

**VII. ORDENANZA 1862**

**VII.1 RELATIVA A LOS RETIROS MUNICIPALES Y ALTURAS DE EDIFICACION**

**VII.1.1. SECTOR 1 – CENTRO HISTORICO**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

**A. RETIROS**

La RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC, del Ministerio de Cultura, publicada el 19 de Enero de 2011, aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco; en relación a los retiros, se han tomado las siguientes consideraciones:

- a) En el Capítulo IV, Parámetros Edificatorios - Retiros y Áreas Libres, Art.118º b,b.2.-Dentro de la Micro Zona de Máxima Protección, de la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco (ubicada en el Sector 1 - Centro Histórico), cuya propuesta de Determinación como Zona de Tratamiento 1(ZT-1) Zona Monumental, Antiguo Pueblo de Surco, se propone en el presente Estudio:
  - o Las edificaciones nuevas deben ser construidas sin retiro frontal, lateral, ni en esquina, a fin de alinearse al conjunto. Solo se permitirá retiro posterior en las nuevas edificaciones.
  - o Los inmuebles en esquina mantendrán el ochavo en el 1er. nivel, siendo opcional en el nivel superior.
- b) En el Capítulo IV, Parámetros Edificatorios-Retiros y Áreas Libres Art.118º a,a.2.-Dentro de la Micro Zona de Transición de la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco (ubicada en el Sector 1 Centro Histórico), cuya propuesta de Determinación como Zona de Tratamiento 2 (ZT-2), Zona de Transición, se propone en el presente Estudio:
  - o Las edificaciones nuevas deben ser construidas sin retiro frontal, lateral, ni en esquina, a fin de alinearse al conjunto. Solo se permitirá retiro posterior en las nuevas edificaciones.
  - o Los inmuebles en esquina mantendrán el ochavo en el 1er. nivel, siendo opcional en el nivel superior.

Además en relación al retiro, el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, Capítulo III, Volumetría, Art. 40 toma en consideración lo siguiente:

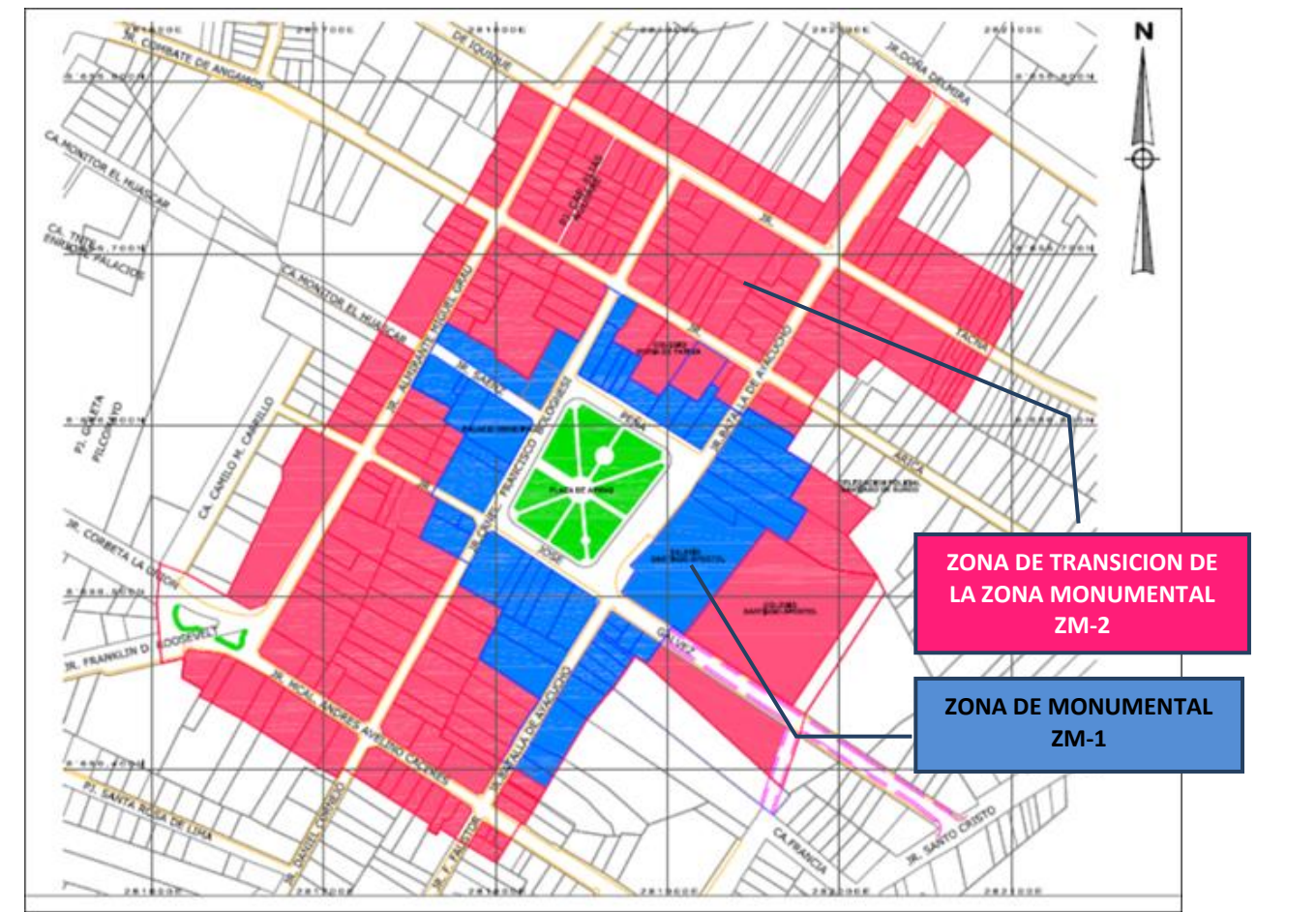
En la zona monumental, la volumetría de las construcciones es un factor determinante del paisaje urbano y natural, por lo que deben ajustarse a los siguientes criterios:

Art.40.a.- Toda construcción debe mantener y alinearse en toda su longitud con el límite de propiedad sobre la calle y en su prolongación vertical, quedando prohibidos los retiros, salientes y voladizos, excepto si se trata de conservar algunas de las rancherías existentes.

Art.40.b.- El plomo de fachada no debe proyectarse fuera del límite de propiedad, sobre la calle; debe evaluarse y emitirse o no la autorización en relación a las propuestas de volados individuales tales como balcones y galerías, así como su dimensionamiento.

Art.40.c.- Las nuevas edificaciones colindantes a monumentos o inmuebles históricos declarados o no declarados se proyectarán alineadas al inmueble vecino.

**FIG 71. 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

**B. ALTURAS DE EDIFICACIÓN**

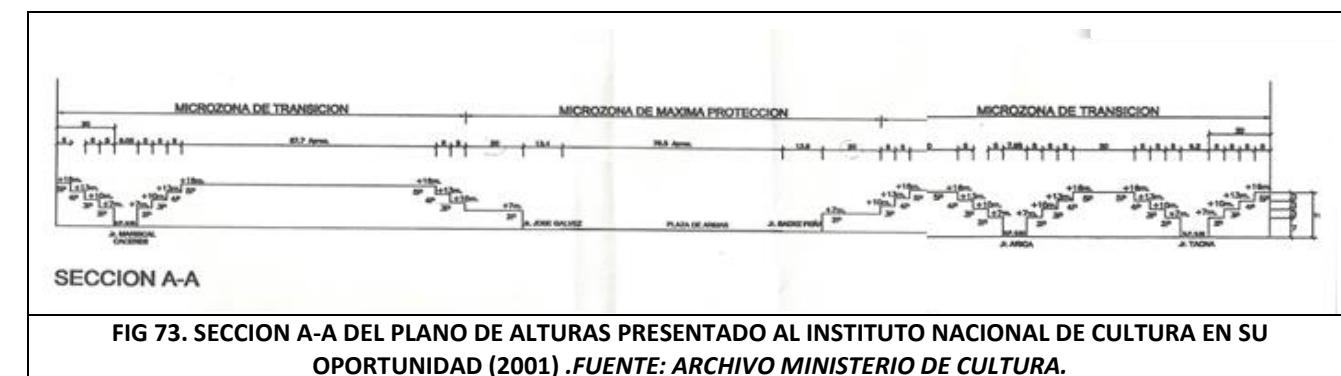
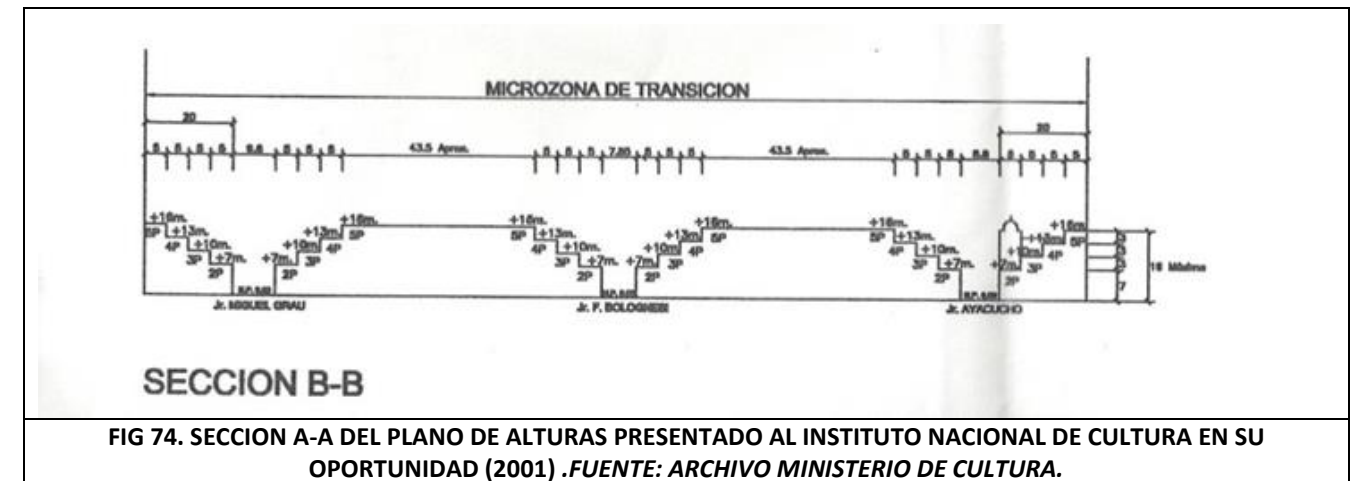
El desarrollo edificatorio del SUBSECTOR 1-Centro Histórico (Zona Monumental) – A.T.N.III, tiene una evolución heterogénea dada la antigüedad del tejido urbano y la ausencia de normatividad de control de alturas hasta el año 2001.

En el marco de la Ordenanza N° 1076-MML, publicada el 08 de Octubre de 2007 aprueba el Reajuste de Zonificación Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Barranco, Surquillo y de un sector de los distritos de Chorrillos y Santiago de Surco .

La Ordenanza N° 1076-MML, establece en su artículo 6º, Reglamento de alturas para la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, "serán de aplicación las normas señaladas en la Resolución Directoral Nacional N°397/INC, que se aprueban por la presente Ordenanza".

La Resolución Directoral Nacional N°397/INC, del 21 de Mayo de 2001, aprueba el Estudio del Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en el cual, en lo que respecta a la altura de la Edificación, señala lo siguiente:

"La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe sobrepasar los 2 niveles ó los 7.00 ml como máximo, hasta una profundidad mínima de 5.00 ml, salvo los casos ya existentes y los indicados en el Plano N° P-02-99-MML-IMP; a partir de este punto, podrán edificarse pisos adicionales de hasta 3.00 ml cada uno, retirándose 5.00 ml. para cada caso, hasta un máximo de 5 pisos (16.00 ml ), al interior de las manzanas(Plano N°P-03-MML-IMP) "



La generación de los llamados retranques y volumetría escalonada, ha perjudicado el perfil de la Zona Monumental del distrito de Surco. Las edificaciones que actualmente se someten al proceso de calificación y licencia de edificación tienen que aplicar la reglamentación vigente.

En cambio, la reglamentación aprobada por el Viceministerio de Cultura (RVM N°054-2011), contempla las alturas máximas para la Zona de Reglamentación Especial-Zona Monumental.

- Microzona de Máxima Protección: Altura Máxima= 6.00ml
- Microzona de Transición: Altura Máxima= 9.00ml



FIG 76. Jr. José Galvez cuadra 2.-Se puede apreciar el mismo problema del retranque.



FIG 77. Jr. Tacna Consolidación de altura de edificación a través de los años.

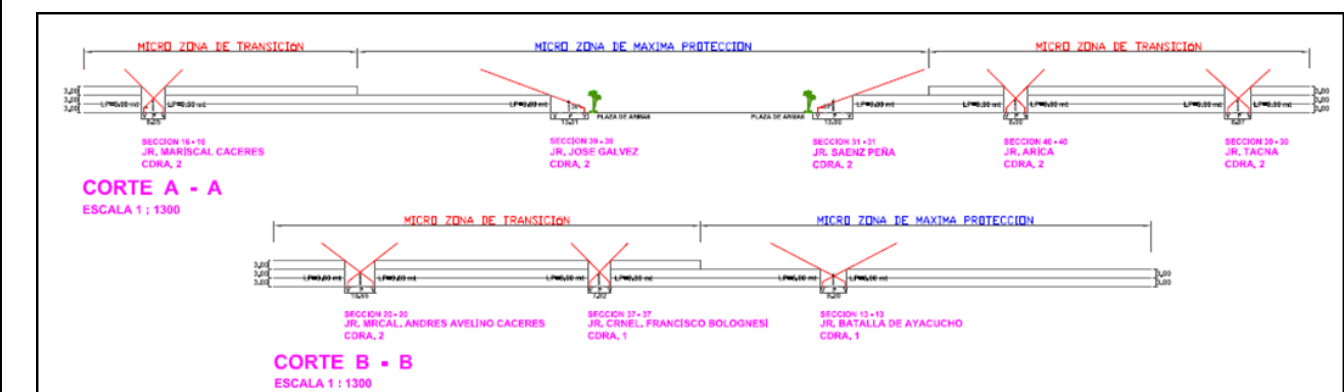


FIG 78. Alturas máximas de edificación según reglamentación recientemente aprobada por el Viceministerio de Cultura. Fuente: Reglamento Especial de la Zona Monumental de Surco-Plano Anexo VIII-ZM-AE-01.

En conclusión, la normativa recientemente aprobada por el Ministerio de Cultura, tiene el propósito de controlar mejor los perfiles urbanos y alturas de edificación, así como intentar preservar la escala de pueblo, de esta zona histórica de la ciudad.

TABLA COMPARATIVA		
REGLAMENTACIÓN DE ALTURA EN LA ZONA MONUMENTAL DE SURCO		
	ORD.1076MML RDN 397 INC-2001	RVM 054-2011
Microzona de Máxima Protección:	Altura Máxima= 7.00ml (2 Pisos)	Altura Máxima= 6.00ml
Microzona de Transición:	Altura escalonada 1ªAltura=10.00ml(3 Pisos),retirado 5.00ml de la línea de propiedad 2ªAltura=13.00ml(4 Pisos),retirado 10.00ml de la línea de propiedad 3ªAltura=16.00ml(5 Pisos),retirado 15.00ml de la línea de propiedad	Altura Máxima= 9.00ml

FIG 79. TABLA COMPARATIVA PARA LA REGLAMENTACION DE ALTURAS EN LA ZONA MONUMENTAL DE SURCO

Asimismo la RVM N°054-2011, establece en materia de alturas, los considerandos que este Estudio refrenda y se presentan a continuación:

Para la Zona Monumental:

- La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe de sobrepasar los 2 pisos, hasta alcanzar una altura total de 6.00m como máximo, tal como se grafica en la Fig 80.
- No se permite retrancamiento de pisos superiores.
- Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto de la plaza, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre de la plaza. Para tal fin, los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos, facilitarán el acceso requerido para la ejecución de los trabajos. La Oficina Técnica correspondiente, en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, coordinarán y velarán por que estos se lleven a cabo en la mejor armonía.

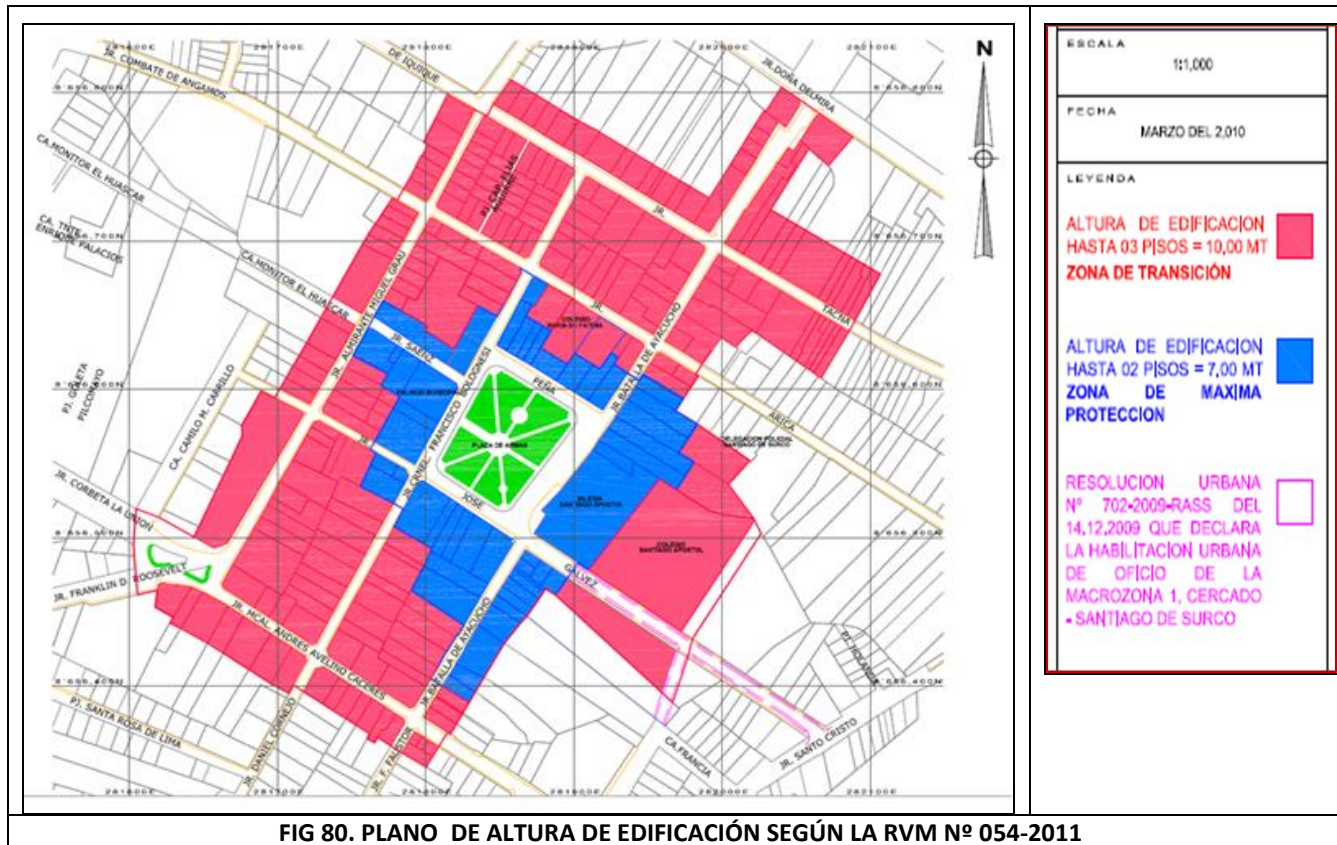


FIG 80. PLANO DE ALTURA DE EDIFICACIÓN SEGÚN LA RVM N° 054-2011

Para la Zona de Transición:

- La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe de sobrepasar los 3 pisos, hasta alcanzar una altura total de 9.00m como máximo, tal como se grafica en la fig 16.
- No se permite retrancamiento de pisos superiores.
- Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto de la plaza, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre de la plaza. Para tal fin, los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos, facilitarán el acceso requerido para la ejecución de los trabajos. La Oficina Técnica correspondiente, en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, coordinarán y velarán por que estos se lleven a cabo en la mejor armonía.

