

Aprueban reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana

ORDENANZA Nº 912

Fecha de Publicación: 3 de marzo de 2006

() De conformidad con la Tercera Disposición Final del Decreto de Alcaldía Nº 04-2011-MSS, publicado el 17 marzo 2011, se mantienen vigentes los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Específicos aprobados mediante Ordenanza Metropolitana para las Zonas de Reglamentación Especial definidas en el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III, y no serán de aplicación los aprobados mediante el citado Decreto, salvo aquellas excepciones no contenidas en la normativa específica, respecto a Compatibilidades de Uso, Equipamiento Urbano, y Aplicación de la Consulta Vecinal. Posteriormente, el citado Decreto de Alcaldía fue derogado por el Artículo Octavo del Decreto de Alcaldía Nº 20-2011-MSS, publicado el 27 agosto 2011.*

() De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza Nº 1339, publicada el 02 enero 2010, se precisa la aplicación de los instrumentos aprobados mediante la presente Ordenanza, correspondiente al Area de Tratamiento Normativo III, en el sentido que el Plano de Alturas de Edificación de Ejes Viales y Areas Estratégicas de nivel Metropolitano, para la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) especifica cinco (05) pisos de altura sólo para lotes menores de 300.00 m2, mientras que el Cuadro Nº 01 Resumen de Zonificación Residencial correspondiente al Anexo Nº 02 de la presente Ordenanza, permite llegar hasta ocho (08) pisos de altura en lotes iguales o mayores de 300.00 m2.*

CONCORDANCIAS

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

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

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en su Dictamen Nº 04-2006-MML-CMDUVN;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

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

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

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

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1264](#), publicada el 13 julio 2009, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Media (RDM), excepcionalmente con una altura adicional de dos (02) pisos, pudiendo edificar un máximo de diez (10) pisos de altura, para el predio de propiedad de la Empresa Inversiones Aldigama S.A.C., cuya área es de 4,802.84 m², ubicado en el Jr. El Cortijo N° 595-597, sub lote 5 de la Urbanización Los Huertos de Santa Rosa, manteniéndose el resto de los parámetros correspondientes a la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) aprobados mediante la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1386](#), publicada el 02 junio 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ), a la Parcela 2B de 7,780.00 m² de la Urbanización Arboleda del Polo, de propiedad de la Empresa Inchcape Motors Perú S.A.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1462](#), publicada el 27 noviembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ) del predio de propiedad de la empresa Servicentro Los Rosales S.A ubicado con frente a la Av. Ayacucho esquina con Paseo de La República, Lote 21 de la Mz. B, Segunda Etapa de la Urb. Los Rosales, haciendo extensivo dicho cambio a los lotes de la Mz. B, ubicados con frente a la Av. Ayacucho.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1511](#), publicada el 03 abril 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Otros Usos (OU), del inmueble ubicado en la Av. Benjamín Aguilar Pastor con un área de 10,200.00 m², el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 45532844.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1520](#), publicada el 21 abril 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Zona de Reglamentación Especial (ZRE) a Educación Superior Universitaria (E3) de los Sublotes 1, 2 y 4 (Incluye la Unidad Inmobiliaria N° 02), de la Manzana A, Sección Tercera de la Lotización Club Golf Los Incas, con un área de 7,697.68, m² de propiedad de la Universidad de Lima, que forma parte del área del lote acumulado denominado Campus Universidad de Lima, ubicado en el Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1550](#), publicada el 15 agosto 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para el predio con un área de 572.40 m², ubicado en el Jirón Los Herrerillos Lote 1 de la Manzana B del Asentamiento Humano Rodrigo Franco.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1558](#), publicada el 14 octubre 2011, se rectifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima (Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, precisando la graficación de los límites del área calificada como Otros Usos (OU), Comercio Zonal (CZ) y los límites colindantes como Educación Básica (E1) y Residencial de Densidad Alta (RDA) para el predio ubicado en el Jr. Santorín (Ex Calle "Z") N° 243 Mz "A2" Sub Lote 15-A Lotización Semirústica "El Vivero", según gráfico que como Anexo

