



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 20 -2011-MSS
Santiago de Surco, 26 AGO 2011

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTO: El Informe N° 218-2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, los Informes N° 251 y 490-2011-SGLAU-GDU-MSS de la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas y los Informes N° 277, 391 y 533-2011-SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, a través de los cuales proponen el Texto del "Nuevo Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del Distrito conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana"; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza 912-MML publicada el 03.03.2006 en el Diario oficial El Peruano, la Municipalidad Metropolitana de Lima 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, estableciendo en el Artículo 8° que la Municipalidad de Santiago de Surco, formule y apruebe mediante Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos y otros, lo cual se produjo a la emisión del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS y que fuera derogado por el Decreto de Alcaldía N° 013-2009-MSS, el cual a su vez fue dejado sin efecto por el Decreto de Alcaldía N° 04-2011-MSS, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 17.03.2011;

Que, a través con Ordenanza 391-MSS publicada el Diario Oficial el 28.07.2011, se establece el marco normativo de Protección a los Vecinos Frente a los Daños Materiales Causados por Obras de Edificación en el Distrito de Santiago de Surco; marco normativo que regula vía ordenanza el Título V del Decreto de Alcaldía N° 04-2011-MSS;

Que, con Informe N° 218-2011-GDU-MSS de fecha 17.08.2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano presenta para su evaluación el Proyecto de Decreto de Alcaldía que aprueba los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el Área de Tratamiento Normativo III, el mismo que se sustenta en el Informe N° 533-2011-SGPUC-GDU-MSS del 16.08.2011 de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, siendo base de la misma la Ordenanza 912-MML, que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación del Sector del Distrito de Santiago de Surco comprendido en el Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana y las normas generales que regulan los rangos dentro de los cuales la Municipalidad debe establecer los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y los demás instrumentos normativos que permitan la administración de la ciudad en el campo urbanístico y edificatorio, proponiendo además la derogatoria del Decreto de Alcaldía N° 04-2011-MSS;

Que, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas mediante los Informes N° 251 y 490-2011-SGLAU-GDU-MSS indica que, a la fecha se ha orientado a los vecinos surcanos y a otros administrados, la obligatoriedad de aplicar los parámetros urbanísticos y edificatorios respecto a los trámites de Licencia de Edificación; y en virtud a las observaciones formuladas por parte de estos, deben incorporarse ciertas precisiones o modificaciones al nuevo texto, con relación a definiciones, colindancia de altura y su aplicación en terrenos con pendiente, déficit de estacionamientos, entre otras consideraciones técnicas urbanísticas y edificatorias;

Que, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro mediante los Informes N° 277, 391 y 533-2011-SGPUC-GDU-MSS, señala que, se han subsanado las observaciones remitidas por las Subgerencias de Licencias y Autorizaciones Urbanas, así como, de la Subgerencia de Desarrollo Económico, para lo cual propone el texto íntegro del "Nuevo Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del Distrito conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana";

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 805-2011-GAJ-MSS del 17.08.2011, señala que el proyecto ha sido elaborado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, propuesta que contiene precisiones, definiciones, normas técnicas y otras, con una redacción clara y precisa, para su entendimiento y aplicación, por lo que corresponde se emita un nuevo Decreto de Alcaldía que apruebe los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a aplicarse en el Área de Tratamiento Normativo III;

Que, asimismo la Gerencia de Asesoría Jurídica, informa que el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 01-2009-JUS - Reglamento que Establece Disposiciones Relativas a la Publicidad, Publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, señala que las entidades públicas dispondrán la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de 30 días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, salvo



Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N° 20 -2011-MSS.

casos excepcionales, a fin que las personas interesadas formulen sus comentarios sobre las normas propuestas; pudiendo exceptuarse la publicación conforme se dispone en el numeral 3.1 del inciso 3 del Artículo 14° del Acotado Decreto Supremo; en este sentido señala la que conforme se aprecia del texto de la propuesta normativa y de los informes de la Gerencia de Desarrollo Urbano y de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro resulta innecesaria su prepublicación, por cuanto la misma se sustenta en lo establecido en la Ordenanza N° 912-MML; por lo que opina que se debe aprobar la propuesta normativa vía Decreto de Alcaldía;

Estando al Informe N° 218-2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 805-2011-GAJ-MSS, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, en uso de las facultades establecidas en el inciso 6) del Artículo 20° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el "Nuevo Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del Distrito conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana", que forma parte integrante de la presente norma.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR el Plano N° PTN 01-2011-MSS "Plano de Estructuración Urbana", correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco, conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR el Plano N° BRV-01-2011 "Bahías o Refugios Vehiculares en lotes ubicados frente a Vías Locales y Metropolitanas", el mismo que forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Gerencia de Desarrollo Urbano dentro del plazo de 90 días hábiles, contados a partir de la publicación de la presente norma, formule el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas (Estándares de Calidad) y el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de actividades Urbanas del sector del distrito de Santiago de Surco conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

ARTÍCULO QUINTO.- PUBLICAR la presente Decreto de Alcaldía en el Diario Oficial El Peruano; y el Nuevo Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del Distrito conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, en el portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe, en el portal de Servicios al Ciudadano y Empresas www.serviciosalcuidadano.gob.pe, y en el portal Institucional www.munisurco.gob.pe, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29091 y su Reglamento por Decreto Supremo N° 004-2008-PCM y fe de erratas publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24 de enero del 2008.

ARTÍCULO SEXTO.- LA PRESENTE Decreto de Alcaldía entra en vigencia al día siguiente de su publicación.

ARTÍCULO SÉTIMO.- ENCARGAR el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía, a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Fiscalización, Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional y Secretaría General.

ARTÍCULO OCTAVO.- DEROGAR el Decreto de Alcaldía N° 004-2011-MSS publicado en el Diario Oficial El Peruano el 17.03.2011 y toda norma que se oponga al presente Decreto.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

Municipalidad de Santiago de Surco

ROBERTO GÓMEZ BACA
ALCALDE

Municipalidad de Santiago de Surco

PEDRO CARLOS MONTÓYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

RHGB/PCMR/rm



Municipalidad de Santiago de Surco

INDICE

DECRETO DE ALCALDÍA Nº 20 -2011-MSS

TÍTULO I

NORMAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS DE USO DE SUELO

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 1º.- FINALIDAD

Artículo 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3º.- DEFINICIONES

Artículo 4º.- ESTRUCTURACIÓN URBANA

Artículo 5º.- ZONIFICACIÓN

Artículo 6º.- DENSIDAD

Artículo 7º.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo 8º.- COMPATIBILIDADES DE USO

Artículo 9º.- RETIROS MUNICIPALES

Artículo 10º.- CONSTRUCCIÓN EN TECHOS Y AZOTEAS

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 11º.- REGULACIÓN DEL REGISTRO VISUAL

Artículo 12º.- TRATAMIENTO CONSTRUCTIVO DE LAS ÁREAS LIBRES

Artículo 13º.- TRATAMIENTO CONSTRUCTIVO DE LAS PLATAFORMAS DE CIMENTACIÓN

TÍTULO II

PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECÍFICOS

CAPITULO I.- ZONAS RESIDENCIALES

Artículo 14º.- ZONIFICACIONES RDB, RDM Y RDA

Artículo 15º.- CONJUNTO RESIDENCIAL

Artículo 16º.- QUINTAS

Artículo 17º.- ZONIFICACIÓN RDMB

Artículo 18º.- LAS PARCELACIONES SEMIRÚSTICAS

Artículo 19º.- EDIFICACIONES EN VÍAS DE ACCESO ÚNICO

CAPITULO II.- ZONAS COMERCIALES

Artículo 20º.- NIVELES DE SERVICIO

Artículo 21º.- USOS

Artículo 22º.- CONDICIONANTES GENERALES

CAPITULO III.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 23º.- EQUIPAMIENTO URBANO





Municipalidad de Santiago de Surco

TÍTULO III NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 24º.- NORMAS TÉCNICAS

TÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS

Artículo 25º.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 26º.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 27º.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 28º.-REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DE USO COMERCIAL

Artículo 29º.-REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

TÍTULO V CONSULTA VECINAL

Artículo 30º.- DEL PROCEDIMIENTO





Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 20 -2011-MSS

REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA UN SECTOR DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO CONFORMANTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

TÍTULO I NORMAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS DE USO DE SUELO

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 1º.- FINALIDAD

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban con el presente Decreto de Alcaldía, tiene por finalidad reglamentar y complementar a través de normas específicas el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo en el distrito de Santiago de Surco, conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana aprobado a través de la Ordenanza N° 912-MML, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 03.03.2006.

Artículo 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Reglamento, se aplicará al Sector del Distrito de Santiago de Surco conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana. (Ver Plano N°PEU 01-2011-MSS).

Artículo 3º.- DEFINICIONES

Para la aplicación del presente Decreto, se establecen las siguientes definiciones:

Alineamiento de Fachada.- Es la línea virtual paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar por disposición Municipal. Cuando no exista disposición que obligue al propietario a retirar su edificación del límite de propiedad, la línea municipal puede coincidir con la línea de edificación.

Altura de Edificación.- Es la dimensión vertical de una edificación. Es establecida como parámetro en el Plan Urbano o de Desarrollo Urbano, para el lote donde se construirá la obra. Se mide del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad. En caso de no existir vereda, se tomará el nivel de la calzada mas 0.15 m. En caso que el ingreso sea por una esquina, se tomará el nivel de la esquina. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado. En los casos en que la altura máxima de la edificación esta indicada en pisos, cada piso se considerara de 3.00 m. En caso que esté fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura indicada en número de pisos.

Área Común.- Área libre o techada de propiedad común de los propietarios de los lotes en que se ha independizado una edificación.

Área Libre.- Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

Área Techada.- Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas, techos sol y sombra, y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran pozos de luz. (a) (b)

(a) El techo de los ambientes de doble o mayor altura, se considerará en el nivel del mencionado ambiente.

(b) Se precisa que los balcones o jardineras voladas no podrán exceder de 0.80 m. de sección, caso contrario se computará como área techada.



Municipalidad de Santiago de Surco

Área Verde.- Constituye aquellos espacios de uso público o privado, que se encuentran cubiertos por plantas o arborización u otro material complementario.

De Uso Público.- Espacios de utilización general, ubicados en los parques, plazas, paseos, alamedas, malecones, bosques naturales o creados, jardines centrales o laterales de las vías públicas o de intercambios viales, además, de los aportes para recreación pública establecidos en la habilitación urbana, entre otros, su condición establece su carácter intangibilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad.

De Uso Privado.- Espacios ubicados al interior de la edificación, utilizados como Jardines con implementación de gras, plantas diversas, arborización y senderos peatonales.

Área de Tratamiento Normativo III.- Definido por la Municipalidad Metropolitana de Lima con la finalidad de estructurar homogéneamente según su función las áreas donde predomina el uso residencial de baja densidad, abarca parte del distrito comprendido entre la futura Vía Expresa del Paseo de la República, la Av. Los Próceres, la Av. Santiago de Surco hasta el Intercambio Vial Atocongo, la Panamericana Sur hasta el límite distrital con los distritos de San Juan de Miraflores, La Molina, Ate, San Borja, Surquillo, Miraflores y Barranco, aprobado por la Ordenanza N° 912-MML.

Área de Estructuración Urbana III.- Son áreas del Distrito donde predomina el uso residencial de baja densidad con una distribución equilibrada y balanceada de la población, de sus actividades comerciales e industriales, su equipamiento y servicios. Se dividen en tres (3) Secciones de Tratamiento Diferenciado: A, B y C, a su vez las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIB y IIIC se subdividen en dos Subáreas cada una, IIIB1 y IIIB2, IIIC1 y IIIC2 conforme lo establece el Plano de Estructuración Urbana aprobado mediante el presente Decreto de Alcaldía (Ver Plano N° PEU 01-2011-MSS), concordante con los lineamientos establecidos en el Plan Urbano Distrital de Santiago de Surco.

Azotea.- Es el nivel accesible sobre el techo del último piso aprobado en el plano de alturas vigente. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con el presente Reglamento.

Bahía o Refugio Vehicular.- Es el espacio destinado al uso de acceso y salida vehicular de una edificación (residencial, comercial o de equipamiento urbano), se ubica dentro del lote y forma parte del área del retiro frontal, de uso obligatorio y carácter privado, permitirá el ingreso y salida vehicular al predio, sin comprometer la libre circulación de la vía pública adyacente, ayudando a ordenar el congestionamiento vehicular existente en su entorno urbano inmediato.

Conjunto Residencial.- Grupo de Viviendas compuestas por varias edificaciones independientes, unifamiliares, multifamiliares o mixtas, con lotes de propiedad exclusiva y que comparten bienes y áreas comunes bajo el Régimen de Copropiedad. Las edificaciones independientes cuentan con accesos propios desde un área común, pueden tener circulaciones verticales individuales o comunes así como unidades de servicios comunes, cisterna, tanque elevado, gas centralizado, etc. o espacios de uso común salas de reuniones, de recreación, piscinas, terrazas, etc.

Edificio Multifamiliar.- Edificación única con dos o más viviendas que constituyen una sola edificación, interrelacionadas por circulaciones, sean verticales u horizontales, con áreas de uso común, ejecutadas sobre un lote urbano de propiedad común.

Jardín de Aislamiento.- Es la sección de la vía que colinda con propiedad privada; a partir de la cual no es exigible el retiro municipal. Los Jardines de Aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones urbanas, son de dominio público, en consecuencia su naturaleza es intangible, inalienable e imprescriptible.

Jardín Público.- Es parte la sección de la vía que colinda con propiedad privada; a partir de la cual es exigible el retiro municipal. Los Jardines Públicos se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones urbanas,





Municipalidad de Santiago de Surco

son de dominio público, en consecuencia su naturaleza es intangible, inalienable e imprescriptible.

Límite de Propiedad.- Es cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

Línea de Edificación.- Es la línea paralela al eje de la vía o a la línea de propiedad, tangente al punto más saliente de la edificación.

Lote.- Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo.

Lote en esquina.- Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, circunscrito entre dos vías, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana.

Lote Normativo.- Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso de suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.

Muro de Contención.- Estructura rígida, destinada a contener algún material, cumple la función de cerramiento, se utiliza para detener masas de tierra u otros materiales sueltos cuando las condiciones no permiten que estas asuman sus pendientes naturales.

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.- Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación, respecto de un lote específico.

Plataforma de Cimentación.- Constituida por una losa sobre la cual se apoyan varias columnas y cuya área se aproxima sensiblemente al área total de la estructura soportada, la plataforma de cimentación esta determinada por el Estudio Mecánico de Suelos (EMS).

Quinta.- Conjunto de Viviendas Unifamiliares de propiedad exclusiva, edificadas sobre lotes urbanos, que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad, cuentan con acceso desde la vía pública a través de pasajes y/o patios de dominio común, con un mínimo de 2 unidades de vivienda una con acceso desde la vía pública y la otra interior.

Semisótano.- Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta un 1.50 ml. del nivel de vereda y hasta una profundidad de 1.50 ml. del nivel de vereda. El semisótano puede ocupar los retiros, concordante con lo establecido en los artículos 9º y 27º del presente Reglamento.

Área Mínima por Unidad de Vivienda.- Es el área techada de la unidad de vivienda que incluye muros y circulaciones, ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; exceptuándose los garajes en cualquier nivel (integrados o no a la vivienda), las áreas sin techar (jardines, patios, terrazas y balcones), áreas de dominio común, depósitos en el semisótano o sótano. Este concepto, es aplicable únicamente a las unidades de vivienda que conforman edificaciones multifamiliares (dos o más viviendas) o conjuntos residenciales.

Uso de Suelo.- Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios.

Vivienda Unifamiliar.- Unidad de vivienda sobre un lote urbano único.

Artículo 4º.- ESTRUCTURACIÓN URBANA

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban mediante el presente Decreto de Alcaldía, están relacionados con las Áreas de Estructuración Urbana III del Distrito de Santiago de Surco, conforme se detallan en el Plano N° PEU 01-2011-MSS.





Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 5º.- ZONIFICACIÓN

En el distrito de Santiago de Surco, rige el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 912-MML, y sus modificatorias establecidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

5.1. Demarcación de Zonas.-

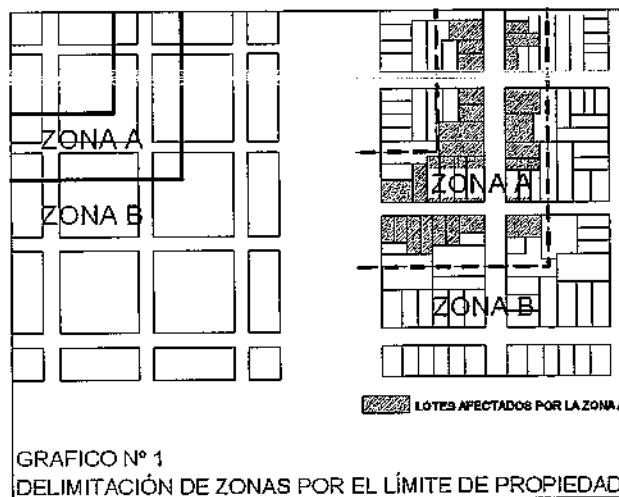
La zonificación de una manzana queda definida gráficamente por una línea que corresponde a los frentes de los lotes que la componen y otras líneas en el interior de la manzana que corresponden a los fondos de los lotes, determinando la zonificación que será aplicable para dichos lotes.

En un lote acumulado, se debe entender que los sublotes que originaron la acumulación, mantendrán, cada uno, las características de la zonificación que inicialmente tenían.

a) Limite de Zonificación que divide una manzana

Este límite es la línea que demarca la diferencia de los usos del suelo, teniendo como límite el lindero posterior de los lotes cuyos frentes están calificados por una determinada zonificación. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando lotes únicos (no acumulados) con uso diferentes.

En el caso de lotes que tengan más de dos frentes, y en donde confluyan zonificaciones diferentes (comercial y residencial), se deberá respetar el uso que corresponde a cada zonificación en forma proporcional a sus lotes normativos establecidos o compatibles para el caso de la zonificación comercial. Ver Grafico N° 01.



b) Lote con frente a dos calles paralelas

Cuando un lote tenga dos frentes hacia dos calles paralelas y esta divida por una "línea límite de zonificación", cada zonificación afectará al terreno en áreas proporcionales en función a los lotes normativos para cada frente de lote, debiendo respetar cada una de ellas las normas y parámetros (alturas, retiros, área libre, etc.) correspondientes respectivamente.

Si existieran lotes con zonificaciones diferentes, una comercial y la otra residencial, se deberá respetar proporcionalmente el uso que le corresponde a cada una de ellas.

c) Lotes en esquina.-

En un lote en esquina que tiene uno de los frentes zonificación de uso comercial y el otro frente con zonificación de uso residencial:

- No se podrá abrir puertas de acceso para el uso comercial por el frente de uso residencial.
- Por el frente de Uso residencial, no se autorizarán espacios para estacionamientos, accesos a playas de estacionamiento, ni zonas de carga y descarga, ni combustible.
- No se permitirá anuncios de ningún tipo sobre el frente de uso residencial.



Municipalidad de Santiago de Surco

5.2. Zonas.-

Cada Zona ha sido diferenciada por colores diferentes, de conformidad con la leyenda que figura el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado mediante la Ordenanza N°912-MML y sus modificatorias establecidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

5.3. Usos Compatibles.-

Se aplicará el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante la Ordenanza N°1216-MML, el Cuadro de Niveles Operacionales y las normas del presente Decreto de Alcaldía.

Artículo 6°.- DENSIDAD

En Edificación, Unifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos Residenciales o Quintas.-

Se considerara 5 habitantes por unidad de vivienda cualquiera sea el área y características de ésta. El número de viviendas se determinará aplicando los parámetros edificatorios correspondientes a la Zonificación Residencial en la que se encuentra el predio.