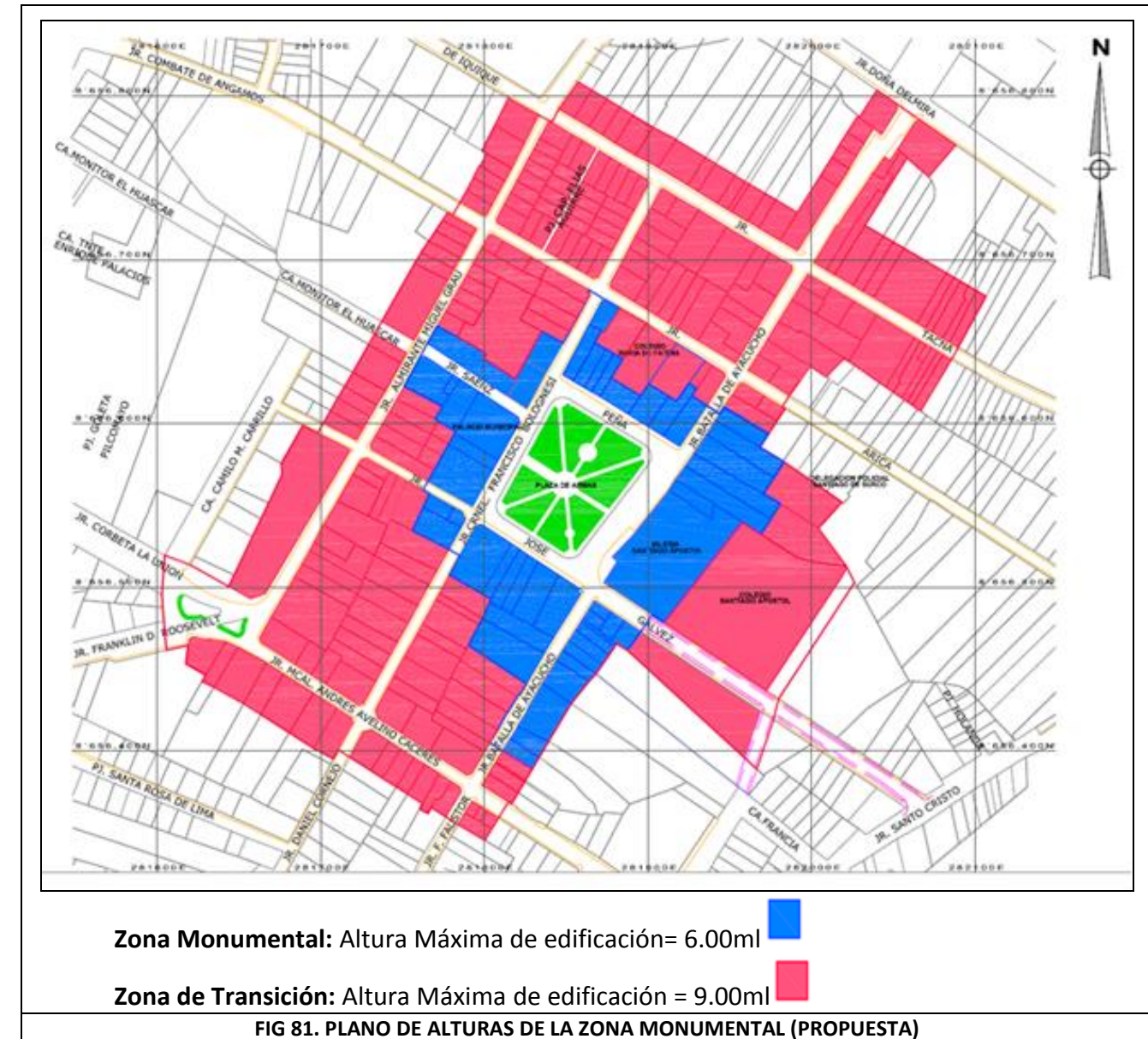


FIG 81. PLANO DE ALTURAS DE LA ZONA MONUMENTAL (PROPUESTA)

**VII.1.2. SECTOR 1 – RESTO DEL SECTOR**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

**A. RETIROS**

**EN EL SECTOR 1 – ATN III:**  
**SUBSECTOR 1 Y PARTE DEL SUBSECTOR 3**

- Ampliar el ámbito de aplicación del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, correspondiente al Sector del distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana, a las zonas con desarrollado proceso de habilitación urbana formal, del Sector 1, del distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo II, de Lima Metropolitana.

- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes de 2,500.00 m<sup>2</sup> con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
- Para edificaciones mayores a 10 pisos se exigirán retiros frontales, además del retiro municipal y laterales, de 3.00 m cada 3 pisos de altura, a partir del 10° piso.
- Los retiros frontales serán de 3 m frente a vías locales y 5.00 m frente a avenidas y para proyectos multifamiliares o conjuntos residenciales mayores a 5 pisos.

#### **SUBSECTOR 2**

- La Urbanización La Capullana, requiere de una normatividad específica de parámetros urbanísticos y edificatorios por los problemas identificados.

#### **EN EL SECTOR 1 – ATN II:**

##### **PARTE DEL SUBSECTOR 3**

- Ampliar el ámbito de aplicación del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, correspondiente al Sector del distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana, a las zonas con desarrollado proceso de habilitación urbana formal, en el Sector 1, del distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo II, de Lima Metropolitana.
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en de 2,500.00 m<sup>2</sup> con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
- Para edificaciones mayores a 10 pisos se exigirán retiros frontales, además del retiro municipal y laterales, de 3.00 m cada 3 pisos de altura, a partir del 10° piso.
- Los retiros frontales serán de 3 m frente a vías locales y 5.00 m frente a avenidas y para proyectos multifamiliares o conjuntos residenciales mayores a 5 pisos.
- La zona limitada las Av. Paseo de la República, Av. Paseo de la Castellana, Av. Jorge Chávez y la Av. La Merced, requiere de una normatividad específica de parámetros urbanísticos y edificatorios, por los problemas identificados.
- En la zona delimitada por Av. Paseo de la República, la Av. La Merced y el Jr. Catalino Miranda, se propone que:
  - a. Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas, que cuenten con retiros y volados, siempre y cuando, estos coincidan cada uno con más del 50% de la longitud del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar gráfica correspondiente, debidamente sustentada. No se entiende, coordínalo con el Arq.  
No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y volados a regularizar, impiden la visibilidad vehicular (falta de ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 m. con respecto a las redes públicas de electricidad.
  - b. En caso de edificaciones nuevas y de acumulación de lotes, deberá de aplicarse lo establecido para retiros, en el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.
  - c. Para edificaciones mayores a 10 pisos se exigirán retiros frontales, además del retiro municipal y laterales, de 3.00 m cada 3 pisos de altura, a partir del 10° piso.
  - d. Los retiros frontales serán de 3 m frente a vías locales y 5.00 m frente a avenidas y para proyectos multifamiliares o conjuntos residenciales mayores a 5 pisos.

#### **SUBSECTOR 4**

- Ampliar el ámbito de aplicación del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, correspondiente al Sector del distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana, a las zonas con desarrollado proceso de habilitación urbana formal, en el Sector 1, del distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo II, de Lima Metropolitana.
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes de 2,500.00 m<sup>2</sup> con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
- Para edificaciones mayores a 10 pisos se exigirán retiros frontales, además del retiro municipal y laterales, de 3.00 m cada 3 pisos de altura, a partir del 10° piso.
- Los retiros frontales serán de 3 m frente a vías locales y 5.00 m frente a avenidas y para proyectos multifamiliares o conjuntos residenciales mayores a 5 pisos.
- En la zona delimitada por la Av. Jorge Chávez, Av. Los castillos, Av. Aguilar Pastor y el límite con el distrito de Barranco se propone:
  - a. Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas, que cuenten con retiros y volados, resultan técnicamente procedente; siempre y cuando estos coincidan cada uno con más del 50% de la longitud del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar gráfica correspondiente, debidamente sustentada.  
No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y volados a regularizar, impidan la visibilidad vehicular (falta de ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 m. con respecto a las redes públicas de electricidad.
  - b. En caso de edificaciones nuevas y de acumulación de lotes, deberá de aplicarse lo establecido para retiros en el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

#### **B. PROPUESTA DE ALTURAS**

##### **EN EL SECTOR 1 – A.T.N. III**

###### **SUBSECTOR 1**

- Mantener la normatividad vigente, es decir, el Reglamento de Alturas aprobado por la Ordenanza N° 912-MML y el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Ordenanzas 265-MSS y 445-MSS, correspondiente al distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana.

###### **SUBSECTOR 2**

- La Urbanización La Capullana requiere de una normatividad específica de parámetros urbanísticos y arquitectónicos, por los problemas identificados; por lo que se debe establecer una altura máxima de 3 pisos.

###### **PARTE DEL SUBSECTOR 3**

- Mantener la normatividad vigente, es decir, el Reglamento de Alturas aprobado por la Ordenanza N° 912-MML y el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Ordenanzas 265-MSS y 445-MSS, correspondiente al distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana. En esta zona, por su conformación urbana y tamaño de lote, se propone 3 pisos.

- Los predios con calificación Residencial de Densidad Alta - RDA frente a la Av. Paseo de La República se colocaran como altura de 20 pisos, entendiéndose para lotes mayores a 2,500 m2.

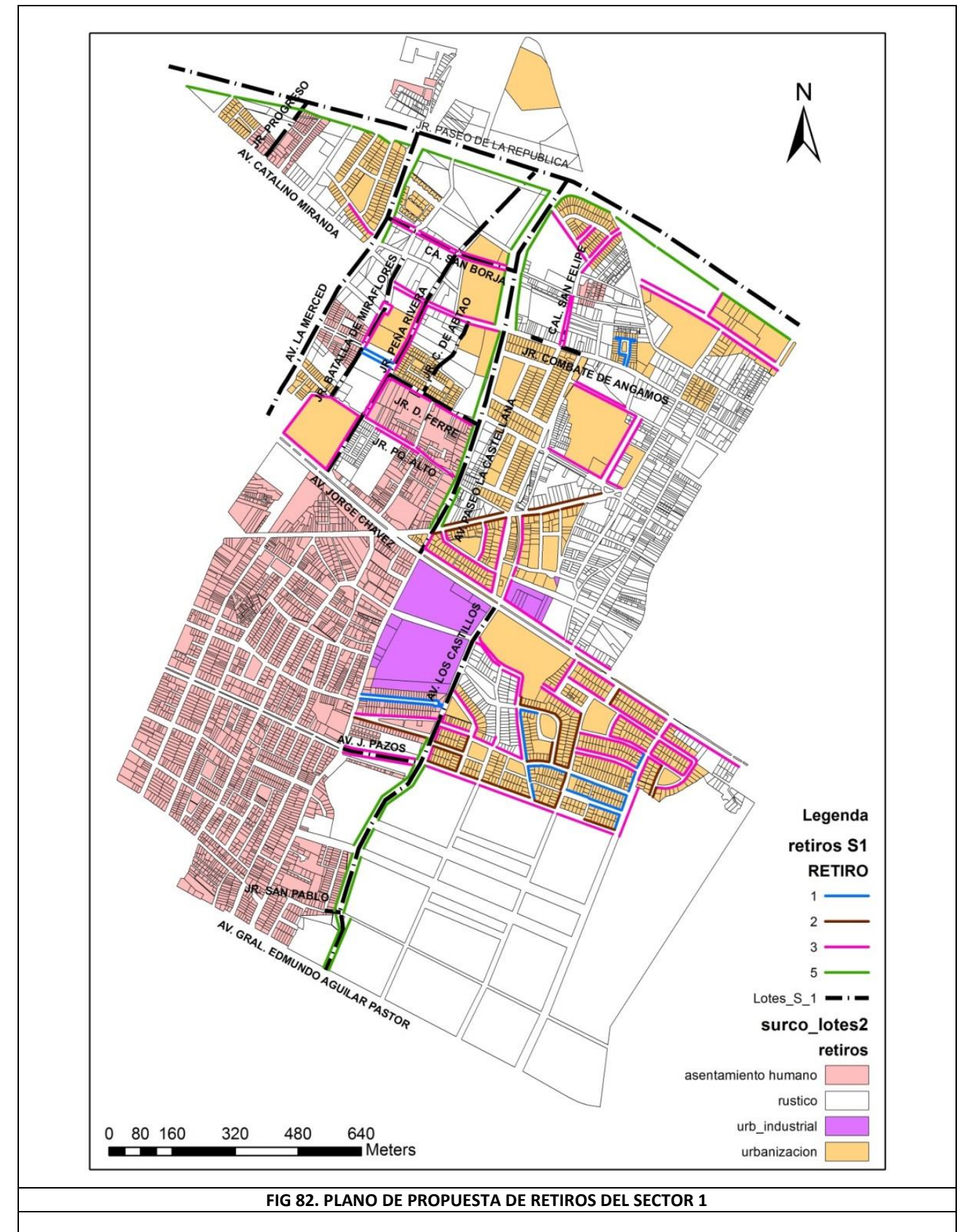
**EN EL SECTOR 1 – A.T.N. II**

**PARTE DEL SUBSECTOR 3**

- En el sector delimitado por la Av. Paseo de la Castellana, la Av. Paseo de la República, Jr. Ayacucho, límite del Centro Histórico y la Av. Jorge Chávez, se propone para las edificaciones nuevas, una altura máxima de 3 pisos.
- Se ha identificado una delimitada por las Av. Paseo de la República, Av. Paseo de la Castellana, Av. Jorge Chávez y la Av. La Merced, donde existe una heterogeneidad de alturas muy marcada, diferenciadas en los comercios y las viviendas, requiriendo una norma específica para la zona.
- Para la zona delimitada por la Av. Paseo de la República, Av. La Merced y Jr. Catalino Miranda, para las edificaciones nuevas de Conjuntos Residenciales o condominios, se propone una altura máxima de 5 pisos.
- Los predios con calificación Residencial de Densidad Alta - RDA frente a la Av. Paseo de La República se colocaran como altura de 20 pisos, entendiéndose para lotes mayores a 2,500 m2.

**SUBSECTOR 4**

- Para todo el sector se propone una altura de 3 pisos, con excepción de la zona comercial que puede llegar a 5 pisos y para las edificaciones nuevas de Conjuntos Residenciales o condominios, se propone una altura máxima de 5 pisos.



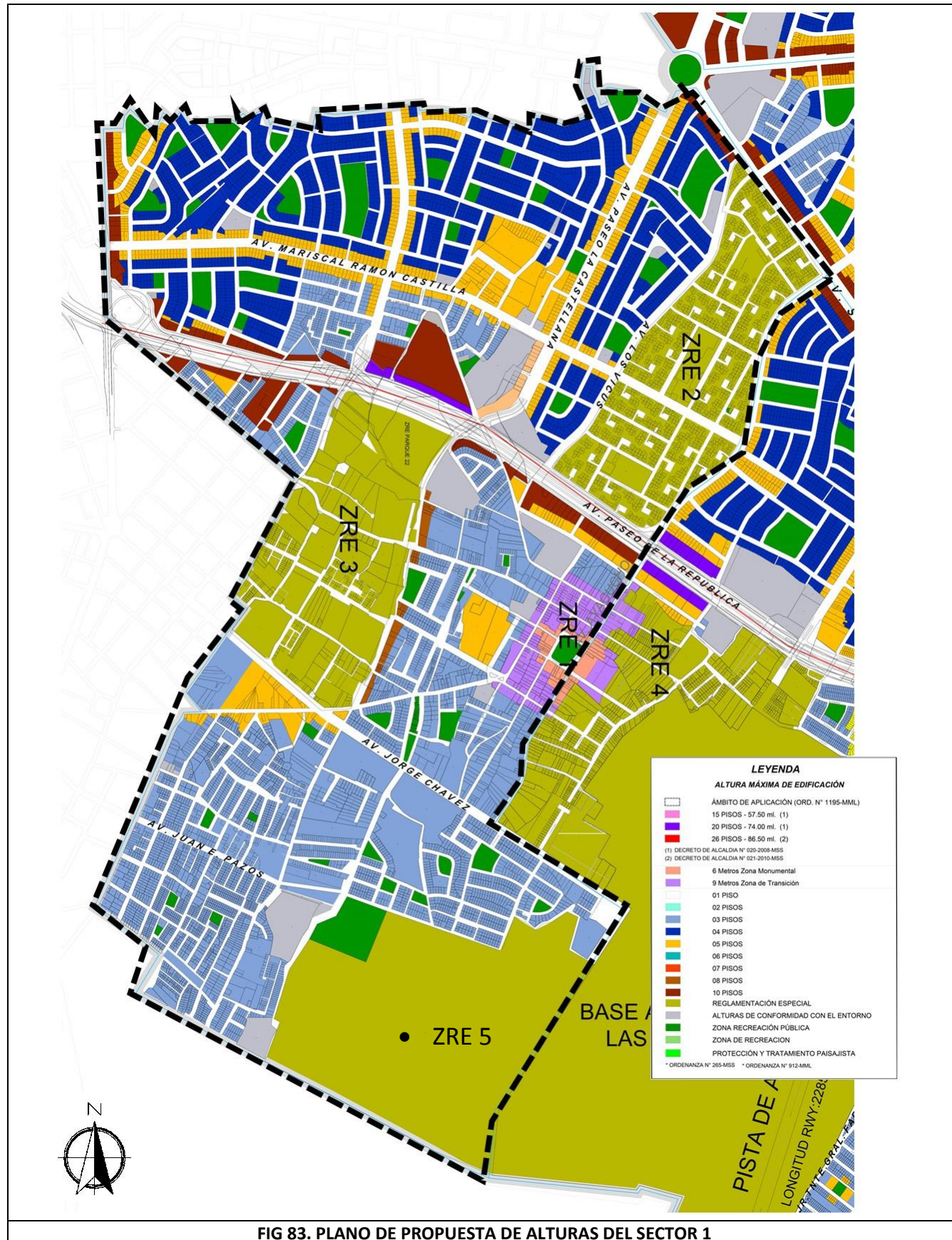


FIG 83. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 1

**VII.1.3. SECTOR 2**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

**A. RETIROS**

**SECTOR 2, SUB SECTOR B, DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO- ATN III**

- Continuar con la aplicación del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, correspondiente al Sector del distrito de Santiago de Surco, complementado con el Control Urbano para la aplicación de las normas y entre ellas, hacer respetar los retiros de 5.00 m para las edificaciones en avenidas así como, de 3.00 m de retiro en calles y jirones, así como retiros en comercio y tipologías de lotes. Además, en los lotes con frente la Av. P. de La República, a partir del 10° piso se exigirán retiros tipo retranque de 3.00m por cada 3 pisos de altura, tanto frontal y laterales
- En las zonas de CZ, que resulten del cambio de zonificación, en un plazo perentorio, deberán adecuar la modulación de las veredas y estacionamientos de acuerdo a la Norma GH 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m. y área mayor a 2500 m2, para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.

**SECTOR 2, SUB SECTOR A, DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO- ATN II**

- De acuerdo al patrón de asentamiento tradicional en damero y dado el proceso de consolidación, no se exigirá retiro municipal, pero se deberá ampliar el ámbito de aplicación de la Ordenanza 328-MSS que aprueba la facilitación para licencia de funcionamiento y el plano de retiros, hasta el 31.12., correspondiente al Área de Tratamiento Normativo II, de Lima Metropolitana, en el Sector 2.
- En la zona delimitada por Av. Paseo de la República, se propone exigir el retiro de 6.00 m para las nuevas edificaciones multifamiliares y conjuntos habitacionales, para edificaciones unifamiliares se deberá exigir retiro de 5.00 m. Además, a partir del 10° piso se exigirán retiros tipo retranque de 3.00m por cada 3 pisos de altura, tanto frontal y laterales. Así también en la Ca. Doña Delmira se exigirá 3.00 m de retiro frontal
- No se deberá exigir retiros para el resto del sub sector A, por lo que la Zona Monumental de Surco Antiguo deberá Ceñirse a las normas correspondientes, como se detalla en el sector 1.

**SECTOR 2, SUB SECTOR C, DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO- ATN II**

- Ampliar el ámbito de aplicación de la Ordenanza 328-2009 MSS, que aprueba la facilitación para licencia de funcionamiento y el plano de retiros, hasta el 31.12.2010, correspondiente al Área de Tratamiento Normativo II, de Lima Metropolitana, en el Sector 2.
- En los asentamientos humanos informales o formalizados por COFOPRI, no se deberá requerir retiro municipal. Pero a partir de la aprobación del presente plan urbano COFOPRI deberá formalizar con retiro municipal de 3.00 m para calles y jirones y de 5.00 m para avenidas.
- En caso de edificaciones nuevas y de acumulación de lotes, deberá de aplicarse lo establecido para retiros en el ordenanza 328-MSS con referencia a los retiros de 3.00 m en calles y jirones y 5.00 m

en avenidas. Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 15.00 m. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.

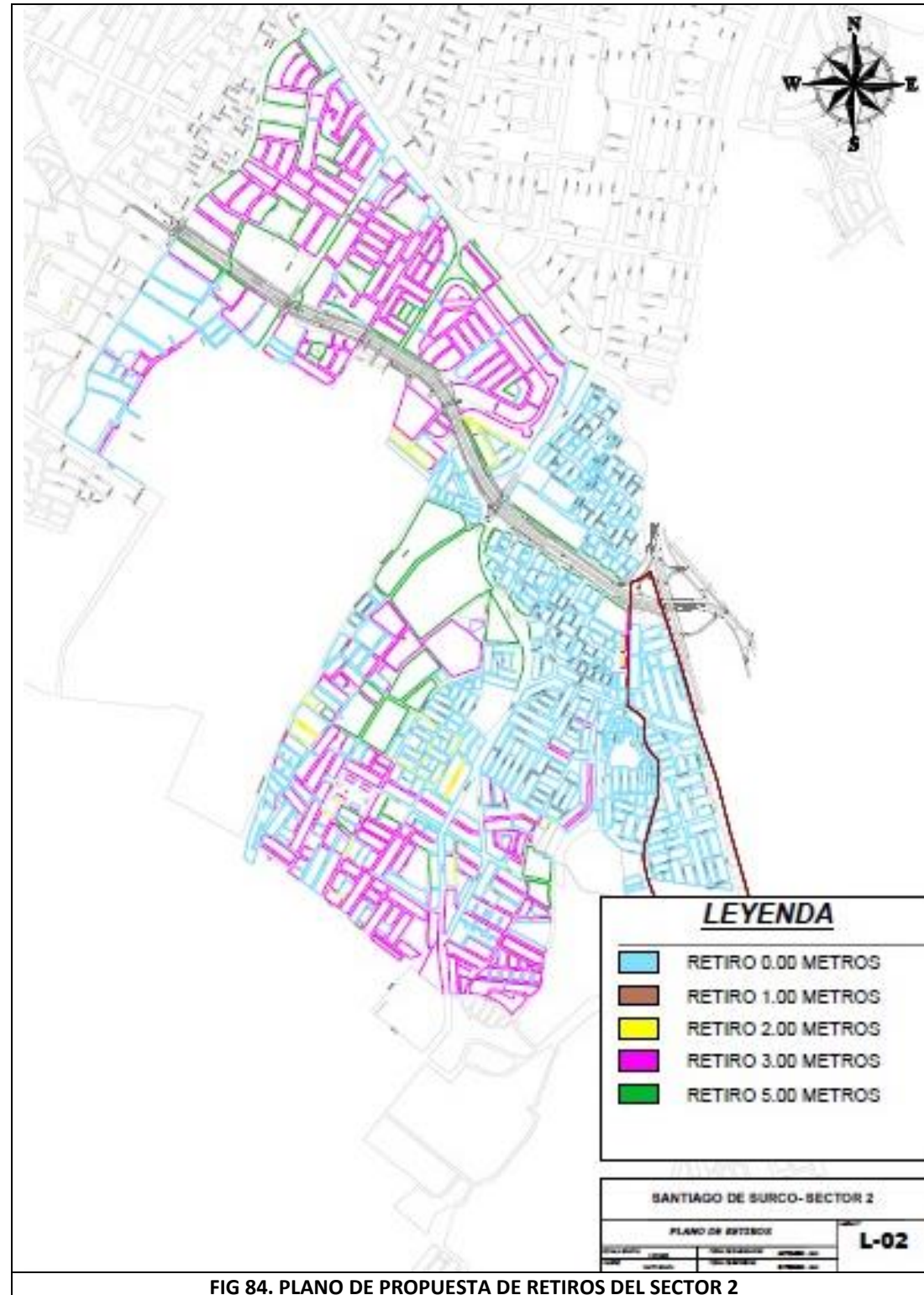


FIG 84. PLANO DE PROPUESTA DE RETIROS DEL SECTOR 2

**B. ALTURAS**

Las alturas de las edificaciones estarán sujetas al plano de alturas y a la Superficie Limitadora de Obstáculos determinada para el Aeródromo de Las Palmas.

