áreas verdes en espacios públicos, en el entorno del Ecosistema Pantanos de Villa, Sub Sector B.
 - Promover la habilitación como áreas verdes de las áreas calificadas con Zonificación de recreación pública (ZRP) en la Zonificación vigente del Sector 9.
 - Implementación de Proyecto de Planta de tratamiento de aguas residuales en el parque Pumacahua, para cubrir las necesidades de riego del Sector 9, abasteciendo a los parques,

bermas, plazas y jardines mediante la instalación de cisternas en cada parque, con una red de tuberías.

4. De recuperación de espacios públicos

Se plantean 3 tipos de intervención:

- Ordenamiento de espacios ya existentes en los que además, se instalarán ciclovías y mobiliario urbano
- Implementación como parques de grandes espacios públicos con áreas no menores a 1 ha. en todos los Sub Sectores.
- Recuperación de áreas de vías invadidas de nivel metropolitano o de nivel local, con el fin de mejorar la conectividad vial sector 9.

5. De la reducción de la contaminación del aire sonora y visual

- Esto implica básicamente ordenar el tránsito vehicular, reducir la presencia del parque automotor.
- Regulación del servicio de transporte de mototaxis.

B. DESARROLLO URBANO Y ECONÓMICO

Políticas:

1. De crecimiento urbano ordenado

Esto implica, atendiendo a los objetivos del modelo de desarrollo urbano:

- Definirlos límites con el distrito de San Juan de Miraflores en el Sector 9, habiéndose emitido la Ley 30058 de Delimitación Territorial noroeste entre el Distrito de Santiago de Surco y el distrito de San Juan de Miraflores, de fecha 05.07.2013.
- Control del crecimiento y densificación urbana en laderas, suelos arenosos y suelos con napa freática alta.
- Regulación, control urbano y ambiental de actividades agrícolas, pecuarias, industriales, pirotecnia, etc.
- Control municipal de actividades urbanas incompatibles, conflictivas y de ocupación de áreas intangibles.
- Promover el Saneamiento Físico Legal de propiedades ubicadas en zonas con Zonificación de Reglamentación Especial identificadas en el Sector 9, que cuentan con Ordenanzas Municipales:
 - Zona de Reglamentación Especial ZRE-2 Villa Baja, regulada mediante Ordenanza Municipal N° 1159 del 30.07.2008.
 - Zona 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.
- Promover la emisión de la correspondiente Ordenanza Municipal en la zona identificada con Zonificación Reglamentación Especial – ZRE-4: A. H. 1 de Mayo.
- Consolidación y regulación de Ejes Comerciales Distritales en los frentes de la Av. Panamericana Sur y Av. Huaylas.
- Implementación de proyectos de ampliación de la infraestructura y cobertura de servicios básicos: agua, desagüe, vías pavimentadas, veredas, alumbrado público.

- i) Implementación de proyectos de Equipamientos Urbanos de salud, educación y recreación, para reducir el déficit existente para los 148,900 hab. del Sector 9.
- j) Implementación de Programas y Proyectos Municipales de Seguridad ciudadana para mitigar inseguridad social.
- k) Consolidación de patrones de Zonificación Residencial de Densidad Media y Baja en el Sector 9.
- l) Implementación de proyecto de incremento de la frecuencia del recojo de residuos sólidos acorde a la actividad y densificación del Sector 9 y actualización de ruta de recolección, incorporando los puntos críticos del Sector. **Ver Propuesta de Ordenamiento Ambiental**
- m) Implementación de proyecto de capacitación y formalización de recicladores de residuos sólidos del Sector 9, integrándolos a la dinámica distrital de recojo selectivo formal.

2. De consolidación limitada de los Centros y Sub-centros existentes

Los Sub Centros más importantes del Sector 9 están especializados según actividades urbanas:

- Sub Centros Recreacional-paisajistas:
 - Sub Centro Pantanos de Villa.
 - Sub Centros Recreacionales-educativos: Sub Sector D.
- Sub Centros Recreacional-comerciales: Sub Sector B, Sub Sector D.
- Sub Centros Institucionales:
 - Sub Centro Distrital Institucional del Sub Sector A: Patio de Maniobras Sur del Metropolitano, Establecimiento Penitenciario de Chorrillos (Ex-Cuartel Tarapacá), Instituto Nacional de Rehabilitación.
 - Sub Centro Distrital Institucional del Sub Sector E: Escuela de la Policía Nacional y Cementerio Santa Rosa.
 - Sub Centros Educativos del Sub Sector B.

Se propone:

- a) Consolidación de Sub Centros distritales y Sub Centros zonales que dinamicen y articulen el Sector 9 internamente, con el distrito y a nivel metropolitano.
- b) Dinamización y/o reordenamiento de Sub Centros Distritales y Sub Centros Zonales en cada Sub Sector del Sector 9, según especialidad.
- c) Reordenamiento de actividades comerciales y actividades urbanas incompatibles, en el Sub Centro Zonal Túpac Amaru, que se constituye en Modelo de Desarrollo del Sector 9.
- d) Promover el Comercio Vecinal en el entorno de los Sub Centros recreacionales y comerciales conformados por parques principales de los Sub Sectores.

3. De conectividad vecinal en interdistrital saludable

Las vías metropolitanas del Sector 9 son la Panamericana Sur, que la recorre en su límite Este y la Av. Prolongación Huaylas (Arterial) en su límite Oeste. Hacia el interior del Sector, las vías Colectoras Av. Alipio Ponce, Av. San Juan, Av. Próceres, Av. Santa Rosa, enlazan a este Sector con la Panamericana y el Distrito de San Juan de Miraflores. Si bien la mayor parte del manzaneado del Sector 9 está conformado por una cuadrícula regular hay zonas como los Pantanos de Villa que forman barreras naturales de continuidad vial. Asimismo, las relativamente altas pendientes de algunas zonas, también disminuyen los niveles de accesibilidad. Otra característica importante es la ausencia de avenidas con separador central. Por tanto, se propone:

A nivel Metropolitano:

- a) Mejoramiento de conectividad interdistrital: Proyecto Vial intersección de la Av. Alipio Ponce.

A nivel distrital:

- a) Recuperación de la sección vial de la Av. San Juan
- b) Mejoramiento de la accesibilidad vial en AA HH en laderas: vías pavimentadas, escaleras.
- c) Implementación de separador central en avenidas.
- d) Habilitación de vías: pistas y veredas en el entorno de los Pantanos de Villa.
- e) Regulación de rejas y tranqueras en vías públicas.
- f) Implementación de circuitos de ciclovías en vías mirador y vías paisajistas que incluya áreas de descanso y seguridad, en los Sub Sectores A, B y E.

4. De concertación para la inversión privada en proyectos de desarrollo urbano

Los proyectos posibles de concertación con el sector privado en el Sector 9 son:

- a) Implementación de la Reglamentación Especial en el A.H. Simón Bolívar colindante con la Zona de Reserva Natural - Área Natural de Protección Municipal Pantanos de Villa (RN – ANPM) en coordinación con PROHVILLA e INRENA (SERNANP) quienes definirán su uso.
- b) Promoción de actividad comercial en Sub Centros recreacional-comerciales de los Sub Centros del Sub Sector B y Sub Sector D.
- c) Implementación del sistema de transporte público Urbanito para el Sector 9.

C. EDUCACIÓN Y CULTURA

Políticas:

1. De participación vecinal

El plan de desarrollo urbano para su implementación, debe contar con el seguimiento por parte de los actores comprometidos que incluyen las juntas vecinales. Para lo cual, se debe contar con el conocimiento del plan en sus instrumentos principales a través de la difusión, que debe ser incluido en el presupuesto participativo y todos los instrumentos de planificación de la municipalidad.

2. De información y difusión

La Municipalidad Distrital de Surco, a través de la Gerencia de Participación Vecinal y la Gerencia de Desarrollo Urbano, deben generar espacios de difusión del Plan Urbano, cuya evaluación podría generar propuestas de actualizaciones.

3. De dialogo del Gobierno Municipal con el Vecino.

La Municipalidad a través de su Alcalde, Regidores y Gerentes Municipales se deben generar el diálogo con los vecinos, cuyo tema principal sea el plan urbano distrital.

4. Mejoramiento de los servicios de salud y educación para el desarrollo de capacidades laborales.

La Municipalidad, en alianza con los vecinos, debe gestionar el mejoramiento de los servicios de salud y educación, ante las entidades que prestan, ya sean estas públicas o privadas.

D. SEGURIDAD

Este Eje Estratégico tiene 2 Objetivos:

- a) Distrito Seguro con un sistema de prevención y disuasión; y
- b) Distrito que apoya la Participación Ciudadana, para mejorar la seguridad. Estos objetivos se implementan a través de 3 políticas:

1. Plan de Seguridad de evaluación permanente

El Plan Urbano contribuirá al Plan de Seguridad del distrito al incorporar condiciones que mejorarán el ordenamiento urbano, la calidad de vida y la relación entre el Municipio y el vecino.

2. De coordinación interinstitucional

El Plan Urbano es un instrumento para la coordinación con instancias del Gobierno Metropolitano, el Gobierno Nacional, otros distritos, el sector privado y los vecinos.

3. De capacitación vecinal

El cumplimiento del Plan Urbano requiere acciones de seguimiento y fiscalización cuyos mejores resultados se obtendrán capacitando a las juntas vecinales.

E. BUEN GOBIERNO

Políticas:

1. De gobierno transparente

Tiene como propósito que el presente plan urbano y sus herramientas, sean de entero conocimiento de la población, sus autoridades y los inversionistas privados, con el propósito de que las inversiones sean promocionadas de manera transparente.

2. De rendición de cuentas

Se refiere a que los cambios que proponga el plan urbano y la ejecución de los proyectos de inversión, la municipalidad debe hacer difusión y rendir cuenta a la población, en toda su extensión.

3. De cumplimiento de Metas del Plan.

Tiene como propósito que la municipalidad priorice las metas estratégicas de acuerdo a su política de desarrollo urbano, las que deberán ser dispuestas por la Alcaldía a las diversas gerencias de la municipalidad, para su oportuno cumplimiento.

4. Desarrollo de instrumentos de gestión urbana

Considera contar con los adecuados instrumentos de gestión urbana, que permita compensar los perjuicios urbanos en las densificaciones con la presencia de multifamiliares y viviendas unifamiliares.

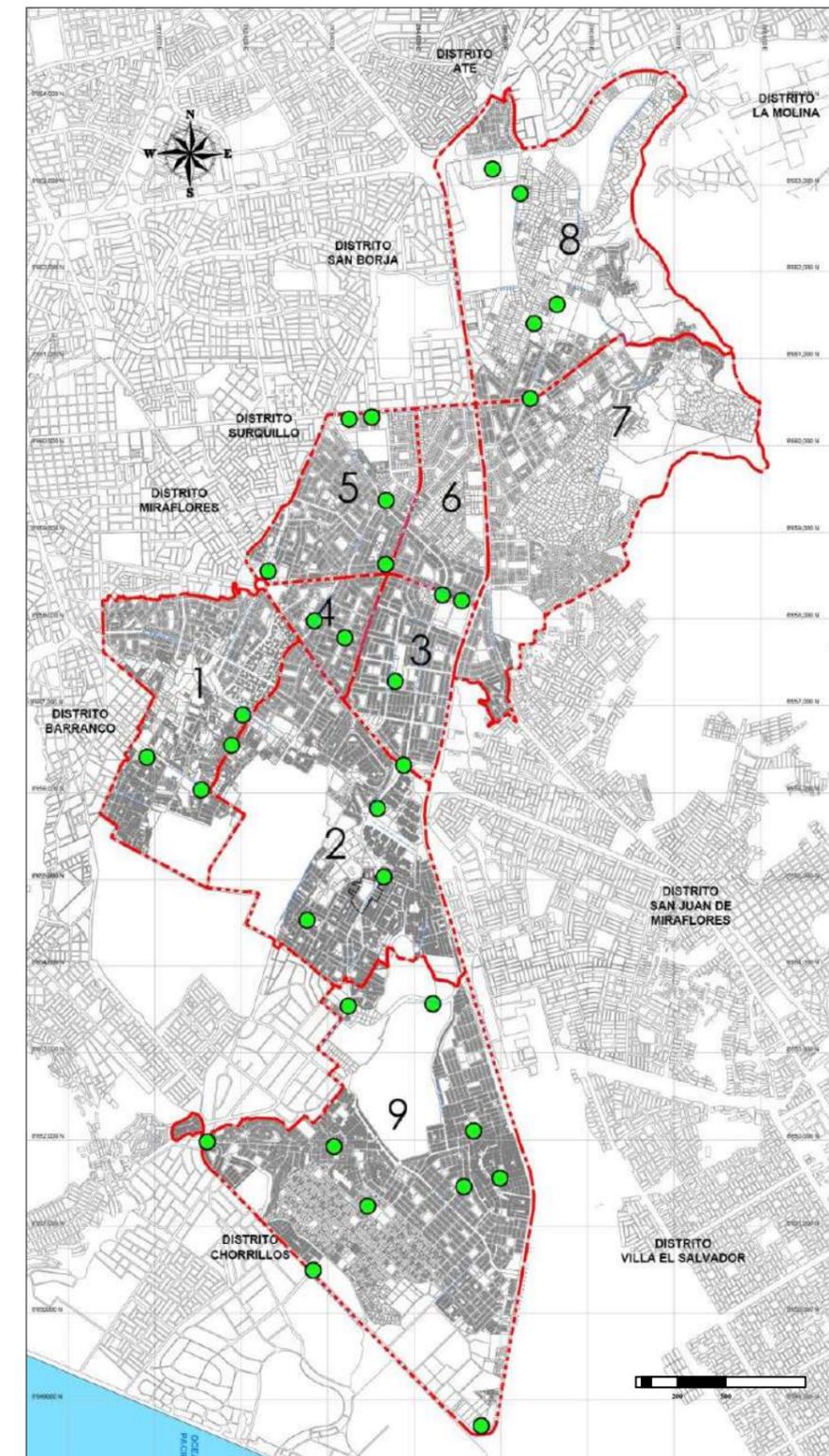


FIG 5. SUBCENTROS ECONOMICOS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO. ELABORADO POR CONSULTORÍA

V.3. ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO URBANO. AREAS DE EXPANSION POR SECTORES

V.3. 1. SECTOR 1

Área de Tratamiento Normativo II-III

A. DIMENSIONAMIENTO DE LA SUPERFICIE CLASIFICADA COMO ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA:

- Área de Expansión Urbana: de 9.5 ha., delimitada por el Jr. B. Suarez, Jr. Begonias, Jr. E. Aguilar y Jr. Los Castillos, terrenos actualmente utilizados por la Fuerza Aérea del Perú, apta para futuros conjuntos habitacionales de altura de 8 pisos (Según la ordenanza 1076.MML.) con frente a parques de forma lineal o concentrados de área mínima de 1 ha. con equipamiento urbano, cubriendo la demanda de la zona como de su entorno inmediato, esta área será incorporada en la Zona de Reglamentación Especial 4 – ZRE 4.

B. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

- **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 1 (ZRE-1): ZONA MONUMENTAL DE SANTIAGO DE SURCO**

En el año 2011, a través de la RVM N° 054-2011 publicada el 19 de enero del 2011, la zona de reglamentación especial “Zona Monumental” ha sido objeto de aprobación de reglamento edilicio, estableciéndose en el documento aprobado por el Ministerio de Cultura con precisión la delimitación de los lotes comprendidos en la microzona de máxima protección de la zona monumental (ZM-1), lotes en color azul) y en la microzona de transición comprendida (ZM-2, lotes en color rosado).

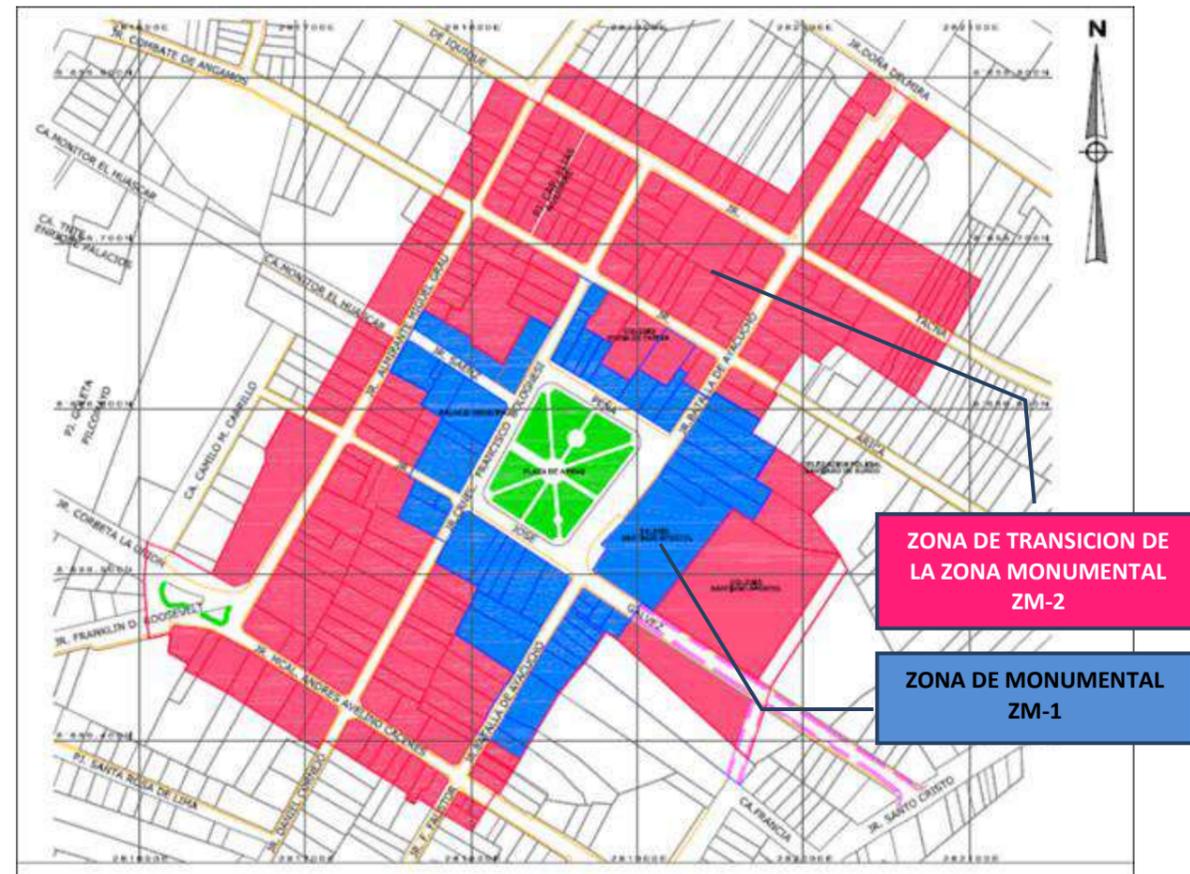
Para el presente Plan Urbano, tomando en cuenta la Ley 696 “Ley de Promoción de la Inversión Privada en acciones de Renovación Urbana” y su reglamento, la Zona Monumental de Santiago de Surco quedará conformada por:

- La Zona Monumental de Máxima Protección (ZM - 1)
- La Zona de Transición de la Zona Monumental (ZM - 2)

Los límites de las respectivas zonas son exactamente los mismos que se encuentran consignados en los planos aprobados por la RVM N° 054-2011 del Ministerio de Cultura y consiste en tomar los perímetros de los lotes comprometidos, en el caso de la Zona Monumental de Santiago de Surco aquellos que dan frente a la plaza.

Es necesario precisar que RVM N° 054-2011 del Ministerio de Cultura aún no ha sido refrendada por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante ordenanza municipal.

FIG 6. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - 1: “ZONA MONUMENTAL DE SANTIAGO DE SURCO (ANTIGUO PUEBLO DE SURCO)”



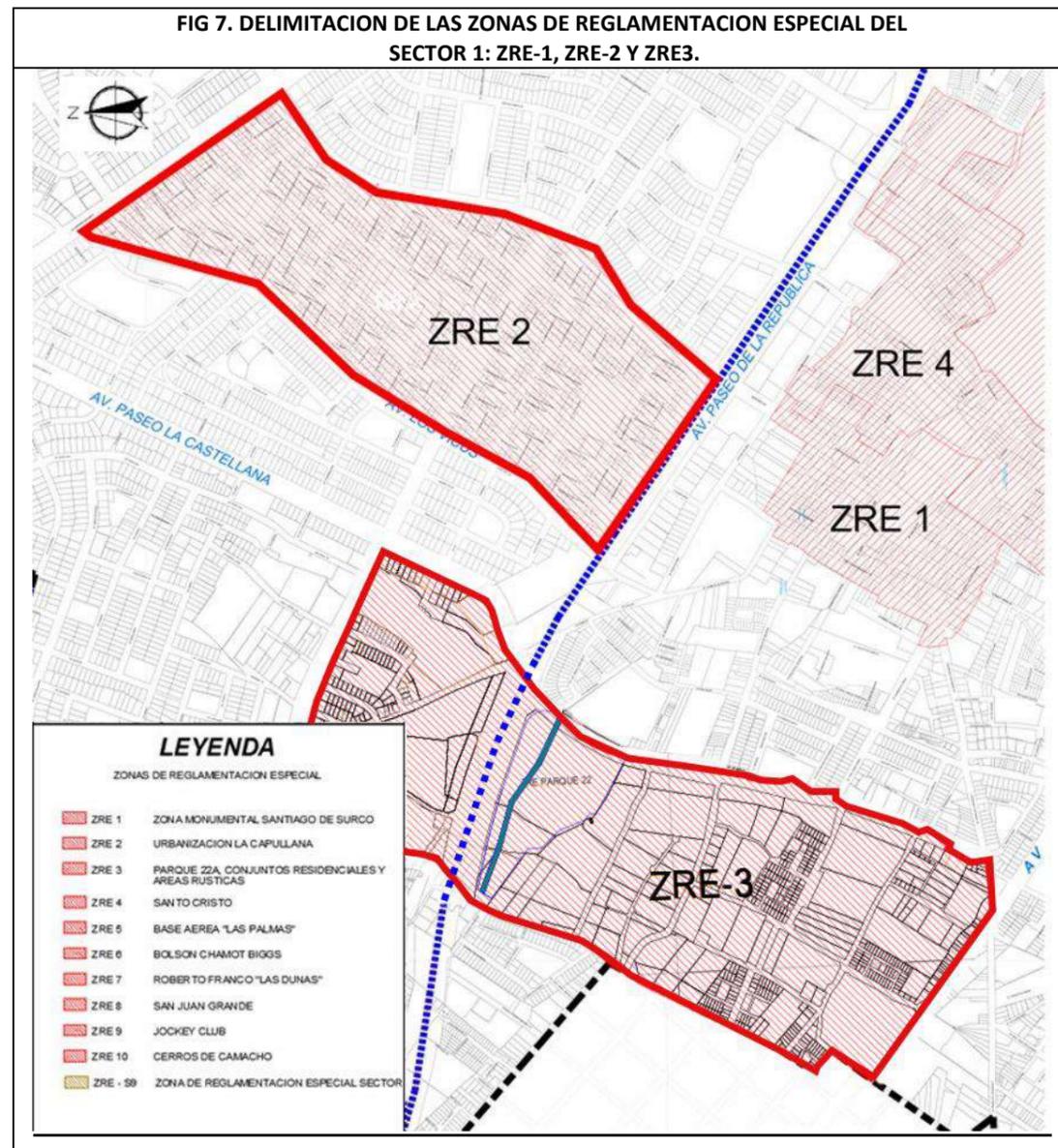
Plano de la Zona Monumental de Santiago de Surco (Centro Histórico) Según Lámina ZM- Sec-02 que forma parte del Reglamento Especial de la Zona Monumental de Santiago de Surco

- **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 2 (ZRE-2)**

Conformada por la Urb. La Capullana, con 42.78 ha. limitada por la Av. Santiago de Surco, Av. Ayacucho, Vía Expresa y Av. Vicus, en el Subsector 2.

Lineamientos

- Mantener los aportes y parques resultantes de la habilitación urbana, incluido el Parque Locuto.
- Estudio detallado de las áreas libres ocupadas por edificaciones de viviendas, con el fin dar una solución concertada al problema de ocupación de áreas públicas por los mismos pobladores.
- En forma general habría una alternativa en recuperar todas las áreas verdes, demoliendo las edificaciones informales ubicadas en área pública.
- Sin embargo, por el tiempo transcurrido, deben participar todos los actores involucrados y llegar a un consenso donde todos ganan



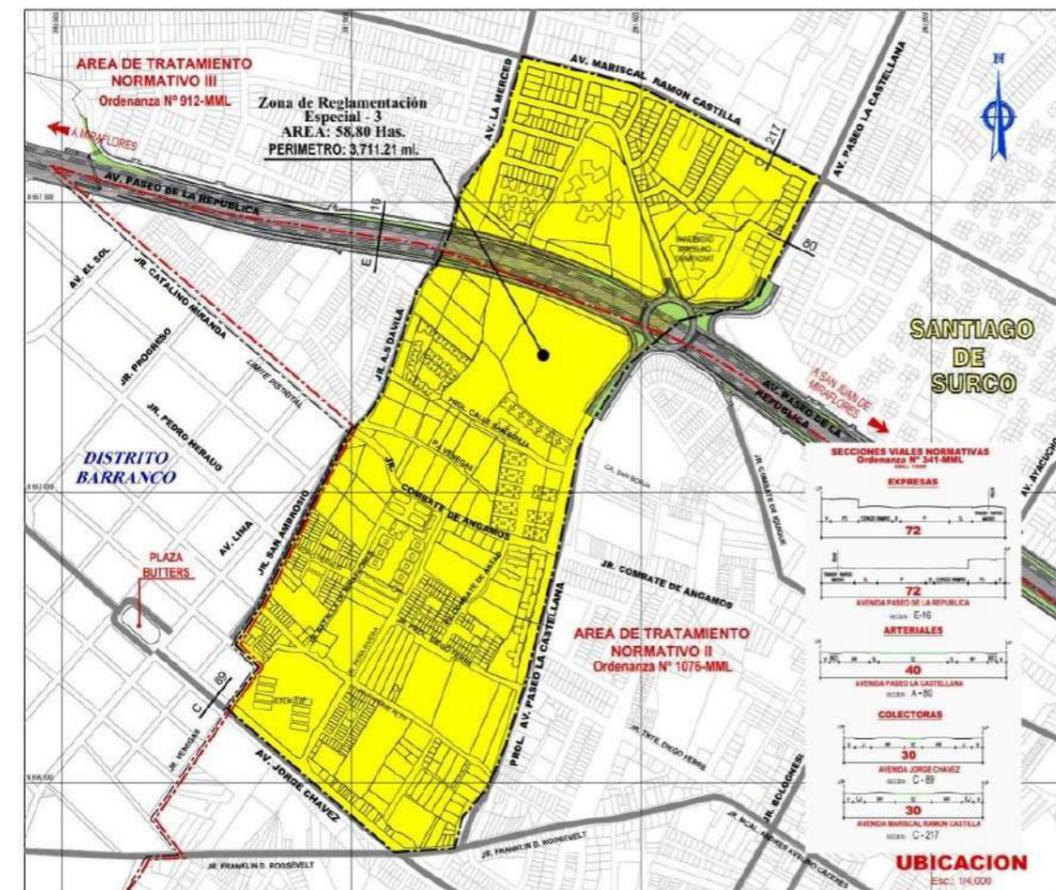
• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 (ZRE-3)**

Está definida por una superficie de 58.80 Has. y se encuentra delimitada por la Av. Ramón Castilla, Av. Paseo la Castellana, Prolongación Av. La Castellana, Av. Jorge Chávez, Jr. San Ambrosio, Jr. A.S. Da Silva y la Av. La Merced.

Lineamientos:

- Generar las condiciones básicas para el manejo del territorio mediante políticas e instrumentos de ordenamiento territorial que permita un mejor uso del suelo.
- Distribuir la ubicación de los nuevos equipamientos de acuerdo a los radios de influencia normados, a fin de cubrir con fácil accesibilidad a todo el predio.

- Promover la implementación y/o mejora de la infraestructura básica a través de alianzas interinstitucionales y participación de los beneficiarios para mejorar la calidad del hábitat.
- Elaborar una nueva estructura vial que integre la trama vial existente, establezca confort y fluidez en el tránsito de la zona para mejorar la calidad de la zona y en beneficio de los usos del suelo propuestos.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECÍFICOS

El Reglamento tienen por finalidad modificar y/o complementar a través de normas específicas los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de las zonificaciones RDM, RDA y CZ de un Sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo II y III de Lima Metropolitana, aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS de fecha 26.08.2011.

Las demás zonificaciones comprendidas en el área de estudio, mantendrán los parámetros establecidos por la normatividad vigente.

CAPITULO I.- ZONAS RESIDENCIALES

1. ZONIFICACIONES RDM Y RDA

1.1 Usos Permitidos.-

Multifamiliar y Conjunto Residencial.

1.2 Usos Compatibles.-

En las Zonas Residenciales, solo podrán ubicarse usos compatibles de acuerdo a lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante la Ordenanza N° 1216-MML, el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito, y su Cuadro de Niveles Operacionales.

1.3 Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-

ZRE-3 - ATN II y III
CUADRO N° 1: NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL (*)

PARAMETROS EDIFICATORIOS							
ZONIFICACIÓN	USOS	LOTE NORMATIVO	FRENTE NORMATIVO	ALTURA MAX. EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	ESTAC.	USOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	MULTIFAMILIAR	200 m2	10 ml.	6 pisos	40%	1 c/vivienda (*)	CZ (1)
	CONJ. RESIDENCIAL	1,000 m2	20 ml.	6 pisos	40%	1 c/vivienda (*)	CZ (1)
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)	MULTIFAMILIAR	300 m2	20 ml.	1.5 (a+r)	40%	1 c/vivienda (*)	CZ, CENTROS EMPRESARIALES Y CENTROS COMERCIALES (1)
	CONJ. RESIDENCIAL	2,500 m2	50 ml.	1.5 (a+r)	50%	1 c/vivienda (*)	CZ, CENTROS EMPRESARIALES Y CENTROS COMERCIALES (1)

Estacionamiento para uso complementario de Comercio Zonal: 1 cada 50.00m2

(1) Frente a vía de más de 18.00ml o parque, en la primera y segunda planta.

(*) Las demás zonificaciones comprendidas en el área de estudio, mantendrán los parámetros establecidos por la normatividad vigente.

1.4 Retiros Municipales.-

Se respetará lo normado en el Art. 9: Retiros Municipales, del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

1.5 Construcción en techos y azoteas.-

Se respetará lo normado en el Art. 10: Construcción en techos y azoteas del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

1.6 Estacionamientos.-

a. En viviendas multifamiliares y/o conjuntos residenciales, el número mínimo de estacionamientos vehiculares se calculará de conformidad con el Art. 27.2 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

b. Las edificaciones ubicadas en zona de uso residencial, que por la compatibilidad de usos proyecten desarrollar actividades comerciales deberán cumplir con el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en el Art. 28° del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

CAPITULO II.- ZONAS COMERCIALES

1. ZONIFICACION CZ

1.1 Uso Residencial en Zona Comercial CZ.-

En las zonas comerciales CZ, se permitirá el uso residencial en su totalidad con las características que se indican en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para esta zonificación.

1.2 Compatibilidad del uso comercial con el uso residencial.-

No se permitirá el uso mixto comercial/residencial, en los usos comerciales, que pongan en riesgo la salud o la seguridad de las personas (centros de salud, laboratorios, clínicas, veterinarias o similares, etc.)

1.3 Compatibilidad del uso comercial con Uso comercial de mayor nivel y con Uso Industrial.-

No se permite compatibilidad del uso comercial con el uso industrial, a excepción de los usos productivos a nivel artesanal señalados en el Índice de Usos en concordancia con lo establecido en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales.

1.4 Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-

ZRE-3 - ATN II y III
CUADRO N° 2: NORMAS DE ZONIFICACION COMERCIAL (*)

PARAMETROS EDIFICATORIOS							
ZONIFICACIÓN	USOS	LOTE NORMATIVO (m²)	FRENTE NORMATIVO (ml)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	ESTAC.	USOS COMPATIBLES
COMERCIO ZONAL (CZ)	Centros Comercial, Conjunto Residencial	450 m2	15 ml.	10 pisos	No exigible.	1 cada 50 m2 construidos (1)	RDA (2)

(1) El requerimiento de Estacionamiento para establecimientos especiales se regirá por lo señalado en las Especificaciones Normativas.

(2) Se desarrollará en la 1° y 2° planta actividades de tipo comerciales en los lotes con frente Av. Jorge Chávez. En un proceso de acumulación de lotes primara la zonificación comercial.

(*) Las demás zonificaciones comprendidas en el área de estudio, mantendrán los parámetros establecidos por la normatividad vigente.

1.5 Altura Máxima.-

- a. El cálculo de la altura máxima en metros lineales es el resultado de multiplicar por 1.5 veces la suma del ancho de la vía más el retiro correspondiente.

1.6 Estacionamientos.-

- a. Todos los establecimientos comerciales, profesionales y de servicios deberán cubrir dentro del lote, el número de estacionamientos requeridos en la presente normativa, a razón de un (1) estacionamiento por cada 50 m² de área de venta y exhibición.
- b. Para efectos del cálculo de estacionamientos en oficinas administrativas, solo se considerará el área neta de oficinas, no formara parte del área techada total; baños, depósitos, el núcleo central de circulación vertical y horizontal (caja de ascensores, escaleras, hall de circulación, pasadizos) y el área techada de estacionamientos.
- c. En edificios ubicados en zona comercial con uso mixto comercial y residencial, se requerirá un número total de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial, los cuales deberán tener ingresos diferenciados.

2. CONDICIONANTES GENERALES.-

Se respetará lo normado en el Art. 22: Condicionantes Generales del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

CAPITULO III.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO**1. EQUIPAMIENTO URBANO**

Se respetará lo normado en el Art. 23: Equipamiento Urbano del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

A. COMPATIBILIDADES DE USO (Ordenanza N° 912-MML)

- a. Se aplicará el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante la Ordenanza N° 1216-MML, el Cuadro de Niveles Operacionales y las normas del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.
- b. En las Zonas Residenciales establecidas por la Municipalidad de Santiago de Surco, se admitirá el funcionamiento de Oficinas Administrativas a puerta cerrada en toda o parte de la vivienda existente, sin atención al público, sin publicidad exterior, con estacionamiento al interior del lote, y con las condicionantes adicionales indicadas en cada caso respecto al área máxima, estándares de calidad y niveles operacionales.
- d. En las Zonas Residenciales establecidas por la Municipalidad de Santiago de Surco, se permitirá el funcionamiento de actividades artesanales, siempre y cuando sean desarrolladas directamente por el residente y se respeten las condicionantes indicadas respecto al área máxima, niveles operacionales y estándares de calidad que defina la Municipalidad Distrital.

- e. En los predios ubicados con frente a avenidas, a criterio de la Municipalidad Distrital, podrá admitirse el funcionamiento de actividades administrativas o comerciales en el primer piso, según el Índice de Usos. Igual criterio se aplicará en Edificios Multifamiliares, siempre y cuando cuenten con ingreso independiente al uso residencial y cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad establecidos.
- f. Los lotes zonificados con Uso Educativo (E1, E2, E3 o E4), serán compatibles con el Uso Residencial del entorno sin requerir de cambio de zonificación específico, cuando concluyan sus actividades educativas.

PROPUESTA DE REAJUSTE DE USOS DEL SUELO**3.1 PROPUESTA DE USOS DEL SUELO**

El Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo propone la asignación de la zonificación de la Zona de Reglamentación Especial 3 en concordancia con la Ordenanza N°912-MML, de fecha 03 de Marzo de 2006, 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 y la Ordenanza N° 1076-MML publicada el 08 de Octubre de 2007, donde aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Barranco y Surquillo y de sectores del distrito de Chorrillos y Santiago de Surco que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana, en el Art. 8° establece que la Municipalidad de Santiago de Surco en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura (INC), elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para las Zonas Monumentales de sus respectivas jurisdicciones, los que deberán ser aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

La Segunda Disposición Transitoria de la misma normativa (Ordenanza N°1076-MML), dispone que se establezca un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital correspondiente o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para el Distrito de Santiago de Surco en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano).

Así mismo, de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades como condición previa a la aprobación de los proyectos de habilitación urbana establecida en la Ley N° 29090. (Art. 23° Cap. VIII del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA).

En tal sentido se propone dinamizar el desarrollo económico del sector con la ubicación de lotes comerciales con frente a la Av. Jorge Chávez y los frentes colindantes a este eje vial, contando como eje articulador existente a la Av. Lima, inserto en el sistema vial metropolitano y que interconecta la zona de estudio a través de las Av. Jorge Chávez (vía colector) con las zonas consolidadas de sectores aledaños de Santiago de Surco y distritos. Al interior del terreno se propone asignar parámetros urbanísticos y edificatorios para uso residencial y comercial acorde con la vocación de uso de la zona.

3.2 SISTEMA VIAL PROPUESTO

La propuesta vial está relacionada con la modificación y continuación de las vías locales preferenciales aprobadas mediante la Ordenanza N° 181-MSS, de la zona denominada Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3) por el Plan de Desarrollo Urbano Distrital de Santiago de Surco 2015-2025, así como la interconexión con las vías metropolitanas existentes. Las vías internas han sido elaboradas a detalle las cuales se encuentran en el plano de Zonificación Propuesta (Ver Plano 9) y la modificación respecto a la normativa citada, está referida a la ampliación ciertas vías locales preferenciales sujetas a estudios pertinentes, en algunos casos, por la existencia de áreas verdes existentes establecidas como jardines de aislamiento, las cuales se proponen como área de jardín y/o berma.

La sección vial resultante respeta los módulos de diseño de vías del RNE, establecidos en la Norma GH.020, Capítulo II. Art. 8.

Las propuestas de techado al nivel de parte de la avenida Paseo de la República destinadas a área de zona de recreación pública (ZRP) pueden ser consideradas como obras de iniciativa privada. Las cuales entre sus características tendrán una altura máxima de edificación según la fórmula 1.5 (a+r).

3.3 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

a) Zona de Reglamentación Especial ZRE-3 para uso residencial

Se propone el uso de vivienda multifamiliar y conjuntos residenciales, pudiendo aceptar además otros usos compatibles detallados, se registrarán los parámetros edificatorios del Anexo 01 de la ordenanza N° 1076-MML (ver Anexo 1) y del Anexo 02 de la Ordenanza N° 912-MML (ver Anexo 2) correspondiente al cuadro de Zonificación residencial que forma parte de dichas ordenanzas.

El lote mínimo normativo para residencial de densidad alta es de 300.00 m² para viviendas multifamiliares y para Conjunto Residencial 2,500 m².

Otros parámetros urbanísticos a tomar en cuenta son: el porcentaje de área libre igual al 40% viviendas multifamiliares, 50% para conjuntos residenciales; y en cuanto a los cálculos de altura de edificación máxima se empleará la fórmula de 1.5 (a+r) para viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales.

En el área materia de estudio esta Zonificación de Reglamentación Especial para uso Residencial se localiza desde el norte de la zona abarcando casi en su totalidad del área bruta del terreno. Por su configuración territorial esta zona es la más apropiada para su futura habilitación.

ZRE-3 - ATN II y III
CUADRO N° 1: NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL (*)

PARAMETROS EDIFICATORIOS							
ZONIFICACIÓN	USOS	LOTE NORMATIVO	FRENTE NORMATIVO	ALTURA MAX. EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	ESTAC.	USOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	MULTIFAMILIAR	200 m ²	10 ml.	6 pisos	40%	1 c/vivienda (*)	CZ (1)
	CONJ. RESIDENCIAL	1,000 m ²	20 ml.	6 pisos	40%	1 c/vivienda (*)	CZ (1)
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)	MULTIFAMILIAR	300 m ²	20 ml.	1.5 (a+r)	40%	1 c/vivienda (*)	CZ, CENTROS EMPRESARIALES Y CENTROS COMERCIALES (1)
	CONJ. RESIDENCIAL	2,500 m ²	50 ml.	1.5 (a+r)	50%	1 c/vivienda (*)	CZ, CENTROS EMPRESARIALES Y CENTROS COMERCIALES (1)

b) Zona de Reglamentación Especial Comercial ZRE-3 para uso comercial

Se propone el uso comercial intensivo pudiendo aceptar además otros usos compatibles detallados en el Anexo 01 correspondiente al Cuadro de Índice de Usos que forma parte de la presente memoria. Son las áreas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos. Esta calificación de Zonificación de Reglamentación Especial para uso comercial se ubica con frente a la vía denominada Av. Jorge Chávez, formando un eje lineal donde se desarrollan las actividades económicas de la zona, que ordena la zona calificada como ZRE-3 para un uso comercial, dentro de los límites del Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo de Santiago de Surco. El lote normativo será de 450 m² y el Frente normativo tendrá un mínimo de 15 ml. La altura máxima de edificación es diez (10) pisos; no es exigible dejar porcentaje de área libre. En cuanto al estacionamiento es: 1 estacionamiento cada 50.00m² construidos. Estos lotes tendrán un uso compatible con la zonificación residencial de alta densidad siempre y cuando contemplen un área de lote mayor o igual al normativo, pudiendo acatarse a los parámetros establecidos en el presente estudio.

Una vez aprobado el Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo, en los procesos de Planeamiento Integral, las áreas que formen parte de futuras habilitaciones urbanas respetarán el porcentaje de aportes reglamentarios y obligatorios según la zonificación específica. (Ord. N° 836-MML)

ZRE-3 - ATN II y III
CUADRO N° 2: NORMAS DE ZONIFICACION COMERCIAL (*)

PARAMETROS EDIFICATORIOS							
ZONIFICACIÓN	USOS	LOTE NORMATIVO (m ²)	FRENTE NORMATIVO (ml)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	ESTAC.	USOS COMPATIBLES
COMERCIO ZONAL (CZ)	Centros Comercial, Conjunto Residencial	450 m ²	15 ml.	10 pisos	No exigible.	1 cada 50 m ² construidos (1)	RDA (2)

c) Ubicación de Actividades Urbanas en la Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3)

El Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo propone actividades urbanas compatibles con los usos residenciales y comerciales, las cuales se encuentran detalladas en el Cuadro de Índice de Usos que forma parte de la Ordenanza N°1216-MML. Es así que sobre los lotes con frente paralelo a la vía Av. Jorge Chávez se propone actividades compatibles con el uso comercial de carácter intensivo. Al interior del área materia de reajuste de zonificación y usos del suelo, se propone actividades urbanas compatibles con el uso residencial permitiendo la presencia de actividades comerciales de carácter vecinal.

3.4 INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con la nueva propuesta.

La integración al entorno urbano existente se da a través del sistema vial existente y del proyectado, así como de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos de la actual gestión municipal.

En tal sentido, el Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo que se propone permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

- Tecnología: El área permitirá el desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en el distrito de Ate con un sector dinamizador de la economía local.
- Servicios Básicos: El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, recreación, serán los atributos de este nuevo tejido urbano el cual se ejecutará por etapas.

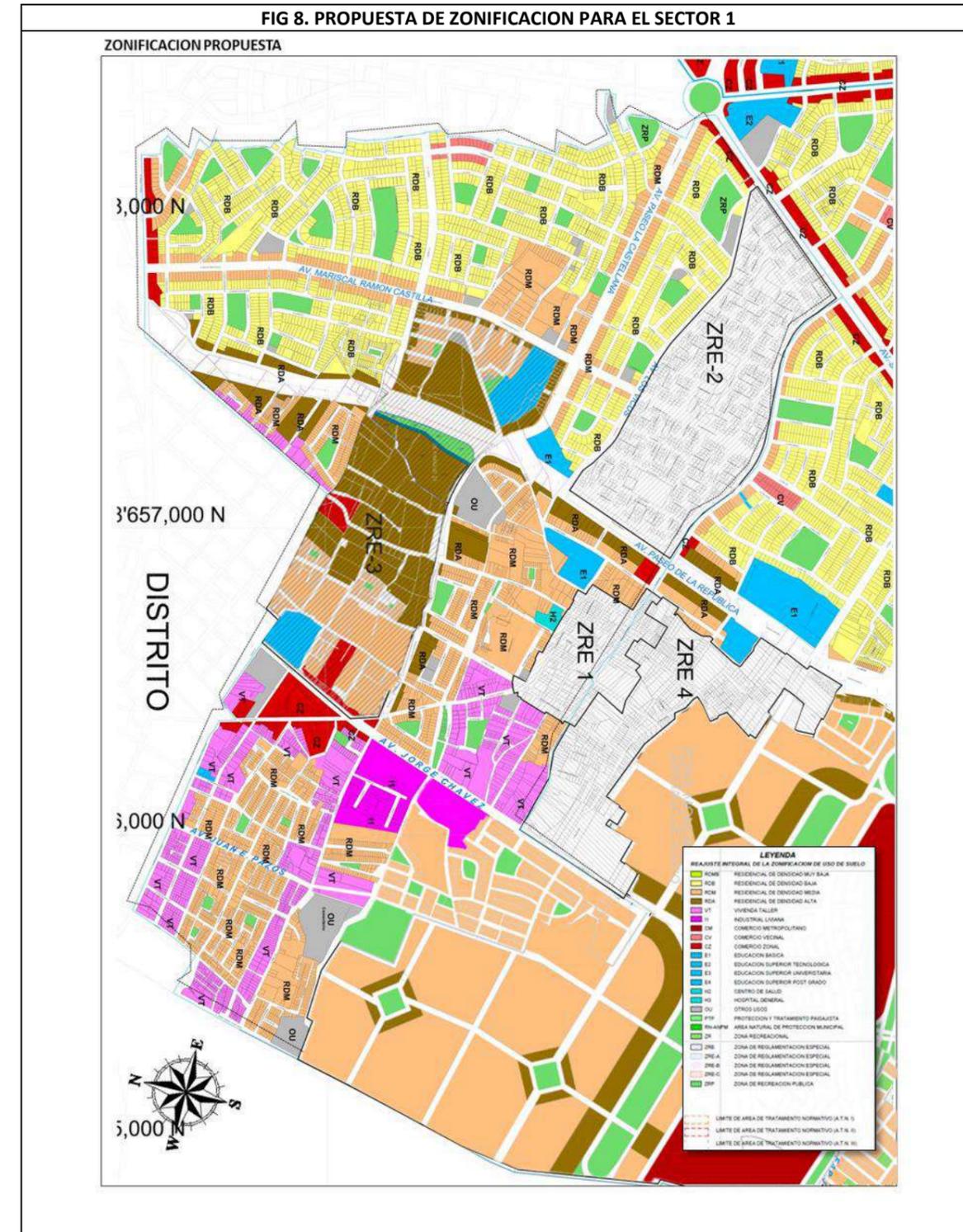
En el ámbito del área en estudio se encuentran desarrollos residenciales y comerciales articulados principalmente por la vía denominada Jorge Chávez que es parte del sistema vial metropolitano de la ciudad; importante eje vial que aproxima al área de estudio con las zonas urbanas.

Sabemos que el Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y a la vocación del uso del suelo y vialidad que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente.

Entonces el Reajuste de Zonificación de Usos del Suelo de este sector del distrito de Santiago de Surco, posibilitará un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo, más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectiva de desarrollo sostenido.

C. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA

Se elabora la siguiente propuesta para la zonificación urbana:



D. PROPUESTA PARA LA DENSIFICACIÓN Y REGENERACIÓN DE SUELO URBANO

Ver Lámina de Reajuste de Zonificación y Láminas de Ordenamiento Urbano

• **De Consolidación de Subcentro de Comercio Zonal**

- Subcentro conformado por Mercado Jorge Chávez y entorno limitado por la avenida del mismo nombre, Jr. Roosevelt, calle Talana y Jr. Venegas, con un área de 6.7 ha., en el Subsector 4.
- 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.

