

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS - MORRO SOLAR (CONSOLIDADO)														
ZONIFICACIÓN	SECTOR - LOCALIZACION	SECTOR DSU (MINCUL) (a)	CLASIF. PLANMET	FRANJA/SECCION	ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (ml)	LOTE MIN. (m²)	FRENTE MIN. (m²)	DENSIDAD NETA BASE. (hab/ha)	DENSIDAD NETA MAX. (hab/ha) (b)	RETIRO FRONTAL MIN. (ml)	OCUPACION MAX (%) (c)	ÁREA LIBRE MIN (%)	N° ESTACIONAMIENTOS	CONDICION PRINCIPAL
Zona de Tratamiento 1-A (ZTR1-A)	La Herradura-Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	Franja existente ZTR1-A	12	Existente	Existente	No aplica	No aplica	Existente	Existente	Existente	Se acoge a las normas de la Municipalidad	Habilitación de infraestructura turística, recreativa y de servicios complementarios según proyecto condicionada a estudios técnicos compatible con la fragilidad geomorfológica del litoral.
Zona de Tratamiento 1- Núcleo Turístico (ZTR1-NT)	La Herradura - Mar	No aplica	No aplica	No aplica	10	2500	Según Proyecto	No aplica	No aplica	Retiro mínimo hacia el espigón de 3.00m laterales.	Según RNE	Según RNE	Según RNE	Conformada por espigón autorizado que se proyectan sobre el mar, anexos al espigón y espacios de remate en ambos extremos de su recorrido de acceso público.
Zona de Tratamiento 1-A (ZTR1-A)	La Chira-Plataforma Inferior	SUE	Suelo Urbanizable	A	12	Según Proyecto	Según Proyecto	No aplica	No aplica	Retiro hacia la vía 10.00m. Retiro hacia malecones 5.00m.	No aplica	Máximo: 50% (aplicable en proporción a la implementación del	Se acoge a las normas de la Municipalidad	Habilitación de infraestructura turística, recreativa y de servicios complementarios según proyecto condicionada a estudios técnicos compatible con la fragilidad geomorfológica del litoral.

Fuente: PMDCV 2026-2040

ZONIFICACIÓN	SECTOR - LOCALIZACION	DSU (MINCUL) (a)	Clasificación PLANMET	FRANJA / SECCION	ALTURA DE EDIFICACIÓN MAX (ml)	LOTE MIN. (m²)	FRENTE MIN. (m²)	DENSIDAD NETA BASE. (hab/ha)	DENSIDAD NETA MAX. (hab/ha) (b)	RETIRO FRONTAL MIN. (ml)	OCUPACION MAX (%) (c)	ÁREA LIBRE MIN (%)	N° ESTACIONAMIENTOS	CONDICION PRINCIPAL
Zona de Densidad Media (ZDM-A) borde costero	La Herradura Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	A	15	250	15	hasta 300	hasta 300	5 ml	60	40	1 c/100 m² o según uso	Sin incremento; comercio y servicios
Zona de Densidad Media (ZDM-B)	La Herradura Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	B (ZDM)	24	250	15	600	700	5 ml	60	40	1 c/vivienda	Escalonamiento + permeabilidad visual
Zona de Densidad Alta (ZDA-B)	La Herradura Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	B (ZDA)	36	1,400	20	900	1,050	5 ml	60	40	1 c/vivienda	Escalonamiento + permeabilidad visual+Estudio de impacto visual exigido mediante perfiles
Zona de Densidad Alta (ZDA-C)	La Herradura Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	C	45	1,400	20	1,200	1,350	5 ml	60	40	1 c/vivienda	94% del margen real (criterio mirador); no admite incremento de altura. Estudio de impacto visual exigido mediante perfiles
Zona de Densidad Media (ZDM - D)	La Herradura Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	D	24	250	15	600	700	5 ml	60	40	1 c/vivienda	Transición paisajística
Zona de Densidad Media (ZDM-A) borde costero	La Chira - Plataforma Inferior	SUE	Suelo Urbanizable	A	15	250	15	hasta 300	hasta 300	5 ml	60	40	1 c/100 m²	Sin incremento; comercio y servicios
Zona de Densidad Media VIS (ZDM-B)	La Chira - Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	B	33	1,000	20	750	750	5 ml	60	40	1 c/3 viviendas	Escalonamiento + permeabilidad visual
Zona de Densidad Alta VIS (ZDA-C)	La Chira - Plataforma Inferior	SUE	Suelo Urbanizable	C	45	1,400	20	1,400	1,400	5 ml	60	40	1 c/3 viviendas	Escalonamiento + estudio de impacto visual exigido mediante perfiles
Zona de Densidad Media VIS (ZDM-D)	La Chira - Plataforma Superior	SUE	Suelo Urbanizable	D	24	1,000	20	600	700	5 ml	50	50	1 c/2 viviendas	Verificación arqueológica (Sitio Arqueologico Armatambo)
Zona de Densidad Baja ZDB (existente)	La Chira	SUE	Suelo Urbanizable	E	9	Existente	Existente	Sin incremento	Sin incremento	Existente	Existente / no incrementable	Existente	Existente	Consolidación sin incremento; sin ampliación