**ATN III, SUB SECTOR B**

Mantener la normatividad vigente, es decir, el Reglamento de Alturas aprobado por la Ordenanza N° 912-MML y el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las ordenanzas 265-MSS y 445-MSS. Además, se deberá promover la acumulación de lotes mayor a 2500 m<sup>2</sup> con frente a la Av. Paseo de la República a fin de dotarle la altura máxima de 20 pisos acorde con la sección vial. Además, en los lotes con frente a la Av. P. de La República, a partir del 10° piso se exigirán retiros tipo retranque de 3.00m por cada 3 pisos de altura, tanto frontal y laterales. En CZ con frente a la Av. Santiago de Surco se podrá alcanzar una altura máxima de 10 pisos de acuerdo a los parámetros de área mínima de lote.

La Ordenanza N° 1076-MML, establece en su artículo 6º, Reglamento de alturas para la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, “serán de aplicación las normas señaladas en la Resolución Directoral Nacional N°397/INC, que se aprueban por la presente Ordenanza”. Mencionada resolución aprueba el Estudio del Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en el cual, en lo que se determina lo siguiente:

Para la Zona Monumental:

- La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe de sobrepasar los 2 pisos, hasta alcanzar una altura total de 6.00m como máximo, tal como se grafica en la fig 16.
- No se permite retrancamiento de pisos superiores.
- Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto de la plaza, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre de la plaza. Para tal fin, los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos, facilitarán el acceso requerido para la ejecución de los trabajos. La Oficina Técnica correspondiente, en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, coordinarán y velarán por que estos se lleven a cabo en la mejor armonía.

Para la Zona de Transición:

- La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe de sobrepasar los 3 pisos, hasta alcanzar una altura total de 9.00m como máximo, tal como se grafica en la fig 16.
- No se permite retrancamiento de pisos superiores.
- Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto de la plaza, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre de la plaza. Para tal fin, los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos, facilitarán el acceso requerido para la ejecución de los trabajos. La Oficina Técnica correspondiente, en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, coordinarán y velarán por que estos se lleven a cabo en la mejor armonía.



En general, se propone que para el ATN II, se cuente con el plano de alturas en similitud al ATN III

**ATN II, SUB SECTOR A**

La Ordenanza N° 1076-MML, establece en su artículo 6º, Reglamento de alturas para la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, "serán de aplicación las normas señaladas en la Resolución Directoral Nacional N°397/INC, que se aprueban por la presente Ordenanza". Mencionada resolución aprueba el Estudio del Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en el cual, en lo que se determina lo siguiente:

Para la Zona Monumental:

- La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe de sobrepasar los 2 pisos, hasta alcanzar una altura total de 6.00m como máximo, tal como se grafica en la fig 16.
- No se permite retrancamiento de pisos superiores.
- Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto de la plaza, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre de la plaza. Para tal fin, los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos, facilitarán el acceso requerido para la ejecución de los trabajos. La Oficina Técnica correspondiente, en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, coordinarán y velarán por que estos se lleven a cabo en la mejor armonía.

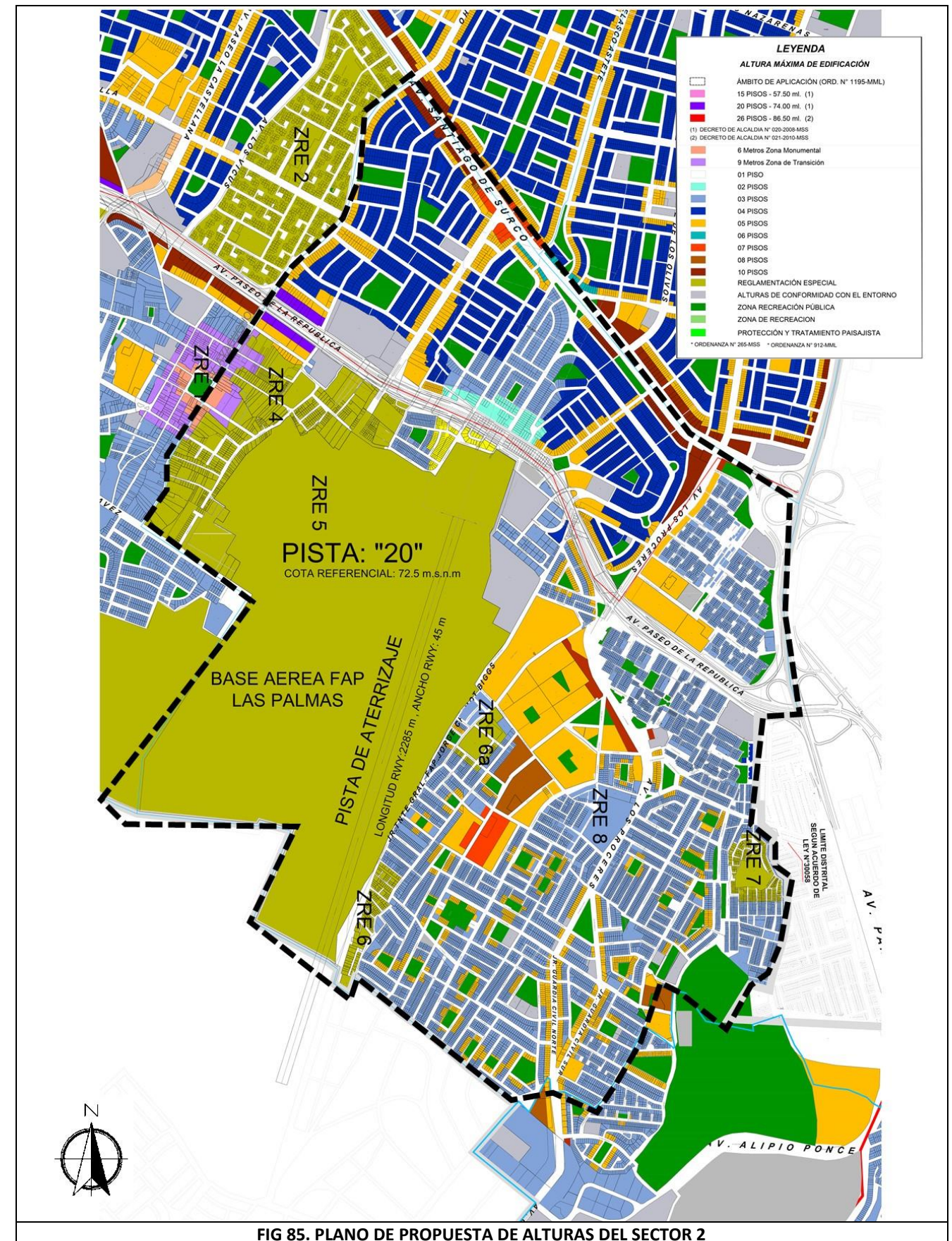
Para la Zona de Transición:

- La altura establecida para las edificaciones a plomo de vereda, no debe de sobrepasar los 3 pisos, hasta alcanzar una altura total de 9.00m como máximo, tal como se grafica en la fig 16.
- No se permite retrancamiento de pisos superiores.
- Todo volumen que puede ser visto por un peatón desde cualquier punto de la plaza, deberá ser tarrajado y pintado con color autorizado, no importando lo alejado o retirado que se encuentre de la plaza. Para tal fin, los propietarios y/o usuarios de los predios vecinos, facilitarán el acceso requerido para la ejecución de los trabajos. La Oficina Técnica correspondiente, en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, coordinarán y velarán por que estos se lleven a cabo en la mejor armonía.

En general, se propone que para el ATN II, se cuente con el plano de alturas en similitud al ATN III

En la zona RDM, inmediata a la zona monumental, permitir la altura de hasta tres pisos. En el resto RDM, del Sub Sector se podrá permitir hasta 5 pisos, siempre que se cumpla con las mayores áreas de lotes siempre que se encuentren frente a parques o avenidas mayores 20 m de sección , con excepción de edificaciones en quinta, donde se podrá permitir hasta tres pisos.

Para la zonificación de RDA, con frente a la Av. Paseo de la República, se permitirán edificaciones de hasta 20 pisos para conjuntos habitacionales y multifamiliares, supeditados al área de lote mayor a 2500 m2 y a que se ejecute la vía y la factibilidad de los servicios otorgado por SEDAPAL.



**ATN II, SUB SECTOR C**

Mantener la vigencia de las alturas, de acuerdo a la Ordenanza 1076 MML, en las cuales se determina para RDM, la altura de 3 pisos para viviendas unifamiliares y 5 pisos para viviendas multifamiliares, frente a parques o avenidas mayores a 20 m; para conjuntos multifamiliares se permitirá hasta 7 pisos.

En el caso de CZ, determinar alturas de hasta 10 pisos para lotes mayores a 600 m<sup>2</sup>, en caso contrario, determinar altura de 5 pisos para lotes mayores de 150 m<sup>2</sup> frente a la Av. Los próceres o Av. Gurdia Civil.

Para la a Zona Monumental de San Juan Grande delimitada por Resolución Directoral Nacional N° 1692/INC, en el marco de la Ordenanza 1076 MML la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y el Ministerio de Cultura han venido trabajando la propuesta de **“Reglamento Especial del Entorno Urbano de la Antigua Hacienda San Juan Grande, cuyas observaciones han sido remitidas con Oficio N° 443-2011-DPHCR-DREPH/MC de fecha 20.04.2011 del Ministerio de Cultura, para el levantamiento de observaciones. En dicho reglamento se determina la altura de tres pisos para las edificaciones en el entorno urbano monumental.**

**VII.1.4. SECTOR 3**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

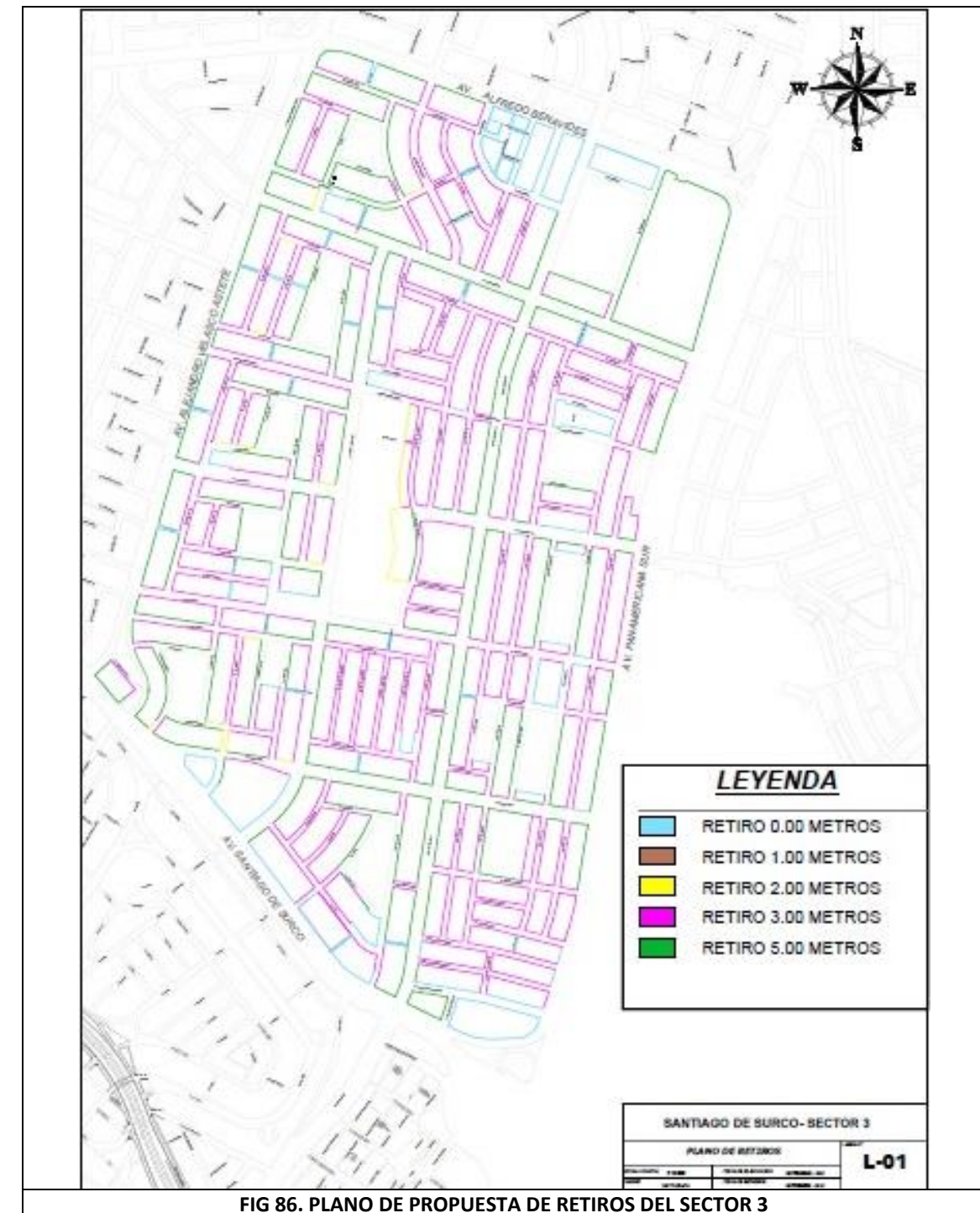
**A. RETIROS**

- Ampliar la vigencia y continuar con la aplicación del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, correspondiente al Sector del distrito de Santiago de Surco, complementado con el Control Urbano, que exija la aplicación de las normas y entre ellas los retiros de 5.00 m para las edificaciones multifamiliares en avenidas y de 3.00 m en calles y jirones, así como lo concerniente a retiros de acuerdo a tipologías y comercios, de acuerdo al artículo 9<sup>a</sup>.
- En las zonas de CZ, que resulten del cambio de zonificación, en un plazo perentorio deberán adecuar la modulación de las veredas y estacionamientos de acuerdo a la Norma GH 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, controlando que en la vía pública, no se reparen vehículos.
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m. , área mayor a 2500 m<sup>2</sup> y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.

**B. ALTURAS**

- Las alturas de las edificaciones estarán sujetas al plano de alturas y a la Superficie Limitadora de Obstáculos determinada para el Aeródromo de Las Palmas.
- Mantener la normatividad vigente del Reglamento de Alturas, aprobado por la Ordenanza N° 912-MML y del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Ordenanzas 265-MSS y 445-MSS, correspondiente al distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana.

- Las alturas máximas estarán dadas para el CZ, hasta 10 piso para la Av. Santiago de Surco y 15 pisos para la Av. Benavides; teniendo como condicionante el área mínima de los lotes y los parámetros. Estas alturas serán admitidas siempre que se solucionen las limitaciones del abastecimiento de agua potable y el impacto vial por el congestionamiento que se vive en el distrito.



**FIG 86. PLANO DE PROPUESTA DE RETIROS DEL SECTOR 3**

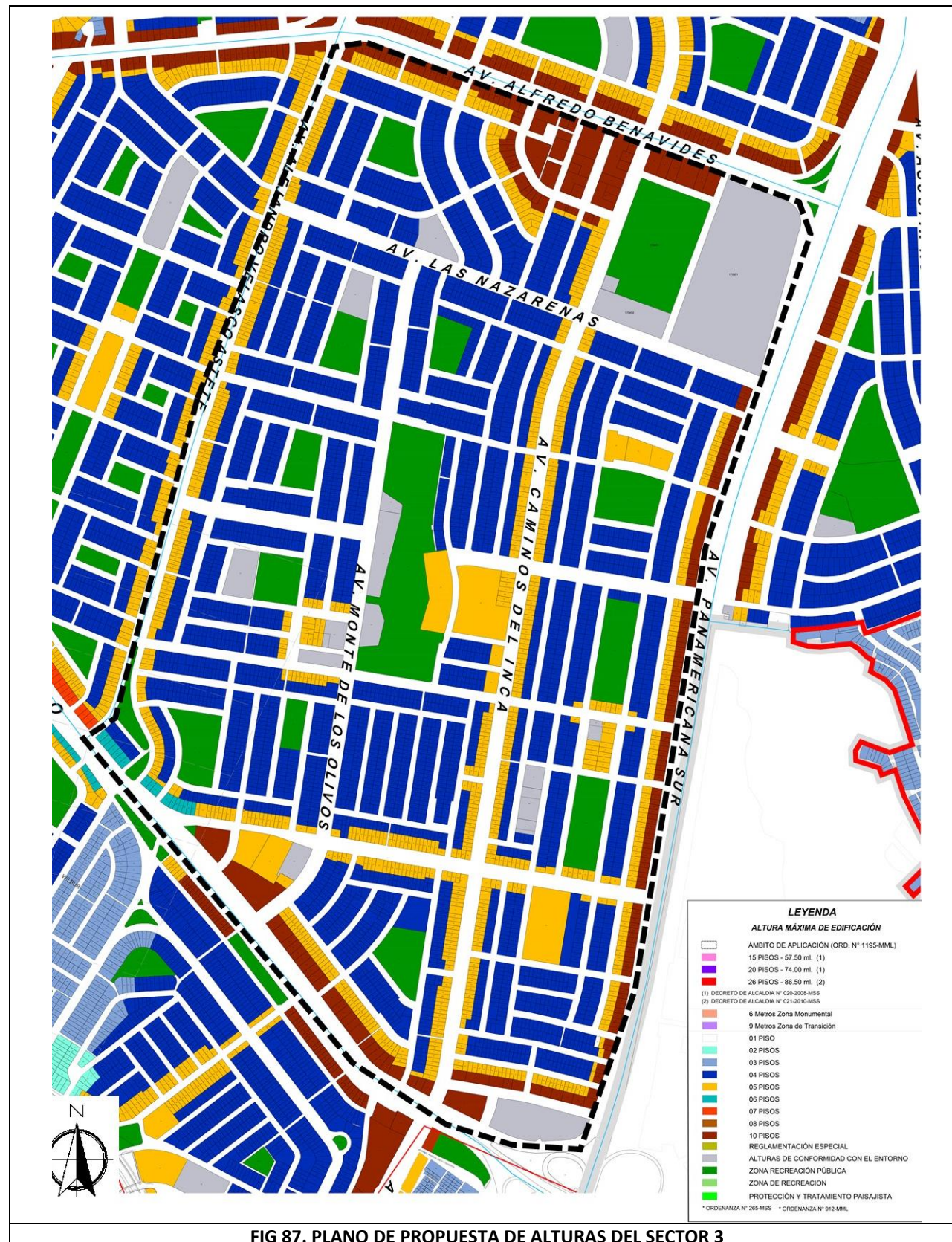


FIG 87. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 3

**VII.1.5. SECTOR 4**

**Área de Tratamiento Normativo III**

**A. RETIROS**

- Luego de haberse presentado el diagnóstico de la situación de los Retiros Municipales para el Sector 4, el cual ha consistido en:
  - La Conceptualización del Retiro Municipal
  - Análisis de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios –Retiro Municipal para los subsectores del Sector 4