El Coeficiente de Edificación se encuentra regulado por la aplicación de los parámetros de área libre, la unidad de vivienda y la Altura de Edificación permitida.

Artículo 7°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

Los Planos de Alturas de Edificación vigentes, son aquellos aprobados mediante la Ordenanza N°912-MML, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 03.03.2006, que determina las alturas a nivel de Ejes Viales y Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano del Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco, así como, el correspondiente a las alturas de los lotes ubicados frente a los ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito, aprobado mediante la Ordenanza N° 265-MSS1, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.07.2006.

Las alturas establecidas en el citado Plano, están indicadas en número de pisos, la misma que tendrá una equivalencia en metros lineales de acuerdo al Cuadro N° 01:

CUADRO N° 01		
número de pisos	USO RESIDENCIAL (1)	USO COMERCIAL (2)(3)
	METROS LINEALES MÁXIMO	METROS LINEALES MÁXIMO
2 PISOS	6.00 ml.	8.00 ml.
3 PISOS	10.50 ml.	12.00 ml.
4 PISOS	13.50 ml.	16.00 ml.
5 PISOS	16.50 ml.	20.00 ml.
7 PISOS	22.50 ml.	28.00 ml.
8 PISOS	25.50 ml.	32.00 ml.
10 PISOS	31.50 ml.	40.00 ml.
MAS DE 15 PISOS	+ 45.00 ml.	+ 60.00 ml.

(1) **Uso Residencial:** El calculo de la altura en metros lineales es el resultado de promediar la altura máxima permisible, es decir 3.00 ml. por piso (incluido la losa del techo por piso), con el número de pisos establecidos por el Plano de Alturas, incluyendo además de ser el caso la ejecución de un semisótano o un paramento de protección en la azotea de 1.50 ml.

(2) **Uso Comercial:** El calculo de la altura en metros lineales es el resultado de promediar la altura máxima permisible, es decir 4.00 ml. por piso (incluido la losa del techo por piso), con el número de pisos establecidos por el Plano de Alturas, al utilizarse el 100% del predio como uso comercial, de lo contrario se aplicará la altura correspondiente al uso residencial.

(3) Cuando el uso comercial sea compatible con las zonas residenciales, se podrá aplicar en los dos primeros pisos el máximo de altura de edificación (número de pisos y metros lineales correspondiente al uso comercial), el resto de la edificación destinada al uso residencial será definida con los rangos establecidos para dicho uso; lo antes señalado no es de aplicación a lo dispuesto en el inciso b) del Artículo 8° del presente Reglamento.

¹ Artículo 4° de la Ordenanza N° 912-MML, dispone que los Planos de Alturas de Edificación correspondientes a los lotes 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 y el Plano de Alturas de Nivel Metropolitano (...).



Municipalidad de Santiago de Surco

7.1. Condicionante General:

En zonas residenciales, los pisos tendrán un mínimo de 2.30 metros de altura libre y un máximo de 3.00 metros (incluido el espesor de la losa estructural del techo). Asimismo se podrá aceptar hasta 4.00 metros de altura en un solo piso de la edificación, cuando el diseño arquitectónico de los espacios lo amerite, no debiendo sobrepasar la altura máxima en metros lineales establecidas en el Cuadro N° 01.

7.2. Altura máxima según la pendiente del terreno:

La altura según la pendiente del terreno, se aplicará de la siguiente manera:

- a) En terrenos con pendiente pronunciada (terrenos en ladera) mayores a 20% de pendiente², medirán su altura máxima de edificación de la manera siguiente:

a.1. Terrenos con doble frente:

La altura de edificación se medirá verticalmente desde el punto natural mas alto del terreno hasta el mas bajo, sobre la línea de propiedad de los dos frentes, creando una línea virtual de rasante del terreno; paralela a ella, a una distancia de 1.50 metros lineales se proyectará una línea virtual inferior de pendiente, con la que se definirá la profundidad de los pisos de la edificación.

La edificación ubicada en el punto natural mas bajo mantendrá la altura en pisos o su equivalente en metros lineales normada desde la línea de propiedad hasta una profundidad de edificación equivalente a $L/2$ (la mitad de la longitud del terreno); en el frente ubicado en el punto natural mas alto se edificará un solo piso desde la línea de propiedad hasta una profundidad de 9.00 metros lineales -respetando un retiro reglamentario de 3.00 metros lineales desde el límite de su propiedad si es calle y 5.00 metros lineales si es avenida. El resto de la edificación mantendrá un retranque de 5.00 metros lineales desde el alineamiento de fachada de la edificación ubicada en la cota menor, formando terrazas continuas (sin ningún tipo de cobertura) a través de plataformas de cimentación, sin sobrepasar la línea virtual inferior paralela a la línea virtual de la pendiente natural del terreno; por ningún motivo estos se nivelaran con el alineamiento de fachada de las edificaciones ubicadas en cualquiera de las cotas (mayor o menor) del terreno (Gráfico N° 01 del Anexo N° 1). Así mismo, se aplicará el inciso "d" dependiendo del caso.

a.2. Terrenos con un solo frente:

Se mantendrá la altura de edificación detallada en el ítem anterior (a.1.), considerando además, un retiro posterior de 5.00 metros lineales desde el límite de su propiedad. (Gráfico N° 03 del Anexo N° 1). Así mismo, se aplicará el inciso "d" dependiendo del caso.

a.3. Terrenos con un solo frente colindante con un predio nivelado en su punto natural más bajo: La altura máxima de edificación se tomará a partir del punto natural más alto del terreno desde la línea de propiedad, a partir del cual, la edificación mantendrá un (1) piso o su equivalente a 3.00 metros lineales respetando un retiro frontal de 3.00 metros lineales si esta ubicado frente a calle y 5.00 metros lineales si esta frente avenida. El predio colindante nivelado con el punto natural mas bajo, aplicará lo dispuesto en el ítem c del presente artículo. (Gráfico N°04 del Anexo N° 1). Así mismo, se aplicará el inciso "d" dependiendo del caso.

- b) En terrenos con pendiente moderada menores a 20% de pendiente, la altura máxima de edificación normativa se tomara a partir del punto natural mas bajo del terreno desde la línea de propiedad -respetando un retiro municipal de 3.00 metros lineales si esta ubicado frente a calle y 5.00 metros lineales si esta frente avenida- la edificación se nivelará el punto natural mas bajo, y podrá edificar hasta el máximo de su longitud, sin sobrepasar la altura normativa. En el punto natural mas alto del

² El Artículo 2° de la Norma TH.050 del Reglamento Nacional de Edificaciones, señala que son Habilitaciones en Laderas aquellas que se realizan en terrenos con pendientes mayores a 20% de pendiente, las cuales se regirán por las normas técnicas correspondientes a la naturaleza de la habilitación urbana a realizarse y las disposiciones contenidas en la presente norma técnica.



Municipalidad de Santiago de Surco

terreno y sobre el nivel de vereda mantendrá en todos los casos un piso o su equivalente a tres (3) metros lineales, hasta un máximo de profundidad de nueve (9) metros lineales respetando un retiro municipal de 3.00 metros lineales si está ubicado frente a calle y 5.00 metros lineales si esta frente avenida. (Grafico N°05 del Anexo N° 1). Así mismo, se aplicará el inciso "d" dependiendo del caso.

- c) En los casos de **terrenos que se encuentre nivelados con el punto natural mas bajo**, la altura máxima de edificación se medirá desde la plataforma de cimentación. El muro de contención deberá elevarse mínimo 2.20 ml. del nivel del punto natural mas alto del terreno y este deberá de ser muro ciego. (Grafico N° 02 del Anexo N°1).
- d) En los casos de terrenos que cuenten con uno o más frentes con pendiente moderada o pronunciada, la altura máxima de edificación normativa se tomara a partir del punto natural más bajo del terreno desde la línea de propiedad, siguiendo la pendiente de la Vía (Jirón, Calle o Pasaje).

Para la evaluación de las consideraciones normativas contenidas en el presente artículo, deberá presentarse en el Expediente de Anteproyecto y Proyecto, un Plano Topográfico suscrito por el profesional de la especialidad, con sus rasantes respectivas (cota mas alta, intermedia y mas baja), a la misma escala del proyecto arquitectónico.

En ningún caso se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos en terrenos con pendiente pronunciada y/o moderada.

7.3. Otros Criterios referenciales

7.3.1. Concepto Colindancia de Alturas

Se tendrá en cuenta el Concepto de Colindancia de Alturas establecido en el Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 912-MML, precisándose de la siguiente manera:



- a) La colindancia estará referida a edificaciones existentes de mayor altura normada y que se encuentren debidamente autorizadas, el resultado del incremento en altura deberá medirse en metros lineales, incluye la azotea.
- b) Con la finalidad de homogenizar el perfil urbano del Distrito, los predios con zonificaciones Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM), mantendrán la altura normada a nivel de alineamiento de fachada que corresponde a cada zonificación, existe o no edificación, pudiendo edificarse los pisos superiores permitidos (como resultado de la aplicación del Concepto Colindancia de Alturas) a partir de un retranque de 3.00 ml. desde este alineamiento, el mismo que no deberá tener ningún tipo de cobertura, conforme se detalla en el Anexo N° 2 sobre Esquema de Alturas y Estacionamiento en Retiro Municipal.
- c) Para la aplicación de este Concepto, las edificaciones a evaluar, deberán estar ubicadas en los lotes contiguos (derecho y/o izquierdo) que dan frente a la vía donde se ubica el lote materia del incremento en altura de edificación, se tomará en cuenta la altura existente de la edificación inmediatamente adyacente o que consignent un retiro lateral reglamentario al lote materia del cálculo.
- d) En los lotes que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa, se podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente autorizada y la normativa.
- e) En caso de lotes en esquina, que colinden con edificaciones existentes de mayor altura que la normativa en ambos lados y autorizadas, el incremento en altura de edificación será el promedio de ambos; de colindar por un solo lado con una edificación de mayor altura será el resultado del promedio de la altura en metros lineales existente y la normativa para el predio.

No aplica el concepto de Colindancia en Altura en zonas señaladas en el inciso 7.2 del Artículo 7° y el artículo 19° del presente Reglamento.



Municipalidad de Santiago de Surco

7.3.2. Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB) y/o de Densidad Media (RDM)

Aquellos lotes zonificados como Residencial de Densidad Baja (RDB) y/o de Densidad Media (RDM) -a excepción de aquellos ubicados en vías de acceso único, o, con pendiente pronunciada y/o moderada, o, con características similares señaladas en el inciso 7.2. y el artículo 19° del presente reglamento-, con una altura máxima de edificación de:

- Tres (3) pisos**, podrán desarrollar hasta Cuatro (4) pisos en lotes que se ubiquen frente a parque (cualquiera de los lados del lote) y/o frente a vía con más de 22.00 m. de sección existente.
- Cuatro (4) pisos**, podrán desarrollar hasta Cinco (5) pisos en lotes que se ubiquen frente a parque (lote en esquina) y/o frente a vía con más de 22.00 m. de sección existente.

7.3.3. Según la condición del Lote

- Sobre los lotes calificados como Residencial de Densidad Alta (RDA) con frente a la futura vía expresa del Paseo de la República, sólo podrá edificarse hasta 10 pisos, según lo establecido en el Plano de Alturas vigente, siempre que el acceso peatonal y vehicular sea a través de la vía lateral de servicio del Paseo de la República y que esta vía esté debidamente habilitada y ejecutada conforme a la normatividad vigente, permitiendo el acceso a la edificación desde alguna de las vías colectoras existentes: Av. Los Próceres, Av. Surco, Av. Ayacucho, Av. La Castellana, Av. La Merced o Av. República de Panamá.

De no cumplirse con la condición antes indicada, sólo se podrá edificar hasta la altura normativa correspondiente a los lotes de uso residencial del entorno.

- Los proyectos de conjuntos residenciales multifamiliares ubicados con frente a las Avs. Paseo de la República, Panamericana Sur y Santiago de Surco, que cumplan con dejar un área libre mayor a la normativa (a partir del 70% del Área del Terreno), además, ejecuten áreas verdes concentradas para uso de recreación y esparcimiento, como mínimo en el 50% del área libre (no utilizar grass block), podrán edificar hasta una altura adicional equivalente al 50% de la altura normativa metros lineales y pisos, y, sobre esta altura podrán considerar azoteas bajo las condiciones de diseño establecidos en el presente reglamento.

Artículo 8.- COMPATIBILIDADES DE USO

Los lotes ubicados en zonas destinadas a uso residencial en el Área de Tratamiento Normativo III NO SON COMPATIBLES CON EL USO COMERCIAL, salvo las siguientes excepciones:

- Para fines de Licencia de Funcionamiento, las actividades comerciales establecidas como uso conforme en el Índice de Usos en las zonas residenciales (RDB, RDM y RDA), se permitirá el uso de la unidad de vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del lote, el uso de oficinas administrativas y/o actividades productivas en micro industrias caseras artesanales según lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, ocupando dicha actividad un máximo de 40 m², manteniéndose el uso predominante residencial, a puerta cerrada, sin atención al público, sin anuncio o publicidad exterior, con estacionamiento al interior del lote y con las condicionantes adicionales indicadas en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales.
- En la Sección de Tratamiento Diferenciado IIIC, los lotes calificados con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA) ubicados en esquina con frente a avenida colectora o de mayor jerarquía o vías locales iguales o mayor a 22 metros lineales de sección existente de uso vehicular, podrán optar por la actividad comercial hasta el 100% del área del primer piso, respetando las compatibilidades indicadas en el Índice de Uso para la Ubicación de





Municipalidad de Santiago de Surco

las Actividades Urbanas, las condicionantes indicadas en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas, el Cuadro de Niveles Operacionales y el presente Reglamento; en los pisos superiores es obligatorio el uso residencial. Los accesos a ambos usos, deben ser diferenciados.

- c) En los Ejes Viales señalados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas **SOLO SE CONSIDERAN CONFORMES** las actividades expresamente indicadas con las letras X y R, en las columnas respectivas, no aplicándose a estas vías las primeras 5 columnas que corresponden a la Zonificación General, permitiéndose para los lotes con zonificación RDM y RDA el uso de los dos primeros pisos o su equivalente en metros lineales (artículo 7º), siendo el resto de la edificación de Uso Residencial, los accesos peatonales y vehiculares deberán ser independientes según su uso; para los lotes ubicados en esquina con ambientes destinados a comercio, ambos accesos deberán resolverse frente a las vías señaladas anteriormente; para las unidades de vivienda, los accesos deberán plantearse frente a las vías de uso residencial; manteniendo en todos los casos las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, y, para los lotes con zonificación RDB el uso máximo del primer piso, el resto de la edificación será de Uso Residencial, los accesos peatonales y vehiculares deberán ser independientes según su uso, además, de mantener las mismas condiciones urbanísticas de dicho uso.

En aquellos lotes ubicados en la Av. Primavera (desde el Jr. Jose Nicolás Rodrigo, Ca. Los Papiros, Jr. Santa Elena, Jr. Cayaltí hasta el Jr. El Álamo y la Ca. Talambo), en el Jr. El Polo (desde la Ca. Padre Luis Tezza y el Jr. El Incario hasta la Av. Primavera y entre el Centro Comercial y la Ca. Padre Luis Tezza), así mismo, en la Av. La Encalada (desde el Centro Comercial El Polo con frente a la Av. Encalada y la Ca. Padre Luis Tezza hasta el Jr. El Álamo y Pasaje San Andrés), se permitirá la utilización de toda la edificación como Oficinas Administrativas. De ser el caso, dichos lotes utilicen el primer piso para uso exclusivo de estacionamientos y lobby, podrán desarrollar un piso adicional de 4.00 metros sobre la altura máxima de edificación permitida, admitiéndose el número de pisos posibles.

- d) Las edificaciones con uso comercial, que a la fecha se ubican en zonificación residencial en las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIB o IIIC que tengan declaratoria de fábrica o inscripción registral de uso comercial, mantendrán el uso comercial con nivel de comercio vecinal CV o de encontrarse frente a avenida colectora o de mayor jerarquía con el nivel de comercio Zonal CZ, respetando las compatibilidades indicadas en el Índice de Uso para la Ubicación de las Actividades Urbanas, y las condicionantes indicadas en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales.
- e) No se permitirá ningún tipo de CAMBIO DE USO en las zonas Residenciales por aplicación del concepto de colindancia de uso; a excepción del procedimiento de CAMBIO ESPECIFICO DE ZONIFICACIÓN iniciado a solicitud del propietario en la Municipalidad Metropolitana de Lima, según las ordenanzas metropolitanas vigentes.
- f) Las edificaciones en lotes de Uso Residencial que por compatibilidad de Usos, se destinen a una actividad de Uso Comercial y cuyo frente o frentes se ubiquen en vías de uso exclusivamente residencial, deberán tener accesos diferenciados de Uso Residencial y Comercial (Peatonal y/o Vehicular). Los cercos perimétricos laterales, en colindancias con las edificaciones de uso residencial, deberán tener 6m. de altura como mínimo, para no afectar la calidad residencial de las edificaciones vecinas. Por excepción, se permitirán puertas peatonales de salida de emergencia, cuando el Delegado Ad Hoc de Defensa Civil y/o el Cuerpo de Bomberos Voluntarios del Perú, lo considere indispensable para la seguridad de las personas, teniendo en cuenta la magnitud del local, estas puertas no podrán utilizarse para el ingreso o salida de personas en circunstancias normales.





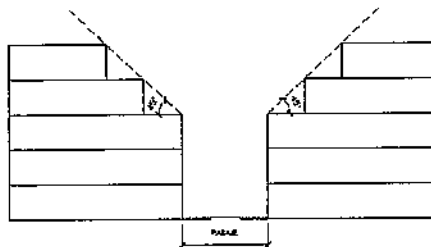
Municipalidad de Santiago de Surco

- g) Los lotes que por su zonificación estén calificados con Uso Comercial por un frente y por el otro con Uso Residencial, podrá utilizarse comercialmente el 100% del área del primer piso de la edificación ubicada en parte del Uso Residencial y en el resto de pisos es obligatorio el uso residencial. El requerimiento de acceso a los estacionamientos para el uso comercial será resuelto por el frente y en el área del lote calificado con el mismo uso y por ningún motivo por el frente con uso residencial.
- h) Para la emisión de licencias de funcionamiento en locales que produzca olores o humos, se exigirá el uso de filtros desodorizantes y antigrasas a fin de evitar la contaminación ambiental.

Artículo 9°.- RETIROS MUNICIPALES.-

9.1. En todas las zonas residenciales, es exigible el retiro frontal incluso en los lotes compatibles con el uso comercial. La exigencia se efectuará de acuerdo con los siguientes parámetros:

- En Calles, Jirones y Alamedas Vehiculares: 3.00 ml.
- En Avenidas: 5.00 ml.



9.2. En aquellos casos que la sección aprobada de la Calle, Jirón, Alameda Vehicular, Pasaje y/o Alameda Peatonal, como resultado de la Habilitación Urbana, defina un retiro específico, se aplicará lo aprobado en la misma.

9.3. En Pasajes y Alamedas Peatonales, no es exigible el retiro municipal en los primeros 3 pisos, los pisos superiores a este nivel deberán dejar un retranque de 3.00ml en un ángulo de 45° medidos desde la línea de alineamiento de la edificación.

9.4. Se exceptúa de la exigencia del citado retranque en aquellos predios colindantes con edificaciones existentes (derecho y/o izquierdo) con altura igual o mayor a la normativa que no contemplen el retranque establecido.

En lotes en esquina (por un lado con pasaje peatonal y por el otro frente a una vía vehicular) en el lado frente al pasaje, la edificación respetará la altura permitida sin retranque hasta una longitud equivalente al ancho del pasaje medida a partir de la línea de propiedad, luego de ello, la edificación se retirará 3.00 ml. desde el alineamiento de fachada hasta alcanzar su altura máxima de edificación permitida.