- 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 (ver Plano de Zonificación propuesto y Anexo 2).



FIG 10. PROMOVER LA CREACION DE NUEVAS AREAS VERDES

E. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN Y CONTROL: CENTRO HISTÓRICO (ZONA MONUMENTAL) Y CERCADO

• **De Saneamiento Físico - Legal**

- Implementación de Programa Municipal de Saneamiento Físico Legal de propiedades.
- Campañas de saneamiento físico legal en asentamientos humanos.
- Recomendaciones y propuesta normativa ad hoc para la formalización de la propiedad.
- Estudio de viviendas pendientes de regularización.- Zonas consolidadas cercanas y alrededor del Centro Histórico de Surco, del Mercado Jorge Chávez y del Cementerio de Chorrillos, que conforman manzanas mayores a 100 ml. de longitud, generando zonas tugurizadas aisladas y una malla vial incompleta, por ocupación de edificaciones construidas en áreas afectadas por vías locales; el desarrollo de viviendas en lotes subdivididos informalmente, generando edificaciones sobre terrenos menores a los 6 ml.

• **De Equipamientos Urbanos**

- Generar bolsa de estacionamiento (edificios), para los usuarios del Centro Histórico, a ubicarse en el sector comprendido entre las siguientes vías: Ca. Monitor El Huáscar, Jr. San Pedrito, Jr. Combate de Angamos y actual Hospital Municipal de Surco (actualmente lotes rústicos libres), complementado con proyectos de equipamiento turístico comercial (en pisos superiores), pudiendo ubicarse en el lote rústico, de la Ca. Monitor El Huáscar, que forma parte de los ejes peatonales propuestos, actualmente el lote rústico está ocupado por viviendas precarias. El 1er nivel, utilizado como vía peatonal, formaría parte de la malla vial, que integrará todo el sector, a través de proyectos de inversión pública, donde se debe de incluir, además de la ejecución de la vía, la compra de inmuebles y saneamiento físico-legal de los terrenos, donde se construirá la vía o se adecuará a peatonal, como en este caso.



FIG 9. SUBCENTRO CONFORMADO POR MERCADO JORGE CHÁVEZ Y ENTORNO LIMITADO POR LA AVENIDA DEL MISMO NOMBRE, JR. ROOSEVELT, CALLE TALANAY JR. VENEGAS.

• **De 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.



FIG 11. Vista Actual De Ca. Monitor El Huáscar, hacia el lado izquierdo se ubica un lote rústico ocupado por viviendas precarias y hacia el lado derecho El Hospital, colindando con éste se ubican los lotes rústicos libres en los que se plantean los estacionamientos para los usuarios Del Centro Histórico.

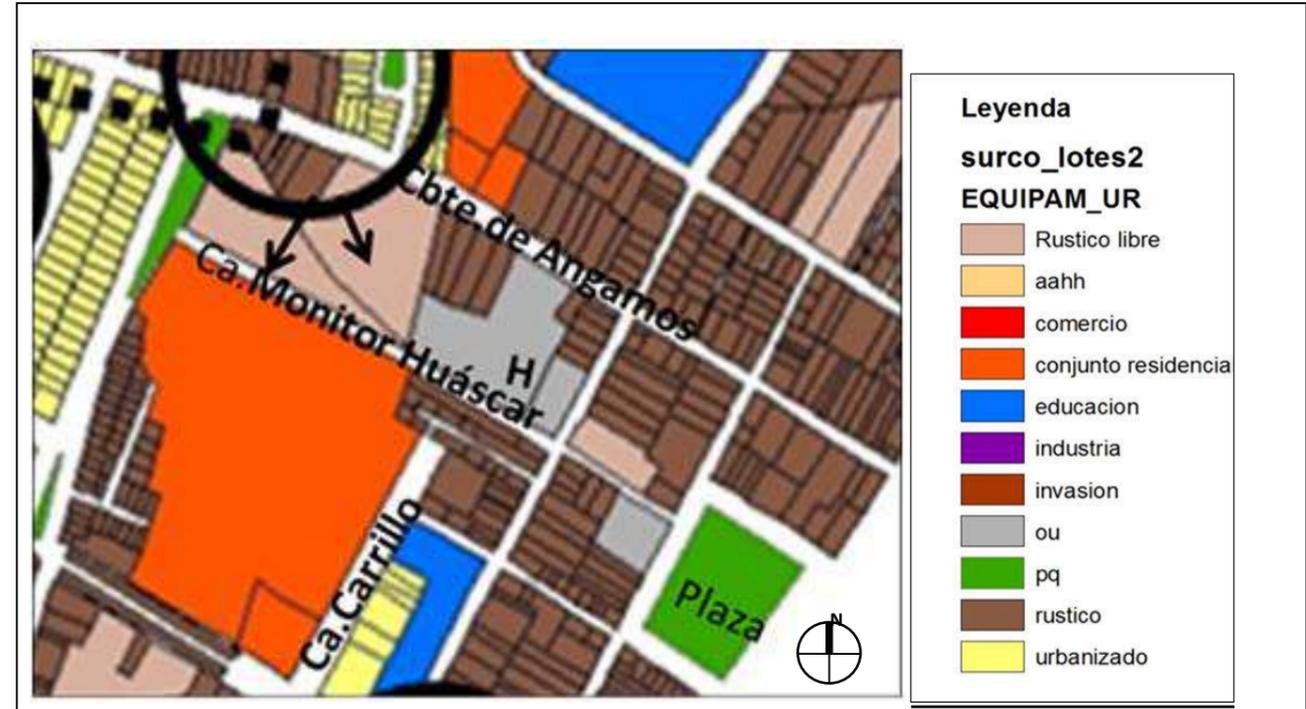


FIG 13. Plano de equipamiento urbano, en el que se pueden apreciar los dos lotes rústicos libres que podrían utilizarse para edificio de estacionamientos.

• **Proyecto Municipal: Arquería Turístico Comercial Jr. Ayacucho**

Actualmente existe una ocupación de los lotes con arquitectura muy precaria; se propone una sucesión de comercios dispuestos a lo largo de la última cuadra del Jr. Ayacucho, teniendo como pasaje común peatonal, una arquería techada que enlazaría espacialmente con la Plazuelita de la Vendimia dispuesta al ingreso del "Pueblo de Surco" (para los visitantes que provienen del norte). En conclusión se propone una arquería de uso turístico comercial. Igualmente la Municipalidad Distrital tendría que invertir en la compra de inmuebles, y hacer el saneamiento físico legal porque se trata de lotes rústicos.



FIG 12. Vista de las edificaciones propuestas en la Calle Monitor El Huáscar, hacia el lado izquierdo proyecto de equipamiento turístico comercial que conectaría directamente con la Calle Carrillo (actualmente vía trunca) y hacia el lado derecho el edificio de estacionamientos



FIG. 14. Jr. Ayacucho antes del cruce con Jr. Doña Edelmira

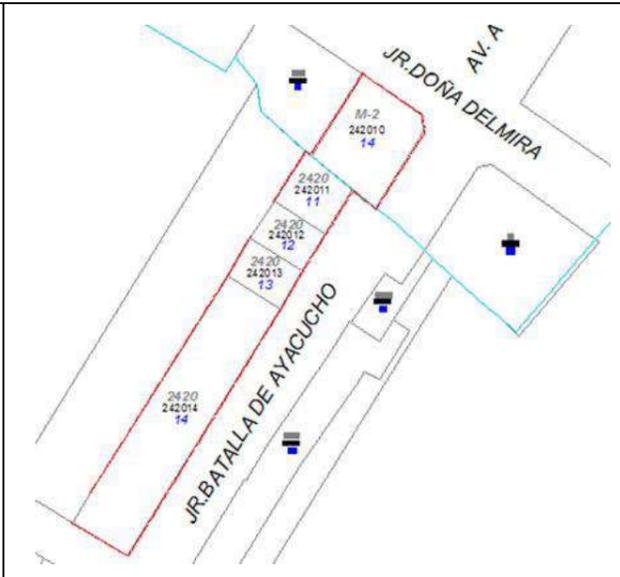


FIG 15. Planimetría de Jr. Ayacucho ,en el que se puede apreciar que se trataría de la afectación de cuatro lotes (N°s 11,12,13 y 14)



FIG 19. Vista 3D de la Arquería, acercamiento, el propósito del uso peatonal es para que el poblador y el público usuario a través de los comercios del giro turístico se identifiquen con los elementos más representativos del distrito.



FIG 16. Vista 3D de la Arquería de Jr. Ayacucho



FIG 20. La arquería tendrá un enlace espacial con la Plaza de la Vendimia(existente)



FIG 17. Vista actual de la Plazuelita La Vendimia



FIG 18. Vista actual de la Plazuelita La Vendimia, acercamiento

- Proyecto Municipal: Peatonalización de las Vías que circundan la Plaza de Armas (Centro Histórico – Zona Monumental).

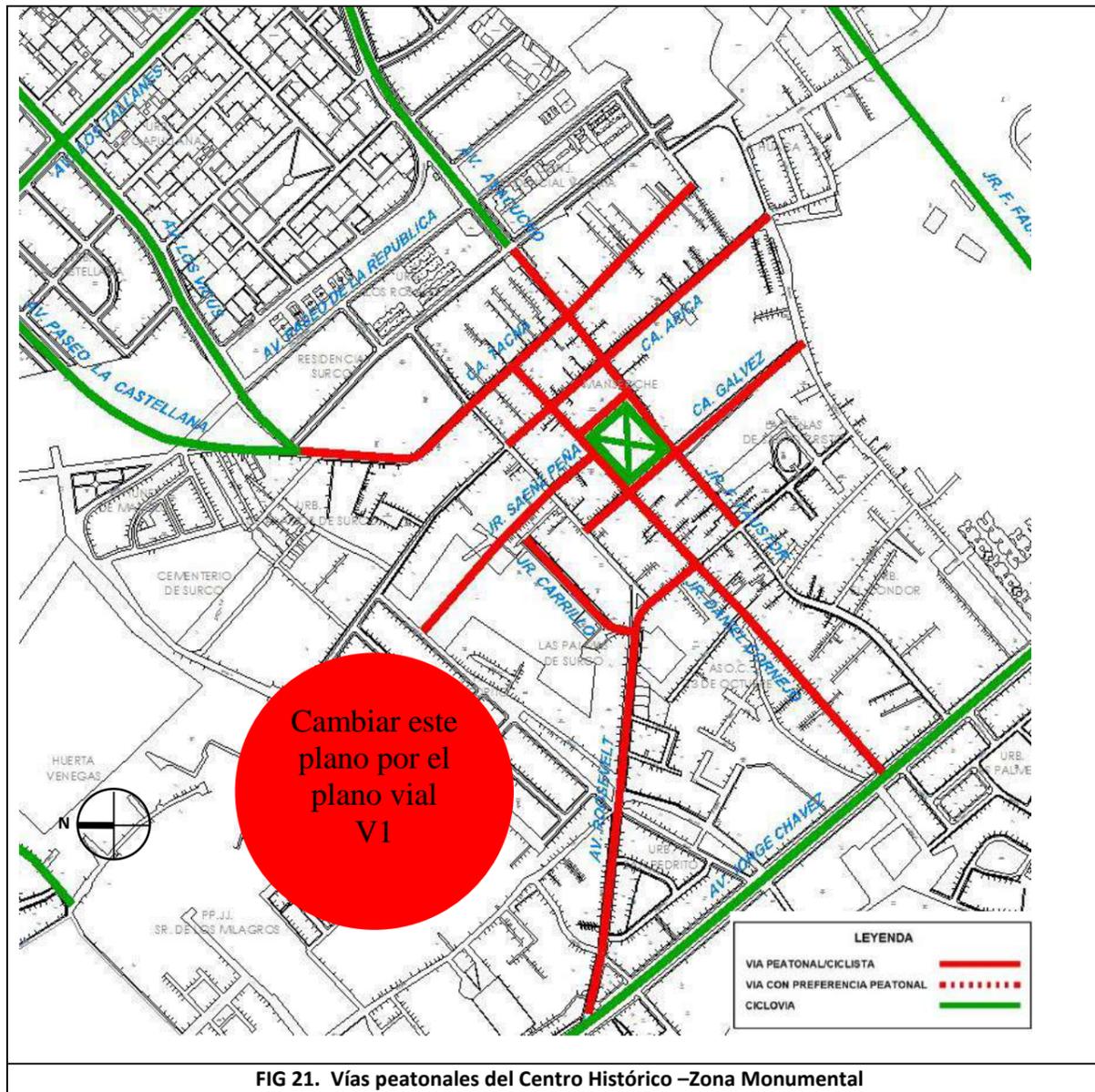


FIG 21. Vías peatonales del Centro Histórico –Zona Monumental



FIG 22-A. Vista Actual de la Plaza de Armas



FIG 22 -B. Proyecto Peatonalización de vías circundantes a la Plaza de Armas: Imagen Objetivo

A nivel distrital, se propone un sistema de conectividad no motorizada, a través de una zona Peatonal en el Centro Histórico de Surco y zonas inmediatas; para lo cual, se plantea:

- Un circuito de ciclovías en los ejes viales, con fácil conexión, que incluya áreas de descanso y seguridad.
- Circuitos peatonales protegidos.
- Vías predominantemente peatonales: Jr. Sáenz Peña – Calle Monitor El Huáscar, Jr. Bolognesi (entre el Jr. Iquique y Jr. Cáceres), Jr. J. Chávez (entre el Jr. Santo Cristo, hasta la calle Camilo Carrillo).
- Vías peatonales con flujo restringido de vehículos: Jr. Ayacucho (entre Paseo de la República hasta Jr. Cáceres), Jr. Iquique, calle Carrillo, Jr. Roosevelt.
- (Ver Fig. 23 y 25)

• **De Vialidad**

Proyecto Municipal: Sistema de Conectividad Motorizada

A nivel distrital se propone un sistema de conectividad motorizada:

Apertura de vías locales para generar conectividad en la malla vial del sector; deberá desarrollarse proyectos de inversión pública, para la apertura de las vías locales siguientes:

- Jr. Grau, tramo entre el Jr. A. Avelino Cáceres y Fr. 13 de Octubre.
- Jr. Alemania, tramo entre Jr. J. Gálvez y Ca. Francia.
- Ca. San Borja, tramo entre el Jr. Combate de Iquique y Ca. San Felipe.

Continuidad de vías locales preferenciales:

- Jr. Parque Alto, Av. Los Castillos, Ca. Chincha Alta, Ca. Pto. Caballas, Ca. Blas Ballestas, Jr. Raúl Porras Barrenechea.
- Av. Vicus – Jr. San Pedrito – Jr. Camino Real, manteniendo la misma sección vial, de los jirones Santa Rosa – Croata de la Unión, Santo Cristo, B. Suarez – Juan Pazos, San Borja.
- Jr. Alfonso Ugarte y Jr. Isaac Recabaren, en el tramo entre la Av. Jorge Chávez a Jr. Franklin Roosevelt
- Ca. Los Mármoles y el Jr. Villa Mercedes, en el tramo entre la Av. Jorge Chávez a Jr. Franklin Roosevelt

• **Recuperación del Espacio Público**

- Ca. Doña Elsa, tramo entre Jr. Tacna y Jr. Arica
- Av. Prolongación la Castellana, tramo entre el Jr. Combate de Angamos y J. M. Rodríguez

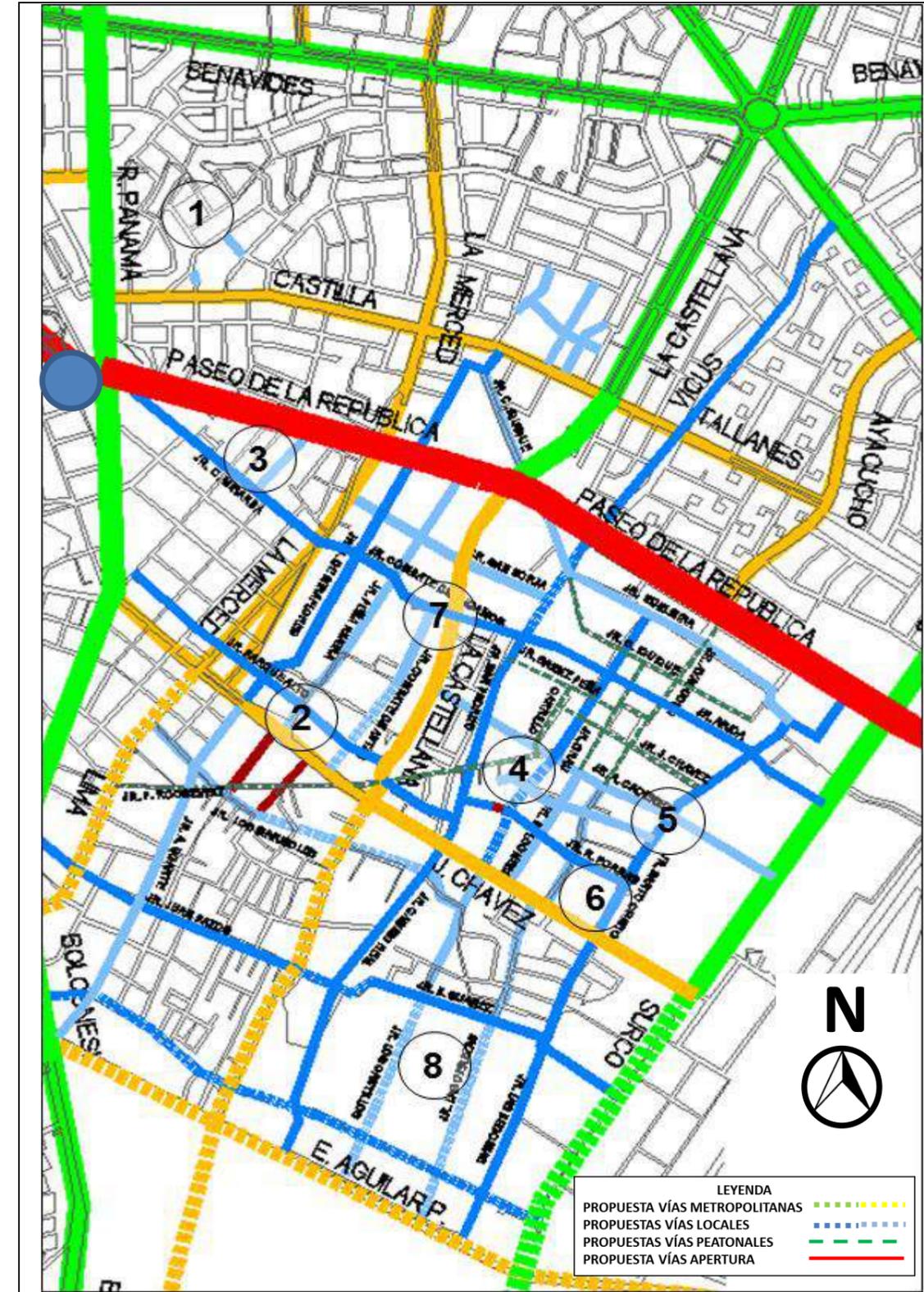


FIG 23. PROPUESTA VIAL DEL SECTOR 1

Propuesta De Circuitos Urbanos Seguros y Continuos para Modos No Motorizados

Para el Centro Histórico (Zona Monumental)

Vías para peatones y ciclistas:

- Jr. Tacna
- Jr. Arica
- Jr. Gálvez
- Jr. Bolognesi
- Continuar la actual vía peatonal Jr. Sáenz Peña.

Vías con restricción vehicular:

Las siguientes vías tendrán prioridad para peatones y ciclistas y se restringirá el paso de los vehículos motorizados. Se ensanchará las veredas y se implementarán medidas de apaciguamiento del tráfico automotor.

- Jr. Arica
- Jr. Ayacucho-Faustor
- Jr. Cornejo

Todas estas vías deberán tener continuidad con la red de ciclovías del Distrito

De Control Urbano

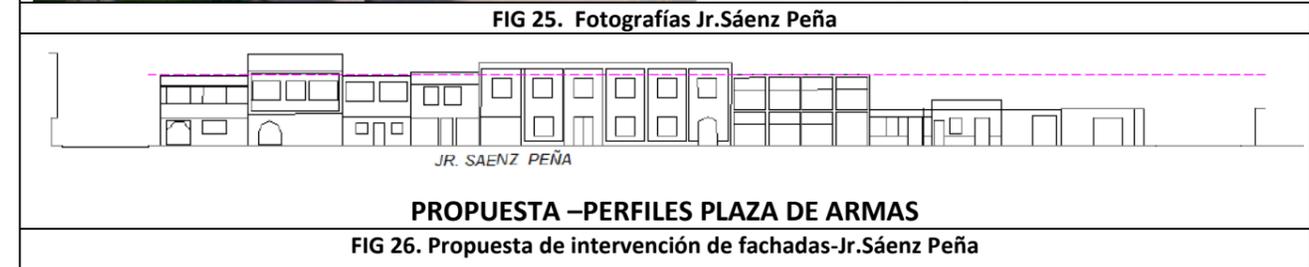
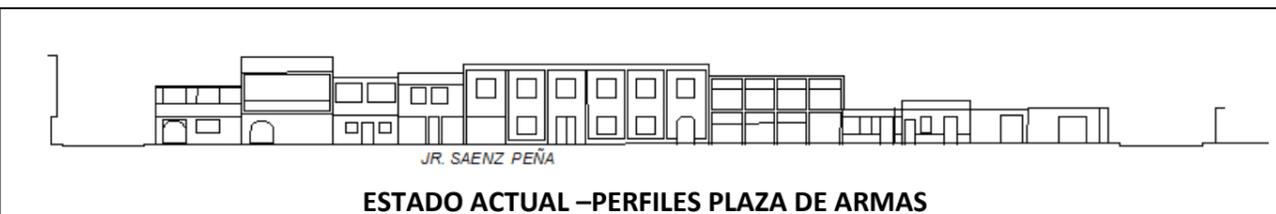
- Regulación y control urbano de edificaciones.
- Obligación de cableado subterránea de redes eléctricas y de telefonía: El soterrado del cableado aéreo, se estima plantear para las calles que circundan la plaza principal, sean estas Jr. Sáenz Peña, Jr. Bolognesi y Jr. Gálvez. De acuerdo con experiencias de otros centros históricos, se utilizará red de tuberías para que los cables pasen únicamente por allí, las tuberías los coloca el Municipio y luego cobra por el paso de los cables.
- Programa municipal de control de actividades urbanas incompatibles, conflictivas y de ocupación de áreas intangibles (aportes, parques y de reserva de vías).
- Regulación de rejas y tranqueras en vías públicas, aplicando las ordenanzas vigentes.

Proyecto de Remozamiento de fachadas

- Remozamiento de fachadas en los lotes que dan frente a la Plaza de Armas. Es importante no perder la escala de pueblo, de manera tal de concordar con la imagen objetivo: distrito tradicional histórico.

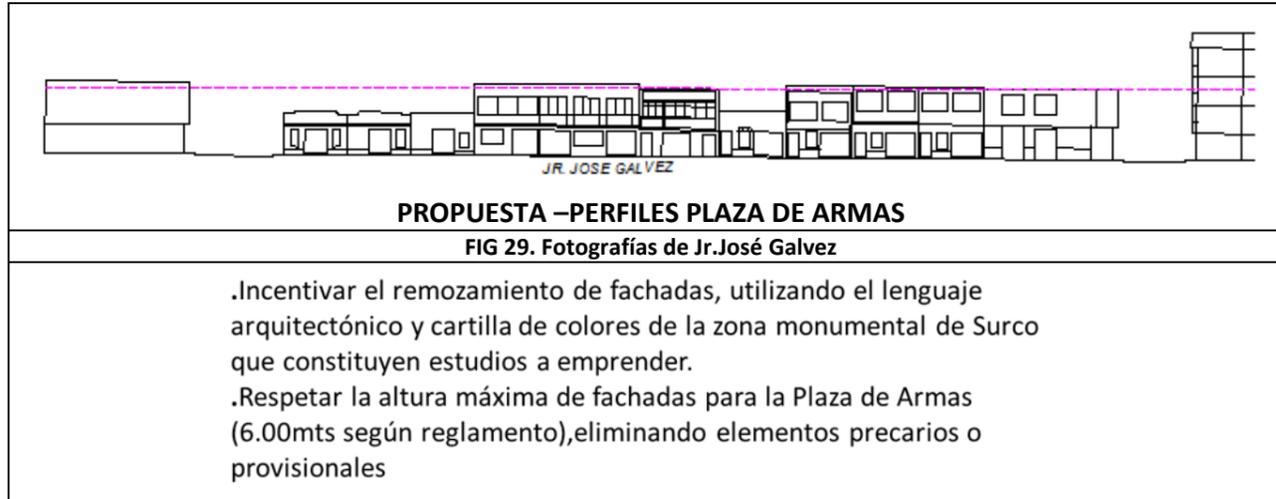
El remozamiento consiste en: Intervenir en las fachadas utilizando el lenguaje arquitectónico y cartilla de colores de la zona monumental de Surco, que constituyen estudios a emprender, respetando la altura máxima de fachadas para la Plaza de Armas (6.00mts según reglamento), eliminando elementos precarios o provisionales.

No se debe perder la escala de pueblo, de manera tal, que se concuerde con la imagen objetivo: distrito tradicional histórico.



La propuesta consiste en:





CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS ZRE-ZONA MONUMENTAL Y TRANSICIÓN (Pueblo)			
	ZONA MONUMENTAL ZM	ZONA DE TRANSICIÓN ZT	Observaciones
Retiro	0.00m La línea de edificación debe coincidir con la línea de propiedad y debe alinearse en todo el frente del lote	0.00m La línea de edificación debe coincidir con la línea de propiedad y debe alinearse en todo el frente del lote	No son permitidos los ochavos en obra nueva. No se aceptan elementos sobresalientes fuera de la línea de propiedad.
Altura máxima de edificación	6.00m	9.00m *	No se aceptan los retranques Se aplicará la altura máxima en todo el lote *Siempre y cuando el lote tenga como frente mínimo 15.00m, pudiendo obtenerlo a través de la acumulación de lotes
Área Libre	Según lo aprobado por la RVM 054-2011 Ministerio de Cultura(residencial y comercial) En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. En otras edificaciones nuevas, lo necesario para iluminar y ventilar según RNE.	Según lo aprobado por la RVM 054-2011 Ministerio de Cultura(residencial y comercial) En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. En otras edificaciones nuevas, lo necesario para iluminar y ventilar según RNE.	Se aceptará la acumulación hasta llegar a un máximo de 15.00m como máximo
Estacionamiento	No exigible dentro del lote en vías peatonales	No exigible dentro del lote en vías peatonales	Para uso comercial/residencial la dotación deberá ser cubierta mediante convenio de uso en edificio de estacionamientos con la Municipalidad.
Lote mínimo	El existente *	El existente *	*No se permitirá la subdivisión de lotes. Solo se permitirá independizaciones.

• **Propuesta de Peatonalización de las vías que circundan la Plaza de Armas**

Esta propuesta se encuentra enlazada con la propuesta vial del Sector 1, tal como se indica en la Fig.15 las vías José Gálvez, Sáenz Peña y Francisco Bolognesi, serán de uso preferentemente peatonal, con un uso restringido vehicular, para situaciones de emergencia u oficiales. Se propone asimismo el mobiliario urbano similar al que se utiliza actualmente en la Plaza de Armas.

A continuación se alcanza gráficos comparativos de las vías peatonales propuestas:



FIG 30. En estas vistas se muestra la propuesta de peatonalización de vías que circundan la Plaza de Armas y el remozamiento de fachadas retirando elementos extraños al lenguaje y volumetría, asimismo se puede apreciar el mobiliario urbano y el tratamiento de pavimentos.



FIG 31. Estas vistas se muestra la propuesta de peatonalización de vías que circundan la Plaza de Armas y el remozamiento de fachadas retirando elementos extraños al lenguaje y volumetría, asimismo se puede apreciar el mobiliario urbano y el tratamiento de pavimentos.

• **Propuesta de Consolidación Volumétrica de la Zona Monumental (Centro Histórico)**

La volumetría de la Zona Monumental (Centro Histórico), se encuentra muy fragmentada; se propone incentivar la acumulación de lotes, de manera tal, que se pueda recuperar el lote primigenio (mzas 2420,2428 y 2429), solo los lotes con frente mínimo se permitiría acceder a la altura de 9.00mts, aprobada por el Ministerio de Cultura (RVM N°054-2011); los actuales lotes, producto del desmembramiento del lote primigenio, tendrían que ser acumulados.

De acuerdo a los estudios de lotes originales (basado en fotografías aéreas, planos perimétricos de lotes), los lotes originales tenían como frente 15.00ms, el cual se propone como frente mínimo para acceder a la altura propuesta de 9.00mts; esto es, para los lotes que conforman la Zona de Transición.

CUADRO DE USOS PERMITIDOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES EN LA ZONA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE LA ZONA MONUMENTAL				
CODIGO	ACTIVIDAD	MICROZONA DE TRANSICIÓN (ZONA DE AMORTIGUAMIENTO)	MICROZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN (ZONA MONUMENTAL)	Observaciones
10	COMERCIO AL MENOR			
10-01	Abarrotes, bazar	√		
10-02	Minimarkets	√		
10-03	Joyería, relojería	√	√	
10-04	Carnecerías, productos avícolas, productos lácteos			
10-05	Centros y Galerías Comerciales			
10-06	Computadoras, suministros, repuestos			
10-07	Electrodomésticos			
10-08	Ferreterías, pinturas, vidriería, plásticos			
10-09	Florería	√	√	
10-10	Licorería	√	√	Solo se admite Venta
10-11	Mercados			
10-12	Muebles de madera, muebles de acero			
10-13	Ópticas	√		
10-14	Venta y/o alquiler de discos compactos, videos, casetes	√		
10-15	Verdulería, frutería, bodega	√		
10-16	Librería	√	√	
10-17	Boutique, ropa, zapatería, artículos de vestir	√	√	
10-18	Telas, lanas, hilos, cortinas	√		
10-19	Farmacia, boticas	√	√	
10-20	Expendia de gas licuado			
10-22	Artesanía	√	√	
10-23	Antiguedades, objetos de arte	√	√	
20	SERVICIOS PROFESIONALES Y COMERCIALES			
20-01	Estudio de profesionales	√		
20-02	Notarías	√		
20-03	Contratistas	√		
20-04	Publicidad, Filmaciones, diagramación, tipes, copias	√		
20-05	Agencias de empleo	√		
20-06	Agencias de seguridad			
20-07	Policlínicos, centros médicos, laboratorios clínicos			Solo se admite los existentes
20-08	Consultorios médicos, odontológicos, oftalmológicos	√		
30	RESTAURANTES Y HOTELES			
30-01	Restaurantes, pollerías, chifas	√	√	Mínimo 3 Tenedores
30-02	Cafeterías, dulcerías, juguerías, fuentes de soda, comidas al paso	√	√	
30-03	Hotel, hostel, hospedaje, apart hotel, albergue	√		Mínimo 3 Estrellas
40	SERVICIOS FINANCIEROS			
40-01	Bancos	√		

40-02	Cooperativa de Ahorro y Crédito	√		
40-03	Oficinas de Seguros	√		
40-04	Corretaje inmobiliario	√		
40-05	Cajas de cambio	√		
50	SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES			
50-01	Gobierno regional	√	√	
50-02	Gobierno municipal	√	√	
50-03	Poder Judicial y Ministerio público	√	√	
50-04	Dependencias ministeriales	√	√	
50-05	Comisaría,			
50-06	Cruz Roja y organismos benéficos	√	√	
60	SERVICIOS DE ENSEÑANZA			
60-01	Universidad (rectorado, postgrado)	√	√	
60-02	Colegio, escuela estatal o particular, centro educativo inicial			Solo se admite los existentes
60-03	Instituto de enseñanza técnica			
60-04	Academias preuniversitarias			
60-05	Academias de bailes, artes marciales			
60-06	Escuelas de manejo			
70	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN			
70-01	Agencia de teléfono			
70-02	Oficina de correo y telégrafos			
70-03	Courier			
70-04	Estación de radio, estación de tv			
70-05	Editora periodística			
70-06	Cabinas de Internet	√		
70-07	Cabinas telefónicas	√		
80	SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO Y DIVERSIÓN			
80-01	Tabernas	√	√	Consumo con restricción en el horario
80-02	Bares, video-pubs			
80-03	Recreos			
80-04	Peñas folklóricas	√	√	Consumo con restricción en el horario
80-05	Discotecas	√		
80-06	Salas de eventos sociales			
80-07	Salones de juegos de casino y tragamonedas(*)			
80-08	Salones de juegos electrónicos o electromecánicos			
80-09	Salones de billar y/o billas			
80-10	Centros Nocturnos			
80-11	Prostíbulos			
80-12	Coliseo de Gallos	√		Solo se admiten los existentes
90	OTROS SERVICIOS SOCIALES Y CULTURALES			
90-01	Museos, bibliotecas, sala de exposiciones	√	√	
90-02	Iglesias, templos, centros religiosos y filosóficos	√	√	
90-03	Organizaciones políticas, ONGS			
90-04	Clubes sociales, culturales, deportivos	√	√	
90-05	Cine, teatro	√	√	
90-06	Talleres de Producción Teatral, conciertos, danzas	√	√	
100	OTROS SERVICIOS SOCIALES Y CULTURALES			
100-01	Imprenta	√		
100-02	Peluquería, salones de belleza	√		
100-03	Gimnasio, baños turcos			
100-04	Campos deportivos			

100-05	Estudios fotográficos	✓	✓
100-06	Renovadoras de calzado		
100-07	Reparación de electrodomésticos		
100-08	Reparación de automóviles y motocicletas		
100-09	Reparación de bicicletas		
100-10	Reparación de computadoras		
100-11	Reparación de máquinas de escribir, juguetes, varios		
00-12	Reparación de relojes y joyas	✓	✓
100-13	Servicio de lavandería y tintorería	✓	
100-14	Servicio de sastrería y confecciones a medida	✓	✓
100-15	Confección y alquiler de disfraces	✓	
110	OTROS SERVICIOS SOCIALES Y CULTURALES		
110-01	Oficinas de venta de pasajes	✓	✓
110-02	Agencias de viajes de turismo	✓	✓
110-03	Playas de estacionamiento, cocheras(**)	✓	✓
110-04	Terminal terrestre		
110-05	Agencias de transporte de carga		
120	OTROS SERVICIOS SOCIALES Y CULTURALES		
120-01	Elaboración de pan en hornos y tradicionales	✓	
120-02	Panaderías convencionales	✓	
120-03	Elaboración de productos alimenticios envasados		
120-04	Artesanías de retablos y objetos de madera	✓	✓
120-05	Artesanías de objetos de cerámica	✓	✓
120-06	Artesanía de piedra tallada		
120-07	Elaboración de artículos de cuero, talabartería		
120-08	Edición, impresión y empaste de libros y cuadernos		
120-09	Elaboración de velas e incienso	✓	
120-10	Fabricación de instrumentos musicales		
120-11	Fabricación de puertas, ventanas y muebles de madera		
120-12	Fabricación de rejas, escaleras y otros elementos de fierro		
120-13	Fabricación de muebles de metal y/o aluminio		
120-14	Fabricación de piezas para la industria metal-mecánica		
120-15	Fabricación y venta de yeso o materiales calcáreos		

USO CONFORME	✓
USO NO CONFORME	

Se ha mantenido el Índice de Usos aprobado por el Vice Ministerio de Cultura a través de la Resolución Viceministerial N°054-2011.

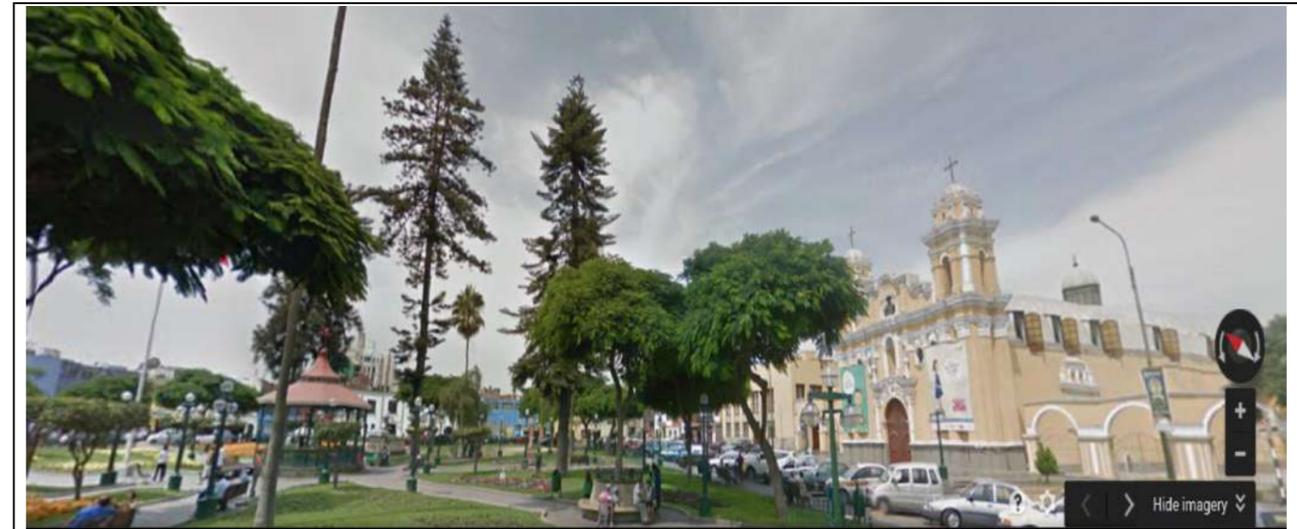


FIG 32. A Uno de los lados de la Plaza de Armas de Santiago de Surco, en el que destaca el Templo Virreyal de Santiago Apóstol sobre Jr. Ayacucho.

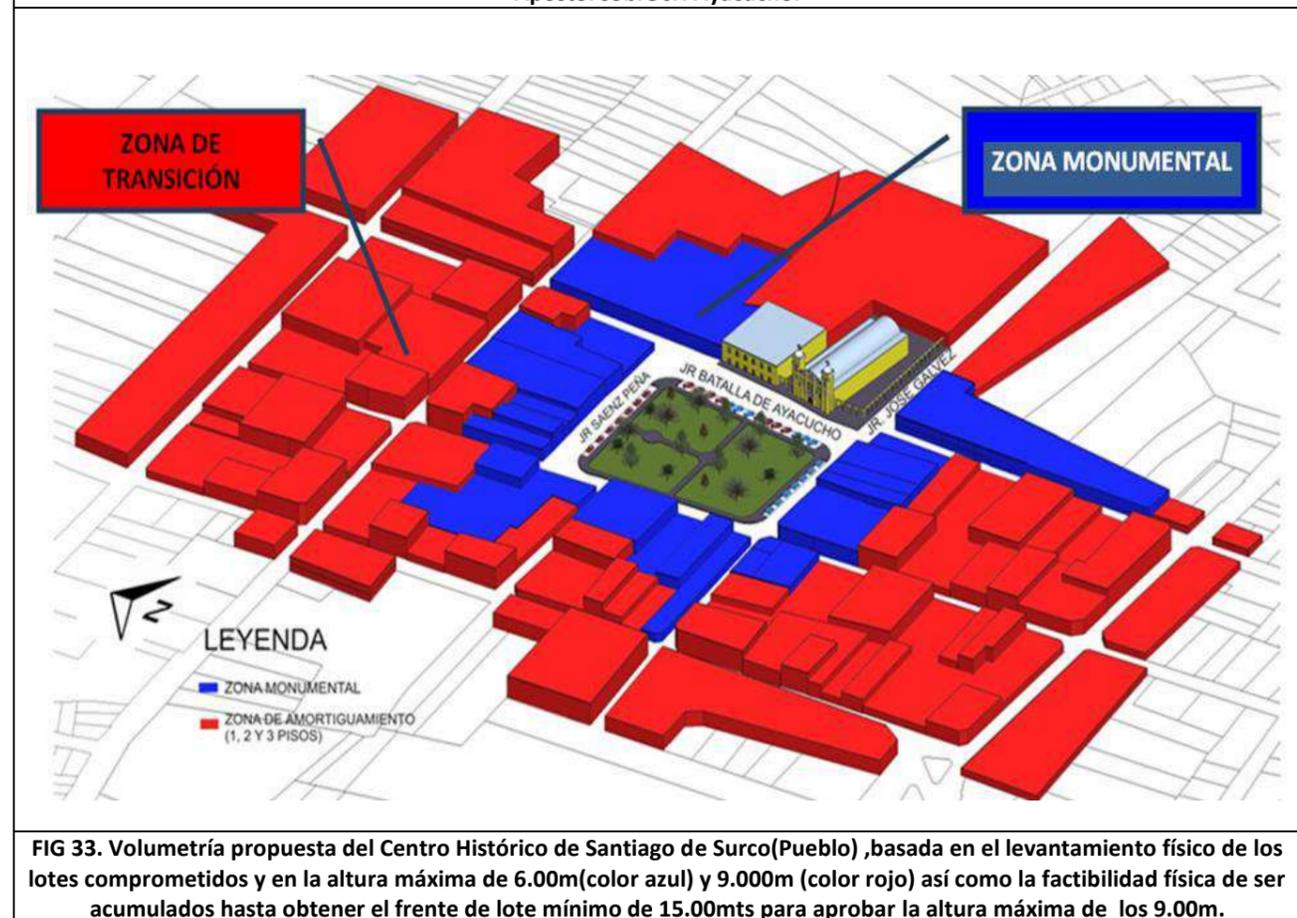


FIG 33. Volumetría propuesta del Centro Histórico de Santiago de Surco(Pueblo) ,basada en el levantamiento físico de los lotes comprometidos y en la altura máxima de 6.00m(color azul) y 9.000m (color rojo) así como la factibilidad física de ser acumulados hasta obtener el frente de lote mínimo de 15.00mts para aprobar la altura máxima de los 9.00m.



FIG 34. Frente de la Plaza de Armas de Santiago de Surco, en el que destaca el local de la Municipalidad Distrital sobre el Jr. Bolognesi



FIG 35. Arriba: Frente de la Plaza de Armas sobre el Jr. Saenz Peña, Abajo: Frente de la Plaza de Armas sobre el Jr. José Galvez

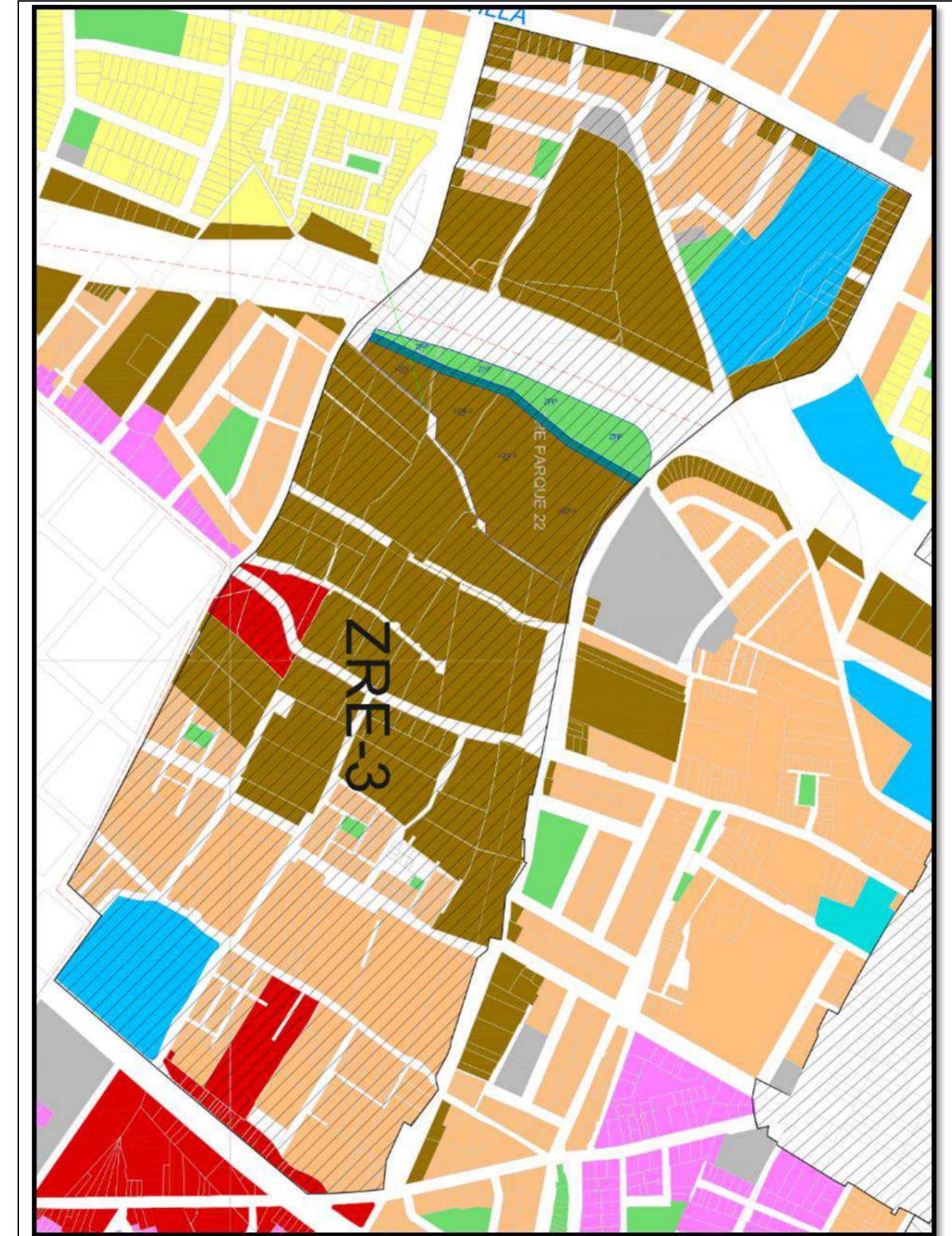


FIG. 36. UBICACIÓN DE LA ZONA COMO ZRE 3

• **Gestión Ambiental**

- Implementación del Plan de Manejo Áreas Verdes: Implementación y mantenimiento de parques urbanos, espacios públicos y áreas verdes, etc.
- Implementación de Parque Lineal en la Zona de Reglamentación Especial 3 – ZRE 3. La propuesta pretende dotar de área verde al sector del Cercado, la cual tiene un gran déficit de área verde; así como dotar de un adecuado encauzamiento y tratamiento paisajístico del tramo del río Surco, que recorre el límite del frente de la mencionada zona.
- Elaboración y aprobación de un Plan de áreas verdes con tratamiento diferenciado de áreas (parques, jardines, vías públicas y óvalos).
- Culminar el catastro de árboles y actualizarlo permanentemente.



FIG 37. Vista del tramo del río Surco frente al Cementerio de Surco



FIG 38. Implementación de parque en el lote asignado como ZRE

V.3.2. SECTOR 2 Y 3

Área de Tratamiento Normativo II-III

A. DIMENSIONAMIENTO CLASIFICADO COMO ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

En los sectores no se cuenta con áreas de expansión urbana, en todo caso el sector 3 se encuentra plenamente consolidado y el sector 2 una parte este, entorno a la base Aérea de las palmas se encuentran en proceso de consolidado, el resto se encuentra consolidado. La Base Aérea de Las Palmas, por ser un área extensa y por motivos de defensa nacional constituye una cuña para la ciudad ya que no permite la integración del sector y parte del distrito de Santiago de Surco. Además, por las bases aéreas que operan y el armamento constituye en un área generadora de peligros tecnológicos que atenta contra la seguridad ante los desastres. Por tanto es oportuno solicitar la reubicación de la Base Aérea de Las Palmas fuera del área de expansión del área metropolitana de Lima y Callao. .

B. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Las Zonas de Reglamentación Especial son las zonas identificadas en el Sector 2, como se indica en el plano adjunto. Estas zonas serán desarrolladas en base a planes específicos cuya principal intervención es la renovación urbana a fin de mejorar la calidad del hábitat. Las zonas mencionadas que se proponen son las siguientes:

• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 4 (ZRE-4): SANTO CRISTO**

Esta zona ha sido delimitada en base a que presenta la falta de saneamiento físico legal del área del Cercado de Surco a la cual se ha adicionado el A.H. la Huaca. Además esta zona ha sido declarada zona crítica por los estudios de evaluación de riesgos ante desastres de INDECI, debido a que presenta calles angostas, edificaciones de adobe, en otros casos, viviendas auto construidas de elevada altura, en las cuales han dejado pasajes angostos, solares con rasgos de hacinamiento que ante la eventualidad de un sismo constituyen trampas mortales.

Se propone:

- 1) Saneamiento físico legal de los predios, sobre todo los ubicados en quintas, con viviendas de hasta 25 m² en caso extremo existente, realizando previamente la intervención de restructuración urbana con la respectiva habilitación urbana como lo define el RNE vigente. Para lo cual se establecerán intervenciones de regeneración urbana los que incluyen reurbanización con ampliación y apertura de vías, además de la dotación de servicios básicos y remodelación de viviendas seguras.
- 2) Los lotes con áreas mínimas por motivos de seguridad y calidad de vida, solo podrán desarrollar hasta 2 pisos, a mayor área desarrollarán la altura inmediata superior.
- 3) Se consolidarán los predios mediante programas de vivienda social tipo techo propio o similar.
- 4) Se dotarán de servicios básicos al interior de la vivienda, así como se capacitará en gestión del riesgo y se señalizarán las áreas de evacuación y refugios de protección.
- 5) Se erradicarán el estacionamiento de vehículos en las vías públicas a fin de dejar libre en caso de evacuación ante desastres.
- 6) Se harán intervenciones de control urbano a fin de prever que las construcciones no constituyan un peligro a futuro.
- 7) En esta zona se mantendrá la zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) y las alturas permisibles serán de 3 pisos para lotes mayores a 120 m² y con frente mínimo de 6.00 m., frente a vías de sección mínima de 11.00 m. En caso se encuentren en quinta o interior estos

solo podrán alcanzar hasta 2 pisos. Se podrá alcanzar mayor altura de acuerdo a los cuadros de resumen de zonificación, siempre que se encuentren fuera del área de amortiguamiento de la Zona Monumental del Antiguo Surco y San Juan Grande

CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICO Y EDIFICATORIOS ZRE-4	
Altura	3 pisos en lotes > 120 m2 viv. Unifamiliar o multifamiliar. 2 pisos en quinta
Estacionamiento	1 por cada vivienda
Área Libre	30% área de lote.
Retiro	No es necesario.

• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 5 (ZRE-5): BASE AÉREA LAS PALMAS**

Esta área se requiere intervenir porque no permite la integración del sector con el resto del distrito; además de ser un área que constituye peligro tecnológico por el cono de vuelo, los almacenes de aviones, combustibles y explosivos que manejan.

El área total de estudio comprende una extensión de 255.70 Has, el cual es propiedad del Estado Peruano (ver Plano 34). Y cuyo perímetro se encuentra definido por la Av. Coronel Edmundo Aguilar, lotes colindantes con frente a la Av. Chamot Biggs y la Av. Crnel. Edmundo Aguilar.

La vía principal de acceso es la Avenida Jorge Chávez, vía importante a nivel metropolitano y distrital, pues es el eje que articula el área materia del presente planeamiento integral con las demás zonas del Distrito de Santiago de Surco y su conexión con Lima Sur, Este y Centro.

Se espera que en un futuro cercano se tenga como vía principal y de carácter regional la Vía Expresa Sur. Para acceder a la zona de estudio a partir de la Vía Expresa Sur se tiene dos grandes ejes: Av. Surco y Av. Juan Soto Bermeo que integran los centros urbanos de gran densidad poblacional que se asentaron en los alrededores del área de estudio como son Las Viñas de Santo Cristo, El Cóndor, Villa La FAP, El Totoral, Urb. Camino Real, San Jacinto.

La propuesta vial está relacionada con la modificación y continuación de las vías locales aprobadas de la zona denominada Nuevo Centro de Desarrollo Urbano, así como con la interconexión con las vías colectoras existentes vía denominada Av. Jorge Chávez, Av. Los Próceres y la Av. Alipio Ponce. Las vías internas han sido elaboradas a detalle las cuales se encuentran en el plano correspondiente

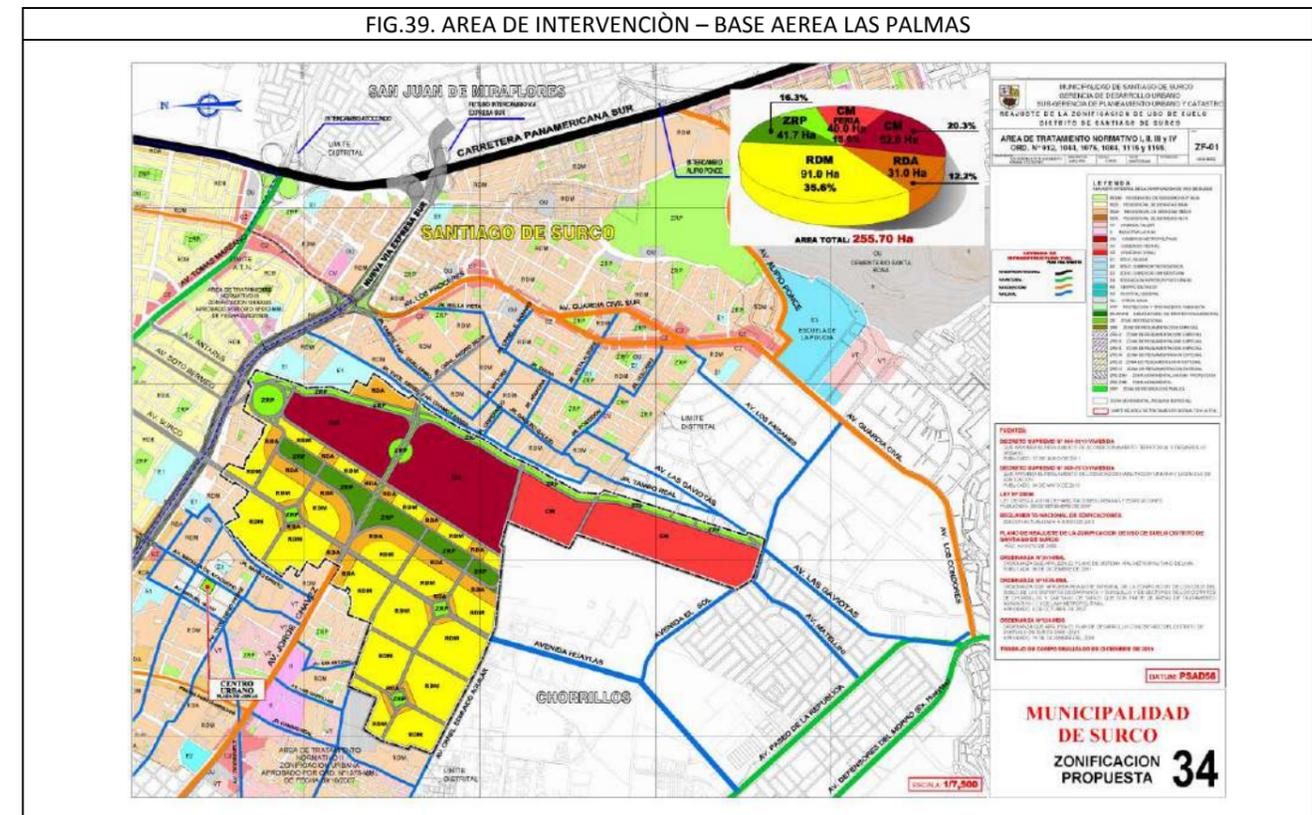
Respecto al planteamiento de zonificación para la zona comercial se propone dinamizar el desarrollo económico del sector con la ubicación de ejes comerciales con frente a la Av. Chamot Biggs y los frentes colindantes a este eje vial. Se propone el uso comercial intensivo pudiendo aceptar además otros usos compatibles.

El lote normativo y el Frente normativo son según el proyecto a proponer. La altura máxima de edificación es quince (15) pisos; no es exigible dejar porcentaje de área libre.

Respecto al área residencial se propone el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjuntos residenciales, pudiendo aceptar además otros usos compatibles detallados, se regirán los parámetros edificatorios de la ordenanza N° 1076-MML

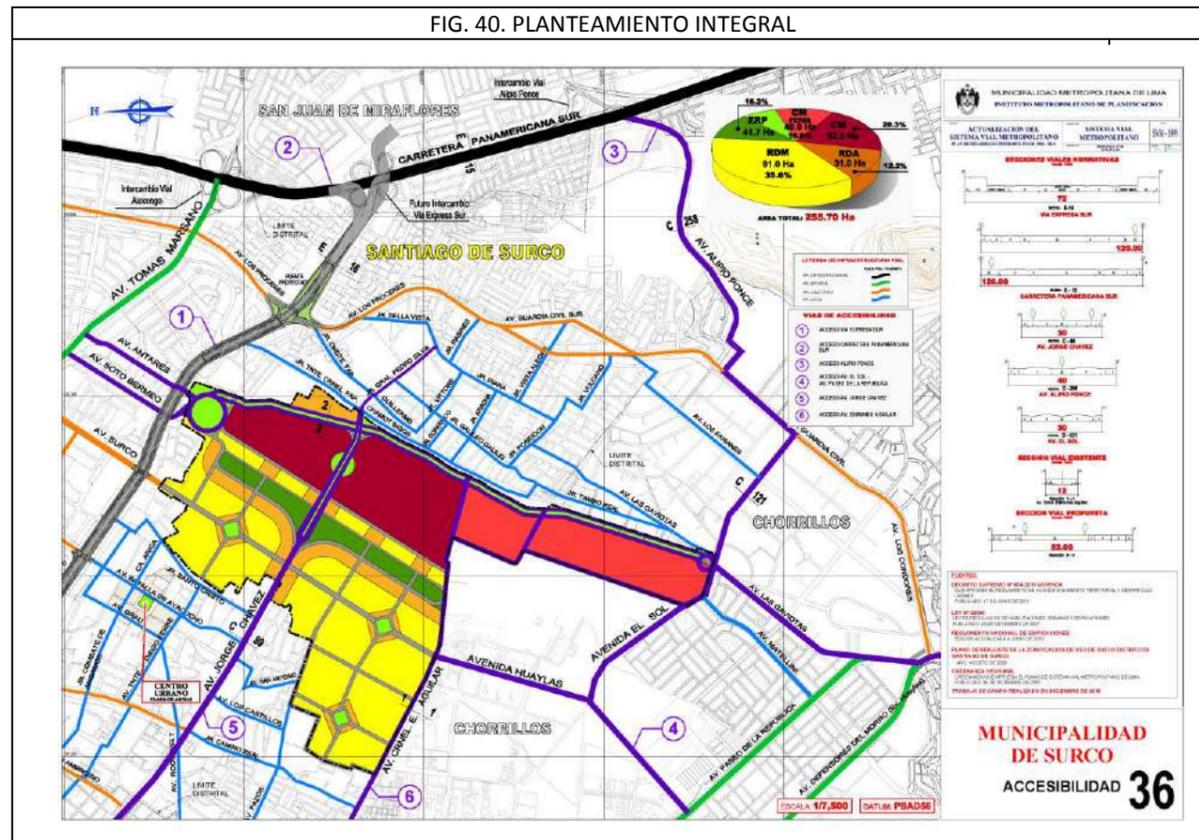
Otros parámetros urbanísticos a tomar en cuenta son: el porcentaje de **área libre** igual al 35% viviendas multifamiliares, 50% para conjuntos residenciales; y una **altura de edificación máxima** de **8** pisos para viviendas multifamiliares y para conjuntos residenciales (RDM); y **20** pisos para edificios de densidad alta (RDA)

En el Planeamiento Integral esta ZRE para uso Residencial se localiza desde la parte central de la zona abarcando más del 50% del área bruta total del Nuevo Centro de Desarrollo Urbano. Por su



configuración territorial esta zona es la más apropiada para su futura habilitación.

FIG. 40. PLANTEAMIENTO INTEGRAL



CUADRO N° 1: NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL (*)

ZONIFICACION	USOS	LOTE NORMATIVO (m ²)	FRENTE NORMATIVO (m)	ALTURA DE EDIFICACION (Máximo)	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	USOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)	MULTIFAMILIAR	1500 m ²	30 ml.	20 pisos	40%	1 cada vivienda (*)	CZ (1)
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2,500 m ²	50 ml.	20 pisos	50%	1 cada vivienda (*)	CZ (1)
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	MULTIFAMILIAR	300 m ²	10 ml.	8 pisos	35%	1 cada vivienda (*)	CZ (1)
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2,500 m ²	50 ml.	8 pisos	50%	1 cada vivienda (*)	CZ (1)

(*) Estacionamiento para uso complementario de Comercio Zonal: 1 cada 50 m².
 (1) Frente a vía de más de 18 ml. o parque, en la primera y segunda planta.

ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL COMERCIAL ZRE-5 PARA USO COMERCIAL

Se propone el uso comercial intensivo pudiendo aceptar además otros usos compatibles detallados en el Anexo 01 correspondiente al Cuadro de Índice de Usos que forma parte de la presente memoria. Son las áreas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos. Esta calificación de Zonificación de Reglamentación Especial para uso comercial se ubica con frente a la vía denominada Jr. Tnte. Crnel. FAP Chamot Biggs y la vía Jr. Tambo Real, formando un eje lineal donde se desarrollan las actividades económicas de la zona y que ordenan y rodean la zona calificada como ZRE-5 para uso residencial, dentro de los límites del Nuevo

Centro de Desarrollo Urbano de Santiago de Surco. El lote normativo y el Frente normativo son según el proyecto a proponer. La altura máxima de edificación es quince (15) pisos; no es exigible dejar porcentaje de área libre. En cuanto al estacionamiento es: 1 estacionamiento cada 50.00m² construidos.

Una vez aprobado el Planeamiento Integral, las áreas que formen parte de futuras habilitaciones urbanas respetarán el porcentaje de aportes reglamentarios y obligatorios según la zonificación específica. (Ord. 836-MML)

CUADRO N° 2: NORMAS DE ZONIFICACION COMERCIAL (*)

ZONIFICACION	USOS	LOTE NORMATIVO (m ²)	FRENTE NORMATIVO (m)	ALTURA DE EDIFICACION (Máximo)	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	USOS COMPATIBLES
COMERCIO METROPOLITANO (CM)	Centros Empresariales y Centros Comerciales.	Existente según proyecto	-	15 pisos	No exigible.	1 cada 50 m ² construidos (1)	-

(1) El requerimiento de Estacionamiento para establecimientos especiales se regirá por lo señalado en las Especificaciones Normativas.

UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS EN LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL ZRE-5

El Planeamiento Integral propone actividades urbanas compatibles con los usos residenciales y comerciales, las cuales se encuentran detalladas en el Anexo 01 correspondiente al Cuadro de Índice de Usos que forma parte de la presente memoria. Es así que sobre los lotes con frente paralelo a la vía Jr. Tnte. Crnel. FAP Chamot Biggs se propone actividades compatibles con el uso comercial de carácter intensivo. Al interior del área materia de planeamiento integral se propone actividades

ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL ZRE-5 PARA USO RESIDENCIAL

Se propone el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjuntos residenciales, pudiendo aceptar además otros usos compatibles detallados, se regirán los parámetros edificatorios del Anexo 03 de la ordenanza N° 1076-MML (ver Anexo 1) correspondiente al cuadro de Zonificación residencial que forma parte de la dicha ordenanza.

El **lote mínimo** normativo es de 300.00 m² para viviendas multifamiliares y para Conjunto Residencial 20,000.00 m².

Otros parámetros urbanísticos a tomar en cuenta son: el porcentaje de **área libre** igual al 35% viviendas multifamiliares, 50% para conjuntos residenciales; y una **altura de edificación máxima** de 8 pisos para viviendas multifamiliares y para conjuntos residenciales.

En el Planeamiento Integral esta Zonificación de Reglamentación Especial para uso Residencial se localiza desde la parte central de la zona abarcando más del 50% del área bruta total del Nuevo Centro de Desarrollo Urbano. Por su configuración territorial esta zona es la más apropiada para su futura habilitación.

urbanas compatibles con el uso residencial permitiendo la presencia de actividades comerciales de carácter vecinal.

INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con la nueva propuesta.

La integración al entorno urbano existente se da a través del sistema vial existente y del proyectado, así como de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos de la actual gestión municipal.

En tal sentido, el Planeamiento Integral que se propone permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

Tecnología: El área permitirá el desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en el distrito de Ate con un sector dinamizador de la economía local.

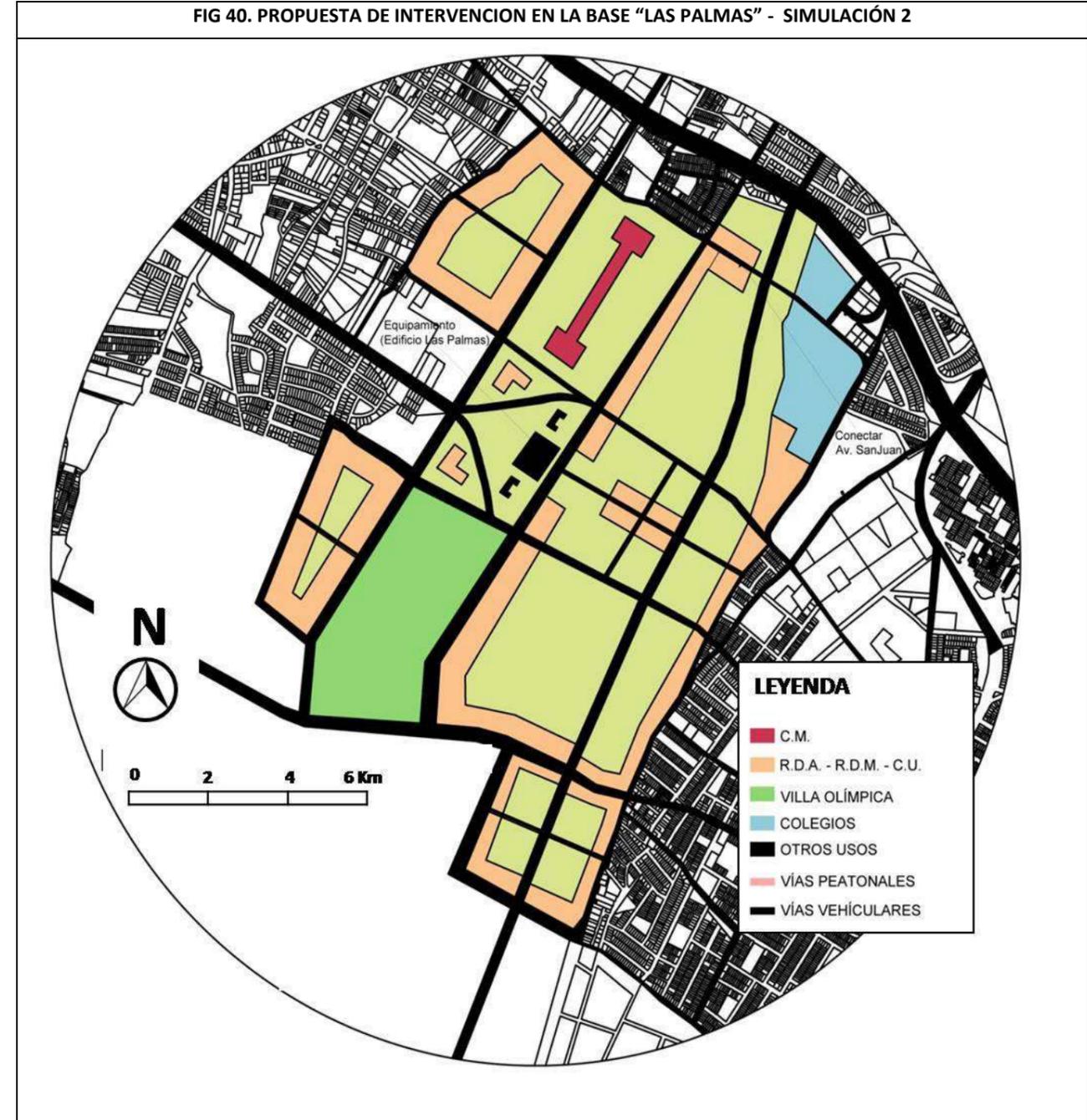
Servicios Básicos: El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, recreación, serán los atributos de este nuevo tejido urbano el cual se ejecutará por etapas.

En el ámbito del área en estudio se encuentran desarrollos residenciales y comerciales articulados principalmente por la vía denominada Jorge Chávez que es parte del sistema vial metropolitano de la ciudad; importante eje vial que aproxima al área del planeamiento integral con las zonas urbanas.

Sabemos que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y a la vocación del uso del suelo y vialidad que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente.

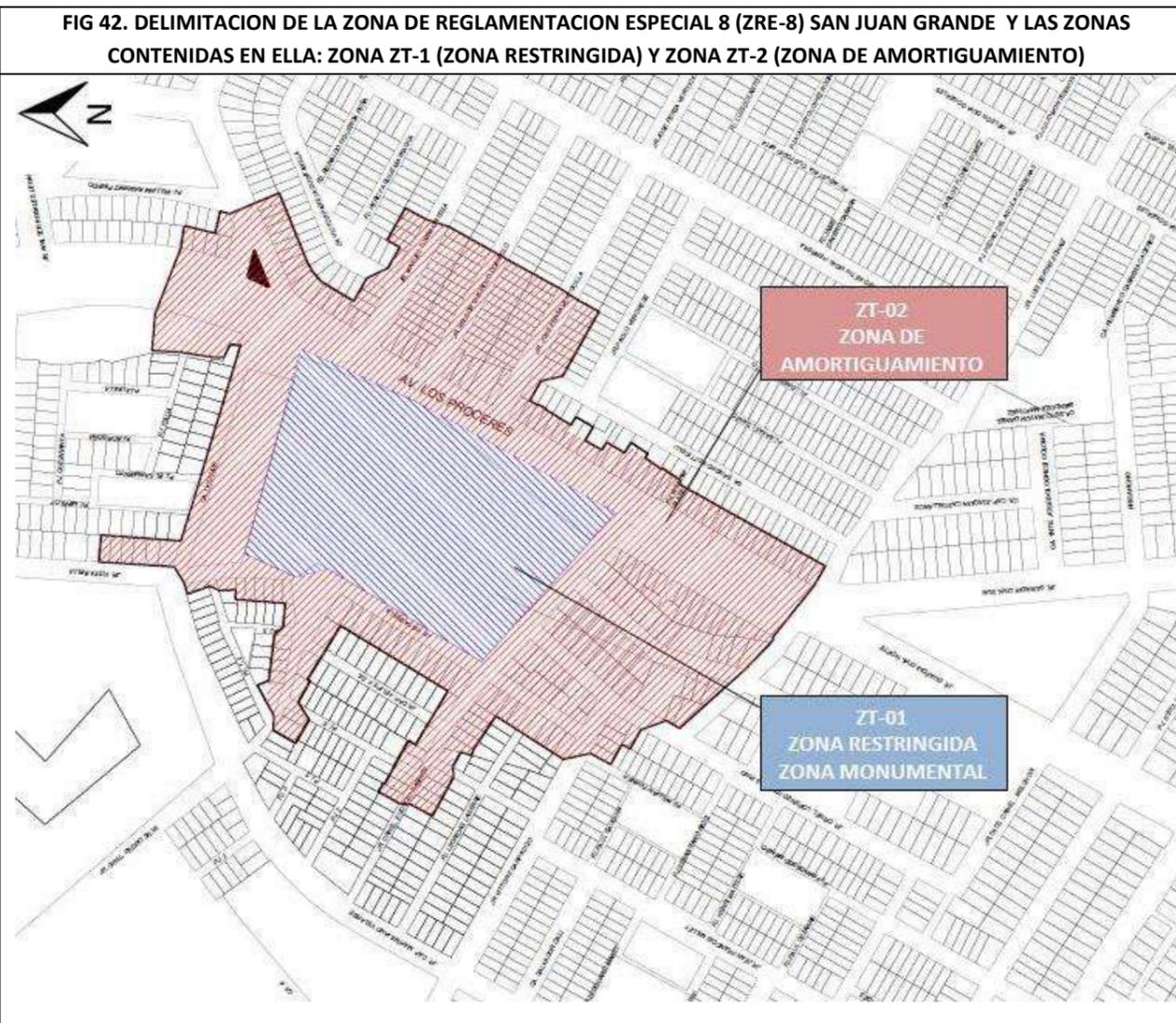
Entonces el Planeamiento Integral de este sector del distrito de Santiago de Surco, posibilitará un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo, más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectiva de desarrollo sostenido.

FIG 40. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN LA BASE "LAS PALMAS" - SIMULACIÓN 2



• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 6 (ZRE-6): BOLSÓN CHAMOT BIGGS.**

Corresponde a una zona que cuenta con 3 áreas periféricas, en las cuales se viene ejecutando el saneamiento físico legal, además de ser zonas deprimidas, en proceso de consolidación con viviendas en cierto grado deterioradas. En esta zona se han realizado parciales habilitaciones urbanas de oficio, sin áreas de equipamiento y calles angostas. En dicha zona, cuya zonificación es Residencial de Densidad Media (RDM), los lotes menores a 120 m² de terreno y frente a vías menores a 11 m o en quinta o interior, solo deben llegar a una altura de 2 pisos; en todo caso, para una mayor altura, se deberá considerar la acumulación de lotes, de acuerdo a los parámetros y retiro en caso de vías menores a 11 m. Además, intervenir mediante el saneamiento físico legal, las obras de vías pavimentadas, la dotación de los servicios al interior de la vivienda, así como el apoyo financiero y técnico para el mejoramiento y culminación de la vivienda.



A continuación se detalla el “Reglamento Especial del Entorno Urbano de la Antigua Hacienda San Juan Grande de Surco” siendo el mismo aplicable para la “ZRE-8: San Juan Grande”:

REGLAMENTO ESPECIAL DEL ENTORNO URBANO DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO

**TITULO I:
DEL ENTORNO URBANO DE LA ANTIGUA HACIENDA
SAN JUAN GRANDE DE SURCO**

CAPITULO I.- GENERALIDADES

- Artículo 1º.- Objeto.
- Artículo 2º.- Finalidad.
- Artículo 3º.- Ámbito del Inmueble Monumental.
- Artículo 4º.- Tutela Monumental.
- Artículo 5º.- Imagen Objetivo.
- Artículo 6º.- Alcances.

CAPITULO II.- DEL REGLAMENTO ESPECIAL DEL ENTORNO URBANO DE LA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO

- Artículo 7º.- Definición.
- Artículo 8º.- Delimitación.
- Artículo 9º.- Normas Técnicas Especiales.

CAPITULO III.- REGULACIONES GENERALES

- Artículo 10º.- Especificaciones Técnicas para el Tratamiento de Espacios Públicos.
- Artículo 11º.- Especificaciones Técnicas para el diseño y ubicación de Anuncios.
- Artículo 12º.- Especificaciones Técnicas para el transporte, tránsito, seguridad vial y estacionamiento.
- Artículo 13º.- Edificaciones y usos no conformes.

**TITULO II
DEL AREA Y ZONAS DE TRATAMIENTO
DE RENOVACION URBANA**

- Artículo 14º.- Definición y alcances.
- Artículo 15º.- Objetivos.
- Artículo 16º.- Lineamientos Básicos Orientadores (LBO).
- Artículo 17º.- Financiamiento de Intervenciones.
- Artículo 18º.- Participación Ciudadana.
- Artículo 19º.- Población Beneficiaria.

**TITULO III
DE LA GESTION ADMINISTRATIVA**

CAPITULO I.- ADMINISTRACION Y PROCEDIMIENTOS

- Artículo 20º.- Edificaciones y Licencias de Construcción en el Inmueble Monumental de la Antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.
- Artículo 21º.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias de Construcción en el inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.

Artículo 22º.- Participación en el procedimiento para el otorgamiento de Licencias de Construcción en el caso de inmuebles no monumentales.

Artículo 23º.- Tramite de Autorizaciones de Anuncios y Licencias de Funcionamiento de establecimientos comerciales y renovación de Autorización.

Artículo 24º.- Tratamiento de color de los frentes.

CAPITULO II.- RESPONSABILIDADES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 25º.- Responsabilidades.

Artículo 26º.- Trabajos de Emergencia.

Artículo 27º.- Infracciones.

Artículo 28º.- Tipificación de Infracciones.

Artículo 29º.- Sanciones.

Artículo 30º.- Intervención no Autorizada.

TITULO IV DE LAS DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA - Adecuación Organizativa.

SEGUNDA - Actualización del TUPA y del RAS.

TERCERA - Prevalencia Normativa.

ANEXOS INTEGRANTES DEL REGLAMENTO

- Anexo N° 001: Especificaciones Técnicas de Diseño del Entorno Urbano del Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.
- Anexo N° 002: Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Entorno Urbano del Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.
- Anexo N° 003: Relación de lotes afectos a Parámetros Normativos del Entorno Urbano del Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.
- Anexo N° 004:
 - Plano P - 01- SGPUC-2008-Área de Aplicación del Reglamento Especial.
 - Plano P - 02 - SGPUC-2008 - Alturas de Edificación Propuesta
 - Plano P - 03 - SGPUC-2008 - Perfil Urbano.
 - Plano P - 04 - SGPUC-2008 - Retiro Municipal Normado para la Zona de Influencia del Inmueble Monumental
 - Plano P - 05 - SGPUC-2008 - Áreas de Estacionamiento Permitido.

REGLAMENTO ESPECIAL DEL ENTORNO URBANO DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO

TITULO I DEL ENTORNO URBANO DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1º.-

OBJETO.- La presente norma tiene por objeto delimitar y reglamentar el entorno urbano de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco.

Artículo 2º.-

FINALIDAD.- El presente reglamento establece las normas especiales que rigen en el entorno urbano de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, a fin de promover, ordenar y controlar el uso del suelo urbano, fijando los Parámetros de Intervención en el tratamiento físico de las edificaciones e infraestructura urbana de su entorno; y estableciendo las actividades urbanas compatibles para la promoción de las inversiones públicas y privadas.

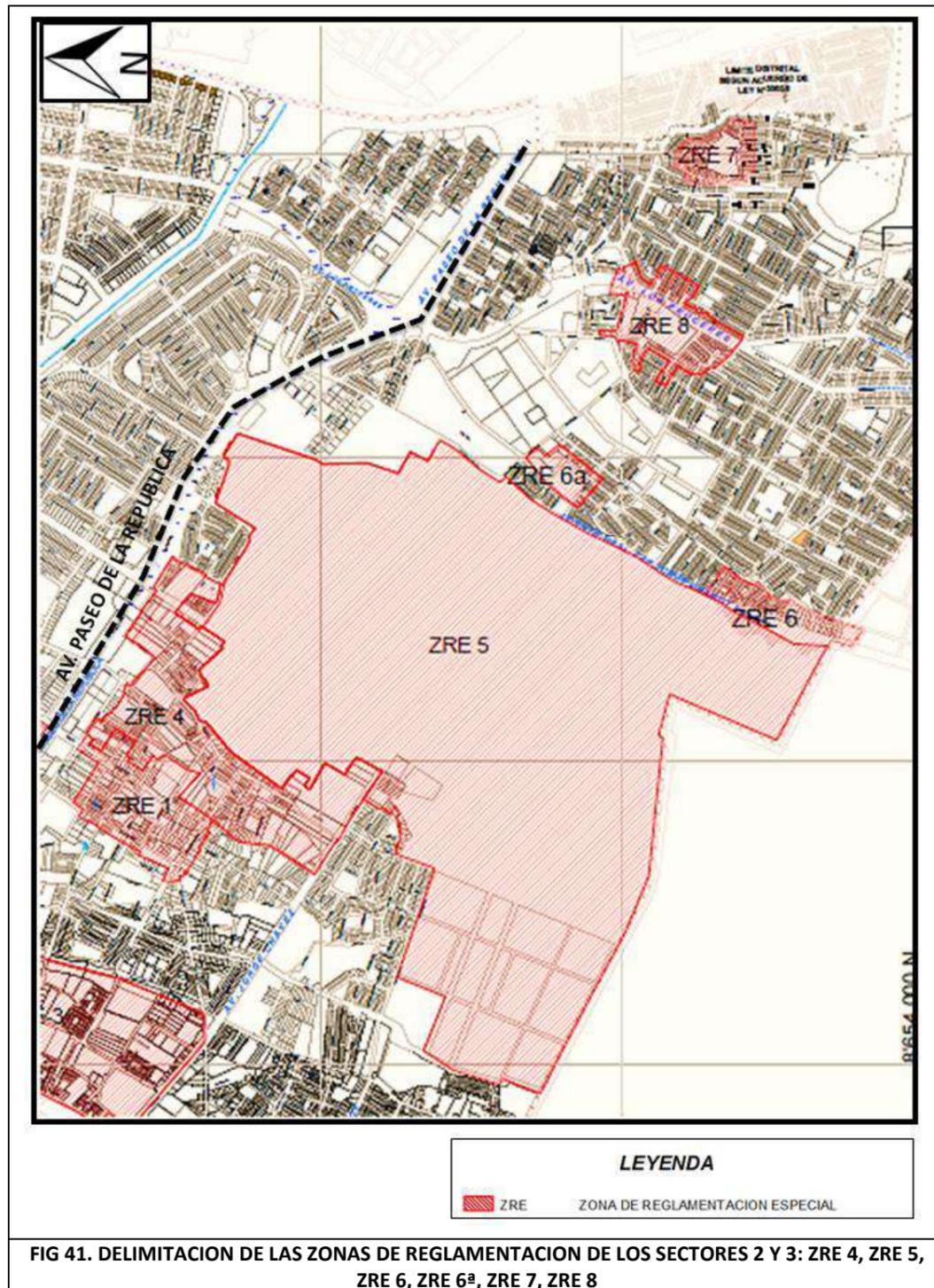
Artículo 3º.-

AMBITO DEL INMUEBLE MONUMENTAL.- El ámbito físico de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco se encuentra comprendidas dentro de la poligonal conformada por la Av. Los Próceres, Jr. Coronel Eudocio Rabines, Jr. Vista Bella y con propiedad de terceros. (Ver plano P- 01-SGPUC-2008).

El inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco está constituido por: Templo, Casa Hacienda, Ranchería y Zona Arqueológica, cuya normatividad de su entorno urbano estará sujeta a la presente reglamentación específica.

Artículo 4º.-

TUTELA MONUMENTAL.- En el Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco no son de aplicación las normas y los procedimientos de regularización de edificaciones y declaratoria de fábrica establecidos en la Ley N° 27157, ni las normas relativas al silencio administrativo, por cuanto en ella rigen las normas de Tutela del Patrimonio Cultural de la Nación establecidas por el Artículo 21º de la Constitución Política, la Convención para la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1,972, la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación publicada el 22/07/04 y su reglamento publicada el 02/06/06; Ley N° 27580, Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura- para la ejecución de obras en bienes culturales inmuebles; Norma A.140 Bienes Culturales inmuebles de fecha 09/06/06, Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas publicada el 25/09/07 y su reglamento publicado con Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, publicado el 27/09/08, la Resolución Jefatural N° 191-89-INC, los Artículos 27º y 51º de la ordenanza Metropolitana N° 224 del 19 de Julio de 1,999 y las disposiciones especiales que contiene el presente reglamento.



• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 6A (ZRE-6A): PEDRO SILVA - GUILLERMO BRENNERT**

Corresponde a la zona de habilitación urbana aprobada, la cual solo cuenta con pistas y veredas. Los lotes han sido ocupados parcialmente con construcciones inconclusas, más no se visualiza áreas de aporte en su perímetro. La intervención corresponde a la culminación de las redes de servicios básicos, las pistas y veredas integradas al actual sistema vial del sector. Asimismo, habilitar las áreas de aporte de urbano y promover la ocupación de los lotes desocupados, así como la culminación de las edificaciones de vivienda mediante el financiamiento social.

• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 7 (ZRE-7): RODRIGO FRANCO - LAS DUNAS**

Parte de este AA.HH. han sido delimitados como ZRE para ser intervenidos como zona de renovación urbana, ya que se vienen dando ampliaciones de habilitación urbana en las laderas empinadas, así como, se vienen dando viviendas con frentes de hasta 4 m; no cuentan con vías o gradas de acceso, viviendas de auto construcción que constituyen peligro. Por lo que se propone en principio, una evaluación de las construcciones en zonas riesgosas y las que se encuentren en peligro muy alto deberán ser reubicadas a zonas seguras; las que se encuentren solo en peligro alto deberán ser limitadas a dos pisos de altura y ser reforzados los muros de contención de las plataformas en que se asientan las viviendas. Así también se deberán establecer programas de vivienda social para la culminación de las edificaciones y ampliar los servicios básicos y la pavimentación de vías o gradas.

• **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 8 (ZRE-8): SAN JUAN GRANDE**

Esta zona ha sido delimitada como ZRE a partir de la zona declarada como área de inmueble monumental y del entorno urbano, a partir del trabajo coordinado de la Municipalidad de Santiago de Surco y el Ministerio de Cultura, los cuales delimitan las áreas de la zona monumental y el “Reglamento Especial del Entorno Urbano de la Antigua Hacienda San Juan Grande”.

A las zonas de monumento y el entorno urbano les corresponde:

- **Zona ZT-1** (Zona Restringida de Zona Monumental) y la
- **Zona ZT-2** (Zona de Amortiguamiento); el cual es compatible con Comercio Zonal CZ y zona Residencial Densidad Media RDM, como se señala en el cuadro de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Con referencia al tema de la Av. Los Próceres, se deberá de necesidad pública la apertura la vía de acuerdo a la sección vial que determina el Plan Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 MML, previa opinión del el Ministerio de cultura deberá definir la sección Vial Normativa.

Artículo 5º.-

IMAGEN OBJETIVO.- El inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco funcionará como Centro de Actividades Culturales y Sociales a nivel interdistrital, que reforzará su carácter, turístico y de esparcimiento, compatible con el uso residencial y uso comercial a nivel de Comercio Vecinal (CV): actividades comerciales artesanales, a pequeña escala y oficinas administrativas.

Se caracterizará por ofrecer sus atractivos turísticos culturales, religiosos, y recreativos a la población de Lima Metropolitana y otros visitantes, para cuyo efecto se tendrá que:

- Renovar las cualidades y atractivos del Inmueble Monumental.
- Restaurar los elementos físicos y poner en valor en beneficio de la comunidad.
- Fomentar y maximizar la participación vecinal.
- Promover programas de restauración y mejoramiento urbano, introduciendo arquitectura contemporánea sobria y discreta que se integre al paisaje urbano existente.
- Permitir instalación y funcionamiento de actividades económicas compatibles que generen ingresos a la población.

Artículo 6º.-

ALCANCES.- El presente Reglamento Especial del entorno urbano de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco se organiza en los componentes Físicos, y Normativo, con los contenidos básicos siguientes:

- a) Componentes Físico: Orienta el desarrollo físico del entorno urbano de la antigua Hacienda San Juan Grande, para cuyo efecto contiene normas específicas, en cuanto a:
 - Usos de suelo.
 - Especificaciones Técnicas de diseño.
 - Transporte Público y Privado, estacionamientos.
- b) Componentes Normativos: Establece normas Urbanísticas en las siguientes materias:
 - Gestión y concertación urbana.
 - Edificación.
 - Control Urbano.

CAPITULO II: DEL REGLAMENTO ESPECIAL DEL ENTORNO URBANO DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO

Artículo 7º.-

DEFINICIÓN.- El Entorno Urbano es la parte del Área Urbana que circunda el inmueble monumental y que por su continuidad urbana deberá cumplir el rol de protección del entorno espacial y tipología arquitectónica del inmueble histórico. La zonificación correspondiente al entorno urbano es RDM y CZ (ver gráfico de ANEXO Nº 002), que forma parte de mayor área así zonificada.

Artículo 8º.-

DELIMITACIÓN.- Por el emplazamiento del inmueble monumental constituido por la Casa y Templo de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, se ha delimitado su entorno urbano en función del valor monumental del inmueble. (Ver plano Nº P-01-SGPUC – 2008).

El entorno Urbano empieza en el límite perimetral que encierra el inmueble monumental constituido por la Casa y Templo de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco y se extiende hasta las manzanas y unidades inmobiliarias ubicadas al lado externo de las vías que a continuación se indican:

- Av. Los Próceres entre el Jr. Luís DextreEchaiz hasta el Lt. 19 de Mz. B de la Asoc. Viv. Honor y Lealtad.
- Av. Alcides Vigo Hurtado desde la Av. Los Próceres hasta el Lt. 51 de la Mz. G-1 de la Asoc. Viv. Honor y Lealtad.
- Jr. Manuel Tumba Ortega desde la Av. Los Próceres hasta el lote 12 de la Mz. F-4 y el lote 49 de la Mz. G-2 de la Asoc. Viv. Honor y Lealtad.
- Jr. Nelson Queirolo desde la Av. Los Próceres hasta el Lt. 17 de la Mz G-2 de la Asoc. Viv. Honor y Lealtad y el Lt. 18 de la Mz. C del AA. HH. Los Viñedos de Surco.
- Jr. José Penza Ventocilla desde Av. Los Próceres hasta el Lt. 51 de la Mz. C y el Lt. 10 de la MZ. D del AA. HH. Los Viñedos de Surco.
- Jr. Coronel Eudocio Rabines desde Av. Los Próceres hasta el Lt. 13 de la Mz. A de la Asoc. Viv. Residencial Los Portales y el Lt. 21 de la Mz. B de la Urb. Las Praderas de Surco
- Jr. Soldado Francisco La Rosa desde Jr. Coronel Eudocio Rabines hasta Jr. Luís Dextre Echaiz.
- Jr. Lorenzo Iglesias Pino desde el Jr. Coronel Eudocio Rabines hasta el Lt. 05 de la MZ. B de la Asoc. Viv. El Pino (Sector C) y el Lt. 16 de la Mz. D-4 de la Urb. Santa Maria de Surco.
- Jr. Vista Bella desde Jr. Vittore Carpaccio hasta el Lt. 06 de la Mz. A de la Coop. DeViv. La Cruceta (Residencial Telefónica) y el Lt. 18 de la Mz. A del AA. HH. San Juan Grande.
- Jr. Coronel Pedro Silva desde Jr. Vista Bella hasta Pje. 1,2.
- Ca. OcucajeLts. N.E. del área rústica de Zona Monumental de San Juan Grande.

Artículo 9º.-

NORMAS TÉCNICAS ESPECIALES. En el ámbito territorial del Entorno Urbano son de aplicación obligatoria por los funcionarios, servidores públicos, autoridades locales, propietarios, titulares u ocupantes según sea el caso del inmueble de arquitectura civil, privada o pública, las Normas Técnicas Especiales que contienen los Anexos siguientes:

- Anexo Nº 001: Especificaciones Técnicas de Diseño del Entorno
 - Urbano del Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.
- Anexo Nº 002: Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Entorno Urbano del Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco y Plano de Zonificación.
- Anexo Nº 003: Relación de lotes afectos a Parámetros Normativos del Entorno Urbano del Inmueble Monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.
- Anexo Nº 004:
 - Plano P - 01 - SGPUC-2008 - Área de Aplicación de Reglamentación Especial.
 - Plano P - 02 - SGPUC-2008 - Alturas de Edificación Propuesta.
 - Plano P - 03 - SGPUC-2008 - Perfil Urbano.
 - Plano P - 04 - SGPUC-2008 - Retiro Municipal Normado por Ordenanza 286-MSS del 26.04.07 para el entorno urbano del Inmueble Monumental.
 - Plano P - 05 - SGPUC-2008 - Áreas de Estacionamientos Permitidos.

CAPITULO III: REGULACIONES GENERALES**Artículo 10º -**

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL TRATAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS.- Se establecen las siguientes normas específicas para el tratamiento de los espacios de uso público localizados en el Entorno Urbano:

1. Vías públicas: Se encuentran involucradas todas las vías Públicas comprendidas dentro del Entorno Urbano (Plano P-01-SGPUC-2008) estableciéndose las siguientes restricciones:
 - Se admite cambio de pisos y pavimentos con elementos diseñados para destacar la arquitectura del Monumento. Estos deberán ser resistentes al tránsito peatonal y vehicular según corresponda.
 - Los materiales que se permiten son:
 - Concreto simple.
 - Adoquín de piedra granítica.
 - Laja de piedra.
 - Sardinel de piedra granítica de corte regular.
2. Mobiliario Urbano
 - 2.1. Todo mobiliario urbano deberá ser diseñado de modo que se integre al estilo y características del inmueble monumental.
 - 2.2. El mobiliario que se admite es el siguiente:
 1. Kioscos múltiples de madera para venta de periódicos y golosinas diseñados para la zona.
 2. Postes ornamentales de fierro fundido.
 3. Faroles de Brazo ornamental.
 4. Faroles.
 5. Reflectores.
 6. Basureros.
 7. Cabinas telefónicas.
 8. Bancas de Fierro fundido y de madera.
 - 2.3. No se admite ninguna actividad económica, ni comercio ambulatorio en la vía pública.
 - 2.4. Instalados los elementos adecuados, se establecen las siguientes normas:
 - Se debe conservar y mantener en buen estado todo el mobiliario urbano existente.
 - La limpieza debe ser diaria.
 - En caso del deterioro de cualquiera de los elementos instalados, debe ser reemplazado o construido con las mismas características de diseño, material resistencia, con el fin de mantener la armonía de conjunto.
 - No se admite la colocación de mobiliario urbano complementario, que distorsione el entorno urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, su instalación es exclusiva competencia y responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco. En aquellos casos que se concedan derechos a terceros la autorización debe otorgarse necesariamente por el pleno del Concejo Municipal.

Las competencias para el cumplimiento de este artículo respecto a las vías locales y metropolitanas se encuentran establecidas en los artículos sétimo y octavo de la Ordenanza Nº 341-MML.