forma parte integrante de la citada Ordenanza, el mismo que será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1623](#), publicada el 11 agosto 2012, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima aprobado con la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) a Residencial de Densidad Baja (RDB) del Lote 1 de la Manzana Ba de la Urbanización Valle Escondido, según el gráfico que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1691](#), publicada el 08 abril 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, respectivamente, tal como se detalla en la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1699](#), publicada el 05 mayo 2013, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, a Residencial de Densidad Baja - RDB a toda el área calificada como Zona de Recreación Pública - ZRP, que comprende el Lote N° 10 de la Manzana A de la Urbanización Los Olivos y otros Lotes de la Urb. Nueva Granada, conforme con el gráfico que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1789](#), publicada el 18 junio 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Centro de Salud (H2) para el predio ubicado Jr. Almirante Miguel Grau Seminario N° 309, Lote 17-A Mz. 2432, manteniéndose la calificación de Zona de Reglamentación Especial ZRE-B a la fracción del terreno ubicado con frente al Jr. Grau, por formar parte del Centro Histórico de Santiago de Surco.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1795](#), publicada el 05 julio 2014, se daclaran desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que a continuación se indican, manteniendo la vigencia del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo correspondiente al Distrito de Santiago de Surco, Provincia de Departamento de Lima, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1889](#), publicada el 15 junio 2015, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Zona de Recreación Pública (ZRP), a Residencial de Densidad Baja (RDB), en Calle Daniel Hernandez N° 250 (Mz. B Lote 1), Urbanización Santa Carmela, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, conforme al gráfico que como Anexo 1, forma parte integrante de la citada Ordenanza, el mismo que será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1910](#), publicada el 18 noviembre 2015, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Educación Básica (E-1) a Comercio Vecinal (CV) para el predio ubicado en el Lote 20, Mz. J-1, Calle Loma Umbrosa esquina con Jr. Monte Algarrobo, de la Asociación Pro-Vivienda Residencial Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima; conforme con el gráfico que como Anexo 1 forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2001](#), publicada el 26 octubre 2016, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB); según el Plano que como Anexo N° 1 forma parte de la citada ordenanza, el mismo que se publicará en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2004](#), publicada el 17 noviembre 2016, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Otros Usos (OU), conforme al gráfico que como Anexo

Nº 1 forma parte de la citada Ordenanza, el cual deberá publicarse en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2055](#), publicada el 24 agosto 2017, se declara desfavorable la petición de cambio de zonificación, que se indica en el citado artículo; manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al distrito de Santiago de Surco, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2116](#), publicada el 03 octubre 2018, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Santiago de Surco aprobado por la presente Ordenanza, precisando la calificación de Residencial de Densidad Baja RDB para el Lote 3 de la Manzana “P-2”, Tercera Etapa, Zona Norte, Sector A, Jirón Botoneros, Urbanización Las Gardenias, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Por tanto, se debe corregir gráficamente, conforme al gráfico que como Anexo N° 1 forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2117](#), publicada el 03 octubre 2018, se rectifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, aprobado por la presente Ordenanza, de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), correspondiente a los predios ubicados con frente a la Av. Prolongación Benavides, entre la Av. Defensores de Lima y la Autopista Panamericana Sur de la urbanización San Ignacio de Monterrico, según el Plano que como Anexo 1 forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2143](#), publicada el 20 diciembre 2018, se aprueba la Rectificación del Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, aprobado por la presente Ordenanza, precisando la calificación de Comercio Vecinal (CV) para el Lote 19 Av. Jorge Chávez N° 1557, ubicado en el Distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2210](#), publicada el 29 diciembre 2019, se aprueba la rectificación del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Santiago de Surco, aprobado por la presente Ordenanza, del Área de Tratamiento Normativo III, publicada en el Diario Oficial El Peruano de 03 de marzo de 2006, graficando a los predios constituidos por la Subparcela “H” con 56,552.31m² de área y Subparcela “I” con 15,247.10 m² de área, que hacen un total de 71,767.52 m². de área de la Habilitación Urbana del Fundo Monterrico Chico, ubicados frente a la Autopista Panamericana Sur, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, a la Zonificación de Comercio Metropolitano (CM), conforme al gráfico del Anexo N° 01, que forma parte integrante de la citada ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2290](#), publicada el 17 enero 2021, se aprueba la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 3177.50 m², constituido por el Lote 8 de la Manzana B de la Parcelación Semirústica El Derby de Monterrico, ubicado en la Calle 5, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitado por el Sr. Lenin Rene Pinedo Mas, apoderado del Sr. Nessim Mayo Garay y la Sra. Yamila Mayo Garay mediante expediente N° 392380-2019, haciendo extensivo el cambio de zonificación Comercio Zonal (CZ) a los lotes ubicados con frente a la Av. El Polo hasta la Calle La Conquista, conforme al anexo N° 1, que forma parte de la citada ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2306-2021](#), publicada el 10 febrero 2021, se dispone aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para los inmuebles de 627.86m² y 641.00m², ubicados en Calle Cañón del Pato N° 103 -105 esquina con la Av. Caminos del Inca N° 508 y en Calle M Mz. K, Lote 17, Urbanización de Parte del Fundo Teves, respectivamente, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitado por el señor Rafael Antonio Torres Morales, la señora Silvia Abigail Mercedes Morales Corrales, la señora Claudia Astrid Palacios Silva Santiesteban, el señor Carlos