Fuente: PE-MS

Nota	Contenido
a	Sector de Uso Excepcional y Reglamentado (SUE), conforme a la Determinación de Sectores de Uso (DSU), R.D. N.° 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC. Corresponde a Suelo Urbanizable en la Clasificación del Suelo del PLANMET 2040 (Ordenanza N.° 2785-MML), conforme al cuadro de concordancia del Artículo 5.
b	La Densidad Neta Máxima se acredita únicamente con cumplimiento íntegro de las condicionantes normativas y patrimoniales de la franja; no es de aplicación automática. La Franja A no admite incremento sobre la densidad base.
c	La Ocupación Máxima es un parámetro complementario y no sustituye la verificación de Área Libre Mínima, de aplicación concurrente.

Fuente: PE-MS

CARACTERÍSTICAS Y USOS PRINCIPALES ZDM - ZDA -ZSPC					
ZONIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO SEGÚN DSU (MINCUL)	CARACTERÍSTICAS	USOS PRINCIPALES	PARAMETROS

Zona de Densidad Media (ZDM-A, ZDM-B, ZDM-D)	PLATAFORMA SUPERIOR	Uso mixto compatible a Sector SUR con fines urbanos compatibles -	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por ambientes urbano monumentales (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC)	Accesibilidad, recreación y esparcimiento, servicios e infraestructura complementaria, así como usos excepcionales residenciales, comercio complementario, y equipamientos (turístico, educación y salud de escala local), corresponde al Sector SUE (Sector Uso Excepcional)	Ver cuadro Detalle
Zona de Densidad Alta (ZDA-C, ZDA-D)	PLATAFORMA INFERIOR	Uso mixto compatible a Sector SUR con fines urbanos compatibles -	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por ambientes urbano monumentales (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC)	Accesibilidad, recreación y esparcimiento, servicios e infraestructura complementaria, así como usos excepcionales residenciales, comercio complementario, y equipamientos (turístico, educación y salud de escala local), corresponde al Sector SUE (Sector Uso Excepcional)	Ver cuadro detalle
Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC)	PLATAFORMA INFERIOR Y SUPERIOR	Uso mixto compatible a Sector STE y SUR con fines urbanos compatibles – Compatible con infraestructura EEVT multipropósito	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por ambientes urbano monumentales (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC)	Servicios e infraestructura complementaria (módulo de servicios higiénicos públicos, Puesto de control, Redes de servicios públicos soterradas), Equipamiento cultural (centro de interpretación, museo de sitio, galería cultural comunitaria), Comercio complementario (centros de artesanía local, bodega de escala residencial, punto de venta de guiado turístico)	Compatible con Parámetros de ZS (Zona de Servicios)
Salud (H1)	PLATAFORMA SUPERIOR	Compatible a Sector SUR con fines urbanos compatibles -Uso Salud Primer Nivel de Atención	Categoría de Posta Médica o establecimientos del Primer Nivel de Atención – Requiere autorización sectorial MINSA	Postas Médicas y consultorios médicos particulares, Centros de Vacunación y de atención preventiva básica. Botiquines comunitarios o servicios primarios de urgencia médica - of. administrativas de salud o consultorios psicológicos/odontológicos independientes.	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por ambientes urbano monumentales (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC)
Educación (E-1)	PLATAFORMA SUPERIOR	Compatible a Sector SUR con fines urbanos compatibles -Uso Educación Básica Regular	Criterios de Diseño para Locales de Educación Básica Regular) y a la Norma A.040 (Educación) del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)	Educación Básica Regular (EBR): Nivel Inicial (Cunas y Jardines), Nivel Primaria y Nivel Secundaria. Requiere autorización MINEDU	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por ambientes urbano monumentales (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC)

Fuente: PMDCV 2026-2040

CARACTERÍSTICAS Y USOS PRINCIPALES ZRP - ZP					
ZONIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS	USOS PRINCIPALES	PARAMETROS
Zona de Recreación Pública-Playa (ZRPA-PL)	PLATAFORMA INFERIOR	Uso recreacional, público e irrestricto. No edificable (Art. 16° Ley 26306). Bien de dominio público (Ley 31199).	Uso recreacional, público e irrestricto. No edificable (Art. 16° Ley 26306). Bien de dominio público (Ley 31199).	Bañistas y recreación en el mar.	No edificable
				Estancia y descanso	
				Recreación y deporte en playa	
				Pesca deportiva	