Artículo 11º.-

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA UBICACIÓN Y DISEÑO DE ANUNCIOS.- Para efecto de la presente disposición, se entiende por anuncio a todo elemento: placa, cartel o panel, colocado provisional o permanentemente para fines de publicidad y propaganda, conteniendo letras, palabras, figuras, logotipos, señales, o imágenes. La instalación de anuncios en el Entorno Urbano debe realizarse en conformidad con las especificaciones técnicas siguientes:

- a) En el Entorno Urbano, sólo se admite la colocación de anuncios referidos a nomenclatura vial, señalización de tránsito, información turístico – cultural, nombres de locales comerciales e instituciones, oferta de bienes y servicios de actividades locales compatibles. El diseño y colocación de los anuncios debe respetar la composición, homogeneidad y armonía de los inmuebles en que se coloquen. No se admite anuncios de publicidad general.
- b) Los textos de los anuncios deberán limitarse a mencionar exclusivamente la razón social, el giro del establecimiento que consta en la licencia correspondiente y un logotipo si lo hubiese. La tipografía debe ser sencilla, de fácil lectura usando palabras en idioma local, es decir español. Puede incluirse traducción en idioma extranjero, en cuyo caso ésta debe tener caracteres menores al del texto principal.
- c) Los anuncios se constituirán por logotipos y/o letras recortadas con un diseño sobrio, discreto y sencillo. El material es de libre elección. Se utilizará sólo color negro. Se colocarán adosados a las fachadas, no perpendiculares a ellas, sobresaliendo como máximo 10cm del plomo de fachada. Para las áreas de fachadas obtenidas aproximadamente de un frente de 6.50ml y una altura de 6.00ml- ancho por altura de las edificaciones- los anuncios cubrirán un área no mayor al 5% del área de fachada. Para las áreas de fachadas iguales o mayores, obtenidas aproximadamente de un frente de 30.00ml x 6.00ml de alto -ancho por altura de las edificaciones- el anuncio cubrirá un área no mayor al 3%. Con respecto a su ubicación en la fachada, este deberá ser instalado adecuadamente dentro del marco de la fachada y del contexto inmediato, a partir de los 2.80ml-3.00ml de alto.
- d) Los anuncios deben mantener una separación mínima de 10 cm. por encima del borde superior de las puertas o portadas, y de 10 cm. por debajo del borde de alero tratándose de inmuebles de un solo piso, o de la proyección del borde inferior de los vanos superiores en inmuebles de dos pisos a más.
- e) De no ser posible lo antes dispuesto, el anuncio se colocará a un lado de la puerta o portada, con un área máxima de 0.50 m², pudiendo sobresalir como máximo 10 cm. del plomo de la fachada. Se colocará de forma alineada con la proyección del borde superior del dintel de la puerta o portada, y teniendo en cuenta que el borde inferior del anuncio no debe estar a una altura menor a 1.90 m. de la vereda.
- f) Se permite la colocación de anuncios ubicados bajo el dintel de puerta, con un ancho inferior al del vano, alto máximo de 60 cm. y siempre que exista por lo menos 1.90cm de distancia libre al piso. Deben ser de características que permitan su fácil desmontaje.
- g) Sólo en caso de no ser posible acogerse a lo indicado en el inciso c) del presente artículo, se permitirán anuncios perpendiculares a la fachada si no exceden las dimensiones de 40 x 40 cm. En el que solo se permite graficar un símbolo o logotipo del tipo de servicio que se brinda.

- h) Queda prohibida la colocación de anuncios publicitarios generales indicados en:
- Terrenos sin construir.
 - Muros de terrenos sin construir y playas de estacionamiento.
 - Azoteas.
 - Fachadas laterales.
 - Vías y áreas públicas en general.
 - Pisos superiores de los inmuebles.
 - Marquesinas.
 - Postes de alumbrado público y mobiliario urbano en general.
 - Puertas y ventanas de establecimientos comerciales o institucionales, así como en las viviendas sin ninguna excepción.
 - Atriles.
 - Postes Públicos y particulares.
 - Asimismo, se prohíben anuncios de dos lados y de carácter provisional, cualquiera sea su índole.
 - Luminosos, intermitentes, brillantes o de colores intensos.
 - Con bordes de formas irregulares.
 - De tipo gigantografía o banner.
 - Los colocados en las puertas o ventanas de los locales, sobre soportes estructurales, de pie o colgados en el exterior de los inmuebles.
 - De propaganda comercial, política o de cualquier índole, pegada o pintada directamente en los muros, puertas, ventanas y puertas de los inmuebles, incluye los terrenos sin construir.
 - Los que provoquen contaminación visual o deterioro de la imagen urbana, en vías y áreas públicas.
- i) La prohibición de anuncios publicitarios, luminosos y antirreglamentarios en el Entorno Urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco alcanza también a los ubicados en ambientes internos de los inmuebles, si estos son percibidos desde el exterior.
- j) Cuando los anuncios requieran de iluminación, esta debe ser indirecta por medio de reflectores lo menos visibles posible o faroles con luz amarilla. No se permite uso de luces de neón.
- k) En el Entorno Urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, los toldos serán de colores enteros debiendo armonizar éstos con los colores de la fachada según la cartilla de colores aprobada por el Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura-.
- l) Para la colocación de anuncios se requiere la previa aprobación del diseño respectivo por la municipalidad competente.

Las competencias para el cumplimiento de este artículo en las vías locales y metropolitanas están establecidas por la Ordenanza N° 1094-MML, Ordenanza N° 203-MML y Ordenanza N° 341 -MML.

Artículo 12º.-

ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA EL TRANSPORTE, TRANSITO, SEGURIDAD VIAL Y ESTACIONAMIENTO.

En el entorno urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, el transporte, el tránsito, la seguridad vial y el estacionamiento debe realizarse de acuerdo con las especificaciones técnicas siguientes:

Transporte

Se deben resolver los puntos críticos tales como paraderos de transporte público y las soluciones de continuidad vial, sólo en aquellos casos en que estas acciones sean indispensables para asegurar la existencia y fluidez del sistema vial.

Tránsito

- a) Para regular el tránsito y garantizar la seguridad vial, se deben de tener en cuenta las siguientes medidas:
- La ejecución de obra en la vía pública por parte de organismos públicos especializados, se debe realizar previa aprobación de la entidad municipal competente, dejando la vía en óptimo estado a la conclusión de los trabajos.
 - Los responsables de toda obra que impida el normal desarrollo del tránsito en las vías públicas, deberán dar alternativas de solución para la circulación vehicular y peatonal, mientras duren los trabajos.
 - La Municipalidad, las empresas de servicios públicos y los constructores de obras en la vía pública, son solidariamente responsables por los daños a terceros causados por falta de señalización adecuada.
 - No se permiten, las concentraciones masivas de personas o equipos que cierren las vías públicas contiguas al inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, salvo cuando se trate de eventos tradicionales debidamente autorizados en tal caso se propondrán vías alternas.
 - Queda prohibido cerrar las vías públicas sin la respectiva autorización municipal, debiéndose considerar en todos los casos las vías alternativas para el funcionamiento adecuado del tránsito.
 - La autorización del cierre vial en el entorno urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco aunque tenga carácter temporal deberá ser puesta oportunamente en conocimiento de la población, con indicación de los horarios de las restricciones de circulación autorizadas y de las vías alternativas.

Estacionamientos

- b) Solo son permitidos los siguientes tipos de estacionamientos:
- Playas de estacionamiento en áreas habilitadas para tal fin.
 - Los espacios públicos acondicionados para tal fin que deban ubicarse acorde al Plano P-05 que es parte de la presente ordenanza.
 - Los estacionamientos privados exigidos dentro del lote.

Las competencias para el cumplimiento de este artículo en las vías locales y metropolitanas están establecidas por la Ordenanza N° 203-MML, Ordenanza N° 341 -MML y la Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 13º.-

EDIFICACIONES Y USOS NO CONFORMES.- Se consideran Edificaciones No conformes a los inmuebles cuyas características físicas no guarden armonía con lo estipulado en esta Ordenanza. Una vez identificados y declarados como tales mediante Resolución de Alcaldía, la Municipalidad establecerá en la misma, las condiciones y los plazos para su obligatoria adecuación, procurando concordar con los propietarios los plazos para realizarlos. De no cumplirse las especificaciones aprobadas por la Municipalidad se procederá a la aplicación de cualquiera de las sanciones administrativas que

correspondan a fin de restablecer la armonía del entorno y el cumplimiento de las normas técnicas especiales aplicables al entorno urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco.

Constituyen Usos No Conformes, las actividades o el funcionamiento de establecimientos que no se encuentren comprendidos en el anexo N° 002:- Índice de usos para la ubicación de Actividades Urbanas en el entorno urbano del Inmueble Monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, en cuyo caso mediante Resolución de Alcaldía la Subgerencia de Fiscalización dispondrá la ejecución de las acciones correctivas del caso, dentro de los plazos concordados con los interesados. En estos casos no se otorgará ningún tipo de autorización para ampliación de construcciones o remodelaciones ni licencias de funcionamiento. Para el caso de los supermercados se establece un área máxima techada de 2000m² por nivel, en el cual se considera que no exceda los 9.00 metros de altura indicados en el inciso e) del anexo 001 del presente reglamento.

El cumplimiento de las Resoluciones de Alcaldía a que se refieren los párrafos anteriores se ejecutará, sin suspensión, de conformidad con los Artículos 114° y 120° de la ley Orgánica de Municipalidades, los Artículos 93° y 104° del Texto Único Ordenado de la Ley Normas Generales de Procedimientos Administrativos y la Ley N° 26979, Ley de procedimiento de Ejecución Coactiva.

TITULO II

DEL AREA Y ZONAS DE TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

Artículo 14°.-

DEFINICION Y ALCANCES.-La Renovación Urbana es un proceso permanente de preservación, recuperación, mejoramiento y mantenimiento de la eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres, compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades e infraestructura.

La Renovación Urbana tiene entre sus propósitos la regeneración de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad y confort, la permanencia del poblador residente, así como la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad.

Artículo 15°.-

OBJETIVOS.- Son objetivos de la presente Ordenanza en materia de Renovación Urbana:

- a) Consolidar el uso predominante residencial, manteniendo en lo posible al habitante actual y la economía local.
- b) Propiciar y alentar proyectos prioritarios, tanto de inversión pública como de inversión privada, que posibiliten la mejora sustantiva de la calidad de vida de la población residente.
- c) Mejorar la calidad ambiental y el control del uso del espacio público.
- d) Promover e institucionalizar la participación de la población residente en la formulación, gestión, ejecución y mantenimiento de proyectos de renovación urbana con fines de mejoramiento de viviendas.
- e) Propiciar un perfil urbano concordante con la arquitectura del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco.
- f) Incorporar obra nueva con arquitectura contemporánea en el tejido urbano preexistente sin distorsionar el entorno.
- g) Mejorar la calidad de los servicios públicos y el equipamiento urbano.

- h) Consolidar el actual potencial turístico cultural que tiene el inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco.
- i) Regular y controlar que las actividades económicas se realicen sin interferencias ni contraposición con los Proyectos de Renovación Urbana.
- j) Mejorar la red vial, vehicular y peatonal.
- k) Revitalizar el uso del suelo ocioso y subutilizado, mediante proyectos específicos.
- l) Alentar la inversión Privada de proyectos de vivienda, conciliando los intereses de los inversionistas, de los propietarios y el derecho de residencia de los ocupantes.
- m) Reforzar el sentido de identidad y pertenencia del habitante cercano al inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco.

Artículo 16°.-

LINEAMIENTO BASICOS ORIENTADORES (LBO).- Constituyen Lineamientos Básicos Orientadores aplicables al entorno urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, las normas y especificaciones técnicas contenidas en el presente reglamento.

Artículo 17°.-

FINANCIAMIENTO DE INTERVENCIONES.- Los proyectos de Renovación Urbana auspiciados por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco que se ejecuten en el ámbito del entorno urbano del inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, gozarán de prioridad en el uso de los recursos financieros del Fondo Metropolitano de Renovación Urbana, creado por Ordenanza N° 237 -99- MML.

Artículo 18°.-

PARTICIPACION CIUDADANA.- La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco a través de la Oficina de Participación Vecinal en coordinación con los ejecutores de los Proyectos Priorizados, tendrán la responsabilidad de conducir el proceso de participación vecinal para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Artículo 19°.-

POBLACION BENEFICIARIA.- La población residente, cercana al inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, intervendrá directamente y a través de sus organizaciones como actores y beneficiarios principales de la revaloración de su entorno, debiendo garantizar por efecto multiplicador, la continuidad de nuevos proyectos con impacto metropolitano o local.

TITULO III DE LA GESTION ADMINISTRATIVA

CAPITULO I ADMINISTRACIÓN Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 20º.-

EDIFICACIONES Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE MONUMENTAL DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO.- En el inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco son de aplicación general y obligatoria las siguientes normas.

- El Artículo 21º de la Constitución Política del Perú ;
- La LEY N° 28296 Ley General Del Patrimonio Cultural
- La Convención para la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972 ;
- Resolución Directoral Nacional N° 1692/INC; y
- Resolución Directoral Nacional N° 397/INC
- Los Artículos 6º, 7º, 8º y las disposiciones transitorias cuarta y sexta de la Ordenanza N° 1076 de la Municipalidad Metropolitana de Lima; y
- Las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 21º.-

PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL INMUEBLE MONUMENTAL DE LA ANTIGUA CASA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO.- Para la revisión y aprobación de todos los proyectos, de restauración, edificación, ampliación, remodelación o demolición en el inmueble monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, estará a cargo de la Comisión Técnica del distrito.

Posteriormente el proyecto arquitectónico se elevará al Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura- para su revisión y aprobación, correspondiendo a la **Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas** el seguimiento del mismo.

Obtenida la aprobación del proyecto arquitectónico por el Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura-, la Comisión Técnica, se encargará de dictaminar el expediente técnico según las norma consignadas en los reglamentos sobre la materia y el TUPA.

Artículo 22º.-

TRÁMITE DE AUTORIZACIONES DE ANUNCIOS Y LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y RENOVACIÓN DE AUTORIZACIÓN. EL expediente sobre autorización administrativa para proyectos de intervención al inmueble monumental de La Antigua Hacienda San Juan Grande de Surco, deberán ser presentados al Ministerio de Cultura directamente por su propietario o representante legal, conforme a lo establecido en la LEY N° 28296.

Artículo 23º.-

TRATAMIENTO DE COLOR DE FRENTEROS.-Para el pintado de las fachadas de los inmuebles ubicados en el entorno urbano del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco, no se requiere de ningún trámite o autorización administrativa, debiendo únicamente respetarse la cartilla de colores que contiene el Reglamento Especial de la Zona Monumental de Santiago de Surco aprobados

por el Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura- mediante R.D.N. N° 397/INC de fecha 21/05/01.

CAPITULO II RESPONSABILIDADES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 24º.-

RESPONSABILIDADES.- Es responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Surco, el control, administración y supervisión permanente del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

Los propietarios, usuarios o responsables del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande Surco, están obligados a mantenerlos en buen estado, y en la obligación de brindar las facilidades necesarias para que el personal técnico calificado y debidamente identificado de la Municipalidad realice inspecciones periódicas, a fin de detectar cualquier obra realizada sin autorización o de manera distinta a la que señale el proyecto autorizado. Asimismo, se brindará facilidades para que dicho personal evalúe el estado en el que se encuentran dichos inmuebles y actualizar la información técnica (catastro, inventario y otros) del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.

Las modificaciones que se realicen a los proyectos aprobados y con licencia durante la ejecución de las obras, obliga a los responsables a comunicarlo inmediatamente a la Municipalidad de Surco a fin de que se resuelva lo conveniente.

Artículo 25º.-

TRABAJOS DE EMERGENCIA.- Cualquier trabajo de emergencia dentro del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco, que se realice con el fin de evitar la pérdida o deterioro del inmueble por colapso o fractura de su estructura (sin modificación de fachadas o ambientes exteriores), deberá ser comunicado a la Municipalidad Distrital de Surco por los propietarios, usuarios o responsables de tales obras, sin requerirse Licencia de construcción.

Artículo 26º.-

INFRACCIONES.- Toda acción u omisión contraria a las normas de tutela monumental y las disposiciones de la presente Ordenanza constituye infracción sujeta a las sanciones correspondientes establecidas por la legislación sobre la materia y el presente Reglamento.

Los propietarios y los profesionales que ejecuten obras no autorizadas son responsables solidariamente. La responsabilidad en que incurran los infractores puede ser administrativa, civil o penal.

Para la calificación de una infracción se deberá considerar además de su gravedad, la situación de reincidencia y/o desacato de los responsables.

Artículo 27º.-

TIPIFICACION DE INFRACCIONES.- Constituyen infracciones a la presente Ordenanza:

- Realizar o propiciar la alteración, deterioro o destrucción del Patrimonio Cultural del distrito.
- Dar al inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco, uso distinto al autorizado, uso indebido, indigno o lo sobre utilicen o destinen a fines que puedan menoscabar sus méritos.
- Empezar cualquier intervención sin haber obtenido previamente la autorización o licencia respectiva de la Municipalidad;
- Realizar en obra, sin autorización municipal, modificaciones al proyecto aprobado.
- Impedir las inspecciones y verificaciones de la autoridad.
- Omitir dar aviso de los hallazgos arqueológicos y/o elementos histórico- artísticos.
- Colocar anuncios en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento.
- Alterar o deteriorar el equilibrio ecológico, la calidad ambiental o la conformación monumental del paisaje urbano.
- Incumplir cualquiera de las obligaciones o especificaciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 28 º.-

SANCIONES.- Los infractores a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento están sujetos a las siguientes sanciones administrativas:

- a) Multa.
- b) Suspensión o cancelación de la autorización, licencia o concesión otorgada.
- c) Suspensión, clausura y erradicación de la actividad que dio origen a la infracción.
- d) Suspensión de la ejecución de las obras que originaron la infracción.
- e) Reparación de los daños ocasionados por el uso y actividad que dio lugar a la infracción.
- f) Decomiso de los bienes o materiales empleados en el uso, acción actividad o intervención, así como de las partes integrantes o accesorios de los inmuebles, ambientes o elementos alterados o deteriorados que originó la infracción.
- g) Demolición o restauración, en el caso de bienes monumentales.
- h) Otras establecidas por Ley o Reglamentos de la Materia.

Los funcionarios que permitan cualquier transgresión al presente Reglamento, por acción u omisión, serán sancionados de acuerdo a Ley. Sin perjuicio de las responsabilidades establecidas por Ley.

Artículo 29º.-

INTERVENCIÓN NO AUTORIZADA.- Cuando se trate de una intervención no autorizada en el inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco, los responsables están obligados a:

- a) Restituir a su condición original, devolviendo a su estado primigenio al inmueble y sus ambientes o elementos alterados, deteriorados o destruidos.
- b) Permitir los controles y verificaciones correspondientes de la autoridad.

Las intervenciones señaladas serán realizadas por los propietarios o usuarios y, en su defecto por la Municipalidad, la cual cobrará a los propietarios o usuarios los gastos y recargos de ley por ejecución coactiva.

**TITULO IV
DE LAS DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIA**

PRIMERA.-

ADECUACIÓN ORGANIZATIVA.- La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco adecuará su estructura orgánica, definiendo la organización, funciones y relaciones de las dependencias encargadas de la tutela del patrimonio monumental y de la renovación urbana del entorno urbano del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.

SEGUNDA.-

ACTUALIZACIÓN DEL TUPA Y DEL RAS.- El Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco será actualizada y adecuada con los trámites y requisitos que se establecen en el presente Reglamento. Igualmente La Municipalidad actualizará el Reglamento de Ampliación de Sanciones vigente.

TERCERA.-

INCORPORACION A LA ZONA URBANA Y PUESTA EN VALOR.- El propietario del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de acuerdo a Ley está obligado a respetar la sección vial definitiva de la Av. Los Próceres, en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Cuarto y Sexto de la Ordenanza Nº 341-MML del 06.12.2001, así como los Artículos Quinto, Sexto y séptimo de la Norma GH.20 sobre Diseño de Vías del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Asimismo los propietarios, inquilinos u ocupantes de los Monumentos y de los inmuebles en Ambiente Urbano Monumental o Zona Monumental, sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, son sus custodios y están en la obligación de velar por la integridad y conservación de su estructura, motivos arquitectónicos, ornamentación y demás elementos que forman parte del Monumento, en concordancia con el Artículo 32 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

CUARTA.-

PREVALENCIA NORMATIVA.- Lo dispuesto para el inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco en el Presente Reglamento, prevalece sobre cualquier otra norma que se le oponga o contradiga.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

DEFINICIÓN DE SECCIÓN VIAL DE AV. LOS PROCERES.- La sección definitiva de la Avenida Los Próceres, resultará del Certificado de Inexistencias de Restos Arqueológicos (CIRA), o estudio que corresponda expedida por el Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura- y de la evaluación de la Comisión Nacional Técnica de Arquitectura y Urbanismo del Instituto Nacional de Cultura, el cual deberá ser aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) a través del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP).

ANEXO Nº 001**ESPECIFICACIONES TECNICAS DE DISEÑO EN EL ENTORNO URBANO DEL INMUEBLE MONUMENTAL DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO****a) Usos Permitidos**

b.1. Se permite el uso residencial UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, QUINTAS Y MULTIFAMILIAR. En los primeros pisos se permiten también todos los usos establecidos en el INDICE para la ubicación de Actividades Urbanas del Presente Reglamento, salvo indicación expresa del mismo.

b) Subdivisión de Edificaciones y Lotes

Como regla general no se admitirá la subdivisión de lotes ni de edificaciones existentes en las zonas habilitadas.

b.1. En el caso de remodelaciones y adecuaciones de las edificaciones existentes para fines de viviendas unifamiliares y bifamiliares, se permite la independización de edificaciones, siempre y cuando se respeten las normas reglamentarias del Reglamento Municipal de Habitabilidad de la Vivienda aprobada por la Ordenanza Nº 272-MSS.

c) Áreas Libres

c.1. En el caso de edificación nueva (unifamiliar y bifamiliar) se dejará el 30% del lote como área libre y el 40 % en caso de multifamiliar, no siendo exigible para el uso comercial.

c.2. Los aires de las edificaciones no podrán ser ocupados con edificaciones de carácter provisional o de material precario.

d) Retiros

d.1. Las edificaciones nuevas se alinearan a las construcciones antiguas en relación al retiro municipal el cual es cero (ver plano P-04-SGPU-2008) y para los inmuebles o cercos que se construyan en esquina es exigible el ochavo en el primer piso (3.00 ml).

e) Alturas de Edificación

La altura establecida para las edificaciones no debe de sobrepasar los 3 niveles o los 9 metros como máximo medidos a plomo de vereda, salvo los casos ya existentes. Ver PlanoP-02-SGPUC-2008.

Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto del entorno urbano, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre. Para tal fin los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos facilitaran el acceso requerido para la ejecución de los trabajos.

f) Estacionamiento vehicular

En concordancia con la Ordenanza 1076-MML del 8.10.07 los estacionamientos a nivel de lote exigibles para la zona RDM es 1(un) estacionamiento cada 1.5 unidades de vivienda y para la zona CZ es 1(un) estacionamiento cada 50m2 de área comercial construida.

g) Tratamiento de paramentos Exteriores (Fachadas) de inmueble.

Se establecen los siguientes parámetros de Intervención y Conservación para los frentes en el entorno urbano del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco.

g. 1.Frentes

Las edificaciones en forma conjunta deberán conservar el perfil urbano relativamente bajo, sin retiro y con un tratamiento exterior que permita la integración volumétrica y formal entre la arquitectura contemporánea y la preexistente.

g.2. Volados

No están permitidos sobre vía pública para el caso de proyecto de obra nueva y ampliaciones, sin embargo en proyectos de remodelación se podrán adecuar al perfil urbano consolidado de su entorno inmediato, no debiendo sobrepasar la medida de 0.50ml medidos a partir del límite de propiedad

g.3. Color

Con el tratamiento de color se pretende dotar al entorno urbano del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco una característica particular. El color debe ser elegido de la cartilla de colores aprobada por el Ministerio de Cultura -anteriormente Instituto Nacional de Cultura.

g.3.1. Se deberá mantener la unidad del color en todos los frentes integrándose al entorno urbano del inmueble monumental de la antigua Hacienda San Juan Grande de Surco, brindando un efecto particular y de armonía en el ambiente urbano.

g.3.2. Las molduras u ornamentaciones de las fachadas deben ser pintadas con tonos que guarden armonía con el color predominante de las fachadas.

g.3.3. Los zócalos, deben de tener una tonalidad oscura, considerando que dicha tonalidad tiene un plazo mayor de conservación.

g.3.4. No se aceptan recubrimientos con superficies de color brillante como acabado final como: mayólicas, losetas, baldosas cerámicas, vidrios reflejantes, vidrios templados o vidrios laminados de colores intensos, o similares.

ANEXO Nº 002**INDICE DE USOS PARA LA UBICACION DE ACTIVIDADES URBANAS EN EL ENTORNO URBANO DEL INMUEBLE MONUMENTAL DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO Y PLANO DE ZONIFICACIÓN**

INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS EN EL ENTORNO URBANO DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II						
X	UBICACIÓN CONFORME					
O	FRENTE A VIAS EXPRESAS, ARTERIALES, COLECTORAS O AVENIDAS					
H	ACTIVIDADES A DESARROLLARSE A NIVEL. ARTESANAL Y CON UN MAXIMO DE 03 PERSONAS OCUPADAS					
R	ACTIVIDADES RESTRINGIDAS SOLO PARA OFICINAS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVA, NO SE PERMITE LA VENTA NI ALMACENAMIENTO DE MERCADERIAS					
	ACTIVIDADES QUE REQUIEREN ESTUDIO ESPECÍFICO PARA DEFINIR SU LOCALIZACIÓN					
					RDM	CZ
D	15	4	1		ELABORACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA	
D	15	4	1	1	PANADERIA Y PASTELERIAS	O X
D	17	1	2		ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES	
D	17	1	2	7	BORDADURIA	H H
D	18	1	0		FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR; EXCEPTO PRENDAS DE PIEL	
D	18	1	0	16	MODISTAS COSTURERAS	H X
D	18	1	0	17	SASTRERIAS	H X
D	22	1	9		OTRAS ACTIVIDADES DE EDICION	
D	22	1	9	9	TODAS LAS ACTIVIDADES DE MICROEDICION	H X
D	22	2	1		ACTIVIDADES DE IMPRESIÓN	
D	22	2	1	17	FOTOCOPIADORA Y TIPEOS EN COMPUTADORA	X
D	22	2	1	19	PARTES MATRIMONIALES,TARJETAS, CAPILLOS, INVITACIONES Y SIMILARES (IMPRES. MENORES O DIGITALES)	X
F	45	2	0		COSTRUCION DE EDIFICIOS COMPLETOS Y PARTES DE EDIFICIOS , OBRAS DE INGEN. CIVIL	
F	45	2	0	33	CONTRATISTAS GENERALES (OFICINAS)	X
G	52	1	1		VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES ESPECIALIZADOS	
G	52	1	1	1	BODEGAS	O X
G	52	1	1	2	VENTA DE VIVERES Y BEBIDAS	O X
G	52	1	1	3	VENTA DE VIVERES Y TABACO	O X
G	52	1	1	4	VENTA DE VIVERES ROPA Y MUEBLES	O X
G	52	1	1	6	MINIMARKET	X
G	52	1	9		VENTA AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS	
G	52	1	9	3	BAZARES Y REGALOS	O X
G	52	1	9	4	VENTA DE ROPA Y PRODUCTOS DE BELLEZA	O X
G	52	1	9	5	VENTA DE MUEBLES Y REGALOS	O X
G	52	1	9	7	VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS Y REGALOS	O X
G	52	1	9	8	VENTA DE JUGUETES , BIJOUTERIA Y ARTICULOS DE VIDRIO	O X
G	52	1	9	10	VENTA DE ARTICULOS DE MADERA, CORCHO Y MIMBRE	X
G	52	1	9	11	VENTA DE PRODUCTOS DIVERSOS PARA EL HOGAR	X
G	52	2	0		VENTA AL POR MENOR DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS	
G	52	2	0	1	LICORERIAS (SIN CONSUMO)	X
G	52	2	0	3	VERDULERIAS Y FRUTERIAS	X
G	52	2	0	4	VENTA DE PAN Y PRODUCTOS DE PANADERIA	O X
G	52	2	0	6	VENTA DE ALIMENTOS ENLATADOS Y ENVASADOS	O X
G	52	2	0	7	VENTA DE GOLOSINAS Y CONFITERIA	O X
G	52	2	0	8	TABAQUERIAS	X
G	52	2	0	9	LECHERIAS Y OTROS PRODUCTOS LACTEOS	X
G	52	2	0	11	VENTA DE OTROS PRODUCTOS N.E.	O X
G	52	2	0	12	VENTAS AL POR MENOR DE BEBIDAS Y GASEOSAS	O X
G	52	2	0	13	VENTA DE EMBUTIDOS	O X
G	52	3	1		VENTA POR MENOR DE PRODUC. FARMACEUTICOS Y MEDICINALES, COSMETICOS Y ART. TOCADOR	
G	52	3	1	1	FARMACIAS Y BOTICAS	O X
G	52	3	1	3	PERFUMERIAS Y DROGUERIAS	X
G	52	3	1	4	CASAS NATURISTAS	O X
G	52	3	2		VENTA AL POR MENOR DE PRODUCTOS TEXTILES PRENDAS DE VESTIR, CALZADO, ART. CUERO	
G	52	3	2	1	ZAPATERIAS	O X
G	52	3	2	2	BOUTIQUES	O X
G	52	3	2	3	VENTA DE TELAS Y TEJIDOS	O X
G	52	3	2	4	VENTA DE ARTICULOS DE CUERO Y ACCESORIOS DE VIAJE	X
G	52	3	2	5	VENTA DE PRENDAS DE VESTIR PARA CABALLEROS	O X
G	52	3	2	6	VENTA DE ROPA PARA NIÑOS	O X
G	52	3	2	7	VENTA DE ROPA PARA BEBES	O X
G	52	3	2	9	LENCERIA	O X
G	52	3	2	12	CASAS DE NOVIOS	O X
G	52	3	2	13	VENTA DE PRENDAS DE VESTIR PARA DAMAS	O X
G	52	3	3		VENTA AL POR MENOR APARATOS, ARTICULOS Y EQUIPO DE USO DOMESTICO	
G	52	3	3	1	VENTA DE ARTEFACTOS DE ILUMINACION Y BRONCE	X
G	52	3	3	2	VENTA DE ARTICULOS DE USO DOMESTICO N.C.P.	X
G	52	3	3	3	VENTA DE CORTINAS Y TAPICES	X
G	52	3	3	4	LOCERIAS	X
G	52	3	3	5	EQUIPO DE RADIO Y TELEVISION	X
G	52	3	3	6	INSTRUMENTOS MUSICALES	X
G	52	3	3	8	MUEBLERIA	X
G	52	3	3	9	VENTA DE DISCOS Y CASSETES	X
G	52	3	3	10	VENTA DE UTENSILIOS PARA EL HOGAR	X
G	52	3	3	11	VENTA DE ELECTRODOMESTICOS	X
G	52	3	3	12	VIDRIERIA ESPEJOS Y SIMILARES	X

L	75	1	1		ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA EN GENERAL	
L	75	1	1	9	BIBLIOTECAS PUBLICAS	O X
L	75	2	3		ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO	
L	75	2	3	4	ADM. DIRECCION DE FUERZAS POLICIALES REGULARES	X
L	75	2	3	6	ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DE CUERPO DE BOMBEROS	X
N	85	1	1		ACTIVIDADES DE HOSPITALES	
N	85	1	1	6	CENTROS DE ATENCION ODONTOLOGICA	O X
N	85	1	1	7	CENTROS DE REHABILITACION Y OTRAS TERAPIAS	O X
N	85	1	1	8	SERVICIOS DE RADIOLOGIA Y ANESTESIOLOGIA	X
N	85	1	1	9	ASILOS	O X
N	85	1	1	10	CLINICAS GENERALES Y ESPECIALIZADAS	X
N	85	1	2		ACTIVIDADES DE MEDICOS Y ODONTOLOGOS	
N	85	1	2	1	CONSULTORIOS DE MEDICINA GENERAL	X X
N	85	1	2	2	CONSULTORIOS ODONTOLOGICOS	X X
N	85	1	2	3	ACTIVIDADES DE MEDICOS REALIZADAS EN EMPRESAS , CLINICAS , HOGARES DE ANCIANOS , ETC.	X X
N	85	1	2	4	OCULISTAS	X X
N	85	1	2	5	GINECOLOGOS	X X
N	85	1	2	6	CARDIOLOGOS	X X
N	85	1	2	7	PEDIATRAS	X X
N	85	1	2	8	OTRAS ESPECIALIDADES	X X
N	85	1	2	12	ALERGISTA	X X
N	85	1	2	13	ACUPUNTURA	X X
N	85	1	2	14	MEDICO CIRUGIA ESTETICA	X X
N	85	1	2	15	CIRUGIA LAPARACOSCOPICA	X X
N	85	1	2	16	CIRUGIA PLASTICA REPARADORA	X X
N	85	1	2	17	CONSULTORES	X X
N	85	1	2	18	DERMATOLOGIA	X X
N	85	1	2	19	ECOGRAFIA	X X
N	85	1	2	20	ENCERALOGRAFIA	X X
N	85	1	2	21	ENDOCRINOLOGIA	X X
N	85	1	2	22	GASTROENTEROLOGIA	X X
N	85	1	2	23	GERIATRIA	X X
N	85	1	2	24	MEDICINA INTERNA	X X
N	85	1	2	25	NATURISTAS	X X
N	85	1	2	26	NEFROLOGIA	X X
N	85	1	2	27	NEUMOLOGIA	X X
N	85	1	2	28	NEUROLOGIA	X X
N	85	1	2	29	OFTALMOLOGIA	X X
N	85	1	2	30	ONCOLOGIA	X X
N	85	1	2	31	OTORRINOLARINGOLOGIA	X X
N	85	1	2	32	PATOLOGOS	X X
N	85	1	2	33	REUMATOLOGIA	X X
N	85	1	2	34	UROLOGIA	X X
N	85	1	2	35	VENEROLOGIA	X X
N	85	1	2	36	CLINICAS DENTALES	O X
N	85	1	2	37	DENTISTA ENDODONCIA	X X
N	85	1	2	38	DENTISTA INPLANTOLOGIA	X X
N	85	1	2	39	DENTISTA OCLUSION	X X
N	85	1	2	40	DENTISTA ODONTOLOGIA GENERAL	X X
N	85	1	2	41	DENTISTA ODONTOPEDIATRA	X X
N	85	1	2	42	DENTISTA ORTODONCIA	X X
N	85	1	2	43	DENTISTA PATOLOGIA	X X
N	85	1	2	44	DENTISTA PERIODONCIA	X X
N	85	1	2	45	DENTISTA PROTESIS	X X
N	85	1	2	46	DENTISTA RADIOLOGIA	X X
N	85	1	2	47	DENTISTA REHABILITACION ORAL	X X
N	85	1	2	48	OBSTETRICES	X X
N	85	1	2	49	OPTOMETRISTA	X X
N	85	1	9		OTRAS ACTIV. RELACIONADAS CON LA SALUD HUMANA	
N	85	1	9	1	LABORATORIOS CLINICOS	O X
N	85	1	9	3	ACTIVIDADES DE ENFERMERIA, PARTERAS Y FISIOTERAPISTA	O X
N	85	1	9	4	ACTIVIDADES DE AUXILIARES DE ODONTOLOGIA	O X
N	85	1	9	7	PROGRAMAS SOCIALES	O X
N	85	2	0		ACTIVIDADES VETERINARIAS	
N	85	2	0	3	ACTIV. DE ASISTENTES DE VETERINARIA AUXILIAR	O X
N	85	2	0	5	ACTIV. CLINICOPATOLOGICAS Y OTRAS ACTIVIDADES DE DIAG. DE ANIMALES	X
N	85	2	0	6	CONSULTORIOS DE MEDICOS VETERINARIOS	X X
N	85	3	1		SERVICIOS SOCIALES CON ALOJAMIENTO	
N	85	3	1	1	ACTIVIDADES DE ASISTENCIA SOCIAL A NIÑOS, ANCIANOS ETC.	X
N	85	3	1	3	HOGARES PARA PERSONAS INCAPACITADAS FISICAMENTE	X
N	85	3	1	4	INSTITUCIONES QUE ATIENDEN MADRES SOLTERAS CON HIJOS	X
N	85	3	1	5	ORFANATOS, HOGARES Y ALBERGUES INFANTILES	X

G	52	3	9	VENTA AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS EN ALMACENES ESPECIALIZADOS		
G	52	3	9	2 VENTA DE ARTICULOS DE RECUERDO	O	X
G	52	3	9	5 VENTA DE ARTICULOS FOTOGRAFICOS Y OPTICOS	O	X
G	52	3	9	6 VENTA DE PLANTAS Y FLORES	O	X
G	52	3	9	7 LIBRERIAS	O	X
G	52	3	9	10 VENTA DE JUGUETES		X
G	52	3	9	12 RELOJERIAS Y JOYERIAS	O	X
G	52	3	9	14 VENTA DE PECES ORNAMENTALES		X
G	52	3	9	19 PLATERIAS	O	X
G	52	3	9	20 VENTA DE ARTICULOS RELIGIOSOS	O	X
G	52	3	9	26 VENTA DE APARATOS TELEFONICOS		X
G	52	3	9	29 VENTA DE AUDIFONOS		X
G	52	4	0	VENTA POR MENOR EN ALMACENES DE ARTICULOS USADOS		
G	52	4	0	2 VENTA DE ANTIGUEDADES	O	X
G	52	5	1	VENTA POR MENOR DE CASAS DE VENTA POR CORREO		
G	52	5	1	1 VENTA DE PRODUCTOS DE TODO TIPO POR CATALOGO	R	X
G	52	5	2	VENTA POR MENOR DE PRODUCTOS EN PUESTO DE MERCADO		
G	52	5	2	1 ABARROTOS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	2 VERDULERIA (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	3 CARNICERIAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	4 VENTA DE CARNE DE AVES (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	5 VENTA DE MENUDENCIA (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	6 VENTA DE PESCADO (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	7 FRUTERIAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	8 JUGUERIAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	9 BAZAR, PASAMANERIA, MERCERIA Y TELAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	10 VENTA DE ARTICULOS DE PLASTICO Y SIMILARES (PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	11 CRISTALERIA (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	12 JOYERIA Y RELOJERIA (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	13 VENTA DE COMIDA PREPARADA (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	14 JUGUERIAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	15 FLORES (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	16 ESPECERIAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	17 OTROS (PELUQUERIA, ZAPATERIA, PERIODICOS EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	18 VENTA DE HUEVOS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	19 VENTA DE ARTICULOS DE FERRETERIA (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	20 VENTA DE BEBIDAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	21 VENTA DE ELECTRODOMESTICOS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	5	2	22 VENTA DE GOLOSINAS Y GALLETAS (EN PUESTO DE MERCADO)		X
G	52	6	0	REPARACION DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS		
G	52	6	0	2 RENOVADORAS DE CALZADO Y CARTERAS		X
G	52	6	0	3 REPARACION DE ELECTRODOMESTICOS (COCINAS, REFRIGERADORAS, TERMAS Y SIMILARES)		X
G	52	6	0	4 REPARACIONES ELECTRICAS, SANITARIAS, CARPINTERIA Y OTRAS A DOMICILIO		X
H				HOTELES Y RESTAURANTES		
H	55			HOTELES Y RESTAURANTES		
H	55	1	0	HOTELES, CAMPAMENTOS Y OTROS TIPOS DE HOSPEDAJE TEMPORAL		
H	55	1	0	3 ALBERGUES PARA JOVENES	O	X
H	55	1	0	4 CASA DE HUESPEDES	O	X
H	55	1	0	5 DORMITORIOS PARA ESTUDIANTES	O	X
H	55	1	0	6 DORMITORIOS PARA UNIVERSITARIOS	O	X
H	55	1	0	7 HOSTALES	O	X
H	55	1	0	8 HOTELES		X
H	55	1	0	10 PENSIONES	O	X
H	55	2	0	RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS		
H	55	2	0	3 RESTAURANTES		X
H	55	2	0	4 VENTA DE COMIDAS AL PASO		X
H	55	2	0	5 CHIFAS		X
H	55	2	0	7 POLLOS A LA BRASA (POLLERIA)		X
H	55	2	0	8 SANDWICHERIAS		X
H	55	2	0	9 RESTAURANTES TURISTICOS		X
H	55	2	0	10 HELADERIAS		X
H	55	2	0	11 ANTICUCHERIAS PICARONERIAS		X
H	55	2	0	12 DULCERIAS		X
H	55	2	0	13 JUGUERIAS		X
H	55	2	0	14 FUENTES DE SODA, CAFETERIAS, ETC.		X
H	55	2	0	15 BARES		X
H	55	2	0	18 PIZZERIAS		X

N	85	3	2	SERVICIOS SOCIALES SIN ALOJAMIENTO		
N	85	3	2	1 CENTRO DE ATENCION DIURNA DE PERSONAS INCAPACITADAS		X
N	85	3	2	2 ACTIVIDADES DE CARIDAD	O	X
N	85	3	2	4 SERVICIO DE ASESORAMIENTO SOBRE EL PRESUPUESTO FAMILIAR		X
N	85	3	2	5 ORGANIZ. QUE DETERMINAN AYUDA A PERSONAL INDIGENTE		X
N	85	3	2	6 SERV. DE FOMENTO A LA COMUNIDAD Y AL VECINDARIO	X	X
N	85	3	2	7 GUARDERIAS (CASA CUNA)	X	X
N	85	3	2	8 CENTRO DE ORIENTACION A NIÑOS Y DE ADOPCION		X
N	85	3	2	9 CENTRO DE ORIENTACION ACERCA DEL MATRIMONIO Y LA FAMILIA		X
N	85	3	2	11 CENTRO DE PREVENCIÓN DE TRATOS CRUELES A NIÑOS Y OTROS	O	X
N	85	3	2	12 CENTRO DE READIESTRAMIENTO PARA PERS. INCAPACIT.O DESEMPLEADAS		X
N	85	3	2	14 SERVICIOS DE VISITA A ANCIANOS	O	X
N	85	3	2	15 ALBERGUES	O	X
0	91	1	2	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES PROFESIONALES		
0	91	1	2	1 ORGANIZ. CIENTIFICAS PROFESIONALES Y TECNICAS		X
0	91	1	2	2 ASOCIACIONES CULTURALES		X
0	91	1	2	3 ASOCIACION DE CAPATACES, VENDEDORES, AGENTES DE SEGUROS		X
0	91	9	1	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES RELIGIOSAS		
0	91	9	1	1 ORGANIZACIONES RELIGIOSAS, IGLESIAS, TEMPLOS Y OTROS	O	X
0	91	9	1	2 CASA DE RETIRO RELIGIOSO	O	X
0	91	9	1	3 MONASTERIOS, CONVENTOS Y ORGANIZACIONES SIMILARES	O	X
0	91	9	1	4 ORGANIZACIÓN DE PERSONAS QUE SE RELACIONAN DIRECTAMENTE CON FELIGRES	O	X
0	91	9	2	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES POLITICAS		
0	91	9	2	1 ORGANIZACIONES JUVENILES ASOCIADAS A PARTIDOS POLITICOS		X
0	91	9	2	2 ORGANIZACIONES POLITICAS Y AUXILIARES A ESTAS		X
0	91	9	9	ACTIVIDADES DE OTRAS ASOCIACIONES N.C.P.		
0	91	9	9	1 ASOCIACIONES, CLUB ROTARIOS LOGIAS MASONICAS, ETC.		X
0	91	9	9	3 ACTIV. DE PROMOCION DE UNA CAUSA O CUESTION PUBLICA		X
0	91	9	9	4 ASOC. PROTECTORAS DE GRUPOS ETNICOS O MINORITARIOS		X
0	91	9	9	5 ASOCIACIONES CLUBES Y ORGANIZACIONES DE ESTUDIANTES		X
0	91	9	9	6 ASOCIACIONES CON FINES PATRIOTICOS		X
0	91	9	9	7 ASOCIACIONES DE MUCHACHOS SCOUTS		X
0	91	9	9	8 ASOCIACIONES DE VETERANOS DE GUERRA		X
0	91	9	9	9 ASOC. CON FINES CULTURALES O ARTISTICOS		X
0	91	9	9	10 CLUBES DEPARTAMENTALES		X
0	91	9	9	11 OTRAS ASOCIACIONES		X
0	92	1	1	PRODUCCIÓN Y DISTRIB. DE FILMES Y VIDEOCINTAS		
0	92	1	1	1 ACTIV. AUXILIARES COMO EL MONTAJE Y DOBLAJE PELICULA		X
0	92	1	1	2 DISTRIB. DE FILMS Y VIDEO CINTAS A OTRAS INDUSTRIAS		X
0	92	1	1	3 PRODUC. DE PELICULAS UTILIZANDO CINTAS VIDEOS		X
0	92	1	1	5 VENTA DE ALQUILER DE FILMS O VIDEOCINTAS		X
0	92	2	0	ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE NOTICIAS		
0	92	2	0	1 ACTIV. DE CONSORCIOS Y AGENCIAS DE NOTICIAS		X
0	92	3	1	ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS		
0	92	3	1	1 BIBLIOTECAS	O	X
0	92	3	1	2 SALAS DE LECTURA DE AUDICION Y PROYECCION	O	X
0	92	3	2	ACTIVIDADES DE MUSEOS Y PERSERVACION DE LUGARES Y EDIFICIOS HISTORICOS		
0	92	3	2	1 MUSEOS DE ARTE, ORFEBRERIA, MUEBLES, ETC.	O	X
0	92	3	2	3 SERVICIOS DE PRESERVACION DE LUGARES Y EDIFICIOS HISTORICOS	O	X
0	92	3	3	ACTIVIDADES DE JARDINES BOTANICOS ZOOLOGICOS Y PARQUE NACIONAL		
0	92	3	3	2 SERVICIO DE PRESERVACION DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRE, ETC.		
0	92	4	1	ACTIVIDADES DEPORTIVAS		
0	92	4	1	1 PROMOTORAS Y PRODUCTORAS DE ESPECTACULOS		X
0	92	4	1	9 ACADEMIAS DE NATACION		X
0	92	4	1	10 ACADEMIAS DE KARATE		X
0	92	4	1	11 GIMNASIOS, SPA, FISICOCULTURISMO		X
0	92	4	9	OTRAS ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		
0	92	4	9	1 AGENCIAS DE CONTRATACION DE ACTORES Y ACTRICES		X
0	92	4	9	4 AGENCIAS DE CONTRATACION DE ESPECTACULOS RECREATIVOS		X
0	92	4	9	5 AGENCIAS DE CONTRATACION DE ESPECTACULOS TEATRALES		X
0	92	4	9	6 AGENCIAS DE GRABACION DE SONIDO, EN DISCO O CINTAS		X
0	93	0	1	LAVADO Y LIMPIEZA DE PRENDA DE TELA Y DE PIEL		
0	93	0	1	1 LAVANDERIAS		O X
0	93	0	1	2 SERVICIO DE LAVADO DE ALFOMBRAS Y TAPICES CON CHAMPU		O X
0	93	0	1	3 SERV. DE RECOLECCION Y DISTRIBUCION DE ROPA POR LAS LAVANDERIAS		O X
0	93	0	1	4 SERVICIO DE REPARACION Y ARREGLO MENOR DE PRENDAS		O X
0	93	0	1	5 SERV. DE ALQUILER DE ROPA BLANCA UNIFO. DE TRABAJO POR LAVANDER.		O X
0	93	0	2	PELUQUERIA Y OTROS TRATAMIENTOS DE BELLEZA		
0	93	0	2	1 PELUQUERIAS		X X
0	93	0	2	2 SALONES DE BELLEZA		X X
0	93	0	2	3 SERV. DE MASAJES FACIALES ARREGLO DE MANOS PODOLOGIA		X X
0	93	0	2	4 BARBERIAS		X X
0	93	0	2	5 AFEITADO O RECORTE DE BARBA		X X
0	93	0	9	OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIO N. C. P.		
0	93	0	9	9 SERVICIOS HIGIENICOS PUBLICOS		X
0	93	0	9	10 SERVICIO DE PARCADO DE AUTOMOVILES (VALET PARKING)		X
0	93	0	9	12 SERV. DE MOZOS DE CUADRACHOFERES, CONSERJE, ETC.		X