Víctor Guillermo Torres Morales, la señora Britta Marie Olsen Ravina, la señora Sonia Esther Maldonado Diaz y la señora Indira Navarro Palacios, haciéndose extensivo el cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ) a los lotes con frente a la Av. Caminos del Inca comprendidos entre la Calle La Pampilla y la Calle Brea y Pariñas, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2320-2021](#), publicada el 25 febrero 2021, se aprueba la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Educación Básica (E1) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 10,576.42 m², constituido por el Sub Lote C de la Sección A, Fundo Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitado por el señor Eduardo Francisco Rodríguez Villavicencio, apoderado de la Compañía de María Marianistas, a través del expediente N° 8733-2020, conforme al anexo N° 1, que forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2408-2021](#), publicada el 03 noviembre 2021, se aprueba la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Hospital General (H3), para el predio de 5,032.50 m² que forma parte de un área mayor de 6,818.13 m², constituido por el Sub Lote 1-A, Sub Lote 16-B y Lotes 15 y 16-A, Mz. C, ubicado en la Av. Manuel Olgún y Calle La Conquista, Urb. El Derby de Monterrico, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitada por el señor José Faustino Álvarez Blas, representante de la Clínica San Pablo S.A.C., a través del expediente N° 141151-2020, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2459-2022](#), publicada el 13 abril 2022, se aprueba la modificación del Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Residencial de Densidad Baja (RDB), para el predio de 5,879.70 m², constituido por el Lote 1, ubicado en la Av. Augusto Wiesse y Av. Antúnez de Mayolo y la Calle Herrera Pomareda, de la Urb. Vista Alegre, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima; solicitado por Patrocinia Lastenia Fernández Pérez, David Renzo Valenza Alva y Josué David Renzo Valenza Alva, mediante el Expediente N° 129044-2020, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2469-2022](#), publicada el 10 junio 2022, se aprueba la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 1,340.000 m², ubicado en la Av. Monterrico (ahora Av. Primavera), constituido por el Lote N° 1 de la Manzana G, Urbanización Chacarilla del Estanque - Tercera Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitado por Fernando Quiroz Pereyra, representante de la Empresa Inversiones y Asesorías S.A., haciéndose extensivo a todo el frente de la manzana donde se ubica el predio en el tramo comprendido entre la Av. La Floresta y la Av. Velasco Astete, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2589](#), publicada el 23 diciembre 2023, se dispone rectificar la Zonificación del distrito de Santiago de Surco, de zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y otra área sin calificación a Zonificación de Residencial Densidad Muy Baja (RDMB), para el predio ubicado en Sector 1 del Lote 6, de la Manzana E, de la Parcelación Semirústica Panedia, con frente al Jirón Cascajal, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, conforme al gráfico que, como anexo, forma parte de la citada ordenanza.