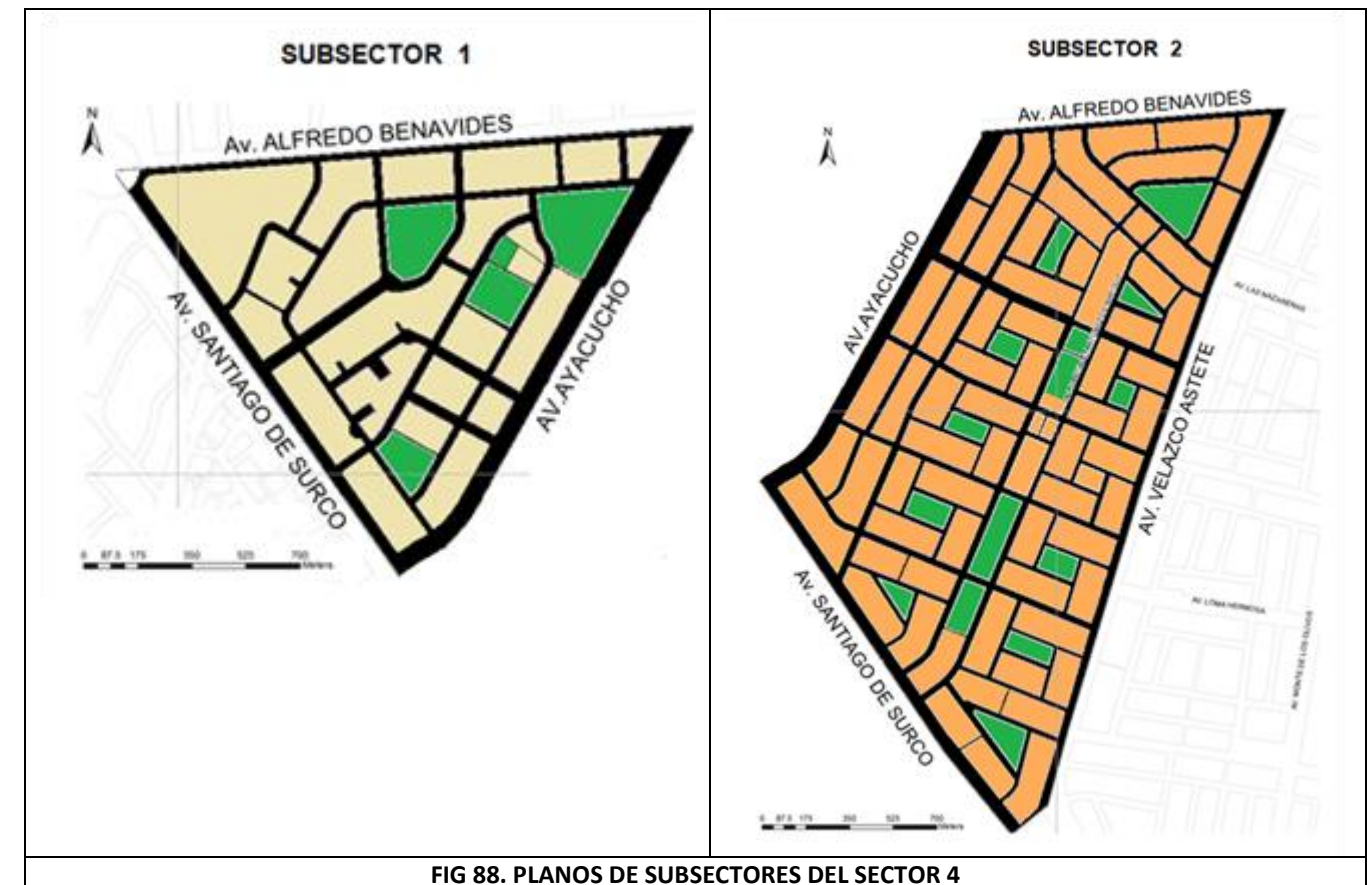
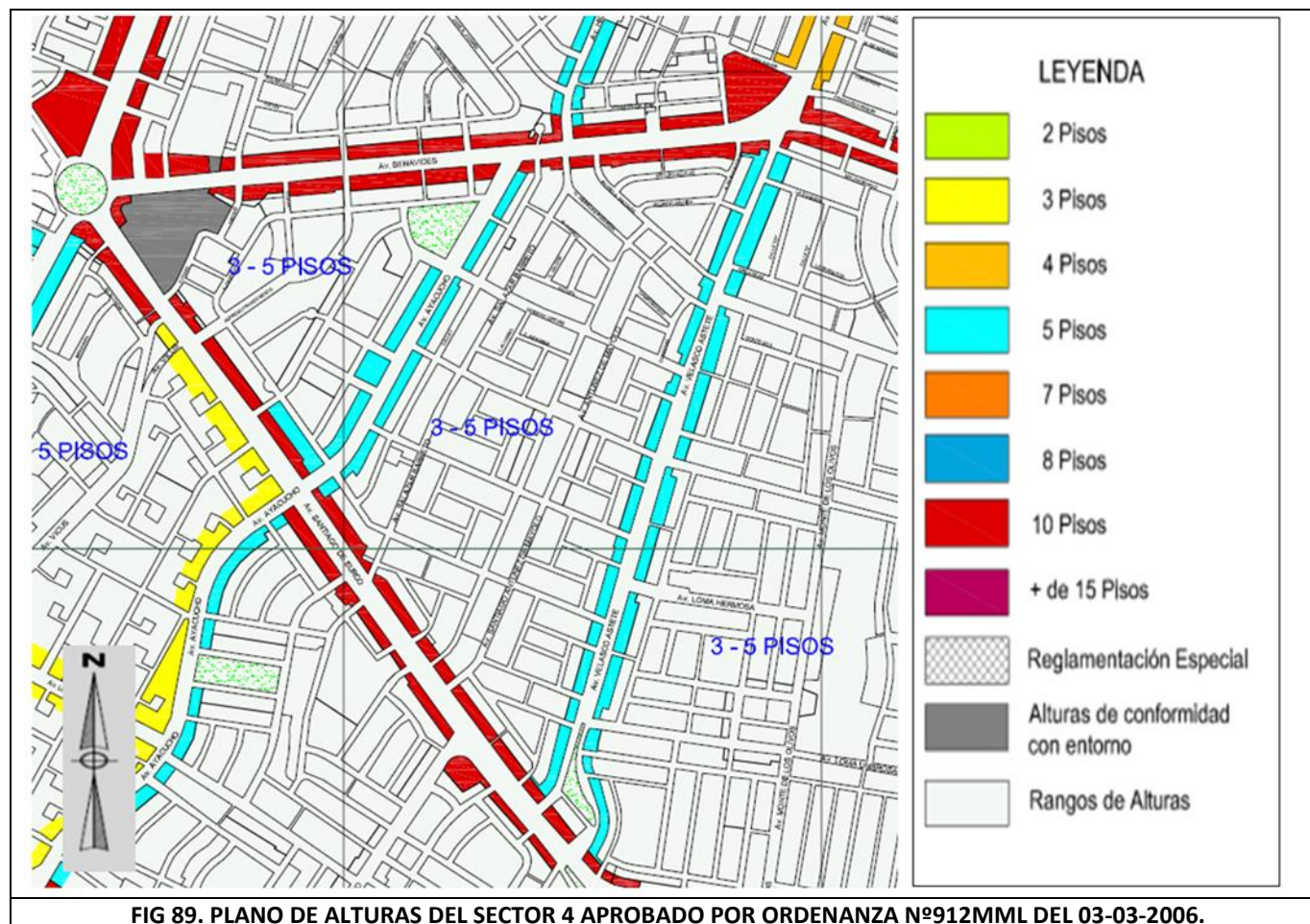


FIG 88. PLANOS DE SUBSECTORES DEL SECTOR 4

- El Sector 4 ha desarrollado de manera ordenada, siguiendo los parámetros urbanísticos y edificatorios, con los cuales fue planificado y se ha adecuado a las normas de adecuación arquitectónica y urbanística que se han venido estableciendo a través del tiempo; por lo que, si el resultado del análisis urbano resulta positivo, la propuesta urbana debe incidir en el mantenimiento y conservación de dicho orden.
- Se propone la consolidación de ejes viales metropolitanos en predios con zonificación actual comercial: Av. Benavides y Santiago de Surco (ex Tomás Marsano), uniformizando retiros en los lotes, cuya acumulación se propenderá.

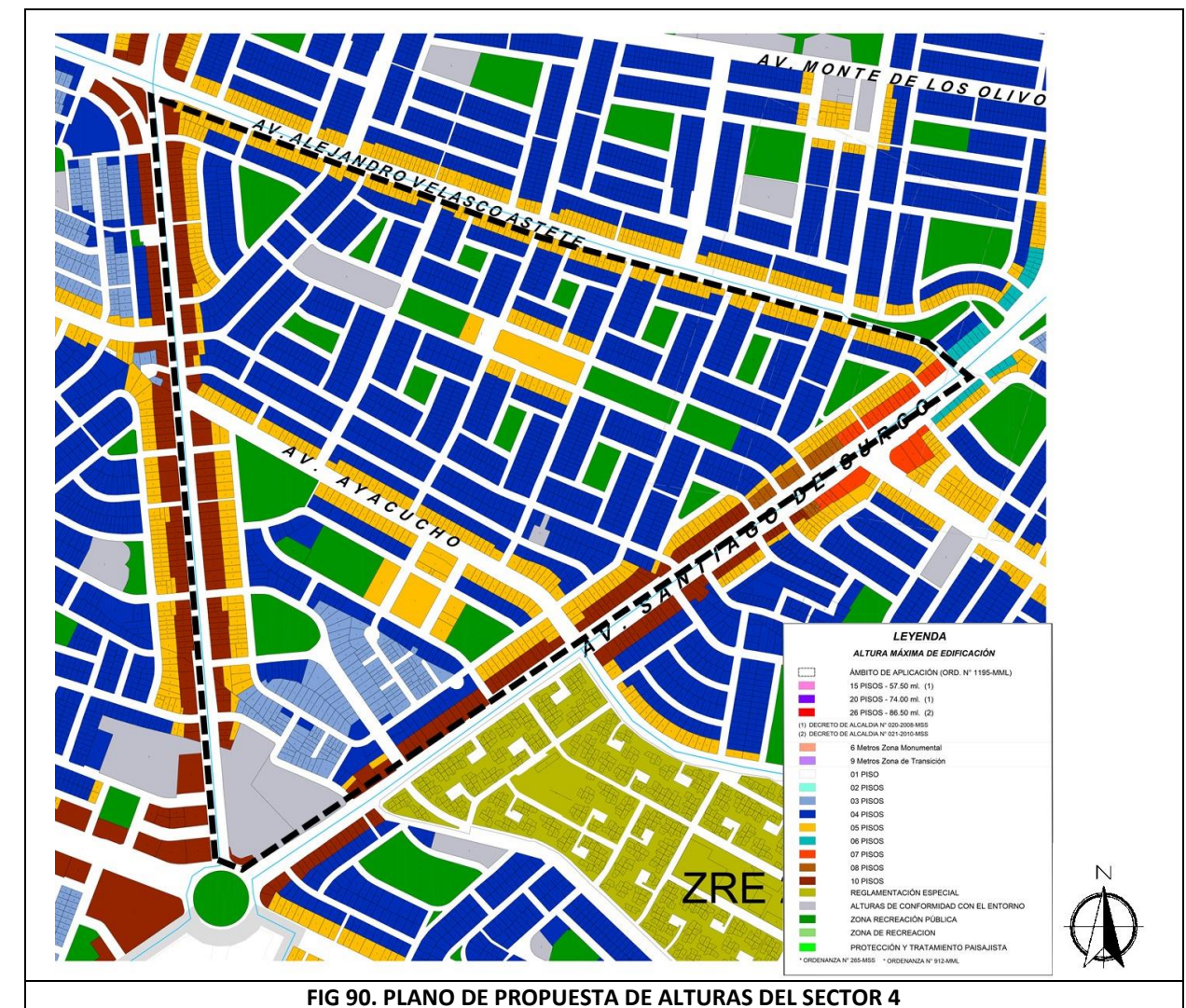
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes de 2,500.00 m<sup>2</sup> con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
- Para edificaciones mayores a 10 pisos se exigirán retiros frontales, además del retiro municipal y laterales, de 3.00 m cada 3 pisos de altura, a partir del 10° piso.
- Los retiros frontales serán de 3 m frente a vías locales y 5.00 m frente a avenidas y para proyectos multifamiliares o conjuntos residenciales mayores a 5 pisos se ubiquen frente a avenidas o vías locales.

**B. ALTURAS DE EDIFICACIÓN**



- El Sector 4, según el plano de Zonificación Distrital Vigente, tiene la asignación de Área de Tratamiento Normativo III, predomina la zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB. La zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, se ubica frente a avenidas: Ayacucho y Velasco Astete y en parcelas donde se permite el desarrollo de edificios multifamiliares. Predominan las viviendas unifamiliares de dos pisos sobre lotes de 330.00 m<sup>2</sup> y edificios multifamiliares de 4 y 5 pisos, predominando el tamaño de departamento con un área de 120 m<sup>2</sup>, como área mínima.

- En la vías del Sistema Vial Metropolitano, como son las Av. Santiago de Surco (ex Tomás Marsano) y Alfredo Benavides, únicamente se permite el desarrollo de edificaciones de 10 pisos.
- En la vías del Sistema Vial Metropolitano
  - 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 m<sup>2</sup>. En el caso de lote mínimo 300 m<sup>2</sup> pueden alcanzar 5 pisos, para lote mínimo 450 m<sup>2</sup> pueden alcanzar hasta 6 pisos y en caso de lote mínimo 900 m<sup>2</sup> 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.
  - 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.
  - Av. Santiago de Surco (ex Tomás Marsano),** únicamente se permite el desarrollo de edificaciones de 10 pisos.



**SUBSECTOR 1**

- Mantener la normatividad vigente, es decir el Reglamento de Alturas aprobado por la Ordenanza N° 912-MML y el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Ordenanzas 265-MSS y 445-MSS, correspondiente al distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana.
- Consolidación de ejes viales metropolitanos de predios con zonificación actual comercial, uniformizando alturas máximas propuestas.

**SUBSECTOR 2**

- Mantener la normatividad vigente, es decir el Reglamento de Alturas aprobado por la Ordenanza N° 912-MML y el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, que aprueba el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Ordenanzas 265-MSS y 445-MSS, correspondiente al distrito de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, de Lima Metropolitana.
- Consolidación de ejes viales metropolitanos de predios con zonificación actual comercial, uniformizando alturas máximas propuestas.

**VII.1.6. SECTOR 5 Y 6**  
**Área de Tratamiento Normativo III**

**A. RETIROS**

Para los Sectores 5, 6, 7 y 8, de manera general se propone:

- Fomentar la incorporación, recuperación y cumplimiento de los retiros municipales establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios del Decreto de Alcaldía N° -20-2011-MSS.
- Uniformizar retiros en los lotes cuya acumulación se propenderá.
- Promover en las nuevas edificaciones el desarrollo de la bahía o refugio vehicular.
- Promover e incentivar el adecuado tratamiento ornamental de jardines y uso de jardines verticales en los retiros municipales, mejorando la imagen del paisaje urbano de los sectores, en nuevas y antiguas construcciones.
- Mantener la exigencia del retiro municipal tanto en las zonas residenciales como en los ejes viales principales del Sector, obteniendo las secciones propuestas en: Av. Primavera, Av. Caminos del Inca, Av. De la Floresta, Av. Intihuatana, Av. Aviación, Av. A. Benavides, Av. Higuiereta, Av. Pedro Venturo, Av. Velasco Astete.
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m. , área mayor a 2500 m2 y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.

**B. ALTURAS**

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. Angamos, Av. Benavides, Av. Intihuatana, Av. Caminos del Inca, Av. Velasco Astete, y el Jr. Morro Solar (Panamericana Sur) y Aviación.

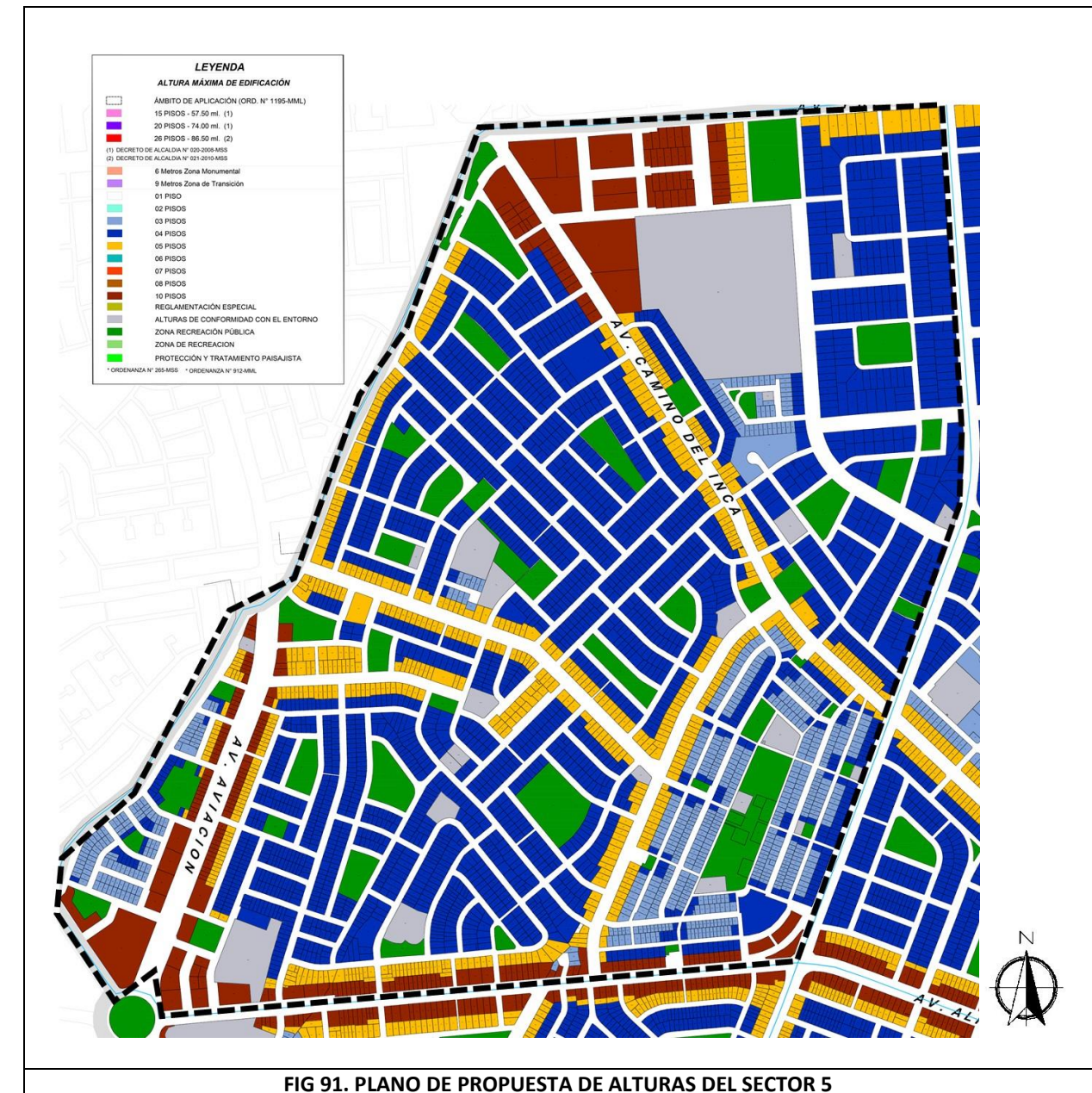


FIG 91. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 5

- **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.
- **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. A mayor área de terreno una mayor altura. 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.

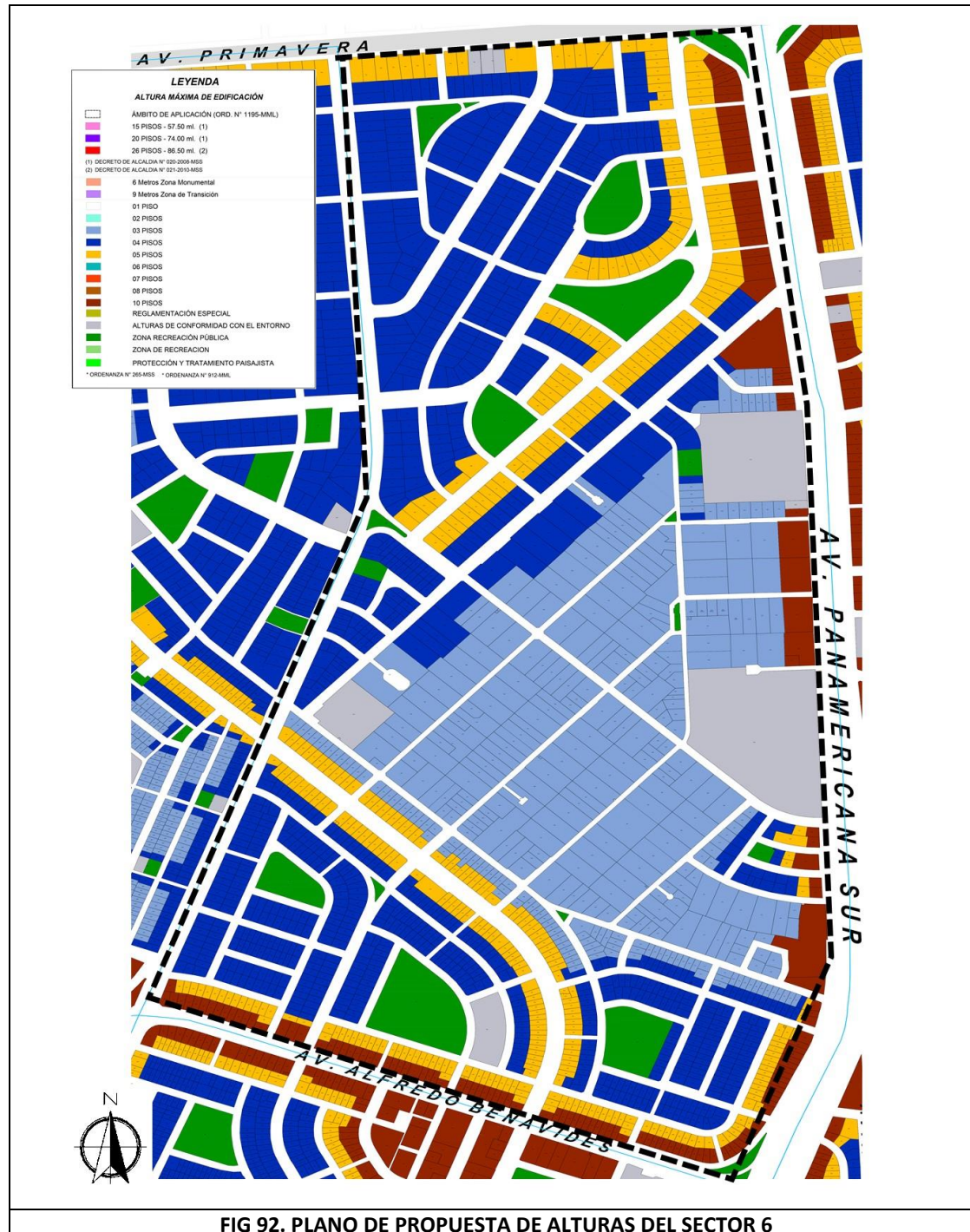


FIG 92. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 6

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.