9.5. Cuando el Anteproyecto o Proyecto de Edificación, considere un retiro menor al normativo por consolidación urbana, el propietario deberá presentar ante la Comisión Técnica Distrital, el sustento técnico correspondiente, mediante el cual se demuestre que las edificaciones existentes colindantes al proyecto -debidamente autorizadas- se encuentran consolidadas con un retiro menor al normativo en un 75% del perfil urbano de su entorno inmediato (frente de manzanas), el mismo que deberá tener opinión favorable de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro.

9.6. En las Urbanizaciones con jardín de aislamiento establecido en el proceso de habilitación urbana original, no es obligatorio el retiro frontal, salvo condiciones excepcionales establecidas al momento de habilitar. Las puertas de acceso (peatonal y vehicular) podrán abrir sobre el área correspondiente al jardín de aislamiento sin invadir la vereda.

9.7. Cuando la topografía del terreno obliga la construcción de muros de contención, se podrá habilitar estacionamientos o depósitos en el primer piso o nivel, con una profundidad máxima de 6.00 ml, el cual no está afecto a retiro municipal, sin embargo, deberá respetar el retiro reglamentario a partir del segundo piso o nivel.

9.8. En los lotes en esquina entre vías vehiculares se respetará el ochavo reglamentario en el cual no se permite ubicar ingresos peatonales ni vehiculares ni la ubicación de algún





Municipalidad de Santiago de Surco

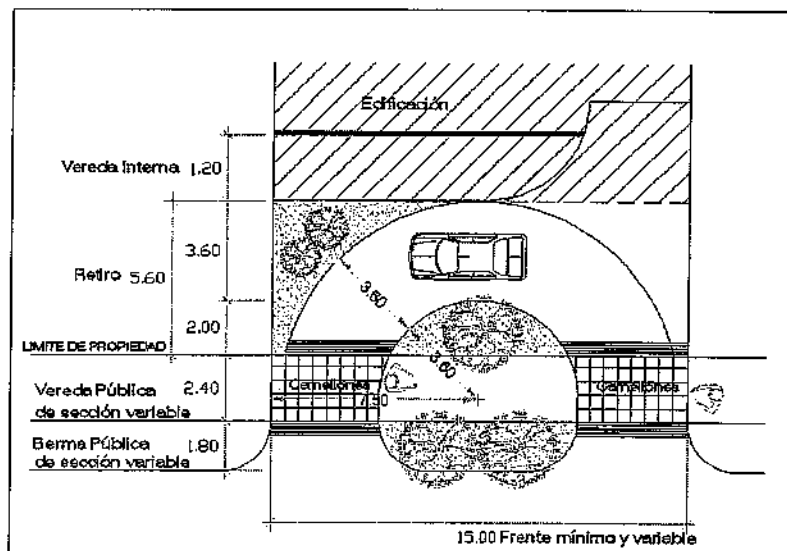
elemento en el área correspondiente a la intersección de retiros que obstaculice la visibilidad.

9.9. En las Zonas Comerciales CV, CZ y CM, que figuran como tales en el Plano de zonificación vigente, no se exige retiro frontal, cuando estas corresponden a zonas habilitadas originalmente para dicho uso, es decir que, cuenten con zona de estacionamiento y vereda con la sección correspondiente al uso comercial. Las zonas residenciales que han devenido en uso comercial por compatibilidad o cambio de zonificación posterior a su habilitación, deberán ceñirse a lo establecido en el artículo 28° del presente reglamento.

9.10. En las zonas habilitadas para Comercio Vecinal (CV) según la habilitación urbana original, que no figuran como tales en el Plano de zonificación vigente, pero cuentan con sección vial comercial (estacionamiento perpendicular al frente con 5.00 metros lineales o más de sección y Vereda de 2.40 metros lineales o más) no se exige retiro frontal.

9.11. Las "bahías o refugios vehiculares" son de uso obligatorio para aquellas edificaciones nuevas que se ubiquen en los ejes viales indicados en el Plano N° BRV-01-2009 de Ejes Viales Metropolitanos del Área de Tratamiento Normativo III y el Anexo N° 3 del presente Reglamento, con frente mayor o igual a 15.00 metros lineales, con una altura de edificación mayor a diez (10) pisos, en el caso se desarrolle Vivienda Multifamiliar, y, mayor a cinco (5) pisos en el caso se desarrolle Conjuntos Residenciales Multifamiliares, Supermercados, Centros Comerciales y otros similares que congreguen concentración de público, así como, Equipamientos Urbanos de tipo Educativo, Salud u Otros Usos; las cuales servirán para la ubicación necesaria y obligatoria de los ingresos y salidas vehiculares y peatonales de estas edificaciones. Dicha área se ubicará en la zona frontal del lote y dentro de los límites de su propiedad, se computara como parte del retiro municipal correspondiente. Ver Plano siguiente:

PLANO DE LA BAHIA 6 REFUGIO VEHICULAR



9.12. Retiro frontal:

En el retiro frontal, solo se permitirán los usos señalados en el presente inciso:

- La construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas, Sub-estaciones eléctricas y almacenamiento enterrado de GLP o líquidos combustibles, instalaciones que deberán quedar en su totalidad en el subsuelo bajo el nivel 0.00 (nivel de vereda) y ocupar la sección del retiro destinada a estacionamiento, en ningún caso el área verde, destinada a jardín o arborización.



Municipalidad de Santiago de Surco

- b) La caseta de vigilancia con baño de hasta 4.00 m², con frente máximo de 1.50 metros lineales hacia la vía, no podrá desarrollarse bajo el nivel 0.00 (en el subsuelo, semisótano ni sótanos).
- c) Se permitirá la utilización de Techos ligeros para la protección del estacionamiento de vehículos en viviendas unifamiliares o de protección para el acceso de personas, los que deberán cumplir con los siguientes requisitos:
- Permitir la solución adecuada de la iluminación y ventilación de los ambientes interiores o colindantes.
 - La cobertura debe ser apoyada sobre columnas de madera o fierro y/o sobre la estructura de la edificación, no se permite la construcción de cerramientos laterales
 - La estructura horizontal de la cobertura (vigas o viguetas de soporte) sean de material desmontable (madera, fierro u otros similares)
 - La superficie de la cobertura (techo) debe ser de material desmontable (tejas, calaminas, planchas comerciales de distinto tipo para dicho fin)
 - No afecte la expresión arquitectónica de la elevación frontal, ni sobrepase la altura del cerco o reja frontal de la edificación a fin de no alterar el perfil de la vía pública.
 - No permitan la ejecución de más niveles habitables sobre los mismos.
 - Estos techos no se computaran como área techada para el cálculo del porcentaje del área libre en las edificaciones.
 - Para la autorización de estas obras en edificaciones existentes, se considerarán como acondicionamiento, debiendo seguir el procedimiento establecido en la Ley 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" y sus Reglamentos.
- d) Cercos delanteros opacos, salvo los casos prohibidos según el presente Reglamento.
- e) Muretes para medidores de energía eléctrica, reguladores y medidores de gas natural.
- f) Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando constituyan ampliaciones de la edificación original.
- g) Piscinas, piletas o fuentes de agua.
- h) Rampas o elevadores para acceso de personas con discapacidad.
- i) Rampas de acceso al estacionamiento en semisótano que podrá iniciar a límite de propiedad; en caso de rampas a sótano iniciaran a una distancia mínima de 3.00m del límite de propiedad.
- j) Estacionamientos en semisótano, respetando los ochavos reglamentarios en esquina si fuera el caso.
- k) Estacionamientos vehiculares sin techar, ubicados sobre huellas en el área verde
- l) La ubicación de "bahías o refugios vehiculares"
- m) Gradas hasta el nivel +1.50 metros lineales sobre el nivel de vereda; así como gradas que bajen de hasta el nivel - 3.00 metros lineales como máximo.
- n) Para fines de licencia de funcionamiento, se podrá otorgar el uso temporal del retiro frontal para fines comerciales (colocación de mesas y sillas), siempre que este, no anule los estacionamientos existentes y/o resuelva las plazas de estacionamientos requeridos al interior del predio.
- o) No se permitirá construcciones en zonas de retiros sobre terrazas elevadas (en semisótanos).





Municipalidad de Santiago de Surco

- p) En semisótanos o sótanos desarrollados en el retiro frontal, solo se permitirá el uso de estacionamiento y/o lo indicado en el inciso a) del presente artículo.

Las obras detalladas en los párrafos precedentes ubicadas en retiros de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán contar con la autorización de la Junta de Propietarios, incluyendo indispensablemente la aceptación y firma de o los propietario(s) del (los) departamento(s) contiguo(s) al área a afectar, para el caso de edificaciones existentes.

Las áreas de retiro que no sean utilizadas para fines de estacionamiento u otro similar, acceso vehicular o peatonal, serán habilitadas como área verde.

Artículo 10º.- CONSTRUCCIÓN EN TECHOS Y AZOTEAS

El presente artículo regula el Uso del Techo, Azotea y sus Aires en Edificaciones de Uso Residencial.

10.1. Techo.-

El nivel de techo del último piso permitido y sus aires serán obligatoriamente de dominio común; no se permitirá la construcción de escalera de acceso a este nivel, permitiéndose sólo la instalación de una escalera de gato desde el área común del último piso habitable del edificio, para el mantenimiento de las instalaciones comunes (tanque elevado, caseta de ascensor u otros).

Para evitar el uso indebido del techo solo se permitirá la colocación de parapetos, de hasta un metro de alto, en los frentes y voltear parcialmente hacia los laterales, solo con fines estéticos o de diseño.

10.2. Azotea.-

10.2.1. Para Viviendas Unifamiliares:

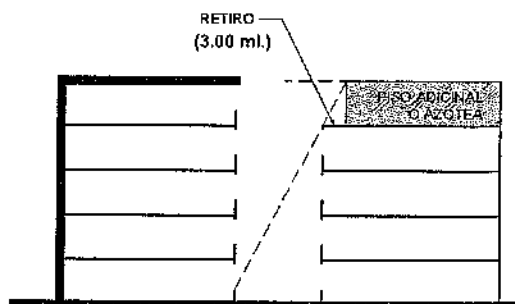
- a) **Usos Permitidos:** De uso privado, podrá ser utilizada para uso recreativo, área verde, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, cuarto de trabajo, gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados. Puede destinarse también el uso de áreas de servicio: dormitorio y su baño, lavandería con Tabiques o parapetos con una altura mínima de 2.20 metros lineales que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio.

10.2.2. Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Residenciales:

a) Usos Permitidos:

De uso privado y/o común, podrá ser utilizada conforme a las siguientes actividades:

- **Servicios:** Lavandería, tendal, cuarto de planchado o cuarto de servicio, depósitos, servicios higiénicos para el personal de servicio.
- **Recreación:** área libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, estar, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados.
- Se podrá considerar la combinación de alternativas de uso de la azotea.
- No se permitirán ambientes destinados a usos de vivienda (sala-comedor, cocina, dormitorios).



CALCULO DEL RETIRO EN POZOS DE LUZ

10.2.3. Área Utilizable

El área utilizable de la azotea esta constituida por la superficie total del techo y para el caso de multifamiliares y conjuntos residenciales, del área de uso exclusivo que corresponde al departamento del último piso sobre el que se ubica.



Municipalidad de Santiago de Surco

Esta áreas deberá estar bordeada por parapetos con una altura mínima de 1.00m en los frentes y 1.50 m. a propiedad de terceros a fin de evitar registro visual.

La construcción de azoteas sobre edificaciones existentes con posterioridad a la vigencia de la presente norma, deberán cumplir con las disposiciones del presente inciso.

10.2.4. Área Techada

El área techada total, no excederá el 30% del área utilizable, debiendo estar retirada a 3.00 metros lineales de la línea de edificación del último piso y tener una altura no mayor a 2.50 metros lineales desde el nivel de piso acabado de la azotea.

10.2.5. Restricciones

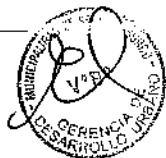
- Para el caso de viviendas multifamiliares o conjuntos residenciales, con azotea de uso común, el acceso será a través de la escalera común y del ascensor de contar con este servicio.
- El acceso a las áreas de dominio privado, será a través de escaleras (con sección mínima reglamentaria), ubicadas al interior de cada uno de los departamentos del último piso.
- No se permitirá la comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común.
- En los pozos de luz existentes, la azotea deberá considerar un retiro de 3.00 metros lineales en todos los lados de los mismos, alineados al ultimo piso; con la finalidad de no afectar la iluminación de los pisos inferiores, y mantener el ángulo de ingreso de la luz hasta el primer piso sobre el o los frentes de dicho pozo, de igual manera se aplicará al frente opuesto que da servicio el pozo de iluminación y ventilación.
- De habilitarse la azotea de uso privado de los propietarios del último piso, ésta tendrá áreas de dominio privado debidamente individualizadas por cada departamento del último piso y también áreas de dominio común que permitan el acceso a todas las instalaciones comunes de la edificación para su adecuado mantenimiento.
- En el caso de los lotes ubicados en las Urbanizaciones y/o Parcelaciones Semirústicas Las Casuarinas, Las Lomas de Monterrico, Las Laderas de Monterrico, Panedia, Casuarinas Alta, parte de Huertos de San Antonio, el lote rustico denominado la Cumbre de Casuarinas y aquellos predios, con zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), así como, los ubicados en las Urbanizaciones Casuarinas Sur, Villa Libertad de Monterrico, Los Álamos de Monterrico (Todas las Etapas), el Mirador y otros predios rústicos similares calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), u otras urbanizaciones o lotes rústicos con dichas zonificaciones que mantengan iguales características de ocupación residencial y en laderas, NO SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN EN TECHOS NI AZOTEAS.

10.2.6. Terrazas.-

De uso privado, podrán ser utilizadas únicamente para uso recreativo: área verde, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas y salas de recreación. Estas deberán integrarse a la volumetría del edificio y sobretodo paisajísticamente al entorno urbano inmediato del lote.

10.2.7. Materiales

Para edificaciones nuevas no habrá restricción respecto a los materiales a utilizar, debiéndose integrar arquitectónicamente y mantener la volumetría del edificio; en el caso de ampliaciones o edificaciones no previstas en el proyecto original, se deberá utilizar únicamente materiales livianos y techos ligeros, de preferencia prefabricados.





Municipalidad de Santiago de Surco

10.2.8. Precisión Complementaria

Adicionalmente a lo establecido anteriormente, en la planta de la azotea, deberán señalarse claramente las secciones del techo (aires) que corresponden al dominio privado de cada uno de los propietarios de los departamentos del último piso, con indicación de las áreas utilizables y el acceso de cada uno y de la sección que corresponde al dominio común.

CAPITULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 11º.- REGULACIÓN DEL REGISTRO VISUAL

Las edificaciones ubicadas en cualquier zonificación que ocasionen registro visual a las áreas libres destinadas a recreación u ocio, como jardines, terrazas o losas deportivas de residencias unifamiliares sean estas individuales, en conjuntos residenciales o quintas, deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.

Para el efecto se proponen las siguientes alternativas:

- a) **Muro.-** El cierre de los pozos de luz y/o las áreas libres colindantes a viviendas unifamiliares, deberán ejecutarse hasta una altura de 6.00 metros lineales con material tradicional (concreto o ladrillo aporricado), a partir de dicha altura deberá utilizar otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente que impida el registro visual y garantice la privacidad de las áreas libres materia de protección de las propiedades colindantes.
- b) **Elementos Arquitectónicos.-** Deberán ejecutarse elementos arquitectónicos permanentes que impidan el registro visual a las áreas libres materia de protección y garanticen la privacidad de las propiedades colindantes, de proponer alguna solución en las ventanas, estas deberán de tener un alfeizar mínimo de 1.50 metros lineales.
- c) **Documento Notarial de Conciliación (Resolución Ministerial N° 010-93-JUS).-** El promotor con los propietarios afectados por el registro visual, podrán conciliar para elevar el muro a una altura predeterminada que puede ser menor que la exigida en el inciso a del presente artículo.
- d) **Otros.-**
 - d.1. Los ductos verticales colindantes a terceros, que alojen montantes de electricidad, agua y desagüe y/o sirvan de ventilación, deberán contemplar algún tipo de cerramiento a fin de no generar impacto visual negativo desde los predios vecinos o desde el área pública.
 - d.2. Las remodelaciones o ampliaciones que se ejecuten sobre el tercer piso y afecten áreas materia de protección visual, deberán regirse por lo dispuesto en el inciso e.4.
 - d.3. Las normas señaladas en los incisos precedentes no rigen cuando los lotes colinden con terrenos sin construir, edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales multifamiliares, edificaciones comerciales, o áreas libres destinadas a zonas de servicio, lavanderías u otros en viviendas unifamiliares.
 - d.4. En los trámites de Licencia de Edificación o Anteproyecto, se deberá presentar planos de cortes y elevaciones por ambos caras cuando corresponda, que permitan determinar con precisión las características de los elementos y/o la altura de los muros a que se refieren los incisos precedentes.

Artículo 12º.- TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS LIBRES

Las áreas libres, destinadas a recreación pasiva, áreas verdes o jardines ornamentales ya sean áreas comunes o privadas podrán ser habilitadas sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamiento y serán computables para los efectos del cumplimiento de los porcentajes mínimos de área libre y/o área verde.



Municipalidad de Santiago de Surco

Las unidades de uso residencial ubicadas en el primer piso de una edificación que colinden con un área libre de uso público irrestricto (parques jardines públicos o áreas de recreación pública), podrán abrir puertas que abran directamente a dichas áreas, siempre que cuenten con una vereda de uso peatonal debidamente aprobada.

En las edificaciones de uso Residencial Tipo Multifamiliar o Conjuntos Residenciales que se ejecuten en lotes mayores de 1000 m², es obligatorio destinar como área verde el equivalente a la mitad del área libre mínima normativa (inciso 14.3.), para jardines y arborización. No se computarán como parte del área verde los estacionamientos pavimentados con "grass block" o equivalente.

Artículo 13°.- TRATAMIENTO CONSTRUCTIVO DE LAS PLATAFORMAS DE CIMENTACIÓN

Aquellas edificaciones ubicadas en pendientes pronunciadas, deberán ser tratadas a través de plataformas de cimentación sobre las cuales se asentarán las Viviendas.

Estas plataformas deberán ser sostenidas a través de muros de contención, dichos muros deberán cumplir con las disposiciones técnicas reguladas mediante las Normas E.050 (Art. 24) y E.060 (Art. 15) del Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E., con la finalidad de prevenir y brindar mayor seguridad a la población radicada en dicha zona. En todos los casos, el muro de contención deberá ser edificado dentro del área del Lote, coincidir con el Límite de Propiedad y no ocupar área de uso público irrestricto.

Previo a la aprobación de la Licencia de Edificación para Obra Nueva, el Proyecto Arquitectónico de los lotes que contengan la aplicación del párrafo anterior u otra similar, deberán ingresar con el Proyecto Edificatorio, el Estudio de Mecánica de Suelos con fines de Edificación, el que posteriormente será evaluado por el Delegado Especialista conformante de la Comisión Técnica Distrital.

La ejecución de estas obras estará supervisada y controlada por la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, previa coordinación con el propietario y el profesional responsable, concordante con las disposiciones establecidas por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, así como, sus Reglamentos.





Municipalidad de Santiago de Surco

TÍTULO II PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECÍFICOS

CAPÍTULO I.- ZONAS RESIDENCIALES.

Artículo 14º.- ZONIFICACIONES RDB, RDM Y RDA

14.1. Usos Permitidos.-

Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta y Conjunto Residencial, regulado por los parámetros de la presente norma.