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

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

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

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

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

Disponer que los Planos de Alturas de Edificación correspondientes a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito de Santiago de Surco, se aprueben por Ordenanza Distrital, en estricta sujeción con los rangos establecidos en las Normas Generales de Zonificación (Anexo N° 02) y en los Planos de Alturas de Nivel Metropolitano (Plano N° 02), aprobadas por la presente Ordenanza Metropolitana y previa opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación. La Ordenanza Distrital será remitida a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento y registro. (*)

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1466](#), publicada el 02 diciembre 2010, se da por concluidas las competencias de aprobación del Plano de Alturas de Edificación correspondiente a predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local, que la Municipalidad Metropolitana de Lima dispuso en favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, a través del presente Artículo.

(*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1644](#), publicada el 29 diciembre 2012, se dispone la modificación del Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano correspondiente a un sector del distrito de Santiago de Surco, aprobado como Anexo N° 03 de la presente Ordenanza, en lo que corresponde a las Manzanas A-4, A-5 y A-6 de la Urbanización Alborada; según el Gráfico N° 01 que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza, el mismo que será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

CONCORDANCIAS: [Ordenanza N° 1644, Art. Segundo](#)

Artículo 5.- Concepto de Colindancia de Alturas:

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

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

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

Artículo 7.- Concepto de Colindancia de Usos:

Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a la Zonificación y Normas aprobadas, se aplica el concepto de Colindancia para precisar que el predio o los dos predios calificados con Zonificación Residencial, colindantes lateralmente a un predio con calificación de uso distinto, existente y autorizado, podrán admitir actividades compatibles, aplicándosele para ello, las normas que fije el Reglamento para la Ubicación de

Actividades Urbanas (Estándares de Calidad) x el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas que aprueba el distrito.

Artículo 8.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

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

CONCORDANCIAS: [Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS\(Reglamento de parámetros urbanísticos y edificatorios para el área de tratamiento normativo III\) Ordenanza N° 1151, Art. 8](#)

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

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

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

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

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

1 La Municipalidad Distrital, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital formulará el Informe Técnico correspondiente.

2 La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima. En el caso de una iniciativa de interés metropolitano, localizada en ejes viales y/o áreas estratégicas de nivel metropolitano, la Municipalidad Distrital emitirá los informes que correspondan de conformidad al numeral 1, y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima

3 La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.

4 El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.

CONCORDANCIAS: [Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, Tercera Disposición Transitoria](#)
[Ordenanza N° 1151, Primera Disp. Final](#)

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

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

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

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

“ Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima- SERPAR Lima y el Fondo Municipal de Renovación Urbana - FOMUR, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa, de conformidad con la Ordenanza N° 836-MML.”(*)

(*) **Texto incorporado por el Artículo Único de la Ordenanza N° 922, publicada el 29 marzo 2006.**

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

Sétima.- *Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.*(*)

(*) **Disposición precisada por el Artículo Único de la Ordenanza N° 922, publicada el 29 marzo 2006, cuyo texto es el siguiente:**

“**Sétima.-** Déjase sin efecto para el sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana, la aplicación de toda norma y/o disposición que se oponga a la presente Ordenanza.”

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

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

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

ALEJANDRO CASTAGNOLA PINILLOS

Teniente Alcalde de la

Municipalidad Metropolitana de Lima

Encargado de la Alcaldía

ANEXO N° 02

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

A. DE CARÁCTER GENERAL:

A.1. Las Vías, que atraviesan el distrito de Santiago de Surco y que a continuación se detallan, tienen carácter metropolitano con fines de zonificación: Javier Prado, Panamericana Sur - Vía de Evitamiento, Paseo de La República (Prolongación), Primavera, Benavides, Santiago de Surco (Tomás Marsano), Aviación - La Castellana, República de Panamá, Caminos del Inca, Intihuatana, Pedro Venturo, Higuiereta, Los Incas - Encalada, El Derby - Lima Polo - Nicolás Rodrigo, Raúl Ferrero, Velasco Astete, Holguín, Ramón Castilla - Los Tallanes, La Merced, Ayacucho y las Vías circundantes del Campus del Golf Los Incas.