- **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.
- **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.

- **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).
- **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

**VII.1.7. SECTOR 7**

**Área de Tratamiento Normativo III**

**A. RETIROS**

- Mantener la exigencia del retiro municipal tanto en las zonas residenciales como en los ejes viales principales del Sector, obteniendo las secciones propuestas en: Av. Primavera, Via Panamericana sur, Av. Primavera, Av. De los Ingenieros, A. Alonso de Molina, Av. Central.

**B. 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.

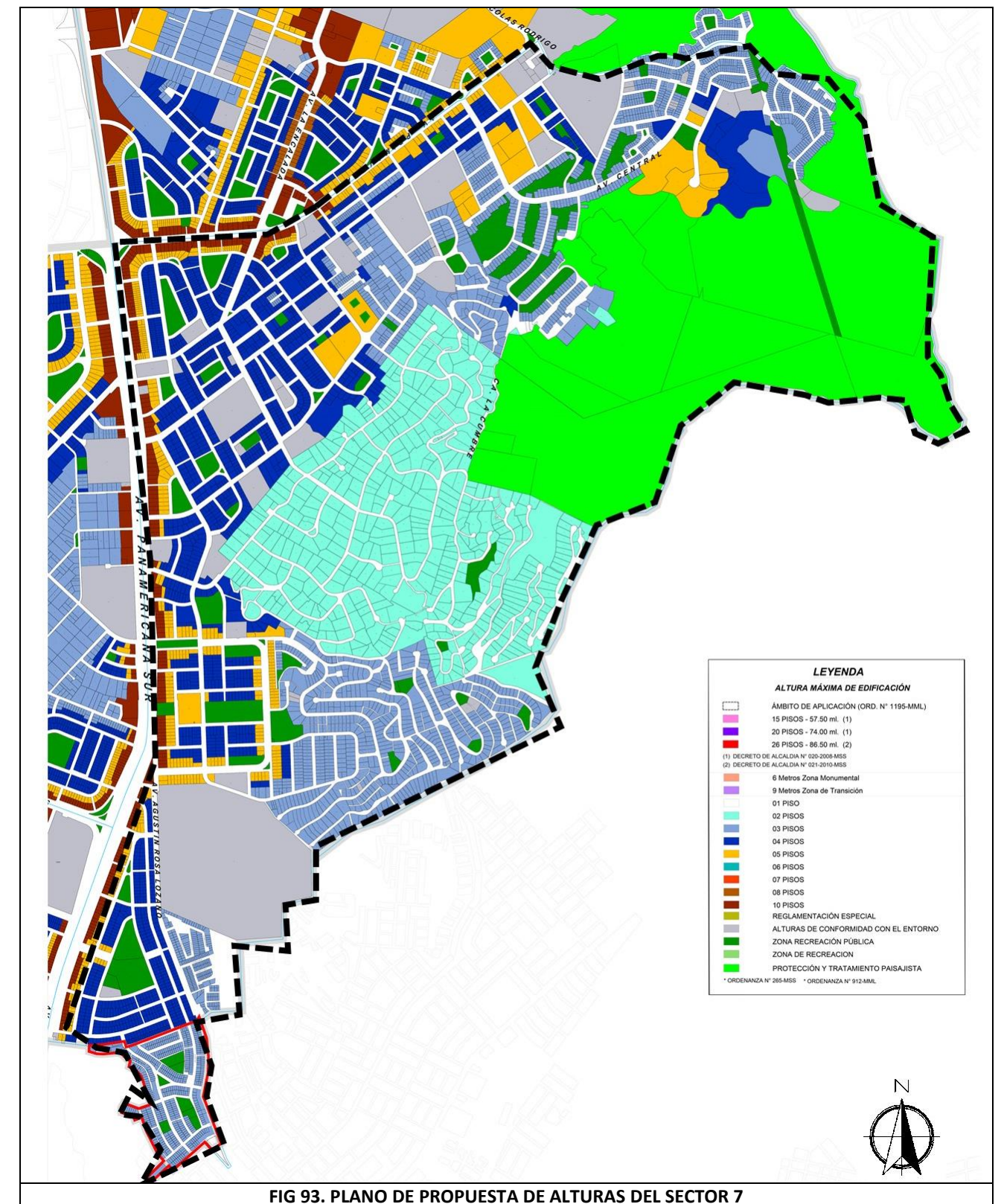


FIG 93. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 7

**VII.1.8. SECTOR 8**  
**Área de Tratamiento Normativo III**

**A. RETIROS**

- Mantener la exigencia del retiro municipal tanto en las zonas residenciales como en los ejes viales principales del Sector, obteniendo las secciones propuestas en: Av. Primavera, Av. Javier Prado, Av. Manuel Olgúin, Av. El Derby, Av. Lima Polo, Av. Club Los Incas, Av. La Encalada, Av. La República.
- En la zona correspondiente a los cerros de Camacho, donde se tiene Zona de Reglamentación Especial ZRE-A, se propone un ajuste en sus parámetros, incrementando el retiro lateral actualmente de 20% del frente a 30% del frente.
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m, área mayor a 2500 m<sup>2</sup> y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.

**B. ALTURAS**

Para este Sector se propone consolidación de alturas en ejes, ajustes en los parámetros actuales y propuestas de alturas máximas en nuevas zonas de reglamentación especial:

- **Jr. Las Tres Marías:** se plantea la consolidación en altura de hasta 5 pisos, aplicando los ajustes respectivos a la zonificación RDB, vigente en la zona, siempre que se contemple la posibilidad de una ampliación vial.
- **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
- **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 600m<sup>2</sup>. Para lotes actuales la altura máxima es de 5 pisos.
- Se propone el 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.
- Cerros de Camacho: Para la zonificación denominada ZRE-A, ZRE-B y ZRE-C, se plantean reajustes en los parámetros urbanísticos y edificatorios. Ver Cuadro de Parámetros de la Reglamentación
- Para el Jockey Club (ZRE-9), se plantea un cinturón de edificios con usos mixtos de comercio, vivienda y equipamiento, con alturas de 10 pisos en los bordes del terreno y 25 pisos dentro del cinturón propuesto.

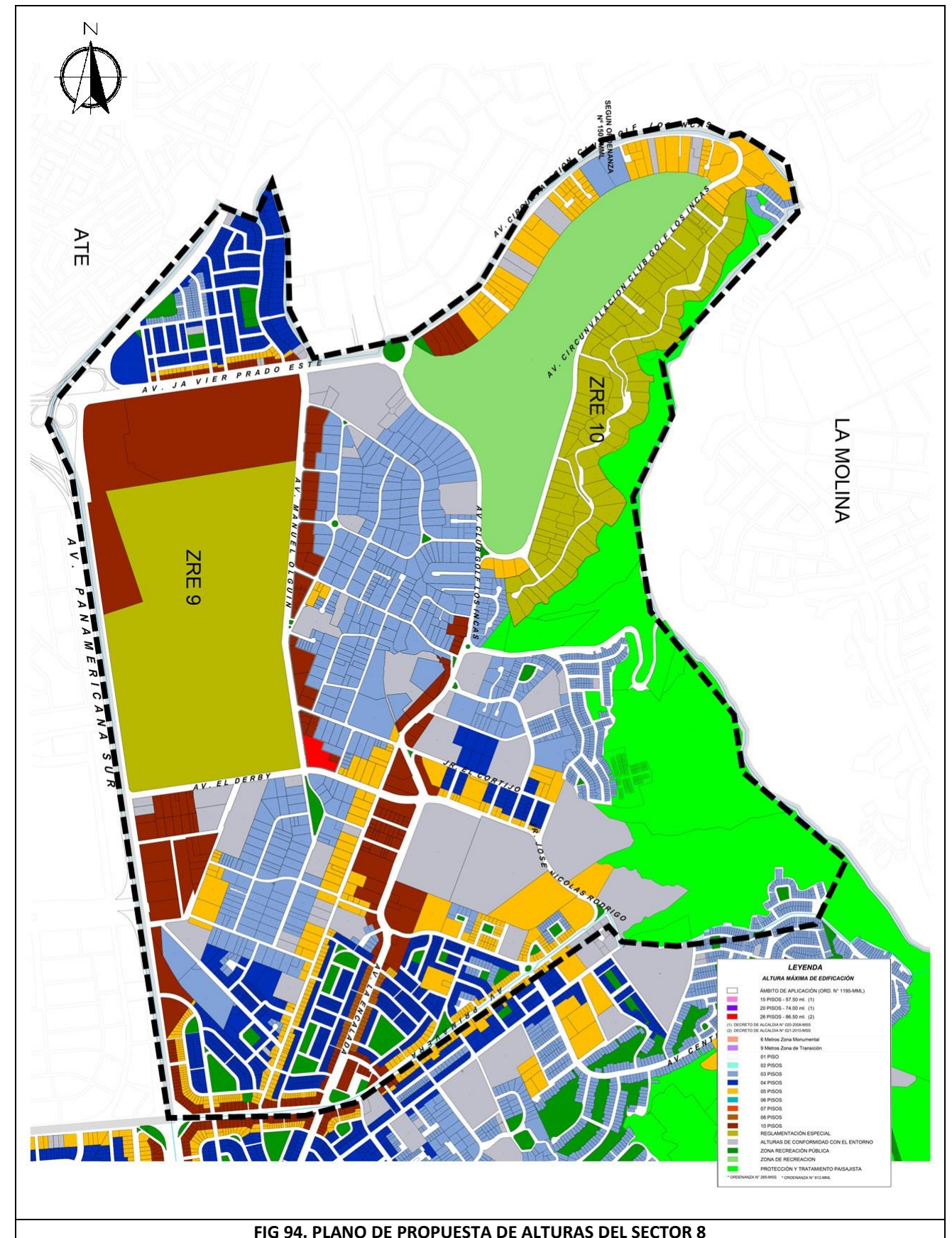


FIG 94. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 8



**VII.1.9. SECTOR 9**

**Área de Tratamiento Normativo I-IV**

**A. RETIROS**

- El sector 9 tiene una antigüedad de más de 30 años en muchos de sus sectores, los asentamientos humanos que se han establecido a través de los años lo han hecho sin seguir normas técnicas ni consideraciones urbanísticas, se trata de zonas consolidadas en muy buena parte de su extensión además del problema existente de jurisdicción, el cual es uno de los factores que ha facultado el desorden urbanístico y el surgimiento de poblaciones sin seguir las normas urbanísticas. La propuesta es la de mantener y consolidar los retiros existentes, salvo el caso del Subsector D que se mantiene la vocación paisajística.

**B. ALTURAS**

Se requiere un permanente control urbano en este sector.

**ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I**

**SUBSECTORES A, D y E.**

- Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida la Ordenanza N° 1015, aprueba las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, conformados por el Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 02).
- En la zona en proceso de transformación de vivienda taller a residencial de densidad media del subsector E, entre la Av. Guardia Civil, Av. Guardia Republicana y Av. El Sol, se requiere un planeamiento integral con el fin de resguardar equipamiento urbano necesario para los futuros usuarios.

**ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV**

**SUBSECTORES A, B, C y D.**

- Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida la Ordenanza N° 1044-MML, aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML, conformados por el Anexo N° 02.
- En las zonas comerciales se requiere el incremento de un piso de altura, debido a la existencia de alturas mayores a la altura normativa.
- En el Subsector B, se debe analizar la posibilidad de un cambio de zonificación de RDB a RDM, debido a que los parámetros existentes no se adecuan con lo existente.
- Los lotes que no alcancen el área normativa mínima en zonificación RDM y RDB solo se podrán desarrollar el uso unifamiliar manteniendo una altura máxima de 2 pisos.

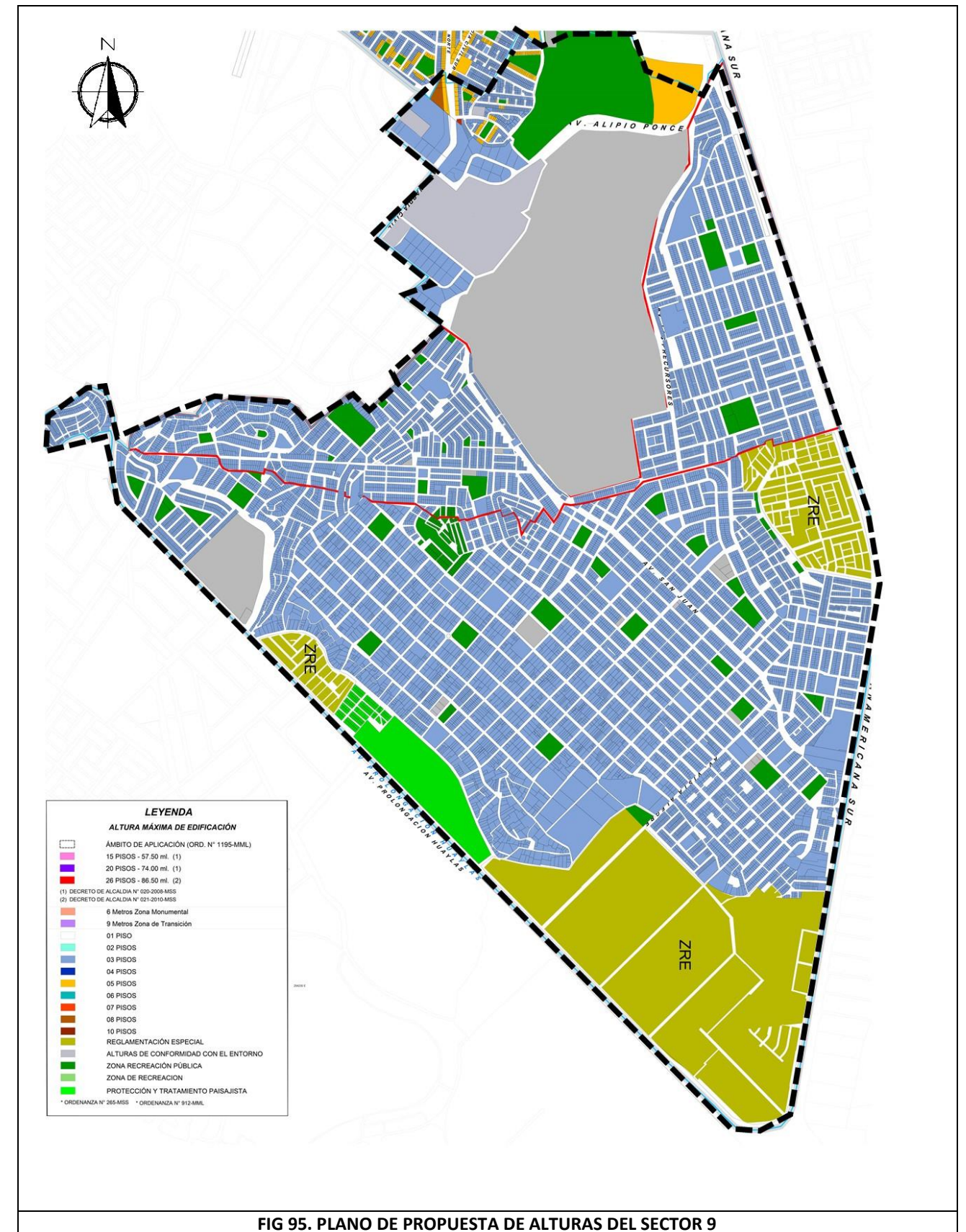


FIG 95. PLANO DE PROPUESTA DE ALTURAS DEL SECTOR 9

## I.2 RELATIVA A LAS AREAS LIBRES

### **VII.2.1. SECTOR 1 – CENTRO HISTORICO**

#### **Área de Tratamiento Normativo II-III**

En consideración que la Zona de Reglamentación Especial de la Zona Monumental es un ambiente urbano consolidado, se aplicarán los siguientes criterios:

#### **C.1 SECTOR 1 – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II – SUBSECTOR 1-Centro Histórico (Zona Monumental)**

La RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC del Ministerio de Cultura publicada el 19 de Enero de 2011 aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en relación al área libre han tomado las siguientes consideraciones:

a) En el Capítulo IV Parámetros Edificatorios-Retiros y Áreas Libres Art.118º b,b.1.-Dentro de la Micro Zona de Máxima Protección de la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco cuyo cambio de denominación se propone en el presente Estudio con la denominación **ZONA MONUMENTAL** ubicada en el Sector 1 Centro Histórico:

- Se mantendrán como mínimo las áreas libres existentes en las edificaciones actuales y su tratamiento debe estar asociado a la tipología y características de las mismas.
- En caso de subdivisión o remodelación se exigirá :20% del área libre en cada unidad resultante.
- En caso de edificación nueva (unifamiliar y bifamiliar)se dejará el 30% del área del lote como área libre y el 40% en caso de multifamiliar.
- Los aires de las edificaciones no podrán ser ocupados con edificaciones de carácter provisional o de material precario que propicien las llamadas barriadas aéreas.
- En las edificaciones antiguas el tratamiento de las áreas libres debe comprender su rehabilitación ,en especial las rancherías,los patios y área de huerta.
- En los casos de terrenos baldíos,el cerramiento en la fachada se efectuará de manera que armonice con la arquitectura de entorno,promoviéndose preferentemente su construcción para completar el perfil y la volumetría urbana.En estos casos se otorgará al propietario un plazo de 6 meses para que construya,brindándole la asesoría necesaria para obtener el financiamiento respectivo si así lo requiere,de lo contrario se buscará los mecanismos de inversión pública o privada para la construcción de dicho predio,de persistir la negativa se podrá gestionar la expropiación del predio.

b) En el Capítulo IV Parámetros Edificatorios-Retiros y Áreas Libres Art.118º a,b.2.-Dentro de la Micro Zona de Transición de la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco cuyo cambio de denominación se propone en el presente Estudio con la denominación **ZONA DE TRANSICIÓN** ubicada en el Sector 1 Centro Histórico:

- Se mantendrán como mínimo las áreas libres existentes en las edificaciones actuales y su tratamiento debe estar asociado a la tipología y características de las mismas.
- En caso de subdivisión o remodelación se exigirá :20% del área libre en cada unidad resultante.
- En caso de edificación nueva,el área libre no será menos del 30% del área del lote,a excepción de obra para uso comercial en la que no será exigida,o en los casos de proyectos de inversión social caso Mi Vivienda y Techo Propio.
- Los aires de las edificaciones no podrán ser ocupados con edificaciones de carácter provisional o de material precario que propicien las llamadas barriadas aéreas.
- En las edificaciones antiguas el tratamiento de las áreas libres debe comprender su rehabilitación ,en especial las rancherías,los patios y área de huerta.
- En los casos de terrenos baldíos,el cerramiento en la fachada se efectuará de manera que armonice con la arquitectura de entorno,promoviéndose preferentemente su construcción para completar el perfil y la volumetría urbana,la característica de los muros deberá ser: altura: 3.00m,material:ladrillo,acabado:tarrajeo primario a plomo con la línea de propiedad .En estos casos se otorgará al propietario un plazo de 6 meses para su construcción,brindándole la asesoría técnica y de ser necesaria para obtener el financiamiento respectivo.

### **VII.2.2. SECTOR 1 – RESTO DEL SECTOR**

#### **Área de Tratamiento Normativo II-III**

#### **SECTOR 1 – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III**

##### **SUBSECTOR 1 Y PARTE DEL SUBSECTOR 3**

Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida en el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

Para los lotes con zonificación RDA, debe de exigirse una retiro de su edificación con el lote posterior, con el fin de evitar o afectar mínimamente la calidad de vida de sus usuarios, garantizando la iluminación, ventilación y asoleamiento del este último lote.

##### **SUBSECTOR 2**

La Urbanización La Capullana requiere de una normatividad específica de parámetros urbanísticos y arquitectónicos, por los problemas identificados en el tema de áreas libres, por lo que se propone identificar como Zona de Reglamentación Especial - ZRE.

#### **SECTOR 1 – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II**

##### **PARTE DEL SUBSECTOR 3**

En el área limitada entre la Vía Expresa, Av. Paseo de la Castellana, Av. Jorge Chávez y la Av. La Merced, se propone identificar como Zona de Reglamentación Especial – ZRE, apertura de vías para una

continuidad vial e interconexión local y exigir que el área libre no deba ser reemplazada por área de estacionamientos



FIG 96. PLANO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES DE EDIFICAICON PARA EL SECTOR 1

**SUBSECTOR 4**

- Los lotes que no alcancen el área normativa mínima en zonificación RDM y VT, solo se podrán desarrollar el uso unifamiliar.
- Los terrenos con áreas mayores al área normativa para el uso de Conjuntos Residenciales, deben de integrarse a la malla vial urbana, con el fin de no generar grandes islas y debe exigirse que el área libre no deberá ser reemplazada por área de estacionamiento.

Tanto, para parte del Subsector 3 como para el Subsector 4, se propone para el área libre, lo siguiente:

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	AREA LIBRE MINIMA
<b>Residencial de Densidad Media - RDM</b>	Unifamiliar y Multifamiliar*	90	30%
	Unifamiliar y Multifamiliar	120	30%
	Multifamiliar	150, 200 y 300	35%
	Conjunto Residencial**	1600	40%
<b>Vivienda Taller - VT</b>	Unifamiliar y Multifamiliar	180	35%
<b>Residencial de Densidad Alta - RDA</b>	Multifamiliar	300 y 450	40%
	Conjunto Residencial**	2500	50%

\* Se permitirá la regularización del uso multifamiliar consolidado sobre lotes iguales o mayores a 90 m<sup>2</sup> hasta lotes con área menor a 120 m<sup>2</sup>, con un máximo de 2 viviendas, con una altura máxima de 3 pisos, siempre y cuando, cumplan con la Norma A.010 establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones. En ninguno de los casos, se permite aplicar lo establecido en el presente párrafo para edificaciones nuevas, en lotes resultantes de una habilitación urbana regular ni en el Centro Histórico de Surco.