I	63	0	3	OTRAS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE COMPLEMENTARIAS		
I	63	0	3	9	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO O GARAJES	O X
I	63	0	4	ACTIVIDADES DE AGENCIA DE VIAJES Y ORGANIZACIÓN DE EXCURSIONES		
I	63	0	4	1	AGENCIA DE VIAJES, AGENCIA DE TURISMO	X
I	63	0	4	2	ORGANIZACIÓN DE EXCURSIONES	X
I	63	0	4	3	SUMINISTRO DE BILLETES DE VIAJE	X
I	63	0	4	4	ASESORAMIENTO EN PLANIFICACION EN MATERIA DE VIAJE	X
I	63	0	4	5	GUIAS TURISTICOS	X
I	64	1	1	ACTIVIDADES POSTALES NACIONALES		
I	64	1	1	1	ALQUILER DE BUZONES POSTALES	X
I	64	2	0	TELECOMUNICACIONES		
I	64	2	0	1	COMUNICACIONES TELEFONICAS, CABINAS DE INTERNET	O X
I	64	2	0	9	CENTROS COMUNITARIOS	X X
J	65	1	9	OTROS TIPOS DE INTERMEDIACION MONETARIA		
J	65	1	9	1	BANCOS COMERCIALES (INCLUYE CAJEROS AUTOMATICOS)	X
J	65	1	9	3	CAJAS DE AHORROS	X
J	65	1	9	4	FINANCIERAS	X
J	65	1	9	5	BANCOS DEL ESTADO	X
J	65	9	2	OTROS TIPOS DE CREDITO		
J	65	9	2	4	TARJETAS DE CREDITO	X
J	65	9	2	5	INSTITUCIONES QUE OTORGAN CREDITO PARA VIVIENDA	X
J	65	9	2	7	MUTUALES	X
J	66	0	1	PLANES DE SEGUROS DE VIDA		
J	66	0	1	1	SEGUROS DE VIDA Y OTROS	X
J	66	0	1	2	OTROS TIPOS DE SEGURO A LARGO PLAZO	X
J	67	1	9	ACTIVIDADES AUXILIARES DE LA INTERMEDIACION FINANCIERA N.C.P		
J	67	1	9	4	CASAS DE CAMBIO	X
J	67	1	9	5	CAJERO AUTOMATICO (SOLO)	X
K	74	1	1	ACTIVIDADES JURIDICAS		
K	74	1	1	1	ACTIVIDADES DE ARBITRADORES, CENTROS DE CONCILIACIÓN	O X
K	74	1	1	2	NOTARIOS Y ESCRIBANOS	O X
K	74	1	1	3	ESTUDIOS JURIDICOS	O X
K	74	1	1	4	ACTIVIDADES DE LOS MEDIADORES	O X
K	74	1	1	5	ACTIV. PARA OBTENCION DE PATENTES Y DERECHOS	O X
K	74	1	1	6	ASESORAM. Y REPRESENT. EN CASOS CIVILES, PENALES	O X
K	74	1	1	7	PREP. DE DOC. JURIDICOS DISTINT. A LOS RELACIONADOS CON PLEITOS	O X
K	74	1	1	8	PREPARACION DE ESCRITURAS, TESTAMENTOS Y FIDEICOMISOS	O X
K	74	1	1	9	PRESTACION DE CONSULTORIA Y ASESORAMIENTO EN GENERAL	O X
K	74	1	1	10	PRESTACION DE ASESOR. EN RELACION CON CONFLICTOS LABORALES	O X
K	74	1	2	ACTIVIDADES DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA, ASESORAMIENTO TRIBUTARIO		
K	74	1	2	1	ESTUDIOS CONTABLES	X
K	74	1	2	2	ASESORIA Y REPRESENTACIONES PARA EMPRESAS	X
K	74	1	2	3	CERTIFICACION DE LA EXACTITUD DE LOS ESTADOS DE CUENTAS	X
K	74	1	2	4	PREPARACION DE DECLARACIONES E INGRESOS PARA PERS. Y EMP	X
K	74	1	2	5	SERVICIOS DE AUDITORIA	X
K	74	1	4	ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO EMPRESARIAL Y EN MATERIA DE GESTION		
K	74	1	4	1	ACTIV. DE ARBITRAJE Y CONCILIACION ENTRE LA GERENCIA Y PERSONAL	X
K	74	1	4	2	ACTIVIDADES DE GESTION DE SOCIEDADES DE CARTERA	X
K	74	1	4	3	ASESORES EN GESTION EMPRESARIAL	X
K	74	2	1	ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA, INGENIERIA Y ASESORAMIENTO TECNICO		
K	74	2	1	1	ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA, INGENIERIA Y AGRIMENSURA	O X
K	74	2	1	2	ACTIVIDADES DE CARTOGRAFIA	O X
K	74	2	1	3	ACTIVIDADES DE EXPLORACION Y PROSPECCION GEOLOGICA	O X
K	74	2	1	4	SERVICIOS DE ASESORAMIENTO TECNICO Y CONEXO	O X
K	74	9	4	ACTIVIDADES DE FOTOGRAFIA		
K	74	9	4	2	ESTUDIOS FOTOGRAFICOS	O X
K	74	9	4	5	SERV. DE PROCESAM. DE FOTOGRAFIAS, FILMES DE FOTOGRAFOS AFICIONADOS, FILMACIONES	O X
K	74	9	4	6	SERV. DE PRODUCTOS FOTOGRAFICOS COMERCIALES	O X
K	74	9	9	OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES N.C.P.		
K	74	9	9	2	ACTIVIDADES DE CONTESTACIONES DE TELEFONOS	O X
K	74	9	9	4	DISEÑADORES DE MODA	O X
K	74	9	9	5	SERVICIOS PROFESIONALES DIVERSOS	O X
K	74	9	9	7	ACTIVIDADES DE MICROFILMACION	O X
K	74	9	9	9	ACTIVIDADES DE REDACCION	O X
K	74	9	9	12	ACTIVIDADES DE TAQUIGRAFIA, REPRODUCCION Y DESPACHO	O X
K	74	9	9	13	ACTIV. DE TRANSCRIPCION DE CINTAS, DISCOS O BANDAS	O X
K	74	9	9	14	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	X X
K	74	9	9	16	SERV. DE PRODUCC. DE COPIA, COPIAS HELIOGRAFICAS	X
K	74	9	9	17	SERVICIO DE TRADUCCION O INTERPRETACION	O X

FIG 43. ANEXO Nº 003: RELACIÓN DE LOTES AFECTOS A PARÁMETROS NORMATIVOS EN EL ENTORNO URBANO DEL INMUEBLE MONUMENTAL DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO

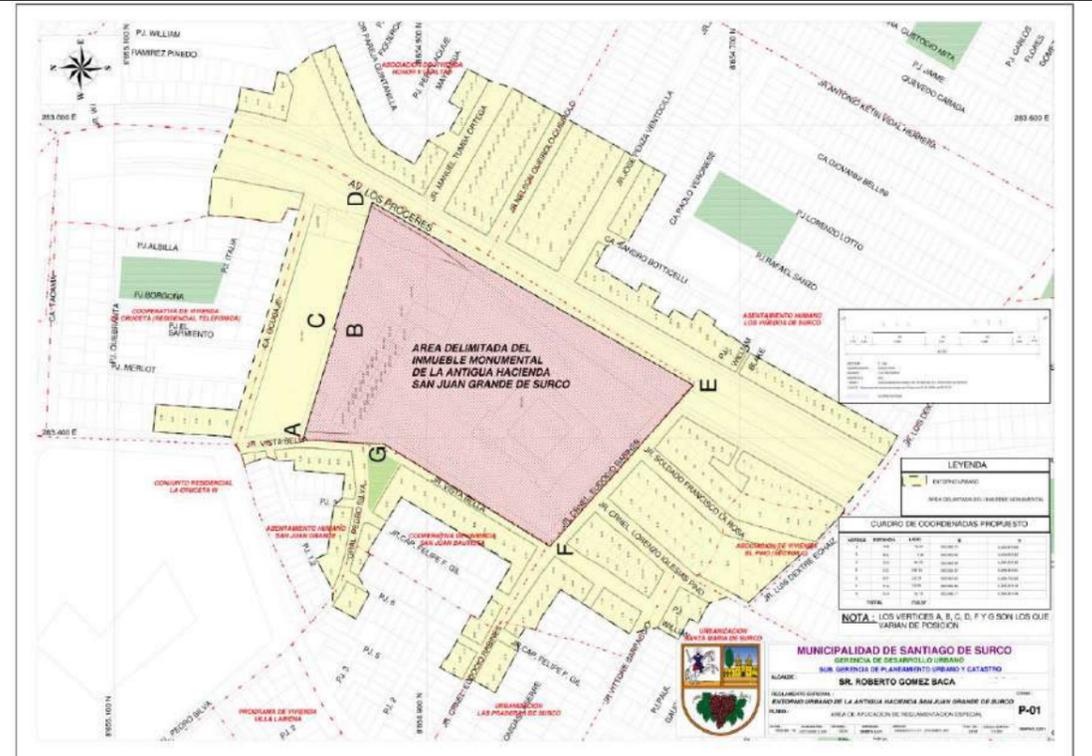
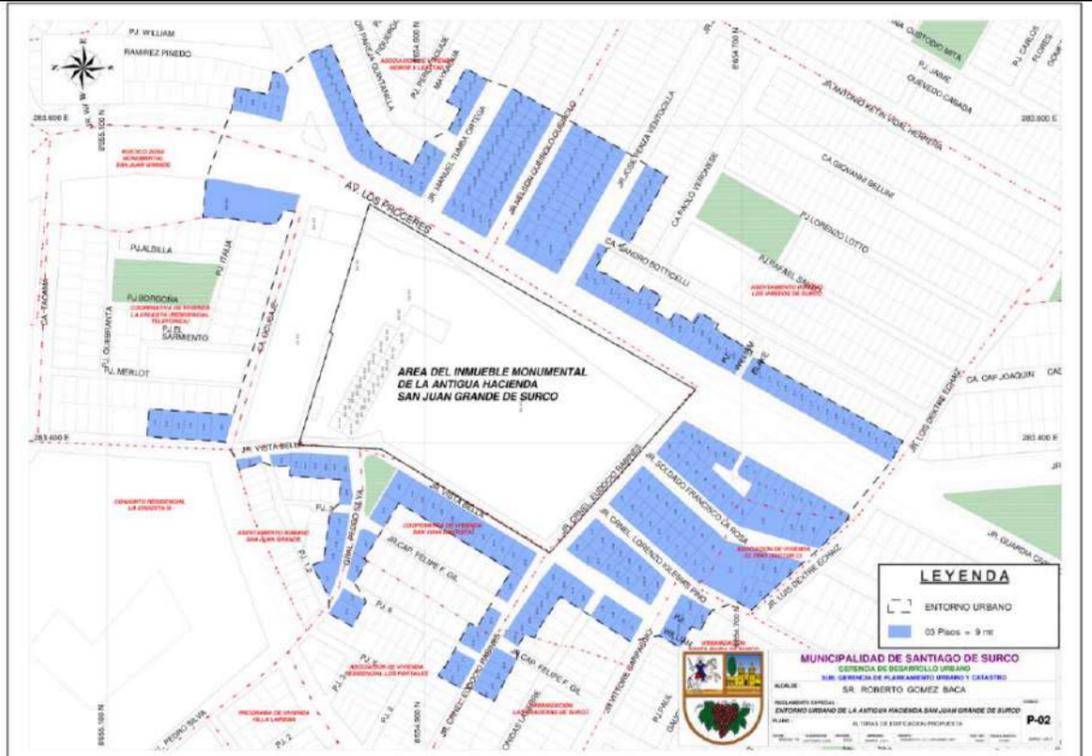


FIG 44. ANEXO Nº 004: PLANOS DE PROPUESTA EN EL ENTORNO URBANO DEL INMUEBLE MONUMENTAL DE LA ANTIGUA HACIENDA SAN JUAN GRANDE DE SURCO



C. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO EN LAS AREAS NO INCLUIDAS EN ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

En el sector 2 se propone:

- **Ordenamiento de la Av. Santiago de Surco**

Se propone la consolidación del CZ, compatible con usos residencial. Asimismo se propone la consolidación de la volumetría a 10 pisos para lotes mayores a 900 m², debiendo propender a la acumulación de los lotes para llegar a las áreas normativas que se indican en el Cuadro Resumen de Zonificación. Debido a que la línea del Tren Eléctrico tiene una altura aproximada de 3 pisos y rompe con la sección vial que se aproxima a los 40 m. La altura de la volumetría disminuye en la zona de la superficie de aproximación, superficie de ascenso en el despegue del Aeródromo de Las Palmas, cuyas alturas serán las permitidas de acuerdo al gráfico que se adjunta dentro de la Superficie Limitadora de Obstáculos Aeródromo Privado de Las Palmas y en el plano de alturas de edificación.

- **Ordenamiento de la Av. Paseo de la República**

Para lo cual se propone uniformizar como RDA para aprovechar la sección de 72m de la mencionada vía, así como adecuar los lotes menores mediante la acumulación a áreas mayores para alcanzar una mayor altura. La presente norma de altura con lotes frente a la Av. Paseo de la República, podrán alcanzar hasta 15 y 20 pisos de altura en ATN III y ATN II, siempre que se cuente con lotes mayores a 1600 y 2500 m², respectivamente. Lo cual está condicionado a dejar área libre de 60%, área verde del 50% en el área libre y en la azotea, respectivamente; así como a retiros en retranque frontales y laterales de 3.00 m por cada 3 pisos a partir del piso 10, aparte del retiro municipal. Estas alturas mayores se podrán alcanzar siempre que la Av. Paseo de La República se encuentre totalmente habilitada y el proyecto cuente con Certificado de Factibilidad de Servicios otorgado por SEDAPAL, la disminución del congestionamiento vehicular en el distrito y en Lima. Así también, como en el párrafo anterior las alturas deberán estar por debajo de la Superficie Limitadora de Obstáculos del Aeródromo Privado de Las Palmas, tal como se indica en el gráfico que se adjunta. En zonificación RDM en ATN II y III los lotes mínimos de 300 m² alcanzaran una altura máxima de 6 y 5 pisos, respectivamente. La presente propuesta se exceptúa en el Conjunto habitacional de los Precursores que por su diseño urbanístico original se deberán quedar en 3 pisos de altura con frente a la Av. Paseo de la República.

- **Ordenamiento de la Av. Los Próceres- Av. Guardia Civil**

Se propone consolidar el CZ compatible con uso residencial, por lo que se deberá prever combatir el hacinamiento en las viviendas; recomendando como mínimo 75m² de área techada para departamentos de 3 dormitorios, 60 m² como mínimo para viviendas con dos dormitorios y mínimo 45 m² de área techada para vivienda de un dormitorio. Además se pretende ordenar la volumetría, a mayor área de terreno una mayor altura en proporción a la sección de la vía que se encuentra en el frente del predio.

Por lo que se consolidara con 5 pisos de altura para lotes existentes mayores de 150 m², excepcionalmente se podrá llegar hasta 10 pisos para lotes mayores a 900 m², En caso que no alcance el mínimo normativo solo podrán tener una altura de 3 pisos. En todo caso se deberán acumular los lotes con frente a la vía mencionada para alcanzar una mayor altura.

En el sector 2, en las nuevas edificaciones y habilitaciones urbanas, para las avenidas mencionadas y el resto de avenidas se deberán implementar los retiros de 5 m, en la medida que predomine dicho retiro o el existente. Además, se deberá considerar realizar el estudio que nos permita regular los estacionamientos en los retiros frontales a fin de tener en cuenta la seguridad vial, el ornato y la posibilidad de los retiros para ampliación de las vías en caso de necesidad pública.

En el sector 2 se determina un piso adicional para las edificaciones frente a avenidas mayores a 20 m. y/o parques, a fin de proporcionar la mayor altura en función al mayor ancho de la vía y en función a las áreas libres de parque.

El requerimiento en RDM en ATN II, de un estacionamiento por cada 1.0 viviendas, se sustenta en el entorno en el cual hace falta estacionamientos y el incremento de vehículos en el distrito. La zona está constituida en su mayor parte por El Cercado y por asentamientos humanos, así como se nota mayor número de vehículos.

Con referencia a las vías truncas se propone la continuidad de la Calle Márquez de Montesclaros en su integración hacia la Av. Paseo de la República, así como se deberá aperturar la continuación de la calle San Miguel hacia su integración con el Jr. Poseidón. Para lo cual se deberá promover la habilitación urbana del predio para su ordenamiento e integración.

En los sub Sectores A y C del sector II, se propone la flexibilización del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de tipo Comercio Vecinal Básico CVB, como comercio y servicios menores no contaminante del ambiente, compatible con Residencial Densidad Media RDM. En el sub sector A es aplicable en todo su ámbito con excepción de la Zona Monumental, en el sub sector C es aplicable en los predios con frente a los jirones Las Gaviotas (Tramo Jr. P. Silva y Jr. Artemisa), Sagitario (Tramo Av. G. Civil y Jr. Minos) y Jr. Vista Alegre (Tramo Jr. Las Gaviotas y Jr. Nelson Guía). En las edificaciones unifamiliares que se encuentran ubicadas en Zonas Residenciales de Densidad Media con frente a las calles antes mencionadas, se podrán desarrollar las actividades hasta un máximo del 30% del área del lote. Las actividades económicas de Comercio Vecinal Básico (CVB) son los que se detallan a continuación: fuente de soda, cafetería, juguería, servicios de computación, locutorios, cabinas de Internet, reparación de calzado y artículos de cuero, servicios de reparación de artefactos eléctricos y electrónicos, lavandería tipo autoservicio, servicio de recepción para lavado, servicio de fotocopias, tipeos, estudio fotográfico, alquiler de video y cassetes, impresiones menores, viveros, bodega, mini-markets, abarrotes, librerías, panadería(sólo venta), florerías, farmacia, boticas, antigüedades, artesanías, bazar, zapatería, sastrería o costurera, venta de joyería, artículos de fantasía, peluquería, venta de accesorios y prendas de vestir, florería, venta de audio y video, juguetería, reparación de maletas, cajero agente de banco, servicio de pedicurista y manicurista, locería y utensilios de cocina, venta de artículos de mascotas, consultorio dentista, notaría, agencia de viajes y turismo, venta de aparatos ortopédicos, pasamanería y mercería, oficina administrativa de fumigación, of. administrativa de prestación de servicios, of. Administrativa de playa de estacionamiento y of. administrativa de empresa consultora. Así como no se permitirán laboratorios de ningún tipo, ferreterías, oficina de constructoras, oficina de transporte o Courier, etc, que puedan generar inseguridad. En el resto del sub sectores A y C, se podrá autorizar las oficinas profesionales a puerta cerrada, siempre que ocupen el 15% del área techada del predio.

En el Sector 3 se propone:

- **Ordenamiento de la Av. Benavides**

Se propone 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. Dicha altura estará condicionada a retranques laterales y frontal de 3 m por cada 3 pisos, a partir del piso 10, así como destinar a área verde el 50% del área libre y de la azotea. Así como dicha altura estará condicionada al Certificado de Factibilidad de los Servicios por parte de SEDAPAL y a la determinación de la Superficie Limitadora de Obstáculos del Aeródromo Privado de Las Palmas.

En el caso de lote mínimo 900 m² pueden alcanzar hasta 10 pisos, para lote mínimo 450 m² pueden alcanzar hasta 6 pisos y para lote mínimo 300 m² pueden alcanzar 5 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.

- **Ordenamiento de la Av. Caminos del Inca**

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 retiro frontal o municipal de 5 m.

- **Ordenamiento de la Av. Velasco Astete**

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. Las edificaciones mencionadas deberán contar con retiros frontales de 5.00 m.

- **Ordenamiento de los predios con frente a la vía auxiliar de la Evitamiento**

Para lo cual se deberá promover la consolidación de RDA mediante la acumulación de lotes a áreas mayores a 350 m² y 600 m² para que se les pueda permitir alturas de 8 y 10 pisos, respectivamente. En este caso se deberán contar con retiros frontales o retiros municipales de 5.00 m.

En el sector 3, en las nuevas edificaciones y habilitaciones, para las avenidas mencionadas y el resto de avenidas existentes; se deberán implementar los retiros de 5 m, en la medida que predomine dicho retiro o el existente. Además, se deberá considerar los techos verdes en las nuevas edificaciones mayores a 5 pisos. Así también, se deberá realizar el estudio que nos permita regular los estacionamientos en los retiros frontales a fin de tener en cuenta la seguridad vial, el ornato y la posibilidad de los retiros para ampliación de las vías en caso de necesidad pública.

Cabe mencionar que las edificaciones de los sectores 1,2, 3 y 4; además una parte de los sectores 5, 6, 7 y 9; se encuentran limitados por la proyección de la Superficie Limitadora de Obstáculos del Aeródromo Privado de Las Palmas, que fue aprobada por Resolución Directoral N° 227-2011-MTC/12, en el marco del DS. N° 050-2001-MTC que aprueba el Reglamento de la Ley n° 27261 Ley de Aeronáutica Civil.

La Superficie Limitadora de Obstáculos se define como planos imaginarios, oblicuos y horizontales, que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones tendientes a limitar la altura de los obstáculos a la circulación aérea.

Los planos de la superficie limitadora de obstáculos toman como referencia la pista de aterrizaje y los siguientes elementos:

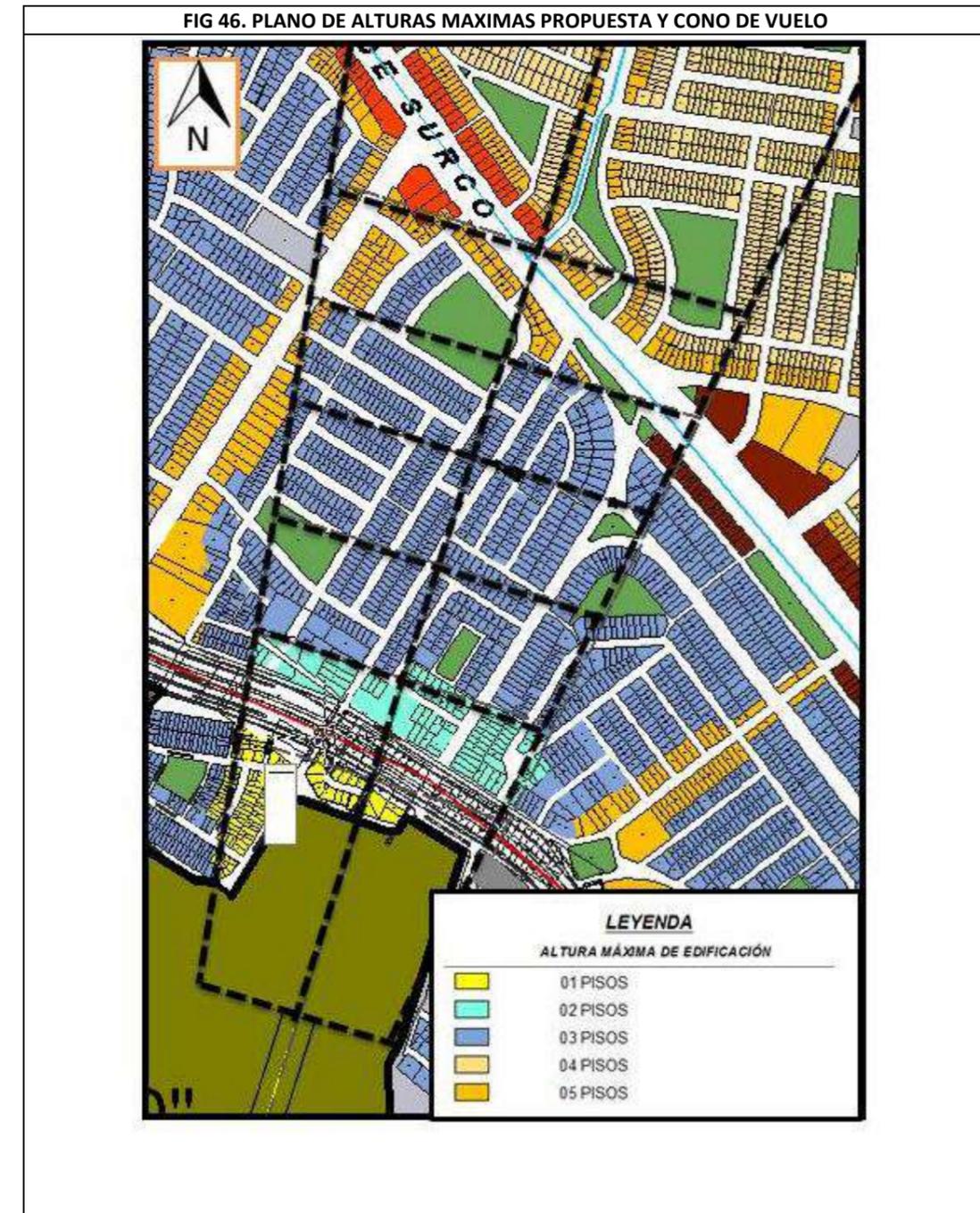
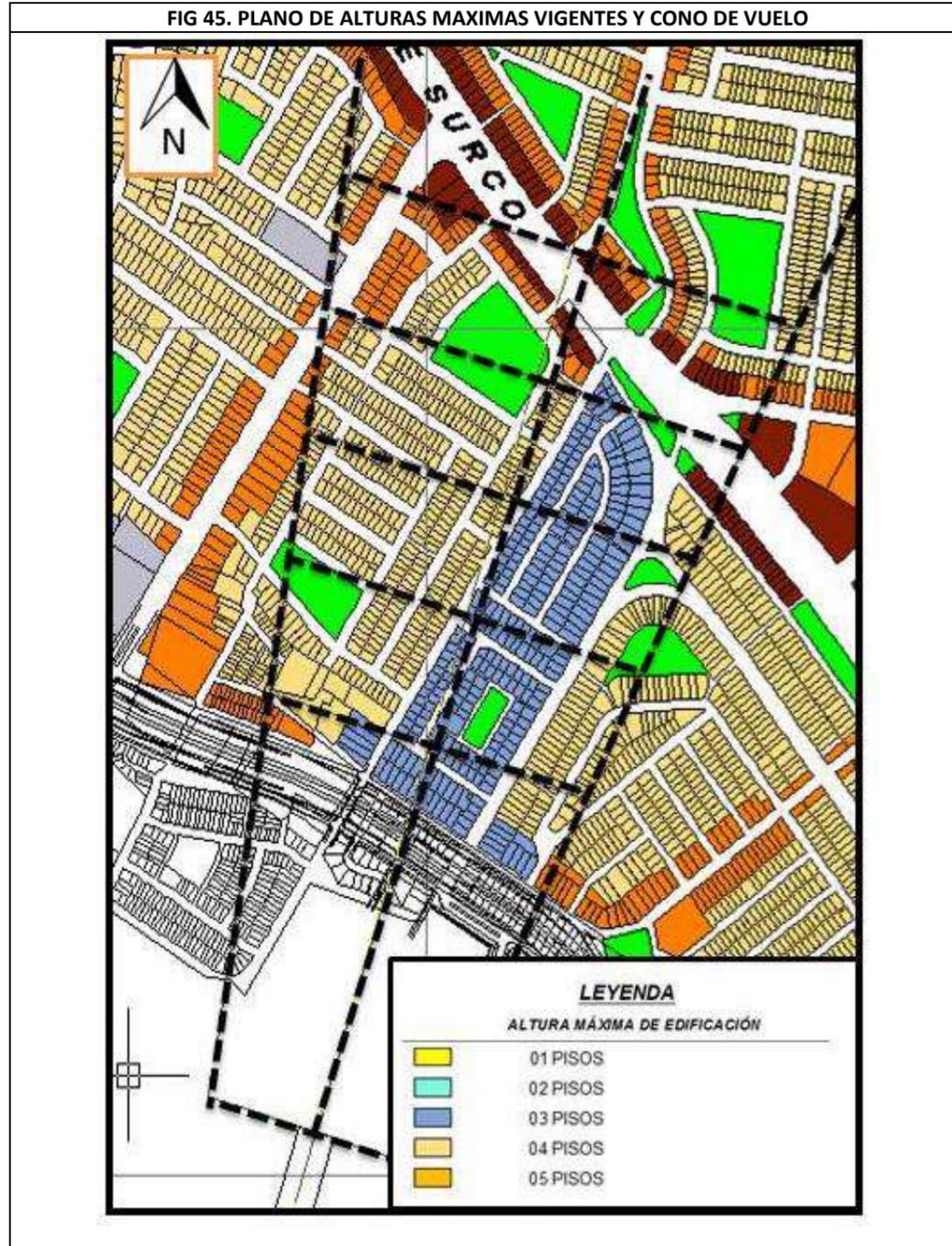
- Altura promedio de la pista de aterrizaje: 60.5 msnm
- Superficie horizontal Interna, altura: 105.5 msnm. Radio 4000 m
- Superficie Cónica, altura: 100 msnm, Radio: 6000 m. Pendiente: 5%. Elevación máxima: 205.5 msnm.
- Superficie de Aproximación norte: Borde interior: 150 m, Divergencia 15%. Long. Total: 15000 m.
- Superficie de Ascenso en Despegue norte: Longitud Borde interior 90 m. Divergencia 10%. Pendiente 4%.

De acuerdo a la aplicación de las superficies mencionadas, se tiene que la Superficie Horizontal intercepta la topografía hacia el norte de la Av. Monterrico Sur y la Av. Las Lomas. Por lo que en el sector 3 al norte de las avenidas mencionadas, inclusive la Av. Benavides (121 msnm), se encuentran dentro de la Superficie horizontal Interna y por ende dentro de la Superficie Limitadora de Obstáculos. Gran parte de las propiedades entorno a la Av. Primavera y la parte alta de la Urbanización Las casuarinas se encuentran en la Superficie Cónica.

Cabe indicar que adjunto al documento de Determinación de Superficie limitadora de Obstáculos emitido el año 2011, viene adjunto la lista de obstáculos georeferenciados que invaden la mencionada superficie. Por lo que las edificaciones existentes antes mencionadas cuentan con un derecho adquirido siempre que cuenten con licencia de edificación.

De acuerdo a lo mencionado, en los dos párrafos anteriores, la determinación de la Superficie Limitadora de Obstáculos deberá ser revisada y evaluada por la autoridad competente para su verdadera aplicación.

De acuerdo a las coordinaciones con funcionarios de la Dirección General de Aeronáutica Civil, del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, de acuerdo al Art. 54º del Reglamento de la Ley n° 27261 Ley de Aeronáutica Civil del Perú, señala que "(...) previo a la ejecución de toda construcción dentro de las áreas cubiertas por las referidas superficies Limitadoras de Obstáculos, se requiere la autorización de la Dirección General de Aeronáutica Civil del MTC", se les consultó si estaban disponibles para el otorgamiento de la Autorización u opinión con referencia al PUD Santiago de Surco, a lo cual no se obtuvo respuesta concreta, ya que al momento se encontraban evaluando la norma conjuntamente con el MVCS, para emitir un reglamento al respecto.

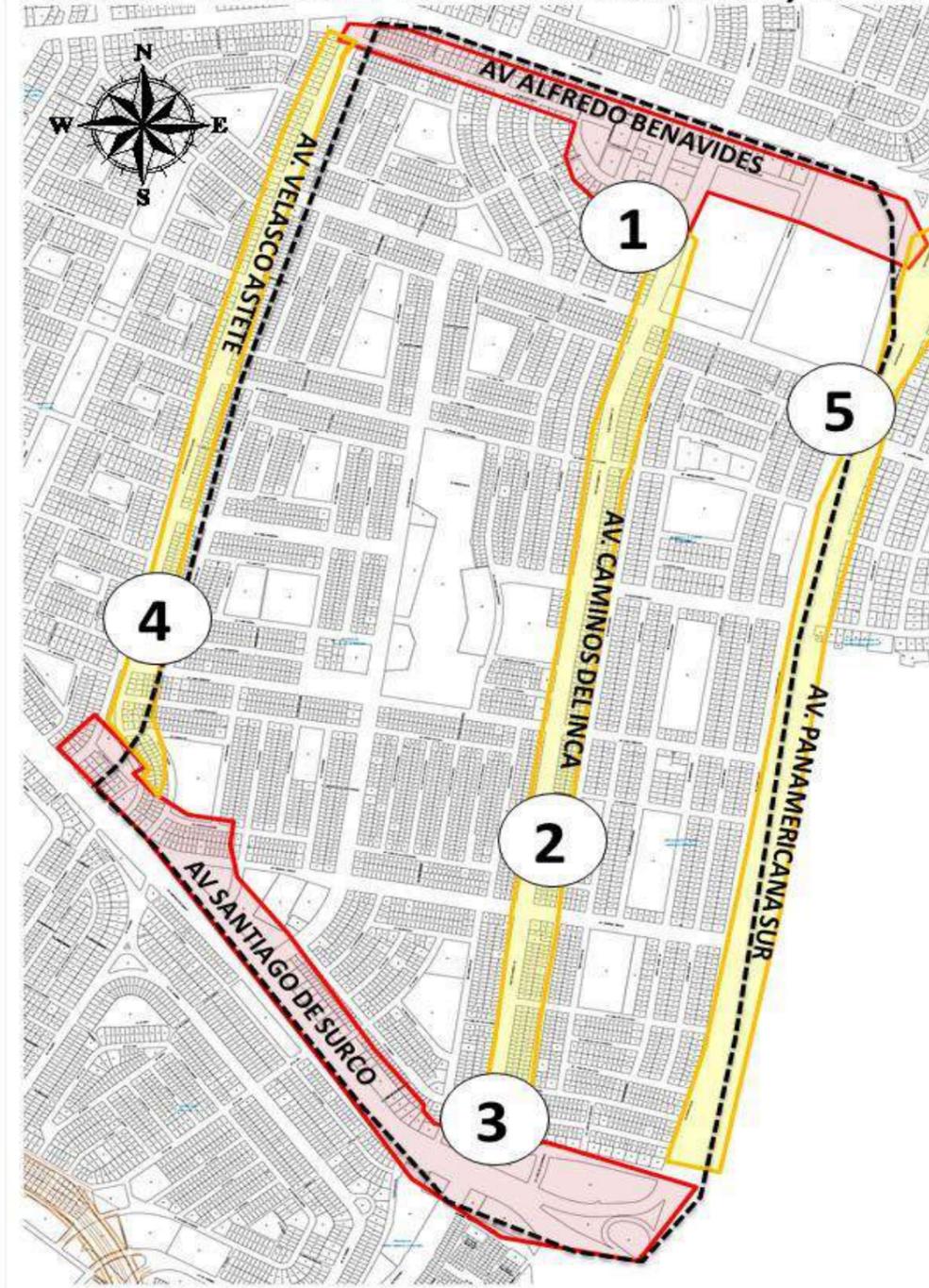


La propuesta adjunta elaborada por la MSS, ha sido evaluada por el equipo del PUD Santiago de Surco, con la conclusión que la presente es la síntesis de la superficie de aproximación y la superficie de ascenso en el despegue, en el cual las alturas propuestas se encuentran por debajo de la pendiente del 2.5% lo cual es acorde con la superficie limitadora. Con excepción de las superficie horizontal y la altura de 15 pisos para los predios con frente a la Av. Benavides.



RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO SECTORES 2 Y 3 . AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III (PROPUESTA PRELIMINAR)

CONSOLIDACION DE ZONIFICACION, LOTE NORMATIVO Y ALTURAS PARA EL SECTOR 3



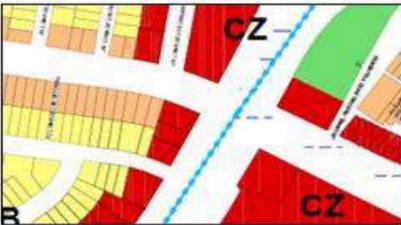
- 1**



CZ hasta 15 pisos para lotes >1,600 m2 con frente a benavides
- 2**



RDM Se mantiene 5 pisos para lote mayor a 300 m2 Comercio solo en lote en esquina
- 3**



CZ hasta 10 pisos para lotes >900m2. Se promueve acumulación de lotes .
- 4**



RDB lotes < 200 m2 hasta 3 pisos. Lotes >300 m2 hasta 5 pisos con 1 viv. por piso..
- 5**



RDA hasta 10 pisos para lotes > 600m2. Hasta 8 pisos para lotes >350 m2

FIG 48. CONSOLIDACION DE ZONIFICACION, LOTE NORMATIVO Y ALTURAS PARA EL SECTOR 3

TIPO DE ZONA	ALTURA EDIFICACION MAXIMA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	LOTE MINIMO NORMATIVO	FRENTE MINIMO NORMATIVO	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
Comercio Zonal CZ	4 pisos	RDA-RDM	180 m2	8.00 m	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	Ver Nota A con referencia a ratio de Estacionamiento para ATN III
	5 pisos(4)		300 m2	12.00 m		
	7 pisos		600 m2	15.00 m		
Comercio Vecinal CV	10 pisos (1)(3)	RDM	Más de 900 m2	20.00 m		
	3 pisos		120 m2	8.00 m		
	4 pisos		150 m2	9.00 m		
	5 pisos (4)		250 m2	1.00 m		

(1) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial. A partir de este número de pisos a más, se exigirá "Techo Verde" en las azoteas de las nuevas edificaciones.
 (2) El requerimiento de estacionamiento para establecimientos especiales se regirá por lo señalado en las especificaciones normativas.
 (3) Se permitirá esta altura en lotes frente a avenidas mayores a 25.0 m
 (4) se permitirá esta altura en lotes frente a parques mayores a 1200 m2
Nota: Las alturas de las edificaciones aledaño al Aeródromo de Las Palmas estarán sujetas al Plano Integral de Alturas y a la Superficie Limitadora de Obstáculos.

RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO SECTOR 2 AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II (PROPUESTA PRELIMINAR)						
TIPO DE ZONA	ALTURA EDIFICACION MAXIMA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	LOTE MINIMO NORMATIVO	FRENTE MINIMO NORMATIVO	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
Comercio Zonal CZ	3 pisos	RDM	120 m2	6.00 m	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.	1 cada 50.00 m2 (3)
	5 pisos	RDM	150 m2	7.00 m		
Comercio Vecinal CV	3 pisos	RDM	120 m2	6.00 m		
	5 pisos (1)	RDM	300 m2	12.00 m		

(1) Frente a parques y avenidas con ancho mayor a 20 m.
 (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área del lote comercial para uso residencial
 (3) Las municipalidades distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
Nota: Las alturas de las edificaciones aledaño al Aeródromo de Las Palmas estarán sujetas al Plano Integral de Alturas y a la Superficie Limitadora de Obstáculos

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO Sector 2 y 3. AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III (PROPUESTA PRELIMINAR)						
	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	150	7	3	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar	200	8	4	35%	1 cada vivienda.
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar(1)	300	10	5	40%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	150	8	4	30%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Alta RDA	Unifamiliar y Multifamiliar(1)	300	10	5 (1)	35%	1 cada vivienda
	Multifamiliar	350	10	8	40%	1 cada vivienda
	Multifamiliar	600	15	10	40%	1 cada vivienda
	Conj. Residencial	2500	25	20(2)	60%	1 cada vivienda

(1) La altura máxima de 5 pisos solo será permitida en áreas específicamente determinadas por la Municipalidad Distrital (ver plano de alturas). En el caso de la Av. Velasco Astete se permitirá un departamentos en cada piso.
 (2) Solo se permitirá en lotes con frente a la Av. P. de la República siempre cumplan con área y frente normativo.
Nota: Las alturas de las edificaciones aledaño al Aeródromo de Las Palmas estarán sujetas al Plano Integral de Alturas y a la Superficie Limitadora de Obstáculos correspondiente.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO Sector 2 AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II (PROPUESTA PRELIMINAR)						
TIPO DE ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	120	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	150	8	4 (1)	35%	1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	5 (1)	35%	1 cada viv
	Multifamiliar	300	10	6(1)	35%	1 cada viv
	Conjunto Residencial	1600	20	7	40%	1 cada viv
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	6	35%	1 cada viv
	Multifamiliar	450	12	8	40%	1 cada viv
	Conj. Residencial	600	15	10	50%	1 cada viv
	Conj. Residencial	2500	25	20 (4)	60%	1 cada viv.

(1) Se permitirá con frente a parques y avenidas con ancho mayor a 20 m, siempre que se encuentren implementadas las modulaciones de la vía
 (2) Se considera un área mínima de 75 m2 para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
 (3) En Zonas Residenciales se podrá construir viviendas unifamiliares en cualquier lote superior a 90 m2.
 (4) Solo se permitirá en lotes con frente a la Av. Paeo de la República, siempre que se construyan los módulos de la sección vía y Certificado de Factibilidad del Servicio por parte de SEDAPAL. Área verde 50% del área libre y del área de azotea.
Nota: Las alturas de las edificaciones aledaño al Aeródromo de Las Palmas estarán sujetas al Plano Integral de Alturas y a la Superficie Limitadora de Obstáculos correspondiente.

Nota A con referencia a ratio de Estacionamiento para ATN III

Cabe mencionar que el requerimiento de estacionamiento en áreas comerciales en ATN III, se establecer el Ratio de Estacionamiento para Ampliación de Centros Comerciales Existentes y con Licencia y/o Declaratoria de Fábrica en el Distrito de Santiago de Surco ubicados en zonas calificadas como Comercio Zonal(CZ) o Comercio Metropolitano(CM) o Comercio Vecinal(CV), conforme al cuadro siguiente:

RANGO	ÁREA EXISTENTE DE EXHIBICIÓN Y VENTA DE CENTROS COMERCIALES	RATIO DE ESTACIONAMIENTO PARA AMPLIACIONES
A	De 0 a 25,000 m ² de Área Construida	1/20 (01 estacionamiento por cada 20 m ²)
B	De 25,001 a 50,000 m ² de Área Construida	1/40 (01 estacionamiento por cada 40 m ²)
C	De 50,001 a 75,000 m ² de Área Construida	1/60 (01 estacionamiento por cada 60 m ²)
D	De 75,001 a 100,000 m ² de Área Construida	1/80 (01 estacionamiento por cada 80 m ²)
E	De 100,001 a más m ² de Área Construida	1/100 (01 estacionamiento por cada 100 m ²)

NOTA 1: Para pasar de un área construida de exhibición y ventas de Centros Comerciales existentes, indicadas en el cuadro precedente, a un área mayor de área construida de exhibición y ventas de Centros Comerciales, deberá verificarse el número de estacionamientos establecidos para los rangos anteriores.

Además, se determina complementar los Ratios de Estacionamientos establecidos en el párrafo anterior en los términos siguientes:

- a) En áreas de depósitos de mercadería y oficinas administrativas, se considerará un ratio de estacionamiento, correspondiente a un (1) estacionamiento por cada 40:00 m² de área techada.
- b) En las áreas centrales de circulación, se considera un ratio de estacionamiento correspondiente a un (1) estacionamiento por cada 40.00 m² de área techada.
- c) Las áreas de servicios higiénicos, sub estaciones eléctricas, circulaciones verticales y áreas de evacuación, no serán consideradas para el cálculo de requerimiento de estacionamiento.

En ATN II los requerimientos de estacionamiento para comercios es de un (1) estacionamientos por cada 50.00 m² de área de comercio.

Los requerimientos de estacionamiento para las zonas residenciales en su diversidad para las ATN II y ATN III, es de un (1) estacionamiento por cada vivienda.

V.3.3. SECTOR 4
Área de Tratamiento Normativo III

Debido a que este Sector se encuentra mayormente consolidado, se plantea principalmente la fortalecimiento de ejes viales metropolitanos con predios con zonificación actual comercial, uniformizando alturas máximas, según indica la zonificación actual Comercio Zonal (10 pisos).

A. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA

Para 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. Sin embargo, se ha detectado una falta de privacidad dada la cercanía entre las edificaciones multifamiliares y las unifamiliares (originales)



FIG 49. CONSOLIDACIÓN DEL USO COMERCIAL EN LAS AVENIDAS BENAVIDES Y TOMÁS MARSANO, CON SERVICIOS CONEXOS Y ESTACIONAMIENTO. La imagen corresponde a las cuadras 33 y 34 de la av. Benavides, apréciese al fondo el paso del Tren Eléctrico (Metro de Lima) a la altura del Ovalo Los Cabitos.

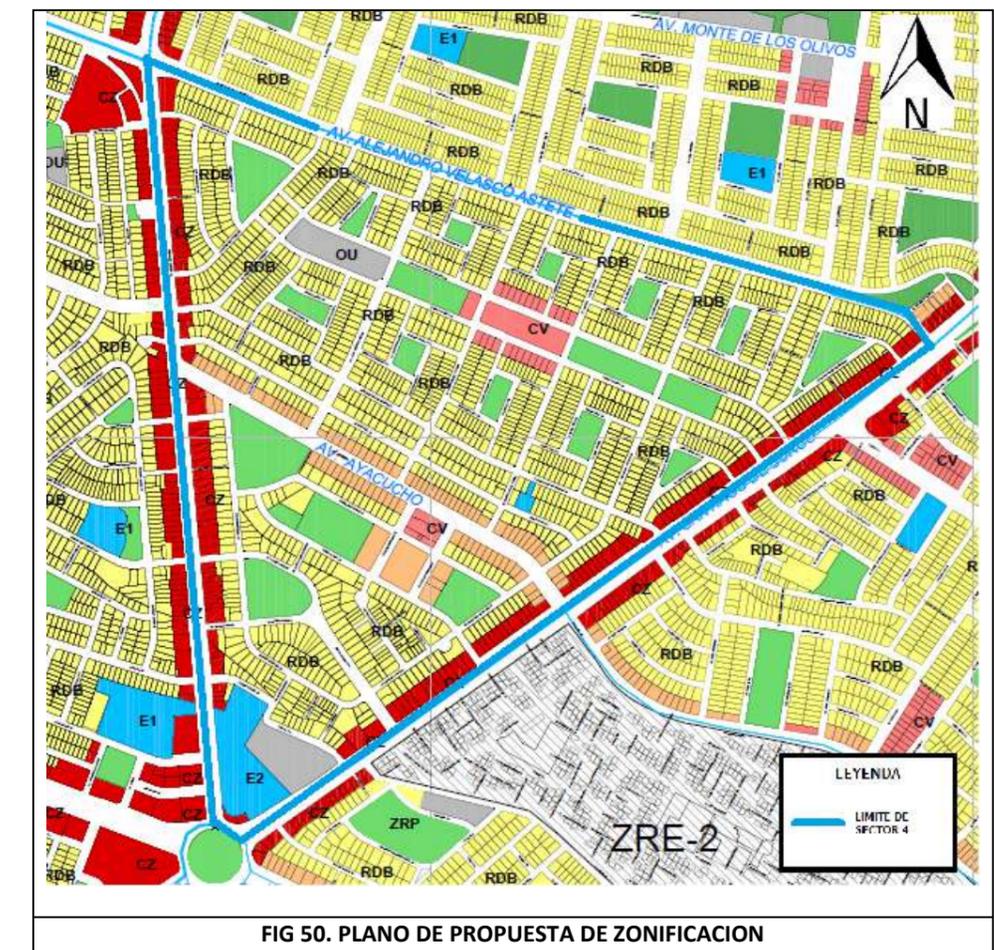


FIG 50. PLANO DE PROPUESTA DE ZONIFICACION

V.3.4. SECTORES 5 Y 6**Área de Tratamiento Normativo III****A. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA INMEDIATA NO INCLUIDAS EN ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL**

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.

- **Ordenamiento de la Av. Primavera**

Se propone la consolidación del Comercio Zonal (CZ) y la Residencial de Densidad Media (RDM) conforme a la zonificación vigente, manteniendo la volumetría en 10 y 5 pisos respectivamente.

- **Ordenamiento de la Av. Benavides**

Se propone 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. Dicha altura de 15 pisos estará condicionada a retranques laterales y frontal de 3 m por cada 3 pisos, a partir del piso 10, así como destinar a área verde el 50% del área libre y de la azotea. Así como dicha altura estará condicionada al Certificado de Factibilidad de los Servicios por parte de SEDAPAL y a la determinación de la Superficie Limitadora de Obstáculos del Aeródromo Privado de Las Palmas.