14.2. Usos Compatibles.-

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

14.3. Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Sección de Tratamiento Diferenciado	Zona	Lote mínimo normativo (m ²)	Frente mínimo de lote	Área libre mínima (% del lote) (1)	Área mínima por unidad de vivienda (m ²)
IIIA	RDB (2)	450	20	40	200
	RDM (2)	450	20	40	150
	RDA (2)	600	20	50	120
IIIB1 (3)	RDB	300	10	35	150
	RDM	450	15	40	120
	RDA	600	15	40	120
IIIB2 (3)	RDB	160	7.5	35	100
	RDB	300	10	35	120
IIIC1 (3)	RDB	300	10	35	120
	RDM	450	15	35	120
IIIC2 (3)	RDA	600	15	40	100
	RDB	160	7.5	35	100
	RDB	300	10	35	120
	RDM	450	15	35	120
	RDA	600	15	40	100

(1) Se podrá reducir el porcentaje de área libre de los lotes con más de un frente en un 20% de lo normado, siempre que resuelva adecuadamente los aspectos de iluminación y ventilación natural. No aplica para conjuntos residenciales ni quintas. Los conjuntos residenciales y quintas deben respetar el área libre establecida en las normas específicas.

(2) Para el caso de áreas rústicas y/o parcelaciones semirústicas, para la Habilitación Urbana y para efectos de la edificación, denominadas Los Granados, El Derby, Santa Teresa, Lima Polo and Hunt Club, Camacho, Pampas de Santa Teresa, El Vivero y al área rústica contigua conocida como San Idelfonso conformada por parte del Fundo Monterrico Chico y Huertos de San Antonio, así como, parte de la Urbanización Club Golf Los Incas (zonificada como RDB), están afectas al tratamiento especial que establece el Artículo 18º de la presente norma.

(3) En los casos que, los lotes zonificados con RDM o RDB sean menores al frente mínimo de 7.5 metros lineales, y lote mínimo normativo de 160 m², como resultado de la Habilitación Urbana Original, se aplicarán los parámetros mínimos establecidos de área libre (35%) y el área mínima por unidad de vivienda de 100 m². No aplica para lotes subdivididos, ni para fines de subdivisión.



Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 15º.- CONJUNTO RESIDENCIAL

15.1. Condicionantes.-

- Lote Mínimo Normativo: 1000.00 m².
- Podrán ejecutarse en cualquier zona de uso residencial y en zonas comerciales calificadas como CV y CZ.
- En caso de conjuntos de viviendas unifamiliares, no se permitirán viviendas pareadas con acceso directo desde la calle, pues quedaría implícita la subdivisión del lote matriz, salvo que cada Sublote resultante tenga el frente y área normativa.
- El Área Libre Mínima será del 50% y el Área de la Unidad de Vivienda será las consignadas en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que señala el Inciso 14.3. del presente reglamento, según la zona en la que se ubica.

Artículo 16º.- QUINTAS

Se regirán por los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

16.1. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-

Sección de Tratamiento Diferenciado	Área Mínima de lotes en m ²	Frentes Mínimos de Lotes en m.	
		Exteriores	Interiores
IIA	180	12	10
IIIB1	180	10	8
IIIB2	160	10	8
IIIC1	140	7.5	6
IIIC2	100	7.5	6

Nota: Lotes exteriores, son los que se ubican frente a la vía pública y Lotes interiores, son los que se ubican frente al Pasaje o Patio de Ingreso común.

16.2. Condicionantes.-

- Pasaje o Patio de Ingreso.-** Área de propiedad y uso común destinada a dar acceso a las viviendas interiores de la Quinta desde la vía pública, deberá permitir el acceso peatonal y vehicular hacia los estacionamientos de uso exclusivo de cada vivienda o a estacionamientos comunes y tener una sección mínima de 6.00 metros lineales cuando existan viviendas a ambos lados y 4.50 metros lineales cuando existan viviendas a un solo lado, deberá estar diseñado con un pavimento diferenciado del ingreso y/o salida vehicular y peatonal.
- Estacionamientos.-** Las viviendas conformantes de la Quinta deberán contar con los estacionamientos que corresponda según la Sección de Tratamiento Diferenciado en la que se encuentra, de conformidad con el Cuadro que figura en el inciso 27.2.
- Calidad Arquitectónica.-** La Quinta deberá tener calidad arquitectónica, debiendo ejecutarse con construcción simultánea la totalidad de las viviendas, la altura de edificación permitida es la definida por los Planos de Alturas aprobados mediante la Ordenanzas N° 912-MML y N° 265-MSS; no se podrá construir azotea. Para la ejecución por etapas, deberá presentarse el proyecto integral en conjunto, considerando como primera etapa el Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda en todas las viviendas que la conforman.
- Área Libre.-** se debe considerar lo siguiente: El 50% como mínimo del área libre que corresponde al lote (establecido en el Cuadro de Parámetros señalado en el Inciso 14.3) deberá ser de propiedad y uso común (se considera dentro de esta área el retiro municipal, pasaje de ingreso y jardines y/o áreas destinadas a arborización de uso común), el saldo del área libre normativa podrá considerarse como propiedad y uso exclusivo de las viviendas.



Municipalidad de Santiago de Surco

- e) **Uso.-** Las viviendas conformantes de una quinta no podrán destinarse a uso distinto del residencial; sin embargo, para fines de Licencia de Funcionamiento, se permitirá el uso de la unidad de vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del lote, ocupando dicha actividad un máximo de 40 m², manteniéndose el uso predominante de vivienda, debiendo funcionar a puerta cerrada, sin anuncio o letrero exterior, respetando lo establecido en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales.
- f) **Retiros.-** Frente a la vía pública se deberá respetar el retiro establecido en el Artículo 9° y el 18° del presente Reglamento.
- g) **Régimen de Propiedad.-** Las Quintas están comprendidas en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en consecuencia deberán contar con Reglamento Interno y Junta de Propietarios.

Artículo 17°.- ZONIFICACIÓN RDMB

Conformada por los lotes ubicados en las Urbanizaciones y/o Parcelaciones Semirústicas Las Casuarinas, Las Lomas de Monterrico, Las Laderas de Monterrico, Panedia, Casuarinas Alta, parte de Huertos de San Antonio, el lote rustico denominado la Cumbre de Casuarinas y aquellos predios, con zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) ubicados en parte del Distrito de Santiago de Surco.

17.1. Usos Permitidos.-

Vivienda Unifamiliar.

17.2. Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Sección de Tratamiento Diferenciado	Zona	Lote mínimo normativo (m ²)	Frente mínimo de lote en metros lineales	Área libre mínima (% del lote) (5)	Área mínima por unidad de vivienda (m ²)
IIIA	RDMB	1000 (1) (4)	20	75	200
	RDMB (2) (3)	De 1,500m ² . 20 % Mínimo	20	75	200
		De 1,000m ² . 50% Máximo			
		De 2,000m ² . Saldo que podrán ser de uso de 2 unidades de vivienda como máximo.			

(1) No se permite las subdivisiones en lotes menores al normativo.

(2) Los porcentajes a aplicar para la determinación del número de lotes mínimo en cada rango no admiten tolerancia; asimismo no se permitirá la subdivisión de lotes. Limitación que se establecerá en la Resolución que apruebe la Habilitación Urbana y deberá inscribirse como carga en cada lote al momento de la independización de éstos en los Registros públicos.

(3) En las habilitaciones en ladera zonificadas como RDMB, se permitirán lotes con áreas diferenciadas según los porcentajes que se indican en el presente cuadro.

(4) Lote normativo para fines de Habilitación Urbana como Lote Único u/o Habilitación Urbana de Oficio.

(5) Se contabilizará como área libre aquellos espacios destinados para terrazas o estacionamientos, siempre y cuando utilicen aberturas de material ligero (madera, vidrio, policarbonato u otro similar), sin cerramientos laterales.

7.3. Altura de Edificación.-

La altura establecida para dicho sector, será la establecida en el Plano de Alturas de Edificación aprobado con la Ordenanza N°912-MML, y el Plano de alturas de los lotes ubicados frente a los ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito, aprobado mediante la Ordenanza N° 265-MSS.

Debido a la configuración geográfica de los terrenos (con pendiente moderada o pronunciada en ladera), la altura máxima de edificación se tomará a partir del punto natural más alto del terreno desde la línea de propiedad, a partir del cual, la edificación mantendrá un (1) piso o su equivalente a 3.00 metros lineales respetando un retiro frontal de 5.00 metros lineales desde el límite de su propiedad. La altura máxima de edificación en el caso de cumbrera, será 4.50 metros lineales sobre el punto natural más alto del terreno.



Municipalidad de Santiago de Surco

No aplica el parámetro de Colindancia de Alturas en zonas calificadas como Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB).

17.4. Lote Normativo.-

En habilitaciones urbanas nuevas, el área útil mínima predominante de los lotes estará constituida por lotes de diferentes áreas, adecuándose a las características del terreno, según los siguientes porcentajes mínimos:

- Lotes predominantes de 1000 m² de área o mayores, mínimo el 50% del total de lotes.
- Lotes de 1500 m² a menores 2000 m² de área, hasta un máximo de 20% del total de lotes.
- Lotes de 2000 m² de área, el resto de lotes.

17.5. Área Libre.-

El porcentaje de área libre mínima es del 75% del área total del terreno. El 20% del área libre estará destinada obligatoriamente a fines de forestación, con una densidad no menor de 100 especies por Ha., considerándose árboles y arbustos preferentemente de especies que requieran el menor consumo de agua.

17.6. Retiro Municipal.-

Retiro Frontal: 5.00 metros lineales contados a partir de la línea de propiedad, no comprende la berma lateral de la vía de uso público colindante al lote.

Retiro Lateral: 3.00 metros lineales a cada lado del lote, este retiro podrá reducirse hasta 2.00 metros lineales contando con la autorización expresa del(los) vecino(s) colindante(s).

Los lotes deberán estar delimitados a través de cercos vivos, de ser el caso, cuando las necesidades exijan muros de contención, estos serán de piedra recubiertos por vegetación.

No se permitirá la utilización ni construcción de cualquier tipo de actividad o edificación en los retiros municipales, a excepción de los estacionamientos tipo cart port, abierto y con techo de material ligero, el cual no será considerado como área construida.

17.7. Techos y Azoteas.-

Todas las elevaciones y techos de las edificaciones, deberán tratarse arquitectónicamente, respecto a los materiales, acabados y colores; por estar expuestos a registro visual, desde cualquier punto visual y formar parte del paisaje urbano, quedando prohibido el uso de los techos y/o azoteas que atente contra el ornato de la zona.

17.8. Estacionamientos.-

17.8.1. Los estacionamientos deberán ser resueltos dentro del área de cada lote. El requerimiento de estacionamiento, será de cuatro (4) estacionamientos por unidad de vivienda.

17.8.2. Las características a considerar en la provisión de espacios de estacionamientos en las edificaciones residenciales de uso privado serán las siguientes:

- a) Las dimensiones mínimas de los espacios de estacionamiento serán de: 2.50 m. de ancho para los estacionamientos individuales o dos juntos y 2.40 m de ancho cada uno cuando se coloquen tres o más estacionamientos continuos, 5.00 m. de largo y 2.10 m. de alto.
- b) Los elementos estructurales podrán ocupar hasta el 10% del ancho del estacionamiento, cuando tenga las dimensiones mínimas, y máximo el 20% de la longitud de la plaza, ocupando los extremos de ésta, a fin de no obstaculizar en la parte central, la apertura de las puertas para la entrada y salida de las personas.
- c) La distancia mínima entre los espacios de estacionamiento opuestos o entre la parte posterior de un espacio de estacionamiento y la pared de cierre opuesta, será de 6.00 m.



Municipalidad de Santiago de Surco

17.8.3. En las edificaciones nuevas y en aquellas que se modifique el sistema de apertura de las puertas de acceso vehicular, éstas no deberán invadir la zona de circulación peatonal ni vehicular.

17.8.4 En semisótanos, el ancho libre del ingreso para automóviles no será menor a 3.00 m., El nivel de piso terminado del primer piso podrá elevarse a una altura máxima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.

17.8.5. Acceso Vehicular.-

- Las bermas laterales deberán permitir la plantación de árboles y/o arbustos como mínimo cada 10 metros, posibilitando el estacionamiento temporal en las zonas colindantes a los ingresos de las viviendas.
- El diseño de las Vías (públicas) deberá contemplar la solución a los volteos finales que eviten maniobras forzadas para el retorno e incluir el tratamiento paisajista en todo su recorrido, para mitigar al máximo, la afectación del paisaje. Los giros tendrán radios que permitan sin dificultad el tránsito de vehículos de servicio y emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc.
- En el tratamiento de los pavimentos, deberán diferenciarse de las circulaciones peatonales y vehiculares.

17.9. Cercos Perimetrales y Muro de Contención.-

17.9.1. Cerco Perimetral.-

El cerco perimetral del lote, podrá ubicarse en la línea municipal o en el retiro frontal, debiendo ser tratado paisajísticamente. Todos los cercos que delimiten las unidades de vivienda unifamiliares, serán de tipo cerco vivo con un área mínima de 0.60 metros lineales libres medidos desde el elemento delimitador ubicado en la línea de propiedad.

El cerco delantero del lote, podrá contar con un mínimo de 50% de cerco vivo, teniendo en cuenta que solo se permitirá como construcción los pórticos de ingreso al lote.

Los pórticos de ingreso no deberán tener una altura mayor a 3.50 metros lineales.

17.9.2. Muros de Contención.-

Se permitirá muros de contención enchapados en piedra y cubiertos por vegetación.

Los muros de contención en el lindero delantero y/o lindero que colinde con una vía pública, podrán plantearse con una altura máxima de 3.00 metros lineales, después de lo cual deberá retirar el muro 0.90 metros lineales para una jardinera, luego de 3.00 metros de altura y así sucesivamente hasta llegar a la altura requerida por la nivelación del terreno. De igual manera para los linderos laterales y posterior, estos deberán llegar a una altura máxima de 4.50 metros lineales, después de lo cual deberán contemplar un retiro de 0.90 metros lineales, luego los otros 4.50 metros lineales, hasta llegar a la altura requerida por la nivelación del terreno.

17.10. Regulación del Registro Visual.-

Las edificaciones que ocasionen registro visual a las áreas libres destinadas a recreación u ocio, como jardines, terrazas o lozas deportivas de residencias unifamiliares, deberán considerar elementos vegetales u arborización sin limitaciones de altura, que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.

Artículo 18º.- LA PARCELACIONES SEMIRÚSTICAS

Se aplicará a las Parcelaciones semirústicas: Los Granados, El Derby, Santa Teresa, Lima Polo and Hunt Club, Camacho, Pampas de Santa Teresa, El Vivero y al área rústica contigua conocida como San Idelfonso conformada por parte del Fundo Monterrico Chico y Huertos de San Antonio, así como, parte de la Urbanización Club Golf Los Incas (zonificada como RDB), debiendo solicitar Habilitación Urbana, de conformidad a la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" sus Reglamentos, y la normatividad vigente sobre la materia.





Municipalidad de Santiago de Surco

18.1. Usos Permitidos.-

Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta y Conjunto Residencial.

18.2. Retiros Mínimos.-

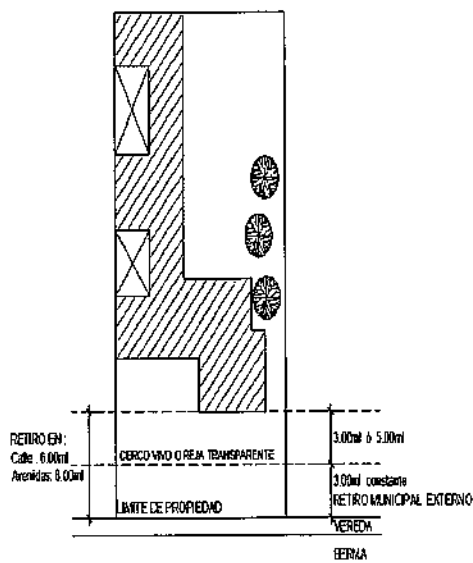
Retiro Frontal
En Vías, Calles, Jirones o Alamedas Vehiculares: 6.00 metros lineales.
En Avenidas: 8.00 metros lineales.

Nota:

1. El retiro será computado como parte del área libre reglamentaria.

2. En Pasajes y Alamedas Peatonales, no es exigible el retiro municipal en los primeros 3 pisos, los pisos superiores a este nivel deberán dejar un retranque de 3.00 metros lineales en un ángulo de 45° medidos desde la línea de alineamiento de la edificación.

3. En aquellos lotes con zonificación residencial compatible con uso comercial, será de aplicación los retiros establecidos en el Artículo 9° del presente Reglamento.



18.3. Área Libre.-

Para todos los casos, el área libre mínima reglamentaria es el 50% del área útil del lote habilitado, salvo aquellos lotes ubicados con mas de un frente, que podrán dejar el 40% como mínimo, siempre que den solución adecuada a la iluminación y ventilación natural de sus ambientes.

En caso de destinarse el lote a un Conjunto Residencial, el 50% del área libre establecida, deberá destinarse exclusivamente a área verde, jardines y arborización y el 50% de esta área deberá conformar una o varias superficies concentradas de uso común, en módulos con un área mínima de 300m². No se computarán como parte de esta área verde los estacionamientos o áreas pavimentadas con "Grass Block" o equivalente, y en caso de las formas irregulares no se computara el área comprendida dentro de los lados de ángulos menores de 45° y una línea de 10 metros lineales, perpendicular a la bisectriz del mismo.

18.4. Lote Mínimo.-

El lote con fines de habilitación o subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 1000 m² y un frente mínimo de 25 metros lineales.

18.5. Área Mínima por Unidad de Vivienda.-

El área mínima de la Unidad de Vivienda es de 250m². Se deberá considerar como mínimo el 50% de las unidades de vivienda a construir en el lote con el área señalada. El 25% podrá tener hasta el 90% del área establecida y el 25% restante podrá considerar un área de vivienda como mínimo de 120 m².

18.6. Aportes Reglamentarios.-

Los Aportes Reglamentarios deberán dejarse obligatoriamente en terreno, de acuerdo a la normatividad respectiva; y sólo cuando no se cumpla con el área normativa, podrán ser redimidos en dinero, sin excepción.

18.7. Estacionamientos.-

Para todos los casos se deberá proveer 2 plazas de estacionamiento por unidad de vivienda ubicadas al interior del lote e independientes de las plazas para visitantes.

El número adicional de estacionamientos para visitantes, equivalente al 15% del número requerido para el estacionamiento privado, no se permitirá doble fila para este fin.

18.8. Sótanos y semisótanos.-

Los sótanos y semisótanos de estacionamiento se desarrollarán dentro del lote, utilizando el retiro frontal, además, podrá incluir acceso para vehículos en un máximo del 30% del frente



Municipalidad de Santiago de Surco

del lote. En caso de parcelaciones semirústicas que devienen de la subdivisión de los lotes originales, se permitirá utilizar como acceso vehicular y peatonal un máximo de 7.50m. del frente.

18.9. Cerco frontal.-

Para fines de arborización, después del dicho retiro se podrá cercar con cerco vivo o reja transparente. No pudiendo construir ningún tipo de cerco en el límite de propiedad.

18.10. Certificación Ambiental.-

Para fines de Habilitación Urbana de una Parcela Semirústica ubicada frente a una vía pública, que cuenta con vivienda edificada, servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y vías en las que falte ejecutar el módulo de vereda y/o calzada, se requerirá la Certificación Ambiental otorgada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento correspondiente a la Categoría I.- Declaración de Impacto Ambiental (DIA), por constituir un proyecto de inversión cuya ejecución no origina impactos ambientales negativos de carácter significativos; de conformidad con lo normado en el artículo 3° de la Ley N° 27446 y su Reglamento aprobado por DS. N°019-2009-MINAM.