Zona de Recreación Pública-Malecón (ZRP-ML) (Plataforma inferior)	PLATAFORMA INFERIOR	Dinámico: se modifica conforme se gane tierra al mar, dejando siempre 50 m intangibles. Espacio público (Ley 31199).	Dinámico: se modifica conforme se gane tierra al mar, dejando siempre 50 m intangibles. Espacio público (Ley 31199).	Malecón peatonal, ciclovía, mobiliario urbano, tratamiento paisajista.	No edificable
Zona de Recreación Pública (ZRP)	PLATAFORMA SUPERIOR – Defensores de	Secuencia de espacios abiertos e infraestructura ecológica. Espacio público (Ley 31199).	Secuencia de espacios abiertos e infraestructura ecológica. Espacio público (Ley 31199).	Malecón, Parques, miradores, jardines, estación de salida y llegada de teleférico y ascensores panorámicos, cuya volumetría y tratamiento estará normada en los Lineamientos Técnicos específicos PMDCV 2026-2040, constituye Punto de Reunión ante Sismos y/o Tsunami	No edificable
Zona Paisajista (ZP)	ACANTILADO	Acantilados de Chorrillos y Litoral costero del Morro Solar (a excepción de zonas de playa) protegiendo las peñas y ecosistemas de su entorno - Ley N° 32099	Zona conformada por acantilados, taludes, laderas de cerros y áreas de acuíferos naturales de valor ecológico y paisajístico, sujeta a un régimen de protección.	Senderos y Miradores - Zonas de protección, conservación y de recuperación de biodiversidad, de recursos hídricos (chorrillos y humedales) y de paisajes naturales, identificados como potencial natural. Zonas de protección, conservación y de recuperación de biodiversidad, de recursos hídricos y de paisajes naturales.	Zonas de riesgo geotécnico y/o tratamiento paisajista (No edificable hasta que estudios específicos sustenten que no habrá afectación de terrenos y edificaciones ubicadas en la plataforma superior del acantilado).

Fuente: PMDCV 2026-2040

CARACTERÍSTICAS Y USOS PRINCIPALES ZRE					
ZONIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS	USOS PRINCIPALES	PARAMETROS
Zona de Reglamentación Especial - Zona Monumental (ZRE-ZM)	PLATAFORMA SUPERIOR - Maciso Rocoso Complejo Arqueológico Monumental Armataambo Morro Solar Parcela A, Sector 1 y 2	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por valor histórico, documental, artístico o por número apreciable de monumentos/ambientes urbano monumentales (R.D. N.° 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC) Intervención condicionada a estudios técnicos y normativa sectorial.	Intervenciones Sujeto a estudios técnicos señalados en el Art. 19 condicionantes específicas y a la R.D. N.° 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC	Usos compatibles según el Sector de Uso Restringido (SUR) y conservación patrimonial, permite investigación autorizada por Ministerio de Cultura.	No edificable.
Zona de Reglamentación Especial - Sector de Uso Frecuente (ZRE-SUF)	PLATAFORMA SUPERIOR	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por valor histórico, documental, artístico o por número apreciable de monumentos/ambientes urbano monumentales (R.D. N.° 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC) Intervención condicionada a estudios técnicos y normativa sectorial.	Intervenciones Sujeto a estudios técnicos señalados en el Art. 19 condicionantes específicas y a la R.D. N.° 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC	Malecón peatonal, ciclovía, mobiliario urbano, tratamiento paisajista, antenas de telecomunicaciones (mediante autorización sectorial - Instalación y mantenimiento de antenas de telecomunicaciones) • USOS POR INSTANCIA: (i)SUF (existente): Planetario y Observatorio, casetas de antenas y miradores ya operativos, manteniéndose en su ubicación actual (iii) STE (acantilados entre La Herradura y La Chira - franja baja): Equipamiento turístico complementario de carácter estacional, temporal y desmontable para usos culturales y artísticos	No edificable.

Zona de Reglamentación Especial - Mitigación Ambiental (ZRE-MA)	PLATAFORMA SUPERIOR	Áreas degradadas por residuos sólidos no municipales colindantes o adyacentes a zonas de viviendas. Se ubican en ámbito de Sectores de Uso de Morro Solar. (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC)	Plan de Recuperación de Áreas Degradadas (R.M. Nº 289-2023-MINAM) y estudios técnicos del Art. 19	Áreas paisajísticas, parques públicos, zonas forestales o usos específicos definidos por la autoridad tras evaluaciones ambientales post-recuperación.	No edificable
Zona de Reglamentación Especial - Zona de Recreación Pública (ZRP)	PLATAFORMA SUPERIOR	Sectores cuya fisonomía debe conservarse por valor histórico, documental, artístico o por número apreciable de monumentos/ambientes urbano monumentales (R.D. N.º 00016-2024-DGPC-VMPCIC/MC) intervención condicionada a estudios técnicos y normativa sectorial.	Estrictamente prohibido el uso residencial o comercial por degradación	Senderos, Parques, miradores, jardines	No edificable..

Fuente: PMDCV 2026-2040