- **Ordenamiento de la Av. Intihuatana**

Se mantiene la actual altura máxima de edificación, correspondiente a 5 pisos de altura para las zonas Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Vecinal (CV).

- **Ordenamiento de la Av. Aviación**

Para el tramo perteneciente al Sector 5 (comprendido entre el Ov. Higuera 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.

- **Ordenamiento de La Av. Caminos Del Inca**

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.

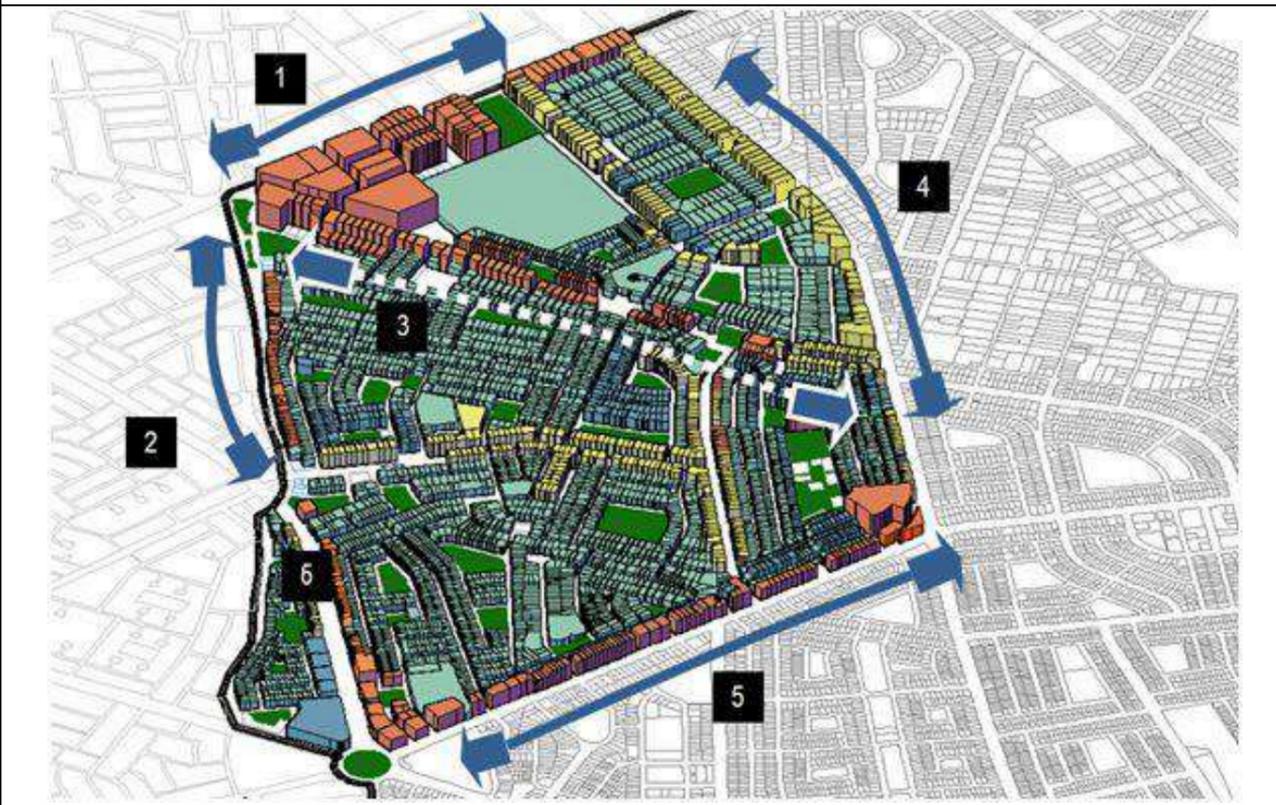
- **Ordenamiento de La Av. Velasco Astete**

Consolidar 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.

- **Ordenamiento de Los Predios Con Frente A La Vía Auxiliar De La Evitamiento (Jr. Morro Solar)**

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.

FIG 51. ORDENAMIENTO URBANO DEL SECTOR 5



1	2	3	4	5	6
<p>Av. Primavera: Se propone la consolidación del Comercio Zonal (CZ) y la Residencial de Densidad Media (RDM) conforme a la zonificación vigente, manteniendo la volumetría en 10 y 5 pisos respectivamente.</p>	<p>Av. Intihuatana: 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).</p>	<p>Av. Caminos del Inca: 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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Av. Aviación: Para el tramo perteneciente al Sector 5 (comprendido entre el Ov. 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 ml, 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.</p>

FIG 52. ORDENAMIENTO URBANO DEL SECTOR 6



1	2	3	4	5
<p>Av. Primavera: Se propone la consolidación del Comercio Zonal (CZ) y la Residencial de Densidad Media (RDM) conforme a la zonificación vigente, manteniendo la volumetría en 10 y 5 pisos respectivamente.</p>	<p>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.</p>	<p>Av. Caminos del Inca: 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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>

V.3.5. SECTOR 7
Área de Tratamiento Normativo III

A. DIMENSIONAMIENTO CLASIFICADO COMO ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

Para este Sector se plantean las siguientes propuestas:

1. Consolidación de Alturas

- **Jr. Tomasal:** Presenta una zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) destinados a uso unifamiliar y multifamiliar, y que si bien tiende a un mayor crecimiento en altura, se debe mantener la altura máxima de 3 pisos para el tramo comprendido entre el Jr. Tumán hasta el Jr. Tambo Real; y una altura de 4 pisos para el tramo comprendido entre el Jr. Tambo Real y Av. Las Casuarinas, salvo los lotes 29 y 30 de la Urb. Huertos de San Anotnio que actualmente poseen una altura de 5 pisos y ya se encuentran habilitados.
- **Av. Alonso de Molina:** Presenta una zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) destinados a uso unifamiliar y multifamiliar, la que debe consolidarse en una altura máxima de 4 pisos para el tramo comprendido entre la Ca. Talambo y Jr. Sta Elena Sur.
- **Jr. Los Ingenieros:** Presenta una zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) destinados a uso unifamiliar y multifamiliar, que podría alcanzar una altura máxima de 5 pisos. Se buscará que este eje tenga arborización, alentando además la existencia de techos y muros verdes, con especies naturales.
- **Jr. Jacarandá:** Presenta una zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) destinados a uso unifamiliar y multifamiliar, la que debe consolidarse en una altura máxima de 4 pisos.
- **Av. Central:** Presenta una zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) destinados a uso unifamiliar y multifamiliar, con alturas que varían entre 3, 4 y 5 pisos. Se propone consolidar en una altura máxima de 3 pisos para el tramo comprendido entre la Av. Alonso de Molina y Jr. Los Forestales.
- En el resto del Sector, deben mantenerse las actuales alturas establecidas en el DS N°20-2011-MSS.

2. Cambio de zonificación para recuperación paisajista de los Cerros

- Esta zona limita con el distrito de San Juan de Miraflores por el sur, las urbanizaciones de los cerros de las casuarinas, y Los Álamos por el lado oeste. Es un área que constituye parte de la Unidad de Ordenamiento Ambiental 1 (UOA1), propuesto para el presente Plan y que plantea la recuperación paisajista de los cerros, así como la integración con el sistema de Lomas de la MML. Para el caso del sector 7 se propone recuperar los cerros que actualmente tienen una zonificación de RDMB y prolongar la zona denominada de protección y tratamiento paisajista (PTP).

Esta zona estará acompañada por las siguientes propuestas: cerros de zona natural y de disfrute con una vía paisajista en la zona superior, dedicada exclusivamente a conectar miradores y áreas peatonales y de recreación. Se pueden admitir algunas actividades de arquitectura

blanda⁵. A su vez habilitaran de área verde y arborización a los sub-centros cercanos, como Los Álamos y Las Casuarinas.

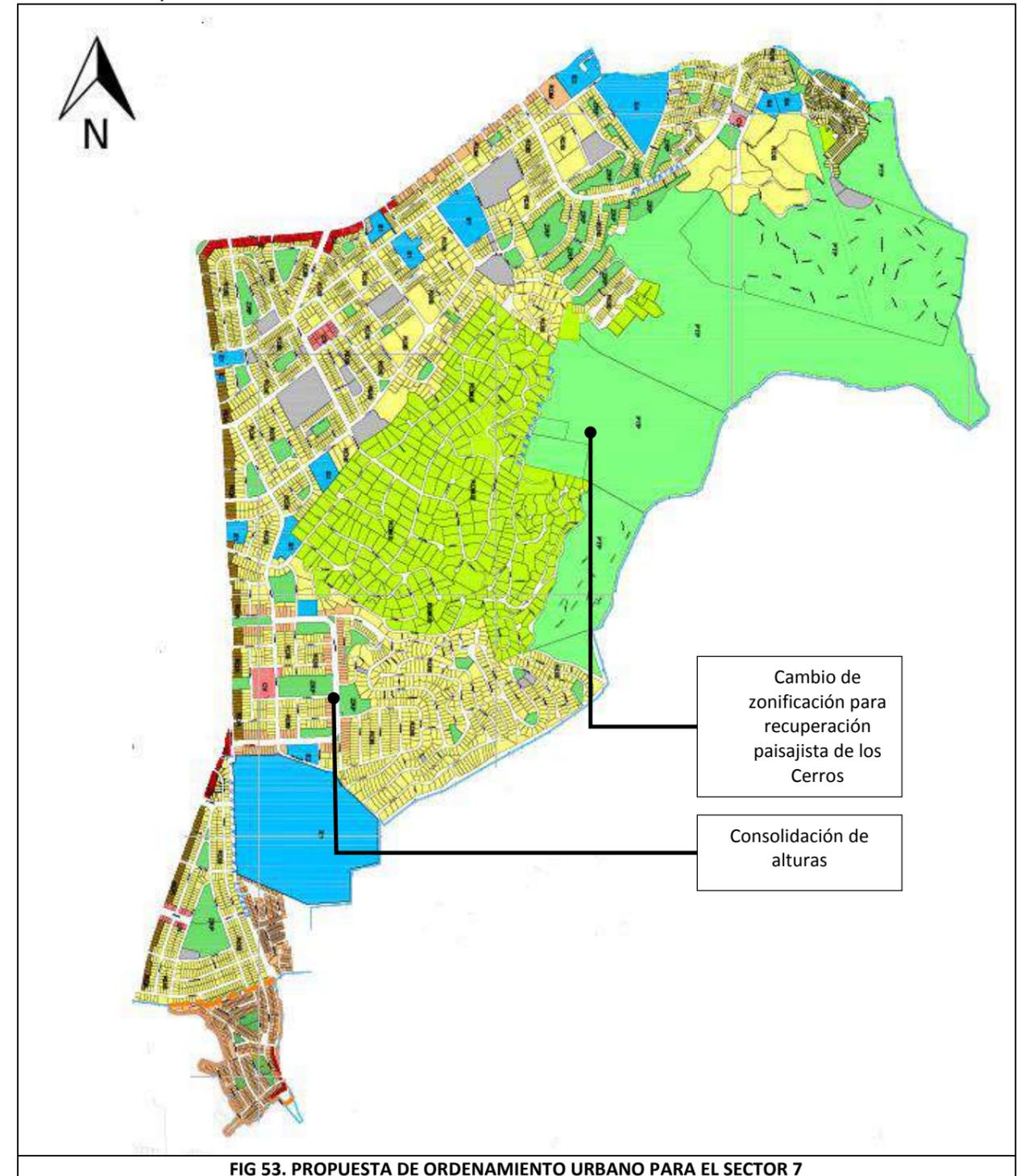
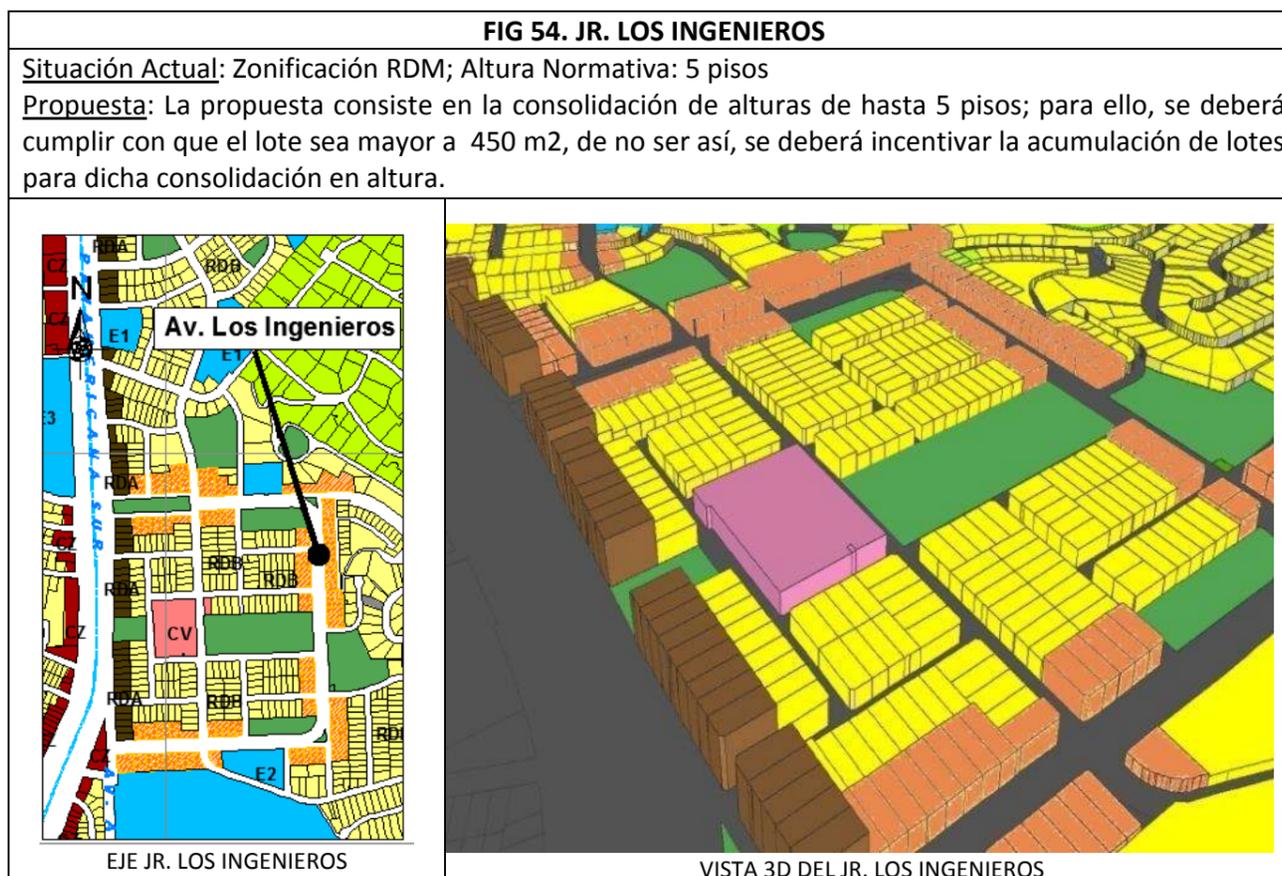


FIG 53. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO PARA EL SECTOR 7

⁵La arquitectura “blanda” es parte de un concepto ecológico, de conservación del entorno, que consiste básicamente en estructuras temporales que puedan ser desmontables (madera, acero), y no alteren con su presencia el entorno natural.

B. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS NO INCLUIDAS EN ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Esta propuesta comprende la consolidación del Eje Jr. Los Ingenieros, bajo el siguiente ajuste de parámetros de zonificación:



- Recuperación paisajista de los cerros del Sector 7, que actualmente tienen una Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), a Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) para desalentar la densificación urbana y prolongar la zona denominada de protección y tratamiento paisajista (PTP), conectándose mediante un circuito con el Sector 8.

D. PROPUESTA PARA LA DENSIFICACIÓN Y REGENERACIÓN DE SUELO URBANO

En el Sector 7, se desalienta la densificación urbana, debido a que las vías no soportarán la presión vehicular y se prioriza la recuperación de parques y áreas verdes y la consolidación en altura para lotes que aún no se hayan compatibilizado con su entorno, con la condición que cumplan con el cuadro de resumen de parámetros urbanos y edificaciones.

V.3.6. SECTOR 8

Área de Tratamiento Normativo III

A. DIMENSIONAMIENTO CLASIFICADO COMO ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

Para este Sector se plantea lo siguiente:

1. Por incorporación de Suelo.

- Se propone el estudio de factibilidad del crecimiento urbano por incorporación del suelo, en los cerros colindantes a Diente de Oro, redefinidas por la prolongación de la Av. Central y el ordenamiento de Villa Libertad. Se estimaría para esa zona un área de expansión de 25 ha.

2. Consolidación de Alturas

- Para el eje del Jr. Las Tres Marías (11ha), se plantea la consolidación en altura de hasta 5 pisos, aplicando los ajustes respectivos a la zonificación RDB, vigente en la zona. El sustento urbanístico para dicha propuesta, coincide con la del documento: “Propuesta de Estudio de Densificación Urbana Panamericana Sur – Derby – Olgúin – primera etapa: Av. Manuel Olgúin, Zona Empresarial Financiera”; adjunto al documento, está el Informe N° 068-2013-SGPUC-GDU-MSS, en el que se concluye que: “es posible la densificación del eje Jr. Tres Marías, siempre que se contemple la posibilidad de una ampliación vial”.
- En la Av. Manuel Olgúin (el 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 Av. La Encalada (desde la calle Cayalti hasta el C.C. Monterrico), se propone una consolidación de altura de 8 pisos, que significaría un área estimada de 6ha. siempre y cuando, se cumplan las condiciones de acumulación de lotes, teniendo un lote mínimo de 600m². Para lotes actuales la altura máxima es de 05 pisos.

RESUMEN DE PARÁMETROS URBANOS Y EDIFICACIONES PARA LAS PROPUESTAS DE CONSOLIDACIÓN DEL EJE JR. LOS INGENIEROS						
SECCIÓN DE TRATAMIENTO DIFERENCIADO	ZONA	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (M2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	ÁREA LIBRE MÍNIMA (% DE LOTE)	ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA
IIIB1	RDM	450	15	40	120	5

C. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA

- Se mantiene la zonificación residencial de densidad baja (RDB) en los ejes de los Jr. Jacaranda, Jr. Tomasal, Av. Alonso de Molina, Av. Central, variando las alturas según lo mencionado en el numeral A.1. Consolidación de Alturas.
- Consolidación de alturas en el eje del Jr. Los Ingenieros, de acuerdo a los cuadros de parámetros urbanos y edificatorios específicos (IIIB1), establecidos mediante Ordenanza Municipal N° 020-2011-MSS del 27.08.2011.

3. Reconversión de Uso del Suelo

- Se plantea la reubicación del Hipódromo del Jockey Club, por ubicarse en una zona urbana estratégica a nivel Metropolitano; su situación actual, cuyo territorio, en gran dimensión, es de condición rústica, significa un foco insalubre y fragmenta el tejido urbano y trama vial; imposibilitando la consolidación de la Av. Olgüín como Centro Financiero. Se propone un cambio de uso que se integre mejor con la trama urbana de la ciudad, mediante un mix de usos de vivienda, comercio y oficinas, cuya ocupación comprenderá, un área aproximada de 77.7 has.

B. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Se identifican 2 Zonas de Reglamentación Especial (ZRE): la ZRE-9 Jockey Club y la ZRE-10 Cerros de Camacho, cuyos límites se señalan en la siguiente figura (FIG 55-A):

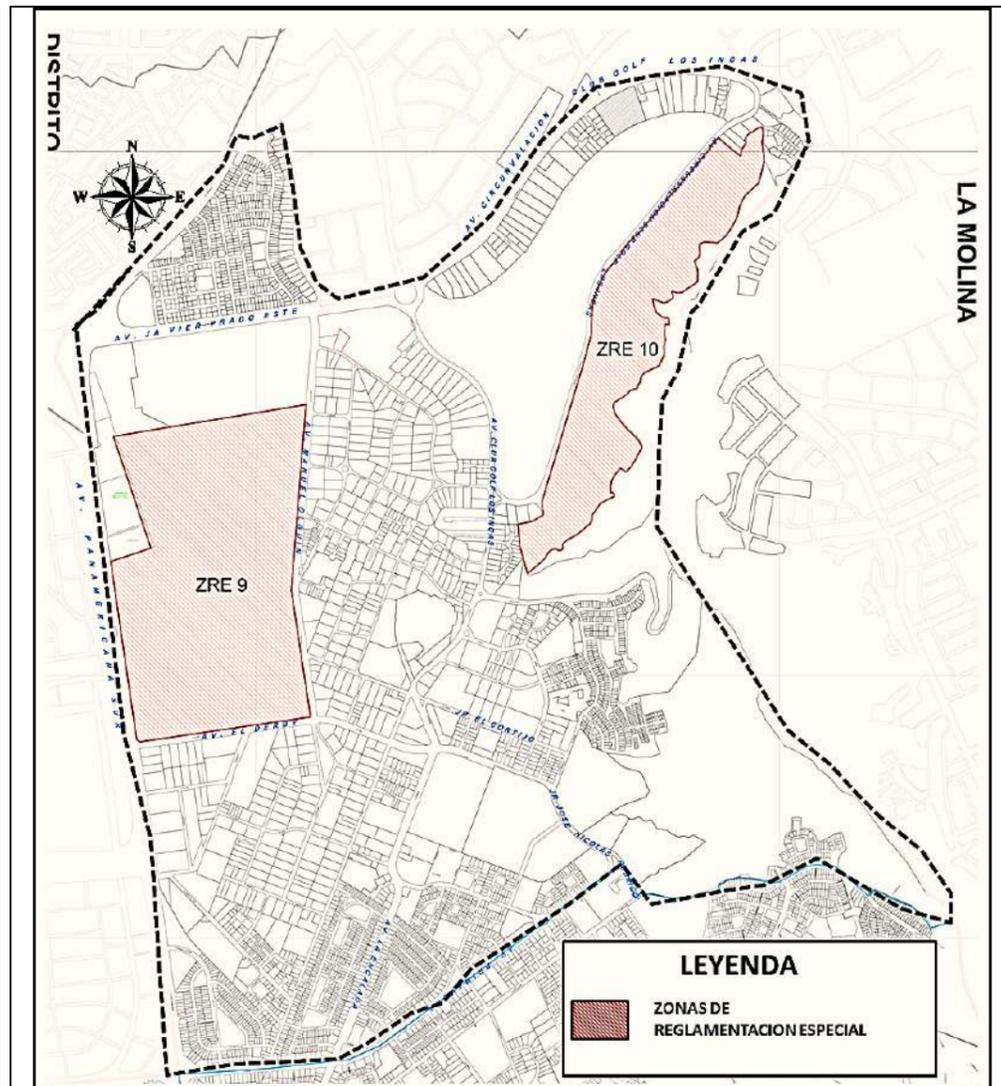


FIG 55 – A: PLANO DE PROPUESTA DE ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZRE-9 Y ZRE-10

• ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 9 (ZRE-9): JOCKEY CLUB

Es una zona que no contemplará lotización, y en cuyo plan específico, se deberá considerar una proporción de áreas libres no menor al 60% y reservará, en toda la extensión del borde perimetral del terreno, una franja de 50 metros en los que se levantarán edificios de hasta 10 pisos y hacia el interior de dicho cinturón, se propone una altura normativa de hasta 25 pisos, en el centro del predio se establece una extensa área verde. Así mismo, se propone ejecutar el Estudio de ampliación vial en la Av. Manuel Olgüín y la Av. El Derby, para la vialidad de la consolidación del Centro Financiero de Surco; dispuesto así por la Ord. N° 1195.

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

FIG 55 – B. 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



FIG 55 - C. VISTA AEREA DE LA PROPUESTA DE INTERVENCION EN EL JOCKEY CLUB



Para ello, se propone dentro de los alcances del Plan, los siguientes Lineamientos:

Lineamientos Generales para la ZRE 9: Jockey Club

1. Denominación de las Zonas

Para efecto práctico de ubicación e intervención en la Zona de Reglamentación Especial del Jockey Club se han determinado 4 zonas que se señalan en el cuadro y la figura 55 D:

FIG 55-E. DENOMINACION DE ZONAS		
Zonas	Ubicación	Uso
ZRE 9-A	Perímetro	Oficinas
ZRE 9-B	Interior al perímetro	Vivienda
ZRE 9-C	Nor oeste	Comercio y servicios
ZRE 9-D	Centro	Recreación

2. Relativas a los Retiros, Alturas, Áreas Libres de las edificaciones y Área mínima por Unidad de Vivienda

2.1. Los Retiros Municipales

Se exigirá los retiros municipales frente a las vías mínimo de 7.00 m para los edificios de 10 pisos, a mayor altura mayor retiro municipal. Generar franjas e usos mayores o igual a 50.00m a fin de establecer bahías que amplíen el servicio que deben brindar las vías; así como, propiciar retiros laterales que complementarán los pasajes intermedios, que generen espacios abiertos.

2.2. Alturas de edificación

Generar alturas (ZRE 9-A: Zona Intermedia, ZRE 9-B: Zona Alta, ZRE 9-C: Zona Baja C; que se van incrementando al interior del predio que estaría a escala con la gran área verde. No se generará derecho de colindancia a las nuevas edificaciones, con las existentes.

2.3. Áreas libres de edificaciones

Determinar el área libre de 60% en ZRE 9-A, incrementándose a 70% para ZRE B, sin embargo se reduce al 30% para ZRE C; dentro de cuyo porcentaje se contabilizará los retiros municipales, laterales y posteriores. Estas áreas libres serán propiciadas por los bloques de edificaciones las cuales pertenecerán o integrarán al espacio público y contarán con tratamiento paisajístico de áreas verdes.

Asimismo, se propenderá al tratamiento de techos, muros y terrazas verdes, con lo cual, se aumentará el porcentaje de áreas verdes.

2.4. Área mínima por Unidad de Vivienda

Con la finalidad de aumentar la calidad de las Unidades de Vivienda, solucionar adecuadamente la demanda de los estacionamientos dentro de las viviendas y mejorar el paisaje urbano, se propone incrementar el área de las Unidades de Vivienda.

3. Relativas a las vías y al espacio público

Ampliación urgente de la Av. Olguin y la Av. El Derby, así como ejecutar la ampliación de la Panamericana Sur de acuerdo al derecho de vía.

Dejar los retiros municipales para aislamiento de seguridad a las viviendas y evitar el registro visual.

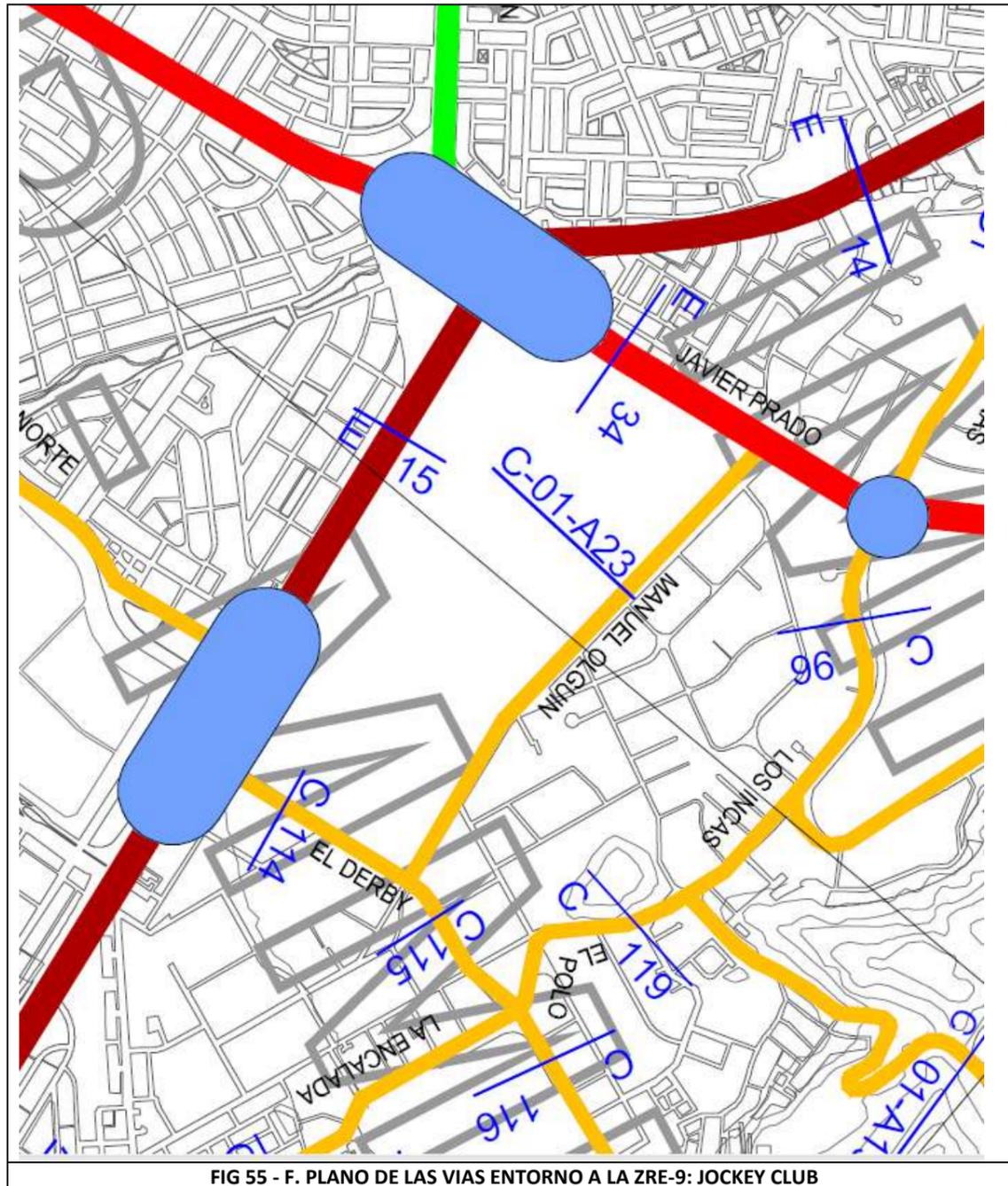


FIG 55 - F. PLANO DE LAS VIAS ENTORNO A LA ZRE-9: JOCKEY CLUB

CONDICIONES DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICATORIOS PROPUESTOS

a. Aportes habilitación Urbana

La premisa para la habilitación urbana es el proyecto es habilitación urbana en un gran lotes único en el cual se desarrolla una gran área recreacional para suplir el déficit de área verde, adicionalmente contiene conjuntos edificatorios de, vivienda, oficinas y comercio

Por tanto, en aplicación de loa Ordenanza 836 MML con referencia a los aportes de habilitación urbana, no considera el aporte recreacional ya que aproximadamente la mitad el predio va a estar destinada a este uso. Sin embargo, se considera el resto de aportes de acuerdo a los usos.

FIG 55-G. APORTES DE HABILITACION URBANA %

Aportes / Usos	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
Educación	2	-	-
Salud	2	-	-
Otros Usos	4	2	2
FOMUR	-	3	3
SERPAR	2	5	5

b. Áreas Resultantes de la Habilitación.

Del área bruta a habilitar 783,783.85 m², hay que realizar una pronta ampliación de las Av. El Derby y la Av. Olguin, así como la Vía Panamericana Sur, para lo cual se cederá terreno por 54,696.73 m². Resultando el área a habilitar en 729,087.12 m², de la cual hay que identificar las vías locales y las áreas de vivienda, oficinas y comercio, a las cuales se afecta los aportes cuyos porcentajes son los que se indican en el cuadro de habilitación Urbana, en el cual cabe destacar que el área recreacional es del 45.5 has. Así también de las áreas útiles de vivienda se deducen las áreas libres que se integran a l espacio público.

FIG 55-H. CUADRO GENERAL DE HABILITACION URBANA

Descripcion	Area M2	%
Área Bruta	783,783.85	
A. Vías Metropolitanas	54,696.73	
A. Habilitar	729,087.12	
A. Vias locales	140,865.67	19.32
Aportes	23,265.57	3.19
A. Recreacional	332,300.16	45.58
A. Util	232,655.71	31.91
Vivienda	77,556.74	
Oficina	129,459.29	
Comercio	25,639.68	

El proyecto de habilitación urbana será integral, las obras de ejecución se podrán realizar por etapas, cuya área mínima ocupada o techada en primer piso será mínimo de 2500 m², debiendo en simultáneo realizar las obras de edificación, previa entrega de los aportes y la habilitación proporcional del área recreacional.

c. Usos Admisibles

La zona de reglamentación especial admite los usos residencial, comercial, oficinas y recreacional, de acuerdo al esquema de zonas o franjas presentado inicialmente, cuyo conjunto estará

compuesto por bloques edificatorios que contienen los usos mencionados. Las zonas mencionadas contienen los usos de acuerdo al cuadro abajo adjunto:

Zona	Conjunto Residencial	Conjunto Oficinas	Conjunto Comercial
ZRE 9-A	No	Si	No
ZRE 9-B	Si	No	No
ZRE 9-C	No	Si	Si
ZRE 9-D	No	No	No

d. Parámetros urbanísticos y Edificatorios.

Cabe indicar que a nivel edificatorio las áreas libres es mayor para mayor altura, de acuerdo al cuadro que se encuentra abajo.

Zonas	Usos	Área Libre	Altura Pisos
ZRE 9-A	Oficinas	60%	10
ZRE 9-B	Vivienda	70%	25
ZRE 9-C	Comercio	30%	7
ZRE 9-D	recreación	100%	0

Con referencia a los parámetros edificatorios por zonas son los que se indican en el cuadro abajo adjunto.

Zona	USOS DE SUELO	PARAMETROS EDIFICATORIOS				
		Área mínima ocupada	Área libre (%)	Altura (Pisos)	Retiro m.	Estacionamiento
ZRE 9-A	Oficinas	2500	60	10	7	DA 29-2014-MSS
ZRE 9-B	Vivienda	2500	70	25	10	1 Estac por c/100 m2 1 Estac por c/100 m2 adicional
ZRE 9-C	Comercio	2500	30	7	7	DA 29-2014-MSS
ZRE 9-D	Recreación	-	100	-	-	-

d.1. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZRE 9-A

AREA LIBRE

En la franja de ZRE 9-A se dejará área libre mínima de 60%. La que permitirá su integración al espacio público mediante parques, jardines y vías peatonales. Estas áreas libres tendrán un ancho mínimo de 20.00 m a los cuales podrán abrir libremente las ventanas de las edificaciones.

RETIROS

Retiro Frontal

Se exigirá retiro frontal hacia la vía vehicular, mínimo de 7.00 m. En este retiro se podrá utilizar un tercio del frente de la volumetría, se podrá utilizar para estacionamiento de vehículos. Asimismo en este retiro se debe generar bahías para vehículos en una longitud mínima de 30:00 m de frente.

Los frentes de conjunto de oficina deberán tener una longitud máxima de 100.00 m de frente a partir de la cual debe mediar vía peatonal o vehicular
Los retiros frontales un tercio del área deben estar cubiertos por jardines.

Retiro Lateral

El propósito de los retiros laterales es la de dar permeabilidad y paisajismo a la volumetría de las edificaciones.

Los conjuntos de oficinas deberán contar con retiros laterales entre volúmenes mínimo de 12.00 m. estos retiros deben conformar frentes laterales los cuales deben contar con fenestraciones o vanos, de tal manera que no queden “muros ciegos”. Estos retiros laterales pueden ser alineados desde el primer piso o “terraceados” o en “retranque” a fin de producir una volumetría enriquecida.

Retiros Posteriores

A fin de dejar áreas libres que formen espacios públicos o parque se exigirá retiros posteriores de 20.00 m. entre edificación y edificación, en cuyo frente posterior deben existir fenestraciones las cuales deben dar directamente a estos retiros posteriores.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Los bloques de edificación de la ZRE A pueden llegar a tener una altura máxima de 10 pisos de altura, siendo 3.00 m. la altura de cada piso. Toda la ZRE A puede tener diversidad de alturas ya sea a plomo o en retranque a fin de ofrecer diversidad y riqueza volumétrica. Tal vez las mayores alturas podrán alcanzar en los ingresos o en los extremos de los bloques, pero siempre en las vías de mayor sección y retiro.

Las azoteas de las edificaciones se restringe al desarrollo exclusivo de usos recreativos mediante cobertura de pérgolas livianas y demás servicios complementarios para áreas recreativas, con soluciones arquitectónicas que no rompan con la configuración del entorno urbano, de uso común de todos los propietarios de la edificación. Un 30% de las azoteas deberán estar destinadas a techo verde mediante vegetación natural.

ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE OFICINA

Las oficinas en ZRE A deberán tener un área mínima de 100.00 m2 de área techada, excluyendo las áreas comunes. Estas oficinas deberán contar con sistemas de seguridad de acuerdo a la Norma A 130 del Reglamento Nacional de Edificaciones, así como deberán contar con estacionamiento en el retiro o en bloque edificatorio.

d.2. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZRE 9-B

ÁREA LIBRE

En la franja ZRE 9-B dejará un mínimo del 70% de área libre. Esta área libre deberá tener un ancho mínimo de 25.00 m y permitirá un área mínima de 800 m2 para ser considerado como área recreacional y se integrará al espacio público. Desde esta área libre servirá para ventilación e iluminación directa las edificaciones que la rodean. Esta área deberá ser tratada paisajísticamente con vegetación en un mínimo del 60% la que deberá ser regada mediante agua residual tratada

RETIROS**Retiro Frontal**

Se exigirá retiro frontal hacia la vía vehicular, mínimo de 10.00 m. En este retiro se podrá utilizar un tercio del frente de la volumetría, para estacionamiento de vehículos. Asimismo, se debe generar bahías para vehículos en una longitud mínima de 30:00 m de frente.

Los frentes del conjunto residencial deberán tener una longitud máxima de 50.00 m de frente a partir de la cual debe mediar vía peatonal o vehicular

Un mínimo del tercio del área de los retiros frontales será tratado con jardines, los que serán regados con aguas residuales tratadas.

Retiro lateral

En este caso por tratarse de torres de edificaciones los retiros laterales serán mínimo de 30.00 m entre edificaciones. El cual permitirá la visibilidad desde la zona recreacional ZRE 9-A hacia la zona ZRE 9-D.

Retiro Posterior

Se exigirá un retiro posterior mínimo de 40.00 m, medido entre bloques de edificaciones del ZRE 9-A y ZRE 9-B. Lo que formará un área recreacional longitudinal entre ambos bloques y será surcado por veredas.

Un mínimo del 70% del área de los retiros posteriores y laterales será tratado con jardines, los que serán regados con aguas residuales tratadas.

A partir del 10° piso tendrá retranque en todos sus lados de 3.00 m por cada tres pisos de altura, a fin de contar con una riqueza de planos en las fachadas

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Los bloques de edificación de la ZRE 9-B tendrán una altura máxima de 25 pisos, siendo 3.00 m. la altura de cada piso. La edificación del ZRE 9-B a partir del 10° piso tendrá retranque en todos sus lados de 3.00 m por cada tres pisos de altura, a fin de contar con una riqueza de planos.

En las azoteas de las edificaciones se restringe a solo el desarrollo exclusivo de usos recreativos mediante cobertura de pérgolas livianas y demás servicios complementarios para áreas recreativas, con soluciones arquitectónicas que no rompan con la configuración del entorno urbano, de uso común de todos los propietarios de la edificación. Un 30% de las azoteas deberán estar destinadas a techo verde mediante vegetación natural.

d.3 ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZRE 9-C**ÁREA LIBRE**

Se requerirá área libre el 30% de del área útil, cuya mitad como mínimo será utilizada como espacios verdes para los usuarios del área comercial.

RETIROS**Retiro Frontal**

Será de 7.00 m. en el cual se puede generar una bahía vehicular en una longitud mínima de 30.00 m.

Un mínimo del 30% del área que conforma el retiro frontal será destinada a jardín. El resto del retiro Frontal puede ser destinado a un carril de pista para paraderos de vehículos o desaceleración para ingreso al centro comercial.

Retiro Lateral y Retiro Posterior

Los retiros laterales y posteriores serán mínimo de 5 m, los que servirán para seguridad, por lo que podrá contar con cerco transparente. Dicho retiro puede ser utilizado como vía perimétrica o como acceso al área comercial.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de la edificación será un máximo de 7 pisos, siendo cada piso de un máximo de 4.00 m. la cual no necesariamente será uniforme podrá ser a diferentes alturas, la cual no debe sobrepasar de la altura indicada.

La azotea solo será utilizada para tanque elevado, sala de máquinas, tanque de gas o en general ocupado por equipo electromecánico, más no para uso público o de los propietarios o empleados. Un tercio de la superficie de la azotea será destinada a jardín natural

d.4. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZRE 9-D**ÁREA LIBRE**

Esta ZRE está destinada a recreacional a nivel distrital y a los usos complementarios a ésta como: jardines, jardín botánico, forestación, áreas de exposiciones al aire libre, , mini zoo, acuario, lagunas artificiales, mini gimnasios, campos deportivos, ciclo vías, alamedas, veredas, rotondas, plazoletas, parque del agua, apergolados para la estancia de las personas, cafeterías, librerías, etc. Estas áreas podrán tener un área techada liviana máxima de 10 m², complementado con área de sol y sombra de 20 m²

Además, se deberá contar con áreas mantenimiento del área recreacional, como: vivero, depósito de equipo, acopio de desechos, servicios para trabajadores, etc. Todas estas áreas tendrán un área techada liviana máxima de 40 m².

El ZRE 9-D debe tener un área libre del 100% con excepciones de los usos complementarios mencionados en el párrafo anterior, el cual deberá contar con un área máxima por punto de 10 m², complementado con área de sol y sombra de 20 m². Estos puntos de áreas complementarias no deben situarse a no menos de 70 m. a la redonda.

Las áreas de mantenimiento del área recreacional deberán tener un área máxima de 40 m² y éstas no deberán ubicarse a no menos de 150m. de distancia.

RETIROS

Las áreas complementarias deberán contar con un retiro frontal a las veredas o secciones de vías vehiculares, de 3.00 m, la que puede ser ocupada por mesas para atención al público.

Las áreas de mantenimiento debe contar con un retiro frontal a vereda o sección de vía vehicular, de 5.00 m. El retiro para esta área debe contar con vegetación.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Las alturas de las edificaciones livianas de las áreas complementarias y de las áreas de mantenimiento deben tener un área máxima de un piso o 3.00 m. En caso de necesitar un área mayor a la techada como área libre, esta deberá ser cercada con seto vivo. En caso de ser los techos de material metálico u otro deberá ser pintado de verde mate para que se mimetice con el entorno.

- **ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 10 (ZRE-10): CERROS DE CAMACHO.**

Debido a las características particulares y problemas identificados en el Diagnóstico Urbano de esta zona, tales como:

Problemas de la ZRE-10: Cerros de Camacho

- Problemas de accesibilidad a la zona y colapso de la malla vial, ya que se cuenta con solo una vía de ingreso y salida (Av Circunvalación Golf Los Incas):
 - Vías sin veredas, para la circulación peatonal
 - Vías angostas, que no cumplen con la sección vial normativa, encontrando consolidación con secciones menores, que en su trayecto, no abastecen a la zona y generan congestión vehicular.
 - Imposibilidad de ampliación de vías, por la consolidación de edificaciones.
 - Aumento de vehículos en circulación por la zona, generando la saturación de las vías.
- Rechazo de la opinión vecinal a la construcción de más edificios de alta densidad.
- De acuerdo con INDECI⁶, la zona de los Cerros presenta vulnerabilidad media, sin embargo las edificaciones siguen vulnerando la zona.
- Lotes con Habilitación Urbana Semirústica, que no han generado aportes reglamentarios para parques y lotes para Servicios Públicos Complementarios.
- Uso intensivo del suelo con edificaciones a gran altura, que no se adecuan a la topografía de los cerros.
- Disminución de las áreas verdes naturales, ante la ocupación del suelo, por edificaciones multifamiliares.
- Déficit de abastecimiento de agua, comunicado por SEDAPAL. Denegatoria de factibilidad de servicios en zonas críticas por parte de Sedapal, referida en la Carta N° 589-2011-GG de marzo del 2011.

Potencialidades de la ZRE-10: Cerros de Camacho

- Panorama paisajista que ofrece el Club Golf de los Incas
- Topografía accidentada, como elemento natural del paisaje, que puede ser aprovechada con construcciones aterrazadas y lograr en ellas, tratamiento paisajístico de áreas verdes (techos verdes) y de recreación.
- Microclima de la zona, para el tratamiento de áreas verdes.

Propuesta Urbana Y Edificatoria de la ZRE-10: Cerros de Camacho

La propuesta que se plantea, será de aplicación en los siguientes escenarios:

- Lotes con Habilitación Urbana Convencional
- Lotes sin Construcción
- Lotes con construcción de Viviendas Unifamiliares

Por lo que se propone mantener las actuales denominaciones de las Zonas de Reglamentación Especial ZRE-A, ZRE-B y ZRE-C, definidas en la Ordenanza 736-MML, y agruparlas como subzonas de la general que se denominará “Zona de Reglamentación Especial - 10 (ZRE-10) Cerros de Camacho”, planteándose

⁶ “Estudio para determinar el nivel de vulnerabilidad física ante la probable ocurrencia de un sismo de gran magnitud - Distrito de Santiago de Surco”. Instituto Nacional de Defensa Civil, 2010.

reajustes en los parámetros urbanísticos de las mismas, de manera tal que se desaliente la densificación en la zona, promoviéndose una propuesta de integración paisajista en los Cerros, integración a la malla vial, aumento del área libre, etc.

Para ello, se propone dentro de los alcances del Plan, los siguientes Lineamientos:

Lineamientos Generales para la ZRE 10: Cerros de Camacho

1. Relativas a los Retiros, Alturas, Áreas Libres de las edificaciones y Área mínima por Unidad de Vivienda

1.1. Los Retiros Municipales

Propender a la acumulación de lotes para generar bahías que amplíen el servicio que deben brindar las vías; así como, propiciar pasajes intermedios, que generen espacios abiertos.

1.2. Alturas de edificación

Reducir las alturas existentes para cada Zona (ZRE-A, ZONA ALTA, ZRE-B, ZONA MEDIA y ZRE-C, ZONA BAJA), sin generar derecho de colindancia a las nuevas edificaciones, con las existentes.

1.3. Áreas libres de edificaciones

Aumentar el área libre a 60% en cada lote, dentro de cuyo porcentaje se contabilizará los retiros delanteros, laterales y posteriores (ZRE-B-Zona Media y ZRE-C, Zona Baja) que se están requiriendo, que propiciarán espacios abiertos entre lotes, con tratamiento paisajístico de áreas verdes.

Asimismo, se propenderá al tratamiento de techos, muros y terrazas verdes, con lo cual, se aumentará el porcentaje de áreas verdes.