Artículo 19°.- EDIFICACIONES EN VÍAS DE ACCESO ÚNICO.-

De aplicación a los lotes con frente a vía de acceso único, con o sin Plazoleta de volteo en uno de sus extremos, o en su defecto por Parque u otro similar, cualquiera sea el área y la zonificación residencial que le corresponda; además, de los lotes calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicados en las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur, Los Álamos de Monterrico (Todas las Etapas), el Sol de Monterrico, El Eucalipto, la Laguna de Monterrico, Cooperativa de Vivienda Ingenieros Santa Teresa, así como, los ubicados con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas y otros predios análogos.

19.1. Usos Permitidos.-

Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar (Máximo 2 unidades de vivienda).

19.2. Altura de Edificación.-

Hasta un máximo tres (3) pisos y su equivalente en metros lineales.

19.3. Condicionantes Generales.-

- La aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Retiros, Azoteas y Estacionamientos, serán los señalados de acuerdo a su zonificación en los artículos 9°, 10° y 27° del presente reglamento.
- Los lotes con doble frente, un frente a una vía con interconexión a través de otras vías y el otro frente a una vía de acceso único, deberá resolver el estacionamiento normativo sus ingresos y salidas por la vía con interconexión a través de otras vías, y por ningún motivo por la vía de acceso único.
- Los lotes con frente a vía de acceso único y área matriz superior al lote normativo de la zona, podrán considerar la cantidad de viviendas unifamiliares y Multifamiliares (máximo de dos unidades de vivienda), que resulte de dividir el lote matriz entre el área mínima del lote normativo (no se consideran decimales).
- Para los lotes calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicados en las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur, Los Álamos de Monterrico (Todas las Etapas), el Sol de Monterrico, El Eucalipto, la Laguna de Monterrico, Cooperativa de Vivienda Ingenieros Santa Teresa, así como, los ubicados con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas y otros predios análogos; se aplicarán los siguientes Parámetros Urbanísticos consignados en el Cuadro Resumen:





Municipalidad de Santiago de Surco

Cuadro Resumen de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para lotes con frente a vía de acceso único, con o sin Plazoleta de volteo en uno de sus extremos o en su defecto por Parques u otro similar, cualquiera sea el área y la zonificación residencial que le corresponda, además de los lotes calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicados en las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur, Los Alamos de Monterrico (Todas las Etapas), El Sol de Monterrico, El Eucalipto, la Laguna de Monterrico, Cooperativa de Vivienda Ingenieros Santa Teresa, así como los ubicados con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas y otros predios análogos.	
Usos Permitidos	Unifamiliar y Multifamiliar (Máximo dos unidades de vivienda).
Usos Compatibles	Ninguno
Área Libre	35%
Área Mínima por Unidad de Vivienda (m2)	120.00 m2
Frente Mínimo	15.00 metros lineales.
Lote Normativo	300.00 m2
Altura de Edificación	Hasta un máximo de 3 pisos y su equivalente en metros lineales.
Estacionamiento	2 Estacionamientos + 10% para Visitas
Azoteas y Techos	No se permitirá la utilización de techos ni azoteas.

CAPITULO II.- ZONAS COMERCIALES

Artículo 20º.- NIVELES DE SERVICIOS.-

ZONA	NIVEL DE SERVICIO
CU	A nivel metropolitano e interdistrital (distrito de planeamiento). Sirviendo a una población comprendida entre 300,000 y 1'000,000 de habitantes, con un radio de influencia a nivel metropolitano.
CZ	A nivel de sector, sirviendo a una población comprendida entre 10,000 y 30,000 habitantes y un radio de influencia de 400 a 1,500 metros y de nivel de sector con proyección metropolitana, los ubicados frente a las avenidas, República de Panamá, Santiago de Surco (ex Tomas Marsano) y carretera Panamericana Sur, que prestan servicio extradistrital.
CV	A nivel de barrio, sirviendo a una población de 2,500 a 7,500 habitantes y un radio de influencia de 200 a 800 metros.

Artículo 21º.- USOS.-

21.1. Uso Residencial en Zona Comercial.-

En las zonas comerciales que se detalla a continuación, se permitirá el uso residencial con las características que se indican en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecido en el inciso 14.3 del Artículo 14º del presente Reglamento.

Área de Tratamiento Normativo	Zona Comercial	Uso Residencial Compatible (1)	Edificación Comercial Mínima (2)
III	CM	RDA (3)	4 primeros pisos o su equivalente en ml.
	CZ	RDA y RDM (4)	No exigible
	CV	Zonificación Residencial del entorno	No exigible

- (1) Correspondiente a la Sección de Tratamiento Normativo Diferenciado en la que se ubique el lote.
- (2) Se exigirá retiro municipal, según sea el caso (calle, jirón, alameda o avenida) cuando se plantee uso exclusivamente residencial compatible.
- (3) Son aplicables los parámetros establecidos en el Inciso 14.3, para la zonificación RDA, Área de Tratamiento Normativo IIIA.
- (4) De acuerdo al lote normativo se aplicará la compatibilidad con el uso residencial.



Municipalidad de Santiago de Surco

Sobre las compatibilidades de uso comercial en Zonas Residenciales, se encuentran establecidas Artículo 8° del presente Reglamento.

21.2. Obligatoriedad del uso comercial.-

Es obligatorio el uso comercial en las zonas CM, permitiéndose el uso residencial siempre que cumplan con lo establecido en el Cuadro señalado en el inciso 21.1.

En los casos de uso mixto, los accesos, estacionamientos, y demás servicios comunes al uso residencial y al uso comercial deberán ser independientes.

En caso de lotes con más de un frente los accesos (peatonal y vehicular) para el uso comercial, en ningún caso, deben realizarse por la vía de uso residencial.

21.3. Compatibilidad del uso comercial con el uso residencial.-

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

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

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

Artículo 22°.- CONDICIONANTES GENERALES.-

22.1. Lote Normativo.-

En las zonas habilitadas, se considerará el frente y área de los lotes existentes. En las nuevas habilitaciones se considerará el área resultante del Proyecto de Habilitación Urbana. No se permitirá la subdivisión en los lotes comerciales.

22.2. Área Libre Mínima.-

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación; sin embargo, en los pisos de uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalado en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecido en el inciso 14.3.

22.3. Retiros.-

En zonas habilitadas originalmente para uso residencial, que por cambio de zonificación o compatibilidad de uso han devenido en zonas comerciales, se podrá considerar un retiro municipal mínimo de 5.00 metros lineales, con la finalidad de destinarlo a estacionamiento en todo el frente en cualquier vía sea Calle, Jirón o Avenida.

En zonas con zonificación comercial ubicadas en las Parcelaciones Semirústicas definidas en el artículo 18° del presente reglamento, deberán respetar el retiro reglamentario exigido para dichos casos.

22.4. Azoteas.-

El área utilizable está constituida por la superficie total del techo.

En las edificaciones con zonificación comercial, se permitirá la ejecución de azoteas de uso y dominio común y para uso de los empleados de la edificación, podrá ser utilizada conforme a las siguientes consideraciones:

- Se será utilizara como área libre con tratamiento de área verde, sala de esparcimiento, recreación, gimnasio comedor para los empleados, servicios higiénicos, las instalaciones de equipos de aire acondicionado, gas, entre otros.
- El área techada no podrá exceder el 30% del área utilizable de la azotea, en el frente o frentes, deberá estar retirada 5.00m desde el alineamiento de fachada del último piso, la altura máxima permitida será de 3m.





Municipalidad de Santiago de Surco

- c) El acceso debe ser por la escalera común y ascensor, cuando exista este.
- d) Los parapetos que la rodean deben tener 1.00m de altura en el frente, y 1.50m en las colindancias a terceros.

CAPITULO III.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.-

Artículo 23º.- EQUIPAMIENTO URBANO.-

23.1. Ámbito de Aplicación.-

Las Instituciones de Educación Inicial, las de Educación Básica en Áreas Menores de 2,400.00 m²; Postas sanitarias, Centros de Culto Religioso, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio, Locales Institucionales, Sociales, Deportivos o Recreacionales, ejecutados sobre terrenos de propiedad privada, que figuren en el Plano de Zonificación como locales de equipamiento "E1", "E2" o "E3", "H1", "H2" o "OU", al concluir las actividades de equipamiento o usos especiales que vienen desarrollando, adquiere en forma automática la Zonificación Residencial del entorno, sin requerir el procedimiento de cambio de zonificación, conforme lo establece el inciso C.4. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se emitan sobre estos lotes deberán indicar las condiciones que se establecen en el párrafo anterior y los parámetros correspondientes a la zona colindante.

23.2. Altura de Edificación.-

La altura de la edificación será establecida de acuerdo a su entorno inmediato y a los Planos de Alturas aprobados mediante las Ordenanzas N° 912-MML y N° 265-MSS.

23.3. Áreas de Recreación Pública - "ZRP"

- a) Sobre las Áreas de Recreación Pública sólo podrán ejecutarse obras para fines de recreación pasiva (áreas verdes con césped o grass, plantas ornamentales, arborización, senderos y áreas de descanso con bancas e iluminación adecuada). Sólo en parques con más de 6,000 m² de superficie podrán implementarse instalaciones destinadas a actividades complementarias con fines de recreación activa.
- b) En el Proceso de Habilitación Urbana, cuando el aporte reglamentario de Recreación Pública (Parques, Plazas o Plazuelas), sea igual o mayor de 800.00 m², se entregaran obligatoriamente en terreno. Sólo se aceptará la redención en dinero cuando la obligación del aporte sea menor de 800.00 m² de área.
- c) Toda área destinada a Recreación Pública deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- d) Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales, deberá garantizar el uso público irrestricto de tales ventajas.

23.4. Usos Especiales - "OU"

- a) Los aportes que correspondan a las Habilitaciones tipo "OU" Usos Especiales en cualquier zona que se desarrollen, (Residencial, Comercial o Industrial), son los establecidos por la norma vigente emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- b) Se incluyen bajo esta denominación:
 - Los centros cívicos y de administración pública.
 - Los centros culturales.
 - Locales con fines religiosos, establecimientos de beneficencia.
 - Los terminales terrestres, ferroviarios, marítimos y aéreos y de transporte rápido masivo.
 - Los locales de espectáculo masivo (ejemplo: ferias).
 - Los siguientes servicios complementarios: Correos y telecomunicaciones, establecimientos para fines de seguridad (cuartel de bomberos, comisarias,



Municipalidad de Santiago de Surco

locales militares, etc), Playas de estacionamiento, Campos, clubes y centros deportivos, Hogares Públicos (asilos, orfanatos), Cementerios, cementerio de Mascotas. Los "Otros Usos" establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Los lotes destinados a servicios públicos complementarios entregado para dicho fin como aportes en las Habilitaciones Urbanas.

23.5. Equipamiento Educativo - "E"

a) Radio de influencia de los Centros Educativos por tipo.-

Niveles de Centros Educativos	Símbolo	Radio de Influencia mínimo en metros
INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN INICIAL	IEI	500 (*)
INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN BÁSICA de nivel primario o nivel secundario o de uso mixto.	E1	1500 (*) 3000 (*)
INSTITUTOS O ESCUELAS SUPERIORES DE EDUCACIÓN TÉCNICA O PROFESIONAL	E2	2000
INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN SUPERIOR, UNIVERSIDADES O FACULTADES de éstas.	E3	3000
ESCUELAS DE POST-GRADO	E4	6000

(*) Concordante con las Normas Técnicas para el diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular aprobado por el Ministerio de Educación.

No se permitirá la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia. La distancia para este efecto se mide desde el eje o centro de gravedad del terreno al vértice o lado más cercano del terreno propuesto, sobre el plano catastral de la Municipalidad.

b) Edificaciones de Nivel "IEI – Institución de Educación Inicial"

b.1. Características.-

Se consideran en el nivel educativo IEI, las Instituciones de Educación Inicial, constituidos por las Cunas, Nidos o Jardines de la Infancia, con una población educativa de 0 a 5 años.

Cuadro N° 01
Lotes para IEI en Zonas Residenciales
(Edificaciones Nuevas, Ampliaciones o Remodelaciones)

Nivel	Ciclo	Número de pisos máximo	Área mínima de lote y frente mínimo			
			III A	III E	III C	
					III C1	III C2
Institución de Educación Inicial	Cuna Nido o Jardín	1 piso	450 m ² 15 m.	320 m ² 12 m.	300 m ² 12 m.	240 m ² 8 m.

Para el funcionamiento de una IEI en Zonas Residenciales, se permitirá la acumulación de lotes habilitados ubicados en zonificación RDM y RDB, con la finalidad de lograr el área de lote normativo permitido que le permita desarrollar adecuadamente dicha actividad.



Municipalidad de Santiago de Surco

Cuadro N° 02

Lotes para IEI como Aporte Reglamentario de los proyectos de habilitación urbana

Nivel	Ciclo	Área de terreno mínimo (m ²)	Área de terreno óptimo (m ²)	N° de pisos	Frete mínimo
Institución de Educación Inicial	Cuna o Nido	760 - 2000	800 - 2000	1 piso	20.00ml
	Jardín	850 - 2250	1000 - 2400		
	Cuna + Jardín	1400 - 3700	1600 > 4000		

Valido para ambos Cuadros N° 01 y 02:

- El 50% del área libre deberá estar destinada a recreación activa, canchas, lozas o campos deportivos.
- No se podrán subdividir las áreas mínimas de los lotes establecidas según el nivel educativo.

Concordante con las Normas Técnicas para el diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular nivel Inicial aprobado por el Ministerio de Educación, se establece lo siguiente:

ÁREA DE AULAS POR ALUMNO:	2.00 m ²
ÁREA LIBRE POR ALUMNO:	4.00 m ²
ÁREA DE LOTE POR ALUMNO:	Cuna 11.5 m ²
	Jardín 11.5 m ²
	Cuna – Jardín 10.0 m ²

b.2. Condicionantes Generales.-

- El uso para Instituciones de Educación Inicial IEI, es compatible con el uso residencial y podrá ubicarse en cualquier lote frente a vías locales (calle, jirón, alameda o avenida), con bajo flujo vehicular.
- No está permitido el uso residencial en el lote.
- La altura de edificación máxima con uso de IEI, será de 01 piso; sin embargo, podrán proponerse áreas administrativas en un segundo piso con acceso restringido al alumnado. Altura mínima de ambientes es de 3.00 ml.
- Para la instalación de una Institución de Educación Inicial previo a la Licencia de Funcionamiento, deberá contar con Licencia de Edificación para el uso antes indicado.
- La instalación de una Institución de Educación Inicial en zona residencial, está sujeta a la aceptación mayoritaria de los vecinos, mediante consulta vecinal, la misma que deberá efectuar el interesado, según lo establecido en el Artículo 33° del presente Reglamento.
- En los proyectos de habilitación urbana, se recomienda distribuir los aportes reglamentarios para el sector educación en áreas de 1200 m² como mínimo, 1600, 2400 y 4000 m² como máximo, equidistantes entre sí, en lo posible anexos a áreas de recreación pública (parques) y ubicados cerca a vías colectoras (Avenidas).
- La forma debe ser regular en una proporción máxima de 1:2 con un ancho mínimo de 20 m. Su topografía debe ser lo más plana posible, pero en áreas grandes y con desniveles, se aprovechará ésta creando los diferentes espacios.
- Los criterios de diseño para personas con discapacidad serán los establecidos en las Normas Técnicas para el diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular nivel Inicial aprobado por el Ministerio de Educación.
- Se deberá presentar un estudio de impacto vial considerando las mitigaciones a ejecutar en el lote y en el entorno inmediato.

c) Edificaciones de Nivel “E1 – Institución de Educación Básica”

c.1. Características.-

Se consideran en el nivel educativo E1, las Instituciones de Educación Básica, están constituidos por los colegios de educación primaria y secundaria. La ubicación de estos locales están consignados en el Plano de Zonificación del distrito, con zonificación E1.





Municipalidad de Santiago de Surco

Cuadro N° 01
Lotes para E1 en Zonas Residenciales
(Edificaciones Nuevas, Ampliaciones o Remodelaciones)

Nivel	Número de pisos máximo (equivalente en ml)	Área mínima de lote y frente mínimo			
		III A	III B	III C	
				III C-1	III C-2
Institución de Educación Básica	Primaria o Secundaria	2,400 m ² 25 m.	2,000 m ² 20 m.	1500 m ² 15 m.	1000 m ² 15 m.
	Primaria y Secundaria	5000 m ² 50 m.	5,000 m ² 50 m.	1,800 m ² 20 m.	1,200 m ² 20 m.

Solo se permitirá lotes menores a los normativos a aquellas edificaciones que cuenten con Licencias de Funcionamiento emitidas con anterioridad a la presente norma, el que una vez finalizado su uso se incorporarán a la zonificación del entorno inmediato.

(*) Es obligatorio en los dos primeros pisos de la edificación el desarrollo de las actividades del nivel primario.

Cuadro N° 02
Lotes para E1 como Aporte Reglamentario de los proyectos de habilitación urbana

Nivel	Ciclo	Área de terreno mínimo (m ²)	Área de terreno óptimo (m ²)	N° de pisos	Área mínima
Institución de Educación Básica	Primaria	2000	2000 - 2200	2 pisos	40.00 ml
	Secundaria	2200	2200 - 3900		
	Primaria y secundaria	3900 a 4800	4800 - 5000		

Valido para ambos Cuadros N° 01 y 02:

- El 50% del área libre deberá estar destinada a recreación activa, canchas, lozas o campos deportivos.
- No se podrán subdividir las áreas mínimas de los lotes establecidas según el nivel educativo.

Las condicionantes para mayor población estudiantil serán las establecidas en las Normas Técnicas para el diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular aprobado por el Ministerio de Educación.

Concordante con las Normas Técnicas para el diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular nivel Primaria y Secundaria aprobado por el Ministerio de Educación, se establece lo siguiente:

ÁREA DE AULAS POR ALUMNO:	1.64 m ²
ÁREA LIBRE POR ALUMNO:	4.00 a 5.00 m ²
ÁREA DE LOTE POR ALUMNO:	Primaria: 9.1m ²
	Secundaria: 12.50 a 10.40 m ²
	Primaria y Secundaria: 11.10 m ²

c.2. Condicionantes Generales.-

- La capacidad de las aulas será aquella que permita el mejor aprovechamiento por parte de los alumnos de los beneficios de la educación; en función de esto, la capacidad optima para nuestro medio es de 40 alumnos por grupo, aceptando variaciones de un mínimo de 30 y un máximo de 48 alumnos por grupo o sección.
- Los Servicios Básicos (Aparatos sanitarios mínimos en relación al número de alumnos) deberán ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificación RNE.