A.2. Los siguientes espacios urbanos del distrito de Santiago de Surco, por su ubicación, magnitud y rol operacional que cumplen en la ciudad, se califican como Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano: Jockey Plaza - Hipódromo de Monterrico, el Club del Golf Los Incas y los Cerros San Francisco, Centinela y Gallinacera.

B. RELACIONADA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

B.1. Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior.

B.2. La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando el lote resultante (área y frente) sea igual o mayor al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial.

B.3. Las parcelaciones rústicas y semirústicas, que se califican como RDB y RDM con lotes normativos de 1,000 m² requieren necesariamente seguir un proceso de Habilitación Urbana antes de aplicárseles los Parámetros normativos señalados en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial. Sólo se aceptarán subdivisiones, cuando los Lotes resultantes sea iguales o mayores de 1,000 m².

B.4. Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.

B.5. En las Zonas de Comercio Vecinal (CV), no será obligatorio destinar el predio a uso comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial. En las Zonas de Comercio Zonal (CZ), la Municipalidad Distrital determinará las áreas en las que el uso comercial será predominante. En las Zonas de Comercio Metropolitano (CM), la Municipalidad Metropolitana de Lima determinará los niveles comerciales y residenciales que corresponden.

B.6. Las áreas calificadas anteriormente como Zonas de Forestación (ZF), están integradas a la Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), sin perder sus características originales, permitiéndose la habilitación de lotes de 1,000 a 2,000 m², según su colindancia y distancia del área urbana existente. El área libre (80% del total) deberá ser tratada con cobertura vegetal (arborización).

B.7. En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas, u otras, definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda. En las áreas calificadas como ZRE sujetas a Estudios Especiales, será de aplicación la reglamentación que se apruebe mediante los respectivos Estudios, los que deberán ser formulados y propuestos por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, para su aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

B.8. Los requerimientos de estacionamiento para las Zonas de Usos Especiales (OU), serán definidos por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco.

B.9. La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana podrá reglamentar y aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios siguientes:

B.9.1 El tamaño mínimo de departamento en edificios multifamiliares, de uno, dos y tres dormitorios.

B.9.2 El requerimiento de estacionamiento, estableciendo y regulando la correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento en el mismo edificio.

B.9.3 La utilización de semisótano para estacionamiento, en concordancia con la normativa específica.

B.9.4 Las alturas de edificación, exclusivamente dentro de los rangos establecidos para cada tipo de zonificación, de acuerdo con los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial.

B.10. La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 m,

B.11. En los Lotes ubicados frente a vías de acceso único, se permitirá una altura máxima de tres pisos y un Uso Residencial unifamiliar o bifamiliar, según lo determine la Municipalidad Distrital.

B.12. En las Zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de predios en razón de su Colindancia, según las condicionantes siguientes:

B.12.1 Los predios que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa, podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.

B.12.2 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrá edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.

B.12.3 Los predios que **colinden por el lado posterior** con lotes calificados como **RDA**, podrán incrementar la altura de edificación hasta 5 pisos si colindan con zonas que permitan de 8 a 10 pisos y hasta 8 pisos si colindan con zonas que permitan 12 pisos o más. Los criterios de aplicación, serán establecidos por la Municipalidad de Santiago de Surco.

B.13. Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, según lo determine la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, y podrán ser edificadas entre 15% y 40% del área utilizable, luego de descontar los retiros laterales o frontales que establezca.

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

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

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

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

C. RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

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

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

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

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

D. DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

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

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

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

D.1.3 Av. Primavera: desde la Av. Panamericana Sur, hasta la Av. El Pinar y desde Nicolás de Rodrigo, Los Papiros, Jr. Santa Elena, Jr. Cayaltí, hasta el Jr. El Álamo y Jr. El Talambo.

D.1.4 Av. Caminos del Inca: desde el Centro Comercial hasta la Av. Tomás Marsano.

D.1.5 Av. Mariscal Castilla: cuadras 9 y 10 frente impar.

ANEXO Nº 02

CUADRO Nº 01: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

[Enlace Web: Planos \(PDF\)](#)