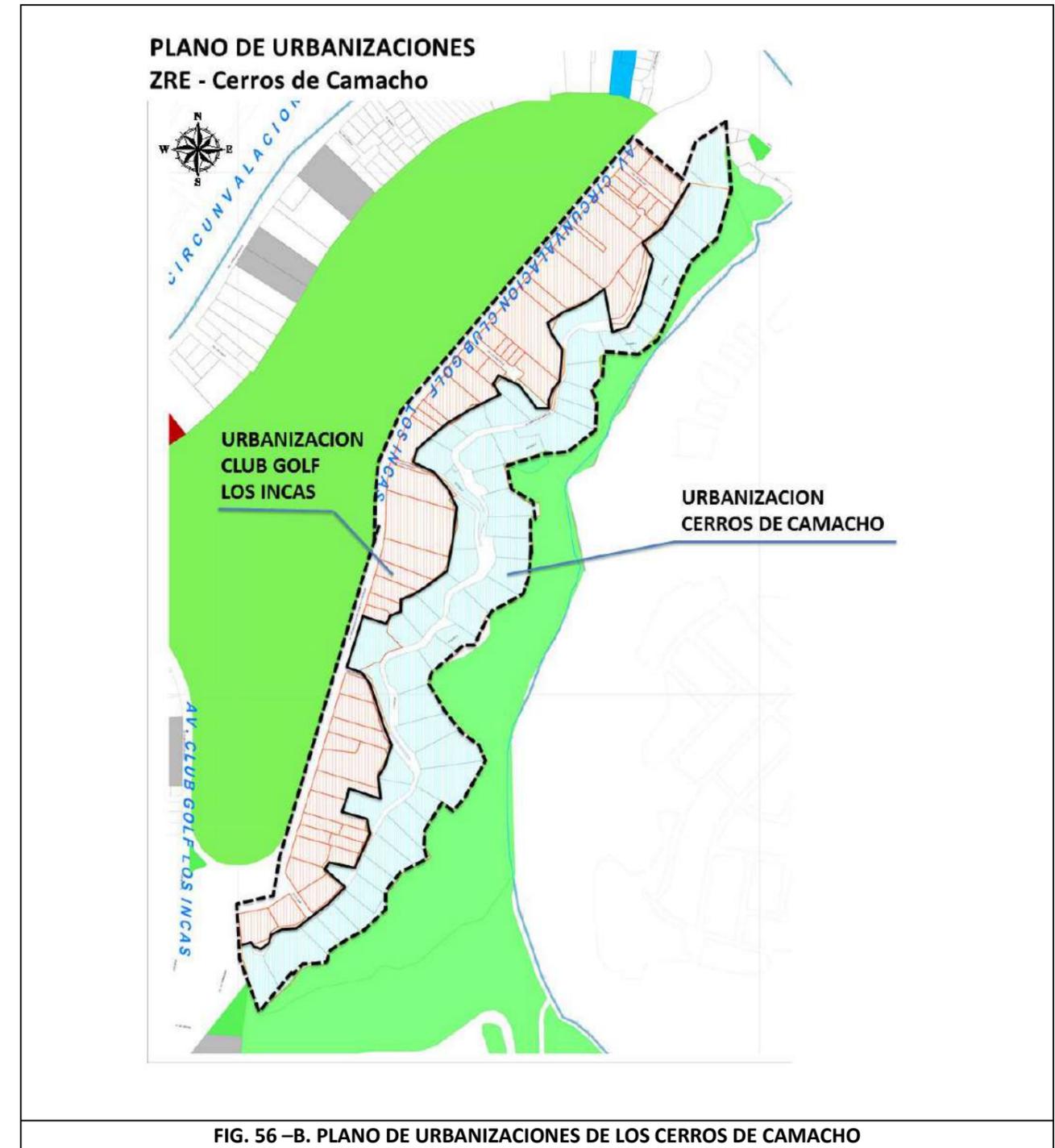
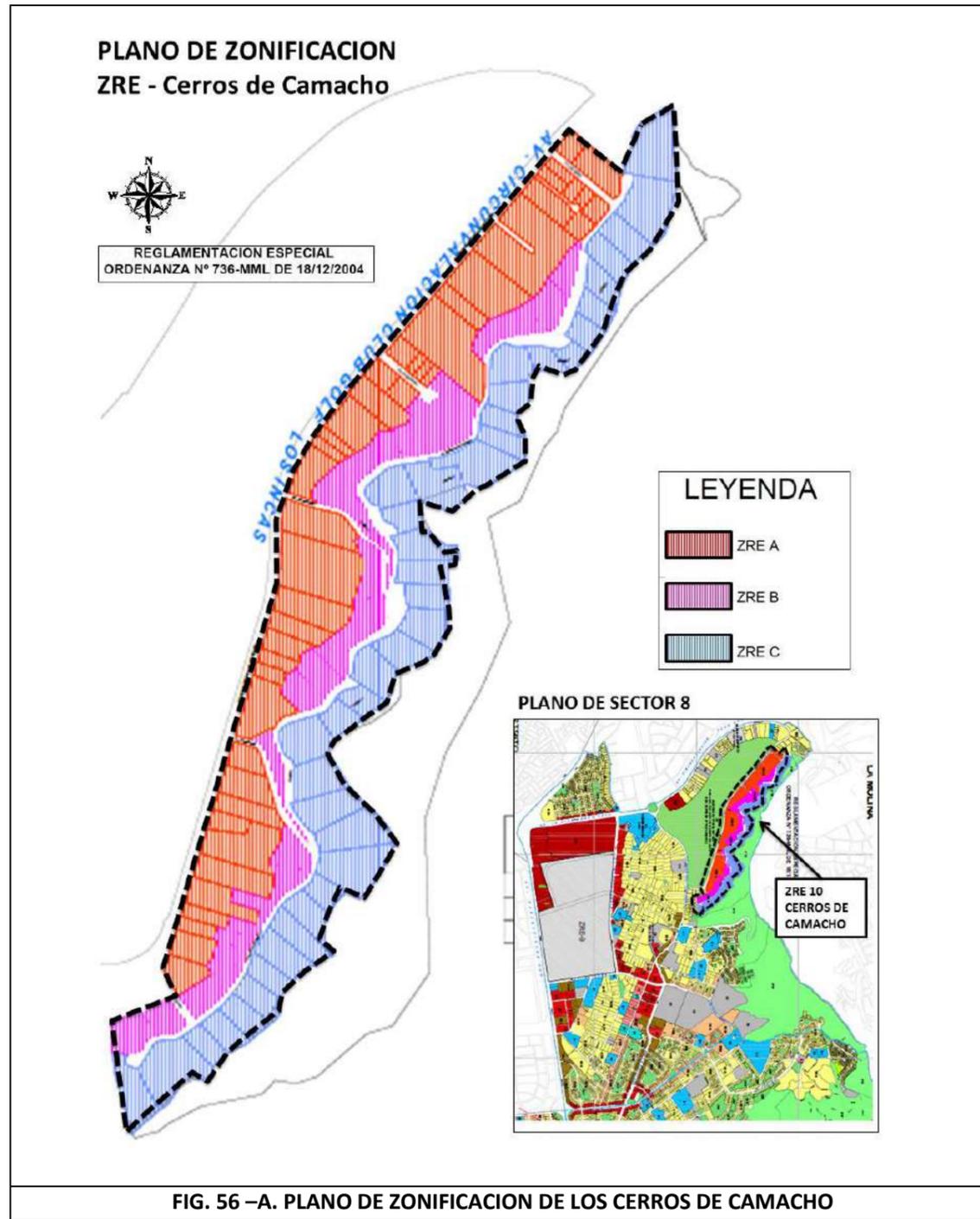
1.4. Área mínima por Unidad de Vivienda

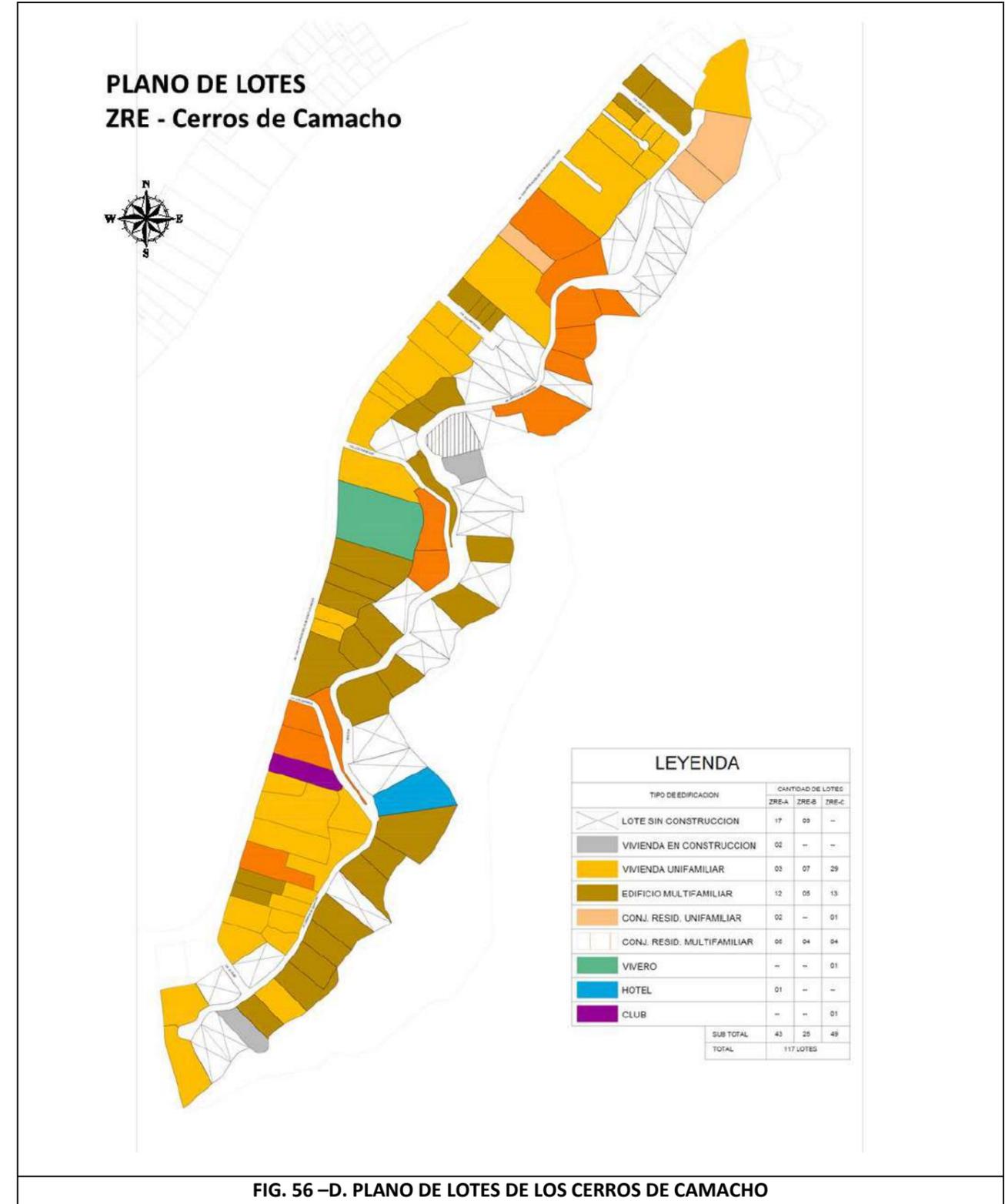
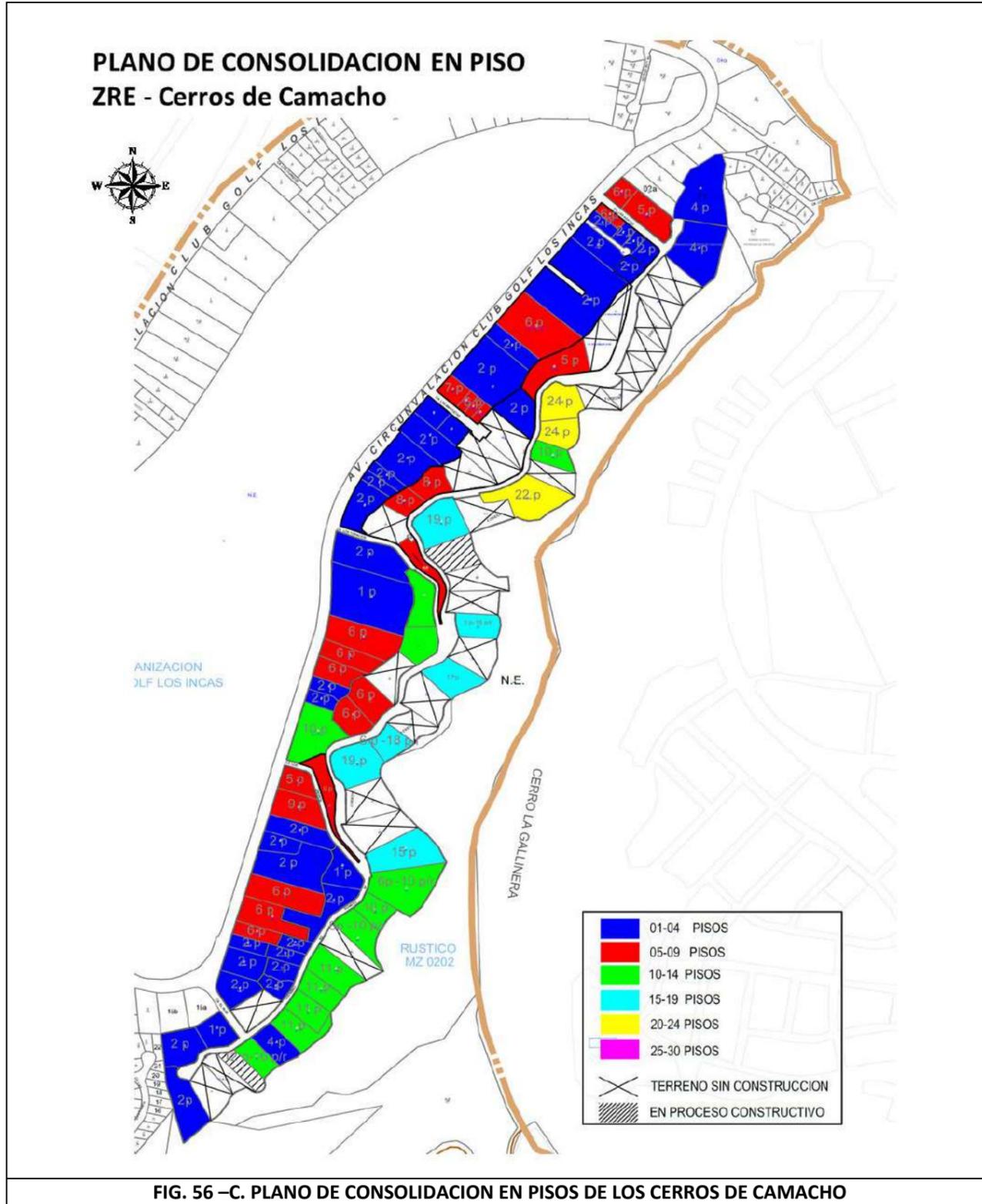
Con la finalidad de aumentar la calidad de las Unidades de Vivienda, solucionar adecuadamente la demanda de los estacionamientos dentro de las viviendas y mejorar el paisaje urbano, se propone incrementar el área de las Unidades de Vivienda.

2. Relativas a las vías y al espacio público

Ampliación urgente de la Av. Circunvalación Golf de los Incas, en la sección establecida en la Ordenanza N° 341-MML, para lograr 2 carriles en cada dirección del tránsito.

Darle amplitud al Jr. Cerros de Camacho, con los retiros de 5 ml, a dejarse en cada lado de la vía, para bahías de embarque o desembarque y/o estacionamientos, ante la imposibilidad de ampliar, en la sección normativa establecida, por la consolidación de edificaciones.





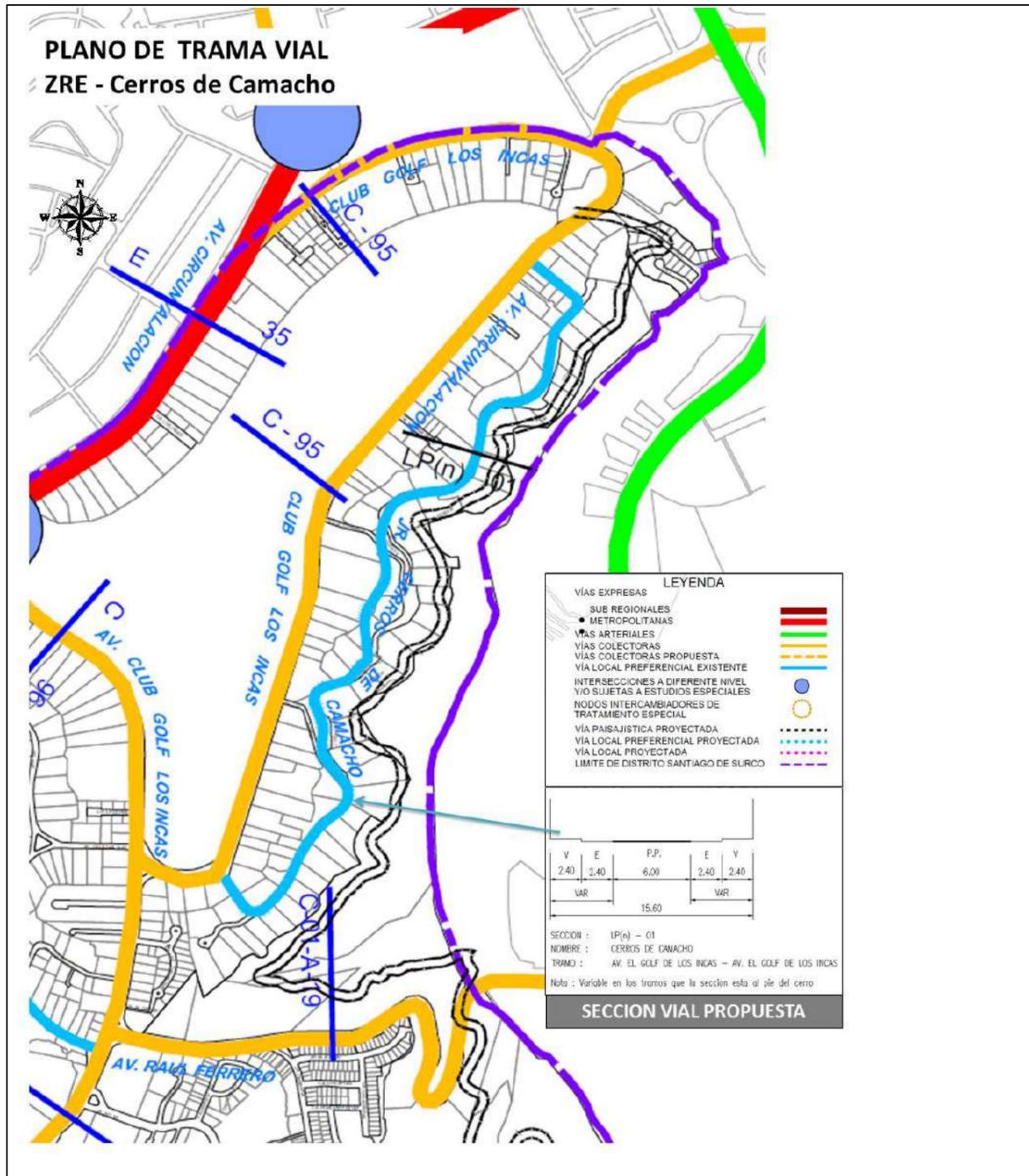


FIG. 56 –E. PLANO DE PROPUESTA VIAL DE LOS CERROS DE CAMACHO

CONDICIONES URBANISTICAS Y EDIFICATORIOS PROPUESTOS

1. USOS PERMITIDOS:

La Zona de Reglamentación Especial-ZRE, solo permite el Uso residencial; comprendiendo la vivienda unifamiliar, multifamiliar, así como Conjuntos Residenciales Unifamiliares, Multifamiliares. Se permitirán solamente las Quintas que ya existen.

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

FIG 56-F. USOS PERMITIDOS

ZONAS	UNIFAMILIAR	EDIFICIO MULTIFAMILIAR	CONJUNTO RESIDEN.	
			UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
ZRE-A-ZONA ALTA	SI	SI	SI	NO
ZRE-B-ZONA MEDIA	SI	SI	SI	NO
ZRE-C-ZONA BAJA	SI	SI	SI	NO

En las 3 Zonas, solo se permite la ocupación del Uso Residencial para Viviendas Unifamiliares, Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Unifamiliares.

DE LOS DEMÁS USOS.- Las actividades comerciales existentes, no podrán ampliar su actividad, ni constituyen referencia alguna, para generar nuevas actividades comerciales.

2. DIMENSIONES DE LOTES:

Deberán considerarse como mínimo, las siguientes dimensiones normativas:

FIG 56-G. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES

ZONAS	USOS PERMITIDOS			
	UNIFAMILIAR		EDIF. MULTIFAMILIAR	
	ÁREA (M2)	FRENTE (ML)	ÁREA (M2)	FRENTE(ML)
ZRE-A	1500	No corresponde	2500	Exist.
ZRE-B	1500	No corresponde	2500.	Exist.
ZRE-C	900	20	1500	20

Se permitirá la subdivisión de los lotes existentes, solo para la construcción de viviendas unifamiliares, a cuyos lotes se accederá directamente de la vía pública.

Acumulación de Lotes.- Se propenderá a la acumulación de lotes, con la finalidad de lograr edificaciones con retiros que en suma, generen espacios abiertos, se generen bahías que amplíen las vías, como pasajes intermedios con tratamiento de áreas verdes.

En caso de no llegar al mínimo normativo, indicado en el cuadro que antecede, se deberá realizar la acumulación de lotes.

La acumulación de lotes se dará prioritariamente, en los colindantes laterales y en casos de acumulación de lotes, divididos por una línea límite de Zonas (ZRE-B y ZRE-C) y que arroje como resultado un lote con frentes, tanto por el Jr. Cerros de Camacho, como por la Av. Circunvalación del Club Golf los Incas, cada Zona afectará al terreno, en áreas proporcionales a los correspondientes frentes del lote en cuestión.

3. PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Relativas a los Retiros, Área Mínima por Unidad de Vivienda, Alturas y Áreas Libres de las edificaciones

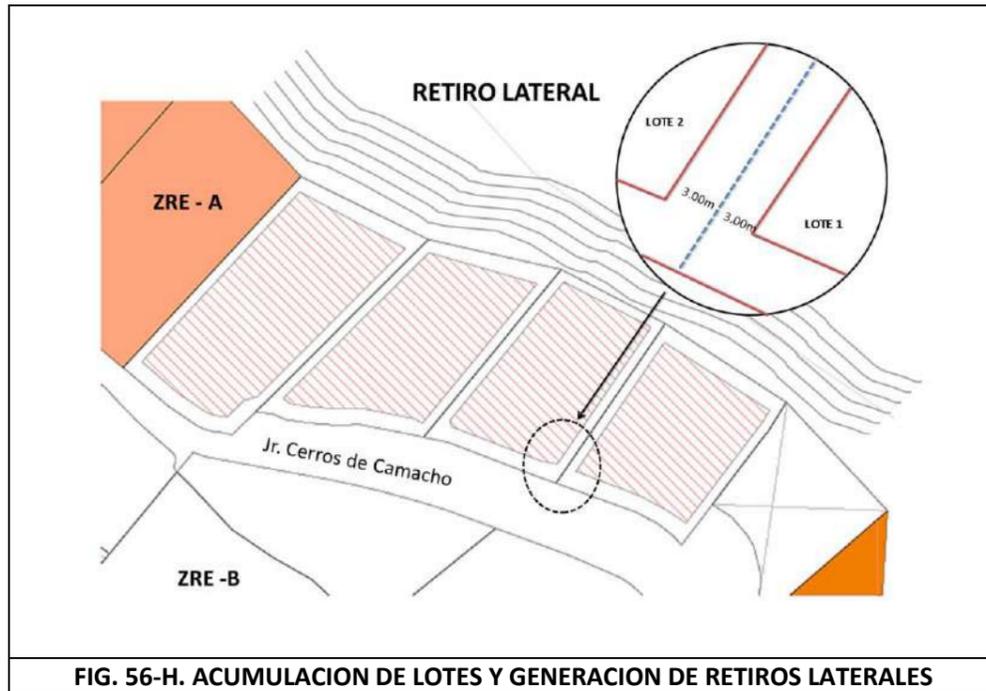


FIG. 56-H. ACUMULACION DE LOTES Y GENERACION DE RETIROS LATERALES



FIG. 56-I. GENERACION DE AREAS VERDES ENTRE LOTES

3.1. DE LA ZRE-A, ZONA ALTA

ÁREA LIBRE.

Edificios Residenciales Multifamiliares.- En todo lote de terreno, se mantendrá un porcentaje mínimo obligatorio del 60% de área libre, en caso de que las edificaciones no siguen la línea natural de la pendiente.

Para las edificaciones aterrazadas, cuya volumetría se pegue al perfil natural del terreno, se elevará sobre él, un máximo de niveles (3 ml de altura por cada nivel), hasta que la parte más alta de la edificación, llegue al límite de la cumbre. Para estas edificaciones, será de aplicación, el área libre resultante de dejar los retiros frontales y laterales en cada lote, prevaleciendo los que resulten en cada proyecto, siempre y cuando se solucionen adecuadamente la iluminación y ventilación natural de los ambientes; conforme a lo estipulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

RETIROS.

Delantero Fronterizo

a) Edificios Residenciales Multifamiliares.-

En la ZRE-A, para Edificios Residenciales Multifamiliares, en lotes con frente directo al Jr. Cerros de Camacho, el retiro delantero mínimo es de 5.00ml para los primeros 6.00ml, de altura de las construcciones, medidos a partir de la cota más baja de la vereda que sigue la pendiente delantera fronteriza del lote; a partir de dicha altura, se procederá a realizar los retiros (retranques), a fin de lograr terrazas, cuya volumetría se pegue al perfil natural del terreno.

En el retiro establecido, se generarán las bahías de embarque o desembarque, que permita la libre circulación de los vehículos.

Esta norma se aplicará independientemente de la existencia de edificaciones. El retiro delantero habilitara preferentemente a nivel de pista, como estacionamiento para visitantes. (FIG 56-J)

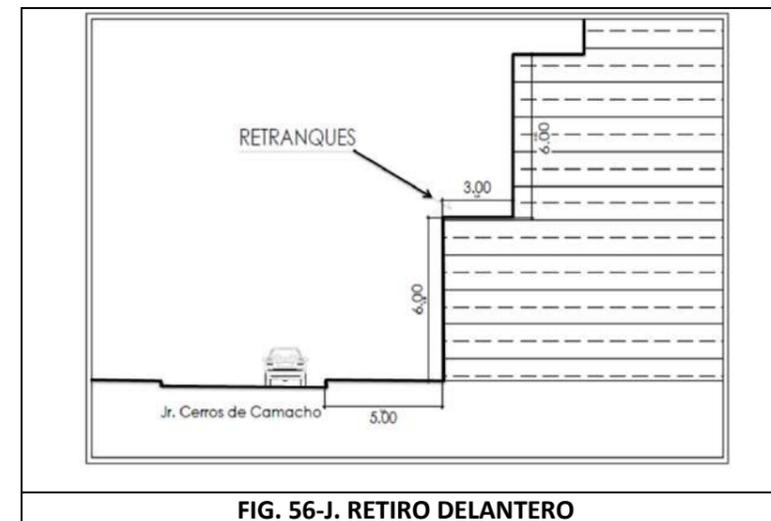


FIG. 56-J. RETIRO DELANTERO

Los lotes con frente a un acceso secundario derivado de Jr. Cerros de Camacho, no requiere retiro delantero si sus linderos fronterizos están alejados 7.00ml o más del límite de dicha vía. Caso contrario deberá respetar el retiro de 5.00ml.

b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.- Las edificaciones de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, en todos los casos deberán mantener un retiro delantero mínimo de 5.00ml, con respecto a las vías secundarias interiores y al Jr. Cerros de Camacho.

Retiros Laterales

a) Edificios Residenciales Multifamiliares.- En los lotes de la ZRE-A, el retiro lateral mínimo obligatorio es de 3.00ml en toda la profundidad del lote, con la finalidad de generar más espacios abiertos, con tratamiento de áreas verdes.

b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.- Las viviendas de los conjuntos residenciales Unifamiliares deberán constituir volúmenes aislados, retirados 3.00ml como mínimo entre si, a diferencia de los 3 metros de retiro, que debe dejarse en cada lindero lateral del lote.

Retiro Posterior

a) Edificios Residenciales Multifamiliares.- En los lotes de la ZRE-A, los Edificios Residenciales Multifamiliares dejaran un retiro posterior de 10.00ml como mínimo, en todo el frente posterior del terreno.

b) Conjuntos Residenciales Unifamiliares.- Las viviendas de Conjuntos Residenciales Unifamiliares en la ZRE-A, dejaran un retiro mínimo de 5.00ml, en todo el frente posterior del terreno.

RETIROS	EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.	CONJ. RESID. UNIFAM.
Retiros Delantero Fronterizo	5.00 ml	5.00 ml
Retiros Laterales	3.00 ml	3.00 ml
Retiros Posteriores	10.00 ml	5.00 ml

ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura máxima de edificación, en el plomo oficial de fachada, (línea municipal) se establece en metros lineales (ml), independientemente del número de pisos que puedan tener las edificaciones. Para establecer las alturas de edificación se ha considerado, 3.00 ml de altura de piso a piso.

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

a) Edificios Multifamiliares. En los lotes con frente directo a Jr. Cerros de Camacho, la altura máxima de edificación, a plomo de los 5.00 ml de retiro mínimo y medida a partir de la cota más baja de la vereda fronteriza de lote, es de 6.00ml (2 pisos) para resolver preferentemente los accesos vehiculares y peatonales así como los estacionamientos requeridos. A partir de dicha altura y del alineamiento de fachada, independiente del retiro municipal, deberá retirarse 3.00ml (retranque) a fin de elevarse 6.00 ml (2 pisos) adicionales, pudiendo construirse adicionalmente retirando la edificación en un ángulo de 45º grados respecto al horizonte, que sube de manera escalonada cada 6ml (2 pisos), sin que el techo

del último piso, sobrepase la interacción de esta línea oblicua, con la línea proyectada del retiro posterior, correspondiente a ZRE-B (ver FIG. 56-M).

En todos los casos la altura máxima de edificación, no excederá los 08 pisos de unidades de vivienda. Se precisa que no se permite el criterio de colindancia.

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

ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA.-

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

- Edificios Multifamiliares : 300.00 m²
- Conjuntos Residenciales unifamiliares : 300.00 m²

ZRE-A	Unif	Quinta	Edificio Multifamiliar	Conjunto Residencial	
				UNIFAM	MULTIFAM
Área libre	_____	_____	60%	60%	_____
Área Mínim por Vivienda	_____	_____	300.00m ²	300.00m ²	_____
Retiro Delantero	_____	_____	5.00ml	5.00 ml	_____
Retiro Laterales	_____	_____	Min.3.00	3.00 ml	_____
Retiro Posterior	_____	_____	10 ml	5.00 ml	_____
Altura de edificación	_____	_____	24.00ml	6.00 ml	_____
Altura Máxima de edificación	_____	_____	08 niveles (3 ml por piso)	_____	_____

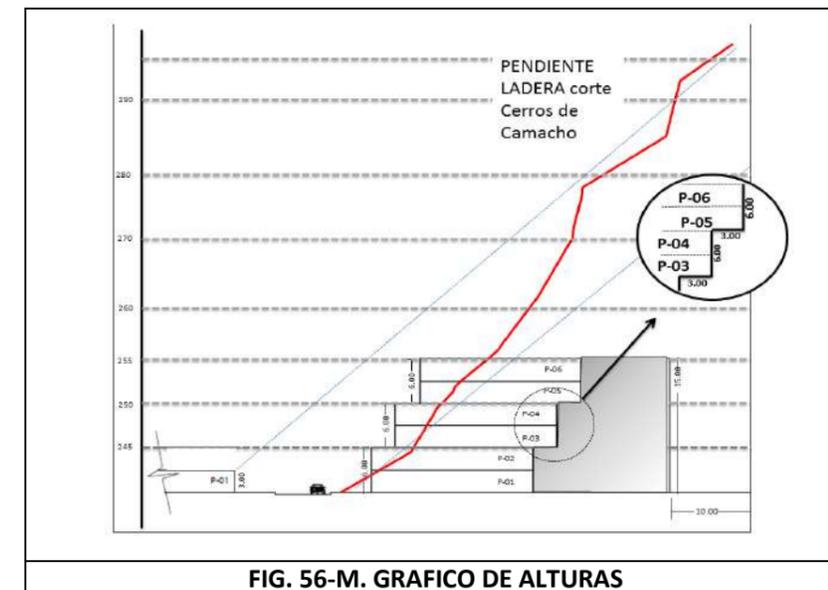


FIG. 56-M. GRAFICO DE ALTURAS

3.2. DE LA ZRE-B, ZONA INTERMEDIA

ÁREA LIBRE.-

En todo el lote de terreno, se mantendrá el porcentaje mínimo obligatorio del 60% de área libre, no sujeto a tolerancia alguna, excepto para las edificaciones aterrazadas, cuya volumetría se pegue al perfil natural del terreno.

En la ZRE-B, las edificaciones aterrazadas, deberán cumplir con los retiros delanteros y laterales establecidos, solucionando de manera natural, los aspectos de iluminación y ventilación de los ambientes; así como, implementando superficies con Áreas verdes en las terrazas, con la finalidad de preservar la calidad paisajística que ofrecen las laderas de Los Cerros de Camacho. No se exige retiro posterior, puesto que las edificaciones seguirán la topografía natural de los cerros.

RETIRO

Delantero Fronterizo.-

En la ZRE-B, el retiro delantero es de 5.00ml, independiente de la existencia de edificaciones vecinas que no hayan dejado retiro delantero o que tengan retiros diferentes, a fin de dar mayor amplitud a la vía, que no llega a la sección normativa establecida. El retiro delantero se habilitará a nivel de la vía, para fines de estacionamiento propio o de visitas.

Retiros Laterales.-

En los lotes de la ZRE-B, el retiro lateral mínimo obligatorio es de 3.00ml, en toda la profundidad de lote, con la finalidad de generar más espacios abiertos, con tratamiento de áreas verdes, que le den continuidad al tratamiento del paisaje natural.

Retiro Posterior.-

En los lotes de la ZRE-B, el retiro posterior será equivalente a la cuarta parte (25%) de la profundidad del lote, dentro de un rango de 5.00ml, como retiro mínimo obligatorio y 10.00ml, como retiro máximo exigible. Para tal efecto, se tomara como profundidad del lote, al promedio de la suma de sus linderos laterales.

Tanto en los lotes con accesos por el Jr. Cerros de Camacho, como en aquellos con accesos por las calles transversales (Amatistas, Agatas Topacio, Zafiros y Rubí), el retiro posterior antes indicado, se aplicará sobre el lindero de la parte baja del lote, que guarda paralelismo con las Avenida Circunvalación del Club Golf Los Incas.

FIG 56-N. CUADRO RESUMEN DE RETIROS DE LA ZRE-B	
Retiros	
Retiros Delantero Fronterizo	5.00 ml min.
Retiros Laterales	3.00 ml min.
Retiros Posterior	5.00 min. a 10.00 ml max.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura máxima de edificación, en el plomo oficial de fachada (línea municipal), se establece en metros lineales (ml), independientemente del número de pisos que puedan tener las edificaciones, siendo 3.00 ml, la altura de piso a piso.

En los lotes con frente al Jr Cerros de Camacho, la altura máxima de edificación permitida es, con la que se llega hasta el nivel del Jr. Cerros de Camacho, pudiendo construir hacia abajo todos los pisos que permita la topografía del terreno. (FIG. 56-O)

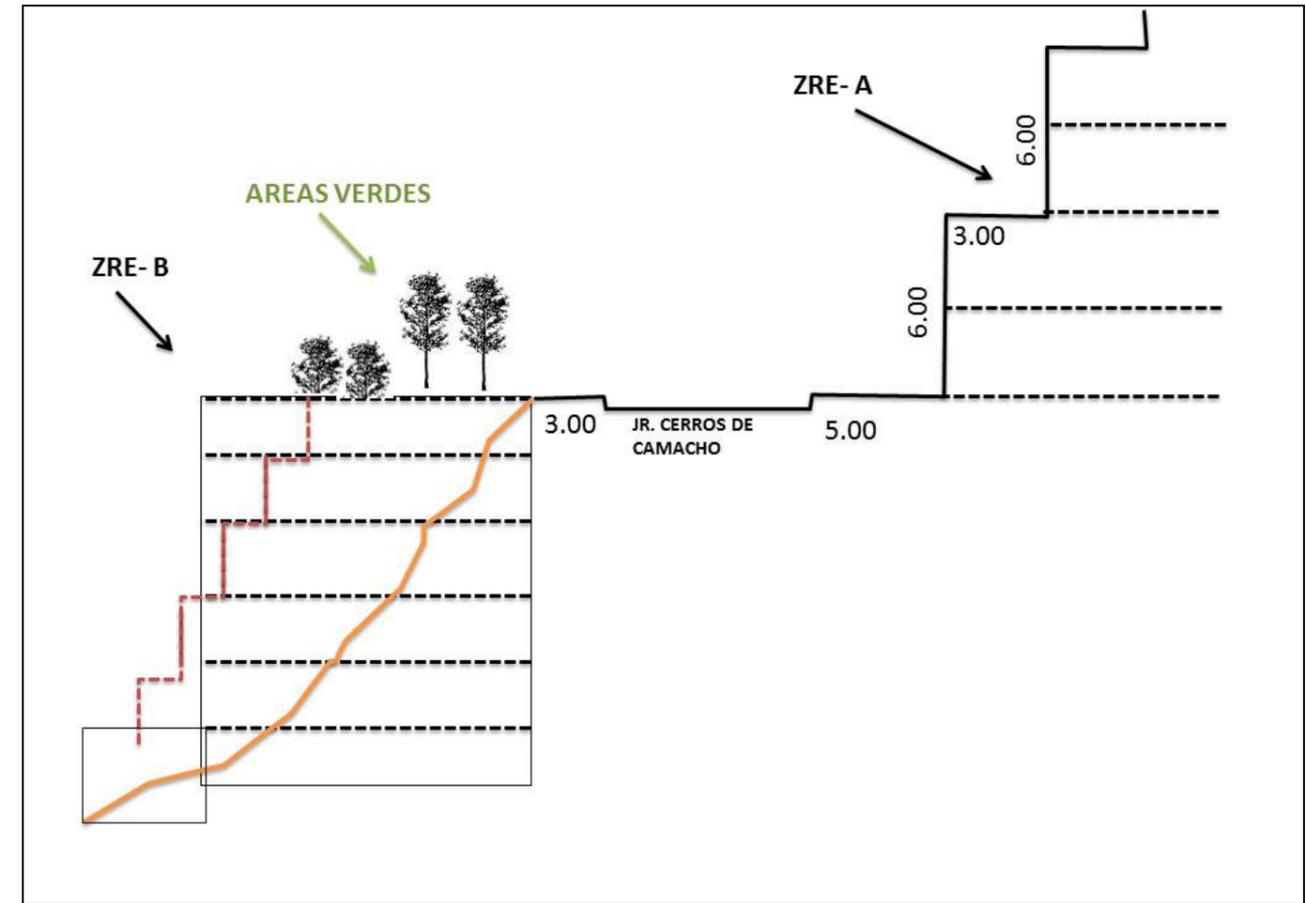


FIG. 56-O. RETIROS Y ALTURA DE EDIFICACION DE LAS ZRE A Y B

En caso de lotes colindantes a una edificación ya construida, se determinará alternativamente su altura máxima de edificación, respecto al Jr. Cerros de Camacho, de la edificación existente, con la altura máxima de 3.00ml, a plomo de los 5.00ml de retiro, con cerco traslucido o asumiendo directamente la normado en el párrafo anterior.

En caso de lotes en esquina con las calles transversales (calle Amatista, Agatas Topacios, Zafiros y Rubí), la altura máxima de edificación no podrá sobrepasar en más de 3.00ml a nivel del Jr. Cerros de Camacho, medidos a partir de la cota más baja del lindero del lote, siguiendo la pendiente de dicha vía.

Se restringe el uso de azoteas, al desarrollo exclusivo de usos recreativos, de pérgolas livianas y demás servicios complementarios para áreas recreativas, con soluciones arquitectónicas que no rompan con la configuración del entorno urbano, de uso común de todos los propietarios de la edificación.

ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA.

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

Edificios Multifamiliares : 300.00 m2
 Conjunto residencial Unifamiliar : 300.00m2

ZRE-B	UNI.	QUINTA	EDIFICIO MULTIFAM	CONJUNTO RESIDENCIAL	
				UNIFAM.	MULTIF.
Área libre			60%	60%	
Área mínima x Viv.			300.00 m2	300.00m2	
Retiro Delantero			5.00 ml	5.00ml	
Retiro Laterales			3.00ml	3.00ml	
Retiro Posterior			25% Fondo	25% fondo	
Altura de Edificación			x	x	

(x) Lo que permita la topografía del terreno, sin sobrepasar el nivel de piso del Jr. Cerros de Camacho.

3.3. DE LA ZRE-C, ZONA BAJA

ÁREA LIBRE.-

Todo lote de terreno destinado a vivienda unifamiliar y multifamiliar, conjunto residencial unifamiliar y quinta, mantendrá un porcentaje mínimo obligatorio del 60% de área libre, no sujeto a tolerancia alguna.

RETIRO.-

Retiro Delantero o Fronterizo.-

En la ZRE-C, los lotes con frente a la Avenida Circunvalación del Club Golf los Incas, o que colinden con ella, dejaran un retiro de 5.00ml hacia dicha vía, medidos a partir del actual límite de propiedad, en previsión a su futuro ensanche.

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

En caso de lotes en esquina, prevalecerá el retiro de 5.00 ml sobre las Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas y el de 3.00ml sobre las calles transversales (Amatistas, Agatas Topacios, Zafiros y Rubí) y pasajes internos.

Retiros Laterales.-

En el caso de lotes con frente único a la Avenida Circunvalación del Club Golf los Incas, el retiro mínimo, en toda la profundidad del lote, es de 3.00ml, debiendo la suma de ambos retiros laterales, ser igual al 20% del frente del lote, sin sobrepasar los 8.00ml.

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

En caso de lotes en esquina, prevalecerá el retiro frontal de 5.00ml sobre la Avenida Circunvalación del Club Golf los Incas y el de 3.00ml sobre las calles transversales (Amatista, Agatas, Topacios, Zafiros y Rubí) y pasajes internos.

Retiro Posterior.-

Todas las edificaciones (unifamiliares o multifamiliares) de la ZRE-C, ubicadas en lotes con linderos colindantes a la ZRE-B, dejaran sobre dicho lindero un retiro posterior igual o mayor a su altura, con un mínimo de 5.00ml. Esta altura se medirá desde la cota más baja del lindero posterior del lote.

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

ZRE-C		
Retiros	ml	
Retiros Delantero Fronterizo	5.00 *	3.00**
Retiros Laterales	3.00	
Retiros Posterior	5.00 min.	5.00***

* Hacia Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas
 ** Hacia Calles Amatistas, Agatas, Topacios, Zafiro y Rubí.
 *** Predios que colindan con ZRE-B

ALTURA DE EDIFICACIÓN

En la ZRE-C, la altura máxima de edificación se diferencia, según se trate de edificios Multifamiliares, Viviendas Unifamiliares y Quintas de la siguiente manera:

- a) **Edificios Multifamiliares.-** Para el caso de Edificios Multifamiliares, los lotes con frente único a la Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas, la altura máxima de edificación de 13.50ml (incluyendo un semisótano), medidos a partir de la cota más baja de la vereda fronteriza de lote sobre dicha avenida, independientemente de las existencia de edificaciones vecinas con alturas diferentes a la normada. Para establecer la altura de edificación, se ha considerado de manera referencial, 3.00 ml de altura, de piso a piso.
 Para los lotes con frente a las calles transversales (calles Amatistas, Agatas, Topacios Zafiros y Rubí), o con frente a las vías internas o pasajes de acceso a lotes subdivididos, la altura máxima de edificación es de 13.50 ml (incluyendo un semisótano) medidos a partir de la cota más baja de la vereda fronteriza del lote sobre dicha vía, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas distintas a la normada.
- b) **Conjuntos Residenciales Unifamiliares, Viviendas Unifamiliares y Quintas.-** Para el caso de Conjuntos residenciales Unifamiliares, viviendas Unifamiliares y Quintas, los lotes con frente a la Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas, tiene una altura máxima de edificación de 9.00ml, medidos a partir de la cota más baja de la vereda fronteriza sobre dicha avenida, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas distintas a la normada.
 Para los lotes con frente único a las calles transversales (calle Amatistas, Agatas, Topacios, Zafiros y Rubí), o con frente único a las vías internas o pasajes de acceso a lotes sub-divididos, la altura

máxima de edificación es de 9.00ml, medidos desde la cota más baja, independientemente de la existencia de edificaciones vecinas con alturas distintas a la normada.

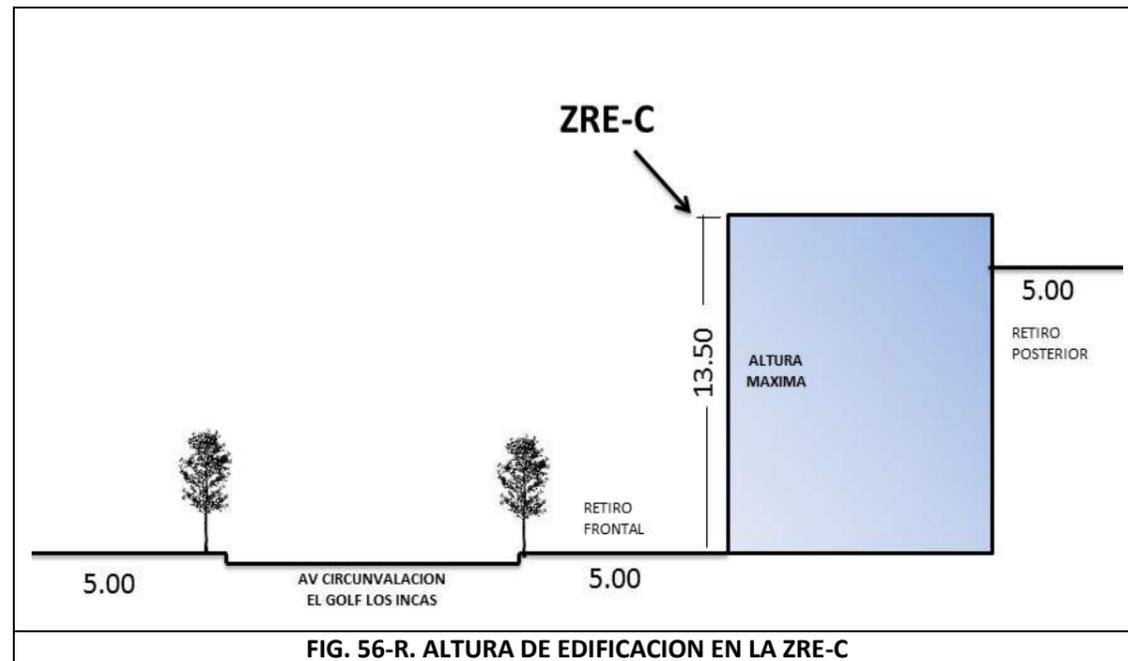


FIG. 56-R. ALTURA DE EDIFICACION EN LA ZRE-C

ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

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

- Vivienda unifamiliar : 300.00 m2
- Conjuntos Residenciales Unifamiliares : 300.00m2
- Quinta (solo los existentes) : 200.00m2
- Edificios Multifamiliares : 300.00 m2

FIG 56-S. CUADRO RESUMEN DE LA ZRE – C, ZONA BAJA					
ZRE-C	UNIF.	QUINTA	EDIF. MULTIFAM.	CONJUNTO RESIDENCIAL	
				UNIFAM	MULTIFAM
Área libre	60%	60%	60%	60%	_____
Área Minina x Viv.	300.00 m2	200.00 m2	300.00 m2	300.00m2	_____
Retiro Delantero	5.00 *	3.00**	5.00 *	5.00 *	_____
Retiros Laterales	3.00	3.00	3.00	3.00	_____
Retiro Posterior	5.00 min.	5.00	5.00 min.	5.00 min.	_____
Altura de Edificación	9.00 ml	9.00ml	13.50 ml	9.00 ml	_____
* Hacia Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas					
** Hacia Calles Amatistas, Agatas, Topacios, Zafiro y Rubí.					