Municipalidad de Santiago de Surco

- c) Por seguridad del alumnado y para garantizar la calidad mínima del establecimiento educativo, la Licencia de Funcionamiento de los locales educativos, indicará el número de alumnos máximos a matricular en función de los parámetros establecidos en los Cuadros que figuran en el inciso c.1.
- d) Las Instituciones de Educación Primaria y los de Secundaria no deberán ser de más de tres plantas.
- e) Respecto a los accesos al Centro educativo, los accesos peatonales serán independientes a las de vehículos.

c.3. Sobre las edificaciones existentes zonificadas e identificadas como E1 en el Plano de Zonificación del Distrito y que se ubiquen al interior de zonas residenciales, solo podrán remodelar o reconstruir su infraestructura educativa existente, por ningún motivo podrán ampliar el área techada ni sus instalaciones educativas o administrativas con el propósito de incrementar su capacidad máxima de alumnado.

c.4. No se permitirá la ubicación y/o funcionamiento de nuevas edificaciones con Nivel E1 en lotes y/o predios con zonificación diferente a la normada.

d) Edificaciones de Nivel "E2 – Institutos o Escuelas Superiores de Educación Técnica o profesional"

d.1. Características.-

- a) Se consideran en el nivel educativo E2, los institutos de nivel superior técnico, escuelas o institutos de nivelación profesional o de enseñanza de idiomas y otros similares.
- b) Los Servicios Básicos (Aparatos sanitarios mínimos en relación al número de alumnos), deberán ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificación RNE.
- c) Los locales existentes, están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con zonificación E2.

d.2. Sobre las edificaciones existentes zonificadas e identificadas como E2 en el Plano de Zonificación del Distrito y que se ubiquen al interior de zonas residenciales, solo podrán remodelar o reconstruir su infraestructura educativa existente, por ningún motivo podrán ampliar el área techada ni sus instalaciones educativas o administrativas con el propósito de incrementar su capacidad máxima de alumnado.

e) Edificaciones de Nivel "E3 – Instituciones de Educación Superior, Universidades o Facultades"

e.1. Características.-

- a) Se consideran en el nivel educativo E3, las Universidades, Escuelas Superiores Militar o Policial. Los locales existentes están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con zonificación E3.
- b) La remodelación de las edificaciones existentes, deberán considerar las siguientes condiciones especiales que serán exigibles para el otorgamiento de las licencias de edificación correspondientes o de las Licencias de Funcionamiento, son las siguientes:
 1. Estacionamiento dentro del local, de conformidad con lo establecido en el Título VI de la presente norma.
 2. El local deberá tener acceso directo desde Ejes Viales Metropolitano a nivel de vía Arterial o Expresa que cuenten con servicio de transporte público masivo.
 3. Área mínima de lote 35,000.00 m².
 4. Área libre mínima no podrá ser menor al 40% del terreno, destinada exclusivamente a jardines y arborización, la misma que no será menor a 6





Municipalidad de Santiago de Surco

metros cuadrados por alumno de acuerdo a la capacidad prevista para el local, dentro de la cual se considerará áreas de aislamiento con las zonas residenciales.

5. Contar con la opinión favorable de los vecinos propietarios de los predios ubicados en un área de influencia de 500 metros de distancia medidos desde el centro de gravedad del lote propuesto. Para considerar la opinión como favorable se deberá contar con la mayoría calificada de los vecinos (75%), los que deberán emitir su opinión expresa.
- c) No podrán ubicarse a menos de ciento cincuenta (150) metros, casinos, tragamonedas, salones de baile, discotecas, salas de billar, cabaret, y otros similares; asimismo no podrán ubicarse a menos de cincuenta (50) metros, estaciones de servicio. La distancia se aplicará tanto para la ubicación de edificaciones de educación superior como para la ubicación de los establecimientos antes citados y será tomada en línea recta desde la puerta principal de ambos establecimientos.
- d) Los ambientes destinados para aulas o salas de clase deberán tener las siguientes características:

ÁREA MÍNIMA POR ALUMNO:	1.40 m2
CAPACIDAD MÁXIMA:	40 alumnos simultáneamente
ALTURA PROMEDIO:	3.00 ml entre el piso terminado y el cielorraso
ÁREA DE LAS AULAS:	Se determinará por la capacidad de alumnos a albergar y ninguno de sus lados tendrá una dimensión menor al 75% del lado mayor.

e.2. Sobre las edificaciones existentes zonificadas e identificadas como E3 en el Plano de Zonificación del Distrito y que se ubiquen al interior de zonas residenciales, solo podrán remodelar o reconstruir su infraestructura educativa existente, por ningún motivo podrán ampliar el área techada ni sus instalaciones educativas o administrativas con el propósito de incrementar su capacidad máxima de alumnado.

e.3. No se permitirá la ubicación y/o funcionamiento de nuevas edificaciones con Nivel E3 en lotes y/o predios con zonificación diferente a la normada.

f) Edificaciones de Nivel "E4 – Escuelas de Post-Grado"

f.1. Características.-

- a) Se consideran en el nivel educativo E4, los Centros de Educación Post-Universitaria. Los locales existentes están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con la zonificación E4.
- b) La habilitación, edificación o apertura de nuevos establecimientos así como la remodelación de los existentes, deberá prever las siguientes condiciones especiales que serán exigibles para el otorgamiento de las licencias de obra correspondiente, o Licencia de Funcionamiento o ampliación de ésta:
 - Estacionamiento dentro del terreno de conformidad con lo establecido en los Parámetros para la Provisión de Estacionamientos (Título VI).
 - Acceso a través de vías Expresas, Arteriales, Colectoras Metropolitanas.
 - Área Mínima de 10,000 m2.
 - El artículo 9.11. del presente reglamento.
 - Contar con la opinión favorable de los vecinos propietarios de los predios ubicados en un área de influencia de 500 metros de distancia medidos desde el centro de gravedad del lote propuesto. Para considerar la opinión como favorable se deberá contar con la mayoría calificada de los vecinos (75%), los que deberán emitir su opinión expresa.
- c) De colindar con zonas residenciales deberá considerar el 60% del terreno total como área libre separadora de usos, área libre adicional a la que sea necesaria para la



Municipalidad de Santiago de Surco

buena iluminación y ventilación de los espacios interiores, asimismo el área libre mínima nunca podrá ser menor al 40% del terreno.

f.2. Sobre las edificaciones existentes zonificadas e identificadas como E4 en el Plano de Zonificación del Distrito y que se ubiquen al interior de zonas residenciales, solo podrán remodelar o reconstruir su infraestructura educativa existente, por ningún motivo podrán ampliar el área techada ni sus instalaciones educativas o administrativas con el propósito de incrementar su capacidad máxima de alumado.

f.3. No se permitirá la ubicación y/o funcionamiento de nuevas edificaciones con Nivel E4 en lotes y/o predios con zonificación diferente a la normada.

23.6. Equipamiento de Salud "H".-

a) Condicionantes Generales.-

El Plano de Zonificación Urbana del distrito de Santiago de Surco, contempla los centros asistenciales en actual funcionamiento, tales como Centros de Salud o Policlínicos (H2), Hospitales Generales o Clínicas (H3) y Hospital Especializado (H4).

El Equipamiento de Salud normativo, establecido por el Ministerio de Salud, es el siguiente:

PUESTO DE SALUD O CONSULTORIO PERIFÉRICO, no señalado en el plano de zonificación por su pequeña dimensión física	(H1)
CENTRO DE SALUD/ POLICLÍNICO/CENTRO MÉDICO (Con o sin internamiento de pacientes)	(H2)
HOSPITAL GENERAL / CLÍNICA	(H3)
HOSPITAL ESPECIALIZADO	(H4)

Las áreas zonificadas para uso de salud no podrán ser subdivididas, ni disminuir su área.

En el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y según el Cuadro de Niveles Operacionales, se establecen las zonas compatibles donde pueden ser ubicados las edificaciones de equipamiento de salud.

Cuadro Resumen: Equipamiento de Salud

Nivel de Sectorización Urbana	Población Habitantes	Nivel de Equipamiento	Radio de Influencia (m)	Población Servida (Hab.)	Capacidad (camas)	Terrano Área	Retiros
Metrópoli	-	H4 Hospital Especializado	Metropolitano	Tratamiento Especial	-	-	- Deberá dejarse un retiro de 6.00 metros lineales en el frente o frentes del terreno, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle, Jirón, Alameda o Avenida), como área de receso y seguridad; este deberá ser tratado con grass block y consignar veredas de acceso como mínimo de 2.40 m. de ancho y arborización. - En caso de lotes con frente mayor a 15.00 ml. deberá consignar lo estipulado en el inciso 9.11. sobre "Bahías o Refugios Vehiculares", como resultado de las mitigaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial.
Distrito	De 300,000 A 100,000	H3 Hospital General Clínica	2,000 a 1,500	125,000 a 75,000 50,000	500 (máx.) a 200	80,000 M2. a 36,000 m2 50,000 m2	
Sector	De 10,000 A 30,000	H2 Centro de Salud Policlínico	600 a 1,000	30,000 a 50,000	-	1,500 m2 (mínimo) 2,000 m2 (óptimo)	Se aplicaran los establecidos en su Entorno Urbano inmediato.
Urbanización	De 2,500 A 7,600	H1 Consultorio Periférico	Hasta 600	2,500 a 7,600	-	1,000 m2 (mínimo)	



Municipalidad de Santiago de Surco

23.7. Clubes Departamentales, Sociales o Deportivos "OU".-

Los Clubes Departamentales, Sociales, o Deportivos existentes están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con la zonificación "OU" y en las zonas establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

ÁREA DE LOTE MÍNIMA	1,500.00 m2.
ÁREA LIBRE MÍNIMA	80% del área total del lote matriz.
ÁREA TECHADA EN PRIMER PISO	20% del área total del lote matriz.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	No se considera altura en pisos solo altura en metros según los que correspondan al entorno residencial.
ÁREA LIBRE	El 60% del Área Libre, deberá destinarse exclusivamente a parques, jardines y arborización, no se permiten sótanos ni semisótanos bajo este sector. Y el 40% restante podrá utilizarse para lozas deportivas de uso múltiple, canchas para deportes específicos y canchas de material o césped sintético, al aire libre o bajo cobertura sin cerramientos laterales, se permite sótanos o semisótanos bajo este sector.
RETIROS	Se aplicaran los establecidos en su Entorno Urbano inmediato.

El uso, condiciones, restricciones y niveles operativos de estos locales se encuentran específicamente establecidos en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito y Cuadro de Niveles Operacionales.

TÍTULO III

NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 24°.- NORMAS TÉCNICAS

24.1. Construcción por Etapas.-

Las edificaciones podrán construirse por etapas, previa aprobación del proyecto integral en todas sus especialidades. En los proyectos de uso residencial, cada etapa deberá cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos.

24.2. Jardín de Aislamiento.-

La Municipalidad establecerá las medidas que correspondan para la recuperación de los jardines de aislamiento incorporados ilegalmente al dominio privado.

24.3. Servicios Higiénicos Públicos.-

a) Cálculo de aparatos sanitarios para Servicios Higiénicos de Mujeres.-

El número de inodoros y lavatorios en los servicios higiénicos públicos de mujeres, se calculará en la proporción de una vez y media (1.5) la cantidad de aparatos que se requieran para los baños de hombres, tomando como base referencial las tablas vigentes del Reglamento Nacional de Edificaciones.

El incremento de aparatos en los baños de mujeres, sólo se exigirá en los casos que se requieran 2 aparatos o más para el baño de hombres; este incremento será en números enteros, redondeándose la fracción del cálculo al inmediato superior, como se indica en la siguiente tabla:

REQUERIMIENTO MÍNIMO DE APARATOS SANITARIOS	
HOMBRES	MUJERES
2	3
3	5
4	6
5	8
X	1.5 X



Municipalidad de Santiago de Surco

a.1. El número de aparatos de la tabla se refiere tanto a lavamanos como a inodoros.

a.2. En los Servicios Higiénicos de Hombres, se debe cumplir además con la dotación reglamentaria de urinarios establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

a.3. El requerimiento de aparatos se exigirá tanto para los locales comerciales y edificaciones institucionales o de otra índole, así como para eventos con servicios higiénicos temporales, tales como Conciertos, Festivales, Ferias, etc.

b) Espacio, Comodidad, Seguridad y Limpieza

b.1. Los Servicios Higiénicos de Mujeres, tendrán como mínimo 30% más de área de circulación que los baños de hombres.

b.2. Los Servicios Higiénicos de Mujeres, dispondrán de una mesa rebatible de 50 cm. X 80 cm. para cambiar pañales a los bebés

b.3. Los Servicios Higiénicos Públicos de Hombres y de Mujeres, dispondrán de colgadores de ropa y repisas de por lo menos 30 cm. de ancho, en todos los cubículos de inodoros. También se dispondrán repisas de 20 cm. de ancho en las paredes libres de cada servicio higiénico.

c) Las normas de equidad de facilidades y acceso a los aparatos sanitarios en los servicios higiénicos de mujeres, así como las condiciones de espacio, comodidad, seguridad y limpieza indicada en los incisos a y b del presente artículo, son de obligatoria aplicación de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Por el uso del local:

En los locales comerciales y de reunión pública que tengan las siguientes características: Bares y Restaurantes con atención al público mayor de 50 personas, Hoteles con más de 30 habitaciones, Salones de juegos, casinos y similares, Gimnasios con capacidad mayor a 50 personas, Supermercados, Mercados minoristas con atención al público mayor de 100 personas, Centros Comerciales y Galerías Comerciales, Tienda por departamentos, Grandes Almacenes, Locales comerciales con atención al público mayor de 100 personas, entre otros de similares características.

2. En los locales de asistencia pública masiva:

Cines, Teatros, Discotecas, salones de baile, con capacidad superior a 100 personas, Coliseos, Estadios, Centros de Convenciones, entre otros de similares características.

3. En eventos de asistencia pública masiva:

Festivales, Conciertos, Ferias, Inauguraciones, exposiciones, etc. al aire libre, Congresos, Seminarios, etc., Otros eventos de similares características en cualquier otro espacio o local, público o privado, en el que se celebren eventos con capacidad de asistencia mayor de 100 personas, entre otros de similares características.

4. Por tipo de edificación o intervención de obra

- En todas las edificaciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones que tengan total o parcialmente alguno de los usos indicados en el inciso 1 del presente ítem.

- En las modificaciones o remodelaciones de edificaciones existentes que impliquen aumentar la capacidad actual de la edificación en las actividades de reunión pública o de asistencia pública masiva.

- En las modificaciones o remodelaciones que transformen una edificación existente destinándola a alguno de los usos que se consideran de reunión pública o de asistencia pública masiva indicado el inciso 1 del presente inciso.

d) Los servicios higiénicos para personas con discapacidad serán obligatorios a partir de la existencia de contar con tres artefactos por servicio, siendo uno de ellos accesibles a personas con discapacidad. En caso se proponga servicios separados exclusivos para personas con discapacidad sin diferenciación de sexo, este deberá ser adicional al número de aparatos exigible, de acuerdo a lo normado en el RNE.





Municipalidad de Santiago de Surco

TÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS

Artículo 25º.- CONSIDERACIONES GENERALES

Es requisito indispensable que cada unidad inmobiliaria (vivienda, comercio, equipamientos, etc.) cuente con espacios suficientes que permitan cubrir las demandas actuales de estacionamientos dentro del lote, toda vez que dicho déficit conlleva a la ocupación indebida de áreas públicas, tales como frentes de lotes de propiedades colindantes, veredas, bermas, pistas, etc.; causando desorden y malestar a la comunidad.

Las tablas y parámetros del presente Reglamento que establecen un número mínimo de estacionamientos no tendrán tolerancia. No se autorizará la construcción de viviendas, oficinas o edificaciones de cualquier tipo, ni se otorgará la licencia de funcionamiento de locales, que no cumplan lo previsto en el presente Reglamento en lo referente a la provisión de estacionamiento.

Artículo 26º.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

26.1. Son las acondicionadas en las zonas compatibles y se dedican al alquiler de plazas de estacionamiento por horas o fracción. Están reguladas por las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones. Las dimensiones mínimas de los espacios de estacionamiento serán de: 2.50 m. de ancho por 5.00 m. de largo y la distancia mínima entre los espacios de estacionamiento opuestos o entre la parte posterior de un espacio de estacionamiento y el lindero o pared de cierre opuesta, será de 6.00 m.

26.2. Las Playas de Estacionamiento, deberán cumplir con lo siguiente:

- Cerco frontal y perimetral de 2.50 m. de altura mínima.
- Puerta de acceso de vehículos de 3.00 metros de ancho para una capacidad de hasta 40 vehículos, y 6.00m para una capacidad de vehículos mayor.
- Los cajones de estacionamiento deben estar señalizados con medidas reglamentarias. (Mínimo 2.50 m. de ancho por 5.00 m. de largo, la distancia mínima entre los espacios de estacionamiento opuestos o entre la parte posterior de un espacio de estacionamiento y el lindero o pared de cierre opuesta, será de 6.00 m.)
- Podrán considerar coberturas livianas y desmontables, para protección de los vehículos.
- Nivelación y tratamiento superficial del terreno, debidamente compactado.

Artículo 27º.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Los estacionamientos deberán ser resueltos dentro del área de cada lote.

27.1. En viviendas unifamiliares, el requerimiento mínimo de estacionamiento, será de un estacionamiento por unidad de vivienda, no se tomará en cuenta el área de las viviendas.

27.2. Para edificaciones multifamiliares, quintas y/o conjuntos residenciales, según la Sección de Tratamiento Diferenciado en la que se encuentre, el número mínimo de estacionamientos vehiculares se calculará de conformidad con la Tabla que se señala a continuación:

Área de Tratamiento	Área de Unidad Mínima de Vivienda	Número de estacionamiento por unidad de vivienda
III A	200	3 estacionamientos por cada unidad de vivienda + 10% para Visitas
	150	2 estacionamientos por cada unidad de vivienda + 10% para Visitas
	120	
III B	150	2 estacionamientos por cada unidad de vivienda + 10% para Visitas
	120	
	100	
III C	120	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda + 10% para Visitas
	100	



Municipalidad de Santiago de Surco

- a) Al dividir el total de unidades de vivienda del proyecto entre el número de estacionamientos requeridos para cada caso, deberá redondearse la fracción del cálculo al inmediato superior.
- b) Los cajones de estacionamientos deberán estar señalizados y numerados de forma correlativa.
- c) Se permitirán estacionamientos dobles, uno detrás del otro, los cuales deben numerarse como uno solo.
- d) Los estacionamientos para visitas deberán estar señalizados y sin numerar, se ubicarán en las áreas adyacentes o lo más cercano al hall de ingreso de la edificación, como máximo en el primer sótano de estacionamiento, debiendo plantearse como zonas comunes. No se permitirá su desarrollo como estacionamiento doble. Por otro lado, del total de estacionamientos para visitas, se deberá prever como mínimo un (01) estacionamiento para personas con discapacidad, debidamente señalizado y sin numerar.

27.3. En las Áreas de Tratamiento IIIB y IIIC, con lotes normativos menores a 160.00 m² se dispondrá de 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda más el 10% de estacionamiento para visitas, este último podrá ser ubicado uno detrás del otro.

27.4. Las nuevas edificaciones residenciales de Uso Vivienda Multifamiliar, con frentes mayores de 15.00 m., sólo podrán utilizar hasta un 50% del frente del lote descontando los el ingreso vehicular a semisótanos o sótanos, para estacionamiento privado, en lotes con varios frentes, el porcentaje establecido podrá aplicarse a la sumatoria de los frentes.

Para el caso de ampliaciones o remodelaciones de edificaciones ejecutadas con declaratoria de fábrica anterior al presente Reglamento, podrá ocuparse todo el frente a fin de cumplir con el requerimiento exigido.

27.5. En lotes iguales o menores de 15.00 metros de frente se permitirá utilizar todo el frente del lote para estacionamiento.

27.6. Las puertas de acceso vehicular no deberán invadir las veredas al abrir. Estas restricciones no son aplicables para puertas batientes.

Las edificaciones existentes que cuenten con puertas levadizas que invadan veredas o área de circulación peatonal, deberán colocar obligatoriamente algún sistema de alarma visual y/o sonora, que alerte al peatón respecto a su apertura o considerar como alternativa el retiro de la puerta a 1.50m del límite de la propiedad, de modo que no interfiera con la circulación peatonal.

27.7. En semisótanos se podrá utilizar para estacionamiento, la totalidad del área del terreno (con excepción de la zona afectada por el ochavo de encontrarse el terreno en esquina), pudiendo habilitar terrazas en el retiro sobre el npt. +1.50 metros, el cerco frontal hacia la vía pública medido desde el nivel de piso terminado no deberá tener una altura mayor a 2.50m.

27.8. Los sótanos y semisótanos para estacionamiento, permitirán los usos de depósitos, cisternas, cuartos de basura.

27.9. En sótanos o semisótanos no se permitirá el uso integrado de estacionamiento con vivienda o guardería; ni accesos independientes a dichos ambientes desde escaleras ubicadas en el retiro municipal.