\*\* En los Conjuntos Residenciales:

- No se permite la Habilidad Urbana de Lote Único.
- Los Conjuntos Residenciales, deben de integrarse a la malla vial urbana, permitiendo la continuidad de las vías existentes.
- El porcentaje de área libre no será utilizada en forma parcial ni totalmente como área de estacionamiento.

FIG 97. CUADRO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES PARA EL SECTOR 1

**VII.2.3. SECTOR 2**

**Área de Tratamiento Normativo II-III**

**SECTOR 2- Sub Sector B – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III**

- Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida en el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS. En todo caso flexibilizar las áreas de lote mínimo para RDM y RDB, manteniendo el resto de II C2.

**SECTOR 2- Sub Sector A y C – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II**

Sub sector A

En la zona monumental de Surco se norma de acuerdo a la RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC del Ministerio de Cultura publicada el 19 de Enero de 2011 que aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en relación al área libre; que norma para la microzona de máxima Restricción y para la microzona de Transición, que se señalan en el sector anterior.

Para la zona monumental de San Juan Grande se rige por la propuesta de Reglamento especial Trabajado conjuntamente entre el Ministerio de Cultura y la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco que en ANEXO N° 001, Especificaciones Técnicas de Diseño en el Entorno Urbano del Inmueble Monumental de la antigua hacienda San Juan Grande de Surco, que en literal c) Áreas Libres determina lo siguiente:

- 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.

Para el resto de los sub sectores A y C se proponen mantener las áreas libres que se mencionan en la ordenanza 10 76 MML, se propone lo siguiente.

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE mínimo(m2)	AREA LIBRE mínima
<b>Residencial Densidad Media - RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	120,	30%
	Multifamiliar	150, 200 y 300	35%
	Conjunto Residencial	1600	40%
<b>Vivienda Taller-VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	35%
<b>Residencial Densidad Alta-RDA</b>	Multifamiliar	300	35%
	Multifamiliar	450	40%
	Conjunto Residencial	2500	50%

\*Se permitirá la regularización del uso multifamiliar consolidado sobre lotes iguales o mayores a 90 m<sup>2</sup> hasta lotes con área menor a 120 m<sup>2</sup>, con un máximo de 2 viviendas, con una altura máxima de 3 pisos, siempre y cuando, cumplan con la Norma A.010 establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones. En ninguno de los casos, se permite aplicar lo establecido en el presente párrafo para edificaciones nuevas, en lotes resultantes de una habilitación urbana regular ni en el Centro Histórico de Surco.

\*\* En los Conjuntos Residenciales:

- No se permite la Habilidadación Urbana de Lote Único.
- Los Conjuntos Residenciales, deben de integrarse a la malla vial urbana, permitiendo la continuidad de las vías existentes.
- El porcentaje de área libre no será utilizada en forma parcial ni totalmente como área de estacionamiento.

**FIG 98. CUADRO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES PARA EL SECTOR 2**

**VII.2.4. SECTOR 3**

**Área de Tratamiento Normativo II-III**

Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida en el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS. En todo caso flexibilizar las áreas de lote mínimo para RDM y RDB, manteniendo el resto de II C2.

Sección de Tratamiento Diferenciado	Zona	Lote mínimo (m2)	Area Libre mínima (% del lote) (1)
IIIC1	RDB	300	35
	RDM	450	35
	RDA	600	40
IIIC2	RDB	160	35
	RDM	450	35
	RDA	600	40

**FIG 99. CUADRO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES PARA EL SECTOR 3**

**VII.2.5. SECTOR 4**

**Área de Tratamiento Normativo III**

**SECTOR 4 – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III**

**SUBSECTORES 1 y 2**

Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida en el Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS.

Sección de Tratamiento Diferenciado	Zona	Lote mínimo (m2)	Area Libre mínima (% del lote) (1)
IIIC1	RDB	300	35
	RDM	450	35
	RDA	600	40

**FIG 100. CUADRO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES PARA EL SECTOR 4**

**VII.2.6. SECTOR 5****Área de Tratamiento Normativo III**

- Debido a que estas habilitaciones urbanas han tenido procesos formales desde su aparición (lo que explica el buen manejo de espacios públicos y dimensionamiento de lotes), y por su condición predominantemente residencial, específicamente la zonificación de densidad baja (RDB), seguida por comercio zonal (CZ) y residencial de densidad media (RDM); se propone que **el porcentaje de área libre mínima debe permanecer inalterable**, entre el rango de 35 y 40 % (50% para conjuntos residenciales y quintas) del área del lote normativo conservándose los mínimos requeridos para vivienda a fin de asegurar una adecuada ventilación e iluminación natural.

**VII.2.7. SECTOR 6****Área de Tratamiento Normativo III**

- De igual manera que en el Sector 5, y debido a que las características de zonificación son muy similares, predominando la residencialidad de densidad baja (RDB), seguida por comercio zonal (CZ) y residencial de densidad media (RDM) y con presencia de residencial de densidad alta (RDA), se propone que **el porcentaje de área libre mínima debe permanecer inalterable**, entre el rango de 35 y 40 % (50% para conjuntos residenciales, quintas y aquellas zonas calificadas como residencial de densidad alta, RDA) del área del lote normativo conservándose los mínimos requeridos para vivienda a fin de asegurar una adecuada ventilación e iluminación natural.
- En el caso de las parcelaciones semirústicas definidas en el Art. 18 y el numeral 18.2 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, muchas de ellas en este Sector, donde el porcentaje de **área libre mínima es del 50% de área del lote, y que debe mantenerse**.

Las parcelaciones semirústicas deberán cumplir con lo establecido en el Art. 18 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS. Asimismo se ha considerado la Ord. 116-MSS que aprueba las secciones de vías locales secundarias de diversas Parcelaciones Rústicas del Distrito de Santiago de Surco.

**VII.2.8. SECTOR 7****Área de Tratamiento Normativo III**

- A diferencia de los Sectores antes analizados (Sector 5 y 6), el Sector 7 además de ser predominantemente residencial, define en cada Subsector analizado un patrón de asentamiento distinto, presentando lotes pequeños y grandes, que van desde los 200 m<sup>2</sup> hasta los 4,000 m<sup>2</sup>, y en los que se presentan zonificaciones residenciales en todas sus densidades: baja (RDB), media (RDM), alta (RDA), y muy baja (RDMB).
- Se propone que **el porcentaje de área libre mínima permanezca inalterable**, entre el rango de 35 y 40 % para RDB y RDM según la sección de tratamiento diferenciado; 50% para conjuntos residenciales, quintas y aquellas zonas calificadas como residencial de densidad alta, RDA; y 75 % para RDMB.

- En el caso de las parcelaciones semirústicas definidas en el Art. 18 y el numeral 18.2 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, muchas de ellas en este Sector, donde el porcentaje de **área libre mínima es del 50% de área del lote, y que debe mantenerse**.

Las parcelaciones semirústicas deberán cumplir con lo establecido en el Art. 18 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS. Asimismo se ha considerado la Ord. 116-MSS que aprueba las secciones de vías locales secundarias de diversas Parcelaciones Rústicas del Distrito de Santiago de Surco.

- Cabe señalar que como parte de las Propuestas de Ordenamiento Urbano, se identificó el Eje de Consolidación formado por el Jr. Los Ingenieros, el mismo en el que debe considerarse el **40% de área libre mínima** para un lote mínimo normativo de 450 m<sup>2</sup> (promoviéndose la acumulación de lotes) y cuya zonificación debe ser RDM, además de considerar una altura de hasta 5 pisos.
- Para lotes en vías de acceso único en las zonas calificadas como **RDMB**, no se realizará un tratamiento diferenciado. Se mantiene en vigencia el Art 19 del DA 20-2011 MSS.

**VII.2.9. SECTOR 8****Área de Tratamiento Normativo III**

- El caso del Sector 8 es muy parecido al del Sector 7, por la variación presente en los patrones de asentamiento y los procesos de habilitación urbana allí donde se han dado (porque aun presenta zonas de carácter semirústico), primando el carácter residencial. Esto influye en la variada forma de los lotes, sus áreas, agrupación, número de calles, forma de la trama urbana, accesibilidad, sección vial, etc.
- Si bien se identifican zonas de residencialidad de densidad baja, media y alta, en los que el rango de porcentaje de área libre mínima va de 35 a 40 % del lote, se diferencia de los casos anteriores ya que admite también zonas de reglamentación especial (ZRE) con porcentajes de área libre mínima que no aparecen en los cuadros establecidos en la normativa vigente, sino con resoluciones específicas para cada caso.
- Se propone que **el porcentaje de área libre mínima permanezca inalterable**, entre el rango de 35 y 40 % para RDB y RDM según la sección de tratamiento diferenciado; 50% para conjuntos residenciales, quintas y aquellas zonas calificadas como residencial de densidad alta, RDA.
- En el caso de las parcelaciones semirústicas definidas en el Art. 18 y el numeral 18.2 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, muchas de ellas en este Sector, donde el porcentaje de **área libre mínima es del 50% de área del lote, y que debe mantenerse**.

Las parcelaciones semirústicas deberán cumplir con lo establecido en el Art. 18 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS. Asimismo se ha considerado la Ord. 116-MSS que aprueba las secciones de vías locales secundarias de diversas Parcelaciones Rústicas del Distrito de Santiago de Surco.

- Como parte de las Propuestas de Delimitación de Zonas de Reglamentación Especial, se propone la ZRE 9 – Jockey Club, zona que no contemplará lotización, y en cuyo plan específico se deberá considerar un **área libre mínima del 60% del lote**.

- En el caso de las zonas calificadas como ZRE en los Cerros de Camacho (donde existen tres distintas ZRE A, B y C), donde actualmente se establece un 50% de Área Libre Mínima del lote, tanto para edificios multifamiliares como para conjuntos residenciales, se propone que el **área libre mínima sea de 60%**, a fin de desalentar el área de construcción en una zona donde existen problemas con la factibilidad del servicio de agua y desagüe, así como problemas de accesibilidad.
- Asimismo, como parte de la Propuesta de Ordenamiento Urbano en las áreas no incluidas en Zonas de Reglamentación Especial, se han identificado los Ejes de Consolidación correspondientes al Jr. Tres Marías y la Av. Encalada (desde Calle Cayalti hasta el C.C. Monterrico). En el caso del Jr. Tres Marías **se propone que el actual porcentaje de área libre mínima para RDB, ubicado en la sección de tratamiento diferenciado IIIA, pase del actual 40% al nuevo porcentaje propuesto de área libre mínima del 45% del área del lote.** En el caso del Eje de Consolidación de la Av Encalada se se propone que **el porcentaje de área libre mínima debe permanecer inalterable.**

**VII.2.10. SECTOR 9**

**Área de Tratamiento Normativo I - IV**

**ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I  
SUBSECTORES A, D y E.**

Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida la Ordenanza N° 1015, aprueba las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, conformados por el Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 02).

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	AREA LIBRE MÍNIMA
Residencial Media	Unifamiliar	90	30%
	Multifamiliar	120	30%
	Multifamiliar	150	35%
	Conjunto Residencial	800	50%
Vivienda Taller VT	Unifamiliar y	180	35%
	Multifamiliar		
Residencial RDA	Multifamiliar	200	40%
	Conjunto Residencial	1600	60%

- Para los lotes con zonificación RDM con uso Conjunto Residencial, debe de exigirse un retiro de su edificación con el lote posterior, con el fin de evitar o afectar mínimamente la calidad de vida de sus usuarios, garantizando la iluminación, ventilación y asoleamiento del este último lote.
- Los lotes que no alcancen el área normativa mínima en zonificación RDM y RDB solo se podrán desarrollar el uso unifamiliar.
- Los terrenos con áreas mayores al área normativa para el uso de Conjuntos Residenciales, deben de integrarse a la malla vial urbana, con el fin de no generar grandes islas y debe exigirse que el área libre no deberá ser reemplazada por área de estacionamiento.

**FIG 101. CUADRO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES PARA EL SECTOR 9**

**ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV  
SUBSECTORES A, B, C y D.**

Mantener la normativa vigente sobre el área libre de edificación establecida la Ordenanza N° 1044-MML, aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML, conformados por el Anexo N° 02.

ZONA	USOS	AREA LIBRE MIN.	LOTE MINIMO
RDB Residencial de Densidad Baja	Sector: Delicias de Villa Vivienda Unifamiliar o Vivienda Multifamiliar Otros que se señalen en el Indice de Usos	40%	300 m2
	Sectores: Villa Marina, San Juan Bautista Vivienda Unifamiliar o Vivienda Multifamiliar Talleres e industrias, sólo los existentes, previa evaluación ambiental. Otros que se señalen en el Indice de Usos	40%	300 m2
RDM Residencial de Densidad Media	Sector: Los Cedros, Los Incas Vivienda Unifamiliar o Vivienda Multifamiliar Otros que se señalen en el Indice de Usos	30%	150 m2
	Sectores: AA.HH. de cerro Zigzag, AA.HH. Morro Solar, AA.HH. Villa El Salvador Vivienda Unifamiliar o Multifamiliar	30%	120 m2
		Vivienda Multifamiliar. Otros que se señalen en el Indice de Usos	50%

- Los lotes que no alcancen el área normativa mínima en zonificación RDM y RDB solo se podrán desarrollar el uso unifamiliar manteniendo una altura máxima de 2 pisos.

**FIG 102. CUADRO DE PROPUESTA DE AREAS LIBRES PARA EL SECTOR 9**

**VII.3 RELATIVO AL ORNATO Y MOBILIARIO URBANO**

**VII.3.1. SECTOR 1 – CENTRO HISTORICO**

**Área de Tratamiento Normativo II-III**

La RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC del Ministerio de Cultura publicada el 19 de Enero de 2011 aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en relación al Ornato y Mobiliario Urbano ha tomado las siguientes consideraciones:

**Título V “NORMAS DE ORDEN URBANO”**

**TRATAMIENTO DEL ESPACIO URBANO PÚBLICO.-**

Artículo 32º.- El patrimonio urbanístico está constituido por: la traza urbana, su diseño, su estructura, su morfología, y su secuencia espacial.

Artículo 33º.- El patrimonio urbanístico debe ser conservado y propender a su recuperación. La primera traza urbana debe ser mantenida, quedando prohibido en la Zona Monumental el ensanche de vías y/o prolongaciones que no se ajusten a la traza urbana histórica.

Artículo 34º.- Los ambientes urbanos, plazas, plazuelas y otros, deben ser conservados no sólo por su carácter de áreas libres de uso público, sino por su valor histórico.

Se establecen las siguientes normas específicas para el tratamiento de los espacios de uso público localizados en la Zona Monumental de Surco:

a.- Plaza de Armas: Piso adoquinado de forma rectangular con las dimensiones adecuadas. Rigen en este espacio público de titularidad municipal las siguientes prescripciones:

a.1 Se debe conservar y mantener en buen estado el piso.

a.2 La limpieza debe ser diaria.

a.3 En caso de deterioro se debe reemplazar el elemento con las mismas características de diseño, dimensión, material y resistencia, con el fin de mantener la armonía de conjunto.

Artículo 35º.- Queda prohibido alterar la traza urbana en los límites de la Zona monumental del distrito de Santiago de Surco, debiéndose propender a la recuperación de los alineamientos de las construcciones sobre la línea de propiedad, donde estos hayan sido alterados por efectos de ensanche de vías, retiros o juegos volumétricos.

Artículo 36º.- Las intervenciones en espacios públicos deberán tomar en cuenta los estudios históricos y fuentes fotográficas para recuperar en lo posible los ambientes urbanos tradicionales.

Artículo 37º.- En toda intervención de espacios públicos se debe respetar la adaptación topográfica, la configuración original del espacio, y las funciones de permanencia y circulación peatonal, con prioridad sobre el espacio destinado al tránsito y estacionamiento vehicular.

Cualquier edificación temporal que se construya en el atrio del templo no deberá dañar el monumento previéndose medidas de seguridad y de protección adecuada, y deberán desmontarse en un plazo máximo de 24 horas subsiguientes al evento.

Artículo 38º.- Cableado, postes y estructuras de soporte

Los cables, ductos y tuberías que conducen las redes de luz, telefonía, TV cable, Internet, fibras ópticas, agua, gas o similares, así como los postes y otras estructuras que los soportan, no constituyen parte del mobiliario urbano; por lo que toda instalación de distribución y/o cableado debe ser subterránea o empotrada, esta última sin menoscabo de los paramentos u otros elementos de fachada ni de los techos, aleros y cornisas. Los existentes deben ser eliminados o reubicados, según lo normado en el presente artículo.

#### **TRATAMIENTO DE LAS VEREDAS Y CALZADA.-**

Artículo 39º.- Es obligatorio el uso de la piedra como principal material de acabado en la intervención de espacios públicos de la Zona Monumental utilizando empedrados regulares o irregulares.

Los materiales que se admiten son:

- Adoquines 20cms x 10cms.
- Cantos rodados y sus combinaciones.
- Sardinell de concreto o de piedra de corte regular, ancho de sardinell 10 cm a 15cm.

El acabado debe ser natural, no se permite el pintado de dicho tratamiento.

Se admite la rehabilitación de los pisos y pavimentos con elementos arquitectónicos adecuados a la época y resistentes al tránsito peatonal y vehicular según corresponda.

Los dispositivos de control de tránsito (señalización horizontal), deberá realizarse con cambios de textura y color de piedra, pudiendo utilizarse elementos removibles de ser necesario.

El uso de bolardos para protección del peatón y el direccionamiento del tránsito restringido en vías peatonales.

#### **VOLUMETRIA.-**

Artículo 40º.- En la Zona Monumental la volumetría de las construcciones es un factor determinante del paisaje urbano y natural por lo que deben ajustarse a los siguientes criterios:

a.- Toda construcción debe mantener y alinearse en toda su longitud con el límite de propiedad sobre la calle y en su prolongación vertical, quedando prohibidos los retiros, salientes y voladizos, excepto si se trata de conservar algunas de las rancherías existentes.

b.- El plomo de fachada no debe proyectarse fuera del límite de propiedad sobre la calle, debe evaluarse y emitirse o no la autorización en relación a las propuestas de volados Individuales tales como balcones y galerías, así como su dimensionamiento.

c.- Las nuevas edificaciones colindantes a monumentos o inmuebles históricos declarados o no declarados, se proyectarán alineadas al inmueble vecino, con armonía de volúmenes, alturas y disposición de vanos, de forma que no distorsionen, siguiendo el perfil vertical y horizontal dominante de la calle.

d.- La altura de edificación debe ser tal que:

d.1 No altere el perfil y silueta del paisaje urbano de la Zona monumental

d.2 No introduzca elementos arquitectónicos, fuera de escala que perturben monumentos y/o ambientes urbanos monumentales.

d.3 No sobrepase la altura de templos, u otras estructuras importantes de carácter monumental.

d.4 Lo normado anteriormente no se aplica en casos considerados como Estudios Especiales de renovación urbana, en los que se establece un criterio respecto a la volumetría que permita una configuración urbana homogénea de conjunto, en concordancia con los edificios existentes y los propuestos.

#### **ORNATO URBANO y FACHADAS.-**

Artículo 41º.- Los propietarios y ocupantes de inmuebles sean estos de valor Monumental o no, están obligados en forma permanente a mantenerlos en buen estado de conservación y presentación, para lo cual deben realizar trabajos habituales de limpieza y pintura, principalmente en las fechas de Semana Santa y Fiestas Patrias y otras que señale la Municipalidad.

Artículo 42º.- Todas las fachadas exteriores (Frontal, Lateral, Posterior) de un inmueble deberán recibir acabado, incluyendo aquellas que sean interiores. En ningún caso deberán quedar expuestos los materiales que conforman el muro, por tanto los muros de adobe no deberán quedar expuestos, deberán recibir acabado, mínimo el tarrajeo primario.

Artículo 43º.- En todos los casos la Oficina Técnica correspondiente en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro prestara la orientación necesaria a los propietarios y ciudadanos que deseen hacer trabajos de mantenimiento en sus inmuebles.

Artículo 44º.- Las construcciones declaradas monumentos o no, se pintarán con los colores que tradicionalmente se han utilizado en el Distrito de Santiago de Surco o de la cartilla de colores aprobada por el INC(hoy Ministerio de Cultura), que rige para el pintado de fachadas y zócalos en todas las construcciones de la Zona Monumental. Es necesario no perder los antiguos colores que hoy en día corren peligro de ser omitidas por nuevos materiales.

Artículo 45º.- La pintura exterior de inmuebles declarados o no monumentos se sujetara a lo siguiente:

a.- Los inmuebles de arquitectura civil o religioso, colonial o republicano, serán pintados de acuerdo a su tipología, las pilastras, cornisas, portadas, molduras y demás elementos ornamentales, serán destacados en color blanco, mientras que los muros llevaran el color determinado por la cartilla de colores aprobada por el INC(hoy Ministerio de Cultura) y disposiciones del presente reglamento.

La pintura exterior en los inmuebles declarados monumentos deberá aplicarse en base al estudio de calas estratigráficas eligiéndose los colores iniciales similares.

Las técnicas y materiales a emplearse deberán estar autorizados por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

b.- La unidad visual del inmueble primigenio deberá mantenerse, para ello los inmuebles deberán mantener unidad de expresión formal, en los acabados y en sus elementos (materiales, textura y color) en sus fachadas, así estén subdivididos o anexados respetándose el inmueble matriz, prohibiéndose el pintado en diferentes colores que pretendan limitar propiedades.

