



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1151

EL TENIENTE ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA,  
POR CUANTO,  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA,

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 26 de junio del 2008, el Dictamen N° 140-2008-MML-CMDUVN de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

### ORDENANZA

**QUE APRUEBA LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS SECTORES I Y II DE LA URBANIZACIÓN CLUB GOLF LOS INCAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO QUE FORMA PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA.**

#### ARTÍCULO 1°.- Aplicación de Normas

Establecer que de acuerdo a la propuesta presentada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, la zona correspondiente a los Sectores I y II de la Urbanización Club Golf Los Incas no amerita un tratamiento de Reglamentación Especial, por lo que en ella deberá asignarse la zonificación respectiva y aplicarse las normas correspondientes al Area de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco aprobadas mediante Ordenanza N° 912-MML publicada el 03 de mayo del 2006.

#### ARTÍCULO 2°.- Ambito de Aplicación

Establecer que el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es el área conformada por el Sector I (Lotes 1 al 15) y Sector II (Lotes 1 al 4) de la Urbanización Club Golf Los Incas del Distrito de Santiago de Surco, según se señala en el Plano N° 01 que como Anexo N° 01 forma parte de la presente Ordenanza y será publicado en el portal electrónico de la Municipalidad Metropolitana de Lima ([www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe)) y de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco ([www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe)).

#### ARTÍCULO 3°.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo

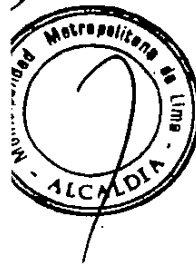
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Plano N° 02) correspondiente a los Sectores I (con excepción de los Lotes 6 y 7 por encontrarse comprendidos dentro de un proceso judicial, a cuyas resultas queda pendiente la zonificación del suelo en esos espacios), y II de la Urbanización Club Golf Los Incas del Distrito de Santiago de Surco que forma parte del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana y que como Anexo N° 02 forma parte de la presente Ordenanza. Este Plano de Zonificación será publicado en el portal electrónico de la Municipalidad Metropolitana de Lima ([www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe)) y de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco ([www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe)).

#### ARTÍCULO 4°.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo

Establecer que en el ámbito de los Sectores I y II de la Urbanización Club Golf Los Incas, serán de aplicación, en lo que corresponda, las Normas Generales de Zonificación pertenecientes al Area de Tratamiento Normativo III del Distrito de Santiago de Surco, aprobadas mediante Ordenanza N° 912-MML publicada el 03 de mayo de 2006.

#### ARTÍCULO 5°.- Zona de Comercio Metropolitano

Establecer que en la zona calificada como Comercio Metropolitano – CM será de aplicación lo siguiente:





**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA**

- 5.1 Los usos permitidos serán exclusivamente hotel y apart hotel 5 estrellas, centro empresarial, centro financiero y oficinas administrativas.
- 5.2 El área libre requerida será de 50%, en ella se deberá resolver los accesos, salidas y todos los movimientos viales desde y hacia la Avenida Javier Prado, la cual deberá ser tratada con cobertura vegetal y en ningún caso se utilizará como estacionamiento.
- 5.3 La altura de edificación podrá ser mayor de 15 pisos hasta una altura máxima de 18 pisos.
- 5.4 El cumplimiento de estas condicionantes deberá ser examinado por el Comité Técnico de Protección de los Espacios Urbanos creado por Resolución de Alcaldía N° 1403 de fecha 11 de Octubre del 2006.

**ARTÍCULO 6°.- Especificaciones Normativas**

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación que como Anexo N° 03 forman parte de la presente Ordenanza, las que serán de aplicación en los Sectores I y II de la Urbanización Club Golf Los Incas del Distrito de Santiago de Surco.

**ARTÍCULO 7°.- Plano de Alturas de Edificación**

Aprobar el Plano de Alturas máximas de Edificación correspondiente al ámbito señalado en el Artículo 2° de la presente Ordenanza, el mismo que como Anexo N° 04 forma parte de la presente Ordenanza, que será publicado en el portal electrónico de la Municipalidad Metropolitana de Lima ([www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe)) y de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco ([www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe)).