27.10. En los procesos de Habilitación Urbana, los lotes con frente a pasajes peatonales serán para uso de viviendas unifamiliares, debiendo prever en áreas comunes de estacionamiento, los espacios necesarios para cada unidad de vivienda.

27.11. Para lotes que se ubiquen frente a pasajes y/o alamedas peatonales en habilitaciones urbanas que contemplen bolsas de estacionamientos colectivos, no se requerirá de plazas de estacionamiento dentro del lote, siempre que se mantenga el uso de vivienda unifamiliar, de plantearse el cambio a vivienda multifamiliar, deberá resolver el requerimiento de estacionamiento de acuerdo a lo indicado en el Inciso 27.2, 27.3 y 27.13 del presente reglamento según corresponda.

27.12. Las remodelaciones o ampliaciones de edificaciones existentes a multifamiliares, que incrementen el número de unidades de vivienda, requerirán estacionamientos adicionales





Municipalidad de Santiago de Surco

dentro del lote para el número de viviendas adicionales, en el número que corresponda según lo establecido en la presente norma (Artículo 27.2).

27.13. En las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIA, IIIB, IIIC1 y IIIC2 para la remodelación o ampliación de edificaciones existentes de unifamiliares a multifamiliares que incrementen el número de unidades de vivienda y no sea posible considerar el total de estacionamiento requerido por las características de la edificación existente o cuando el inmueble tiene frente a vías de circulación peatonal; en cualquier tipo de modalidad de Licencia de Edificación o Anteproyecto en consulta se podrá autorizar la provisión de estacionamientos faltantes fuera del lote, con las siguientes condiciones:

- a) La adquisición a través de escritura pública, por parte del propietario de la edificación, de espacios en edificios o playas de estacionamiento de uso colectivo.
- b) La construcción de espacios de estacionamiento en terrenos de propiedad del propietario de la edificación.

En ambos casos los estacionamientos y las unidades de vivienda a las que pertenecen legalmente, deberán constituir una unidad, debiendo inscribirse en los registros públicos como carga de ambos predios esta condición de indivisibilidad. Esta carga deberá consignarse expresamente en la Licencia de Remodelación o Ampliación, así como, en la Declaratoria de Fábrica respectiva.

- c) En cualquier tipo de modalidad de Licencia de Edificación o anteproyecto en consulta se deberá acreditar la propiedad de los espacios de estacionamiento debidamente independizados, que servirán cubrir el déficit. Para la etapa de conformidad de obra, en la partida registral de cada estacionamiento deberá inscribirse la carga, consignándose que se encuentra destinado a cubrir el déficit de estacionamientos de la edificación materia de la licencia, indicándose el número de la licencia así como el inmueble a servir; carga que no podrá ser levantada por las partes sin la autorización expresa de la Municipalidad, la que solo la otorgara de acreditarse que se ha resuelto el déficit de estacionamiento en otra forma reglamentaria.

- d) En cualquiera de los casos señalados, los estacionamientos a prever fuera del lote deberán ubicarse dentro de un radio no mayor a 100.00 ml. del inmueble que lo motiva.

27.14. Las edificaciones ubicadas en zona de uso residencial, que por la compatibilidad de usos proyecten desarrollar actividades comerciales deberán cumplir con el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en el presente reglamento (Artículo 28°).

27.15. Adicionalmente a lo establecido en el Título III, Norma A.010 Capítulo X Artículo 67 del R.N.E., se permitirá el uso de montacargas o elevadores vehiculares a fin de cumplir con el número de estacionamientos requeridos, el cual deberá contar con las dimensiones necesarias para su adecuado funcionamiento y no obstaculizar el ingreso o circulación de vehículos. Asimismo se deberá prever, un área de espera vehicular por nivel de estacionamiento, adicional al patio de maniobras.

Artículo 28°.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DE USO COMERCIAL

28.1. Todos los establecimientos comerciales, profesionales y de servicios deberán cubrir dentro del lote, el número de estacionamientos requeridos en la presente normativa, a razón de un (1) estacionamiento por cada 20 m² de área techada total. En ningún caso se permitirá la presentación de contratos de alquiler de estacionamientos para subsanar el déficit de los mismos.

La exigencia de plazas de estacionamiento en el interior de los lotes, a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a los locales ubicados en zonas destinadas a Comercio





Municipalidad de Santiago de Surco

Vecinal CV originalmente habilitadas como tales teniendo en cuenta su radio de influencia, el nivel de servicio que prestan y que cuentan con estacionamiento en la vía. Esta norma no rige en zonas destinadas a Comercio Vecinal CV en las que se consideren locales con más de 60.00 m² de área, así como los que se ubican frente a avenida por su compatibilidad con el uso de comercio zonal CZ, los que deberán proveer de la totalidad del estacionamiento que requieran según las normas del presente Artículo. En todos los casos se contabilizarán los estacionamientos existentes frente al lote en las zonas comerciales originalmente habilitadas como tales.

28.2. En los establecimientos destinados a uso comercial, el cálculo del requerimiento de estacionamientos está referido al área techada total; en consecuencia, no deben descontarse las áreas de circulaciones verticales u horizontales (cajas de escaleras, pasadizos y otros), depósitos o almacenes, baños, cocinas, otras áreas o ambientes sin aparente uso intensivo, teniendo en cuenta que para establecer los requerimientos mínimos ya se han considerado dichas áreas (promedios) según el uso de los locales.

28.3. En edificios ubicados en zona comercial con uso mixto comercial y residencial, se requerirá un número total de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial, los cuales deberán tener ingresos diferenciados.

28.4. No se exigirá estacionamientos adicionales a las edificaciones comerciales que cuenten con Declaratoria de fábrica o Cambio de Uso, inscritos en Registros Públicos, sin carga por el uso o por los estacionamientos, siempre que no se modifique la fábrica inscrita.

Para remodelación de locales comerciales existentes con licencia de edificación, conformidad de obra y/o declaratoria de fábrica, que cambien de giro, no se exigirá estacionamientos adicionales a los acreditados con dichos documentos, siempre y cuando el área de ventas no se incremente en más de 50.00M². y el área comercial edificada no exceda los 350.00M².

28.5. En los procedimientos, que involucren incremento de aforo, modificación de área y/o giro (siempre que el nuevo giro amerite mayor número de estacionamientos), deberán acreditar la cantidad de estacionamientos requeridos en los artículos 28.7, 28.7 y 28.9.

28.6. En caso de lotes con frente mayor o igual a 15.00 metros lineales, deberá consignar lo estipulado en el inciso 9.11 sobre "bahías o refugios vehiculares" por ser su uso obligatorio.

28.7. Requerimientos de Estacionamiento Vehicular para Establecimientos Comerciales y de Equipamiento Según Uso

USOS	UN. (01) ESTACIONAMIENTO CADA	
LOCALES COMERCIALES		
Supermercados, Autoservicios, Tienda por Departamentos	20 m2	del área techada total
Mercados o Micro mercados	20 m2	del área techada total
SERVICIO DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS		
Ferias, Parques de Diversiones	10 m2	del área destinada al público
Cines, teatros, auditorios, coliseo de gallos u otros locales de espectáculos similares.	8 und.	Butacas
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y Similares	40 m2	del área techada total (1) (Artículo 25º)
Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas	16 pers.	Feligreses o asistentes (2)
Estadios, Locales deportivos con acondicionamiento para espectadores, incluyen los que se ubican en colegios, clubes u otras instituciones	10 pers.	Espectadores (3)
Instalaciones deportivas: Canchas, lozas deportivas, piscinas u otras instalaciones similares, techadas o sin techar.		Ver (4)



Municipalidad de Santiago de Surco

SERVICIO DE EDUCACION		
Nidos, Colegios, Academias institutos, Universidades y Inst. de Post Grado		Ver normas específicas artículo 29°
SERVICIO DE HOTELERIA Y RESTAURANTES		
Restaurantes	25 m2	del área techada total
Cafeterías	20 m2	del área techada total
Salas de Baile y Discotecas	15 m2	del área techada total
Casinos y Bingos	10 m2	del área techada total
Hoteles y Hostales de 4 o 5 estrellas	3 und.	Dormitorios (5)
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	4 und.	Dormitorios
Apart Hotel	2 und.	Dormitorios
OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS		
Oficinas administrativas	30 m2	del área techada total (6)
SERVICIOS DE SALUD		
Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Centros Médicos, Policlínicos, Postas Sanitarias y Emergencias (Locales con internamiento de pacientes)	20 m2	del área techada total
Centros Médicos, Policlínicos, (Locales sin internamiento de pacientes) y Laboratorios	40 m2	del área techada total
Consultorios Individuales	40 m2	del área techada total
SERVICIOS DE INTERMEDIACION FINANCIERA Y OTROS SERVICIOS FINANCIEROS		
Bancos, financieras, cajas municipales, cajas rurales y demás del sistema financiero, de seguros y AFP	10 m2	del área techada total

(1) Se refiere a los estacionamientos permanentes para el personal administrativo y habitúes, para eventos sociales sólo se otorgará licencia si acredita contar con estacionamiento adicional a razón de 1 por cada 4 asistentes. Estacionamientos adicionales (Artículo 29°).

(2) Se considera la capacidad total del local a razón de un feligrés por cada asiento, butaca o 0.60 metros lineales. de banca.

(3) Se considera un estacionamiento por cada 10 espectadores más un (1) estacionamiento por cada 20 metros cuadrados de áreas administrativas.

(4) Instalaciones deportivas que se utilizan como actividad económica independiente del local que las albergue, 10 Estacionamientos por cancha, loza deportiva o piscina y de contar adicionalmente con instalaciones para espectadores (graderías, butacas) se deberá adicionar un estacionamiento por cada 10 localidades. En locales escolares no se considera este requerimiento salvo el caso de utilizar las instalaciones deportivas para el desarrollo de una actividad económica independiente (escuelas de fútbol, fútbol, natación o cualquier otro deporte o el alquiler de las canchas o instalaciones para el uso de terceros).

(5) Además del requerimiento para dormitorios ligado al servicio de hospedaje, se considerará el estacionamiento necesario para cualquier otra instalación ajena al hospedaje que considere el establecimiento, instalaciones para convenciones, auditorios, locales para reuniones sociales etc. según el requerimiento establecido para cada uno en la presente Tabla.

(6) Para efectos del cálculo de estacionamientos, solo se considerará el área neta de oficinas, no formará parte del área techada total; baños, depósitos, el núcleo central de circulación vertical y horizontal (caja de ascensores, escaleras, hall de circulación, pasadizos) y el área techada de estacionamientos.

28.8. Requerimiento de estacionamiento para Centros Comerciales ubicados en Zona de Comercio Metropolitano (CM).

- Se considerará el ratio de estacionamiento correspondiente a un (1) estacionamiento cada 20 m2 de área techada constituida por la superficie destinada a exhibición y venta de productos y servicios.
- En cuanto a las áreas de depósitos de mercaderías y oficinas administrativas, se considerará un ratio de estacionamiento, correspondiente a un (1) estacionamiento cada 40.00 m2 de área techada.
En las áreas centrales de circulación, se considerará un ratio de estacionamiento correspondiente a un (1) estacionamiento cada 40.00m2 de área techada.



Municipalidad de Santiago de Surco

- c) En cuanto a las áreas de servicios higiénicos, subestaciones eléctricas, circulaciones verticales y áreas de evacuación, se establece que no serán consideradas para el cálculo de requerimiento de estacionamiento.
- d) Las áreas de estacionamientos de los Centros Comerciales deberán observar las normas expedidas por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones sobre señalética, circulación y seguridad vial.
- e) En caso de lotes con frente mayor o igual a 15.00 metros lineales, deberá consignar lo estipulado en el inciso 9.11. sobre "bahías o refugios vehiculares" como resultado de las mitigaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial.

28.9. La relación de establecimientos que figura en el presente cuadro no es limitativa debiendo aplicarse a locales de uso similar. Otros casos (almacenes de materiales de construcción, locales para uso exclusivo como depósitos, Piscinas, Canchas deportivas de usos múltiples de uso privado de instituciones o locales comerciales, etc.) deberán ser evaluados en los trámites de Licencia de Edificación y/o Anteproyecto en consulta conforme lo establece la Ley N° 29090, *Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones*, en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga las veces de ésta, tomando en consideración el aforo del local.

28.10. Los establecimientos comerciales que requieran de sótanos, semisótanos o edificaciones de varios pisos para satisfacer su demanda de estacionamiento, asumirán las mismas características que las Playas de Estacionamiento señaladas en el artículo 26° del presente reglamento.

28.11. Adicionalmente a lo establecido en el Título III, Norma A.010 Capítulo X Artículo 67 del R.N.E., se permitirá el uso de montacargas o elevadores vehiculares a fin de cumplir con el número de estacionamientos requeridos, el cual deberá contar con las dimensiones necesarias para su adecuado funcionamiento. Asimismo se deberá prever, un área de espera vehicular por nivel de estacionamiento, adicional al patio de maniobras.

Artículo 29°.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

29.1. El requerimiento de estacionamiento específico para los locales destinados a Equipamiento Educativo "E" se establece en el presente Artículo, los otros tipos de equipamiento "H" o "OU" se determinan en la tabla que figura en el Inciso 28.8 conjuntamente con los establecimientos de uso comercial, los locales que no figuren en las indicadas disposiciones serán determinados para cada caso específico mediante Informe Técnico emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces.

29.2. Los locales destinados a uso de equipamiento "E", "H", o "OU" que requieran de sótanos, semisótanos o edificaciones de varios pisos para satisfacer su demanda de estacionamiento asumirán las mismas características que las Playas de Estacionamiento Público señaladas en el artículo 26° del presente reglamento.





Municipalidad de Santiago de Surco

29.3. Cuadro de Requerimiento de Estacionamientos por tipo de Equipamiento Educativo

TIPO DE INSTITUCIÓN EDUCATIVA	ADMINISTRATIVO	ESTUDIANTES	CONSIDERACIONES
Institución de Educación Inicial (Cuna, Niños y Jardines)	Un (1) estacionamiento por 20.00 m2 de Área Administrativa Total. (1)	Un (1) estacionamiento por aula (2).	En todos los lotes zonificados como Equipamiento Educativo a partir del nivel E1 hasta el E4, se aplicará las siguientes consideraciones: • Deberá dejarse un retiro de 6.00 metros lineales en el frente o frentes del terreno, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle, Jirón, Alameda o Avenida), como área de receso y seguridad; este deberá ser tratado con grass block y consignar veredas de acceso como mínimo de 2.40 m. de ancho y arborización. • En caso de lotes con frente mayor a 15.00 metros lineales, deberá consignar lo estipulado en el inciso 9.11. sobre "Bahías o Refugios Vehiculares", como resultado de las mitigaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial. • No se consideran Auditorios, Coliseos u otras instalaciones que puedan tener la actividad independiente de la estrictamente educativa, prestando servicios a terceros, para los que deberá proveer el estacionamiento que corresponda de acuerdo al inciso 28.8 del presente reglamento.
Institución de Educación Básica (E1)	Un (1) estacionamiento por aula mas un (1) estacionamiento por cada 20.00 m2 de Área Administrativa, de Servicios y usos complementarios Total.	Un (1) estacionamiento por aula, mas un (1) estacionamiento por cada 20.00 m2 de Área techada Total. (2)	
Academias, Institutos o Escuelas Superiores De Educación Técnica o Profesional (E2)	Un (1) estacionamiento por 20.00 m2 de Área Administrativa, de Servicios y usos complementarios Total.	Un (1) estacionamiento por cada 10 alumnos, considerando la totalidad de alumnado de atención simultanea. Dos (2) estacionamientos por aula para staff de profesores y auxiliares.	
Universidades, escuelas Superiores Militar o Policial (E3)	Un (1) estacionamiento por 20.00 m2 de Área Administrativa, de Servicios y usos complementarios Total.	Un (1) estacionamiento por cada 10 alumnos, considerando la totalidad de alumnado de atención simultanea. Dos (2) estacionamientos por aula para staff de profesores y auxiliares	
Escuelas de Post Grado (E4)	Un (1) estacionamiento por 20.00 m2 de Área Administrativa, de Servicios y usos complementarios Total.	Un (1) estacionamiento por cada 02 alumnos, considerando la totalidad de alumnado de atención simultanea. Dos (2) estacionamientos por aula para staff de profesores y auxiliares	
(1) Estacionamiento para Administrativos y Profesores. (2) Estacionamiento para Padres de Familia o Personas que se dedican al transporte escolar.			

29.4. Clubes Departamentales, Sociales o Deportivos "OU".-

Los Clubes Departamentales, Sociales, Deportivos o similares, deberán considerar el siguiente requerimiento de plazas de estacionamiento:

- Una (1) plaza de estacionamiento por cada 40.00 m². del área techada total correspondiente al área administrativa y de servicios,
- Una (1) plaza de estacionamiento por cada 20.00 m². del área de comedores (incluye bar y terrazas ligadas al comedor, sean éstas al aire libre o con techos ligeros o sol y sombra).
- Diez (10) plazas de estacionamiento por cada cancha deportiva
- De contar con instalaciones para espectadores en las canchas deportivas, deberán considerar una plaza de estacionamiento por cada 8 espectadores
- Las canchas deportivas de concreto deberán estar preparadas para el estacionamiento eventual en caso de realizar Eventos Sociales, que se permiten en el local de conformidad con el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del distrito.





Municipalidad de Santiago de Surco

TITULO V CONSULTA VECINAL

Artículo 30°.- DEL PROCEDIMIENTO.-

El Formato y el Procedimiento de consulta vecinal de aplicación en los Cambios Específicos de Zonificación quedan establecidos de acuerdo a lo dispuesto en el D.A. N° 072-2004-MML del 20.10.2004.

30.1 Ámbito de acción para la consulta

El Ámbito de Acción para la Consulta Vecinal está constituido por el Área Inmediata a la propuesta del Cambio Específico de Zonificación, y el Área de Impacto del mismo, las que serán definidas por la Municipalidad Distrital correspondiente en una primera instancia y vencido el plazo de evaluación será asumido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- a) **El Área Inmediata:** está constituida por los lotes vecinos al solicitante, los que serían involucrados directamente en la propuesta del Cambio Específico de Zonificación. Esta Área se encuentra determinada por los lotes ubicados sobre ambos frentes de la cuadra completa donde se ubica el lote que motiva la consulta vecinal.
- b) **El Área de impacto:** Se determina en función de la envergadura del Cambio Específico de Zonificación, de la intensidad del Uso del Suelo propuesto, la influencia que el mismo tenga en el sector y su interrelación vial.

La Consulta Vecinal a los propietarios de lotes vecinos ubicados dentro del área Inmediata se realizará a través de la distribución del Formato de Consulta Vecinal por parte de la Municipalidad Distrital correspondiente.

- c) La opinión de los propietarios y/o residentes de lotes ubicados dentro del Área Inmediata, queda expresada en el Formato de Consulta Vecinal en el momento de efectuada la encuesta, la cual deberá estar debidamente firmada. Es obligación del residente del mismo hacer de conocimiento la existencia del documento de consulta al propietario del lote, quien puede emitir su opinión vía correo electrónico o mediante documento expreso presentado por Mesa de Partes de los Centros de Atención Surcana "CAS" de la Municipalidad, en el caso de ser contradictoria la opinión del residente el propietario podrá pronunciarse en un plazo de 10 días hábiles después de efectuada la encuesta al residente, prevaleciendo la opinión del propietario.
- d) De no encontrarse el propietario o residente del lote hasta en una segunda visita a efectuarse en distintas horas y días, para que se considere encuestado el lote, se entregará el documento de la consulta a cualquier persona adulta residente en el lote, quien suscribirá el cargo de recepción de la consulta vecinal anotando su nombre y apellidos completos, documento de identidad, el vínculo con el propietario o residente del lote y el teléfono fijo ubicado en el lote, para la verificación respectiva por la administración, asimismo se le otorgará un plazo de 10 hábiles posteriores a la entrega del documento de consulta en el lote para que sea remitido a la Municipalidad Distrital.
- e) Dependiendo de la magnitud y tipo de zonificación propuesta, para el Área de Impacto se debe emplear la publicación así como otros medios de consulta, pudiendo emplearse también las Páginas Web de las municipalidades correspondientes, la Publicación en el Diario Oficial El Peruano, o el Sondeo de Opinión a través de Empresas Especializadas. La opinión vía correo electrónico deberá contener los datos completos nombre, ubicación del lote (vía, número municipal o manzana y lote de la Urbanización), asimismo deberá adjuntar copia escaneada del Documento de identidad, DNI, para la verificación de la identidad respectiva.