En caso de no existir consenso o acuerdo entre los vecinos o propietarios de un inmueble, la Municipalidad a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro determinará el color a utilizarse.

c.- En casos especiales en que los propietarios deseen utilizar colores distintos a los establecidos, se requerirá la aprobación por parte de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, previa presentación de una perspectiva coloreada que considere también la presencia y el color en los inmuebles vecinos.

d.- Quedan prohibidos los enchapes de metal, madera, cerámica en general, pepelma, vidrio, ladrillo caravista y otros elementos extraños al medio. Igualmente quedan prohibidos los recubrimientos con bruñas que imitan ladrillo o piedra, siendo preferible el tarrajeo simple.

Artículo 46º.- Para algunas zonas especiales (proyectos de renovaciones urbanas y similares) la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro guiará la gama de colores y las técnicas de pintado que para el caso puedan adecuarse.

Artículo 47º.- En la carpintería de madera nueva los elementos mostraran su color natural, debiendo protegerse con barnices de acabado mate.

En los casos de puertas antiguas o portadas en donde, previa exploración, se haya detectado la presencia de color, este podrá recuperarse con el material y acabado mas apropiados.

Para los elementos metálicos antiguos se conservará la pátina, que como parte del elemento no podrá ser removida. En los casos de evidente deterioro se podrán intervenir previa autorización del Instituto Nacional de Cultura (hoy Ministerio de Cultura).

Artículo 48º.- Todo elemento metálico, principalmente en los establecimientos comerciales se pintará con colores que armonicen con la tabla cromática y el resto de la construcción.

Artículo 49º.- Toda remodelación y/o modificación de vías, plazas, ambientes públicos y en general, toda obra a ejecutarse en ambientes urbanos monumentales y/o edificios de valor monumental, deben contar con la autorización de la Municipalidad Distrital del Distrito de Santiago de Surco, es decir la Oficina Técnica correspondiente en coordinación con la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

Artículo 50º.- Los ocupantes de inmuebles sean éstos de valor monumental o no, están obligados en forma permanente a mantenerlos en buen estado de presentación y conservación, debiendo para tal fin, limpiarlos y pintarlos por lo menos una vez al año.

Artículo 51º.- El pintado de fachadas debe realizarse con ocasión de las fiestas de semana santa cumpliendo lo siguiente:

a.- En los inmuebles de valor categorizados como A y B, se deberá hacer calas pictóricas con el fin de determinar y aplicar las capas iniciales de pintura, de no encontrarse evidencias, se deberá cumplir con la cartilla de color vigente aprobado por el INC(hoy Ministerio de Cultura).

b.- Cuando el inmueble se encuentre en las demás categorías C, D, E y F, se deberá aplicar la cartilla de color aprobada por el INC(hoy Ministerio de Cultura).

Artículo 52º.- Los terrenos sin construir deben estar debidamente cercados y pintados, por cuenta del propietario, de tal manera de armonizar con el entorno. La Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en coordinación con otras áreas de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco controlará y autorizará este trabajo.

#### **MOBILIARIO URBANO.-**

Artículo 53º.- Definición.

Se entiende como tal, al conjunto de elementos que se disponen para la mejor utilización del espacio público. Forman parte del mobiliario urbano las bancas, faroles, postes de alumbrado monumentos conmemorativos, esculturas, piletas, fuentes, paraderos, basureros, cabinas telefónicas, letreros, señalizaciones de tránsito y otros, se representa en el Anexo V, Plano N° ZM-MU-01.

En tal sentido todo mobiliario urbano debe de tener el carácter tradicional, a fin de integrarlo al estilo y características del ambiente urbano.

El mobiliario que se admite es el siguiente:

- Los Kioscos múltiples de madera existentes para venta de periódicos, golosinas y venta de bebidas calientes en época de invierno tales como: café, emolientes, etc según diseño aprobado.
- Postes ornamentales de fierro fundido.
- Faroles de brazo.



- Faroles de pie (en vías con sección aparente).
- Reflectores.
- Basureros.
- Cabinas telefónicas de diseño especial.
- Bancas de Fierro y de madera

No se admiten nuevos Kioscos, ni puestos de lustrar calzado, actividades de fotógrafo ambulante, ni la utilización de las veredas para instalar las mesas de los restaurantes.

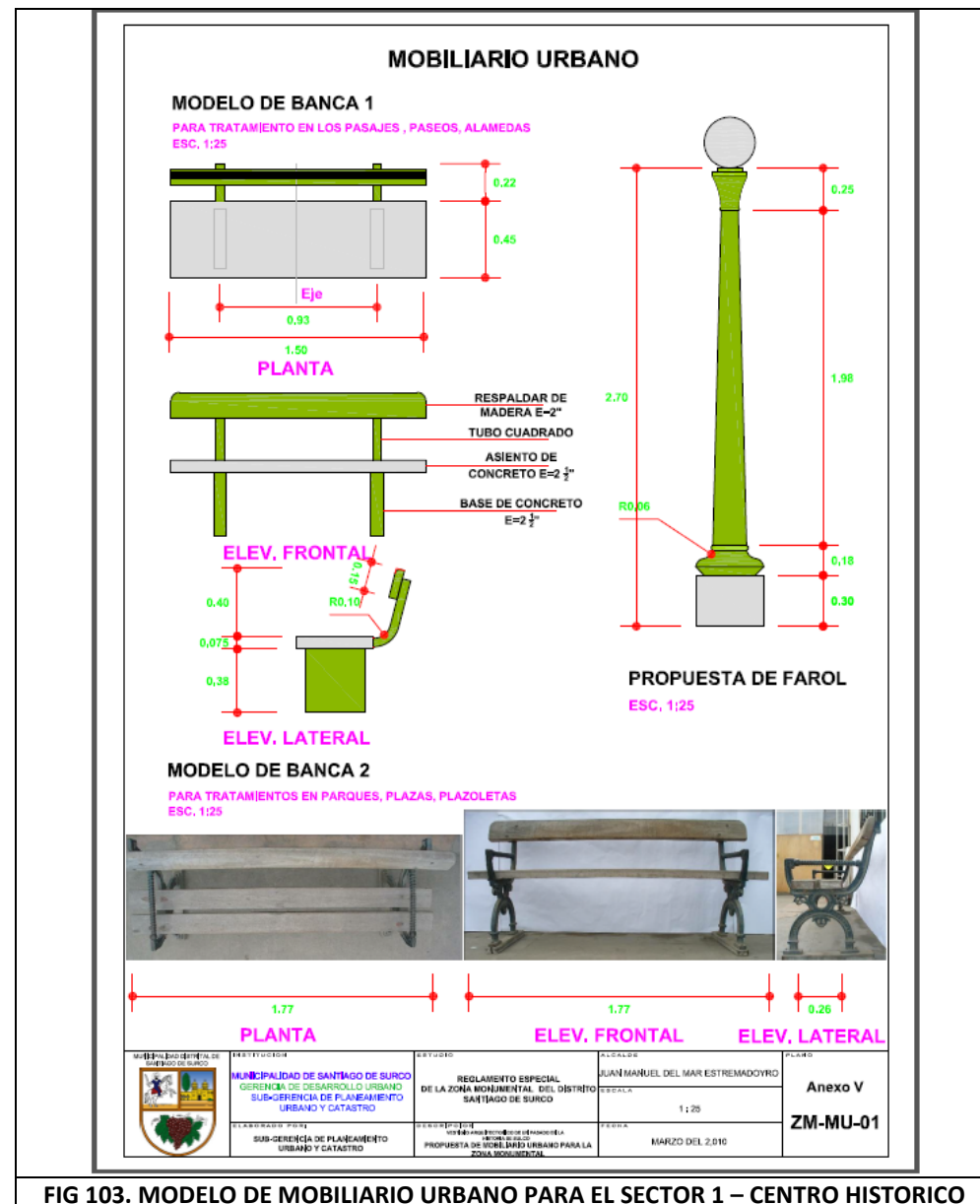


FIG 103. MODELO DE MOBILIARIO URBANO PARA EL SECTOR 1 – CENTRO HISTORICO

La Plaza de Armas cuenta con diferentes tipos de mobiliario urbano, tales como: bancas de madera con fierro, pérgolas, jardineras, basureros y cercos perimétricos a las áreas verdes. Todos los elementos instalados son los adecuados, estableciéndose las siguientes normas:

Artículo 54º.- Mantenimiento y Conservación.

- Se debe conservar y mantener en buen estado todo el mobiliario urbano existente.
- La limpieza debe ser diaria.
- En caso deterioro de cualquiera de los elementos instalados, debe ser reemplazado o construido con las mismas características de diseño, dimensión, material resistencia, con el fin de mantener la armonía de conjunto.

Artículo 55º.- Integración del mobiliario.

El mobiliario de un ambiente urbano debe ser homogéneo en conjunto y armónico entre todos los elementos que lo componen.

Asimismo debe integrarse a la unidad estilística del ambiente urbano.

No se admite la colocación de mobiliario urbano complementario, que distorsione el ambiente de la Plaza de Armas. Su instalación es exclusiva competencia y responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, y debe ser aprobada previamente por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro. En aquellos casos que se concedan derechos a terceros la autorización debe otorgarse necesariamente por el pleno del Concejo Municipal.

Artículo 56º.- Diseño de mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano responderá a los requerimientos necesarios y características del espacio público. Por ello se deberá hacer un estudio de los elementos tradicionales cuando los hubiere (bancas, postes, farolas, señalización, papeleras, etc.) para plantear nuevos diseños con los mismos conceptos (cabinas telefónicas, buzones, kioscos, etc).

El diseño del mobiliario urbano debe procurar el menor impacto, presentando una escala que se ajuste a las proporciones del ambiente y cumpliendo específicamente las funciones para las que ha sido creado.

El diseño del mobiliario urbano debe ser sencillo y funcional, fácil de utilizar, mantener y limpiar, resistente a agentes agresores de orden climático o humano.

La ubicación del mobiliario urbano debe responder a criterios funcionales y no entorpecer el tránsito peatonal, ni distorsionar el paisaje urbano. En ningún caso, el mobiliario urbano debe estar ubicado en las fachadas de los Monumentos y edificaciones de valor patrimonial, ya que distorsionan la imagen formal de los mismos.

La colocación de cabinas telefónicas, postes y toda instalación pública, requieren de autorización previa de la Municipalidad.

Artículo 57º.- Colores del mobiliario.

Los colores a emplearse para el pintado del mobiliario urbano deberán mimetizarse con el contexto en el cual se encuentra, no debiendo emplearse colores fosforescentes, estridentes o que destaquen sobre el entorno.

Artículo 58º.- Postes de alumbrado.

Los postes de alumbrado podrán emplearse en las plazas y en calles de más de 6.00 m. de sección, siempre que no interrumpan el tránsito peatonal. No se permitirá la colocación de postes en los

callejones y calles angostas, en tal caso la iluminación se realizará solo a través de luminarias adosadas en las fachadas.

La iluminación puede contribuir al relevamiento de la imagen urbana, por tanto, el tratamiento de la luz de manera indirecta será dirigida contra las fachadas y utilizado de forma que la ciudad se muestre hacia la periferia en base a planos de luz recortados y escalonados, sin que las luminarias se distingan como puntos de luz, de tal manera que se contribuye en conjunto al realce de la escena urbana de la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco.

**Artículo 59º.- Iluminación Complementaria.**

La iluminación complementaria que realizan los propietarios en sus inmuebles debe ser discreta, debe armonizar con la iluminación urbana y no debe opacar a los inmuebles que conforman el ambiente donde se encuentra, los aparatos que se utilicen deben ser pequeños y de preferencia empotrados, o suspendidos. La iluminación artificial de los ambientes urbanos debe lograr equilibrio, permitiendo destacar moderadamente los valores arquitectónicos que conforman dicho ambiente.

**Artículo 60º.- Teléfonos Públicos**

Los teléfonos públicos deben ser discretos y ubicados de acuerdo a las características de cada espacio, en el diseño de cabinas telefónicas para la Zona Monumental, no se permitirá el uso de colores que contrasten con el entorno. Las cabinas de teléfonos públicos existentes deben ser removidas y reubicadas en lugares aprobados por la Municipalidad, de manera tal que no interfieran el tránsito peatonal ni contaminen el paisaje urbano.

**Artículo 61º.- Grifos contra Incendios**

Los grifos para apagar incendios o hidrantes deben ubicarse sin dificultar la circulación y en condiciones que permitan operar al cuerpo de bomberos. Los grifos deberán colocarse a una distancia no mayor de 100 m. entre ellos.

**AVISOS COMERCIALES.-**

**Artículo 62º.- Concepto.**

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 la Zona Monumental de Santiago de Surco debe realizarse en conformidad con las especificaciones técnicas siguientes:

- a.- En la Zona Monumental solo se admite la colocación de anuncios referidos a:
  - nomenclatura vial; señalización de tránsito; información turístico – cultural; nombres de locales comerciales e instituciones; oferta de bienes y servicios de actividades locales compatibles. No se admite anuncios de publicidad general.
- b.- La proyección de anuncios publicitarios, luminosos y antirreglamentarios en la Zona Monumental alcanza también a los ubicados en ambientes internos de los inmuebles, si estos son percibidos desde el exterior.
- c.- Para la colocación de anuncios se requiere la previa aprobación del diseño respectivo por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

**Artículo 63º.-** El diseño y colocación de los anuncios debe respetar la composición, homogeneidad y armonía de los inmuebles en que se coloquen. Su instalación requiere de autorización de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

**Artículo 64º.-** 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.

**Artículo 65º.-** Los anuncios deben ser de formas regulares, de una sola cara, e irán colocados en forma adosada al plano de fachada, ubicándose sobre el borde superior de las puertas o portadas, y con un área máxima de 1.50 m<sup>2</sup> pudiendo sobresalir como máximo 10 cm. del plomo de la fachada. En alto no excederán los 60 cm. y en ancho no sobrepasarán el ancho de la puerta o portada sobre la que se ubique.

**Artículo 66º.-** 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, se representa en el Anexo VI, Plano N° ZM-AC-01.

### **VII.3.2. SECTOR 1 – RESTO DEL SECTOR** **Área de Tratamiento Normativo II-III**

1. En los subsectores 3 y 4, priorizar el mantenimiento de sus parques e instalación del mobiliario urbano y de señalética urbana.
2. Incrementar, en los sectores 3 y 4, el área verde con el fin de llegar aproximadamente al 12.5% áreas verdes (promedio de los subsectores 1 y 2) sobre el área total de manzanas en cada subsector.
3. Elaboración de un Plan de ubicación de Módulos de Paraderos y Señalética Urbana, principalmente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano o vías principales preferenciales, por donde circulen las rutas de transporte público, priorizando los subsectores 3 y 4.
4. Eliminar la presencia de mototaxis y de carretillas, gestionando que las personas afectadas directamente, se incorporen como serenos para vigilar los Subsectores 3 y 4

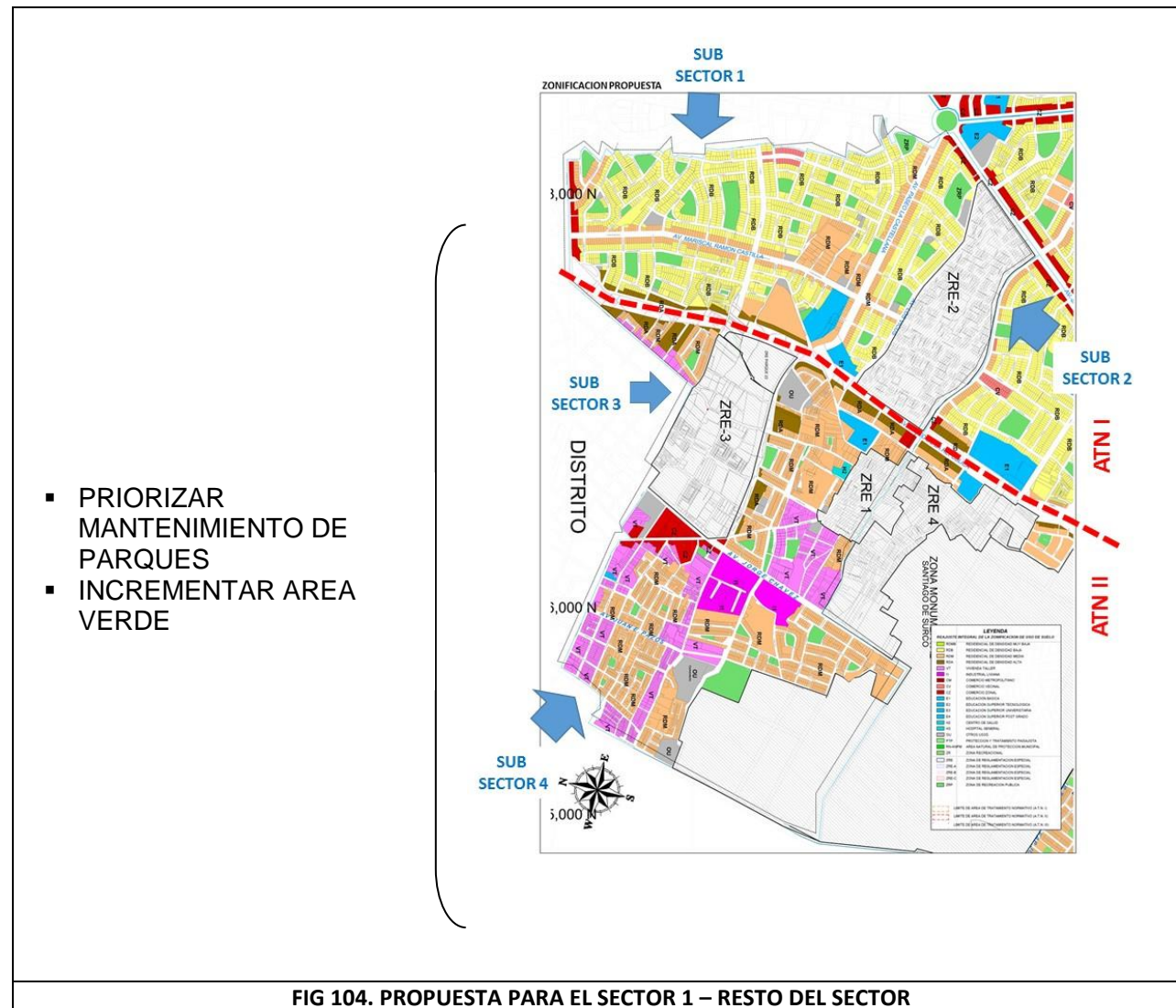


FIG 104. PROPUESTA PARA EL SECTOR 1 – RESTO DEL SECTOR

**VII.3.3. SECTOR 2**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

1. Para el sub sector A, se amplía la vigencia de la RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC del Ministerio de Cultura publicada el 19 de Enero de 2011 aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en relación al Ornato y Mobiliario Urbano ha tomado las siguientes consideraciones, como se detalla en el sector 1 :
2. Soterrar progresivamente el cableado de servicios básicos de energía y telefonía, empezando pro las vías metropolitanas para continuar por las vías preferenciales y terminar con las locales, principalmente de la zona monumental
3. Priorizar el mantenimiento de los parques en cuanto a mobiliario urbano y señalética en los subsectores A y C.

4. Incrementar los parques en los subsectores A y C, principalmente en los patrones de asentamiento espontáneo; pretendiendo alcanzar el 12.5% de la superficie de los sectores o en primera instancia 6 m2 de área verde por habitante de los sub sectores .
5. Acondicionar adecuadamente el paso de transporte público sin que ingresen a la zona monumental. En estas nuevas áreas acondicionar adecuadamente los paraderos de transporte publico de acuerdo a un plan de transporte local.
6. Para compensar la falta de áreas verdes se debe proponer qe un 30% de las azpteas se destinen a techo verde o jardines.
7. El cerro Viva El Peru debe ser acondicionado como área verde, en el cual su riego debe darse mediante el tratamiento de aguas servidas.

**VII.3.4. SECTOR 3**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

1. Preservar la superficie de áreas verdes, mediante un adecuado mantenimiento de la vegetación y tratamiento paisajístico, así como dotar de mobiliario, señalética, veredas e iluminación adecuada.
2. De ser posible incrementar el área verde mediante la adquisición de terrenos abandonados.
3. Priorizar el tratamiento del parque de Loma Amarilla, mediante una adecuada tratamiento de la vegetación y recuperación de la parte posterior colindante con las viviendas, mobiliario adecuado e ilumianción.
4. Incorporar las áreas sin tratamiento del parque de La Amistad y su integración visual por el lindero de la calle Sacramento.
5. Señalizar con letrero las áreas de equipamiento no implementado cuyo terreno v iene siendo utilizado como área verde.
6. Mejorar el mobiliario de paraderos de transportes público con la adecuada señalética, teniendo como marco un plan de transporte en el distrito.
7. Retirar las actividades urbanas que atenten contra el ornato y la preervación de los espacios públicos.

**VII.3.5. SECTOR 4**  
**Área de Tratamiento Normativo III**

Se alcanza la propuesta específica de este componente para el Sector 4, no sin antes mencionar que la Propuesta del Plan Urbano Distrital presenta una Propuesta Ambiental específica en la que se alcanzan mayores detalles técnicos elaborados por la especialista.

Sector	Nº parques postulantes 2012	Resultados 2012	Nº parques postulantes 2013
Sector 1	5	5 saludables	3
Sector 2	1	1 NO saludable	4
Sector 3	1	1 saludable	3
Sector 4	3	2 saludables 1 NO saludable	8
Sector 5	2	2 saludables	3
Sector 6	1	1 saludable	1
Sector 7	5	4 saludables 1 NO saludable	6
Sector 8	3	2 saludables 1 NO saludable	6
Sector 9	0	---	0

Fuente: Elaboración propia a partir de la información proporcionada por la Sub gerencia de Limpieza Pública, Parques y Jardines, MDSS.