**ARTÍCULO 8°.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

Establecer, en concordancia con el Artículo 8° de la Ordenanza 912-MML, que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, en estricta sujeción a las normas aprobadas, apruebe por Decreto de Alcaldía únicamente los parámetros correspondientes a: Estacionamientos, Retiros y Tamaño Mínimo de Departamento para su aplicación en el ámbito de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 9°.- Sección Vial Avenida Javier Prado**

Disponer que en todos los casos se deberá respetar la sección normativa de la Avenida Javier Prado aprobada mediante Ordenanza N° 341-MML publicada el 06 de diciembre del 2001, que aprueba el Sistema Vial Metropolitano.

**DISPOSICION TRANSITORIA**

**UNICA.-** Establecer un plazo de noventa (90) días calendario para que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco en coordinación con los propietarios de los predios, presente la propuesta de Zonificación correspondiente al Sector III de la Urbanización Club Golf Los Incas, la misma que deberá estar sustentada en estudios de impacto vial y de impacto urbano-ambiental.

**DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.-** Suspéndase los Cambios Específicos de Zonificación en los Sectores I y II, salvo que excepcionalmente se presenten iniciativas de inversión, debidamente sustentadas con estudios de impacto vial y de impacto urbano-ambiental, y se califiquen de Interés Local por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco o de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual se deberá seguir el procedimiento establecido en la Segunda Disposición Final de la Ordenanza N° 912-MML.

**SEGUNDA.-** Deróguese toda otra norma y/o disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

**POR TANTO  
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.**  
En Lima, a los **27 JUN 2008**



**JOSE ABERTO DANOS ORDÓÑEZ**  
Secretario General del Concejo



**MARCO ANTONIO PARRA SANCHEZ**  
TENIENTE ALCALDE DE LA  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ENCARGADO DE LA ALCALDÍA



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA



1151

ANEXO N° 03

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES I Y II DE LA URBANIZACION CLUB GOLF LOS INCAS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO CONFORMANTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA.**

**A. DE CARÁCTER GENERAL**

- A.1 La zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB corresponde a los lotes 1 al 15 del Sector I y 1 al 2 del Sector II de la Urbanización Club Golf Los Incas, con excepción de los lotes 6 y 7 del Sector I por encontrarse en proceso judicial.  
La zonificación Comercio Metropolitano – CM corresponde a los lotes 3 y 4 del Sector II de la urbanización Club Golf Los Incas.

**B. RELACIONADAS CON LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS**

- B.1 En ningún caso está permitida la subdivisión del lote.
- B.2 En la zona calificada como Residencial de Densidad Baja – RDB se permitirán además del uso unifamiliar y multifamiliar, los conjuntos residenciales.
- B.3 En la zona calificada como Residencial de Densidad Baja – RDB y Comercio Metropolitano – CM, el área libre mínima exigida será de 50%.
- B.4 En la zona calificada como Residencial de Densidad Baja – RDB, la altura máxima de edificación será de cinco (05) pisos, a la que se le podrá incrementar un semisótano que no exceda de 1.5 mts. sobre el nivel del primer piso construido.
- B.5 La altura de edificación en lotes con frente a vías con acceso único tendrán una altura máxima de tres (03) pisos, con uso residencial unifamiliar o bifamiliar de acuerdo al inciso B.11 del Anexo N° 02 "Consideraciones Normativas" de la Ordenanza N° 912-MML.
- B.6 En la zona calificada como Comercio Metropolitano – CM la altura máxima de edificación será mayor a 15 pisos y hasta una altura máxima de 18 pisos. Para su aplicación deberán contar con estudios de impacto vial e impacto urbano ambiental.

**C. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES**

- C.1 La Zona Residencial de Densidad Baja – RDB será de uso exclusivamente residencial. En el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza solo se permitirán las actividades existentes, las que podrán continuar funcionando hasta la conclusión de sus operaciones sin modificación alguna. Cuando concluyan sus actividades solo podrán asimilar el uso residencial correspondiente.
- C.2 En la Zona calificada como Comercio Metropolitano – CM se permitirá únicamente los siguientes usos: Hotel 5 estrellas, Apart Hotel 5 estrellas, Centros Empresariales, Centros Financieros y Oficinas Administrativas. No se permitirá el uso residencial ni el comercio de venta mayorista o minorista.
- C.3 Los accesos y salidas y todos los movimientos viales desde y hacia la Av. Javier Prado en la zona calificada como Comercio Metropolitano – CM deberán resolverse dentro del lote.
- C.4 Los Usos Educativos (E1) y los Otros Usos (OU) podrán asimilarse al uso residencial cuando concluyan sus actividades.