Municipalidad de Santiago de Surco

30.2 De la aplicación de la Consulta Vecinal

Durante el plazo de 30 días hábiles, a los cuales se refiere el Art. 34.2.2 de la Ordenanza N°620-MML, la Municipalidad Distrital debe realizar las siguientes acciones:

1. Determinar el Área Inmediata y el Área de Impacto de la propuesta de Cambio específico de Zonificación.
2. Dentro del Área Inmediata debe realizarse la Consulta Vecinal, empleando para la notificación el Formato de Consulta Vecinal establecido en el Anexo N° 4.
3. Simultáneamente, debe publicarse, tanto en el local de la Municipalidad como en su Página Web, los planos de la propuesta, señalando el Área Inmediata adjuntando la información señalada en la Guía del Anexo N° 5. La publicación debe señalar con claridad que la propuesta involucra directamente al Área Inmediata e indirectamente al Área de Impacto. Las Opiniones de los Vecinos comprometidos directa o indirectamente se entregarán a la Municipalidad Distrital dentro de los (30) días hábiles de evaluación.
4. Vencidos los 30 días hábiles de plazo de la Consulta Vecinal, la Municipalidad Distrital debe remitirse a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, conjuntamente con su Opinión Técnica sobre la propuesta de Cambio Específico de Zonificación y el Informe sobre la Consulta Vecinal efectuada.

Cuando la consulta vecinal está a cargo del interesado éste podrá recabar el formato en cualquiera de los "CAS" Centros de Atención Surcana o a través de la pagina Web del portal de esta corporación, y efectuará la consulta vecinal siguiendo el mismo procedimiento que se ha detallado en los párrafos precedentes.

La administración, a través de la Subgerencia que corresponda, verificará la consulta vecinal constatando si la relación de opinión presentada corresponde a los propietarios que aparecen en el Registro Catastral o Registro Predial de la Municipalidad. En el caso de residentes deberá adjuntar una declaración jurada que acredite su condición.

30.3 Calificación de la consulta vecinal

Se considerará la aceptación mayoritaria de los vecinos cuando en la consulta vecinal el 50% o más de los propietarios de los lotes comprendidos en el ámbito de la consulta no manifiestan su oposición en forma expresa.





Municipalidad de Santiago de Surco
DECRETO DE ALCALDÍA N° 20
ANEXO N° 1

2011-MSS

GRAFICO N° 01

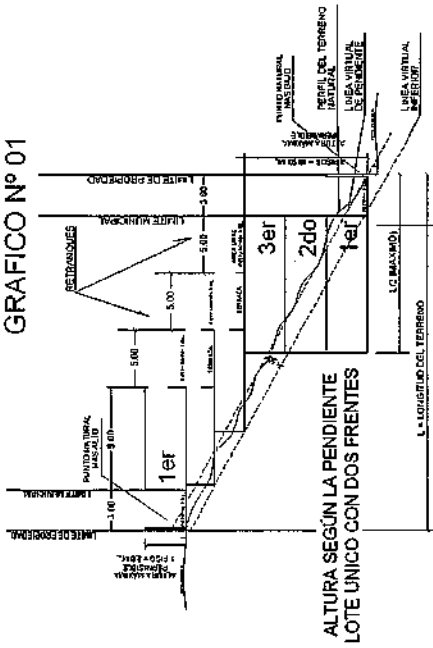


GRAFICO N° 02

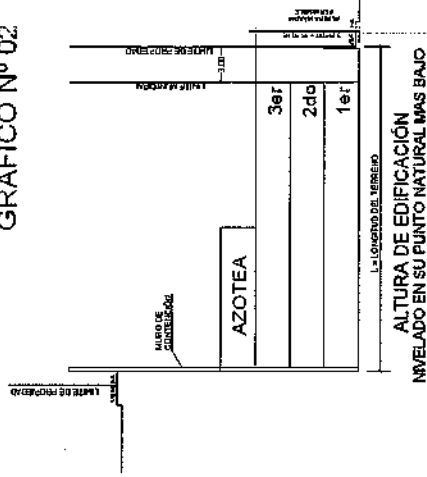


GRAFICO N° 05

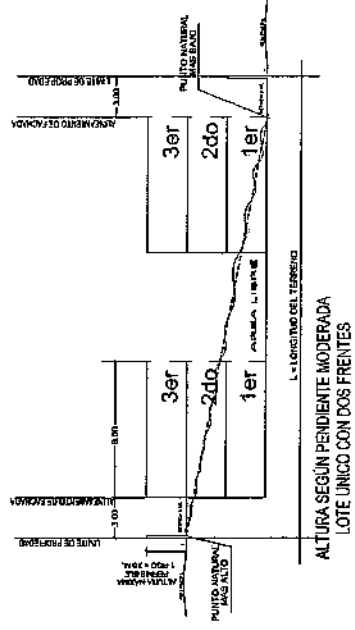


GRAFICO N° 04

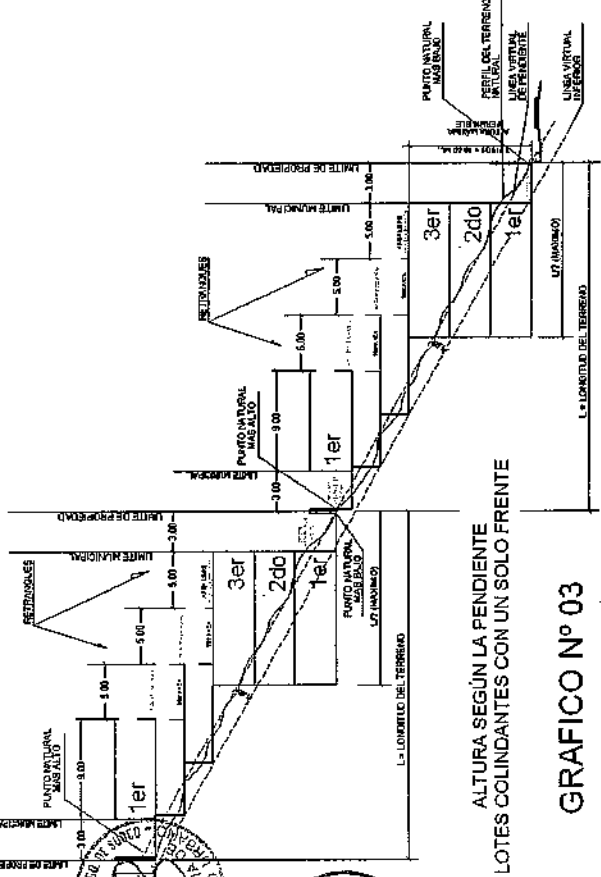


GRAFICO N° 03

GRAFICO N° 03



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 20 -2011-MSS

ANEXO N° 3

LOTES QUE DEBEN CONSIDERAR OBLIGATORIAMENTE BAHÍAS O REFUGIOS VEHICULARES

- Av. Panamericana Sur (desde la Av. Javier Prado Este hasta la Av. Santiago de Surco).
- Av. Javier Prado Este (desde la Av. Panamericana Sur, pasando por el Ovalo Monitor, hasta la Av. Circunvalación Golf Los Incas).
- Av. Primavera (desde la Av. Caminos del Inca hasta Jr. José Nicolás Rodrigo).
- Av. La Encalada (desde Jr. El Cortijo hasta la Av. Primavera).
- Av. Alfredo Benavides (desde el ovalo los Cabitos hasta la Av. Panamericana Sur).
- Av. Aviación (entre el ovalo Los Cabitos hasta la Ca. Luis Pasteur).
- Av. Los Próceres (desde la Av. Santiago de Surco hasta la Av. Paseo de la República).
- Av. República de Panamá (desde la Av. Paseo de la República hasta la Av. 28 de Julio).
- Av. Club Golf Los Incas (desde el ovalo monitor hasta la Av. Raúl Ferrero).
- Av. Circunvalación Club Golf Los Incas (desde la Av. Javier Prado Este hasta la Av. Club Golf Los Incas).
- Av. Lima Polo (desde la Av. La Encalada hasta el Jr. José Nicolás Rodrigo).
- Av. El Derby (desde la Av. Panamericana Sur hasta la Av. La Encalada).
- Jr. El Polo (desde la Av. Raúl Ferrero hasta la Av. Primavera).
- Av. Pedro Venturo (desde la Av. Intihuatana hasta la Av. Higuiereta).
- Av. Higuiereta (desde la Av. Caminos del Inca hasta la Av. Alfredo Benavides).
- Av. Alejandro Velasco Astete (desde la Av. Primavera hasta la Av. Santiago de Surco).
- Av. Ayacucho (desde la Av. Alfredo Benavides hasta la Av. Paseo de la República).
- Av. Intihuatana (desde la Av. Caminos del Inca hasta la Av. Pedro Venturo).
- Av. Paseo de la República (desde la Av. República de Panamá hasta la Av. Los Próceres).
- Av. Santiago de Surco (desde el ovalo Los Cabitos hasta la Av. Panamericana Sur).
- Av. Mariscal Ramón Castilla (desde la Av. República de Panamá hasta la Av. Ayacucho).
- Av. La Merced (desde la Av. Paseo de la República hasta el Jr. Cahuide).
- Av. Reynaldo Vivanco (desde la Av. Panamericana Sur hasta Jr. Batalla San Juan).
- Jr. Alonso de Molina (desde la Av. Panamericana Sur hasta Jr. José Nicolás Rodrigo).
- Jr. José Nicolás Rodrigo (desde Jr. El Cortijo hasta la Av. Primavera).
- Av. Paseo de la Castellana (desde el Ovalo Los Cabitos hasta la Av. Paseo de la República).
- Jr. Cerros de Camacho (desde el Ovalo de volteo de la cuadra uno, hasta el Ovalo de la cuadra doce, solo en el lado este de la vía).
- Ca. Las Agatas (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Ca. Los Topacios (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Ca. Los Zafiros (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Ca. El Rubí (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Jr. Cruz del Sur (desde Av. Manuel Olgún hasta Av. Club Golf Los Incas).
- Ca. Centauro (desde Av. Manuel Olgún hasta Jr. Vía Láctea).





Municipalidad de Santiago de Surco

- Jr. Orión (desde Av. Manuel Olguín hasta el Jr. Cruz del Sur).
- Jr. Las Tres Marías (desde Av. Manuel Olguín hasta el Jr. El Polo).
- Jr. El Cortijo (desde Av. Manuel Olguín hasta el Jr. José Nicolás Rodrigo).
- Jr. Vía Láctea (desde el Jr. Cruz del Sur hasta el Jr. Orión).
- Jr. Osa Mayor (desde el Jr. Cruz del Sur hasta el Jr. Orión).
- Av. Manuel Olguín (desde la Av. El Derby hasta Av. Panamericana Sur).
- Jr. Emancipación (desde Av. Manuel Olguín hasta Jr. El Polo).
- Av. Central (desde la Av. Primavera hasta la Av. Los Constructores).
- Av. De la Floresta (desde Av. Alejandro Velasco Astete hasta Av. Primavera).
- Jr. Monterrey (desde la Av. Caminos del Inca hasta la Av. De La Floresta).
- Jr. Monterosa (desde la Ca. Monte Bello hasta Av. Del Pinar).
- Av. Del Pinar (desde Av. Primavera hasta Jr. Monterrey).
- Ca. Monte Grande (desde Av. Primavera hasta Jr. Monterrey).
- Ca. Monte Bello (desde Av. Primavera hasta Jr. Monterrey).
- Av. Las Nazarenas (desde Av. Panamericana Sur hasta la Av. Alejandro Velasco Astete).
- Av. Andrés Tinoco (desde Av. Panamericana Sur hasta Av. Santiago de Surco).





Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 20 -2011-MSS

ANEXO N° 4

FORMATO DE CONSULTA VECINAL PARA SOLICITAR OPINION SOBRE UN CAMBIO ESPECÍFICO DE ZONIFICACIÓN

Datos Generales del Trámite Solicitado:

Mediante el presente formato, la Municipalidad hace de su conocimiento en su condición de vecino, que se ha solicitado a esta Comuna el Cambio Específico de Zonificación del siguiente lote:

N° de Expediente:
Fecha de inicio:
Nombre o Razón Social:
Ubicación del predio:
Zonificación Actual:
Zonificación Propuesta:

El Cambio Específico de Zonificación, de conformidad con la Ordenanza N° 629-MML, comprenderá a todos los predios identificados en el Área inmediata de Cambio de Zonificación (1).

2. Opinión del Propietario Consultado: (marcar con X o +).

FAVORABLE ☐ DESFAVORABLE ☐

2.1. Observaciones:

(sustentar, sólo si se opone).

3. Datos del Propietario Consultado:

Nombre:

Documento de Identidad:

Dirección del Predio Consultado:

Distancia, con relación al predio que solicita el cambio de zonificación:

cuadras.

Fecha ____/____/____. (DD/mes/AAAA).

Firma:
Sello y V°B°.

Nombre:

Cargo:
(Responsable por la Municipalidad)

Nota:

(1) Ver el plano del Área inmediata a la propuesta del Cambio Específico de Zonificación y del Área de Impacto, elaborado por la Municipalidad Distrital o la Municipalidad Metropolitana de Lima, según sea el caso, el que se encontrará publicado por 30 días hábiles a partir del día ____/____/____ en el local municipal y la página web de esta Comuna, www.munisurco.gob.pe.

(2) Entregar a la Municipalidad Distrital, sito en ____ hasta el ____.





Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 20 -2011-MSS

ANEXO N° 5

CONTENIDO DE LA GUÍA DE PUBLICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL PROCESO DE CAMBIO ESPECÍFICO DE ZONIFICACIÓN

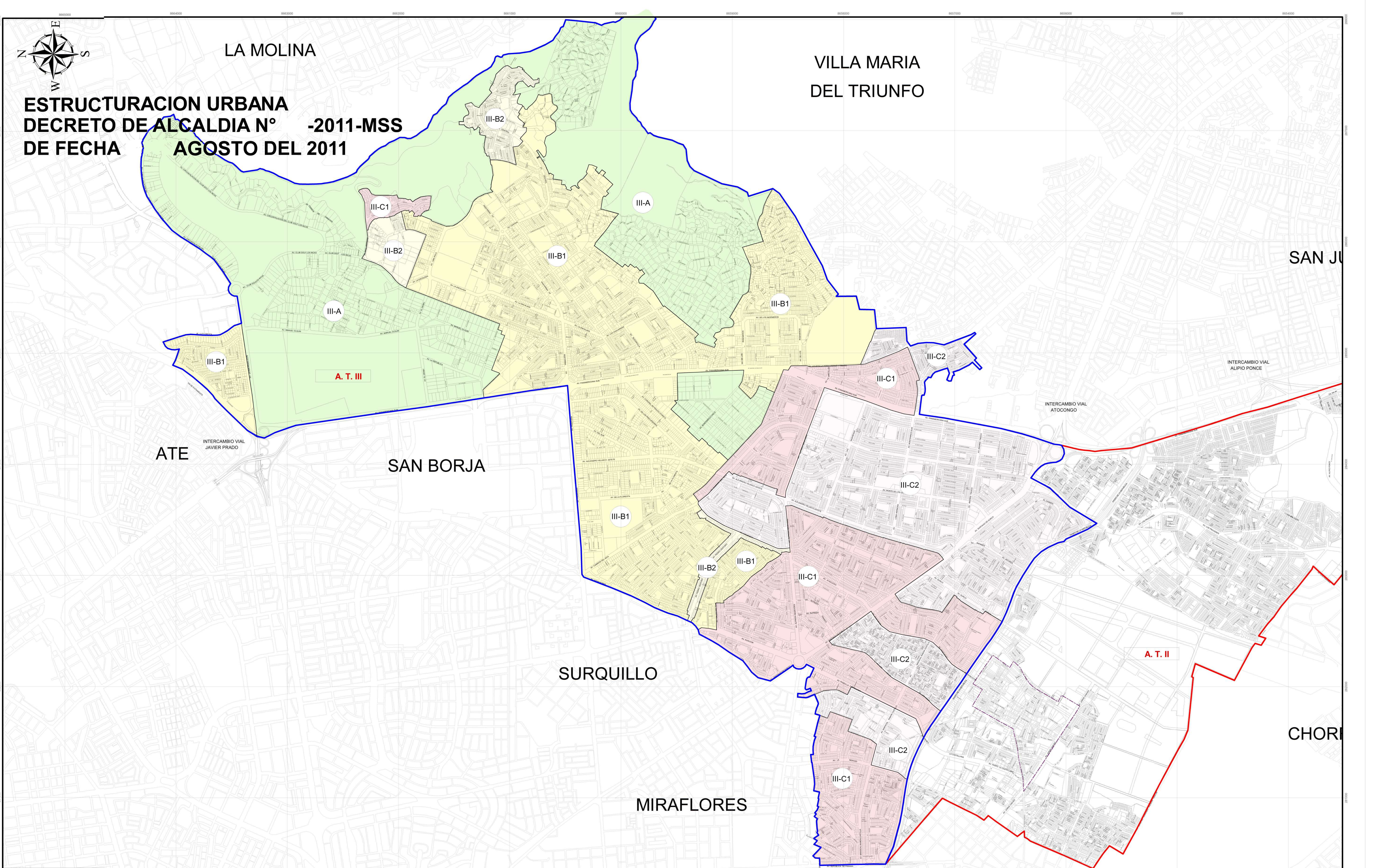
PROCESO DE CAMBIO ESPECÍFICO DE DE ZONIFICACIÓN

Se notifica a los vecinos que se encuentran en trámite en la Municipalidad Distrital deel Cambio Específico de Zonificación

1. N° de Expediente y Fecha de inicio del Proceso de Evaluación.
2. Nombre o razón Social del Solicitante.
3. Ubicación del lote solicitante.
4. Área del Lote.
5. Área inmediata a la propuesta de Cambio Específico de Zonificación.
6. Área de Impacto de la propuesta de Cambio Específico de Zonificación.
7. Zonificación Actual.
8. Zonificación Propuesta.
9. Plazo para la presentación de opiniones (Indicar fecha máxima de entrega).
10. Lugar para presentar opiniones (Municipalidad Distrital/Oficina General de Participación Vecinal de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

(Se debe adjuntar el plano en el formato y escala adecuados, elaborado por la Municipalidad Distrital respectiva, señalando el Área Inmediata y el Área de Impacto de la Propuesta de Cambio Específico de Zonificación, y conteniendo en un Cuadro todos los datos señalados).





LEYENDA

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO DIFERENCIADO



AREA DE TRATAMIENTO II



AREA DE TRATAMIENTO III

1_ AREA DE TRATAMIENTO II-A



2_ AREA DE TRATAMIENTO II-B



SECTOR III-B1



SECTOR III-B2

3_ AREA DE TRATAMIENTO II-C



SECTOR III-C1



SECTOR III-C2



MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

ESTRUCTURACION URBANA

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

LAMINA:
PTN 01

ELABORACION:
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO

BASE GRAFICA:
SGPU-MSS

ESCALA:
1/10,000

FECHA:
MARZO 2011

REVISION:

2011-MSS