**FIG 105. CUADRO GENERAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS PARQUES DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO**

En el diagnóstico presentado se concluye en que el sector 4 es uno de los que se encuentra dentro de los 8 a 11 m2/habitante establecido por la OMS. También se encuentra dentro de los sectores que cuenta con un buen standard de parques saludables dentro del distrito.

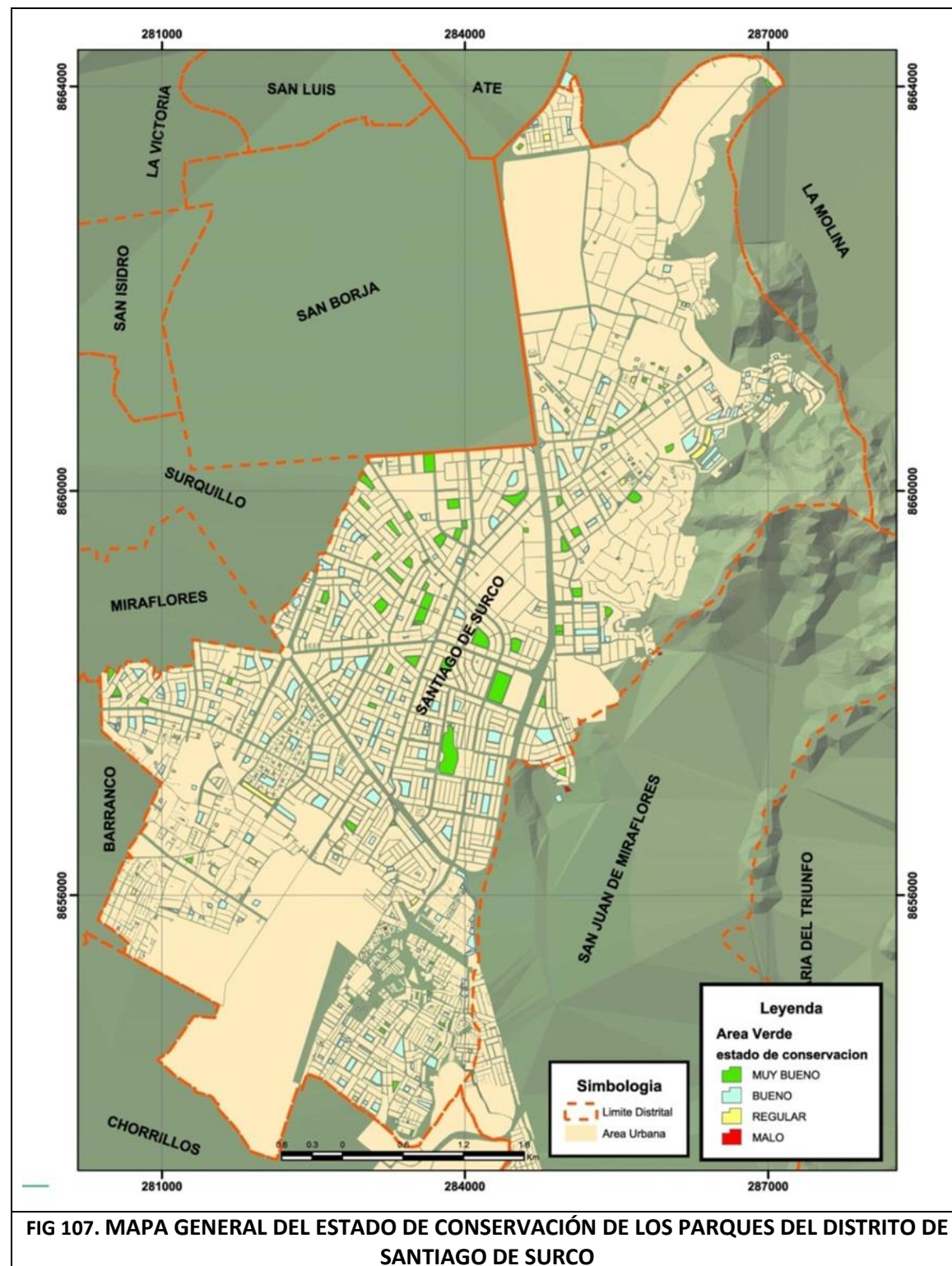
La propuesta del presente Plan Urbano en relación a Parques y Paraderos es la siguiente:

**PROPUESTA**

1. Priorizar el mantenimiento de sus parques e instalación del mobiliario urbano y de señalética urbana a fin de uniformizar el buen estado de conservación de los mismos.
2. Elaboración de un Plan de ubicación de Módulos de Paraderos y Señalética Urbana, principalmente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano o vías principales preferenciales, por donde circulen las rutas de transporte público(Avs. Ayacucho y Benavides)
3. Debido a la cercanía con la estación Ayacucho del Metro de Lima (Sistema de Transporte Masivo),se propone reubicación de paradero de omnibuses urbanos, el lugar propuesto es una cuadra antes donde se encuentra un subcentro de uso comercial y será factible adecuar un espacio que soporte la concentración de público usuario. De acuerdo a la normativa de la Municipalidad de Lima Metropolitana, los recorridos de omnibuses urbanos y sistema de transporte masivo no deben concentrarse en espacios comunes.



**FIG 106. PLANO GENERAL DE PARQUES DEL SECTOR 4**



**VII.3.6. SECTOR 5 Y 6**  
**Área de Tratamiento Normativo III**

- Se propone mejorar el ornato imagen urbana de las avenidas Angamos, Benavides, Caminos Del Inca y Velasco Astete, mediante la:
  - Arborización de las Vías Metropolitanas.
  - Mitigación de contaminación mediante el uso de arbustos.
  - Eliminación de barreras físicas para mejorar la circulación peatonal.
  - Soterramiento de cableados existentes, para la mejora de la calidad visual y seguridad de los Sectores. Requerir a las empresas de servicios un plan de soterramiento de cables de telefonía y alumbrado público.
- Renovación del ornato y mobiliario urbano
  - Modernización del sistema de alumbrado público del equipamiento recreacional existente mediante el uso de energía renovable.
  - 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.
- 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:

  - Áreas para la recreación infantil.
  - 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.
  - Áreas de césped; no tendrán carácter restrictivo sino serán espacios para el uso recreativo y de descanso.
  - 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.

**VII.3.7. SECTOR 7 Y 8**  
**Área de Tratamiento Normativo III**

- Como parte de las políticas 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) donde se

propone la admisión de actividades cuya arquitectura debe ser “blanda”<sup>1</sup> y/o cierta agricultura urbana, la que debe considerar una tipología de mobiliario urbano que dé identidad propia del distrito.

- Como parte de las políticas 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.
  - 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.
  - Como parte de las Propuestas para el área del Jockey Club se promueve que el 60% corresponda a área verde pública con espacios públicos para esparcimiento, donde se de promover el uso de una tipología que lo caracterice y dé identidad.
- Elaborar un Plan de ubicación de Módulos de Paraderos y Señalética Urbana, principalmente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano o vías principales preferenciales, por donde circulen las rutas de transporte público.

#### VII.3.8. SECTOR 9

##### Área de Tratamiento Normativo I-IV

La propuesta del presente Plan Urbano en relación a Parques es la siguiente:

#### SUBSECTOR A

- Proyecto de estabilización de laderas y mitigación de riesgos antes desastres.
- Implementación de Áreas Verdes y Equipamientos Urbanos: mantenimiento de jardines, implementación de mobiliario urbano: postes, bancas, papeleras.
- Tratamiento paisajístico en Miraflores y laderas.

#### SUBSECTOR B

- Implementación de Áreas Verdes y Equipamientos Urbanos: mantenimiento de jardines, implementación de mobiliario urbano: postes, bancas, papeleras.
- Tratamiento paisajístico integral y desarrollo de Plan específico de Protección de los Pantanos de villa y aplicación de reglamentación Especial.
- Control de crecimiento y densificación urbana en suelos arenosos, suelos napa freática y en el entorno de Los Pantanos de villa mediante Zonificación Residencial Baja- RDB

#### SUB SECTOR C

- Zonificación Reglamentación Especial ZRE

- Implementación de Áreas Verdes y Equipamientos Urbanos: mantenimiento de jardines, implementación de mobiliario urbano: postes, bancas, papeleras.
- Implementación de Programa Municipal de control de actividades urbanas incompatibles contaminantes.
- Desarrollo e implementación de Plan de Manejo Ambiental (control de contaminación ambiental)

#### SUBSECTOR D

- Implementación de Áreas Verdes y Equipamientos Urbanos: mantenimiento de jardines, implementación de mobiliario urbano: postes, bancas, papeleras.

#### SUBSECTOR E

- Implementación de Áreas Verdes y Equipamientos Urbanos: mantenimiento de jardines, implementación de mobiliario urbano: postes, bancas, papeleras.
- Desarrollo de Plan de Manejo Medio Ambiental Tratamiento Paisajista

### VII.4 RELATIVO A LA DOTACION DE ESTACIONAMIENTOS

#### VII.4.1. SECTOR 1 – CENTRO HISTORICO Área de Tratamiento Normativo II-III

Para el SECTOR 1- SUBSECTOR 1-CENTRO HISTÓRICO (Zona Monumental) – ATN III se propone consolidar la reglamentación que se tiene aprobada a través del Ministerio de Cultura, dicha reglamentación fue elaborada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco y sometida a la revisión y aprobación del Ministerio de Cultura, entidad que emitió en el año 2011 la Resolución Viceministerial N°054-2011-VMPCIC-MC, la misma que para el componente de estacionamientos indica lo siguiente:

#### A.1 SECTOR 1 – ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III – SUBSECTOR 1-Centro Histórico (Zona Monumental)

La RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC del Ministerio de Cultura publicada el 19 de Enero de 2011 aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en relación a los estacionamientos han tomado las siguientes consideraciones:

Artículo 143º.- Sólo son permitidos los siguientes tipos de estacionamientos:

- a.- Propuesta de estacionamiento público en vías autorizadas, se representa en el Anexo X, Plano N° ZM-PRU-02.
- b.- Playas de estacionamiento en áreas habilitadas para tal fin. No se permitirá el funcionamiento de playas de estacionamiento en lotes cuya edificación haya sido demolida clandestinamente, se representa en el Anexo X, Plano N° ZM-PRU-02.

<sup>1</sup>La 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.



Artículo 144º.- Se permitirá el uso de estacionamientos públicos en lotes sin construcción habilitados provisionalmente hasta un plazo de dos (2) años, después del cual deberán acondicionarse definitivamente.

Artículo 145º.- Las construcciones nuevas deberán considerar áreas para estacionamiento según las normas establecidas, pudiendo cubrirse dichas plazas en playas de estacionamiento que se encuentren ubicadas a una distancia mínima de 500mts entre el predio y los inmuebles.

Artículo 146º.- De las Zonas:

- a.- MICRO ZONA DE TRANSICIÓN DE LA ZONA MONUMENTAL del Distrito de Santiago de Surco, propuesta en este Estudio como ZONA DE TRATAMIENTO 2(ZT-2) **ZONA DE TRANSICIÓN**  
No es exigible el estacionamiento dentro de los lotes, debiendo darse soluciones en terrenos propios de la municipalidad, ubicados a una distancia no mayor a los 300 metros. En caso de uso comercial se deberá exigir la compra de estacionamientos formalizados o la compra de terrenos y habilitarlos para tal fin.
- b.- MICRO ZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN DE LA ZONA MONUMENTAL del Distrito de Santiago de Surco propuesta en este Estudio como ZONA DE TRATAMIENTO 1(ZT-1) **ZONA MONUMENTAL**.

Teniendo en consideración las características y el grado de consolidación de la zona es exigible el estacionamiento vehicular dentro de los lotes, excepto en los casos que el predio tenga un frente menor a 6.00 m y/o con áreas menores a 90.00 m<sup>2</sup>, que se encuentre frente a vías peatonalizadas o en caso de tratarse de un Inmueble Monumento o de Valor Monumental cuyas características originales de fachada no lo permita, se exigirá, solucionar la demanda de estacionamiento fuera del lote, en playas o edificios de estacionamiento debidamente habilitados para tal fin.

**VII.4.2. SECTOR 1 – RESTO DEL SECTOR**  
**Área de Tratamiento Normativo II-III**

**EN EL SECTOR 1 – ATN III:**

**SUBSECTOR 1 Y PARTE DEL SECTOR 3**

- El parámetro de estacionamiento para la zonificación RDM deberá considerarse de 1 estacionamiento por vivienda, para edificación nueva o ampliación para uso multifamiliar.
- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes de 2,500.00 m<sup>2</sup> con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
- Para las áreas comerciales en CZ (Comercio zonal), CM (comercio metropolitano) CV (comercio vecinal) en las nuevas edificaciones deberán exigirse el número de estacionamiento por m<sup>2</sup> de área de establecimiento, de acuerdo al DA N° 29-2014-MSS.
- Se requiere un control urbano del uso de las vías y zonas peatonales.

**SUBSECTOR 2**

1. La Urbanización La Capullana requiere de una normatividad específica de parámetros urbanísticos y arquitectónicos, por los problemas identificados, se propone determinar zona de Reglamentación Especial - ZRE.

**EN EL SECTOR 1 – ATN II:**

**PARTE DEL SUBSECTOR 3**

1. El parámetro de estacionamiento para la zonificación RDM y RDA deberá considerarse de 1 estacionamiento por vivienda, para edificación nueva o ampliación para uso multifamiliar.

2. Se requiere ubicar edificios de estacionamientos para cubrir el déficit existente y de un control urbano del uso de las vías y zonas peatonales.
3. Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes de 2,500.00 m2 con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
4. La zona limitada las Av. Paseo de la República, Av. Paseo de la Castellana, Av. Jorge Chávez y la Av. La Merced, por concentrarse la mayor cantidad de Conjuntos Residenciales y la existencia de áreas rústicas, requiere de una normatividad específica de parámetros urbanísticos y arquitectónicos, por la necesidad de ubicar edificios de estacionamientos para cubrir el déficit generado, se propone identificar como Zona de Reglamentación Especial.

#### SUBSECTOR 4

1. El parámetro de estacionamiento para la zonificación RDM y RDA deberá considerarse de 1 estacionamiento por vivienda, para edificación nueva o ampliación para uso multifamiliar.
2. Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes de 2,500.00 m2 con frente mayor o igual a 30.00 ml. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
3. Se requiere ubicar edificios de estacionamientos para cubrir el déficit existente y de un control urbano del uso de las vías y zonas peatonales.

#### VII.4.3. SECTOR 2

##### Área de Tratamiento Normativo II-III

#### ATN III SUB SECTOR B

1. En el presente sub sector para las zonas comerciales se propone mantener el artículo primero y segundo del Decreto de Alcaldía N° 29-2014-MSS, el que modifica al Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MMS, específicamente el artículo primero y el artículo 28, inciso 28.8, ambos referidos al ratio de estacionamientos en zonas comerciales del ATNIII, en las cuales se determina entre otros, lo siguiente:
  - En la zona RDB y RDM se admitirá un estacionamiento por cada vivienda unifamiliar o por cada departamento en multifamiliar, para las áreas mínimas normativas en cada caso; así como se exigirá un 10% de estacionamiento adicional para visitantes.
  - Las Bahías o refugios vehiculares se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción; en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m., con área mayor a 2500 m2 y para edificaciones mayores a 5 pisos.
  - Las nuevas edificaciones residenciales con frentes mayores a 15.00 m, solo podrán utilizar hasta un 50% del frente del lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a la zona de estacionamiento dentro del lote.
2. En el caso de los CZ existentes en avenidas deberá buscarse una solución de estacionamiento dentro o fuera del lote.
3. Se deberá acondicionar adecuadamente las áreas de estacionamiento, con arborización y señalética.

#### ATN II SUB SECTORES A Y C.

1. Para el Centro Histórico de Surco que se encuentra en parte del sub sector A , se aplica la RVM N° 054-2011-VMPCIC-MC del Ministerio de Cultura publicada el 19 de Enero de 2011 aprueba el Reglamento Especial de la Zona Monumental del distrito de Santiago de Surco, en relación a los estacionamientos , que se detalla en el sector 1
2. Para la zona monumental de San Juan Grande que se ubica en parte del sub sector C, se aplicará el Artículo 12° del Reglamento del entorno Urbano de la Antigua Hacienda San Juan Gran de Surco, con referencia a estacionamiento de vehículos, en el cual se determina lo siguiente:
 

“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”.

3. En el resto de los sub sectores A y C se deberá aplicar la Ordenanza 1076 MML, para las zonas comerciales de CZ y CV que considerará el requerimiento de 1 estacionamiento cada 50 m2 de {área techada comercial.
4. Para las área residenciales de RDM y RDA se propone el requerimiento de 1 estacionamiento por cada vivienda nueva o departamento para uso multifamiliar
5. Es necesario promover la inversión privada en edificios de estacionamiento público o privado, prioritariamente en el sub sector A. .
6. Las Bahías o refugios vehiculares se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción; en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m., área mayor a 2500 m2 y edificaciones mayores a 5 pisos.
7. Las nuevas edificaciones residenciales con frentes mayores a 15.00 m, solo podrán utilizar hasta un 50% del frente dl lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a la zona de estacionamiento dentro del lote.

#### VII.4.4. SECTOR 3

##### Área de Tratamiento Normativo II-III

1. En la zona RDB y RDM se admitirá un estacionamiento por cada vivienda unifamiliar. Además, se admitirá 2 estacionamientos por cada vivienda multifamiliar o de conjunto residencial con área mínima normativa; así como se exigirá un estacionamiento adicional por cada 100 m2 de área techada adicional.
2. Las Bahías o refugios vehiculares se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 30.00 m., área mayor a 2500 m2 y edificaciones mayores a 5 pisos.



3. Las nuevas edificaciones residenciales con frentes mayores a 15.00 m, solo podrán utilizar hasta un 50% del frente dl lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a la zona de estacionamiento dentro del lote.
4. Para las áreas comerciales de CZ (Comercio zonal), CM (comercio metropolitano) CV (comercio vecinal) las nuevas edificaciones deberán exigirse el número de estacionamiento por m2 de área de establecimiento, de acuerdo a la Ordenanza 912 MML . En el caso de los CZ existentes en avenidas deberá buscarse una solución de estacionamiento dentro o fuera del lote.
5. Se deberá acondicionar adecuadamente las áreas de estacionamiento, con arborización y señalética.

#### **VII.4.5. SECTOR 4**

##### **Área de Tratamiento Normativo III**

#### **EN EL SECTOR 4 – ATN III:**

- Las “Bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, sin excepción, en lotes con frente mayor o igual a 15.00 m. y para edificaciones mayores a cinco (5) pisos.
- Se requiere un control urbano del uso de las vías y zonas peatonales.
- Se requiere ubicar edificios de estacionamientos para cubrir el déficit existente y de un control urbano del uso de las vías y zonas peatonales.
- Para las áreas comerciales de CZ(Comercio zonal), CM (comercio metropolitano) CV (comercio vecinal) las nuevas edificaciones deberán exigirse el número de estacionamiento por m2 de área de establecimiento, de acuerdo al DA N° 29-2014-MSS.
- Consolidación de las avenidas Benavides y Tomas Marsano, del Uso Comercial y los servicios conexos y estacionamiento para los negocios.

#### **VII.4.6. SECTOR 5 Y 6**

##### **Área de Tratamiento Normativo III**

- Como parte de las propuestas de recuperación de espacios públicos:
  - Control del uso inadecuado de los espacios públicos como estacionamientos.
  - 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).
  - Para las áreas comerciales en CZ(Comercio zonal), CM (comercio metropolitano) CV (comercio vecinal) en las nuevas edificaciones deberán exigirse el número de estacionamiento por m2 de área de establecimiento, de acuerdo al DA N° 29-2014-MSS.
- Como parte de las políticas de desarrollo urbano, en el aspecto de conectividad vecinal e interdistrital saludable, a nivel distrital:
  - Generación y Control de Estacionamientos mediante alianza público-privadas, con estudios sobre la demanda/oferta de estacionamiento
    - Calle Morro Solar
    - C. C. Higuiereta

- C. C. Chacarilla / Caminos del Inca.
- Frente a Universidad Ricardo Palma
- Centro Comercial El Trigal
- Estudio para la concesión de estacionamientos en la vía pública en
  - C.C. Chacarilla
  - Ovalo Higuiereta
- Estudio de zonas de estacionamiento en vías locales, con la debida fiscalización y colocación de dispositivos de controles del estacionamiento.

#### **VII.4.7. SECTOR 7 Y 8**

##### **Área de Tratamiento Normativo III**

- Como parte de las políticas de desarrollo urbano, en el aspecto de conectividad vecinal e interdistrital saludable, a nivel distrital:
  - Para las áreas comerciales en CZ(Comercio zonal), CM (comercio metropolitano) CV (comercio vecinal) en las nuevas edificaciones deberán exigirse el número de estacionamiento por m2 de área de establecimiento, de acuerdo al DA N° 29-2014-MSS.
  - Generación y Control de Estacionamientos mediante alianza público-privadas, con estudios sobre la demanda/oferta de estacionamiento próximos a:
    - Universidad de Lima
    - Universidad Esan
    - Universidad UPC
    - C. C. La Encalada (Cruce de las Avs. Primavera y La Encalada)
    - Comercio Zonal en Jr. Ingenieros
  - Estudio de zonas de estacionamiento en vías locales, con la debida fiscalización y colocación de dispositivos de controles del estacionamiento.

#### **VII.4.8. SECTOR 9**

##### **Área de Tratamiento Normativo III**

- Efectuar un estudio para determinar la cantidad de estacionamientos requieren en la zona y proponer la edificación de estacionamientos, cumpliendo con cubrir la demanda.
- Efectuar un control urbano permanente con el fin de controlar las edificaciones sin licencia respectiva.