REQUISITOS ARQUITECTONICOS Y DE ESTACIONAMIENTO

DE LOS REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS.-

a) Unidad Arquitectónica.- Los Conjuntos Residenciales Multifamiliares y Unifamiliares podrán edificarse por etapas, pero deben contar con un proyecto Integral aprobado, que indique claramente las etapas a realizar. Cada etapa deberá cumplir con los parámetros correspondientes.

En caso de los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, en la ZRE-A, los proyectos deberán indicar referencialmente los lotes virtuales o delimitaciones teóricas dentro de los que se emplaza cada unidad de vivienda.

b) Cercos.- En la ZRE-A y en la ZRE-B, no se permite la construcción de cercos fronterizos a plomo de límite de propiedad pudiendo hacerse a plomo de los 5.00ml de retiro cubriéndose en su totalidad con vegetación adecuada. Los demás cercos perimetrales laterales no serán permitidos en la ZRE-A; y en la ZRE-B serán preferentemente de tipo cerco vivo. De utilizarse ladrillo u otro material opaco, su altura no sobrepasa los 2.25 ml y deberán cubrirse en su totalidad con vegetación adecuada.

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

c) Muro.- El cierre de los pozos de luz y/o las áreas libres colindantes a viviendas unifamiliares, deberán ejecutarse hasta una altura de 6.00 ml con material tradicional (concreto o ladrillo aporticado), a partir de dicha altura deberá utilizar otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente que impida el registro visual y garantice la privacidad de las áreas libre s materia de protección de las propiedades colindantes

d) Muro de Contención.- En la ZRE-A, los muros de contención que se requieran construir paralelos al Jr. Cerros de Camacho, deberán respetar el retiro de 5.00ml. Pudiendo arrancar a partir del nivel de la rasante de vía, en caso de habilitarse el retiro como estacionamiento; o en caso contrario, apoyándose a mayor nivel sobre la roca viva.

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

e) Techo y sus aires.- Todos los techos y sus aires de las edificaciones de la ZRE-A, ZRE-B y ZRE-C, deberán tratarse arquitectónicamente con el planteamiento de jardines o techos verdes, por estar expuestos al registro visual y formar parte del paisaje urbano propio de la ZRE, quedando terminantemente prohibido su uso como depósitos, almacenes precarios y otros, que atenten contra el ornato de la zona.

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

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

g) Tratamiento paisajista.- Todas las áreas libres de los lotes de la ZRE, serán objeto de un generoso tratamiento paisajista, con profusión de jardines y áreas autorizadas, debiendo preverse sistemas de riego a fin de reforzar el carácter íntimo y paisajístico del entorno. Se trata de conseguir una adecuada densificación de área, preservando al máximo posible los niveles de calidad de vida y estándares ambientales actuales.

h) Reservoirio de Agua.- De requerirse reservorios de agua potable para los edificios multifamiliares, sean estos elevados a apoyados, su diseño arquitectónico deberán formar parte del expediente, para su aprobación por la comisión Técnica.

i) Seguridad.- los proyectos de la ZRE A y ZRE-B, por estar ubicados en terrenos con fuerte pendientes y zonas escarpadas, deben contar con opinión favorable de INDECI, tal como estipula en el Artículo 5, numeral 7 de la Ley N° 29476, Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Asimismo, en áreas de uso común, todo cambio de nivel entre plataformas, mayor de 1.20 ml deberán incluir barandas o parapetos de protección.

DEL USO DE AZOTEAS

Se restringe el uso de azoteas para todo tipo de edificación en ZRE-A, ZRE-B y ZRE-C; en este nivel, se priorizará el desarrollo de usos exclusivos recreativos, construir caseta de ascensores, tanques elevados, pérgolas livianas y demás servicios complementarios para áreas recreativas y jardines verdes, de uso común de todos los propietarios de la edificación.

DE LOS ACCESOS Y ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES.-

a) Para todas las zonas.- Es obligatorio proveer dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda, dentro de sus correspondientes lotes virtuales. No se permiten, ni se computan los estacionamientos planteados uno detrás de otro para diferentes unidades de vivienda.

Los accesos a las áreas para estacionamientos vehiculares, deberán resolverse considerando que el flujo de ingreso y salida, no interfieran con las vías públicas, como son el Jr. Cerros de Camacho, calles Amatistas, Agatas, Topacios, Zafiros Rubí y Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas. Para tal fin se consideran diseños adecuados de bahías vehiculares dentro del lote, en área de retiro fronterizo.

En todas la ZRE, los proyectos deberán cumplir con las normas técnicas correspondientes en cuanto a dimensionamiento, radios de giro y volteo, etc. que señala el Reglamento Nacional Edificaciones.

b) Edificios Multifamiliares en ZRE-A y ZRE-B.- En los Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales Multifamiliares de las ZRE-A y ZRE-B, deberá dejarse obligatoriamente 1 estacionamiento provisional por cada unidad de vivienda en el retiro delantero; de no resultar factible la habilitación de parte o de la totalidad de los estacionamientos, a nivel de la vía, debido a razones topográficas del terreno, estos deberán ser ubicados al interior del lote.

c) Conjuntos Residenciales Unifamiliares en ZRE-A.- Deberá igualmente proveerse áreas de estacionamiento para visitantes, a razón de un (1) vehículo por cada vivienda, ubicadas estratégicamente, equidistantes para servicio de todo conjunto.

Todas las unidades de vivienda deberán contar con acceso derivadas de Jr. Cerros de Camacho, pudiendo tener un cierre de seguridad en el ingreso. Estas vías podrán ocupar como máximo el 25% del área del terreno incluyendo un volteo final obligatorio o “cul de sac” que evite maniobras para el retorno.

El diseño de estas vías deberá incluir el tratamiento paisajista de todo su frente, para mitigar al máximo su presencia. Deberá desarrollarse con una pendiente máxima del 15%, una sección de 9.00 ml con 5.10ml de calzada y 1.80ml de bermas laterales. Los giros tendrán un radio mínimo interior que permitan el tránsito de vehículos de emergencia, tales como ambulancias y bomberos.

C. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS NO INCLUIDAS EN ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

- AJUSTES DE PARAMETROS DE EDIFICACION EN JR. TRES MARIAS Y AV. LA ENCALADA

Esta propuesta los siguientes ajustes de parámetros de zonificación:

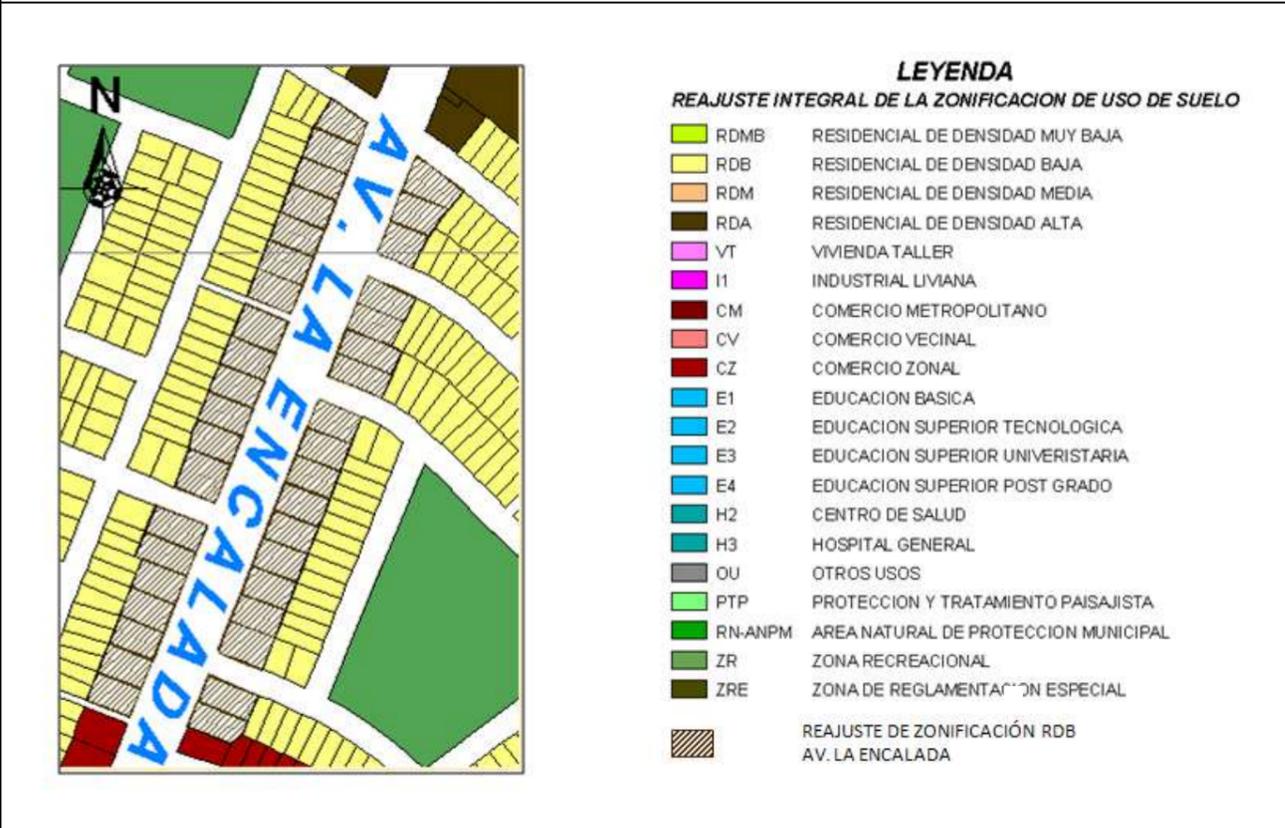


FIG 58. AV. LA ENCALADA

Situación Actual: Zonificación RDA; Altura Normativa: 08 pisos
Propuesta: 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.

Sección de tratamiento diferenciado	Zona	Lote mínimo normativo (m2)	Frente mínimo de lote(1)	Área libre mínima (% de lote)	Área mínima por unidad de vivienda	Altura de edificación máxima (nº pisos)
IIIB1	RDA	600	25	40	150	8

Nota:
 (1) Para el caso de la Av. Encalada, desde la calle Cayalti hasta el C.C. Monterrico, se propone que para frentes menores a 15m se propicie la acumulación de lotes y así poder consolidar la altura normativa de 08 pisos. Para lotes actuales, la altura máxima permitida será de 05 pisos.

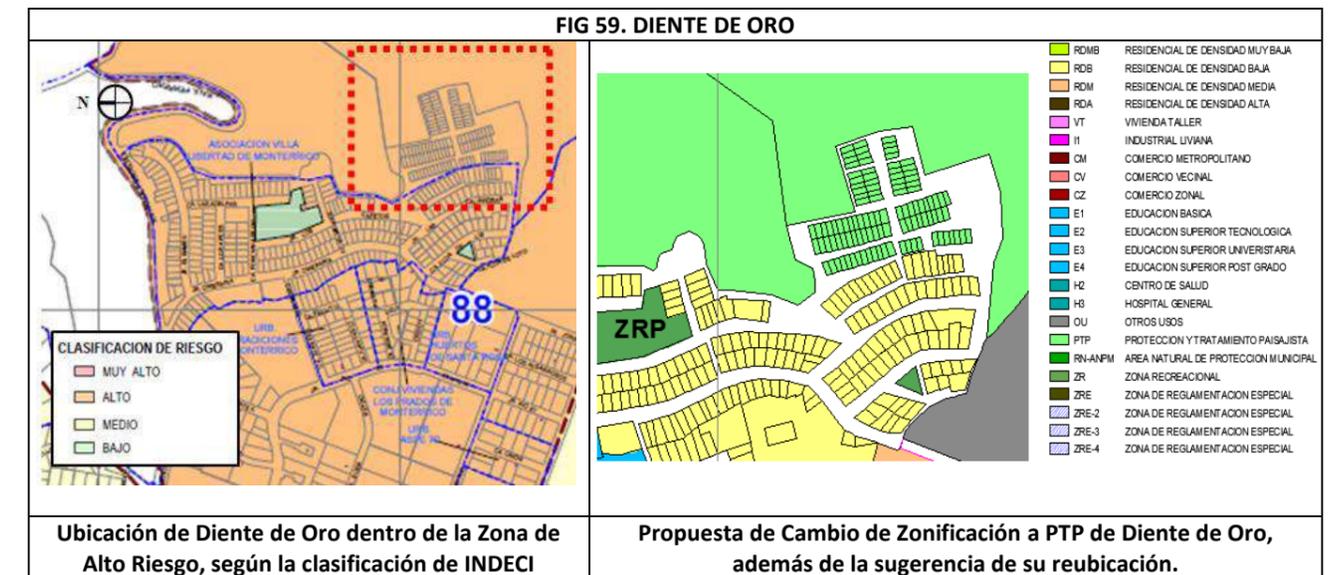


• **RECUPERACIÓN PAISAJISTA DE LOS CERROS**

Esta zona limita con el distrito de La Molina por el este, las urbanizaciones de los Cerros de Camacho, Villa Libertad y Los Álamos por el lado oeste. Es un área que constituye parte de la Unidad de Ordenamiento Ambiental 1 (UOA1), propuesto en el presente Plan y plantea la recuperación paisajista de los cerros, así como la integración con el sistema de Lomas de la ciudad de Lima. Se propone prolongar la zona denominada de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) en el cerro San Francisco, en aquellos espacios donde no haya habilitaciones urbanas ya aprobadas. Solo se permitirá arquitectura blanda y usos acordes con la recreación y la agricultura urbana. El tratamiento de esta zona comprende aterrazamientos, miradores, y una vía paisajista, sujeta a estudios específicos. (Lámina S8-02)

• **DIENTE DE ORO**

En cuanto al AA.HH. Diente de Oro, se propone su reubicación en el corto plazo y evitar la consolidación, por ser considerada una ZONA DE ALTO RIESGO por INDECI. Corresponde zonificar su área actual, como parte de la propuesta paisajista, con una zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).



Como alternativas de reubicación de las viviendas del AAHH Diente de Oro que para el caso de recuperación paisajista de este se dan los siguientes **lineamientos**:

- Identificación de las viviendas a reubicarse por condición de riesgo
- Identificación de terrenos del estado posibles de ser transferidos a la Municipalidad de Surco, para ser utilizados para la reubicación.
- Empadronamiento de las familias a ser reubicadas.
- Proyecto de viviendas y adjudicación de la vivienda.

D. PROPUESTAS DE ZONIFICACIÓN URBANA

- La propuesta plantea conservar el carácter residencial del distrito, previendo una densificación controlada que no afecte de manera drástica la habitabilidad del Sector. Así en lugar de cambiar la zonificación, que amplíe o altere los parámetros de densificación, se proponen ajustes específicos a la zonificación RDB. De esta manera, se plantean 3 ejes de densificación y/o consolidación de alturas: Av. La Encalada, Av. Manuel Olgúin, Jr. Las Tres Marías, estando estos dos últimos sujetos a un estudio de viabilidad a futuro, que permita la ampliación vial de los mismos y se integre a un plan de movilidad integral del distrito.
- Previendo una expansión en el terreno aledaño a Diente de Oro, por el lado sur, sujeto a estudios de factibilidad de servicios, así como, por vulnerabilidad del terreno; se propone un crecimiento controlado, destinado a vivienda con zonificación RDB, mediante la respectiva habilitación urbana.

Rectificaciones a considerar:

- Se considerará para el presente Plan, la restitución de la zonificación **CZ** a **RDB**, en la urbanización Los Cedros.
- Cambio de zonificación de **ZRP** a **OU**, en el terreno correspondiente a la ficha registral N° 12504104, para fines de equipamiento.
- Cambio de zonificación de **ZRE-Según estudio específico** a **RDB**, ubicado en la Av. Circunvalación Club el Golf Los Incas, cambio justificado por las características de la zona: difícil accesibilidad (una sola vía de acceso de mínima sección) y zonificación aledaña de las mismas características (RDB). La altura máxima debe ser de 3 pisos.
- Cambio de zonificación de **RDM** a **CV**, para los lotes del Jr. El polo (entre Calle los tulipanes y Calle Padre Luis Tezza) debido a la consolidación de actividad comercial y por recomendación de la Gerencia de Desarrollo Económico, a través del Informe N°163-2015-SGCAITSE-GDE-MSS.
- Se considera la zonificación **ZRE** para los lotes 6 y 7 del Sector I, de la Urbanización Club Golf los Incas, ubicado en la Av. Circunvalación Club el Golf Los Incas, terrenos de propiedad del Country Club El Bosque, según la Ordenanza N° 1507, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el 2011, donde se estipula los parámetros urbanísticos y edificatorios para dichos lotes.
- Con respecto al cambio de Zonificación de **RDB** a **CV** para el Jr. Cineraria, solicitado por Sub Gerencia de Comercialización y Anuncios e Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones; se considera que no es viable, ya que la vía en mención no presenta las condiciones básicas (Sección vehicular y peatonal, Área para estacionamientos), que soporten la actividad comercial que generaría tal cambio. Sin embargo, es posible la compatibilidad de usos con ciertas actividades únicamente en el 1° piso, las mismas que serán consideradas en el Índice de Usos. Se considera lo siguiente:
 - Realizar las modificaciones al Cuadro de Compatibilidad de Actividades Urbanas.
 - Se deberá tomar en cuenta la Ordenanza 1015-MML la cual menciona que las actividades de comercio y servicio deberán ocupar el 35% del terreno solo en el primer piso.
 - Las actividades deberán ser de menos orden y no contaminantes; por lo que no se permitirá laboratorios, ferreterías que vendan pinturas y productos inflamables, así como actividades de Courier.
 - Los locales comerciales que deberán contar con atrapa-grasa son: los restaurantes de pollos a la brasa y locales de expendio de lubricantes.

E. PROPUESTA PARA LA DENSIFICACIÓN Y REGENERACIÓN DE SUELO URBANO

Se propone para los terrenos del Jockey Club, un cinturón de edificios con usos mixtos de comercio, vivienda y equipamiento, con un área libre no menor al 60% del total del terreno, destinado para bulevares, jardines y plazas. Se premiarán estos aportes con alturas de 10 pisos en los bordes del terreno y 25 pisos dentro del cinturón propuesto. Para la viabilidad de la propuesta se ha de considerar los respectivos estudios de viabilidad que resuelvan los conflictos viales en la Av. Manuel Olgúin y El Derby y así mejorar la soportabilidad de las vías, ante la propuesta de densificación y consolidación del Centro Financiero de Surco.

V.3.7. SECTOR 9

Área de Tratamiento Normativo I-IV

A. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

- Gestiones para la emisión de la correspondiente Ordenanza Municipal en la zona identificada con Zonificación de Reglamentación Especial – ZRE-4 (A. H. 1 de Mayo), que defina su planeamiento integral.
- Gestiones para la implementación de la Reglamentación Especial en el Sub Sector B, correspondiente al A.H. Simón Bolívar, colindante con la Zona de Reserva Natural - Área Natural de Protección Municipal Pantanos de Villa (RN – ANPM), en coordinación con PROHVILLA y SERNANP, quienes definirán su uso.

B. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS NO INCLUIDAS EN ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

- Implementación de Programas de Renovación Urbana en asentamientos en laderas de alta pendiente: Buenos Aires de Villa y Santa Teresa.
- Definición de límites del Sector 9, con el distrito de San Juan de Miraflores, considerando los alcances de la Ley 30058, de Delimitación Territorial noroeste entre el Distrito de Santiago de Surco y el distrito de San Juan de Miraflores, de fecha 05.07.2013.

C. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA

- Consolidación de patrones de Zonificación Residencial de Densidad Media y Baja, en los Sub Sectores del Sector 9:

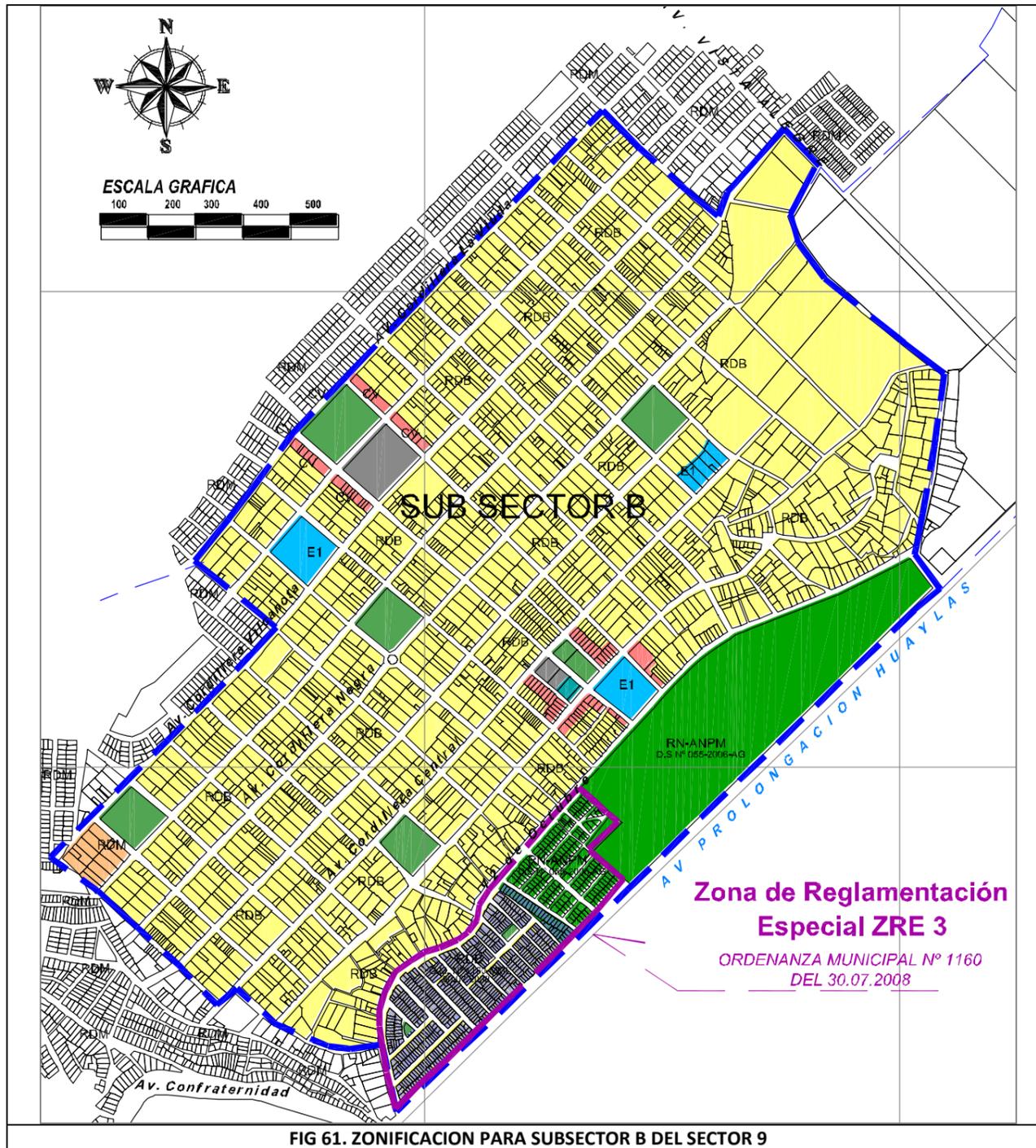
SUB SECTOR A

- 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.





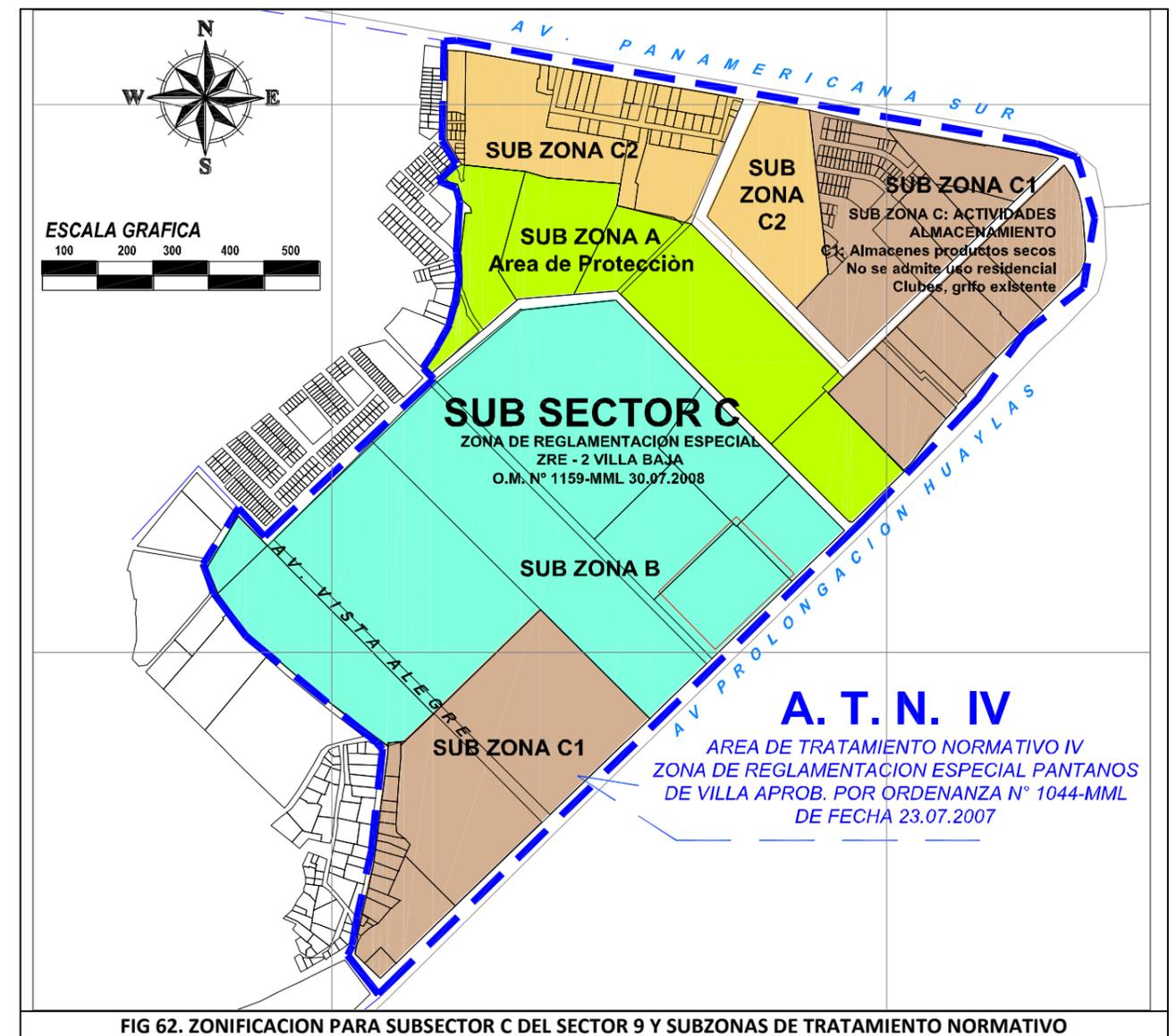
- Consolidación y regulación de Ejes Comerciales Distritales de Comercio Zonal – CZ, en los frentes de la Av. Huaylas.
- Reordenamiento de usos urbanos, en los Sub Centros del Sub Sector B, según especialidad, conformados principalmente por equipamientos recreacionales (plazas, parques, campos deportivos), 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.

- ZRE-3, la propuesta se encuentra dentro del reglamento aprobado con Ordenanza N° 1180-MML.

SUB SECTOR C

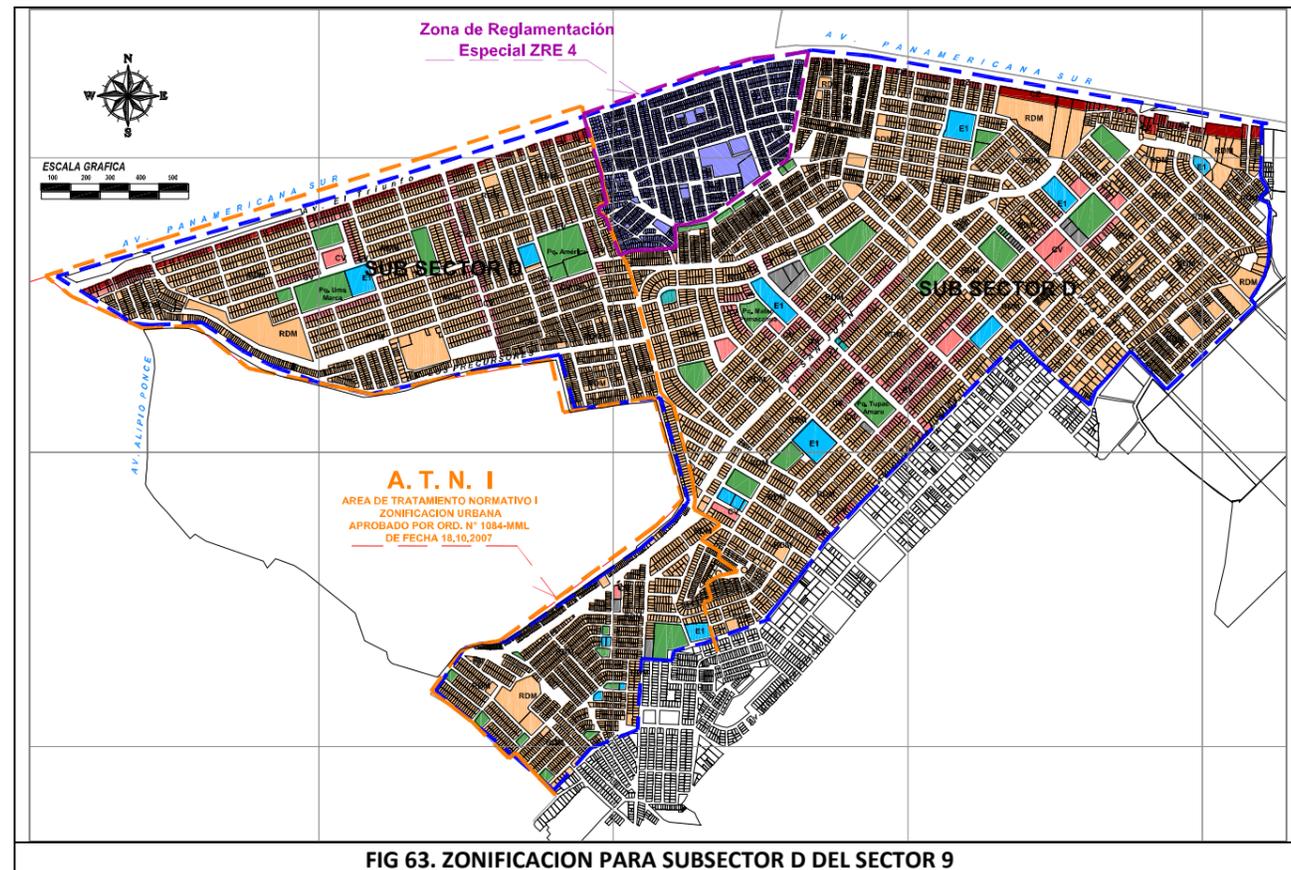
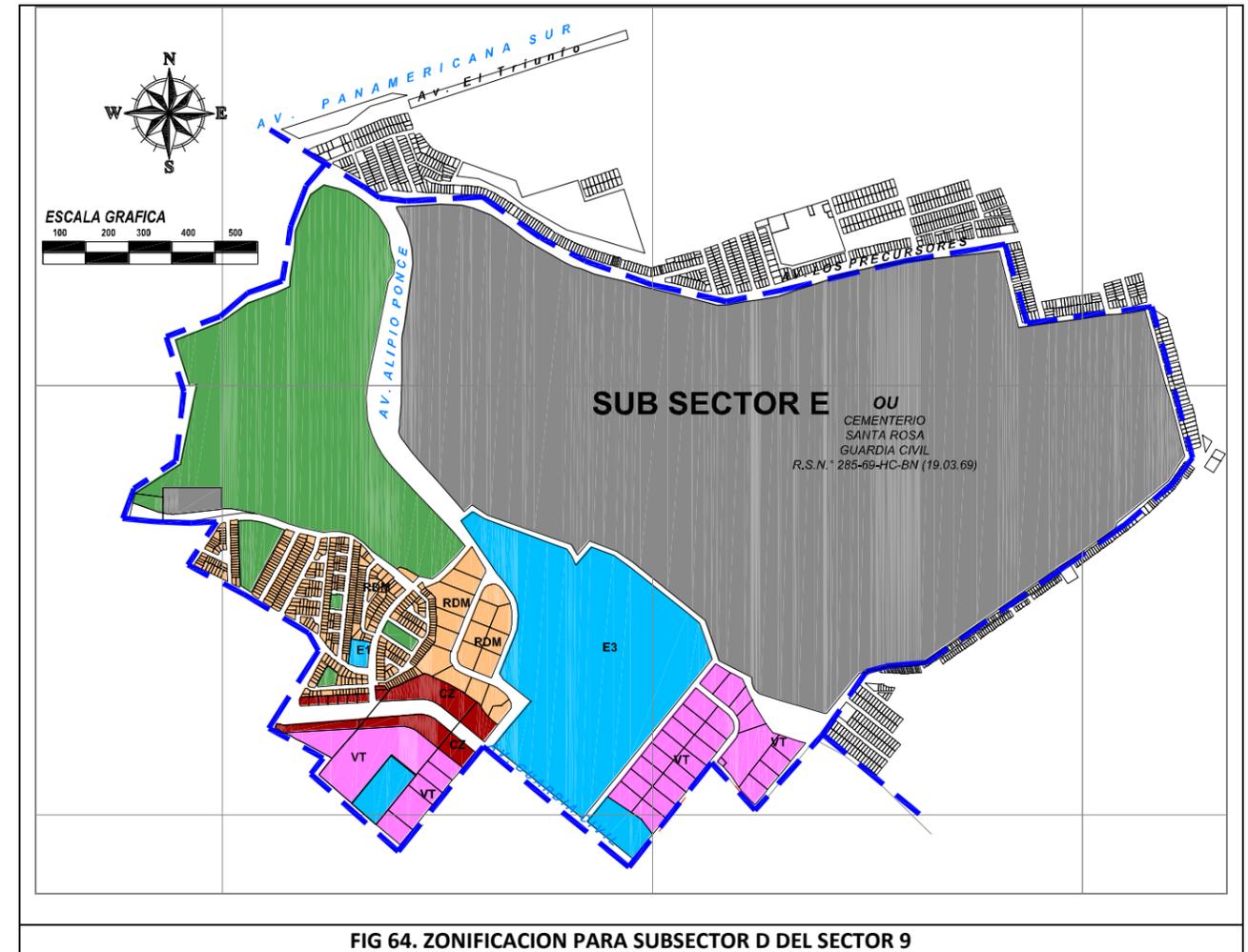
- Implementación de la Zonificación Reglamentación Especial – ZRE-2 Villa Baja, regulada mediante Ordenanza Municipal N° 1159 del 30.07.2008.



SUB SECTOR D

- 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.
- El ZRE-4, según Ordenanza N° 1144-MML, señala que el reglamento debe ser desarrollado por la MML, estudio que se encuentra en elaboración en la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- Consolidación del patrón de Zonificación Residencial de Otros Usos: Escuela de la Policía Nacional y Cementerio Santa Rosa.



D. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN Y CONTROL

De Saneamiento Físico – Legal

- Implementación de Programa Municipal de Saneamiento Físico Legal, de propiedades ubicadas en zonas de Reglamentación Especial, identificadas en el Sector 9, que cuentan con Ordenanzas Municipales de Reglamentación ad-hoc, en coordinación con COFOPRI:
 - Zona de Reglamentación Especial ZRE-12 Villa Baja, regulada mediante Ordenanza Municipal N° 1159 del 30.07.2008.
 - Zona de Reglamentación Especial ZRE-10 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

SUB SECTOR E

De Planificación Territorial

- Definición de límites del Sector 9 con el distrito de San Juan de Miraflores, considerando los alcances de la Ley 30058, de Delimitación Territorial noroeste entre el Distrito de Santiago de Surco y el distrito de San Juan de Miraflores, de fecha 05.07.2013.
- Acciones de consolidación de Sub Centros distritales y Sub Centros zonales, que dinamicen y articulen el Sector 9 internamente, con el distrito y a nivel metropolitano.
- Acciones de dinamización y/o reordenamiento de Sub Centros Distritales y Sub Centros Zonales en cada Sub Sector del Sector 9, según especialidad.
- Acciones de reordenamiento de actividades comerciales y actividades urbanas incompatibles, en el Sub Centro Zonal Túpac Amaru, que se constituye en Modelo de Desarrollo del Sector 9.
- Consolidación del Comercio Vecinal, en el entorno de los Sub Centros recreacionales y comerciales conformados por parques principales de los Sub Sectores.
- Consolidación y regulación del Eje comercial distrital de Comercio Zonal – CZ, de la Av. El Triunfo y Av. San Juan.
- Consolidación y regulación de ejes comerciales distritales de Comercio Zonal – CZ, en los frentes de la Av. Panamericana Sur (Sub Sector D).
- Gestiones para la emisión de la correspondiente Ordenanza Municipal en la zona de Reglamentación Especial – ZRE-4 (A. H. 1 de Mayo), que defina su planeamiento integral.
- Gestiones para la implementación de la Reglamentación Especial en el Sub Sector B, correspondiente al A.H. Simón Bolívar, colindante con la Zona de Reserva Natural - Área Natural de Protección Municipal Pantanos de Villa (RN – ANPM), en coordinación con PROHVILLA y SERNANP quienes definirán su uso.
- Promoción de la actividad comercial en Sub Centros recreacional-comerciales, del Sub Sector B y Sub Sector D.
- Programa de ordenamiento de espacios públicos ya existentes en los que además, se instalarán ciclovías y mobiliario urbano.
- Implementación de Programas de Renovación Urbana en asentamientos en laderas de alta pendiente: Buenos Aires de Villa y Santa Teresa.

De Infraestructura de Servicios Básicos

- Estudio específico, que determine los proyectos de ampliación de la infraestructura y cobertura de servicios básicos: agua, desagüe, vías pavimentadas, veredas, alumbrado público, en el Sector 9.
- Implementación del Proyecto Vial intersección de la Av. Alipio Ponce.
- Implementación del sistema de transporte público Urbanito para el Sector 9.
- Recuperación de la sección vial de la Av. San Juan e implementación de separador central en eje vial Av. El Sol – Av. San Juan.
- Estudio específico que determine los proyectos de accesibilidad vial en AA HH, en laderas del Sub Sector A: vías pavimentadas, escaleras.
- Habilitación de vías: pistas y veredas en el entorno de los Pantanos de Villa.
- Implementación de circuitos de ciclovías en vías mirador y vías paisajistas que incluya áreas de descanso y seguridad, en los Sub Sectores A, B, D y E.

De Equipamientos Urbanos

- Estudio específico que determine los equipamientos urbanos de salud, educación y recreación necesarios, para reducir el déficit existente para los 148,900 hab. del Sector 9.
- Implementación como parques de grandes espacios públicos con áreas no menores a 1 ha. en todos los Sub Sectores.

De Seguridad Ciudadana

- Implementación de Programas y Proyectos Municipales de Seguridad ciudadana para mitigar inseguridad social en el Sector 9:
 - Sector A: AA HH Sta. Teresa de Villa, Villa Mercedes, Navidad de Villa, Buenos Aires de Villa, Vista Alegre de Villa.
 - Sector B: AA HH Las Delicias de Villa, Villa Municipal de Chorrillos, Simón Bolívar, Rinconada de Villa, Carlos Sánchez Manrique.
 - Sector C: Asociación Villa Baja, Santa Rosa de Villa, Pedro Campos Zevallos, Germán Orbezo, Palmeras de Villa, Nuevo Progreso de Villa.
 - Sector D: AAHH 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.

De Gestión de Riesgos de Desastres

- Proyecto de apoyo al mejoramiento de calidad de la vivienda y de capacitación en técnicas constructivas de la vivienda en laderas, a fin de mitigar la vulnerabilidad ante desastres (AAHH Buenos Aires de Villa y Santa Teresa).
- Proyectos de mitigación de vulnerabilidad y riesgos ante desastres, en especial, en asentamientos en laderas: estabilización de laderas, muros de contención (Sta. Teresa, Buenos Aires de Villa).
- Estudio integral de Gestión de Riesgos de Desastres que defina las características y capacidad portante de suelos, para determinación de Zonificación Urbana específica.
- Planes de Gestión de Riesgos de Desastres en asentamientos en laderas, en zonas con suelos arenosos, suelos con napa freática alta y en el entorno de Los Pantanos de Villa.

De Control Urbano

- Acciones de regulación, control urbano y ambiental de actividades agrícolas, pecuarias, industriales, pirotecnia, etc.
- Regulación de rejas y tranqueras en vías públicas, aplicando las normas distritales (Ordenanza 209-2004-MSS, Ordenanza 222-2005-MSS, Ordenanza 690-MML, RES-054-2009-GM-MSS).
- Acciones de control Urbano del crecimiento y densificación urbana en suelos arenosos, suelos con napa freática alta y en el entorno de Los Pantanos de Villa.
- Acciones de control municipal de actividades urbanas incompatibles, conflictivas y de ocupación de áreas intangibles.
- Ordenamiento del tránsito vehicular, reduciendo la presencia del parque automotor.
- Regulación del servicio de transporte de mototaxis.
- Estudio específico que determine la recuperación de áreas de vías invadidas de nivel metropolitano o de nivel local, con el fin de mejorar la conectividad vial sector 9.

- Control del crecimiento y densificación urbana en laderas, suelos arenosos y suelos con napa freática alta.
- Vigilar el cumplimiento de la normatividad de la Zona de Reglamentación Especial ZRE – Pantanos de Villa.

De Gestión Ambiental

- Implementación de medidas de protección, control y recuperación del ecosistema natural del área natural protegida de los Pantanos de Villa, en coordinación con PROHVILLA, SERNANP y la Municipalidad de Chorrillos. **Ver Propuesta de Ordenamiento Ambiental**
- Tratamiento paisajístico y desarrollo de Plan Específico de Protección del entorno, de Los Pantanos de Villa y aplicación de reglamentación especial. No se admitirá actividades urbanas en el área.
- Protección ambiental de manantiales y puquiales declarados intangibles (O.M. 184-MML). que originan canales de escorrentía, que alimentan los Pantanos de Villa, en el Sub Sector B.
- Conservación de la cobertura vegetación natural, recuperación de áreas rellenadas y/o invadidas con actividades de crianza informal de animales, en el entorno de los Pantanos de Villa, del Sub Sector B.
- Programas municipales de educación ambiental y sensibilización para la protección y conservación de los humedales de Pantanos de Villa. **Ver Propuesta de Ordenamiento Ambiental**
- Implementación del Programa Mi Huerto: Huertos productivos, en asentamientos humanos y asociaciones de vivienda de los Sub Sectores B y C.
- Implementación de Programa de cultivos orgánicos, viveros especializados, hidroponía en los Sub Sectores B y C.
- Tratamiento paisajístico en miradores, vías miradores, vías paisajistas, laderas, espacios públicos, vías urbanas y entorno de Los Pantanos de Villa, del Sub Sector B.
- Intervenciones urbanas en el área de borde urbano entorno a los Pantanos de Villa: vía paisajista, senderos peatonales, ciclo vía, alameda arborizada, mobiliario urbano.
- Proyecto de vía paisajista en el entorno del cementerio Santa Rosa, con senderos peatonales, áreas verdes, ciclo vía, arborización y mobiliario urbano.
- Desarrollo e implementación del Plan de Manejo Áreas Verdes en todo el Sector 9: Implementación y mantenimiento de parques urbanos, espacios públicos y áreas verdes, etc.
- Desarrollo e implementación de Plan de Manejo Ambiental del Sector 9: control de contaminación ambiental: aire, suelos, aguas por actividades urbanas.
- Desarrollo e implementación de Plan de Manejo Ambiental del Sub Sector C y aplicación de Ordenanza Municipal N° 1159 del 30.07.2008 de la Zona de Reglamentación Especial ZRE-2 VILLA BAJA, de regulación, control urbano y ambiental de actividades agrícolas, pecuarias (chancherías, establos), industriales, talleres, almacenes y plantas de reciclaje, etc.
- Habilitación de parques como zonas de recreación pública y de áreas verdes, en espacios públicos, en el entorno del Ecosistema Pantanos de Villa, Sub Sector B.
- Habilitación como áreas verdes de las áreas calificadas con Zonificación de Recreación Pública (ZRP), en la Zonificación vigente del Sector 9.
- Proyecto de Planta de tratamiento de aguas residuales en el parque Pumacahua, para cubrir las necesidades de riego del Sector 9, abasteciendo a parques, bermas, plazas y jardines mediante

- la instalación de cisternas en cada parque, con una red de tuberías. **Ver Propuesta de Ordenamiento Ambiental**
- Articulación vial de parques habilitados (paseos).
- Implementación de áreas verdes en vía y zonas de mayor conflicto ambiental.
- Proyecto de arborización de vías colectoras: Eje de la Av. El Sol – Av. San Juan, y de vías locales articuladoras principales y secundarias, conformando circuitos paisajistas
- Articulación vial de parques habilitados (paseos).
- Arborización del entorno del Cementerio Santa Rosa y de cerros aledaños.
- Protección de unidades ambientales conformadas por dunas.
- Proyecto de incremento de la frecuencia del recojo de residuos sólidos acorde a la actividad y densificación del Sector 9 y actualización de ruta de recolección, incorporando los puntos críticos del Sector. **Ver Propuesta de Ordenamiento Ambiental**
- Implementación de proyecto de capacitación y formalización de recicladores de residuos sólidos del Sector 9, integrándolos a la dinámica distrital de recojo selectivo formal. **Ver Propuesta de Ordenamiento Ambiental**







V. LAMINAS DE ESTUDIO DE PLANEAMIENTO URBANO POR SECTORES

- Pag 92. Lamina S1-01: SECTOR 1 - Reajuste de Zonificación
- Pag 93. Lamina S1-02: SECTOR 1 – Propuestas Específicas
- Pag 94. Lamina S2-01: SECTOR 2 - Reajuste de Zonificación
- Pag 95. Lamina S2-02: SECTOR 2 – Propuestas Específicas
- Pag 96. Lamina S3-01: SECTOR 3 - Reajuste de Zonificación
- Pag 97. Lamina S3-02: SECTOR 3 – Propuestas Específicas
- Pag 98. Lamina S4-01: SECTOR 4 – Zonificación y Propuestas Específicas
- Pag 99. Lamina S5-01: SECTOR 5 - Reajuste de Zonificación
- Pag 100. Lamina S5-02: SECTOR 5 – Propuestas Específicas
- Pag 101. Lamina S6-01: SECTOR 6 - Reajuste de Zonificación
- Pag 102. Lamina S6-02: SECTOR 6 – Propuestas Específicas
- Pag 103. Lamina S7-01: SECTOR 7 - Reajuste de Zonificación
- Pag 104. Lamina S7-02: SECTOR 7 – Propuestas Específicas
- Pag 105. Lamina S8-01: SECTOR 8 - Reajuste de Zonificación
- Pag 106. Lamina S8-02: SECTOR 8 – Propuestas Específicas
- Pag 107. Lamina S8-03: SECTOR 8 – Propuestas Específicas
- Pag 108. Lamina S8-04: SECTOR 8 – Propuestas Específicas
- Pag 109. Lamina S9-01: SECTOR 9 - Reajuste de Zonificación
- Pag 110. Lamina S9-02: SECTOR 9 – Propuestas Específicas
- Pag 111. Lamina S9-03: SECTOR 9 – Propuestas Específicas